



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 31.05.2023
Arkiv: :PL-19990003, FA-
L12, GBR-30/12
Arkivsaksnr.:
23/992
Journalpostl penr.:
2023018024

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
011/23	Rådmannen delegert	

Reguleringsendring etter forenklet prosess - Kydland gnr. 30 bnr. 12 m.fl.

Sammendrag:

Det er søkt om en reguleringsendring som gjelder reguleringsplan for planID 19990003 – Sandknuten hyttefelt – gnr. 30 bnr. 12 m.fl. Formålet med endringen er å omregulere 5 av tomtene til 10 tomter innenfor det eksisterende arealet avsatt til fritidsboligbebyggelse.

Kommunedirektørens vedtak:

Det vedtas reguleringsendring etter forenklet saksbehandling i reguleringsplan for planID 19990003 – Sandknuten hyttefelt – gnr. 30 bnr. 12 m.fl. som medfører følgende justering i:

Plankart

1. Fritidseiendom 7, 8, 9, 10 og 11 differensieres og tegnes inn plankartet sammen med plassering av tilhørende fritidsboliger jfr. plankart datert 24.03.2023.
2. Parkering s r- st i hyttefeltet utvides mot vest jfr. plankart datert 24.03.2023.
3. Fritidsboliger oppført i feltet tegnes inn i plankartet etter dagens situasjon.
4. Adkomstveien justeres i plankartet etter dagens situasjon.

Bestemmelse

5. Bestemmelsenes  1 endres fra «12 markerte tomtene» til «17 markerte tomtene».

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 etter forenklet prosess – Kydland gnr. 30 bnr. 12 m.fl.

Eigersund kommune har mottatt en søknad om mindre reguleringsendring i tilknytning til planID 19990003 – Sandknuten hyttefelt – gnr. 30 bnr. 12 m.fl.

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.

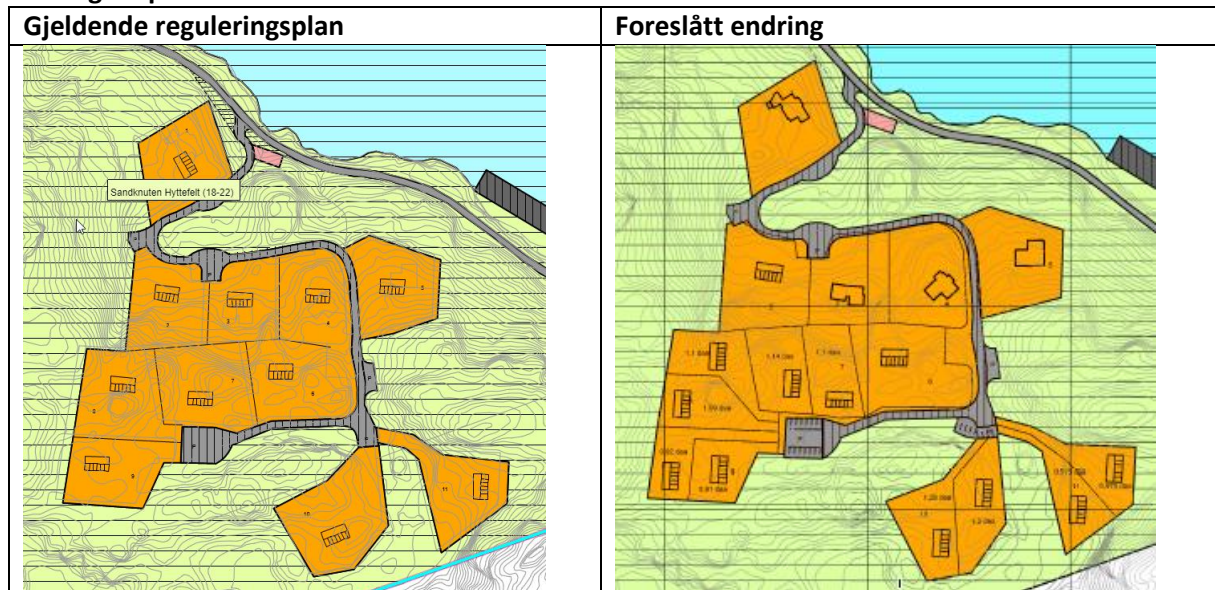
Dersom det er tvil om endringen er mindre, bør saken uansett behandles som en ordinær reguleringsendring etter § 12-14.

