



Arkivsak-dok. 25/00702-23
Saksbehandler Ingrid Rødland

Saksgang

Møtedato

Utvalg for samfunn

Saksframlegg

Detaljregulering for Andabeløy, gnr. 109 bnr. 110

Rådmannens innstilling:

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas forslag til detaljregulering for Andabeløy, gnr. 109 bnr. 110, under forutsetningene av at følgende punkter innarbeides i plandokumentene:

1. Endring i plankart ved å legge inn en avkjørselspil til B2.
2. Endring i plankart ved justering av juridiske linjen for planlagt bebyggelse slik at den samstemmer med byggets plassering.
3. Endring av bestemmelse § 4.1 a) til følgende ordlyd: *Bebyggelsen innenfor felt B1 skal inneholde bod/lager i første etasje og boenhet i andre etasje.*
4. Ny bestemmelse under § 4.1 f) med følgende ordlyd: *illustrasjonsplanen datert 29.05.2026 skal være retningsgivende for byggets struktur. Mindre avvik kan tillates ved byggesøknad, forutsatt at hovedprinsippene i illustrasjonen ivaretas.*
5. Ny bestemmelse under § 4.1 g) med følgende ordlyd: *Vinduene skal ha firkantet form. Hovedvinduet skal være midtstilt på fasaden som på tradisjonelle sjøhus. Det tillates mindre vinduer («glugger») symmetrisk plassert på hver sin side av hovedvinduet.*

Vedlegg

3659 Naust Andabeløy

3659 Naust Andabeløy Terreng

Planbeskrivelsen - Andabeløy gnr. 109 bnr. 110

Vedlegg 1 - 202501 - Detaljregulering Andabeløy gnr. 109, bnr. 110 - Plankart A3-L -

Vedlegg 2 - 202501 - Detaljregulering Andabeløy gnr. 109, bnr. 110 - planbestemmelser

Saken kort fortalt

Fremlagt planforslag har som mål å fortette en boligtomt på Andabeløy ved å dele tomten i to og ombygge en eksisterende sjøbod. Sjøboden skal få boligformål i andre etasje, mens første etasje fortsatt skal være lager. Innsendt planforslag innebærer også forslag om forlengelse av eksisterende brygge.

Bakgrunn

Planforslaget omfatter eiendommen Andabeløy 107. Tomten er i dag bebygd med en enebolig og en sjøbod med tilhørende brygge. Området avgrenses av eiendomsgrensen (109/110) inkluder sjøareal.

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for ombygging av en eksisterende sjøbod til boligformål i byggets andre etasje, mens første etasje fortsatt skal benyttes til lager. Tiltaket omfatter heving av taket med 2 meter og en mindre utvidelse av sjøboden. Det foreslås fra regulant at sjøbodens grunnplan beholdes slik den er, og at boligen i 2. etasje utvides med 60 cm på hver side. Planforslaget legger også til rette for forlengelse av eksisterende brygge mot øst.

Det foreligger ingen reguleringsplan for området.

Kommunedelplanen for kystsonen (KDP kystsonen), vedtatt 09.02.2017, er gjeldende for planområdet. I KDP-ens plankart er arealet som omfatter eksisterende byggeområdet definert med status boligbebyggelse. Arealbruken i KDP-en gjelder for uregulerte områder og når nytt planarbeid igangsettes. KDP kystsonen har bestemmelser som er styrende for utarbeidelse av reguleringsplaner. Spesielt kan nevnes:

- Minste uteoppholdsareal pr. boenhet er 100 m². Minste uteoppholdsareal skal løses på egen tomt eller felles areal. Inntil 5 m² av ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan medregnes. Areal for lek medregnes i MUA.
- Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen eiendom eller på nærliggende fellesareal for to biler pr. boenhet. Det skal være minimum 1 utendørs biloppstillingsplass.
- Ny boligbebyggelse skal det settes av plass til en garasjeplass pr. boenhet. Ved søknad om oppføring av boligbygg skal garasje være innpasset i planen, selv om garasjen ikke blir bygd samtidig som boligen. Kommunen kan gjøre unntak når garasjeplass for eiendommens behov er sikret på annen måte, for eksempel i fellesanlegg.
- Hensynet til naturmangfold på stedet skal alltid avklares før tiltak godkjennes, jfr. Naturmangfold § 7 (prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12).
- § 2-10: forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner (pbl. § 11-9 nr. 8).

