



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 07.08.2025
Arkiv: :FA-L12, GBR-7/737,
GBR-7/196
Arkivsaksnr.:
25/1797
Journalpostløpenr.:
2023092970

Avdeling:
Enhet:
Saksbehandler:
Stilling:
Telefon:
E-post:

Samfunnsutvikling
Plankontor
Dag Kjetil Tonheim
Plansjef
dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
022/25	Rådmannen delegert	

Reguleringsendring etter forenklet behandling - Svanavågen industriområde B11 - justering av høyder og utnyttelsesgrad m.m - gbnr. 7/737 m.fl

Sammendrag:

Eigersund kommune har mottatt søknad om en justering av bestemmelsene §4.2 for delområde BI1 som er regulert til industri der det er ønskelig å justere høyden slik at det planlagte byggets kontordel kan økes fra 9 meter til 15 meter innenfor 3% av tomtens størrelse. Resterende del vil fremdeles være 9 meter inn forbi B11. En viser til at i de andre delområdene i planen er maksimal høyde allerede 15 meter og dette vil dermed gjøre områdene like. Videre ønskes det å ta vekk «annen veggrunn» mot kommunal veg som ikke lenger er aktuelt eller hensiktsmessig å beholde inntil B11.

Kommunedirektørens vedtak:

Kommunedirektøren vedtar etter delegert fullmakt reguleringsendring etter forenklet prosess i reguleringsplan for plan id 19990002-01 Detaljregulering svanavågen industriområde Gnr 7 Bnr196 mfl som medfører følgende justering i:

Plankart:

1. Arealet som er regulert til «annen veggrunn-teknisk anlegg» ved B11 fjernes.

Bestemmelser:

2. §4.2a endres til: Bygningens grunnflate skal maksimalt utgjøre 30 % BYA av tomtens nettoareal. Bygningens totale høyde må ikke overstige 9,0 meter i BI1 og 15,0 meter i BI2, BI3 og BI4. Det tillates i BI1 at det innenfor 3% av tomtens størrelse kan oppføres kontordel med total høyde inntil 15 meter målt fra kote 29. Det kan tillates at fastsatte totalhøyder overskrides for enkelte spesielle bygningsdeler herunder kraner, piper, tårn o.l.

Vedtaket er fattet på delegert fullmakt fra Planteknisk utvalg og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, jf. 12-14

Saksgang:

Eventuell tidligere politisk behandling:

Andre opplysninger / fakta i saken:

Eigersund kommune har mottatt en søknad om reguleringsendring etter forenklet prosess i tilknytning til plan id 19990002-01 Detaljregulering svanavågen industriområde Gnr 7 Bnr196 mfl.

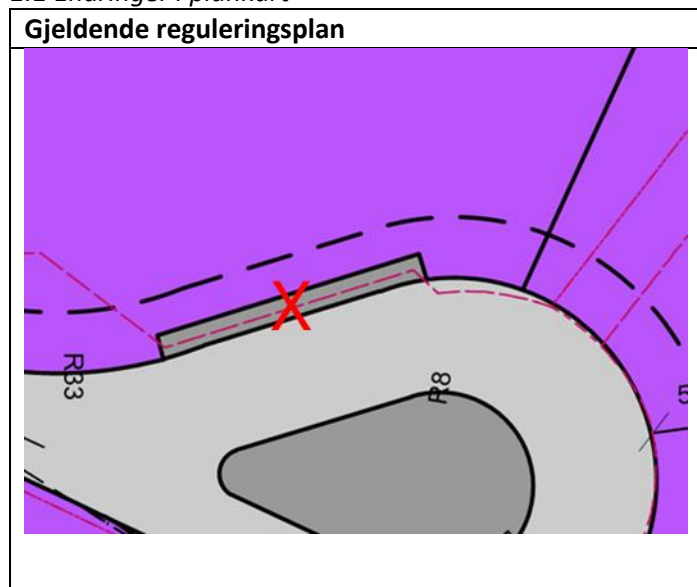
En vil i denne saken komme inn på følgende forhold:

1. Kort presentasjon av hva saken gjelder
2. Gjennomgang av uttaler
3. ROS-analyse og konsekvensvurdering
4. Vurdering om det er mindre reguleringsendring
5. Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

1. Kort presentasjon av hva saken gjelder

Det er søkt om at det foretas en reguleringsendring etter forenklet behandling og som omfatter følgende forhold i:

