

SØKNAD OM REGULERINGSENDRING

Plannavn	Mastrasand, Gyahavn, Æsane, Navarsanden M.M (17-16)
Arkivsak ID	-
PlanID	19970001
Oppdragsgiver	Norrøn Bolig AS
Oppdragsgivers kontaktperson	Tor-Inge Larsen
Plankonsulent	egðastrek AS
Plankonsulents kontaktperson	Annika Hagen Torgersen

Dokumentene er utarbeidet av Egðastrek AS. Opphavsretten tilhører Egðastrek AS. Dokumentet skal kun benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver.

Arkitektkontoret egðastrek AS søker på vegne av Norrøn Bolig AS om reguleringsendring i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14.

1 Innledning og bakgrunn for endring

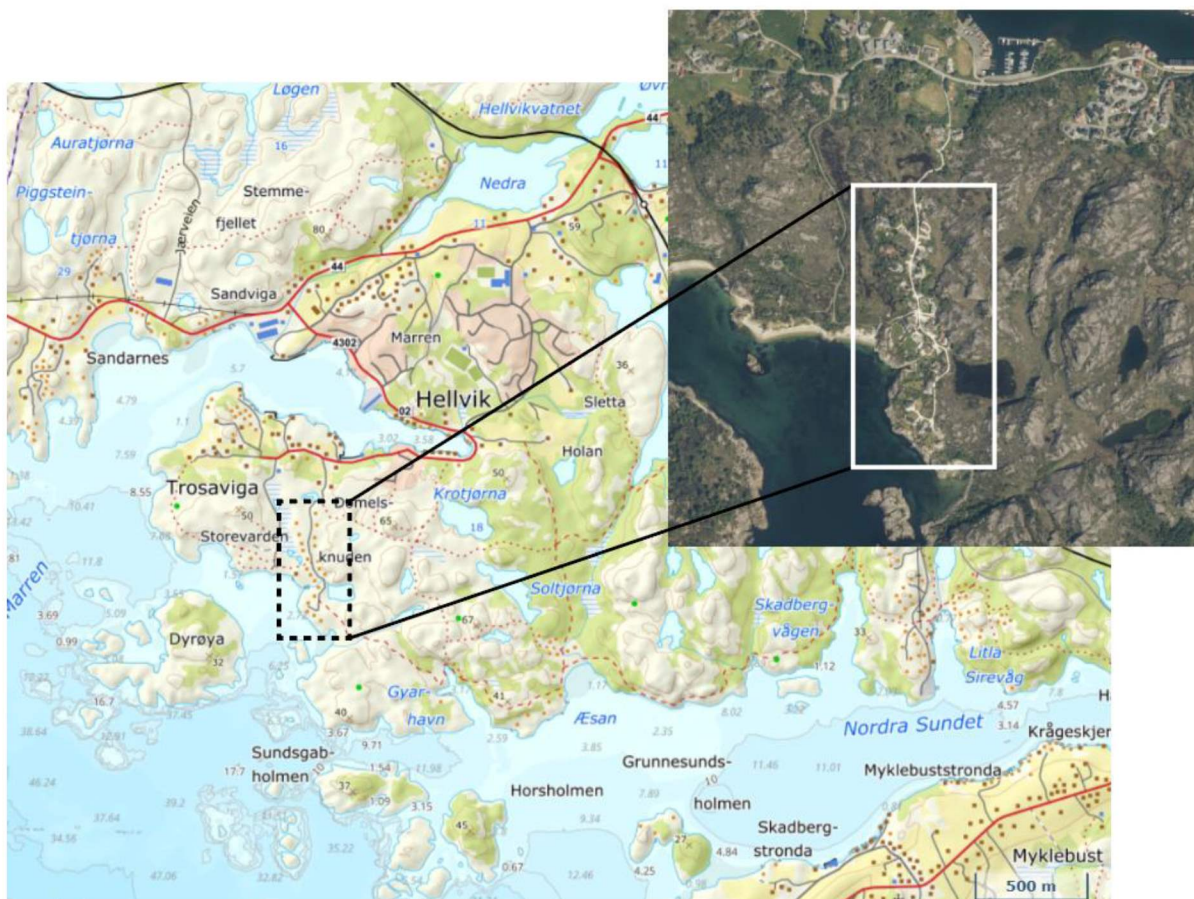
Hensikt med planendringen er å tilrettelegge for et nytt tilbygg til fritidsbolig på gnr. 60 bnr. 323, Mastraveien 39. Eksisterende tilbygg ønskes revet. Eksisterende bebyggelse har et areal på totalt 90 m², mens tilbygget som ønskes revet er 20 m². Nytt tilbygg planlegges med 30 m², som gir et nytt totalt bebygd areal for eiendommen på 100 m².

