



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 10.04.2024
Arkiv: :FA-L12, GBR-60/810, GBR-60/811, PL-20070008
Arkivsaksnr.: 24/380
Journalpostløpenr.: 2023045354

Avdeling: Samfunnsutvikling
Enhet: Plankontor
Saksbehandler: Dag Kjetil Tonheim
Stilling: Plansjef
Telefon: dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no
E-post:

| Saksnummer | Utvalg/komite | Møtedato |
|------------|--------------------|----------|
| 009/24 | Rådmannen delegert | |

Reguleringsendring etter forenklet prosess - justering av antall boenheter B13 - gbnr. 60/810 og 60/811 - Hellvik sentrum

Sammendrag:

Hensikten med søknad om reguleringsendring av detaljregulering for Hellvik Sentrum, planid 20070008, er å legge til rette for en høyere utnyttelse innenfor området B13, eiendom 60/810 og 60/811, ved at det åpnes for 2 boenheter pr. eiendom. 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 20070008 - detaljregulering for Hellvik Sentrum, Hellvik som medfører følgende endring i:

Kart

1. Kart datert 13.03.2024 som viser planlagt bebyggelse, byggegrenser og formål uteoppholdsareal.

Bestemmelsen

2. Tilføyelse i §4.11 «Innenfor felt B13 tillates oppført inntil 4 boenheter. Omriss av planlagt bebyggelse og regulert tomtegrense er vist på plankartet med en nøyaktighet på +/- 1 meter.»
3. Tilføyelse til §4.1.2; «Tillatt bebygd areal innenfor felt B13 skal ikke overstige 52 % BYA inkludert garasje og parkering utenfor garasje.»
4. Ny §4.5; «Hver boligenhet skal ha skjermet privat uteoppholdsareal på terreng og terrasse på garasjetak. Uteoppholdsareal mot kjørevei skal opparbeides som privat forhage og avgrenses mot offentlig veg med kantstein.»

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 - Reguleringsendring etter forenklet prosess - justering av antall boenheter B13 - gbnr. 60/810 og 60/811 - Hellvik sentrum

Eigersund kommune fremmer en søknad om mindre reguleringsendring i tilknytning til planID 20070008 - Detaljregulering for Hellvik Sentrum, Hellvik.

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 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.

Det er ikke avdekket noen spesielle negative konsekvenser av en fortetting innenfor byggeområde B13. Fortettingen er i tråd med utbyggingsstrategien både lokalt og regionalt, hvor sentrale områder skal fortettes før man åpner for nye områder for utbygging. Planendringen vil bidra til en positiv utvikling for Hellvik sentrum i form av økt tilbud av etterspurte boliger. Planendringen vurderes å ikke gå ut over hoveddrammene i gjeldende plan, som regulerer området til boligbebyggelse. Den vil heller ikke påvirke gjennomføringen av planen ellers da bl.a. infrastrukturen i området allerede er etablert. Planendringen vil ikke medføre konsekvenser for viktige natur og friluftsområder, da arealbruken allerede er avklart gjennom gjeldende plan og planendringen viderefører dette.

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 og kart 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

Endringer i plankart

• **Omriss av planlagt bebyggelse** - planlagt tiltak er vist i plankartet med omriss av planlagt bebyggelse, og omfatter bolig og garasje.

- **Regulert tomtegrense** - endringsforslaget viser kjedede eneboliger med mellomliggende garasjer. Regulerte tomtegrenser inntegnes iht. planlagt tiltak. Eksisterende eiendomsgrense mellom bnr. 811 og 810 oppheves som følge av planendringen.
- **Byggegrenser** - oppføring av 4 boenheter innenfor felt B13 medfører behov for justering av byggegrense mot naboeiendom i nord og mot snuhank. I gjeldende plan er det ikke vist byggegrense mot naboeiendom i nord. I forslaget settes byggegrensen til 2 meter, da planlagt utbygging viser garasje nærmest denne naboeiendommen. Mot snuhanken trekkes byggegrensen noe nærmere veigrunnen enn gjeldende plan viser. Justeringen vil ikke medføre konsekvenser mhp. bruken av snuhanken. Byggegrensene ellers mot veien, lekeplassen i sør og naboeiendom i øst opprettholdes lik gjeldende plan.
- **Uteoppholdsareal** - for å sikre tilstrekkelig uteoppholdsareal for den enkelte tomt er dette vist med eget arealformål «uteoppholdsareal» på plankartet.



