



## Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 31.05.2024	Avdeling:	Samfunnsutvikling
Arkiv: :PL-20020007, FA- L12, GBR-7/877	Enhet:	Plankontor
Arkivsaksnr.: 24/537	Saksbehandler:	Karoline Laupstad
Journalpostløpenr.: 2023046844	Stilling:	Planrådgiver
	Telefon:	51 46 80 00
	E-post:	karoline.laupstad@eigersund.kommune.no

## Reguleringsendring etter forenklet prosess - Utvidelse av bygning F1 ved omdisponering til fritidsbolig - Støen

### Sammendrag:

Det er søkt om en reguleringsendring som gjelder reguleringsplan for planID 20020007 – Støbukte. En ønsker å omdisponere bygning F1 i plankartet til fritidsbolig. Formålet med planendringen er å øke tillatt størrelse fra 40 kvm til 60 kvm og tillatt gesimshøyde fra 2,20 m til 2,50 m ved omdisponering til fritidsbolig slik det er i tråd med kommunedelplanen for fritidsbebyggelse.

### Kommunedirektørens vedtak:

Det vedtas en reguleringsendring etter forenklet saksbehandling i reguleringsplan for planID 20020007 – Støbukte, som medfører følgende justeringer i:

#### Plankart:

1. Utvidet bebyggelse av bygg F1 legges inn i plankartet som fritidsbebyggelse, jfr. Situasjonsplan tiltak i «2024-04-02 F1 revidert etter uttaler».
2. Tursti justeres i plankart, jfr. Søknad «Reguleringsendring støen» datert 02.04.2025.

#### Bestemmelsene:

3. Bestemmelse §3.2 – bygning F1 - justeres til følgende:  
«Ved omdisponering til fritidsbolig kan grunnflaten bli 60 kvm. Ev. tilbygg må oppføres på en slik måte at en beholder et rektangulært areall med forhold ca. 1:2. Gesimshøyden holdes til 2,50 m over eks. grunnmur, og takvinkel beholdes som på eksisterende bygning».
4. Rekkefølgekrav for opparbeiding av tursti legges inn med følgende tekst i eget avsnitt i bestemmelsene §3.2 – bygning F1:  
«Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis, skal ny trasè for tursti være opparbeidet».  
jfr. Søknad «Reguleringsendring støen» datert 02.04.2025.

Vedtaket er fattet på delegert fullmakt fra Planteknisk utvalg og med hjemmel i plan- og bygningsloven, §12-12, jf. 12-14.

### Saksgang:

Kommunedirektøren fattet vedtak etter delegert myndighet.

**Reguleringsendring etter forenklet prosess – Utvidelse av bygning F1 ved omdisponering til fritidsbolig – Støen.**

Eigersund kommune har mottatt en søknad om mindre reguleringsendring i tilknytning til planID 20020007 – Støbukte.

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 skjønnsspørsmål 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 bestemmelse 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:



Det er åpnet opp i gjeldende bestemmelser for at en kan omdisponere bygning F1 til fritidsbolig. Bygget kan da bygges på med inntil 16 kvm slik at grunnflaten blir 40 kvm. Gesimshøyden holdes fast på 2,20 m over eks. grunnmur. En ønsker nå å endre bestemmelsen slik den er i tråd med gjeldende område i kommunedelplanen for fritidsbebyggelse, BF13. Grunnflaten på bygget ønskes økt 60 kvm og byggets høyde til 2,50 meter over eksisterende grunnmur.

Bestemmelsen ønskes endret til:

Bygning F1

Ved omdisponering til fritidsbolig kan grunnflaten bli 60 kvm. Ev. tilbygg må oppføres på en slik måte at en beholder et rektangulært areal med forhold ca. 1:2. Gesimshøyden holdes til 2,50 m over eks. grunnmur, og takvinkel beholdes som på eksisterende bygning.

I det opprinnelige forslaget ville en justere traseen for turstien, men etter høringen har en valgt å kun gjøre en mindre justering av turstiens plassering i plankartet. Da turstien i dag kun består av tråkk, ser en at omdisponering av bygning F1 til fritidsbolig vil kunne ha en uheldig privatiserende effekt. For å minske privatiseringen ønsker tiltakshaver å etablere og opparbeide turstien i en naturlig trasè.

