



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 27.08.2025
Arkiv: :FA-L12, PL-
20040008, GBR-59/1
Arkivsaksnr.:
24/1305
Journalpostl penr.:
2023094735

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

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

| Saksnummer | Utvalg/komite | Møtedato |
|------------|--------------------|----------|
| 024/25 | Rådmannen delegert | |

Søknad om reguleringsendring etter forenklet prosess – endring av utnyttelsesgrad Maurholen golfpark

Sammendrag:

Maurholen golfpark har søkt om å få endret utnyttelsesgraden i  2.4 i bestemmelsene. Dette vurderes å kunne behandles som en reguleringsendring etter forenklet prosess. Kommunedirektøren anbefaler at endringen vedtas som omsøkt jfr. at det bidrar til å øke det samlede friluftsområdet i planen.

Kommunedirektørens vedtak:

Det vedtas en reguleringsendring etter forenklet prosess i reguleringsplan for planID 20040008 Maurholen Golfpark (17-24) som medfører at  2.4 endres til:
«Innenfor planen tillates det oppført nødvendig redskapshus/ garasjer med totalt 400 m2 grunnareal. Gesims og mønehøyde skal maksimum være 3,5 og 7 meter. Det tillates også oppført et klubbhus av maksimum 300 m2 grunnareal. Gesims og mønehøyde skal maksimum være 4,5 og 8 meter.»

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

Saksgang:

Delegert fullmakt til kommunedirektøren

Eventuell tidligere politisk behandling:

Søknad om reguleringsendring etter forenklet prosess – endring av utnyttelsesgrad Maurholen golfpark

Eigersund kommune har mottatt en søknad om mindre reguleringsendring i tilknytning til planID 20040008 Maurholen Golfpark.

En vil i denne saken komme inn på følgende forhold:

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

1. Vurdering om det er mindre reguleringsendring

Kommunedirektøren har vurdert at søknaden kan behandles som en reguleringsendring etter forenklet prosess jfr. pbl §12-14. Det reises ofte spørsmål om hva som kan anses for "reguleringsendring etter forenklet prosess». 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 reguleringsendring etter forenklet prosess behandles noe enklere etter §12-14 enn ordinær reguleringsendring 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 skjønns-spørsmål 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 påvirke gjennomføringen av planen for øvrig. Endringen medfører at en får justert utnyttelsesgraden innforbi område allerede godkjent til formålet og vil gi større fleksibilitet.
- Den går ikke utover hoveddrammene i planen. Formålet er fremdeles område for golf.
- 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 utnyttelsesgraden av mindre omfang. Dette vil så langt en vurderer det dermed komme inn under begrepet forenklet behandling av reguleringsendring og saken blir derfor fremmet etter §12-14.

2. Kort presentasjon av hva saken gjelder - endringer i plankart

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

- Nåværende § 2.4
«Innenfor planen tillates det oppført inntil 2 redskapshus å 100 m2 grunnareal og 120 m2 TBA. Gesims og mønehøyde skal maksimum være 3,5 og 7 meter. Det tillates også oppført et klubbhus å maksimum 200 m2 grunnareal og 300 m2 TBA. Gesims og mønehøyde skal maksimum være 4,5 og 8 meter.»
- Foreslått ny § 2.4
«Innenfor planen tillates det oppført nødvendig redskapshus/ garasjer med totalt 400 m2 grunnareal. Gesims og mønehøyde skal maksimum være 3,5 og 7 meter. Det tillates også oppført et klubbhus av maksimum 300 m2 grunnareal. Gesims og mønehøyde skal maksimum være 4,5 og 8 meter.»

3. Gjennomgang av uttaler

Søknaden er sendt til uttale til naboer av søker, samt statlige og regionale myndigheter. Det er ikke kommet uttaler som tilsier at det ikke kan behandles som reguleringsendring etter forenklet prosess.

4. ROS-analyse og Konsekvensvurdering

ROS-analysen/KU-vurdering er ikke mer omfattende enn planendringen tilsier.

| |
|--|
| ROS - Tenkelige hendelser, risikovurdering og mulige tiltak er sammenfattet i følgende tabell. |
|--|

| SANNSYNLIGHET | KONSEKVENSER | | | | Risiko/alvorlighet | Kommentar/Tiltak |
|---|----------------|-------------------|----------------|------------------|--------------------|------------------|
| | 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 | | |
| Hendelse/Situasjon | Fare tilstede? | | Sannsynlighet? | Konsekvens | | |
| | 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 | | |
| Nedbøruitsatte områder | | X | 1 | 1 | | |
| Natur- og kulturområder/inngrepsfrie områder m.m | | | | | | |
| 100 – meters beltet fra sjø | X | | 1 | 1 | | |
| Sårbar flora/inngrepsfrie 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 – friluftst- 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-/påkjørsler | | 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: Ikke kjent med forhold som knyttes til endringen. | | | | | | |

Det er ikke fremkommet forhold som tilsier at endringen i seg selv vil medføre negative konsekvenser eller påvirke viktige hensyn og som medfører at endringen ikke kan behandles som reguleringsendring etter forenklet prosess.

Barn, unge

Ingen kjente konsekvenser.

Sikkerhet og beredskap

Ingen kjente konsekvenser.

Trafikksikkerhet, parkering m.m.

Ingen kjente konsekvenser.

Universell utforming:

Ingen kjente konsekvenser.

5. Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

Kommunedirektøren viser til gjennomgang og vurdering i pkt.1-4 og vil derfor etter en samlet vurdering og etter delegert myndighet vedta en reguleringsendring etter forenklet prosess i tilknytning til reguleringsplan for Maurholen golfpark og som medfører endret utnyttelsesgraden i §2.4 i bestemmelsene. Dette vurderes å kunne behandles som en reguleringsendring etter forenklet prosess.

~ o ~

Alternative løsninger:

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

| Parter i saken: | | | | |
|------------------------|------------------------------|------------------------|------|---------|
| N | Edelsplitt AS | Nedre Hegrestadveien 8 | 4375 | HELLVIK |
| N | HERREDSVE LA JOHAN | MAURHOLSVEIEN 51 | 4375 | HELLVIK |
| N | SKÅRA LEIF EIRIK | NETLANDSVEIEN 89 | 4375 | HELLVIK |
| N | SKÅRA MARIANNE NETLAND | NETLANDSVEIEN 89 | 4375 | HELLVIK |