



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 19.04.2023
Arkiv: :PL-19910002, FA-
L12, GBR-13/1840
Arkivsaksnr.:
23/538
Journalpostløpenr.:
2023013099

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

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

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
008/23	Rådmannen delegert	19.04.2023

Mindre reguleringsendring etter forenklet prosess - endring fra friområde til boligområde gnr. 13 bnr. 1840, Hammers gate 12

Sammendrag:

Det er søkt om en reguleringsendring som gjelder reguleringsplan for planID 19910002 – Deler av Eigersund sentrum. Deler av boligen på gnr. 13 bnr. 1840 ligger i formålet park/turveg/lekeplass. Formålet med reguleringsendringen er å omregulere den delen av boligen som i dag ligger i formålet park/turveg/lekeplass til boligformål.

Kommunedirektørens vedtak:

Det vedtas reguleringsendring etter forenklet saksbehandling i reguleringsplan for planID 19910002 – Deler av Eigersund sentrum som medfører følgende justeringer i:

Plankart:

1. Boligformålet for gnr. 13 bnr. 1840 justeres 0,5 meter fra boligens yttervegg inn i formålet park/turveg/lekeplass, jfr. situasjonskart datert 04.04.2023.

Saksgang:

Kommunedirektøren fatter vedtak etter delegert myndighet.

Reguleringsendring etter forenklet prosess – Endring fra friområde til boligområde gnr. 13 bnr. 1840, Hammers gate 12

Eigersund kommune har mottatt en søknad om mindre reguleringsendring i tilknytning til planID 19910002 – Deler av Eigersund sentrum.

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 skjønns-spørsmål 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 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 og som omfatter følgende forhold i:



Forslagsstiller har fått innvilget å kjøpe et lite areal fra Eigersund kommune i område regulert til formålet park/turveg/lekeplass slik at boligen + 0,5 meter fra boligens yttervegg kommer innenfor egen eiendomsgrense. Eigersund kommune vil vanligvis avslå slike søknader om kjøp eller disponering av kommunale arealer i sentrum av Eigersund, da det er tett bebygd og en ønsker å beholde de gjenværende grøntarealene. Boligen ble bygget i 1933, og ble bygget ca. 1 meter utenfor boligens eiendomsgrense. Formålet med reguleringsendringen er å få boligen inn på egen eiendom og få omregulert dette til boligformål slik det samsvarer med virkeligheten.

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
Offentlige merknader			
1.	Rogaland Fylkeskommune	Merknad	N/O
2.	NVE	Merknad	O

INNSENDTE MERKNADER

	Fra	Innhold/tema		Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler				
1.	Rogaland fylkeskommune seksjon for kulturarv	<p>Egersund sentrum er et bevaringsverdig sentrum, ikke bare på grunn av den eldre bebyggelsen, men også bystrukturen. Friområdet er streket opp i reguleringsplanen over Ladestedet Egersund fra 1901, hvor langsiktig utvikling av byen er regulert inn. Planen la lite vekt på terrengtilpassing, og det var kun mindre områder som ble gjennomført i henhold til plankartet. De områdene som faktisk ble utformet etter planen har historisk verdi. Det er få offentlige friområder og lekeplasser i Egersund Sentrum, og avgjørelsen om å redusere disse bør ha svært gode argumenter.</p> <p>Kommunen bør revurdere om tiltakshavers behov er stort nok til å rettferdiggjøre å redusere offentlig tilgjengelig grøntareal og gå på kompromiss med byens historiske utvikling. Det er mange boliger som ligger like tett på friområdet som omsøkt, og en tillatelse til å utvide egen eiendom ut i friområdet vil bidra til uheldig presedens.</p>	N	Den rette linjen en her referer til er allerede brutt opp av gnr. 13 bnr. 1643 og gnr. 13 bnr. 1646. Boligen ble i 1933 bygget 1 meter inn i formålet park/turveg/lekeplass og bryter allerede med reguleringsplanen over Ladestedet Egersund fra 1901. Området er derfor ikke å ansees som et område som faktisk ble utformet etter planen og med historisk verdi.
			O	Tas til orientering. Eigersund kommune vil i utgangspunktet alltid avslå søknader om kjøp eller disponering av kommunale arealer i sentrum av Egersund, da byen allerede er tettbebygget og kommunen har behov for de gjenværende arealene. En har allikevel valgt å gjøre et unntak i dette tilfellet da boligen i 1933 ble oppført utenfor tiltakshavers eiendomsgrense. En har derfor latt tiltakshaver få kjøpe og omregulere de kvadratmetrene som skal til for at boligen deres skal komme innenfor egen eiendomsgrense + 0,5 m fra utvendig husvegg til ny grense. De 5 m ²

			<p>tiltakshaver får kjøpe fra utvendig husvegg til ny grense ansees ikke å ha stor innvirkning på formålet park/turveg/lekeplass for øvrig.</p> <p>Kommunen er ikke villig til å la tiltakshaver få kjøpe noe mer grunnet presedens, da en har mange slike saker i sentrum og må derfor ha en restriktiv praksis på salg av arealer i sentrum.</p>
2.		NVE har ingen merknader til reguleringsendringen.	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.

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/alvorlighe	Tiltak
	Ja	Nei				
Natur- og miljøforhold						
Masseras/-skred		X	1	1		
Snø-/isras		X	1	1		
Flomras		X	1	1		
Elveflom		X	1	1		
Tidevannsflom		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/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		
Friluftstinteresser – friluftst- 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 begrensninger 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 virkning for natur og miljø?		X	1	1		
Konklusjon: Ingen kjente konsekvenser.						

Barn, unge

En vil med omreguleringen regulere et område avsatt til park/turveg/lekeplass til formålet bolig. 1 meter av de 1,5 metrene som ønskes omregulert er bebygd med bolig i dag, da boligen i 1933 ble bygget 1 meter inn på kommunal eiendom. De resterende 0,5 metrene som ønskes omregulert er for å kunne stå delvis på egen eiendom for å kunne vedlikeholde huset. Omreguleringen vil derfor ikke ha stor betydning for barn og unges lek i området, da resterende grøntareal fortsatt er avsatt av til lek.

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 19910002 – Deler av Egersund sentrum:

Plankart:

1. Boligformålet for gnr. 13 bnr. 1840 justeres 0,5 meter fra boligens yttervegg inn i formålet park/turveg/lekeplass, jfr. situasjonskart datert 04.04.2023.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Andre opplysninger / fakta i saken:

Saksbehandlers vurderinger:

Universell utforming:

Økonomiske konsekvenser:

Driftsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

Investeringsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

~ o ~

Alternative løsninger:

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
1058914	Situasjonskart datert 04.04.2023