### 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
<b>Offentlige merknader</b>			
1.	Statsforvalteren	Merknad	J/J/J/O/J/ O/O/N/O
2.	Rogaland Fylkeskommune	Merknad	O O/O/O
3.	NVE	Merknad	J

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
<b>Private merknader</b>			
4.	Bjørg Leidland	Merknad	O/J

## INNSENDTE MERKNADER

	Fra	Innhold/tema		Saksbehandlers vurdering
<b>Offentlige uttaler</b>				
1.	Statsforvalteren	<b>Uttale 23.11.2023</b>		
		Kommunen skal ha en restriktiv holdning til vesentlige utvidelser av eksisterende fritidsboliger i områder av kommunen med press. Kommunen bør innføre bestemmelser for størrelse og standard for fritidsboliger i strandsonen.	J	Det ble august 2023 vedtatt en kommunedelplan for fritidsbebyggelse som fastsetter bestemmelser for størrelse og standard for forskjellige områder med fritidsboliger i kommunen.  Bygget en ønsker omdisponert til fritidsbolig ligger innenfor BF13 i kommunedelplanen for fritidsbebyggelse.
		Utvidelse av eksisterende bygninger bør skje, om mulig, i retning bort fra sjøen.	J	Tiltakshavers vurdering: Rådet fra Statsforvalteren i Rogaland tas til følge ved å begrense utvidelsen mot sjøen. Allmenn ferdsel sikres ved å etablere tursti med en tilgjengelig trasé, og passasje og tilgang til kaiområdet sikres ved å begrense utvidelsen mot sjøen, samtidig som man ikke utvider bygget slik at passasjen mellom allerede eksisterende bygg minskes. Reviderte skisser av tiltaket med endringene er vedlagt.  Saksbehandler er enig i tiltakshavers vurdering. En har i nytt forslag trukket fritidsboligen en meter lengre bort fra sjøen.
		Bør vektlegges om hensynet til tilgjengelighet til strandsonen for allmennheten kan ivaretas.	J	Tiltakshavers vurdering: Siden omsøkt reguleringsendring omhandler en areal økning av eksisterende bygning, vil man øke byggets grunnflate utover friluftsområde. Vi imøtekommer rådet fra Statsforvalteren og begrenser utvidelsen mot sjøen, men vi anser også hensynet til allmenn ferdsel som best

			<p>ivaretatt ved å fordele utvidelsen på en slik måte at både allmenn ferdsel til sjø og på regulert sti blir tilstrekkelig ivaretatt.</p> <p>Saksbehandler er enig i tiltakshavers vurdering. En har trukket hytten en meter bort fra sjøen for å ivareta allmenn ferdsel.</p>
		Foreslått reguleringsendring er i tråd med kommuneplanens bestemmelser for BF området.	O Tas til orientering.
		Regulert tursti må opprettholdes, og ikke utsettes for uheldig privatisering.	J Regulert tursti skal videreføres, men en har valgt å flytte den litt bort fra hytta for nettopp å unngå uheldig privatisering.
<b>Uttale 06.03.2024</b>			
		Henviser til forrige uttale.	O Tas til orientering. Forrige uttalt er svart ut ovenfor.
		Presiserer at utvidelsen av bygget må skje i retning bort fra sjøen.	O Tas til orientering.  En har trukket hytten en meter bort fra sjøen for å ivareta allmenn ferdsel.
		Tursti er foreslått flyttet, det vil gi mulighet for å utvide bygget i retning vekk fra sjøen.	N En har etter høringen justert plasseringen av stien slik den ligger innenfor tiltakshavers eiendom, dette gjør at en ikke har samme mulighet til å justere utvidelsen av bygget i retning bort fra sjøen.  En har allikevel valgt å minske fritidsboligen med 1 meter bort fra sjøen.
		Kun selve bygget som er regulert til fritidsbolig, arealet i front er regulert til friluftsområde, forutsatt å være tilgjengelig for allmennhetens bruk. En slik utvidelse tar ikke særlig hensyn til friluftsliv. I uttale til forslag om planendring på tomten, 26.05.21, skrev vi at kommunen måtte vurdere å	O Tas til orientering.  En har i nytt forslag etter høringen valgt å trekke fritidsboligen en meter bort fra sjøen for å ivareta allmennhetens bruk. En vurderer også utvidelsen til å være begrenset i et område som allerede i stor grad er preget av fritidsbebyggelse.