1.1 Endringer i plankart



Plankart:

1. Arealet som er regulert til «annen veggrunn-teknisk anlegg» ved BI1 fjernes.

1.2 Endringer i bestemmelser

Bestemmelser:

1. §4.2a endres til: Bygningens grunnflate skal maksimalt utgjøre 30 % BYA av tomtens nettoareal. Bygningens totale høyde må ikke overstige 9,0 meter i BI1 og 15,0 meter i BI2, BI3 og BI4. Det tillates i BI1 at det innenfor 3% av tomten størrelse kan oppføres kontordel med total høyde inntil 15 meter målt fra kote 29. Det kan tillates at fastsatte totalhøyder overskrides for enkelte spesielle bygningsdeler herunder kraner, piper, tårn o.l.

2. Gjennomgang av uttaler

Søknaden er sendt til uttale til grunneiere og berørte statlige og regionale myndigheter. Det er kommet inn følgende uttaler:

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader			
1.	Statsforvalteren i Rogaland	Merknad	O
2.	Rogaland fylkeskommune	Merknad	O

INNSENDTE MERKNADER

	Fra	Innhold/tema		Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler				
1.	Statsforvalteren i Rogaland	<p>Slik vi leser oversendelsen er det kontordelen til virksomheten som ønskes etablert i en høyere del av bygningen. Dersom dette gir en bedre utnyttelse av tomten, er det positivt. Det er imidlertid ikke gjort noen vurdering av virkningen av de omsøkte endringene på for eksempel landskap og nabo-forhold. Siden planen i sin tid er vedtatt med ulike byggehøyde for de ulike delfeltene, må det antas at dette har vært gjort ut fra en velbegrunnet vurdering. Vi hadde gjerne sett at saken nå var bedre opplyst før den ble sendt på høring. En vurdering opp mot landskap kunne for eksempel vist at den høyere delen av bebyggelsen burde avgrenses til en gitt del av tomten. Vi har faglig råd om at konsekvensene av den omsøkte endringen vurderes før det fattes vedtak i saken.</p>	D	<p>Vi sier oss enig i at konsekvensene skulle vært bedre synliggjort i oversendelsen slik at de faktiske forholdene hadde kommet bedre frem.</p> <p>Vi viser til at fjellet som er der i dag skal sprenges bort for å få planert terrenget i plan med dagens kommunale veg til området. Kontordelen med 15 meters høyde blir faktisk lavere enn det fjellet er i dag ifølge søker. Dette vil gi en bedre utnyttelse av tomten som ligger sentralt til i Egersund.</p> <p>For å ivareta hensynet til terreng o.l. som er påpekt fra Statsforvalteren vil en foreslå følgende presisering som sikrer måling fra dagens veg samt at en reduserer fra 5% til 3%: «<i>Det tillates i B11 at det innenfor 3% av tomten større kan oppføres kontordel med total høyde inntil 15 meter målt fra kote 29.</i>»</p>
2.	Rogaland fylkeskommune	<p>Fylkesdirektøren legger til grunn at det har vært gode grunner for at dette delfeltet ble planlagt med en lavere byggehøyde enn de øvrige feltene, blant annet at det ligger høyere i terrenget enn øvrige delfelt. Basert på tilgjengelig informasjon anbefales det at gjeldende byggehøyde beholdes.</p>	D	<p>Vi viser til at fjellet som er der i dag skal sprenges bort for å få planert terrenget i plan med dagens veg inntil området. Kontordelen med 15 meters høyde blir faktisk lavere enn det fjellet er i dag ifølge søker. Se ellers kommentar ovenfor. Viser til at en har påført kotehøyde samt redusert volumet for å imøtekomme merkandene.</p>
3.	Statens vegvesen	<p>Formål annen veggrunn teknisk som ønskes t att ut av planen gjelder for en kommunal veg og Statens vegvesen har ikke</p>	O	<p>Vi har forelagt dette for tiltakshaver som skriver at endringen ikke vil medføre endringer i antall arbeidsplasser og samsvarer med de</p>

	<p>merknader til dette. Det framgår ikke av høringen om økt høyde fra 9 til 15 meter og endret utnyttelsesgrad vil øke trafikkmengden til området . Økt trafikkmengde kan eventuelt gi behov for en lengre venstresvingefelt i kryss Svanavågsveien x rv. 426 Hovlandsveien. Se krav 4 .1.1.3- 3 i Håndbok NI00. Vi ber om at kommunen vurderer dette i sin saksutredning .</p>	<p>vurderingene som ble gjort i forbindelse med trafikkanalysen som ble utarbeidet tidligere. Det ny prosjekterte kryss med venstresvingefelt både til Svanavågsveien og Uførfjellveien vurderes derfor å være tilstrekkelig.</p>
--	---	---

