



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 03.09.2026
Arkiv: :PlanId-19970001,
PlanNavn-Tilrettelegging
for nytt tilbygg til
fritidsbolig - gnr. 60 bnr.
323, PlanType-31, FA-L12,
GBR-60/323
Arkivsaksnr.:
26/2594
Journalpostl penr.:
2023140618

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

Samfunnsutvikling
Plankontor
Karin Raniay
Planr dgiver
489 14 891
karin.raniay@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
029/26	Rådmannen delegert	03.09.2026

Reguleringsendring etter forenklet prosess - Tilbygg til fritidsbolig - Mastraveien 39, gnr. 60 bnr. 323

Sammendrag:

Det er søkt om en reguleringsendring i om en reguleringsendring etter forenklet prosess i reguleringsplan for Mastrasand, Gyahavn,  sane, Navarsanden M.M (17-16), planID 19970001. Bakgrunnen for planendringen er å legge til rette for et nytt tilbygg til fritidsboligen på gnr. 60 bnr. 323, Mastraveien 39.

Eksisterende bebyggelse på eiendommen har et samlet bebygd areal (BYA) på 90 m². Det er ønskelig å rive et eksisterende tilbygg på 20 m² og oppføre et nytt tilbygg på 30 m². Dette vil gi eiendommen et samlet bebygd areal på 100 m², i tråd med kommuneplanens føringer for maksimal BYA innenfor HF-områder.

Reguleringsendringen innebærer også en generell bestemmelse om at eksisterende fritidsboliger med et samlet bebygd areal under 100 m² BYA kan utvides til inntil 100 m² BYA. Dagens bebyggelse langs Mastraveien består i stor grad av fritidsboliger med et bebygd areal over 100 m². Fritidsboligene som i dag har et bebygd areal under 100 m², utgjør dermed en mindre andel av bebyggelsen.

Det vurderes at en økning av bebygd areal for enkelte av disse eiendommene, i et område som allerede er sterkt preget av fritidsbebyggelse og privatiserte arealer, ikke vil medføre negative virkninger for landskapet, strandsonen eller stedets karakter. Endringen vurderes samtidig å være i tråd med kommuneplanens føringer for HF-områdene.

Kommunen vurderer det som positivt at det omsøkte tilbygget reguleres inn gjennom en endring av reguleringsplanen, fremfor at tiltaket behandles som en dispensasjonssak. Det vurderes også som positivt at eksisterende fritidsboliger med BYA under 100 m² gis mulighet til å utvide i samsvar med kommuneplanens føringer.

Det vurderes at saken kan behandles som en reguleringsendring etter forenklet prosess.

Kommunedirektørens vedtak:

Det vedtas reguleringsendring etter forenklet prosess i reguleringsplan for Mastrasand, Gyahavn, Æsane, Navarsanden M.M (17-16), planID 19970001 som medfører følgende justering i:

Plankart:

1. Planlagt tilbygg og eksisterende bebyggelse på gnr. 60 bnr. 323 innarbeides i plankartet i henhold til foreliggende plankart.

Bestemmelser:

2. Følgende bestemmelse legges til under §2.1.
Eksisterende hytter med samlet bebygd areal under 100 m2 BYA tillates utvidet til inntil 100 m2 BYA.

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 prosess – Reguleringsendring etter forenklet prosess - Tilbygg til fritidsbolig - Mastraveien 39, gnr. 60 bnr. 323

Eigersund kommune har mottatt en søknad om reguleringsendring etter forenklet prosess i tilknytning til planID 19970001.