		<p>stille krav om passasje/tilgang til kaiområdet i forkant av den aktuelle fritidsboligen for å begrense privatisering av strandsonen.</p> <p>Fraråder foreslått utvidelse, utvidelsen må skje i bakkant av bygget, slik at ytterligere privatisering av friluftsområdet unngås.</p>		
2.	Rogaland Fylkeskommune	<p><b>Uttale 23.11.23</b></p> <p>I utgangspunktet frarådes fortetting i strandsonen. Bidrar til at området blir mindre tilgjengelig for allmenheten og vil ha negativ påvirkning på dyreliv. I dette tilfellet er det snakk om en begrenset utvidelse i et område som allerede i stor grad er preget av fritidsbebyggelse. Faktiske konsekvensene er derfor begrenset.</p>	O	<p>Tiltakshavers vurdering: Tiltaket søker å bevare eksisterende situasjon på en best mulig måte. Eksisterende plassering av bygning beholdes med en moderat utvidelse. Allmenn ferdsel ivaretas ved å unngå privatisering av områdene rundt bygningen og ved å forbedre tilgjengeligheten til regulert tursti. Det vil gjøres tiltak for å begrense påvirkning på dyreliv ved minimale naturinngrep i grunn og ved å dempe vindusareal med skodder/dører som lukkes kan lukkes når bygningen ikke er i bruk.</p> <p>Saksbehandler er enig i tiltakshavers vurdering.</p>
		<p><b>Uttale 14.03.24</b></p> <p>Viser til tidligere uttale.</p>	O	Tas til orientering.
		<p>I tilgrenset plan Leidland, er regulert inn en hensynssone H730 som omfatter en steinalder lokalitet. Tursti ønskes opparbeidet i godkjent regulert trase i dette området, har således ingen merknader til opparbeiding av tursti her.</p>	O	Tas til orientering.
		<p>Minner om kulturminnelovens §8 andre ledd. Dersom det gjøres funn må Rogaland Fylkeskommune straks varsles og arbeid stanes til en har fått gjort en nærmere vurdering.</p>	O	Tas til orientering.

3.	NVE	<p>Tiltaket ligger under marin grense. Vurdering av grunnforholdene må følge saken.</p> <p>Det må gå tydelig frem at fare for områdeskred er avklart, jf. NVEs kvikkleireveileder 1/2019. Faglig råd om at det utarbeides en vurdering som dette.</p> <p>Viser det seg at sikkerheten mot skred ikke kan avklares etter stegene 1-3 i prosedyren anbefaler vi at endringen av planen går etter ordinær planprosess, jf. pbl. §12-10.</p>	J	<p>Tiltakshavers vurdering: Anser observasjoner og dokumentasjon fra befaringer som tilstrekkelig til å vurdere at tiltaket ikke vil øke skredfaren.</p> <p>Saksbehandler er enig med tiltakshaver. Det er også laget et eget notat ihht NVEs kvikkleireveileder 1/2019 som ligger ved saken.</p>
----	-----	--	---	---

#### INNSENDE MERKNADER

	Fra	Innhold/tema		Saksbehandlers vurdering
<b>Private uttaler</b>				
1.	Björg Leidland	<p><b>Uttale 22.02.2024</b></p> <p>Støtter at nåværende eier av gnr. 7 bnr- 877 får sette opp bygg på 60 m2 og øke gesimshøyden.</p>	O	Tas til orientering.
		<p>Sti er foreslått flyttet fra søkerens eget areal på gnr. 877 til vår eiendom, og at den opparbeides. Vil motsette seg flyttingen av stien og at stien opparbeides på våres mark. Den må flyttes innenfor deres egen eiendom.</p>	J	<p>Tiltakshavers vurdering: Imøtekommer denne merknaden fullt ut og flytter sti for allmenn ferdsel innen egen eiendom nord for bygning F1.</p> <p>Saksbehandler er enig i tiltakshavers vurdering.</p>

#### 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.

Verdisetting av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt i tabellen nedenfor.

