



## Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 26.10.2023  
Arkiv: :FA-L12, PL-  
19810003, GBR-48/30,  
GBR-48/66  
Arkivsaksnr.:  
23/2090  
Journalpostløpenr.:  
2023031366

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

Samfunnsutvikling  
Plankontor  
Dag Kjetil Tonheim  
Plansjef  
dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
022/23	Rådmannen delegert	

## Reguleringsendring etter forenklet behandling - endringer i utnyttelse av tomta og i krav til parkeringsdekning

### Sammendrag:

Det er søkt om en reguleringsendring etter forenklet prosess, jf. Pbl §12-14 andre ledd, av reguleringsplan 19810003-02 detaljreguleringsplan for Vingård - gnr 48 bnr 66 mfl. Bakgrunnen for ønsket endring er at grunneier ønsker å rive eksisterende bygg, samt og oppføre et nytt og større bygg. Det nye bygget vil bli større en eksisterende og det er derfor behov for endring i gjeldende reguleringsplan. Det er også ønskelig og endre kravet til parkering for området. Endringen gjelder i hovedsak for eiendom gbnr. 48/30 i Eigersund kommune.

### Rådmannens vedtak:

Det vedtas reguleringsendring etter forenklet saksbehandling i reguleringsplan for planID 19810003-02 detaljreguleringsplan for Vingård - gnr 48 bnr 66 mfl. som medfører følgende justeringer i:

#### Bestemmelser:

- §3.3 4 avsnitt endres til; «Industri- og lagerbebyggelse skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 100 kvm bruksareal, samt 1 sykkelparkeringsplass pr. 100 kvm bruksareal.»
- §4.3 tilføyes i 4 avsnitt; «Den tillatte utnyttelsesgrad for I/L-1 = BYA% 60%.»

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 fullmakt.

### Eventuell tidligere politisk behandling:

**Reguleringsendring etter forenklet behandling - endringer i utnyttelse av tomta og i krav til parkeringsdekning Nordan**

Eigersund kommune har mottatt en søknad om mindre reguleringsendring i tilknytning til planID 19810003-02 detaljreguleringsplan for Vingård - gnr 48 bnr 66 mfl.

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 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 "reguleringsendring etter forenklet prosess, 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 endrer ikke hovedtrekkene i planen. Endringen omfatter kun justering av bestemmelsene og går heller ikke utover rammene for eksisterende byggeområde i planen. Dette vil så langt vi 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:

1. §3.3 4 avsnitt endres til; «Industri- og lagerbebyggelse skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 100 kvm bruksareal, samt 1 sykkelparkeringsplass pr. 100 kvm bruksareal.»
2. §4.3 tilføyes i 4 avsnitt; «Den tillatte utnyttelsesgrad for I/L-1 = BYA% 60%.»

Økingen av BYA% vil kunne påvirke reguleringsplanen sine krav til sykkel- og bilparkering. Kommuneplanen tilsier at industri- og lagerbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for én bil pr. 100 m<sup>2</sup>. En viser til at det ikke er vanlig å differensiere mellom hva som er lager og hva som er produksjon og dermed kan en redusere parkeringskravet. Sykkelparkering kan også reduseres.

### **3. Gjennomgang av uttaler**

Søknaden er sendt til uttale til berørte statlige og regionale myndigheter.

#### Rogaland fylkeskommune, 06.09.23

Fylkesdirektøren har ingen merknader til en eventuell redusert parkeringsdekning. Fylkesdirektøren har ingen vesentlige merknader til at et lagerbygg erstattes med et litt større, men vurderer at søknaden slik den er oversendt innebærer en vesentlig større endring, og at denne ikke kan behandles etter forenklet prosess.

#### Statsforvalteren i Rogaland, 12.09.23

Statsforvalteren har ingen merknader til at det vurderes redusert parkeringsdekning for området. Statsforvalteren oppfatter at endringen det søkes om vil kunne medføre store endringer i området, som kan ha utilsiktede konsekvenser for den framtidige utnyttningen av området til industri og lager. De oppfatter endringene fra 40% til 60% utnyttelse til å gå utover hoveddrammene i planen og mener da at det ikke kan gjennomføres etter forenklet prosess, jf. Pbl §12-14 andre ledd.

Etter møte med Statsforvalteren den 17 oktober har de akseptert at den kan behandles som en reguleringsendring etter forenklet prosess, da endringen i praksis ikke er fra 40% til 60% da det er gitt dispensasjoner for en vesentlig høyere utnyttelse. Statsforvalteren fastholder at en endring fra 40% til 60% utnyttelse vil i andre saker medføre en vesentlig endring, denne oppfatningne deles av kommunedirektøren.

#### 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.

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		
Elveflom		X	1	1		
Tidevannsflom		X	1	1		
Radongass		X	1	1		
Vindutsatte områder		X	1	1		
Nedbørutsatte områder		X	1	1		
<b>Natur- og kulturområder/inngrepsfrie områder m.m</b>						
100 – meters beltet fra sjø		X	1	1		Ivarettatt i tidligere reguleringsplan.
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	
Friluftsinnteresser – friluft- og friområder		X	1	1	
<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	
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>					
Tilfredsstillt 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

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 i planID 19810003-02 detaljreguleringsplan for Vingård - gnr 48 bnr 66 mfl. som medfører følgende justeringer i bestemmelsene:

1. §3.3 4 avsnitt endres til; «Industri- og lagerbebyggelse skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 100 kvm bruksareal, samt 1 sykkelparkeringsplass pr. 100 kvm bruksareal.»
2. §4.3 tilføyes i 4 avsnitt; «Den tillatte utnyttelsesgrad for I/L-1 = BYA% 60%.»

**Økonomiske konsekvenser:**

Ingen kjente

~ o ~

**Alternative løsninger:**

~ o ~

**Dokumenter - vedlagt saken:**

Dok.nr	Tittel på vedlegg
1101100	Reguleringsendring etter forenklet behandling - endringer i utnyttelse av tomta og i krav til parkeringsdekning
1101103	19810003-02-01_Bestemmelser MARKERT ENDRING
1101104	Kvittering-for-nabovarsel-1-20230827-1643
1101105	Nabovarsel-1-20230827-1643
1101106	Søknad om reguleringsendring
1101055	Arealoversikt eksisterende bebyggelse(BYA)
1093486	Uttalelse - reguleringsplan - forenklet prosess - Eigersund 48/66 mfl - reguleringsendring samt riving lagerbygg og oppføring nytt bygg - Vingård - planID 19810003-02
1090994	Ingen merknader - gnr. 48, bnr. 30 m.fl. - endring av detaljreguleringsplan 19810003-02 etter forenklet prosess

**Parter i saken:**

	JOHS RASMUSSEN AS	Stasjonsveien 46	4460	MOI
	Eigersund kommune	Postboks 580	4379	EGERSUND