



Saksbehandler:
Annika Hagen

Deres ref.:

Vår ref.:
24/2135
24/25556 -1

Arkiv:
FA-L13, GBNR-
55/111, PlanID-
2009001, Plannavn-
Reguleringsplan for
Hauge sentrum,
PlanID-1982002,
Plannavn-
Reguleringsendring
for del av Hauge,
Krossen-Gosen-
Tørneskog

Vår dato:
06.12.2024

Saksnummer		Dato
111/24	Hovedutvalg for Landbruk, miljø og teknikk	

Saksutredning - Reguleringsendring etter forenklet prosess Støttemurer, byggegrense og garasje - Gosen 16, gnr. 55 bnr. 111

Vedtak:

Det vedtas følgende reguleringsendringer:

- I 1982002 Reguleringsendring for del av Hauge, Krossen-Gosen-Tørneskog justeres plangrense til å følge eiendomsgrenser avgrenset av 55/111 mot 55/91, 55/92 og 55/4.
- I 2009001 Reguleringsplan for Hauge sentrum gjøres følgende endringer i:

Plankart

- Plangrense justeres slik at gnr/bnr 55/111 innlemmes i planen i sin helhet, jf. kart datert 04.12.2024.
- Det tegnes inn støttemurer som vist på kart datert 04.12.2024.
- Det tegnes inn byggegrense mot offentlig veg 5 meter fra vegkant langs tomten 55/111, jf. kart datert 04.12.2024.

Bestemmelser

- Ny bestemmelse §4.1.7 legges til under §4.1 Boligområder:
«Gjelder eiendom gnr. 55 bnr. 111:
Regulerte støttemurer kan justeres med +/- 1 meter. Regulert støttemur mot veg Gosen, gnr/bnr 55/4, kan oppføres inntil 3,5 meter høy. Øvrige støttemurer på eiendommen kan oppføres inntil 2,5 meter høye. Det skal legges vekt på god terrengtilpasning og høyder på støttemurer skal begrenses der mulig. Kommunen kan stille krav til materialvalg på støttemur for å ivareta landskapstilpasning.

Garasje skal oppføres med saltak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde for

pulttak skal ikke overstige 4 meter og for saltak er maks møne og gesims 4 og 3 meter. Høyde måles fra ferdig planert terreng.»

Vedtaket er fattet på delegert fullmakt fra hovedutvalg for landbruk, miljø og teknikk og med hjemmel i plan- og bygningslovens §§12-12 og 12-14.

Klageadgang:

Avgjørelsen kan påklages i henhold til Forvaltningslovens § 27, tredje og fjerde ledd.

Faktiske opplysninger

Det er søkt om en reguleringsendring etter forenklet prosess der hensikten er å oppføre en garasje i tilknytning til Gosen 16. Eiendommen går i dag over to reguleringsplaner, og deler av gnr/bnr 55/291 er arealoverført til 55/111. Dette medfører et behov for at plangrensen justeres mellom 2009001 Reguleringsplan for Hauge sentrum og 1982002 Reguleringsendring for del av Hauge, Krossen-Gosen-Tørneskog slik at hele eiendommen Gosen 16, 55/111, inngår i én reguleringsplan, 2009001 Reguleringsplan for Hauge sentrum. I tillegg vises eksisterende og nye støttemurer på plankart, og det gjøres endringer i bestemmelsene for å tilrettelegge for oppføring av garasje.

Saksgang

Kommunedirektøren fatter vedtak etter delegert myndighet.

Reguleringsendring etter forenklet prosess – Støttemurer, byggegrense og garasje - Gosen 16, gnr. 55 bnr. 111

Sokndal kommune har mottatt en søknad om mindre reguleringsendring i tilknytning til plan id 1982002 Reguleringsendring for del av Hauge, Krossen-Gosen-Tørneskog og 2009001 Reguleringsplan for Hauge 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

Etter at uttalefristen for varslinger er passert har rådmannen 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.