Gjeldende reguleringsplan legger opp til at kun eksisterende bebyggelse inngår i plan. Kommuneplanen åpner for inntil 100 m² i HF-områder, og det søkes derfor om en reguleringsendring av planbestemmelsene for å åpne for at eksisterende bebyggelse i delfeltet som fritidsboligen inngår i, kan ha BYA på inntil 100 m². Eksisterende fritidsboliger som har større areal enn dette inngår i plan, likt som gjeldende føringer.

Innenfor det feltet for fritidsbebyggelse som gnr/bnr 60/323 inngår i er det i dag 22 fritidsboliger. Av disse har kun 3 mindre BYA enn 100 m². Etter ønske fra kommunen gjøres det endringer i bestemmelser slik at alle fritidsboligene under 100 m² kan øke BYA i tråd med kommuneplanens føringer.

2 Beskrivelse av planområdet

Fritidsboligen på gnr. 60 bnr. 323 ligger i Mastraveien på Hellvik i Eigersund kommune, og inngår i et eksisterende utbygd hyttefelt. Mastraveien strekker seg fra Trosavigveien i nord til sundet Gjeisbelgen i sør, og inngår i et åpent, kystnært berglandskap typisk for området. Eksisterende bebyggelse preges av fritidsboliger med saltak i ulike former, høyder og volumoppbygging.



Figur 1 Plassering. | Temakart-Rogaland, ISYmap Eigersund

3 Gjeldende planer

3.1 Kommuneplan

Eiendom gnr. 60 bnr. 323 ligger innenfor felt HF2 for fritidsbebyggelse i Eigersund kommunes kommuneplan for 2018-2030.

Utdrag fra bestemmelse §7.13.2 fra kommuneplanen:

- Innforbi områder vist som HF skal størrelsen på fritidsboliger fastsettes etter en vurdering av landskapstilpasning og lokal byggeskikk/omkringliggende bebyggelse der øvre grense for BYA ikke skal overstige 100 m².



Figur 2 Utsnitt av kommuneplanen. Gnr/bnr 60/323 vist med rosa strek. | *ISYmap Eigersund*.