Forslaget for detaljregulering ble behandlet i utvalg fro samfunn den 20.01.2026, sak 3/26 hvor planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Saken lå til offentlig ettersyn i tidsrommet 29.01.2026 tom 20.03.2026. I den perioden ble det registrert 6 merknader til planforslaget. I det følgende er merknadene kort referert og kommentert i samsvar med innstilling til vedtak. Merknadene finnes i sin helhet i eget vedlegg til dette saksfremlegget.

Agder Fylkeskommune har i ekspedisjon av 17.03.2026 i utgangspunktet ingen merknader til at det legges til rette for en ny boenhet i området. Videre viser de til

1. Bygget er godt synlig fra sjøen og ligger nær et kulturhistorisk verdifullt bygningsmiljø. De ser det er gjort et arbeid med utformingen, men påpeker at fasaden mot sjøen fortsatt fremstår dominerende, særlig på grunn av den inntrukne verandaen og den tunge, massive omrammingen.

Videre vurderer de også at den foreslåtte ombyggingen av sjøboden og den åpne carportløsningen gir et mer omfangsrikt og mindre tradisjonelt uttrykk som vil kunne ha negativ påvirkning på omgivelsene. Det anbefales at fasaden mot sjøen forenkles og utformes mer i tråd med den mer tradisjonelle byggeskikken i området.

2. Hadde opprinnelig ingen merknader til dette, men ser i ettertid at noen forhold bør bearbeides. Det anbefales at o_AVT tas ut av planforslaget, eventuelt at offentlig eierform sløyfes, siden dette følger av eksisterende plan. Det anbefales også at avkjørselspil til B2 tegnes inn.
3. I tillegg understrekes det at terrenget falles bratt ned mot B1, og at det derfor ikke må gjennomføres tiltak som kan svekke stabiliteten til fylkesvegen.

Kommentarer:

1. Tas til følge. Det ble avholdt et dialogmøte mellom fylkeskommunen, regulant, arkitekt og kommunen med formål om å komme frem til en enighet for utformingen av sjøboden. Rådmannen vurderer at partene i møtet kom frem til en god løsning som i større grad ivaretar hensynet til det omkringliggende kulturmiljøet.

I møtet ble det særlig sett på hvordan sjøboden i større grad kan forstås i lys av sin historiske funksjon og kontekst som sjøbod, samtidig som kravene i kommunedelplanen for kystsonen, herunder parkeringskrav, ivaretas.

Som oppfølging av møtet er det utarbeidet nye illustrasjoner, vedlegg «3659 Naust Andabeløy». Det vurderes at illustrasjonene ikke skal være juridisk bindende i detalj, men at de angir overordnede rammer for bebyggelsens utforming som skal være førende for det fremtidige tiltaket. På denne bakgrunn anbefaler rådmannen at det tas inn en bestemmelse under § 4.1 f) med følgende ordlyd: *illustrasjonsplanen datert 29.05.2026 skal være retningsgivende for byggets struktur. Mindre avvik kan tillates ved byggesøknad, forutsatt at hovedprinsippene i illustrasjonen ivaretas.*

Endring i byggets utforming medfører også en justering av plasseringen til den planlagte bebyggelse. Bygget utvides mot området der terrassen tidligere var plassert, noe som resulterer i et noe større fotavtrykk. Se vedlegg «3659 Naust Andabeløy Terreng». På denne bakgrunn anbefaler rådmannen at plankartet endres, slik at den juridiske linjen for planlagt bebyggelse justeres og samsvarer med byggets nye plassering.

Med bakgrunn at illustrasjonens struktur er gjort gjeldene vurderes det at bestemmelse § 4.1 bør endres for at bestemmelsene ikke skal bli overflødige. Rådmannen anbefaler derfor at bestemmelse § 4.1 a) endres til følgende ordlyd: *Bebyggelsen innenfor felt B1 skal inneholde bod/lager i første etasje og boenhet i andre etasje.*



Det påpekes videre at hoved fasaden, særlig valg av vinduer i illustrasjonen, ikke anses som hensiktsmessige. Det er ønskelig at bebyggelsen utformes i en mer tradisjonell byggestil. Det store vinduet bør derfor være tilsvarende lik bredde som lukeåpningen under. Videre bør vinduene på siden reduseres i størrelse. Tiltakshaver og regulant er informert om dette forslaget til endring.