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				
<b>Natur- og miljøforhold</b>						
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		
<b>Vær, vind m.m.</b>						
Vindutsatte områder		X	1	1		
Nedbørutsatte områder		X	1	1		
<b>Natur- og kulturområder/inngrepsfrie områder m.m</b>						
100 – meters beltet fra sjø	X		1	1		Ivaretatt i gjeldende reguleringsplan
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		
Friluftstinteresser – friluftst- og friområder	X		1	1		
<b>Menneskeskapte forhold</b>						
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		
<b>Forurensningskilder</b>						
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		
<b>Andre farlige/spesielle områder/forhold</b>						



Risikofylt industri mm		X	1	1	
Avfallsbehandling		X	1	1	
<b>Transport</b>					
Ulykke med farlig gods		X	1	1	
Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området		X	1	1	
<b>Trafikksikkerhet</b>					
Ulykke i av-/påkjørsler		X	1	1	
Ulykke med gående/syklende		X	1	1	
Andre ulykkes punkter		X	1	1	
<b>Barn og unge/universell utforming/Tilgjengelighet/vesentlig virkning natur og miljø</b>					
Tilfredsstill 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	
<p>Konklusjon:</p> <p>Fritidsboligen ligger innenfor 100 – metersbeltet fra sjø. Kun dagens bygg er regulert til fritidsbolig, resterende området er regulert til friluftsområde. Området er allerede i stor grad preget av fritidsbebyggelse, tiltaket vurderes derfor å være en begrenset utvidelse. De faktiske konsekvensene vil derfor å være begrenset.</p> <p>En har i etterkant av høringsrunden også valgt å begrense utvidelsen mot sjø med 1 meter for å ivareta friluftinteressene, det er da tatt en vurdering av utvidelsen med tanke på at både allmenn ferdsel til sjø og regulert sti blir ivaretatt.</p>					

### 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 som medfører følgende endringer i planID 20020007 – Støbukte:

Plankart:

1. Utvidet bebyggelse av bygg F1 legges inn i plankartet som fritidsbebyggelse, jfr. Situasjonsplan tiltak i «2024-04-02 F1 revidert etter uttaler».
2. Tursti justeres i plankart, jfr. Søknad «Reguleringsendring støen» datert 02.04.2025.

Bestemmelsene:

3. Bestemmelse §3.2 – bygning F1 - justeres til følgende:  
«Ved omdisponering til fritidsbolig kan grunnflaten bli 60 kvm. Ev. tilbygg må oppføres på en slik måte at en beholder et rektangulært areall med forhold ca. 1:2. Gesimshøyden holdes til 2,50 m over eks. grunnmur, og takvinkel beholdes som på eksisterende bygning».
4. Rekkefølgekrav for opparbeiding av tursti legges inn med følgende tekst i eget avsnitt i bestemmelsene §3.2 – bygning F1:  
«Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis, skal ny trasè for tursti være

opparbeidet».
jfr. Søknad «Reguleringsendring støen» datert 02.04.2025.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Andre opplysninger / fakta i saken:

Saksbehandlers vurderinger:

Universell utforming:

Økonomiske konsekvenser:

Table with 4 columns: Driftsmessige forhold, Inneværende år, Neste år, År 3. Includes a Sum row.

Table with 4 columns: Investeringsmessige forhold, Inneværende år, Neste år, År 3. Includes a Sum row.

~ o ~

Alternative løsninger:

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Table titled 'Parter i saken:' with 5 columns: Name, Address, Postcode, and Municipality. Lists Bjørg Leidland, Kjell Ove Leidland, and Inger Grete.

<b>Parter i saken:</b>				
	Myren			
	Sverre Carluf Bertelsen	Stie 9	4374	EGERSUND
	Ruth Karin Larsen	Terneveien 3	4375	HELLVIK
	Geir Inge Skåra	Øvre Bekkegate 6	4370	EGERSUND
	Frode Teigen	Øvre Prestegårds vei 27	4371	EGERSUND
N	LEIDLAND KJELL OVE	POSTBOKS 5509 TJENSVOLL	4081	STAVANGER
N	TEIGEN FRODE	ØVRE PRESTEGÅRDS VEI 27	4371	EGERSUND
N	LEIDLAND BJØRG	HOGGANVIKVEIEN 513	4513	MANDAL
N	LEIDLAND KJELL OVE	POSTBOKS 5509 TJENSVOLL	4081	STAVANGER
N	TEIGEN FRODE	ØVRE PRESTEGÅRDS VEI 27	4371	EGERSUND
N	LEIDLAND BJØRG	HOGGANVIKVEIEN 513	4513	MANDAL