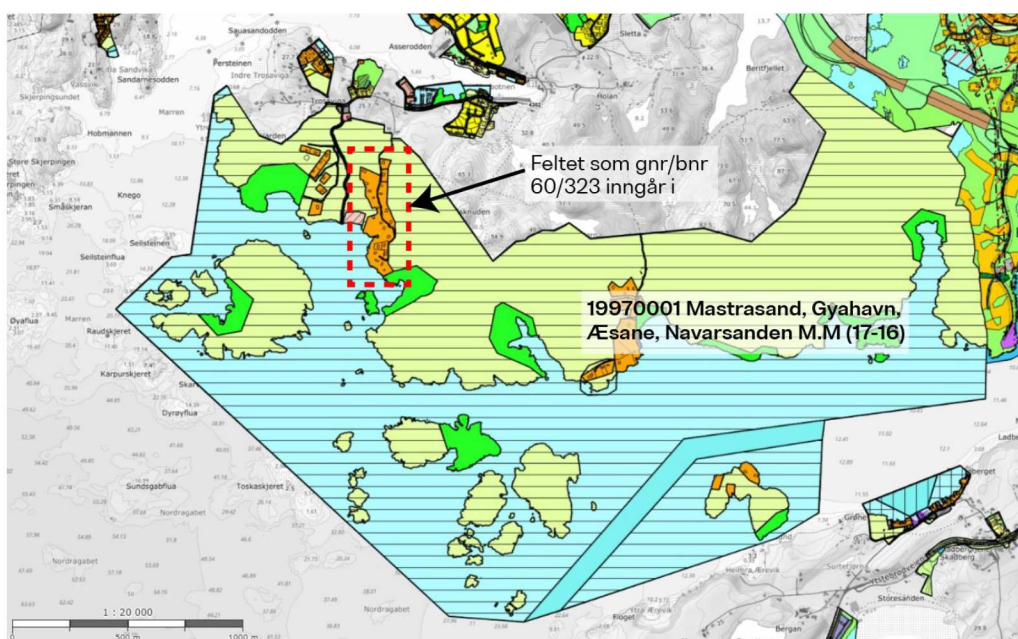
3.2 Reguleringsplaner

Omsøkt endring berører følgende plan:

- 19970001 Mastrasanden, Gyahavn, Æsane, Navarsanden M.M.

Relevante bestemmelser:

- §2.1 «Eksisterende hytter inngår i planen.»
- §2.4 «Uthus, boder o.l. skal oppføres som tilbygg til hytta, slik at det ikke er mer enn en bygning på hver tomt.»