Rådmannen anbefaler derfor at det legges inn en bestemmelse under § 4.1 g) med følgende ordlyd: *Vinduene skal ha firkantet form. Hovedvinduet skal være midtstilt på fasaden som på tradisjonelle sjøhus. Det tillates mindre vinduer («glugger») symmetrisk plassert på hver sin side av hovedvinduet.*

2. Tas delvis til følge. Velger å ikke ta til følge å sløyfe AVT arealformålet fra planen. Nøyaktigheten til den gjeldende planen er ikke god, og det vil derfor komme i konflikt med eksisterende bygg på B2. For å rydde opp i plansituasjonen velger en å ikke gjøre noen endringer i planforslaget. Plankartet justeres slik at det legges inn en avkjørselspil for B2.
3. Tas til orientering. Det er ikke lagt opp til tiltak som vil påvirke stabiliteten til fylkesvegen. Det er ikke lagt til rette for at det skal utføres grave- eller sprengningsarbeider i forbindelse med byggingen.

Kystverket har i ekspedisjon av 10.03.2026 ingen merknader til planforslaget. De legger til grunn planbeskrivelsens vurdering om at brygga skal forlenges parallelt med strandlinjen og holdes innenfor eksisterende bruksstruktur. De viser også til at avstanden til bileden er god, og at utvidelsen derfor ikke vil redusere manøvreringsrommet eller skape navigasjonsmessige hindringer for båttrafikken.

Kommentar: tas til orientering.

DSB har i ekspedisjon av 05.02.2026 automatisk tilbakemelding. ingen konkrete faglige merknader til planforslaget.

Kommentar: tas til orientering.

NVE har i ekspedisjon av 30.01.2026 ingen merknader til planforslaget.

Kommentar: tas til orientering.

Statens vegvesen har i ekspedisjon av 19.03.2026 ingen spesielle merknader til planforslaget.

Kommentar: tas til orientering.

Statsforvalteren i Agder viser i ekspedisjon av 19.03.2026 til byggeforbudet langs sjø etter plan- og bygningsloven § 1-8. I statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen fremgår det blant annet at byggeforbudet skal som hovedregel praktiseres strengt i planleggingen. Det presiseres i pbl. § 1-8 at det i 100-metersbeltet langs sjøen skal tas særlig hensyn til natur- og klimamiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Selv om det aktuelle området allerede vurderes å være privatisert og i stor grad fremstår nedbygd allerede, vurderes tiltaket å påvirke landskapsbildet noe. Vi legger til grunn at fradeling i strandsonen, som her er planlagt, generelt sett medfører et økt utbyggingspress.

Gir faglig råd om at kommunen ikke gir tillatelse til planlagt tiltak.

Kommentar: Tas ikke til følge. Det vurderes at de påpekte punktene ble grundig vurdert ved første gangs behandling av planforslaget. Det er ikke fremkommet nye opplysninger som tilsier en ny vurdering.

Det legges til grunn at tiltaket innebærer en viss påvirkning av landskapsbildet. Gjennom andre gangs behandlingen er det imidlertid gjort tilpasninger som gjør at tiltaket i større grad harmonerer med byggeskikken på Andabeløy. Når det gjelder påstanden om økt utbyggingspress, anses dette som lite treffende, da tiltaket omfatter fradeling med en begrenset utvidelse av en sjøbod til en boenhet. Samtidig vurderes det å være i tråd med KDP kystsonen, da det er byggegrense langs sjøen.

Vurdering

Det er ikke fremmet innsigelse til planforslaget. Bystyret kan derfor fatte endelig vedtak innenfor rammene som lå til offentlig ettersyn. Merknadene over inneholder innspill som vurderes å kunne forbedre tiltaket og disse er nærmere omtalt i kommentarene til hver enkelt merknad.

Konklusjon

Etter en samlet vurdering innstiller det på vedtak av planforslaget under forutsetningene som følger:

1. Endring i plankart ved å legge inn en avkjørselspil til B2.
2. Endring i plankart ved justering av juridiske linjen for planlagt bebyggelse slik at den samstemmer med byggets plassering.
3. Endring av bestemmelse § 4.1 a) til følgende ordlyd: *Bebyggelsen innenfor felt B1 skal inneholde bod/lager i første etasje og boenhet i andre etasje.*
4. Ny bestemmelse under § 4.1 f) med følgende ordlyd: *illustrasjonsplanen datert 29.05.2026 skal være retningsgivende for byggets struktur. Mindre avvik kan tillates ved byggesøknad, forutsatt at hovedprinsippene i illustrasjonen ivaretas.*
5. Ny bestemmelse under § 4.1 g) med følgende ordlyd: *Vinduene skal ha firkantet form. Hovedvinduet skal være midtstilt på fasaden som på tradisjonelle sjøhus. Det tillates mindre vinduer («glugger») symmetrisk plassert på hver sin side av hovedvinduet.*