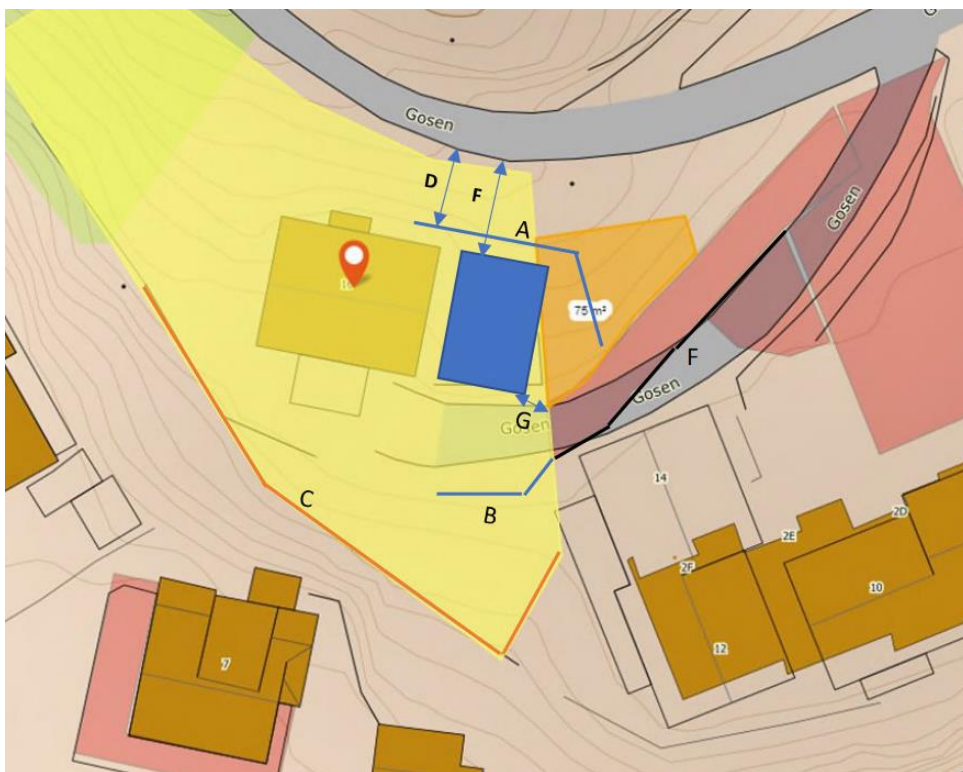
Grønsesgangen mellom ordinær regulering og en mindre endring av reguleringsplan er et skjønns-spørsmål som må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Viktige forutsetninger for å gjennomføre planen skal ikke forandres nevneverdig dersom endringen skal kunne behandles som "mindre endring", noe en vurderer 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 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.

2. Kort presentasjon av hva saken gjelder

Eier av gnr/bnr 55/111 har fått kjøpt deler av 55/291. Planen er å oppføre en garasje på 55/111 som krevde ytterligere areal. Planlagt garasje blir 48m², og det er behov for terrenginngrep for å sikre plassering. Det tegnes derfor inn støttemurer på plankart som gvist på kartet under.

