



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 02.09.2026
Arkiv: :PlanID-20120008-02, PlanNavn- Sportsbod/sysselgarasje Hafsøyhagen, PlanType- 31, FA-L12, GBR-46/1100
Arkivsaksnr.: 26/2619
JournalpostlØpenr.: 2023139154

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

Samfunnsutvikling
Plankontor
Karin Raniay
Planrådgiver
489 14 891
karin.raniay@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
025/26	Rådmannen delegert	02.09.2026

Reguleringsendring etter forenklet prosess - Tilrettelegging for sportsbod/sysselgarasje, Hafsøyhagen - gnr. 46 bnr. 1100

Sammendrag:

Det er søkt om en reguleringsendring i *Detaljregulering Hafsøyhagen - Gruå (1-27)*, planID 20120008-02. Hensikten med reguleringsendringen er å tilrettelegge for sportsbod/sysselgarasje i tilknytning til eksisterende bolig i Gamleveien 88, gnr. 46 bnr. 1100. Det vurderes at saken kan behandles som en reguleringsendring etter forenklet prosess.

Kommunedirektørens vedtak:

Det vedtas reguleringsendring etter forenklet prosess i *Detaljregulering Hafsøyhagen - Gruå (1-27)*, planID 20120008-02, som medfører følgende justering i:

Plankart:

1. Linjer for planlagt bebyggelse utvides til å inkludere sportsbod/sysselgarasje på gnr. 46 bnr. 1100. Byggegrense justeres til å følge dette, i tråd med foreliggende plankart datert 12.05.2026.

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 - Tilrettelegging for sportsbod/sysselgarasje, Hafsøyhagen - gnr. 46 bnr. 1100

Eigersund kommune har mottatt en søknad om reguleringsendring etter forenklet prosess i tilknytning til planID 20120008-02.

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



Linjer for planlagt bebyggelse utvides til å inkludere sportsbod/sykkelgarasje og trapp. I tillegg justeres byggegrensen til å følge dette.

1.2 Endringer i bestemmelser

Det omsøkte tiltaket medfører et noe høyere fotavtrykk innenfor BF2, men vil ikke gjøre at samlet BYA for feltet overstiger 55%, som er det bestemmelsene maksimalt åpner for. Det er derfor ingen behov for justeringer i bestemmelsene.

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 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 vurderer at endringen ikke vil påvirke regionale eller nasjonale hensyn i vesentlig grad. Det er en liten utviding av bebyggelse internt på boligtomt innen boligformål og planens rammer for BYA. Fylkesdirektøren har ingen merknader til endringen og er enig i kommunens vurdering om at endringen kan behandles etter forenklet planprosess.	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 Samfunnsikkerhet 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/ 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 – friluftsgater 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 virkning for natur og miljø?		X	1	1	
Konklusjon: Sykkelgarasjen og trappen vil bli plassert nærmere eiendomsgrensen mot gnr. 46 bnr. 244 enn det gjeldende plan legger opp til. Tiltaket vil ha en avstand på mindre enn 8 meter i luftlinje til eksisterende bolighus på naboeiendommen. Samtidig er det store terrengforskjeller, og bolighuset på gnr. 46 bnr. 244 ligger høyere enn toppen på ny garasje					

Hafsøy er et tett bebygd boligområde hvor det flere steder er kort avstand mellom bebyggelse og eiendomsgrenser, herunder avstander på mindre enn 4 meter. Tiltak må brannsikres i henhold til gjeldende krav, og anses ikke å gå gi vesentlig negative virkninger for nabobebyggelsen, basert på terrengforholdene. Det forutsettes at nødvendige branntekniske tiltak og øvrige krav ivaretas i den videre byggesaksbehandlingen og i samsvar med kravene i TEK17.

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 ettersom planen er utbygd.
- Den går ikke utover hoveddrammene i planen som er boligbebyggelse.
- Den berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder jfr. at endringen er lokalisert innenfor et etablert boligområde.

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 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 *Detaljregulering Hafsøyhagen - Gruå (1-27)*, planID 20120008-02:

Plankart:

1. Linjer for planlagt bebyggelse utvides til å inkludere sportsbod/sykkelgarasje på gnr. 46 bnr. 1100. Byggegrense justeres til å følge dette, i tråd med foreliggende plankart datert 12.05.2026.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente.

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
1319899	20120008-01-Søknad-reguleringsendring-Hafsøyhagen-120826
1319900	Reguleringsendring Hafsøyhagen - Gruå- Plankart_120526
1319901	Reguleringsendring Hafsøyhagen - Gruå- Plankart_120526
1319902	Reguleringsendring Hafsøyhagen - Gruå- Kvittering nabovarsel
1319903	Reguleringsendring Hafsøyhagen - Gruå- Byggemeldingstegninger
1323324	Uttalelse - reguleringsplan - forenklet prosess - Eigersund 46/1100 - detaljregulering Hafsøyhagen - Gruå 1-27 - tilrettelegge for sportsbod/sykkelgarasje - planID 20120008-02
1323325	Uttalelse - gbnr. 46/1100 - reguleringsendring etter forenklet prosess - detaljregulering for Hafsøyhagen og Gruå - PlanID 20120008-02 - tilrettelegging for sportsbod og sykkelgarasje