3. ROS og konsekvensvurdering

Analysen er gjennomført med egen sjekklister basert på rundskriv fra DSB (veileder for kommunale risiko og sårbarhetsanalyser). Analysen er basert på foreliggende forslag til endring. I risikovurderingene er det tatt utgangspunkt i relevante dokumenter. Kravet om Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) slår inn ved endringer av plan dersom det forutsettes at endring av eksisterende plan medfører endringer i risiko og sårbarhet, jf. DSBs veileder Samfunnsikkerhet i kommunens arealplanlegging.

ROS-analysen/KU-vurdering er ikke mer omfattende enn planendringen tilsier og omfatter kun konsekvensene av de foreslåtte endringene.

3.1 ROS-sjekklister

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER			
	1 Ubetydelig	2 Mindre alvorlig	3 Alvorlig	4 Svært alvorlig
4 Svært sannsynlig	4	8	12	16
3 Sannsynlig	3 Grønn	6 Gul	9 Rød	12
2 Mindre sannsynlig	2	4	6	8
1 Lite sannsynlig	1	2	3	4

ROS - Tenkelige hendelser, risikovurdering og mulige tiltak er sammenfattet i følgende tabell.						
Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Sannsynlighet?	Konsekvens	Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei				
Natur- og miljøforhold						
Masseras/-skred		X	1	1		
Snø-/isras		X	1	1		
Flomras		X	1	1		
Elveflom		X	1	1		
Tidevannsflo		X	1	1		
Radongass		X	1	1		
Vær, vind m.m.						
Vindutsatte områder		X	1	1		
Nedbørutsatte områder		X	1	1		
Natur- og kulturområder/inngrepssvære områder m.m						
100 – meters beltet fra sjø		X	1	1		
Sårbar flora/inngrepssvære områder		X	1	1		

Sårbar fauna/fisk/leveområde for rødlistart		X	1	1		
Viltområde		X	1	1		
Landskapsvern/estetikk		X	1	1		
Vassdragsområder 50m/100m		X	1	1		
Drikkevannskilde/restriksjonsområder		X	1	1		
Kulturminne/-miljø/ SEFRAK		X	1	1		
Vakre landskap		X	1	1		
Landbruk/kjerneområde for jordbruk/skogbruk		X	1	1		
Område brukt til idrett/lek		X	1	1		
Friluftstinteresser – friluftso- og friområder		X	1	1		
Menneskeskapte forhold						
Strategiske områder						
Vei, bru, knutepunkt		X	1	1		
Havn, kaianlegg		X	1	1		
Sykehus/-hjem, kirke /Brann/politi/SF		X	1	1		
Forsyning kraft, vann		X	1	1		
Forsvarsområde/ Tilfluktsrom		X	1	1		
Forurensningskilder						
Industri		X	1	1		
Bolig		X	1	1		
Landbruk		X	1	1		
Akutt forurensning		X	1	1		
Støy		X	1	1		
Støv		X	1	1		
Forurensning i sjø		X	1	1		
Forurenset grunn		X	1	1		
Høyspentlinje/EMS/Stråling		X	1	1		
Andre farlige/spesielle områder/forhold						
Risikofylt industri mm		X	1	1		
Avfallsbehandling		X	1	1		
Transport						
Ulykke med farlig gods		X	1	1		
Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området		X	1	1		
Trafikksikkerhet						
Ulykke i av-/påkjørslar		X	1	1		
Ulykke med gående/syklende		X	1	1		
Andre ulykkes punkter		X	1	1		
Barn og unge/universell utforming/Tilgjengelighet/vesentlig virkning natur og miljø						
Tilfredsstillende krav til barn og unge – lek m.m		X	1	1		
Kan hensyn til tilgjengelig/universell utforming ivaretas		X	1	1		
Vesentlig virkning for natur og miljø?		X	1	1		
Konklusjon: Oppsummering av ROS – ev. ingen kjente konsekvenser.						

3.2 Barn, unge

Ingen kjente konsekvenser.

