



---

Arkivsak-dok. 25/02706-9  
Saksbehandler Petter Rappe

Saksgang Møtedato  
Utvalg for samfunn 05.05.2026

---

## Saksframlegg

### Reguleringsendring for Søyland – Tjørsvåg sør, Felt B, gnr. 67 bnr. 125, Tjørsvågveien, PlanID 200102

#### Rådmannens innstilling:

I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-14 og Delegasjonsreglement for Flekkefjord kommune, vedtas forslag til reguleringsendring for Søyland – Tjørsvåg sør, datert 04.11.2025, under forutsetning av at følgende endringer innarbeides i plandokumentene.

1. Del av opparbeidet gangforbindelse fra Tjørsvågveien via gnr. 67 bnr. 6 til Storestø som inngår i plankartet for reguleringsendringen, reguleres som turveg jamfør figur 1. Bestemmelse tilhørende turvegen skal lyde: Turvegen skal være åpen for allmenn ferdsel. Tiltak som kan virke begrensende for allmenhetens bruk av turvegen er ikke tillatt.
2. Avgrensing av planområdet avgrenses i samsvar med gjeldende eiendomsgrenser.
3. Bestemmelsen § 4.1 e) skal ha følgende ordlyd: Bebyggelsen skal ha fasade av trepanel og neddempet naturtilpasset fargebruk.

#### Vedlegg

Forslag om reguleringsendring Tjørsvåg  
Planbestemmelser - reguleringsendring Tjørsvåg  
Plankart Reguleringsendring Tjørsvåg  
Søyland\_Tjørsvåg\_Plankart1985  
Søyland\_Tjørsvåg\_Reguleringsbestemmelser1985

### **Saken kort fortalt**

Eiendommen gnr. 67 bnr. 125 er 1290 kvm stor. I reguleringsplan Søyland-Tjørsvåg er den regulert til en tomt for en enebolig. AG Eiendomsutvikling AS har i forslag til reguleringsendring foreslått at denne eiendommen skal kunne deles slik at det kan bygges to eneboliger på eiendommen. I tillegg foreslås det arealoverføring fra gnr. 67 bnr. 6 som omfatter del av regulert felles avkjørsel og opparbeidet gangforbindelse til lysløypa.

### **Bakgrunn**

Flekkefjord kommune mottok komplett forslag til endring av reguleringsplan Søyland – Tjørsvåg sør, området nord for Tjørsvågheimen, den 16.01.2026. Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt av Flekkefjord bystyre den 20.06.2001. Det gjenstår en boligtomt i planen som ikke er utbygd. Forslag til reguleringsendring går ut på å legge til rette for at gjenværende boligtomt skal kunne bygges ut med to eneboliger.

Gjeldende reguleringsplan forutsetter at boligområdet skal bygges ut med frittliggende boliger. Dette kravet er allerede fraveket flere ganger siden planen ble vedtatt. Ved å tillate at en tomt blir gjort om til to vil utnyttelsesgraden øke i forhold til om det bare skulle være en tomt. Slik utbyggingen er foreslått i endringsforslaget vurderes det imidlertid at foreslått endring ikke vil oppleves som et vesentlig brudd i forhold til etablert bygningsmiljø.

Forslag til endring ble den 24.02.2026 annonsert på kommunens hjemmeside og sendt på høring med frist til å komme med uttalelser innen 24. mars. Innen høringsfristens utløp var det registrert to merknader. Merknadene er i det følgende kort referert og kommentert i samsvar med innstilling til vedtak.

**Agder fylkeskommune** anbefaler i ekspedisjon av 25.02.2026 at det stilles krav til neddempet («naturtilpasset») fargebruk ettersom bebyggelsen kan bli betydelig eksponert.

### Kommentar

Anbefales tatt til følge. Bestemmelsenes § 4.1 e) foreslås presisert med følgende formulering: Bebyggelsen skal ha fasade av trepanel og neddempet naturtilpasset fargebruk.

**Statsforvalteren** forventer i ekspedisjon av 11.03.2026 at kommunen vurderer planendringen opp mot forventet trafikksituasjon, og at det sikres at endringen ikke medfører utrygge situasjoner for brukere av veien og friluftsområdet.

### Kommentar

I planbeskrivelsen (Forslag om reguleringsendring) er det redegjort for at endringen innebærer at en tomt med mulighet for bygging av en enebolig med hybel blir omgjort til to tomter for eneboliger. I forslaget åpnes det ikke opp for å etablere hybler eller sekundærleiligheter i bebyggelsen. I forhold trafikksituasjonen innebærer endringen i praksis at en hybel blir omgjort til en enebolig. En enebolig vil selvsagt generere mer trafikk enn en hybel, men ikke i en slik mengde at det bør være til hinder for å godkjenne reguleringsendringen. Dette er den siste ledige tomten i området. muligheten for ytterligere trafikkøkning i området anses som lite sannsynlig.

### **Vurdering**

Det er ikke varslet innsigelse til forslag om endring. Kommunen kan derfor fatte endelig vedtak av endringsforslaget innenfor rammen av forslaget som ble sendt på høring. I det følgende vil tema aktualisert i høringen bli nærmere vurdert.



### Fasade

I bestemmelsenes § 4.1 e forutsettes at bebyggelsen skal ha material- og fargevalg tilpasset nærliggende bebyggelse. Agder fylkeskommune mener dette er lite konkret og foreslår at det stilles krav til neddempet («naturtilpasset») fargebruk ettersom bebyggelsen kan bli betydelig eksponert. Regulant har samtykket i at § 4.1 e gis følgende ordlyd: Bebyggelsen skal ha fasade av trepanel og neddempet naturtilpasset fargebruk.

### **Konklusjon**

Fortetting som går ut på å tilrettelegge for at en stor boligtomt kan gjøres om til to tomter vurderes ikke å påvirke gjennomføring av planen ellers. Tilrettelegging for at en stor tomt kan endres til to tomter vurderes likedan ikke å gå vesentlig utover hovedrammen i planen. Tiltaket vil ikke gå ut over naturmangfoldet og eksisterende gangveg foreslås gitt status som turveg. Det vurderes at forslag til reguleringsendring kan vedtas i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-14.