



Saksbehandler: Plansaksbehandler Annika Hagen
ArkivsakID.: 24/146
Arkivkode: FA-L12

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
46-24	Hovedutvalg for Landbruk miljø og teknikk	

Reguleringsendring etter forenklet prosess – Justering av adkomst, m.m., Gamleveien 4

Sammendrag:

Bilstad Bygg AS har søkt om en reguleringsendring etter forenklet prosess i 2012001 Detaljregulering Gamleveien 4 -gnr 56 bnr 34. Det ønskes justering av rekkefølgekrav og avkjørselspiler i plankart. Med bakgrunn i innspill fra Rogaland fylkeskommune og vurderinger av trafiksikkerhet knyttet til skolevei vil en kun justere deler av rekkefølgekrav som ønsket. Det vurderes at saken kan behandles som en reguleringsendring etter forenklet prosess.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Det vedtas en reguleringsendring etter forenklet prosess i 2012001 Detaljregulering Gamleveien 4 -gnr 56 bnr 34 som medfører følgende justeringer:

1. I plankart:
 - a. Avkjørselspiler justeres, jf. kart datert 12.03.2024
2. I bestemmelser:
 - a. Rekkefølgekrav §7.4 endres til:
«Fortau o_F1 skal opparbeides delvis i takt med utbyggingen. Før ferdigattest gis på nye boliger, skal fortau o_F1 langs eiendommene være opparbeidet.»

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens §§12-12 og 12-14.

Vedlegg:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
337159	1111-2012001 Reguleringsbestemmelser rev. 25.03.2024
337160	mindre endring gamleveien-plankart-A3-L reguleringsendring 12.03.2024
337161	Merknader og vurdering, Gamleveien
337162	Søknad om reguleringsendring etter forenklet prosess - Gamleveien
337163	Sokndal kommune - gnr 56 bnr 34 - detaljregulering - plan 2012001 - Gamleveien 4 - Varsel om endring av plan - Uttalelse
337164	NVEs generelle innspill - Varsel om oppstart - Detaljregulering - Gamleveien 4, gnr. 56 bnr. 34 - Sokndal kommune
337165	Uttale- reguleringsplan - forenklet prosess - Sokndal 56/34 - mindre endring detaljregulering Gamleveien 4 - planID 1111_2012001

Klageadgang:

Vedtak om reguleringsendring kan påklages innen 3 uker fra kunngjøring, jf. plan- og bygningslovens §§ 1-9 og 12-12, samt forvaltningslovens kap. VI. Det er ikke klageadgang på avslag på søknad om en reguleringsendring etter forenklet prosess.

Saksgang:

Kommunedirektøren fatter vedtak etter delebert myndighet fra hovedutvalg for landbruk, miljø og teknikk.

Reguleringsendring etter forenklet prosess – Justering av adkomst m.m., Gamleveien 4

Sokndal kommune har mottatt en søknad om reguleringsendring i tilknytning til 2012001 Detaljregulering Gamleveien 4 -gnr 56 bnr 34 som gjelder ønskede justeringer knyttet til adkomst.

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.