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 endrer ikke hovedtrekkene i planen. Endringen omfatter kun justering av plankart og bestemmelser av mindre omfang og går heller ikke utover rammene for eksisterende byggeområde i planen. Dette vil så langt vi 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



En ønsker å omregulere 5 av tomtene til 10 tomter innenfor det eksisterende arealet avsatt til fritidsboligbebyggelse. Hyttefeltet utvides fra 12 til 17 hytter. Det er kun 4 av tomtene innenfor feltet som i dag er bebygde.

De nye fritidsboligene forholder seg til gjeldende reguleringsplan, og kan oppføres med grunnflate på inntil 90 kvm. En har gjort en vurdering av den mest hensiktsmessige plasseringen i terrenget med tanke på landskapstilpasning for å unngå større naturinngrep.

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.	Mattilsynet	Merknad	J
2.	Statsforvalteren i Rogaland	Merknad	O/N/O/O
3.	Norges vassdrags- og energidirektorat	Merknad	O/O
4.	Rogaland Fylkeskommune		O

INNSENDE MERKNADER

	Fra	Innhold/tema		Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler				
1.	Mattilsynet	Det er viktig å få beskrevet hvordan tilstrekkelig og godt drikkevann skal sikres. Beskrivelse av eksisterende og ny vannforsyning må framkomme. Nasjonale mål for vann og helse anbefaler	J	Ivaretatt i bestemmelsene §5: «Vannforsyning, med godkjent drikkevannskvalitet, skal være sikret og framført til tomtene før oppføring av fritidsboliger/hytter igangsettes. Vannforsyningen

	<p>bl.a. fellesløsninger for vannforsyning. Dersom planlagte tiltak vil true eventuelle eksisterende vannforsyning, vil dette kunne være problematisk.</p> <p>Vi kjenner ikke til at det er registrert vannforsyningssystem i Mattilsynets register i dette området. Vannforsyninger for to eller flere hus/hytter er registreringspliktig etter gjeldende drikkevannsforskrift. Dersom vannforsyningen vil produsere mer enn 10 m³ vann pr døgn, i gjennomsnittet den uken i pret med mest forbruk, vil den være godkjenningsspliktig (tilsvarer omtrentlig 50 personer)</p>		<p>skal tilfredsstille kravene i gjeldende Forskrift om vannforsyning og anlegget skal godkjennes av kommunale myndigheter før bygging og bruk».</p> <p>Hyttene som er etablert i hyttefeltet er alle koblet til en felles brønn. En har fått opplyst av grunneier at brønnen mulighens har nådd maks antall tilkoblinger og at en ved utbygging av nye fritidsboliger må bore etter ny brønn.</p>
2. Statsforvalteren i Rogaland	<p>Fortetting innenfor allerede regulerte og avsatte områder for fritidsbebyggelse er positivt med tanke på å redusere presset på utbygging i nye områder. Det er allerede etablert veg inn i området, og opparbeiding av parkeringsplasser er påbegynt.</p> <p>Det legges til rette for to parkeringsplasser pr fritidsbolig, noe som vurderes som relativt høyt når parkering skjer på felles plass. Ber kommunen nøye vurdere behovet for antall parkeringsplasser opp mot naturinngrep i natur og landskap.</p>	<p>O</p> <p>N</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Tas ikke til følge. Kydland ligger ca. 11,2 km fra Egersund sentrum. Det finnes ingen kollektiv tilbud i området. En vil derfor være nødt til å ta seg frem med bil. Veien som går nedenfor hyttefeltet og i hyttefeltet er ca. 3,5 meter bred, med små bratte veiskuldre. Dette vil gjøre det vanskelig å få parkert bil langs veien uten å være til hinder for og skape trafikk farlige situasjoner for andre bilister. En utvidelse av parkeringsplassen i sør-øst lar seg gjøre med enkle tilpasninger i eksisterende terreng og vil derfor ikke ha så stor</p>

