



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 31.10.2022
Arkiv: :FA-L12, GBR-49/43,
PL-20070012
Arkivsaksnr.:
22/2163
Journalpostløpenr.:
2022039820

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

Samfunnsutvikling
Plankontor
Karoline Laupstad
Planrådgiver
51 46 80 00
karoline.laupstad@eigersund.kommune.no

Reguleringsendring etter forenklet behandling - justering av plassering av fritidsbolig H-20, Kjeøy

Sammendrag:

Det er søkt om en reguleringsendring i 20070012 – Kjeøy, deler av Tengsåsen. Det er regulert inn to hytter på tomten, H-20 og H70. Hensikten med søknaden er at da H-70 sto ferdig oppført og området rundt var opparbeidet, ble det tydelig at H20 ville ta seg best ut i terrenget sør-øst på tomten.

Kommunedirektørens vedtak:

Det vedtas reguleringsendring etter forenklet saksbehandling i reguleringsplan for plan id 20070012 – Kjeøy, deler av Tengsåsen, som medfører følgende justeringer i:

Plankart:

1. Plassering av fritidsbolig H-20 justeres i plankartet jmf. situasjonskart datert 29.09.2022.

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 behandling – Kjeøy, gnr. 49 bnr. 43

Eigersund kommune har mottatt en søknad om mindre reguleringsendring i tilknytning til plan id 20070012 – Kjeøy, deler av Tengsåsen.

En vil i denne saken komme inn på følgende forhold:

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

1. Vurdering om det er mindre reguleringsendring

Etter at uttalefristen for varslinger er passert har kommunedirektøren 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.

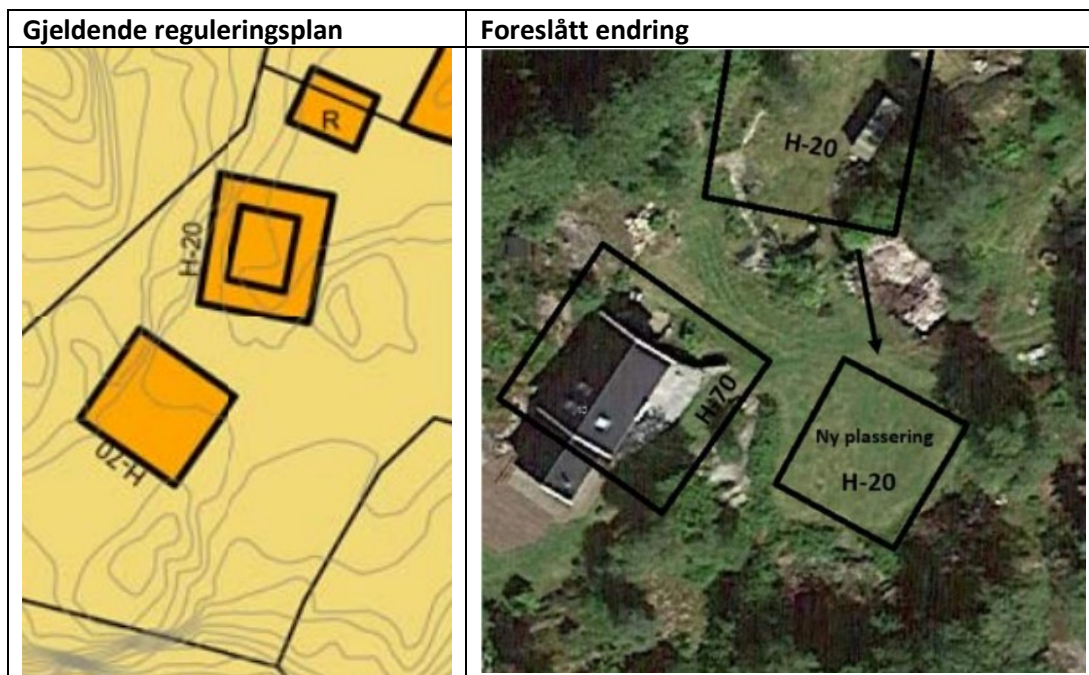
Grensegangen mellom ordinær regulering og en mindre endring av reguleringsplan er et skjønnsspørsmål som må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Viktige forutsetninger for å gjennomføre planen skal ikke forandres nevneverdig dersom endringen skal kunne behandles som "mindre endring", noe en vurderer 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 en mindre endring i plankartet. 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 og som omfatter følgende endring i plankart:



Det ligger i dag to hytter regulert inn på gnr. 49 bnr. 43 på Kjeøy, H-70 og H-20. Da H-70 var ferdig oppført og området rundt var opparbeidet, ble det tydelig hvor den beste plasseringen for H-20 var. H-20 er i dag regulert inn på et kupert område som krever opparbeiding, som gjør at man må gjøre et stort inngrep i det naturlige terrenget. Ønsket er å få plassert H-20 sør-øst på tomten, her er terrenget flatere, så det vil kreve minimalt med opparbeiding.

3. Gjennomgang av uttaler

Eigersund kommune, ved plankontoret, har sendt reguleringsendringen på høring til statlige og regionale. Det er ikke kommet inn noen uttaler av negativ betydning for planforslaget.