Figur 2: Søknad om planendring (til venstre) og situasjonsplan for planlagt bebyggelse (til høyre). Planlagt tiltak vist i situasjonsplanen kan bli endret ifm. prosjekteringen og byggesaksbehandlingen i kommunen.

Endringer i bestemmelsene

- Tilføyelse i §4.11 «Innenfor felt B13 tillates oppført inntil 4 boenheter. Omriss av planlagt bebyggelse og regulert tomtegrense er vist på plankartet med en nøyaktighet på +/- 1 meter.»
- Tilføyelse til §4.1.2; «Tillatt bebygd areal innenfor felt B13 skal ikke overstige 52 % BYA inkludert garasje og parkering utenfor garasje.»
- Ny §4.5; «Hver boligenhet skal ha skjermet privat uteoppholdsareal på terreng og terrasse på garasjetak. Uteoppholdsareal mot kjørevei skal opparbeides som privat forhage og avgrenses mot offentlig veg med kantstein.»

3. Gjennomgang av uttaler

Søkadene er sendt til uttale til naboer samt statlige og regionale myndigheter. Det er motatt merkannd fra NVe som er kommentert og presisert fra tiltakshaver slik at dette skal nå være ivarettatt.

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? | Kosekvens | 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/ 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 | | |
| 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-/påkjørsler | | 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 20070008 - Detaljregulering for Hellvik Sentrum som vil åpne opp for at en i område B13 i reguleringsplanen åpner opp for inn til 4 boliger og medfører at en justerer planbestemmelsene.

~ o ~

Alternative løsninger:

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

| | |
|--------|-------------------|
| Dok.nr | Tittel på vedlegg |
|--------|-------------------|

| Dok.nr | Tittel på vedlegg |
|---------|---|
| 1138095 | Notat - Utsjekk av NVEs skjema for vurdering av områdestabilitet_rev100424 |
| 1138096 | Geoteknisk rapport - Coop Prix og boliger Hellvik |
| 1138106 | Bestemmelser Hellvik Sentrum |
| 1138107 | Reguleringsendring Hellvik sentrum B13 - plankart_rev130324 |
| 1138108 | Søknad om reguleringsendring Hellvik sentrum B13_140324 |
| 1137407 | Svar på konkret spørsmål - Vurdering av områdestabilitet - reguleringsendring etter forenklet prosess - justering av antall boenheter B13 - gbnr. 60/810 og 60/811 - Hellvik sentrum, Eigersund kommune |
| 1129339 | Oppfølging av NVE - Reguleringsendring etter forenklet prosess - justering av antall boenheter B13 gnr. 60 bnr. 810 og 811 Hellvik sentrum |
| 1125063 | Uttalelse - Reguleringsendring etter forenklet prosess - justering av antall boenheter B13 - gbnr. 60/810 og 60/811 - Hellvik sentrum |
| 1125059 | Uttalelse - Reguleringsendring etter forenklet prosess - justering av antall boenheter B13 - gbnr. 60/810 og 60/811 - Hellvik sentrum |
| 1124687 | Uttalelse - reguleringsplan - forenklet prosess - Eigersund gbnr. 60/810, 60/811 - endring Hellvik sentrum - justering antall boenheter B13 - planID 20070008 |

| Parter i saken: | | | | |
|------------------------|-----------------------------|-------------------|------|----------|
| N | LARSEN LEIV | Hellviksveien 101 | 4375 | HELLVIK |
| N | LARSEN SIGNE | Hellviksveien 101 | 4375 | HELLVIK |
| N | ANDREASSE N INGE | TROSAVIGVEIEN 221 | 4375 | HELLVIK |
| N | KVALBEIN INGE | HAVØRNVEIEN 5 | 4375 | HELLVIK |
| N | KVALBEIN JOHAN | SPINNERIGATEN 17 | 4370 | EGERSUND |
| N | NODLAND SIGVALD BERNT | NODLANDSVEIEN 670 | 4372 | EGERSUND |