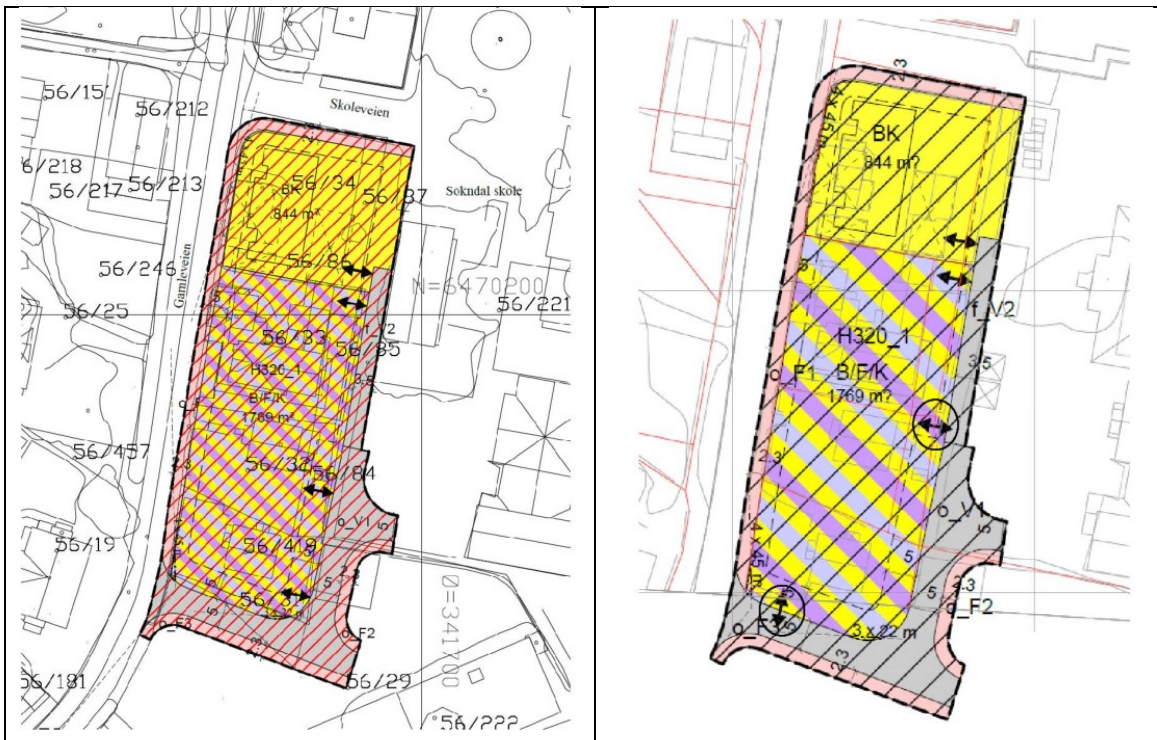
Etter en samlet vurdering konkluderer en med at dette dreier seg om mindre endring, da viktige forutsetninger for å gjennomføre planen ikke blir endret og det omfatter kun justering av plankart og bestemmelser av mindre omfang. Dette vil så langt en vurderer det således komme inn under begrepet forenklet behandling av reguleringsendring og saken blir derfor fremmet etter §12-14.

2. Kort presentasjon av hva saken gjelder

Det er søkt om at det foretas en reguleringsendring etter forenklet behandling og som omfatter følgende forhold i:

2.1 Endringer i plankart

Gjeldende reguleringsplan	Foreslått endring
---------------------------	-------------------



Det er søkt om mindre justeringer av adkomstpiler i plankartet, og det vurderes at de foreslåtte endringene vil være akseptable med tanke på friskt og trafikksikkerhet.

2.2 Endringer i bestemmelser

Bestemmelse §	Gjeldende formulering	Foreslått endring
§7.1	Felles privat vei (f_V2) og kommunal vei (o_V1) skal opparbeides før nye bygninger i planområdet gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Alle eiendommene i planområdet skal ha atkomst fra denne veien. Eksisterende avkjørsler fra eiendom 56/34, 56/86, 56/87, 56/33, 56/85, 56/32 og 56/419 i Gamleveien skal da stenges.	Felles privat vei (f_V2) og kommunal vei (o_V1) skal opparbeides før nye bygninger i planområdet gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal tilhørende regulerte avkjørsler være opparbeidet for den aktuelle tomten.
§7.4	Fortau skal opparbeides delvis i takt med utbyggingen. Før ferdigattest gis på nye boliger, skal fortau til og langs eiendommen være opparbeidet.	Fortau o_F1 skal opparbeides delvis i takt med utbyggingen. Før ferdigattest gis på nye boliger, skal fortau o_F1 langs eiendommene være opparbeidet.

Den foreslåtte endringen i §7.1 medfører at en kan beholde den midlertidige avkjørselen ut fra 56/33 til fylkesveien. Det er ikke ønskelig for tiltakshaver å etablere avkjørselen fra f_V2 på grunn av etablert garasje på 56/33 som sperrer for adkomst fra denne vegen. Tiltakshaver ønsker å muliggjøre at eksisterende avkjørsel opprettholdes frem til det skal gjøres endringer på denne tomten, fremfor å knytte etableringen av alle avkjørslene til samme tiltak, uavhengig av hvor en planlegger å gjøre endringer. Slik situasjonen er nå kan det ikke gis brukstillatelse til nytt bygg på 56/34 før alle avkjørslene i planen er etablert fra f_V2. Gjeldende reguleringsplan forutsetter altså at garasjen på 56/33 må rives før det nye bygget kan få brukstillatelse.

Ønsket endring i §7.4 har bakgrunn i at det er gjort endringer i kjøremønster inn til rutebilstasjonen og skolen som gjør det utfordrende å realisere fortauene o_F2 og o_F3. Det er derfor mer hensiktsmessig at disse opparbeides når en ser på dette området som helhet, fremfor at de skal opparbeides nå i forbindelse med utbygging av 56/34.



Bilder av avkjørsel fra 56/33 til fv. 4246 Gamleveien. Til venstre: avkjørselen sett fra vestsiden av Gamleveien. Til høyre: sett fra 56/33 mot Gamleveien.