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader			
1.	Statsforvalteren i Rogaland	Merknad	O
2.	Rogaland fylkeskommune seksjon kulturarv	Merknad	O

INNSENDE MERKNADER

Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler		
1 Statsforvalteren i Rogaland	<p>Ikke gjort grundigere vurdering av de to alternative plasseringene opp mot strandsonehensyn og strandsoneretningslinjene. Med endret plassering vil fritidsboligen ligge nærmere sjøen, og på et punkt i terrenget som er langt mer synlig fra sjøen.</p> <p>Ser allikevel at hytta er foreslått plassert tett opp til eksisterende fritidsbolig i et område som allerede er intensivt utnyttet til fritidsbebyggelse. Legger derfor til grunn at området ikke har en vesentlig verdi for naturmangfold eller friluftsliv. Kommunen må sørge for at fritidsboligen får en utforming som harmonerer med landskapet og bebyggelsen i området ellers.</p>	<p>O Tas til orientering.</p> <p>Området har ikke noe vesentlig verdi for verken naturmangfold eller friluftsliv da Kjeøy er intensivt utnyttet til fritidsboliger som Statsforvalteren selv bemerker. Ny plassering for fritidsboligen ble valgt hvor tiltaket ville gjøre minst mulig inngripen i omgivelsene. Det er også en del trær i området hvor fritidsboligen blir plassert, som gjør at den ikke vil være så synlig fra sjøen. H-70 som i dag ligger litt lengre inne på eiendommen enn det H-20 på eiendommen kan ikke sees fra sjøen.</p>
2 Rogaland fylkeskommune seksjon kulturarv	<p>Kan ikke ut ifra arkivene se at planen vil komme i konflikt med automatisk freda kulturminner. Eventuelle funn ved gjennomføring av planen må straks varsles til Rogaland Fylkeskommune.</p> <p>Dersom tiltaket skulle komme til å berøre større område enn det som er omsøkt, må fylkesdirektøren vurdere disse områdene.</p>	<p>O Tas til orientering.</p> <p>Det finnes pr. i dag kun ett freda kulturminne på Kjeøy. Dette ligger lengre nord for eiendommen det søkes om å få flyttet fritidsboligen.</p> <p>O Tas til orientering.</p>

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.

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		Moderat til lav
Vær, vind m.m.						
Vindutsatte områder		X	1	1		
Nedbørutsatte områder		X	1	1		
Natur- og kulturområder/inngrepssvake områder m.m						
100 – meters beltet fra sjø	X		1	1		Fritidsboligen er allerede regulert på tomten, man ønsker bare å endre plassering.
Sårbar flora/inngrepssvake 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		
Friluftsinnteresser – 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		
Andre ulykkes punkter		X	1	1		
Barn og unge/universell utforming/Tilgjengelighet/vesentlig virkning natur og miljø						
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		
<p>Konklusjon:</p> <p>Ingen konsekvenser er til vesentlig ulempe for reguleringsendringen. Fritidsboligen ligger allerede regulert innenfor 100-metersbeltet fra sjø, det er kun søkt om å få endret plassering på eiendommen. Kjeøy er intensivt utnyttet til fritidsboliger, og har vært det over lang tid. Det vil derfor ikke ha noen innvirkning på naturmangfold eller friluftsliv om man endrer plassering på fritidsboligen. Ny plassering ansees heller ikke å ha negativ innvirkning på strandsonen da fritidsboligen ligger i sjermede omgivelser og vil derfor være lite synlig fra sjø/fastland. Den nye plasseringen vil også føre til at man slipper å gjøre store inngripende tiltak i terrenget, da foreslått plassering er mye mindre kuppert enn dagens plassering.</p>						

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.1-5 og vil derfor etter en samlet vurdering og etter delegert myndighet vedta en reguleringsendring etter forenklet behandling som medfører følgende endringer i plan id 20070012 – Kjeøy, deler av Tengsåsen, gnr.49 bnr. 43:

Plankart:

Plassering av fritidsbolig H-20 justeres i plankartet jmf. situasjonskart datert 29.09.2022.

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

Eventuell tidligere politisk behandling:

Andre opplysninger / fakta i saken:

Saksbehandlers vurderinger:

Universell utforming:

Økonomiske konsekvenser:

~ o ~

Alternative løsninger:

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
1009443	Søknad om reguleringsendring etter forenklet behandling - justering av plassering av fritidsbolig H-20, Kjeøy
1018014	Situasjonskart

Parter i saken:				
	Elisabeth Nygård	Strekkevollen 1	4340	BRYNE
	Bjørn-Osvold Skandsen	Nils Collett Vogts vei 71 A	0766	OSLO
	Kirsten Marie Skandsen	Arnebråtveien 149 C	0771	OSLO
	Mimmi Skandsen	Munkelia 6 D	1163	OSLO

Parter i saken:				
	Anne Årstad	Fløygaten 4	4371	EGERSUND
	Per Trygve Årstad	Fløygaten 4	4371	EGERSUND
	Tove Øverlie Tønnesen	Løyningsveien 43	4374	EGERSUND
	Hjalmar Fardal	Revheimsberget 20 A	4046	HAFRSFJORD
	Jartrud Fardal	Revheimsberget 20 A	4046	HAFRSFJORD
	Akne AS	Tuftevegen 33	4355	KVERNALAND
	Pete Seglem			