Figur 3 Gjeldende reguleringsplan og feltet som endres. | *ISYmap Eigersund*

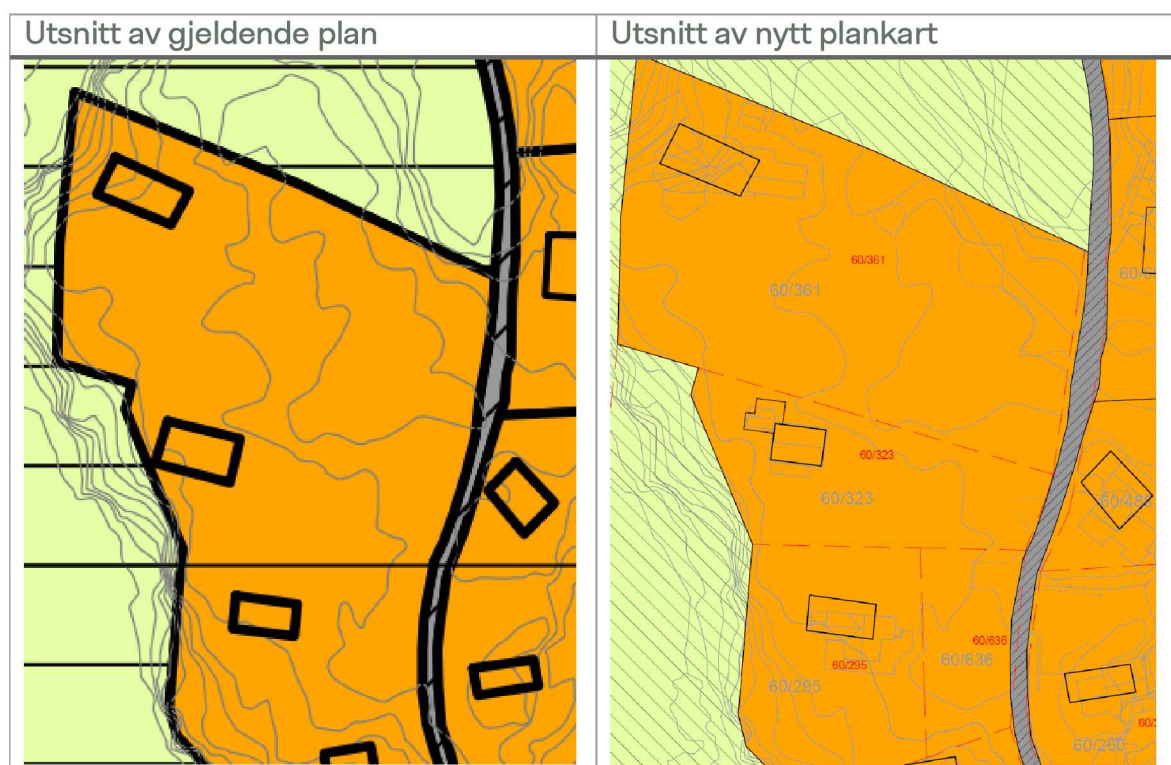
4 Planforslaget

4.1 Beskrivelse av endringen i planen

Reguleringsendringen gjelder deler av regulert fritidsbebyggelse langs Mastraveien i gjeldende plan.

4.2 Endringer i plankart

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.



4.3 Endringer i bestemmelser

Endringsforslaget til bestemmelsene er gjengitt nedenfor, med gjeldende bestemmelse til venstre og ny bestemmelse til høyre. Forslag til endringer eller tilføyelser er markert med **fet skrift**, mens tekst som videreføres fra gjeldende bestemmelse er markert med *kursiv*. Bestemmelser som ikke er nevnt nedenfor, opprettholdes i henhold til gjeldende reguleringsplan.

- § 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.

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.

5 Konsekvens og virkninger av planendringen

5.1 Landskap, strandsone og stedets karakter

Endringen i planen medfører kun justeringer for eksisterende bebyggelse i et utbygd område. Dagens bebyggelse langs Mastraveien består i stor grad av bebyggelse med en BYA større enn 100 m². De bygningene som er mindre enn 100 m² i dag er i mindretall. Økt bebygd areal for enkelte bygg anses å ikke å ha noen negative virkninger for landskap, strandsone eller stedets karakter, og vurderes å være i tråd med føringene i kommuneplanen for HF-områder.

5.2 Barn og unges interesser / Friluftsinnteresser

Det er ingen lekearealer eller friluftsområder som påvirkes av endringen da det omfatter eksisterende bebyggelse i et fritidsboligområde.

5.3 Trafikk, støy, parkering og avkjørsler

Dagens kjøremønster og eksisterende adkomstforhold videreføres. Planendringen vil ikke medføre endringer i trafikkmønster støy eller parkeringsforhold sammenlignet med gjeldende plans forutsetninger.

5.4 Vurdering etter naturmangfoldloven

Iht. naturmangfoldlovens (nml) §7 skal prinsippene i nml §§8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet herunder forvaltning av fast eiendom. Naturmangfoldet vil i liten grad bli påvirket av endringen da det omfatter et eksisterende utbygd hyttefelt, og det ikke legges opp til nye tiltak som antas å kunne påvirke naturmangfold.

5.5 Vurdering ift. risiko- og sårbarhet og forskrift om konsekvensutredning

Det er ikke utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse for endringen da det omfatter eksisterende forhold avklart i gjeldende plan.

Reguleringsendringen er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger §§ 6 og 8, og vurderes ikke å utløse krav til konsekvensutredning etter forskriften.

6 Konklusjon og vurdering av vilkår for behandling etter Pbl. § 12-14

Planendringen fremmes som en reguleringsendring etter forenklet prosess og skal med det behandles etter plan- og bygningsloven § 12-14. Loven åpner for at kommunen kan vedta mindre endringer av reguleringsplaner uten full planprosess, forutsatt at:

- endringen i liten grad påvirker gjennomføringen av gjeldende plan,
- endringen ikke går utover hoveddrammene i planen, og
- endringen ikke berører viktige natur- eller friluftsområder

Endringen berører kun et avgrenset område innenfor reguleringsplanens eksisterende rammer og hovedstruktur. Formålet for fritidsbolig videreføres, og det legges kun opp til økning av BYA for enkelte fritidsboliger i tråd med kommuneplanens føringer. Endringene berører ikke viktige natur- eller friluftsområder da det omfatter et utbygd hyttefelt.

Planendringen anses å oppfylle vilkårene for behandling som mindre endring etter pbl. § 12-14, og det legges derfor til grunn at saken kan behandles som en reguleringsendring etter forenklet prosess.