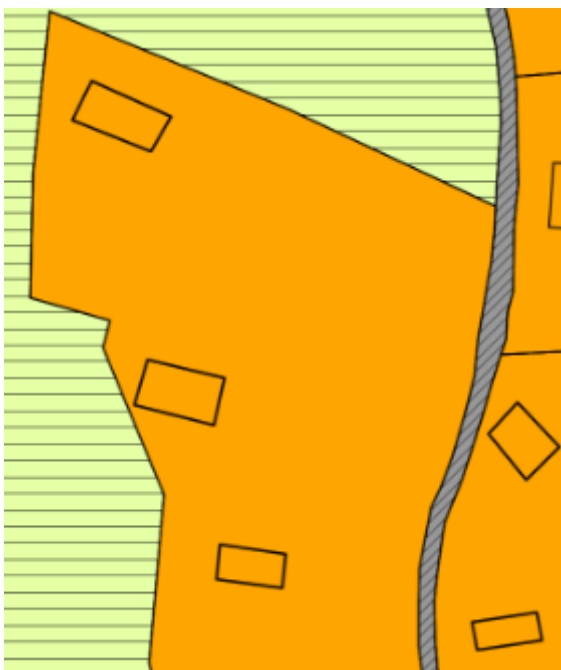
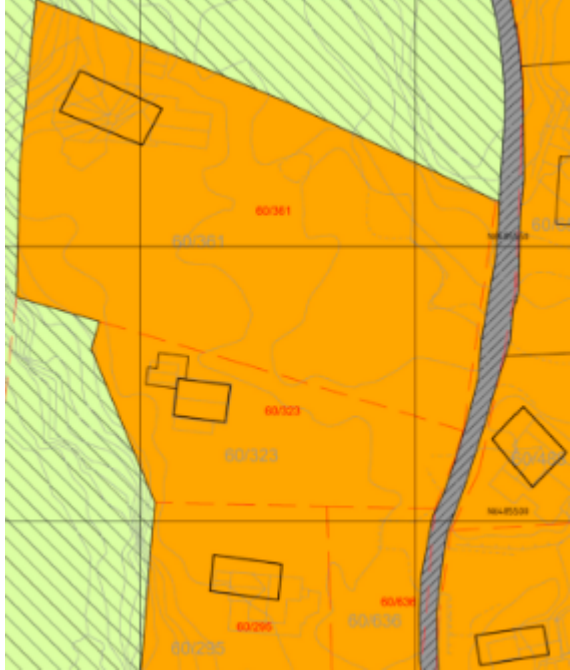
En vil i denne saken komme inn på følgende forhold:

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

1. Kort presentasjon av hva saken gjelder

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

1.1 Endringer i plankart

Gjeldende reguleringsplan	Foreslått endring
	

Fritidsbolig på gnr./bnr. 60/323 vises på plankart med linjer for eksisterende bebyggelse for den del av fritidsboligen som beholdes, mens nytt tilbygg vises som planlagt bebyggelse.

1.2 Endringer i bestemmelser

§ 2.1 – Område for hytter

Det konkretiseres i bestemmelsen at hytter som i dag er mindre enn 100 m² kan utvides til 100 m² BYA. Hytter som er større enn det inngår i plan, likt som i dag. Forslag til endringer eller tilføyelser er markert med **uthevet skrift**, mens tekst som videreføres fra gjeldende bestemmelse er gjengitt i *kursiv*.

Gjeldende bestemmelse	Ny bestemmelse
Eksisterende hytter inngår i planen.	<i>Eksisterende hytter inngår i planen.</i> Eksisterende hytter med samlet bebygd areal under 100 m² BYA tillates utvidet til inntil 100 m² BYA.

2. 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.	Statsforvalteren	Merknad	O
2.	Rogaland Fylkeskommune	Merknad	O

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Private merknader			
3.	Ingen private merknader er mottatt.		

INNSENDE MERKNADER

	Fra	Innhold/tema		Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler				
1.	Statsforvalteren	Av hensyn til de nasjonale og vesentlig regionale ansvarsområdene som Statsforvalteren er satt til å ivareta gjennom plan- og bygningsloven, har vi ingen vesentlige merknader til endringen. Vi gjør oppmerksom på at vi som uttaleinstans skal ha kommunen sitt vedtak om planendring når det er gjort.	O	Tas til orientering.
2.	Rogaland Fylkeskommune	Fylkesdirektøren har ingen merknader til endringen eller valg av forenklet planprosess. Det er positivt at dette gjøres gjennom endring av plan fremfor dispensasjon.	O	Tas til orientering.