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
2.	NVE	Generell merknad	O
3.	Statsforvalteren i Rogaland	Ingen merknad	O
Private merknader			
4.	Svein Egil Kvåle	Merknad	O

INNSENDE MERKNADER

	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D	Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler				
1.	Rogaland fylkeskommune	En reguleringsplan viser fremtidig arealutnyttelse i et område og ikke eksisterende forhold. I vedtatt plan er atkomsten til gnr./bnr. 56/34, 56/33, 56/85, 56/32, 56/84 og 56/419 lagt til de regulerte veiene f_V2 o_V1. Avkjørselen fra fv. 4246 til gnr. 56 bnr. 33 ble regulert stengt for å ivareta trafikksikkerheten langs fv. 4246 som er skolevei. Det er umulig å ivareta siktkravet i avkjørselen. Sikten er forverret etter at det nye bygget og gjerdet ble oppført på gnr. 56 bnr. 34. Den regulerte avkjørselen fra f_V2 til gnr. 56 bnr. 33 må opprettholdes.	O	Tas til orientering. Da reguleringsendring ble varslet, var det vist adkomstpil fra 56/33 til fylkesveien. Denne er nå fjernet, og det er i stedet foreslått endringer i rekkefølgekravet.
		Avkjørselen fra fv. 4246 til gnr. 56 bnr. 33 ble regulert stengt for å ivareta trafikksikkerheten	J	På bakgrunn av dette, samt befarings av avkjørselen, er kommunen enig at det ikke

		<p>langs fv. 4246 som er skolevei. Det er umulig å ivareta siktkravet i avkjørselen. Sikten er forverret etter at det nye bygget og gjerdet ble oppført på gnr. 56 bnr. 34. Den regulerte avkjørselen fra f_V2 til gnr. 56 bnr. 33 må opprettholdes.</p> <p>I Sokndal kommunes vedtak om midlertidig avkjørsel til gnr. 56 bnr. 33 fra fv. 4246, ble det stilt vilkår om å legge kald asfalt inntil firkantet kantstein i avkjørselen. Ved oppgradering av fv. 4246 la Rogaland fylkeskommune nedsenket kantstein ved gnr. 56 bnr. 33 for å ivareta den eksisterende driften. Reguleringsplanen er fremdeles gjeldende, og den nedsenkede kantsteinen vil skiftes ut med firkantet stein når veiene f_V2 og o_V1 er opparbeidet. Avkjørselen fra fv. 4246 skal da stenges fysisk.</p>	<p>kan åpnes for videre bruk av denne avkjørselen i planen. Trafikksikkerhet og skolebarn må prioriteres fremfor ønske om å beholde eksisterende garasje.</p> <p>O Tas til orientering. Med bakgrunn i dette vil avkjørselen måtte stenges på et fremtidig tidspunkt uansett, og det vil være nødvendig å rive garasje.</p>
		<p>Den regulerte avkjørselen ved gnr. 56 bnr. 32 kan flyttes lenger nord på eiendommen.</p> <p>Den regulerte avkjørselen ved gnr. 56 bnr. 419 kan flyttes til sørsiden av eiendommen. Avkjørselen må trekkes minimum 5 meter inn fra fv. 4246. Avkjørselen må opparbeides i samsvar med gjeldende krav til utforming.</p> <p>Når det gjelder bygging av fortauene o_F2 og o_F3, ber vi om at dette avklares videre med Sokndal kommune som er planmyndighet.</p>	<p>O Tatt til orientering.</p> <p>J Etterkommet i plankart.</p> <p>O Tas til orientering.</p>
2.	NVE	<p>Generelt innspill. Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. Dersom planen berører NVEs saksområde skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig frem hvordan de ulike interessene er vurder og</p>	<p>O Tatt til orientering.</p>