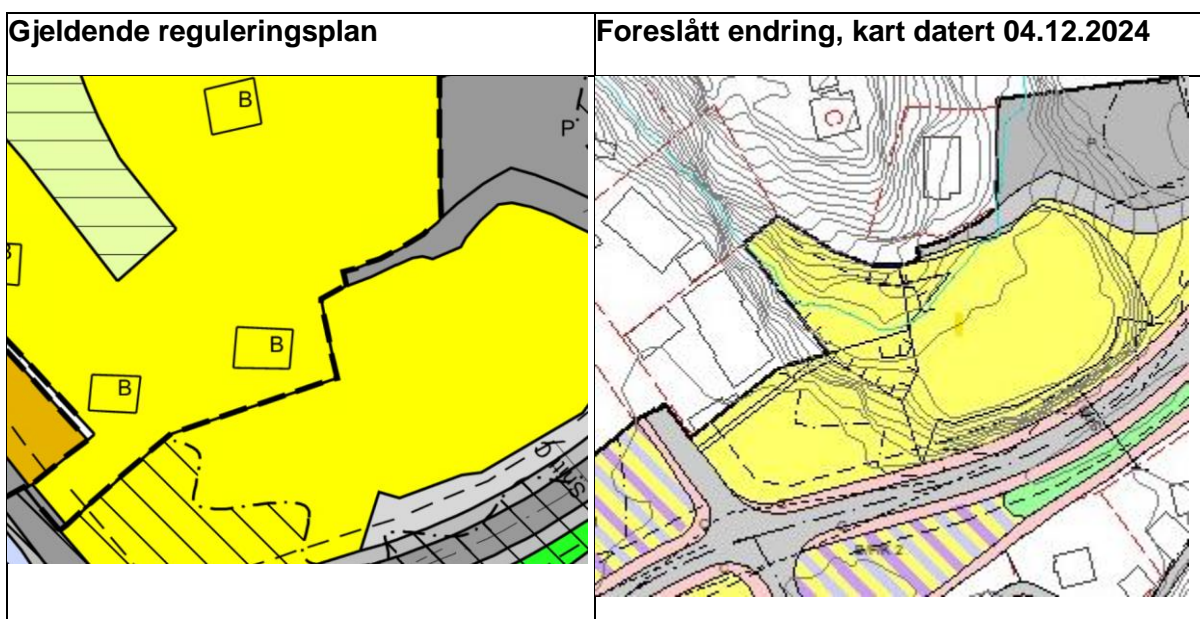


- A. Enten sprengne fjell eller oppføre støttemur for å få inn garasje. Høyeste punkt her blir 3,5 meter fra topp på sprengt fjell og ned til bakken. Er det nødvendig må det settes opp en støttemur her.
- B. Støttemur for utvidelse av parkering. Denne blir på det høyeste ca 2 meter. Dette for å kunne utvide tunet for å sikre snu-mulighet.
- C. Dette er eksisterende støttemurer på tomten. Disse må muligens repareres eller erstattes. Max høyde på disse er 2,5 meter.

- D. Avstand til sprengt fjell fra kom.vei og garasje er fra kommunal vei 4 meter til sprengt fjell.
- E. (Markert F svart strek) Eksisterende nytt kommunalt rekkverk Satt opp av kommunen langs vei mot omsorgsbolig.
- F. Avstand fra kommunal vei i nord til garasje 5-6 meter.
- G. Avstand fra garasje til kommunal eiendom. Korteste avstand fra garasje til kommunal eiendom blir ca 2-2,5 meter.

På bakgrunn av innsendte søknad foretas det en reguleringsendring etter forenklet prosess som medfører:

2.1 Endringer i plankart



2.2 Endringer i bestemmelsene

Det legges til et nytt punkt §4.1.7 under §4.1 Boligområder:

Gjelder eiendom gnr. 55 bnr. 111

Regulerte støttemurer kan justeres med +/- 1 meter. Regulert støttemur mot veg Gosen, gnr/bnr 55/4, kan oppføres inntil 3,5 meter høy. Øvrige støttemurer på eiendommen kan oppføres inntil 2,5 meter høye. Det skal legges vekt på god terrengtilpasning og høyder på støttemurer skal begrenses der mulig. Kommunen kan stille krav til materialvalg på støttemur for å ivareta landskapstilpasning.

Garasje skal oppføres med saltak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde for pulttak skal ikke overstige 4 meter og for saltak er maks møne og gesims 4 og 3 meter. Høyde måles fra ferdig planert terreng.

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	O/J
----	------------------------	---------	-----

INNSENDE MERKNADER

	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D	Saksbehandlers vurdering
--	-----	--------------	---------	--------------------------

Offentlige uttaler

1.	Rogaland fylkeskommune	Ut fra oversendt materiale kan vi ikke se at det er noe i veien for å behandle endringen etter forenklet prosess. Fylkesdirektøren har ingen merknader til en viss økning av utnyttelsesgrad.	O	Tas til orientering.
		Vi bemerker imidlertid at endringen ser ut til å innebære betydelig behov for landskapstilpasning for å realisere omsøkt tiltak. Kommunen bør vurdere å stille krav til å begrense landskapsvirkningene av tiltaket.	J	Det er sikret i forslag til bestemmelse at det skal legges vekt på god terrengtilpasning og høyder på støttemurer skal begrenses der mulig. I tillegg kan kommunen stille krav til materialvalg på støttemur for å sikre god landskapstilpasning.

Kommunedirektøren vil etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknadene innstille på at planen vedtas.

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 Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging. ROS-analysen/KU-vurdering er ikke mer omfattende enn planendringen tilsier.

<p>ROS - Tenkelige hendelser, risikovurdering og mulige tiltak er sammenfattet i følgende tabell.</p>
--

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		
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	2	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		X	1	1		

friområder						
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 begrener tilgjengelighet til området		X	1	1		
Trafikksikkerhet						
Ulykke i av-/påkørsler		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						
Tilfredsstill 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.

Med vennlig hilsen
Sokndal kommune

Annika Hagen
Plansaksbehandler

Skjema for melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak vedlegges.

