



## Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 15.01.2024  
Arkiv: :FA-L12, GBR-13/48,  
PL-19760003  
Arkivsaksnr.:  
23/3542  
Journalpostløpenr.:  
2023036714

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

Samfunnsutvikling  
Plankontor  
Annika Hagen  
Planrådgiver  
454 65 308  
annika.hagen@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
002/24	Rådmannen delegert	

## Reguleringsendring etter forenklet prosess - deling av tomt gnr. 13 bnr. 48

### Sammendrag:

Det er søkt om en reguleringsendring etter forenklet prosess i 19760003 - Endringsplan Årstaddalen Eger motell - Skåraåne (6-2) som medfører en deling av en eneboligtomt til to. Det er i dag en bolig i den vestlige enden av tomten som beholdes. Den nye tomten vil ha et areal 252 m<sup>2</sup>, og ny bolig kan oppføres i to etasjer med saltak. Som følge av dette tegnes det inn eiendomsgrense og byggelinje i plankart. I tillegg legges det til ny bestemmelse der BYA økes fra 30% til 35% for den nye tomten. Det legges også til en bestemmelse for å sikre ivaretagelse av branntekniske forhold i videre utbygging. Endringen vurderes å kunne behandles etter forenklet prosess.

### Rådmannens vedtak:

Det vedtas en reguleringsendring etter forenklet prosess i 19760003 - Endringsplan Årstaddalen Eger motell - Skåraåne (6-2) som medfører følgende justeringer:

#### Plankart:

1. Det tegnes inn formålsgrense og byggelinje på gnr. 13 bnr. 48, jf. kart datert 11.01.2024. Ny tomt gis benevnning B1.

#### Bestemmelser:

1. Ny bestemmelse for B1:  
«Innenfor B1 kan det oppføres bolig med tilhørende garasje. Maks møne er 8,5 m og tillatt utnyttelsesgrad er 35%.
2. Ny bestemmelse generelt for boligområdet:  
«Dersom avstand til nærliggende bebyggelse er under 8 meter, skal fasader være brannsikret iht. gjeldende brannkrav og byggetekniske forskrifter, § 11-6 Tiltak mot brannspredning mellom byggverk. Det må da benyttes brannvegg med tilstrekkelig brannmotstand, bæreevne og stabilitet.»

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 - deling av tomt gnr. 13 bnr. 48**

Eigersund kommune har mottatt en søknad om en reguleringsendring etter forenklet prosess i tilknytning til 19760003 - Endringsplan Årstaddalen Eger motell - Skåraåne (6-2).

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 som omfatter endringer i plankart som vist på kart under. Det legges også til to bestemmelser for å sikre planlagt utbygging samt hensyn til branntekniske forhold.

## Endringer i plankart

Gjeldende reguleringsplan	Foreslått endring – kart datert 11.01.2024
	

Bakgrunn for endringen er ønske om å etablere en ny bolig på gnr. 13 bnr. 48 ved siden av eksisterende bolig på tomten. Dette tegnes derfor inn i plankart med formålsgrense som blir den nye eiendomsgrensen, og byggelinje som viser hvor bebyggelsen kan plasseres. Den nye tomten vil ha et areal på 252 m<sup>2</sup>. Planlagt bebyggelse har BYA på omtrent 34%, og er en bolig i to etasjer.

Reguleringsplanen er av eldre karakter og en anser det hensiktsmessig å oppdatere dette i tråd med planlagt endring. Endringene i bestemmelsene blir derfor at utnyttelsesgrad for B1 endres fra 30% til 35% samt at det tillates maks møne 8,5m fremfor maksimalt én etasje. Det vurderes at disse endringene vil være i tråd med området karakter da nærliggende bebyggelse allerede består av bolighus med 3 etasjer og saltak.

## Situasjonsplan



### 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
<b>Offentlige merknader</b>			
1.	Statsforvalteren i Rogaland	Merknad	
2.	Rogaland fylkeskommune	Merknad	