3.	Statsforvalteren i Rogaland	<p>innarbeidet i planen.</p> <p>Vi har ingen merknader til reguleringsendringen.</p>	<p><input type="radio"/> Tatt til orientering.</p>
Offentlige uttaler			
4.	Svein Egil Kvåle	<p>Rekkefølgekrav §7.1_</p> <p>Endring av avkjørsel 56/32 kan pr idag ikke endres slik pil på reguleringsendringen tilsier da eiendommen ikke har noe bruksrett over privat vei V2. Har vær i dialog med han, men han ønsker ikke å betale noe for dette. Det bør avklares med eier om endringen er ønskelig.</p>	<p><input type="radio"/> Tas til orientering.</p>
		<p>Avkjørsler på 56/33 bør være ut i Gamleveien slik den alltid har vært. 56/31 – ingen innvending på.</p> <p>Rekkefølgekrav §7.4:</p> <p>Undres over at dette ikke er utført, kommunen har selv bestemt hvordan det skal se ut. De har selv satt seg i en vanskelig situasjon for å få opparbeidet V1, samt F2 og F3.</p>	<p><input type="radio"/> Tas til orientering.</p>
		<p>Kommunen har etter gjeldende reguleringsplan ble vedtatt laget en droppsone for skoleelever, plasseringen gjør at barn til og fra skolen skaper farlige situasjoner når busser og andre kjøretøy bruker samme område.</p> <p>Slik kommunen har lagt til området idag med manglende merking og skiltning medfører dette parkering i hytt og vær spesielt langs 56/31 der V1 er innregulert, dette bidrar til å gjøre området trafikkfarlig. Parkeringen hindrer også kjøring til og fra 56/34 som bruker V1 til å komme seg inn på V2 og egen parkering. Uorganisert parkering har også bidratt til at kjøretøy i utrykning har hatt problemer med å komme inn til leilighet 56/34 i situasjoner hvor hvert sekund teller.</p>	<p><input type="radio"/> Tas til orientering. Det er ønskelig å få ryddet opp i trafikkavviklingen rundt skolen.</p> <p><input type="radio"/> Tas til orientering. Dette må vurderes nærmere i forbindelse med trafikkavviklingen på tomten.</p>
		<p>Forslag til midlertidig løsning:</p> <p>- Rundkjøring/droppsone blir fjernet slik at den</p>	<p><input type="radio"/> Tas til orientering. Dette kan vurderes nærmere i forbindelse med trafikkavviklingen på tomten.</p>

	<p>ikke kommer i konflikt med V1.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Opparbeidelse av moped/sykkelparkering en annen plass på området for å unngå konflik med V1. - Opparbeidelse av f.eks. opphøyet fortauskant langs den sørligste grensen til 56/31 for myke trafikkanter samt unngå ulovlig parkering. - Permanent merking av asfalt der V1, F1, og F2 skal være. - Bør gis ferdigattest til tiltakshaver av nytt leilighetsbygg og eksempelvis tidsfrist på 6 mnd. <p>For kommunen å gjennomføre plan eller samme tidsfrist for å komme med fullverdig utarbeidt gjennomførbar plan.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Befaring anbefales når skolen slutter for å få best oppfatning av situasjonen. 	
--	--	--

4. ROS-analyse og konsekvensvurdering av omsøkte reguleringsendring

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.

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		
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		
Friluftinteresser – 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-/påkørsler		X	1	1		
Ulykke med gående/syklende		X	3	3		Flytte avkjørsel
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:						
På grunn av manglende friskt i eksisterende avkjørsel fra 56/33 til gang- og sykkelvei, som også er skolevei, vurderes ulykke med gående/syklende som sannsynlig og med alvorlig konsekvens for liv og helse. Det vurderes						

derfor at det ikke kan legges opp til en reguleringsendring som åpner for dette, selv under midlertidige forhold. Trafikksikkerhet for myke trafikanter er tungtveiende i dette området.

Barn, unge

Ved kommunedirektørens forslag til vedtak er det ingen kjente konsekvenser for barn og unge.

Sikkerhet og beredskap

Ingen kjente konsekvenser.

Trafikksikkerhet, parkering m.m.

Ingen kjente konsekvenser.

Universell utforming:

Ingen kjente konsekvenser.

Tidligere politisk behandling:

Nei

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente

5. Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

Kommunedirektøren viser til gjennomgang og vurderinger i pkt.1-4. Etter en samlet gjennomgang vil kommunedirektøren etter delegert myndighet vedta en reguleringsendring etter forenklet prosess som medfører følgende endringer i 2012001 Detaljregulering Gamleveien 4 -gnr 56 bnr 34 som medfører følgende justeringer:

1. I plankart:

- a. Avkjørselspiler justeres, jf. kart datert 12.03.2024

2. I bestemmelser:

- a. Rekkefølgekrav §7.4 endres til:
«Fortau o_F1 skal opparbeides delvis i takt med utbyggingen. Før ferdigattest gis på nye boliger, skal fortau o_F1 langs eiendommene være opparbeidet.»

Ønsket endring i bestemmelsene §7.1 tas ikke til følge med bakgrunn i innspill fra Rogaland fylkeskommune og vurderinger av trafikksikkerhet knyttet til skolevei.

Tidligere politisk behandling:

Ingen

Alternativt forslag til vedtak: