



Arkivsak-dok. 26/00154-8
Saksbehandler Ingrid Rødland

Saksgang Møtedato
Utvalg for samfunn 05.05.2026

Saksframlegg

Reguleringsendring for Abernes, gnr. 32 bnr. 95 m.fl., PlanID 198501

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd, vedtas forslag til reguleringsendring for Abernes, gnr. 32 bnr. 95 m.fl., Planid 198501, med følgende endringer:

- Endring av bestemmelse § 1.2.3 til følgende ordlyd: *For følgende tomter gjelder maksimal tillatt utnyttelsesgrad (BYA) og byggehøyder:*
 - BF1 = samlet BYA inntil 350m², Maksimal mønehøyde skal ikke overstige kote + 31,5, Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige kote +28*
 - BF2 = samlet BYA inntil 350m², Maksimal mønehøyde skal ikke overstige kote +26,5, Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige kote +23,5.*
 - BF3 = samlet BYA inntil 350m². Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige kote +27.*
 - BF4 = samlet BYA inntil 400m². Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige kote +27.*
- Endring av Bestemmelse § 1.2.7 til følgende ordlyd: *Byggegrense mot sjø er sammenfallende med formålsgrensen.*
- Flytte bestemmelse § 1.2.8 til eget felt under Flomfare H320.
- Endring av bestemmelse § 1.2.9 til følgende ordlyd: *Regulert støttemur skal utformes slik at de tilpasses terrengets naturlige form og gir minst mulig visuell dominans. Maksimal høyde er 2,9m målt fra ferdig terreng på lavest side (kote +17,5).*
- Ny bestemmelse under 1.2.10 med følgende ordlyd: *Det er en byggeforbudssone på 2 meter fra senter av jordkabel til nærmeste bygningsdel.*
- Det legges inn 4 meter byggegrense fra veg i plankartet.

Vedlegg

Gjeldene plan + Nye planbestemmelser
Nye planbestemmelser
Plankart gjeldende
Plankart
Reguleringsbestemmelser gjeldende
Søknad om reguleringsendring - Abernes 15.01.26 568991_1_1

Saken kort fortalt

Formålet med reguleringsendringen er å legge til rette for sammenslåing av to boligtomter i felt B15.

Bakgrunn

Gjeldende reguleringsplan for Abernes ble vedtatt 26.06.1985. Planområdet dekker store deler av Abernes og legger til rett for eneboliger med mulighet for mindre, ikke-sjenerende nærings- og servicefunksjoner. Det er også avsatt areal til forretning, offentlig formål, samt et transportknutepunkt for buss, ferje og båt. Planområdet anses som delvis utbygd.

Hensikten med den foreslåtte reguleringsendringen er i hovedsak å slå sammen to boligtomter innenfor felt B15 til en tomt. Terrenget på eiendommen er utfordrende, og tiltakshaver ønsker å tilpasse den planlagte boligen til terrengforholdene gjennom en moderne byggestil.

Samtidig er det vurdert som hensiktsmessig å ajourføre planen, slik at reguleringsplanen samsvarer med dagens situasjon. Dette innebærer blant annet å regulere eksisterende eiendom gnr. 32 bnr. 250 fra friområdet til boligformål, fjerne regulert parkeringsplass, samt regulere inn et nytt lekeareal som kan opparbeides ved behov.

Overordnet plan er kommunedelplanen for kystsonen, vedtatt 09.02.2017. I kommuneplanens plankart er arealet, som omfatter planområdet, satt til «Detaljeringssone – Reguleringsplan skal fortsatt gjelde». Dette betyr i praksis at overordnet plan ikke har noe styrende arealbruk for området, men viser til gjeldende reguleringsplan. Derimot skal endringen ikke være i strid med kommunedelplanens generelle bestemmelser.

Forslaget til endring ble sent på begrenset høring 18.02.2026 med frist til 18.03.2026 for å komme med merknader. Under høringen kom det fire merknader til forslaget for endring. Merknadene er i det følgende kort referert og kommentert av rådmannen.

Agder fylkeskommune har i ekspedisjon av 13.03.2026 ingen innvendinger til sammenslåing av tomtene

1. De mener den foreslåtte utnyttelsesgraden og gesimshøyden for BF4 kan gi en svært dominerende bebyggelse, særlig på grunn av terrengformen.
2. Det anbefales at plankartet og bestemmelser justeres for å sikre god landskapstilpasning også for BF2.
3. De påpeker at høyder og utnyttelsesgrad bør angis konsekvent etter gjeldende regelverk, og anbefaler at det settes som kotehøyde eller etter meter fra planert terreng.
4. Videre mener AFK at det er noe uklart hva restriksjoner i hensynssonen H-320 for flom er.

