



## Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 05.02.2024  
Arkiv: :PL-19460001, FA-  
L12, GBR-46/29, GBR-  
46/222  
Arkivsaksnr.:  
24/393  
Journalpostl penr.:  
2023040260

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
003/24	Rådmannen delegert	

### Detaljregulering for boliger - gnr. 46 bnr. 29, 222 mfl. – Nyeveien – BFS4

#### Sammendrag:

Det er søkt om en reguleringsendring etter forenklet saksbehandling i reguleringsplan for planID 19640001-07 – Detaljregulering for boliger – gnr. 49 bnr. 29, 222 mfl. – Nyeveien. Det ble ved en inkurie oppgitt feil utnyttelsesgrad for boligen i BFS4 i gjeldende plans bestemmelser. Formålet med planenendringen er   justere BYA fra 105 m<sup>2</sup> til 114 m<sup>2</sup>.

#### Kommunedirektørens vedtak:

Det vedtas en reguleringsendring etter forenklet saksbehandling i reguleringsplan for planID 19640001-07, som medfører følgende justeringer i:

Bestemmelsene:

- Bestemmelsenes  5.2 b) endres til:  
For hver enkelt bolig i BFS2 er maks BYA = 105 m<sup>2</sup>  
For bolig i BFS3 er maks BYA = 110 m<sup>2</sup>  
For bolig i BFS4 er maks BYA = 114 m<sup>2</sup>

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

#### Saksgang:

Kommunedirektøren fattet vedtak etter delegert myndighet.

#### Reguleringsendring etter forenklet prosess – Detaljregulering for boliger – gnr. 46 bnr. 29, 222 mfl. – Nyeveien – BFS4

Eigersund kommune har motatt en søknad om mindre reguleringsendring i tilknytning til planID 19640001-07 – Detaljregulering for boliger – gnr. 49 bnr. 29, 222 mfl.

En vil i denne saken komme inn på følgende forhold:

- Vurdering om det er mindre reguleringsendring
- Kort presentasjon av hva saken gjelder
- Gjennomgang av uttaler
- ROS-analyse og konsekvensvurdering
- 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 bestemmelse 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



Ved en inkurie ble det oppgitt feil utnyttelsesgrad for boligen i BFS4 i gjeldende plans bestemmelser. Boligens utnyttelsesgrad er satt til 105 m<sup>2</sup> BYA, men skulle vært 114 m<sup>2</sup>.

BYA 114 m<sup>2</sup> samsvarer med regulert byggegrensener i plankartet, illustrasjoner, samt tegninger av boligen som ble vedlagt nabovarsel i byggesak.

En ønsker derfor å endre bestemmelsenes §5.2 b) slik at denne samsvarer med plankartet.

Forslag til ny bestemmelse, §5.2:

b) Utnyttelsesgrad:

For hver enkelt bolig i BFS2 er maks BYA = 105 m<sup>2</sup>

For bolig BFS3 er maks BYA = 110 m<sup>2</sup>  
 For bolig i BFS 4 er maks BYA = 114 m<sup>2</sup>

### 3. Gjennomgang av uttaler

Saken er sendt til uttale til berørt nabo. Det er ingen merknader til reguleringsendringen.

### 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 konsekvens 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				
<b>Natur- og miljøforhold</b>						
Masseras/-skred		X	1	1		
Snø-/isras		X	1	1		
Flomras	X		1	1		Ivaretatt i gjeldende reguleringsplan
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/inngrepssvære områder m.m</b>						
100 – meters beltet fra sjø	X		1	1		Ivaretatt i gjeldende reguleringsplan
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		
Friluftinteresser – friluft- og		X	1	1		

friområder					
<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 begrenser 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>					
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 konsekvenser som ikke er ivaretatt gjennom gjeldende reguleringsplan.					

### 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 19640001-07 – Detaljregulering for boliger – gnr. 49 bnr. 29, 222 mfl. – Nyeveien:

Bestemmelsene:

- Bestemmelsenes §5.2 b) endres til:  
For hver enkelt bolig i BFS2 er maks BYA = 105 m<sup>2</sup>  
For bolig i BFS3 er maks BYA = 110 m<sup>2</sup>  
For bolig i BFS4 er maks BYA = 114 m<sup>2</sup>

**Eventuell tidligere politisk behandling:**

**Andre opplysninger / fakta i saken:**

**Saksbehandlers vurderinger:**

**Universell utforming:**

**Økonomiske konsekvenser:**

Driftsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
<b>Sum</b>			

Investeringsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
<b>Sum</b>			

~ o ~

**Alternative løsninger:**

~ o ~

**Dokumenter - vedlagt saken:**

Dok.nr	Tittel på vedlegg
1122602	Detaljregulering Nyeveien - Bestemmelser_endring

**Parter i saken:**

	Norrøn	Gamle Sokndalsveien 38	4372	EGERSUND
--	--------	------------------------	------	----------

<b>Parter i saken:</b>				
	Eiendomsutvikling AS			
	Kjell Aase	Nyeveien 65	4370	EGERSUND
	Siri Carlsen Aase	Nyeveien 65	4370	EGERSUND