Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 25.06.2026	Avdeling:	Samfunnsutvikling
Arkiv: :FA-L12, PL-19660002, GBR-45/114	Enhet:	Plankontor
	Saksbehandler:	Karoline Laupstad
Arkivsaksnr.: 26/2060	Stilling:	Planrådgiver
	Telefon:	51 46 80 00
Journalpostløpenr.: 2023135439	E-post:	karoline.laupstad@eigersund.kommune.no

Reguleringsendring etter forenklet prosess - Plassering av trafo i forbindelse med nytt Sykehjem, gnr. 45 bnr. 114

Sammendrag:

Det er søkt om en reguleringsendring i planID 19660002 – Sjukehusområdet Lagård – gnr 45 bnr. 114 mfl. Formålet med reguleringsendringen er å åpne opp for i planen at trafo kan plasseres utenfor byggegrensen.

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 en mindre justering av plankart. Dette vil så langt kommunedirektøren vurderer det dermed komme inn under begrepet forenklet behandling av reguleringsendring og saken blir derfor fremmet etter §12-14.

Kommunedirektørens vedtak:

Det vedtas reguleringsendring etter forenklet prosess i reguleringsplan for PlanID 19660002 – Sjukehusområdet Lagård – gnr 45 bnr. 114 mfl. som medfører følgende justeringer i:

Plankart:
1. Trafoen legges inn med formålet for «Energi anlegg» jfr. Landskapsplan datert 24.04.2026

Bestemmelser:
2. Det legges til en ny bestemmelse for Energianlegg i §4.5
Energianlegg, EA
Det tillates etablert trafo/nettstasjon innenfor området. Rundt energianlegget skal det avsettes tilstrekkelig sikkerhetssone, blant annet av hensyn til elektromagnetisk stråling. Terreng skal utformes med fall bort fra bygget.

Saksgang:

Kommunedirekøtren fatter vedtak etter delegert myndighet.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Andre opplysninger / fakta i saken:

Reguleringsendring etter forenklet prosess – Plassering av trafo i forbindelse med nytt sykehjem, gnr. 45 bnr. 114

Eigersund kommune har mottatt en søknad om reguleringsendring etter forenklet prosess i tilknytning til PlanID 19660002 – Sjukehusområdet Lagård – gnr 45 bnr. 114 mfl..

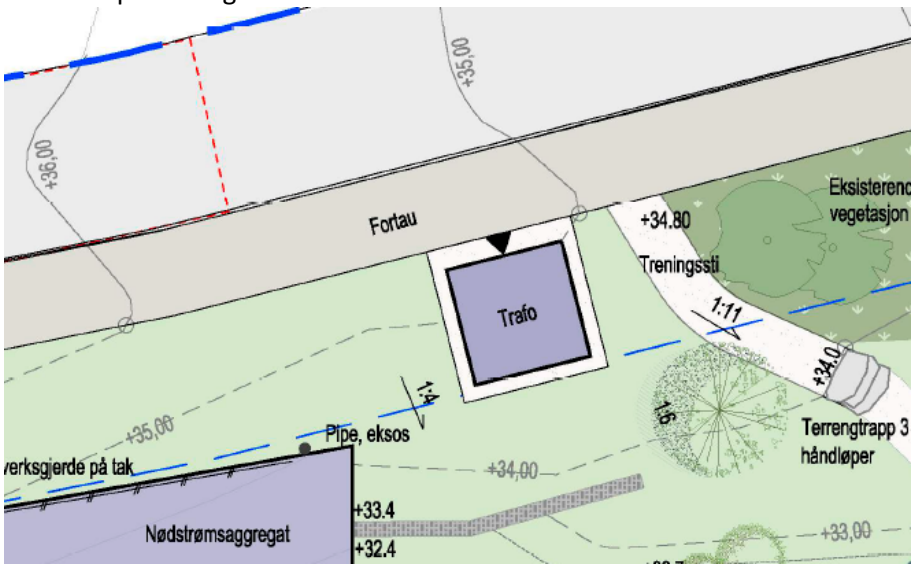
En vil i denne saken komme inn på følgende forhold:

1. Kort presentasjon av hva saken gjelder
2. Gjennomgang av uttaler
3. ROS-analyse og konsekvensvurdering
4. Vurdering om det er mindre reguleringsendring
5. Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

1. Kort presentasjon av hva saken gjelder

Det er i forbindelse med videre prosjektering av teknisk infrastruktur identifisert et behov for etablering av en trafostatjon for å sikre tilstrekkelig strømforsyning til planlagt utbygging. Av tekniske og driftsmessige hensyn er det behov for å plassere trafostasjonen utenfor regulert byggegrense. Det fremgår av dagens bestemmelser at tekniske anlegg skal ligge innenfor byggegrenser og integreres i bygningsvolumet. Det søkes derfor om en reguleringsendring etter forenklet prosess for å åpne opp for en etablering av trafostasjonen utenfor regulert byggegrensen.

Foreslått plassering av trafo:



2. Gjennomgang av uttaler

Søknaden er sendt til uttale til grunneiere, naboer og statlige og regionale myndigheter. Det er kommet inn følgende uttaler:

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader			
1.	Rogaland Fylkeskommune	Merknad	O
2.	Statsforvalteren	Merknad	O, N
3.	Statens Vegvesen	Merknad	O
4.	NVE	Merknad	O, N, J

INNSENDTE MERKNADER

	Fra	Innhold/tema		Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler				
1.	Rogaland Fylkeskommune	Fylkeskommunen ble forelagt tiltaket fra ENIDA AS i brev datert 15.04.26 og	O	Tas til orientering.

		fylkesdirektøren hadde ingen merknader til tiltaket.		
		Det er positivt at endringen gjennomføres som forenklet planprosess slik at bebyggelsen vil stemme med planen og man får vurdert om man går utover intensjonen og gjennomføringen av planen.	O	Tas til orientering.
2.	Statsforvalteren	Vi har tidligere uttalt oss til forelegging av tiltak for etablering av ny trafostasjon her i vårt brev datert 30.04.2026, i vår sak 2026/6231. Eigersund kommune sto som kopimottaker på dette brevet. I brevet påpekte vi at oversendingen viste at nettstasjonen ville plasseres på areal som er omfattet av NVE sitt kart over aktsomhetsområde for flom. Det er viktig at nettstasjonen føres opp på flomsikker høyde, eller at det gjøres andre tiltak for å ivareta sikkerhet mot flom.	O	Tas til orientering. Det er ikke lagt inn faresone for flom i plankartet da det i flomrapporten vurderes til at bekkelukkingen oppstrøms planområdet har tilstrekkelig kapasitet. Dette bekreftes også av NVE i deres uttale. For å hensynta restrisiko anbefales det i flomrapportenat bekkelukkingen ikke tilstoppes og at nye bygninger etableres med fall fra bygningen. Det legges til grunn at tilstopping av bekkelukkingen forebygges gjennom vedlikehold, og at nødvendig fall fra bygg ivaretas i henhold til bestemmelsene i § 3.1
		Flom rapporten foreslår flere risikoreduserende tiltak ved bygging av nytt sykehjem for å redusere restrisiko. Vi har *et sterkt faglig råd* om at kommunen innarbeider aktuelle avbøtende tiltak som bestemmelser til reguleringsplanen. Statsforvalteren understreker viktigheten av å sikre robust og sikker energiforsyning til kritiske samfunnsfunksjoner.	N	Det er sikret i bestemmelsene §3.1 at en i forbindelse med byggesøknaden skal redegjør for følgende: «*I tillegg skal det fremlegges dokumentasjon som viser løsninger for drenering av overvann, fallforhold og flomveier på utomhus-arealene*». Bestemmelsen vurderes å ivareta punktet i flomrapporten som anbefaler å sikre tilstrekkelig terrengfall fra nye bygg, samt forhold knyttet til håndtering av overvann.
		Krav til utarbeiding av risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), jf. plan- og bygningsloven § 4-3, slår inn ved endring av reguleringsplan. Det er ikke lagt ved en ROS-analyse til høringen. Dersom det ikke foreligger en ROS-analyse,	N	I forbindelse med utarbeidelsen av detaljreguleringen for sjukehusområdet ble det, som del av planbeskrivelsen, gjennomført en ROS-sjekkliste. Avbøtende tiltak og oppfølgingen av disse i planforslaget er redegjort for i kapittel 5.6. Den gjennomførte ROS-vurderingen ble på det tidspunktet vurdert som