### INNSENDE MERKNADER

	Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
<b>Offentlige uttaler</b>			
1.	Statsforvalteren i Rogaland	Ut fra opplysningene i oversendelsen kan vi ikke se at planendringen er i konflikt med de nasjonale og vesentlige regionale hensynene vi skal ivareta i saker etter plan- og bygningsloven.	O Tas til orientering.
		Vi legger til grunn at kommunen ivaretar behov for uteoppholdsareal og gode solforhold for ny og eksisterende bebyggelse.	J Det legges opp til 30 m2 uteareal på terrasse og 135 m2 på terreng. Dette er i tråd med kommuneplanen.
		Planendringen må også ta hensyn til sikkerhet for ny og eksisterende bebyggelse. Endringen åpner for kortere avstand mellom bebyggelsen enn det som er angitt som minsteavstand i TEK17 § 11-6 2. ledd. Det må derfor gjøres tiltak for å hindre brannsmitte mellom byggene.	J Lagt til bestemmelse for å sikre videre oppfølging, jf. forslag til ny bestemmelse punkt 2.
2.	Rogaland fylkeskommune	Ut fra kartet og vår kjennskap til området antar vi at det vil kunne sikres gode, solfylte uteoppholdsarealer, men kommunen bør sikre seg dette før vedtak av planen.	J Det legges opp til 30 m2 uteareal på terrasse og 135 m2 på terreng. Dette er i tråd med kommuneplanen.
		Avkjørselen til eiendommen er fra kommunal vei. Vi har derfor ingen merknader angående samferdsel.	O Tas til orientering.

### 4. ROS-analyse og Konsekvensvurdering

Analysen er gjennomført med egen sjekklister 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				
<b>Natur- og miljøforhold</b>						
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		
<b>Vær, vind m.m.</b>						
Vindutsatte områder		X	1	1		
Nedbørutsatte områder		X	1	1		
<b>Natur- og kulturområder/inngrepsfrie områder m.m</b>						
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		
Friluftinteresser, friluft- og friområder		X	1	1		
<b>Menneskeskapte forhold</b>						
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		
<b>Forurensningskilder</b>						
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		

<b>Andre farlige/spesielle områder/forhold</b>					
Risikofylt industri mm		X	1	1	
Avfallsbehandling		X	1	1	
<b>Transport</b>					
Ulykke med farlig gods		X	1	1	
Vær/føre begrensninger tilgjengelighet til området		X	1	1	
<b>Trafikksikkerhet</b>					
Ulykke i av-/påkjørslar		X	1	1	
Ulykke med gående/syklende		X	1	1	
Andre ulykkes punkter		X	1	1	
<b>Barn og unge/universell utforming/Tilgjengelighet/vesentlig virkning natur og miljø</b>					
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: Oppsummering av ROS – ev. ingen kjente konsekvenser.					

### **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:

Plankart:

1. Det tegnes inn formålsgrænse og byggelinje på gnr. 13 bnr. 48, jf. kart datert 11.01.2023. Ny tomt gis benevnings B1.

Bestemmelser:

1. Ny bestemmelse for B1:  
«Innenfor B1 kan det oppføres bolig med tilhørende garasje. Maks møne er 8,5 m og tillatt utnyttelsesgrad er 35%.
2. Ny bestemmelse generelt for boligområdet:  
«Dersom avstand til nærliggende bebyggelse er under 8 meter, skal fasader være brannsikret iht. gjeldende brannkrav og byggetekniske forskrifter, § 11-6 Tiltak mot brannspredning mellom byggverk. Det må da benyttes brannvegg med tilstrekkelig brannmotstand, bæreevne og stabilitet.»

~ o ~

Alternative løsninger:

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

<b>Parter i saken:</b>				
N	ROGALAND FYLKESKOM MUNE	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER
N	MYKLEBUST RUNE	YTSTEBRØDVEIEN 604	4374	EGERSUND
N	ØSTEBRØD RAGNETHE BOWITZ	YTSTEBRØDVEIEN 604	4374	EGERSUND
N	LIAN NO DOI SUNG	STOREVOLLSSVEIEN 4	4372	EGERSUND
N	HOVLAND JOHANNES ARNOLD	SOKNDALSVEIEN 63	4372	EGERSUND
N	HOVLAND PETRA			
N	FJERDINGST AD INGA MERETHE	SOKNDALSVEIEN 57	4372	EGERSUND
N	JENDAL FRODE	SOKNDALSVEIEN 57	4372	EGERSUND
N	MANG BAWI HRING SANG	Sokndalsveien 65A	4372	EGERSUND
N	HEIN MARIANN FROSTAD	SOKNDALSVEIEN 61	4372	EGERSUND
N	HEIN ODD ARILD	SOKNDALSVEIEN 61	4372	EGERSUND
N	EIGERSUND KOMMUNE	Postboks 580	4379	EGERSUND
N	MENIGHETEN SAMFUNDET EGERSUND	Postboks 425	4379	EGERSUND