			<p>innvirkning på landskapsbildet. Det er derfor vurdert til at dette er en akseptabel løsning for å få en ekstra gjeste parkering til fritidsboligene.</p> <p>Vi har derfor valgt å videreføre §7 i bestemmelsene: «Til hver fritidsbolig, hytte, som oppføres, skal det anlegges minimum 2 parkeringsplasser. Parkeringsplasser skal være anlagt før fritidsboliger, hytter tas i bruk». Det er heller ikke søkt om endring av dette i forbindelse med fortettingen.</p>
		<p>Positivt at landskapstilpasning ser ut til å være vurdert i planendringen. I plankartet er nye fritidsboliger vist med møneretning som ser ut til å være tilpasset terrengforholdene på hver enkelt tomt, og i hovedsak plassert på langs med koter/terreng. Vedtatt plan er fra 1999. Vi gjør kommunen oppmerksom på at areal som i ettertid er kartlagt som utvalgt naturtype kystlynghei med verdi A svært viktig. Det planlagte hyttefeltet ligger i ytterkant av kystlyngheia, og vil dermed ha begrenset konflikt med den utvalgte naturtypen. I saker som berører naturmangfoldet skal det alltid gjøres en vurdering etter naturmangfoldloven §§8-12, jf. §7 før vedtak.</p>	<p>O Tas til orientering.</p> <p>O Tas til orientering. Vi har gjort en vurdering av hyttefeltets plassering i Kystlynghei. Atkomstveien og deler av parkeringen er allerede maskin opparbeidet og klargjort for utbygging av enkelthytter. Fire fritidsboliger er allerede etablert nord i hyttefeltet. Området ble regulert til fritidsbolig i 1999 og ble videreført som fritidsbebyggelse felt H i kommuneplanen i 2018. I og med at området er regulert til fritidsbolig og er delvis utbygd vil det være en fordel å fortette området, da det vil være med å minske presset på nye fritidsbolig områder. En har vært på befaring av området og gjort en vurdering av den mest hensiktsmessige plasseringen i terrenget med tanke på landskapstilpasning</p>

				for å unngå større naturinngrep. Hyttene vil forholde seg til gjeldende reguleringsplan og kan oppføres med en grunnflate på inntil 90 kvm. En har også gjort en vurdering etter prinsippene i §§8-12 i naturmangfoldloven under kap.4 ROS-analyse og konsekvensvurdering.
3.	Norges vassdrags- og energidirektorat	Som høringspart ber vi om å få kommunens vedtak tilsendt. NVE har ikke tidligere hatt plansaken. Vi legger til grunn at kommunen i planarbeidet har ivaretatt hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. NVE har ingen merknader til en endring fra 5 til 10 tomter, når nye arealer ikke er tatt i bruk.	O	Tas til orientering.
			O	Tas til orientering. Vi har gjort en vurdering ut fra temakart-Rogaland sine nettsider, og kan ikke se at det er flom, skredfare eller overvann i nærheten av planområdet. Hyttene blir liggende ca.150 meter fra Kydlandsvatnet. Det er heller ikke kommet frem andre moment i forbindelse med planprosessen. Nødvendige hensyn antas derfor å være ivaretatt i planen.
			O	Tas til orientering. En holder seg innenfor området allerede avsatt til fritidsbebyggelse i reguleringsplanen og kommuneplanen.
4.	Rogaland Fylkeskommune	Fylkesdirektøren har ingen vesentlige merknader til høringen.	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 Samfunnsikkerhet i kommunens arealplanlegging. ROS-analysen/KU-vurdering er ikke mer omfattende enn planendringen tilsier.

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		Moderat til lav
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		Ytterkant av kystlynghei – verdi A
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-/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		
<p>Konklusjon:</p> <p>Planforslaget ligger Ytterkant av kystlynghei og vurderes derfor etter prinsippene i §§8-12 i naturmangfoldloven.</p> <p>§8 Kunnskapsgrunnlaget Kunnskapsgrunnlaget er basert på offentlig informasjon fra temakart-Rogaland sine nettsider. Deler av hyttefeltet ligger i ytterkant av Hesten, viktig verdsatt kystlynghei. Kystlyngheia har fått verdi A fordi den er stor, fremdeles er i god stand og har stor bestand av klokkesøte.</p> <p>§9 Føre var prinsippet Virkningen av planen vil ikke være større enn i gjeldende plan. Planområdet ble regulert til fritidsbebyggelse i 1999 og ble i 2018 videreført til fritidsbebyggelse felt H i kommuneplanen. Hyttefeltet er i dag delvis utbygd. Atkomstveien er maskin opparbeidet, parkeringen er delvis på plass og det er klargjort for utbygging av enkelt hytter.</p> <p>§10 Økosystemtilnærming og samlet belastning Med bakgrunn i at det ikke er registrert arter eller naturtyper som kan ta skade av tiltaket, vurderes ikke planen til å ha konsekvenser for naturmangfoldet.</p> <p>§11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver Basert på kunnskapsgrunnlaget er det ikke behov for avbøtende tiltak som gjelder naturmangfoldet i området. Atkomstvei til hyttefeltet er allerede maskin opparbeidet og klargjort for utbygging av enkelthytter. En anser det som positivt at en fortetter hyttefeltet da en får en bedre utnyttelse av et område som allerede er regulert til fritidsbebyggelse. En har gjort en vurdering av den mest hensiktsmessige plasseringen av fritidsboligene i terrenget med tanke på landskapstilpasning for å unngå større naturinngrep enn nødvendig.</p> <p>§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder Det planlagte tiltaket vurderes til å ikke være i vesentlig konflikt med intensjonene i Naturmangfoldsloven §§8-12.</p>						

Barn, unge

Ingen kjente konsekvenser.

Sikkerhet og beredskap

Ingen kjente konsekvenser.

Trafikksikkerhet, parkering m.m.

En legger til rette for 2 parkeringsplasser pr fritidsbolig som er i tråd med §7 i bestemmelsene. Kydland ligger ca. 11,2 km fra Egersund sentrum. Det finnes ingen kollektiv tilbud i området. En vil derfor være nødt til å ta seg frem med bil. Veien som går nedenfor hyttefeltet og i hyttefeltet er ca. 3,5 meter bred, med små bratte veiskuldre. Dette vil gjøre det vanskelig å få parkert bil langs veien uten å være til hinder for og skape trafikk farlige situasjoner for andre bilister. For å til rettelegge for 2 parkeringsplasser pr fritidsbolig må en gjøre en utvidelse av parkeringsplassen i sør-øst. Dette lar seg gjøre med enkle tilpasninger i eksisterende terreng og vil derfor ikke ha så stor innvirkning på landskapsbildet.

Universell utforming:

Ingen kjente konsekvenser.

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 19990003 – Sandknuten hyttefelt – gnr. 30 bnr. 12 m.fl.:

Plankart:

1. Fritidseiendom 7, 8, 9, 10 og 11 differensieres og tegnes inn plankartet sammen med plassering av fritidsboliger jfr. plankart datert 24.03.2023.
2. Parkering sør-øst i hyttefeltet utvides mot vest jfr. plankart datert 24.03.2023.
3. Fritidsboliger oppført i feltet tegnes inn i plankartet etter dagens situasjon.
4. Adkomstveien justeres i plankartet etter dagens situasjon.

Bestemmelse

5. Bestemmelsenes §1 endres fra «12 markerte tomtene» til «17 markerte tomtene».

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente.

~ o ~

Alternative løsninger:

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
1069852	Plankart datert 24.03.2023

Parter i saken:				
	Gunn Margrethe Johannessen	Hamneveien 15	4016	STAVANGER
	Jens Kristian Mæland Samuelsen	Tunveien 4	4016	STAVANGER
	Kristin Samuelsen	Marie Føreids vei 5 BOppg B	4011	STAVANGER
	Trine Knutsen	Olsokveien 10	4046	HAFRSFJORD
	Henning Larsen	Olsokveien 10	4046	HAFRSFJORD
	Tore Refve	Nordsjøvegen 560	4352	KLEPPE
	Jan Kåre Olsen	Vikeleiva 46	4150	RENNESØY
	Else Marie Klæboe Haga	Harlows Gate 6	4026	STAVANGER
	Tor Inge Haga	Harlows Gate 6	4026	STAVANGER
	Håvard Husveg	Vind-Birkelandsveien 1	4372	EGERSUND

Parter i saken:				
	Martine Nesvåg Omdal	Vind-Birkelandsveien 1	4372	EGERSUND
	Margit Åreskjold	Bygg- og eiendomssjef		
	Alexander Fotland Molde	General Ruges vei 26	4309	SANDNES