		eller det er nye forhold eller ny kunnskap som kan påvirke vurderingene av risiko og sårbarhet i området, forutsetter vi at det utarbeides en ny eller oppdatert ROS-analyse, og at eventuelle avbøtende tiltak ivaretas i planen.		tilstrekkelig for planarbeidet. At transformatoren nå foreslås flyttet utenfor byggegrensen, anses ikke å utgjøre en vesentlig endring som tilsier behov for å utarbeide en ny, fullstendig ROS-analyse for hele planområdet.
		Flomrapporten viser til at overvannshåndteringen i området vil endres når det aktuelle bygge- området fylles opp for å legge til rette for bygging av nytt sykehjem. Vi har ***faglig råd*** om at konsekvensene for omkringliggende bebyggelse vurderes, dersom dette ikke allerede er ivaretatt ved utarbeidelse av gjeldende reguleringsplan. Vi minner om at statlige planretningslinjer for klima og energi har føringer om at naturbaserte løsninger for overvannshåndtering skal prioriteres, og at det skal begrunnes dersom slike løsninger velges vekk.	O	Det er sikret i bestemmelsene § 3.1 at det i forbindelse med byggesøknad skal fremlegges dokumentasjon som redegjør for løsninger for overvannsdrenering. Planforslaget legger til grunn at overvannshåndteringen skal være tilstrekkelig dimensjonert for å unngå uønskede konsekvenser.
		Eigersund kommune har bestemmelser i kommuneplanen om å vurdere åpning av lukkede bekker. Vi har ***faglig råd*** om at det gjøres en slik vurdering for dette området.	N	Planendringen omfatter utelukkende flytting av trafo utenfor byggegrensen. Spørsmål om åpning av bekkeløpet faller dermed utenfor rammen av denne endringen. En eventuell vurdering av gjenåpning burde vært gjort i forbindelse med den opprinnelige planprosessen fra 2016. På denne bakgrunn er det ikke funnet relevant å utrede dette videre i foreliggende planendring.
3.	Statens vegvesen	Vår rolle i denne saken er som st atlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegt ransport.	O	Tas til orientering.
		I søknaden er det vurdert at t iltaket ikke påvirker trafikkavvikling eller frisiktsoner. Vi vurderer at tiltaket har begrenset betydning for	O	Tas til orientering.

		trafikksikkerheten og har derfor ingen merknader.		
4.	NVE	Gjennom området går det en lukka bekk fra Langevatnet til Slettebøvatnet. Fra rapporten Flomfarevurdering for sykehjem, Skred AS, rapport nummer 25461-01-1, datert 15.08.2025, ser vi at rapporten foreslår sikkerhetsklasse F3 for tiltaket. Kommunen skal fastsette sikkerhetsklasse. NVE legger til grunn at kommunen følger rapportens anbefaling.	O	Kommunen følger opp rapportens anbefalinger gjennom bestemmelsene §3.1 og vedlikehold.
		Rapporten konkluderer med at bekkelukkingen har tilstrekkelig kapasitet. Trafoen vil da ikke være utsatt for flomfare ved en 1000-årsflom med klimapåslag.	O	Tas til orientering.
		NVE forutsetter at dette blir tatt hensyn til i kommunens vedlikeholdsarbeid. I flomfarevurderingen er det gitt konkrete forslag til dette arbeidet: «*Sikre at bekkelukkingen ikke tilstoppes med for eksempel en rist foran inntak. Det er viktig at rista renskes jevnlig og spesielt i forkant av og under hendelser med mye nedbør*».	O	Tas til orientering. Anbefalte tiltak knyttet til rensing og sikring av bekkelukkingen vurderes å ligge til kommunens ordinære drifts- og vedlikeholdsansvar, og følges opp deretter. Risten utbedres nå i forbindelse med prosjektet.
		For å ta hensyn til restrisiko anbefaler flomfarevurderingen at det må være fall på terreng fra nye bygninger som etableres. **NVE legger til grunn** at dette følges opp for Trafoen.	J	Dette ivaretas gjennom bestemmelsen §3.1 hvor det skal fremlegges fallforhold og flomveier på utomhus-arealene. I forbindelse med planendringen tilfører en, en ny bestemmelse §4.5. Denne presiserer at terrenget skal utformes med fall bort fra bygget.
		I Eigersunds kommuneplan bestemmelser § 10.3 står det blant annet: «*Ved vurdering av nye utbyggingsprosjekter med lukka bekkeløp, skal kommunen vurdere mulighet for åpning av bekk som ledd i overvannshåndtering*». Kommunen bør drøfte	N	Planendringen omfatter utelukkende flytting av trafo utenfor byggegrensen. Spørsmål om åpning av bekkeløpet faller dermed utenfor rammen av denne endringen. En eventuell vurdering av gjenåpning burde vært gjort i forbindelse med den opprinnelige planprosessen fra 2016. På denne bakgrunn er det ikke funnet

		muligheten for å åpne den aktuelle bekken på deler av strekningen.		relevant å utrede dette videre i foreliggende planendring.
		Dersom den lukka bekken skal vedlikeholdes, så må rådet i flomfarevurderingen drøftes: «*Dimensjonen på bekkelukkingen kan med fordel økes til å ha tilstrekkelig kapasitet ved 1/3 tilstopping og frispeilstrømning i røret».* Dette tilsvarer en diameter på 1000 mm.	O	Tas til orientering.
		Ut over dette har ikke NVE merknad til reguleringsendringen.	O	Tas til orientering.