3.3 Sikkerhet og beredskap
Ingen kjente konsekvenser.

3.4 Trafikksikkerhet, parkering m.m.
Ingen kjente konsekvenser.

3.5 Universell utforming
Ingen kjente konsekvenser.

4. Vurdering om det er reguleringsendring etter forenklet prosess

Kommunedirektøren har vurdert at søknaden kan behandles som en reguleringsendring etter forenklet prosess pbl §12-14. Det reises ofte spørsmål om hva som kan anses for "mindre reguleringsendringer" av reguleringsplan. I noen grad må det være opp til et skjønn i det enkelte tilfelle hvor grensen går. Det er heller ikke gitt uttømmende retningslinjer jfr. tidligere lov. Selv om mindre endring av reguleringsplan behandles noe enklere enn reguleringsendring etter §12-14 jfr. § 28-1 i gammel pbl. gjelder bestemmelsene om samråd og medvirkning også for slike endringer, dvs. at bl.a. berørte sektormyndigheter må gis anledning til å uttale seg. Det er ikke klageadgang på avslag på en mindre reguleringsendring.

Grensegangen mellom ordinær regulering og en mindre endring av reguleringsplan er et skjønnsspørsmål som må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. En har vurdert endringen opp mot vilkårene som er gitt i plan og bygningsloven for å kunne behandle endringen som en reguleringsendring etter forenklet prosess:

- Endringene vil i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig pga. da en endrer ikke formål som er industri.
- Den går ikke utover hoveddrammene i planen som er industri.
- Den berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Kommunedirektøren vurderer derfor at endringen kan behandles som en reguleringsendring etter forenklet prosess.

Dersom det er tvil om endringen er mindre, bør saken uansett behandles som en ordinær reguleringsendring etter § 12-14.

Etter en samlet vurdering konkluderer en med at dette dreier seg om mindre endring, da viktige forutsetninger for å gjennomføre planen ikke blir endret og det omfatter kun justering av plankart og bestemmelser av mindre omfang som vil gi en bedre utnyttelse av et viktig og sentralt næringsområde. Dette vil så langt en vurderer det dermed komme inn under begrepet forenklet behandling av reguleringsendring og saken blir derfor fremmet etter §12-14.

5 Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

Kommunedirektøren viser til gjennomgang og vurdering i pkt.1-4 har en fastsatt kotehøyde som kontordelen skal måles fra og som tilsvarer om lag dagens vegnivå på kote 29 samt en har justert ned hvor mye kontordelen kan utgjøre fra 5% til 3% av tomtens areal. Basert på dette vil kommunedirektøren etter en samlet vurdering og etter delegert myndighet vedta en reguleringsendring etter forenklet behandling som medfører følgende endringer i plan id 19990002-01 Detaljregulering svनावågen industriområde Gnr 7 Bnr196 mfl som medfører følgende justering i:

Plankart:

1. Arealet som er regulert til «annen veggrunn-teknisk anlegg» ved B11 fjernes.

Bestemmelser:

2. §4.2a endres til: Bygningens grunnflate skal maksimalt utgjøre 30 % BYA av tomtens nettoareal. Bygningens totale høyde må ikke overstige 9,0 meter i BI1 og 15,0 meter i BI2, BI3 og BI4. Det tillates i BI1 at det innenfor 3% av tomten størrelse kan oppføres kontordel med total høyde inntil 15 meter målt fra kote 29. Det kan tillates at fastsatte totalhøyder overskrides for enkelte spesielle bygningsdeler herunder kraner, piper, tårn o.l.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente.

~ o ~

Alternative løsninger:

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Parter i saken:				
	Svanavågen Eiendom As	Svanavågveien 12	4374	Egersund
	Daniela og Marcel Radu	Hvolandsveien 22	4374	EGERSUND
N	ODD H TORJUSEN AS	Postboks 373	4379	EGERSUND
N	LEIDLAND REIDUN ALICE	SVANAVÅGVEIEN 2	4374	EGERSUND
N	TØNNESEN TROND SIGBJØRN	SVANAVÅGVEIEN 2	4374	EGERSUND
N	Pettersen Eiendom AS	Nyåskaiveien	4374	EGERSUND
N	MT LAND NORWAY AS	Langholmveien 6	4373	EGERSUND
N	EIGERSUND KOMMUNE	Postboks 580	4379	EGERSUND
N	FONN EIGERØY AS	Lindøyveien 92	4373	EGERSUND
N	SØRVEST HOLDING AS	Svanavågveien 30	4374	EGERSUND