



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 28.04.2022
Arkiv: :FA-L12, GBR-13/472, PL-19760003
Arkivsaksnr.: 22/947
Journalpostl penr.: 2022017466

Avdeling: Samfunnsutvikling
Enhet: Plankontor
Saksbehandler: Dag Kjetil Tonheim
Stilling: Plansjef
Telefon: 51 46 83 21
E-post: dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
011/22	Rådmannen delegert	28.04.2022

Reguleringsendring etter forenklet prosess - oppføring to-mannsbolig gnr. 13 bnr. 472 - Sokndalsveien 65

Sammendrag:

En har mottatt søknad om mindre reguleringsendring som gjelder reguleringsplan for planid 19760003 - Endringsplan  rstaddalen Eger motell - Skåraåne (6-2) .Hensikten med reguleringsendringen er å kunne bebygge eiendommen med to-mannsbolig. Etter at varslingsfristen er ute finner kommunaldirektøren at søknaden kan behandles etter forenklet prosess.

Rådmannens vedtak:

Det vedtas en reguleringsendring etter forenklet saksbehandling i reguleringsplan for planid 19760003 - Endringsplan  rstaddalen Eger motell - Skåraåne (6-2) som medfører følgende endringer i:

Plankart:

1. Tegne inn bolig på 13/ 472 samt garasje og pil for innkjøring med frisiktlinje 3x25 i tråd innkjørsel vist på situasjonskart datert 28.01.2022.

Bestemmelser

1. «På tomt 13/472 tillates oppført to-mannsbolig i 2 etasjer med maksimal mønehøyde pa 8,5 meter og med utnyttelsesgrad inntil 40%. Carport/garasje/bod tillates plassert som vist i planen og utenfor byggelinje, men må ikke komme i konflikt med fri siktlinjer. Som carport/garasje/bod regnes både fritt liggende og tilknyttet til beboelseshus og kommer i tillegg til tillatt bebygd areal, men med maksimal BYA 42m2 og maksimal mønehøyde 2,85 meter. Det skal ved rammesøknad fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak i henhold til T-1442 er oppfylt for boligene. Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse kan gis.»

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

Saksgang:

Kommunaldirektøren vedtar mindre reguleringsendring etter delegert fullmakt.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Reguleringsendring etter forenklet prosess - oppføring to-mannsbolig gnr. 13 bnr. 472 - Sokndalsveien 65

Eigersund kommune har mottatt en søknad om mindre reguleringsendring i tilknytning til plan id 19760003 - Endringsplan Årstaddalen Eger motell - Skåraåne (6-2) der en ønsker å kunne bebygge eiendommen med en to-mannsbolig.

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. rådmannens vurdering og konklusjon

1. Vurdering om det er mindre reguleringsendring

Etter at uttalefristen for varslinger er passert har rådmannen vurdert at søknaden kan behandles som en mindre reguleringsendring etter pbl §12-14. Det reises ofte spørsmål om hva som kan anses for "mindre reguleringsendring" 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. Viktige forutsetninger for å gjennomføre planen skal ikke forandres nevneverdig dersom endringen skal kunne behandles som "mindre endring", noe en vurderer at denne justeringen ikke medfører.

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. Dette vil så langt en vurderer det således komme inn under begrepet forenklet behandling av reguleringsendring og saken blir derfor fremmet etter §12-14.

2. Kort presentasjon av hva saken gjelder

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

Endringer i plankart (legg inn et kartutsnitt av endringen før og etter

Gjeldende reguleringsplan	Foreslått endring 28.01.2022
----------------------------------	-------------------------------------



1. Tegne inn bolig på 13/ 472 samt garasje og pil for innkjøring med frisiktlinje 3x25 i tråd innkjørsel vist på situasjonskart datert 28.01.2022.

Endringer i bestemmelser:

1. «På tomt 13/472 tillates oppført to-mannsbolig i 2 etasjer med maksimal mønehøyde på 8,5 meter og med utnyttelsesgrad inntil 40%. Carport/garasje/bod tillates plassert som vist i planen og utenfor byggelinje, men må ikke komme i konflikt med fri siktlinjer. Som carport/garasje/bod regnes både fritt liggende og tilknyttet til beboelseshus og kommer i tillegg til tillatt bebygd areal oppgitt i §3, men med maksimal BYA XXm² og maksimal mønehøyde XX meter.»
2. På grunn av støysoner Fv44 legges det inn egen bestemmelse som ivaretar at dette blir fulgt opp i den videre prosjekteringen; «Det skal ved rammesøknad fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak i henhold til T-1442 er oppfylt. Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse kan gis.»