3. ROS 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.

3.1 ROS-sjekkliste

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/ SEFRAC		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		
Forurensning 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	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 virking for natur og miljø?		X	1	1		
Konklusjon: Ingen kjente konsekvenser. Området er allerede sterkt preget av fritidsbebyggelse og privatiserte arealer og det vurderes derfor at en økning av bebygd areal for enkelte av disse eiendommene ikke vil medføre negative virkninger for landskapet, strandsonen eller stedets karakter ettersom mange av dagens hytter har et bebygd areal på betydelig mer enn 100 m2.						

3.2 Barn, unge

Ingen kjente konsekvenser.

3.3 Sikkerhet og beredskap

Ingen kjente konsekvenser.

3.4 Trafikksikkerhet, parkering m.m.

Ingen kjente konsekvenser.

3.5 Universell utforming

Ingen kjente konsekvenser.

4. 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. En har vurdert endringen opp mot vilkårene som er gitt i plan og bygningsloven for å kunne behandle endringen som en reguleringsendring etter forenklet prosess:

- Endringene vil i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig.
- Den går ikke utover hoveddrammene i planen som er fritidsboligbebyggelse.
- Den berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder jfr. at endringen er lokalisert innenfor et etablert og større fritidsboligfelt.

Kommunedirektøren vurderer derfor at endringen kan behandles som en reguleringsendring etter forenklet prosess.

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.

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 reguleringsplan for Mastrasand, Gyahavn, Æsane, Navarsanden M.M (17-16), planID 9970001:

Plankart:

1. Planlagt tilbygg og eksisterende bebyggelse på gnr. 60 bnr. 323 innarbeides i plankartet i henhold til foreliggende plankart.

Bestemmelser:

2. Følgende bestemmelse legges til under §2.1.
Eksisterende hytter med samlet bebygd areal under 100 m2 BYA tillates utvidet til inntil 100 m2 BYA.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente.

Alternative løsninger:

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
1323776	Uttalelse - gbnr. 60/323 - reguleringsendring etter forenklet prosess - planID 9970001 - Mastrasand
1323777	Uttalelse - reguleringsplan - forenklet prosess - Eigersund 60/323 - Mastraveien 39 - Mastrasand, Gyahavn, Æsane, Navarsanden mm - tilbygg til fritidsbolig
1323778	Nabovarsel - aksept - gbnr. 60/488
1323779	Nabovarsel - aksept - gbnr. 60/4
1323780	Nabovarsel - aksept - gbnr. 60/361
1323781	Nabovarsel - aksept - gbnr. 60/295, 60/636
1323782	Nabovarsel
1323784	19970001- Søknad om reguleringsendring gbnr. 60/323
1323785	19970001- Plankart reguleringsendring gbnr. 60/323
1323786	19970001-Kun_planlagt_bebyggelse-100826
1323787	19970001-Reguleringsendring-gnr60bnr323-100826
1323792	Bestemmelser - revidert 03.09.2026

Parter i saken:

	Annika Hagen Torgersen			
	Tor-Inge Larsen			
H	Bjørn Magne Svanes	Anna Bugges Vei 14	4371	EGERSUND
H	Kathrine	Anna Bugges Vei 14	4371	EGERSUND

Parter i saken:				
	Hjermundrud Svanes			
N	OLDEREIDE HANNE	PORSVEIEN 3	4025	STAVANGER
N	SØRHEIM OVE	Grudevarden 71	4351	KLEPPE
N	OLDEREIDE HANNE	PORSVEIEN 3	4025	STAVANGER
N	KARLSEN GLENN	TRÅSAVIKVEIEN	4375	HELLVIK
N	KARLSEN JOHNNY	Ingolf Hellands vei 15	4375	HELLVIK
N	SANDANGER KATE	HOGNES GATE 35 B	4041	HAFRSFJORD
O	Rogaland fylkeskommun e	Postboks 130 sentrum	4001	STAVANGER
O	Statsforvaltere n i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER