



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 03.04.2024
Arkiv: :FA-L12, PL-
20150004, GBR-60/471,
GBR-60/122
Arkivsaksnr.:
24/938
Journalpostløpenr.:
2023044163

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

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

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
007/24	Rådmannen delegert	03.04.2024

Reguleringsendring etter forenklet prosess - BFS1 endring fra 2 til 4 boenheter gnr 60 bnr 471 og 122, Hellvik

Sammendrag:

Hellvik hus ønsker å foreta en justering i bestemmelsene til planen som vil åpne opp for at en i område BFS1 i reguleringsplanen for Kvidingsveien kan åpne opp for inn til 4 boenheter. Gjeldende reguleringsplan viser området regulert til 2 eneboliger. De vurderer at markedet for større eneboliger på Hellvik er begrenset og at det utelukkende etterspørres boliger i Tuå feltet. På grunnlag av dette og stadig økende bo- og levekostnader ønsker vi å kunne tilby mindre boenheter som f.eks. eneboliger i rekke. Kommunedirektøren vurderer at det er positivt at en kan tilby ulike typer boliger på Hellvik og vurderer at dette kan behandles om en reguleringsendring etter forenklet prosess.

Rådmannens vedtak:

Det vedtas reguleringsendring etter forenklet saksbehandling i reguleringsplan i planID 20150004 - Detaljregulering for boliger gnr. 60 bnr. 8 m.fl.- Kvidingsveien, Hellvik som medfører følgende endring i bestemmelsen §4.1 for BFS1:

Tillegg til §4.1 i bestemmelsene:

1. §4.1 a) endres til; «*Innenfor områdene BFS2-BFS4 tillates oppført 1 bolighus med tilhørende anlegg. Sekundærleilighet kan tillates etter søknad. I BFS3 tillates inntil 2 bolighus pr. tomt. For tomannsboliger tillates ikke sekundærleiligheter.*»
2. Ny §4.1 h) «*Innforbi område BFS1 kan det tillates inntil 4 boenheter der eiendommene kan deles i tråd med bebyggelsen. Carport/garasje i BFS1 tillates oppført utenfor byggegrense mot nabo når den henger sammen med bolig. Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være 150m², terrasser medtas i beregningen. For øvrig gjelder bestemmelsene i §4.1.*»

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

Saksgang:

Kommunedirektøren fatter vedtak etter delegert myndighet.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Reguleringsendring etter forenklet prosess - BFS1 endring fra 2 til 4 boenheter gnr 60 bnr 471 og 122, Hellvik

Eigersund kommune fremmer en søknad om mindre reguleringsendring i tilknytning til planID 20150004 - Detaljregulering for boliger gnr. 60 bnr. 8 m.fl.- Kvidingsveien, Hellvik.

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 endringer 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.

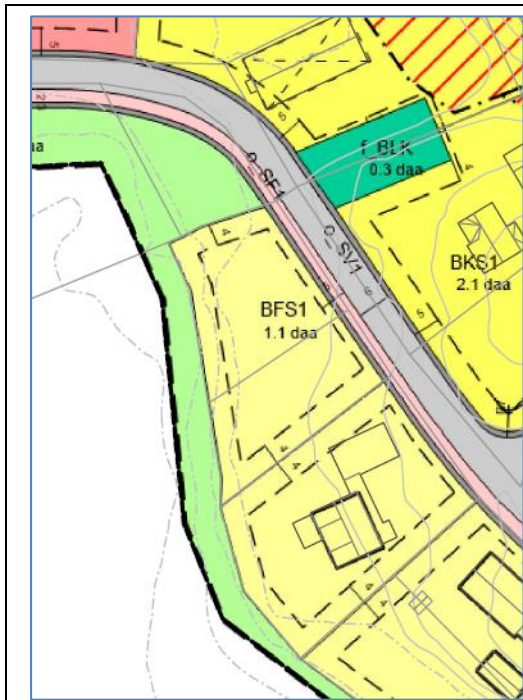
Grensegangen mellom ordinær regulering og en mindre endring av reguleringsplan er et skjønnsspørsmål som må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Endringene må ikke gå ut over hoveddrammene i planen eller berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Videre må endringene i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig. 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. Endringer i bestemmelsene kan som hovedregel behandles som reguleringsendring etter forenklet prosess.

Dersom det er tvil om endringen er mindre, bør saken uansett behandles som en ordinær reguleringsendring etter § 12-14 jfr. §12-11.

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

2. Kort presentasjon av hva saken gjelder

Hellvik hus ønsker å foreta en justering i bestemmelsene til planID 20150004 - Detaljregulering for boliger gnr. 60 bnr. 8 m.fl.- Kvidingsveien, Hellvik som vil åpne opp for at en i område BFS1 i reguleringsplanen for Kvidingsveien kan åpne opp for inn til 4 boliger.



Figur 1 Gjelende reguleringsplan



Figur 2 Forslag til løsning med 4 boenheter i rekke

Dette medfører følgende endringer i planbestemmelsene:

- §4.1 a) endres til; «Innenfor områdene BFS2-BFS4 tillates oppført 1 bolighus med tilhørende anlegg. Sekundærleilighet kan tillates etter søknad. I BFS3 tillates inntil 2 bolighus pr. tomt. For tomannsboliger tillates ikke sekundærleiligheter.»
- Ny §4.1 h) «Innforbi område BFS1 kan det tillates inntil 4 boenheter der eiendommene kan deles i tråd med bebyggelsen. Carport/garasje i BFS1 tillates oppført utenfor byggegrense mot nabo når den henger sammen med bolig. Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være 150m², terrasser medtas i beregningen. For øvrig gjelder bestemmelsene i §4.1»

3. Gjennomgang av uttaler

Søkadene er sendt til uttale til naboer samt statlige og regionale myndigheter. Det er ikke motatt merknader til endringen fra 2 til 4 boenheter.

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.

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		
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/ SEFRAC		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 begrensere tilgjengelighet til området		X	1	1		
Trafikksikkerhet						
Ulykke i av-/påkjørslar		X	1	1		
Ulykke med gående/syklende		X	1	1		Fjerning av o_FO7 vil være med å bedre trafikksikkerheten
Andre ulykkes punkter		X	1	1		
Barn og unge/universell utforming/Tilgjengelighet/vesentlig virkning natur og miljø						
Tilfredsstill det krav til barn og unge – lek m.m		X	1	1		
Kan hensyn til tilgjengelig/universell utforming ivaretas		X	1	1		
Vesentlig virking for natur og miljø?		X	1	1		
Konklusjon: Ingen kjente forhold.						

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 behandling som medfører følgende endringer i planID 20150004 - Detaljregulering for boliger gnr. 60 bnr. 8 m.fl.- Kvidingsveien, Hellvik som vil åpne opp for at en i område BFS1 i reguleringsplanen for Kvidingsveien kan åpne opp for inn til 4 boliger og medfører at en justerer planbestemmelsene §4.1 a og ny §4.1h:

- §4.1 a) endres til; «Innenfor områdene BFS2-BFS4 tillates oppført 1 bolighus med tilhørende anlegg. Sekundærleilighet kan tillates etter søknad. I BFS3 tillates inntil 2 bolighus pr. tomt. For tomannsboliger tillates ikke sekundærleiligheter.»
- Ny §4.1 h) «Innforbi område BFS1 kan det tillates inntil 4 boenheter der eiendommene kan deles i tråd med bebyggelsen. Carport/garasje i BFS1 tillates oppført utenfor byggegrense mot nabo når den henger sammen med bolig. Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være 150m², terrasser medtas i beregningen. For øvrig gjelder bestemmelsene i §4.1.»

~ o ~

Alternative løsninger:

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
1136155	Uttalelse til endring av detaljregulering etter forenklet prosess - Reguleringsendring etter forenklet prosess - BFS1 endring fra 2 til 4 boenheter gbnr. 60/471 og 60/122, Hellvik
1134918	Uttalelse - reguleringsplan - forenklet prosess - gbnr. 60/471, 60/122 - endring detaljregulering boliger Kvidingsveien Hellvik BFS1 2 til 4 boenheter - planID 20150004
1134811	NVEs uttalelse - Varsel om reguleringsendring etter forenklet prosess - BFS1- Endring fra 2 til 4 boenheter - Detaljreguleringsplan - Kvidingsveien - gbnr. 60/471 og 60/122 - Hellvik - Eigersund kommune
1131201	Detaljregulering Kvidingsveien - Notat - Områdestabilitetsvurdering iht NVE veileder
1131195	Forslag til løsning med 4 boenheter, situasjonskart
1131197	Bestemmelser Kvidingsveien
1131198	Utsnitt av plankart Kvidingsveien BFS1
1131199	Søknad om mindre reguleringsendring Kvidingsveien BSF1

Parter i saken:

N	Navn	Adresse	Postnr	Kommune
N	OLSEN BRIT HELEN	BRUVIKSVEIEN 22	4371	EGERSUND
N	DIRDAL OLE TOM	SLETTEVEIEN 26	4375	HELLVIK
N	HELLAND RANGHILD	SLETTEVEIEN 26	4375	HELLVIK
N	RASMUSSEN ROGER	SLETTEVEIEN 16	4375	HELLVIK
N	RASMUSSEN SOLFRID IRENE	SLETTEVEIEN 16	4375	HELLVIK
N	HELLVIK HUS SØR-VEST EIENDOMSUTVIKLING AS	Jærveien 1250	4375	HELLVIK
N	SKÅR DAG RUNE	BRUVIKSVEIEN 22	4371	EGERSUND
N	HELLVIK TRELAST AS	Jærveien 1250	4375	HELLVIK