Beregningsmåte; Det legges til grunn at nye måter å arealberegne boliger på legges til grunn for ny bebyggelse på 13/472.

3. Gjennomgang av uttaler

Søknaden er sendt til uttale til grunneiere og berørte statlige og regionale myndigheter. Det er kommet inn merknader fra Rogaland fylkeskommune:

Statlige og regionale

- Rogaland fylkeskommune, samferdsel har ingen merknader til selve nabovarslet.
- Tas til orientering.

Barn, unge

Ingen kjente konsekvenser. Støy er ivaretatt i egen bestemmelse og der T-1442 ivaretar hensynet til støy på ute og oppholdsarealer m.m

Sikkerhet og beredskap

Deler av eiendommen ligger i rød og gul støysone – fylkesveg 44 og det er derfor lagt inn egen bestemmelse som gjelder støy for de nye boligene. Det skal ved rammesøknad fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak i henhold til T-1442 er oppfylt. Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse kan gis.

Trafikksikkerhet, parkering m.m.

Dette er ivaretatt med

Universell utforming:

Ingen kjente konsekvenser.

ROS vurdering

Analysen er gjennomført med egen sjekkliste basert på rundskriv fra DSB (veileder for kommunale risiko og sårbarhetsanalyser). Analysen er basert på foreliggende skriftlige planforslag. I risikovurderingene er det tatt utgangspunkt i relevante dokumenter.

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		
Friluftssinteresser – friluftssvære og friområder		x	1	1		
Menneskeskapte forhold						
Strategiske områder						
Vei, bru, knutepunkt		1	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		Spreieareal
Akutt forurensning		X	1	1		

Støy		X	1	1		
Støv		x	3	2		Innarbeidet i bestemmelsene.
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-/påkørsler		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: Det er innarbeidet krav til gjennomføring av støyvurdering jfr. at deler av eiendommen ligger i støyutsatt område for trafikkstøy. Det er lagt inn friskt mot gang og sykkelveg.						

4. Rådmannens vurdering og konklusjon

Rådmannen viser til gjennomgang og vurdering i pkt. 1-3 og vil derfor etter en samlet vurdering og etter delegert myndighet vedta reguleringsendring etter forenklet behandling som medfører følgende endringer i 19760003 - Endringsplan Årstaddalen Eger motell - Skåraåne (6-2):

Plankart:

1. Tegne inn bolig på 13/ 472 samt garasje og pøl for innkjøring med frisktlinje 3x25 i tråd innkjørsel vist på situasjonskart datert 28.01.2022.

Bestemmelser

2. «På tomt 13/472 tillates oppført to-mannsbolig i 2 etasjer med maksimal mønehøyde på 8,5 meter og med utnyttelsesgrad inntil 40%. Carport/garasje/bod tillates plassert som vist i planen og utenfor byggelinje, men må ikke komme i konflikt med fri siktlinjer. Som carport/garasje/bod regnes både fritt liggende og tilknyttet til beboelseshus og kommer i tillegg til tillatt bebygd areal, men med maksimal BYA 42m² og maksimal mønehøyde 2,85 meter. Det skal ved rammesøknad fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak i henhold til T-1442 er oppfylt for boligene. Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse kan gis.»

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente.

~ o ~

Alternative løsninger:

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
968639	Søknad om reguleringsendring etter forenklet prosess - oppføring to-mannsbolig gnr. 13 bnr. 472 - Sokndalsveien
968641	Kvittering for nabovarsler
968642	Melding fra Fylkeskommunen
968643	Følggebrev med nabovarslet
968644	Tegninger
968645	Carport_2
968646	Sokndalsveien fasader1_3
968647	Sokndalsveien fasader2_3
968648	Sokndalsveien snitt_3
968649	Utomhusplan

Parter i saken:

	Nh Eiendom Egersund AS	Gamle Sokndalsveien 53	4372	EGERSUND
	Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER
	HOVLAND JOHANNES ARNOLD	SOKNDALSVEIEN 63	4372	EGERSUND
	HOVLAND PETRA	SOKNDALSVEIEN 63	4372	EGERSUND
	NETLAND REIDUN	SOKNDALSVEIEN 67 B	4372	EGERSUND