Rist utbedres

3. ROS 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.

3.1 ROS-sjekkliste

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		Aktsomhetskart NVE – vedlagt flom rapport. Lukket bekk.
Tidevannsflom		X	1	1		
Radongass		X	1	1		
Vær, vind m.m.						
Vindutsatte områder		X	1	1		

Nedbørutsatte områder		X	1	1		
Natur- og kulturområder/inngrepsfrie områder m.m						
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		
Friluftsinteresser – frilufts- 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		
Andre ulykkes punkter		X	1	1		
Barn og unge/universell utforming/Tilgjengelighet/vesentlig virkning natur og miljø						
Tilfredsstiller 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: Området ligger innenfor NVEs aktsomhetssoner for flom. Skred AS har derfor utført en flomfarevurdering iht. NVEs						

veileder *Sikkerhet mot flom – Utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak.* Vurderingen er gjort iht. TEK 17 § 7-2 for sikkerhetsklasse 3 (fremtidig 1000-årsflom). Det er utarbeidet en flomfarevurdering for nytt Sykehjem. Det er ikke tegnet inn faresoner i kartleggingsområdet, da det vurderes i rapporten at bekkelukkingen oppstrøms planområdet har tilstrekkelig kapasitet. Det er vurdert til at det likevel vil være en viss restrisiko for vann på avveie mot kartleggingsområdet, da bekkelukkingen er dykket under dimensjonerende flom og bekkelukkinger generelt er sårbare som eneste flomvei. Som restrisiko ble det derfor anbefalt å sikre at bekkelukkingen ikke ble tilstoppet, samt sikre at nye bygninger etableres med fall fra bygningen. Evt kunne en for ytterligere økt sikkerhet øke dimensjonen på bekkelukkingen for å håndtere dimensjonerende flom med frispeilstrøning ved delvis tilstopping.
Siden nytt sykehjem planlegges plassert i et lavpunkt/dam vil dette kunne føre til ulempe for nabobygninger med tanke på overvann og måtte tas hensyn til i planleggingen av overvannshåndtering.

Overvannshåndteringen, flomveier og fallforhold er er sikret i gjeldende bestemmelser §3.1: «I tillegg skal det fremlegges dokumentasjon som viser løsninger for drenering av overvann, fallforhold og flomveier på utomhus-arealene». Det legges også til en ny bestemmelse for trafoen i §4.5, for å sikre at det trafoen etableres med fall bort fra bygget.

På bakgrunn av gjennomførte vurderinger vurderes punktene i flomrapporten som tilfredsstillende fulgt opp. Det er ikke avdekket andre kjente konsekvenser.

3.2 Barn, unge
Ingen kjente konsekvenser.

3.3 Sikkerhet og beredskap
Ingen kjente konsekvenser.

3.4 Trafikksikkerhet, parkering m.m.
Ingen kjente konsekvenser.

3.5 Universell utforming
Ingen kjente konsekvenser.

4. 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 skjønns-spørsmål som må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. En har vurdert endringen opp mot vilkårene som er gitt i plan og bygningsloven for å kunne behandle endringen som en reguleringsendring etter forenklet prosess:

- Endringene vil i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig.
  Endringene som foreslås, anses å legge til rette for en mer hensiktsmessig gjennomføring av planen. Trafoens plassering vil ikke påvirke siktforholdene negativt.
- Den går ikke utover hovedrammene i planen.
  Trafoen er i gjeldende plan avsatt innenfor arealformålet «institusjon», hvor det i bestemmelsene åpnes for nødvendige tekniske installasjoner. En flytting av trafoen utenfor byggegrensen vurderes ikke å stride mot eller endre planens hovedrammer.

- Den berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder.
  Da trafoen etableres innenfor arealformålet for nytt sykehjem, vurderes endringen ikke å komme i konflikt med hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

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.

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 19660002 – Sjukehusområdet Lagård – gnr 45 bnr. 114 mfl.:

Plankart:
1. Trafoen legges inn med formålet for «Energi anlegg» jfr. Landskapsplan datert 24.04.2026

Bestemmelser:
2. Det legges til en ny bestemmelse for Energianlegg i §4.5
Energianlegg, EA
Det tillates etablert trafo/nettstasjon innenfor området. Rundt energianlegget skal det avsettes tilstrekkelig sikkerhetssone, blant annet av hensyn til elektromagnetisk stråling. Terreng skal utformes med fall bort fra bygget.

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Parter i saken:				
	Eigersund Kommune	Postboks 580	4379	Egersund
	Helse Stavanger Hf	Postboks 8100	4068	Stavanger