



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 03.04.2023
Arkiv: :PL-19860009, FA-
L12, GBR-8/63
Arkivsaksnr.:
23/636
Journalpostl penr.:
2023012607

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

Samfunnsutvikling
Plankontor
Karoline Laupstad
Planr dgiver
51 46 80 00
karoline.laupstad@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
007/23	Rådmannen delegert	31.03.2023

Reguleringsendring for bedehus gnr. 8 bnr. 63 m.fl. - Steinbakken, Hovland

Sammendrag:

Det er søkt om en reguleringsendring som gjelder reguleringsplan for planID 19860009 – Steinbakken, Hovland. Formålet med planen er å omregulere bedehuset, gnr. 8 bnr. 63 til boligformål.

Kommunedirektørens vedtak:

Det vedtas en reguleringsendring etter forenklet saksbehandling i reguleringsplan for planID 19860009 – Steinbakken, Hovland som medfører følgende justeringer i:

Plankart:

1. Formålet «Almennyttig formål» endres til «boligformål» i plankartet jfr. plankart datert 03.04.2023.

Bestemmelsene:

2. § 6 «Almennyttige formål» fjernes fra bestemmelsene jfr. søknad datert 22.03.23.

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

Saksgang:

Kommunedirektøren fatter vedtak etter delegert myndighet.

Reguleringsendring etterforenklet prosess - Reguleringsendring for bedehus gnr. 8 bnr. 63 m.fl – Steinbakken, Hovland

Eigersund kommune har mottatt en søknad om mindre reguleringsendring i tilknytning til planID 19860009 – Steinbakken, Hovland.

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 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.

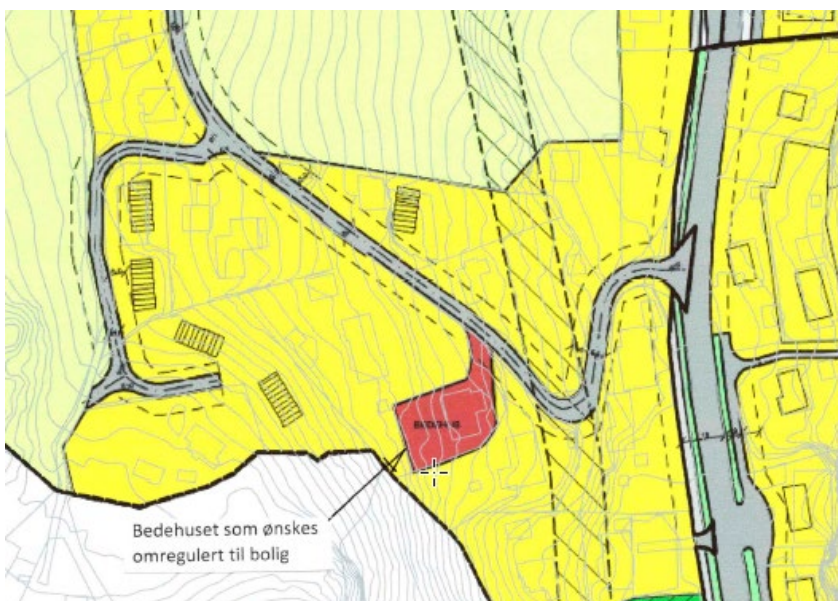
Grensegangen mellom ordinær regulering og en mindre endring av reguleringsplan er et skjønnsspørsmål som må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Viktige forutsetninger for å gjennomføre planen skal ikke forandres nevneverdig dersom endringen skal kunne behandles som "mindre endring", noe en vurderer 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:



Bedehuset ligger midt i et boligfelt sør på Eigerøy. Bedehuset avsluttet sin drift for en del år tilbake og er siden blitt brukt til feiring av bursdager og lignende. Grunnet byggets nåværende dårlige tilstand, synes en det er mest fornuftig å erstatte bedehuset med bolig. En ønsker derfor å omregulere bedehuset («almennyttige formål») til «boligformål».

3. 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.	Rogaland Fylkeskommune	Merknad	O
2.	Statsforvalteren i Rogaland	Merknad	O/O

INNSENDE MERKNADER

	Fra	Innhold/tema		Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler				
1.	Rogaland fylkeskommune Plan-, miljø- og samfunnsavdeling	Fylkesdirektøren har ingen vesentlige merknader til foreslått endring.	O	Tas til orientering
2.	Statsforvalteren	Vi har ingen merknader til at det planlegges videre for endring av plan, men legger til grunn at planendringen ellers holder seg innenfor rammene som kommuneplanen angir. Gjør oppmerksom på at vi som uttaleinnstans skal ha kommunens vedtak tilsendt når det er gjort.	O	Tas til orientering.

4. ROS-analyse og konsekvensvurdering

Analysen er gjennomført med egen sjekkliste 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 Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging. ROS-analysen/KU-vurdering er ikke mer omfattende enn planendringen tilsier.

Verdisetting av risiko som funksjon av sannsynlighet og kosekvens er gitt i tabellen nedenfor.

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		
Tidevannsflom		X	1	1		
Radongass		X	1	1		Usikker
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 – friluftss- og friområder		X	1	1		
Menneskeskapt 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	2		
Ulykke med gående/syklende	X		1	2		Gående/syklende krysser ut-/innkjørselen til gårdstunet.
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: Ingen kjente situasjoner med stor sannsynlighet for at vil inntreffe. Ulykke med gående og syklende/kjørende er lite sannsynlig da en vil ha lav fart og god oversikt ved inn og utkjøring av boligtomten.						

Barn, unge

Ingen kjente konsekvenser. Bedehuset har tidligere vært brukt til allmennyttige formål, men er nå så slitt og i en slik dårlig forfatning at det ikke kan brukes til dette lengre.

Sikkerhet og beredskap

Ingen kjente konsekvenser.

Trafikksikkerhet, parkering m.m.

Bestemmelsene angir at det i tillegg til garasje skal være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

Universell utforming:

Ingen kjente konsekvenser. Velger en å rive bedehuset og bygge opp ny bolig vil den bli bygget etter TEK 17 og tilrettelegges for universell utforming.

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 behandling som medfører følgende endringer i planID 19860009 – Steinbakken, Hovland:

Plankart:

1. Formålet «Almennyttig formål» endres til «boligformål» i plankartet jfr. plankart datert 03.04.2023.

Bestemmelsene:

2. § 6 «Almennyttige formål» fjernes fra bestemmelsene jfr. søknad datert 22.03.23.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Andre opplysninger / fakta i saken:

Saksbehandlers vurderinger:

Universell utforming:

Økonomiske konsekvenser:

Driftsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

Investeringsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

~ o ~

Alternative løsninger:

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
1058407	Plankart datert 03.04.2023

Parter i saken:				
	Jens Geirmund Liavad	Steinbakken 6	4374	EGERSUND
	Sigmund Steinar Hovland	Steinbakken 10	4374	EGERSUND
	Kari Petra Håland Liavad	Steinbakken 6	4374	EGERSUND
	Geirulf Eriksen	Langdal 22	4380	HAUGE I DALANE

Parter i saken:				
	Jorunn Marie Hella Eriksen	Langdal 22	4380	HAUGE I DALANE
	Rune Hovland	Saurdalsbakken 25	4374	EGERSUND
	Kjell Reidar Tønnesen	Boks 241	4379	EGERSUND
	Jonny Hovland	Steinbakken 44	4374	EGERSUND
	Håkon Vinningland	Madlandsdalen 2	4374	EGERSUND
	Margit Åreskjold	Bygg- og eiendomssjef		