Kommentar:

1. Tas til følge. Viser til vurdering av utnyttelsesgrad.
2. Tas til følge. Ut ifra eiendomsinnsyn har tomten en BYA på 245m². Det vurderes at tomten for det meste er utbygd i dag og det ses derfor på som akseptabelt at BF2 får samme BYA som BF1 og BF3. Rådmannen foreslår derfor at bestemmelse 1.2.3 endres til følgende ordlyd: BF2 =

samlet BYA inntil 350 m². Bestemmelsen er vist i sin helhet med foreslåtte endringer under vurdering av utnyttelsesgrad.

3. Tas til følge. Det foreslås at bestemmelsen § 1.2.3 endres til slik at det legges inn gjeldende møne- og gesimshøyde for BK1 og BK2, mens det legges inn maksimal gesimshøyde på kote +27 for BK 3 og BK4. Bestemmelsen er vist i sin helhet med foreslåtte endringer under vurdering av utnyttelsesgrad.
4. Planendringen har ikke noe intensjon om å legge til rette for ny bebyggelse innenfor faresonen. Siden det allerede er en eksisterende bolig innenfor området, er det ikke ønskelig å påføre boligen nye restriksjoner. Det er derimot lagt inn en bestemmelse rundt aktsomhetsområdet for flom under § 1.2.8. Det vurderes for ryddighetens skyld at denne bestemmelsen bør flyttes til eget felt for Flomfare H320. Rådmannen anbefaler at bestemmelse § 1.2.8 flyttes til eget felt under Flomfare H320.

Glitre nett har i ekspedisjon av 19.02.2026 vurdert at planforslaget må ta hensyn til bestående anlegg og for de anlegg som det er nødvendig for dem å etablere og drifte. GN har høyspent og lavspent jordkabel i området.

Kommentar: tatt til følge. Anbefales å legge inn en bestemmelse under 1.2.10 med følgende ordlyd: *Det er en byggeforbudssone på 2 meter fra senter av jordkabel til nærmeste bygningsdel.*

Statens vegvesen har i ekspedisjon av 16.03.2026 ingen spesielle merknader til reguleringsendringen.

Kommentar: tas til orientering.

Statsforvalteren i Agder har i ekspedisjon ingen merknader til at den regulerte parkeringsplassen fjernes, da det vurderes som realistisk at boligtomtene kan løse parkering på egen grunn.

1. De påpeker imidlertid at endringen medfører redusert lekeareal, og at bestemmelsene åpner for at lekeplassen kun «opparbeides ved behov». Statsforvalteren vurderer dette som uheldig og anbefaler at det sikres krav om opparbeidelse av lekearealet som en del av utbyggingen, i tråd med rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging. For øvrig har Statsforvalteren ingen ytterligere merknader til planendringen.

Kommentar: tas til orientering.

1. Tas ikke til følge. Lekeareal som følge av endringen har blitt redusert, derimot oppfyller lekeplassen fremdeles minimumskravet i kommunedelplanen på 150m². Videre vurderes det som viktig å sikre areal til lek, men urimelig at utbygging av to tomter skal pålegges krav om etablering av lekeplass for boligområdet. Det forutsettes av den grunn at nabolaget i fellesskap beslutter opparbeidelsen av lekeplassen.

Vurdering

Rådmannen stiller seg positiv til reguleringsendringen, og vurderer det som akseptabelt å slå sammen de to tomtene. Videre anses det som positivt at planen samsvarer med dagens situasjon og at det er lagt til rette for et nytt lekeareal i planområdet.

Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgrad er et tema som ved gjennomgang av planen ble gitt mindre oppmerksomhet. Fylkeskommunen har i sin merknad påpekt at den sammenslåtte tomten er foreslått med en høy utnyttelsesgrad, tilsvarende en BYA på 470m². Det ønskes derfor å vurdere dette nærmere for å sikre et tilstrekkelig beslutningsgrunnlag for reguleringsendringen.

Gjeldende reguleringsplan har en relativt høy utnyttelsesgrad på de regulerte tomtene. For enkelte tomter er det beregnet at det kan oppføres bebyggelse med en BYA på noe over 400m². Når planen nå tas opp til endring, vurderer administrasjonen det som hensiktsmessig å foreta en ny vurdering av ønsket utbygging.

Det vises i den forbindelse til tomt BF2, i gjeldende plan tillates en BYA på over 400m², men som i praksis er utbygd med en samlet BYA på om lag 245m². Dette indikerer at utnyttelsesgraden i gjeldende plan overstiger det faktisk behovet, og gir grunnlag for å vurdere om dagens utnyttelsesgrad er for høyt satt.

Planområdet, og spesifikt tomtene som foreslås sammenslått, ligger innenfor 100-metersbelte langs sjøen. Selv om byggeforbudet i strandsonen også var gjeldende på tidspunktet for utarbeidelsen av gjeldende plan, vurderes det at forvaltningen av bestemmelsene i strandsonen har blitt vesentlig skjerpet i senere tid. På bakgrunn av dette anses det ikke som ønskelig å videreføre en utnyttelsesgrad som legger til rette for like mye utbygging som gjeldende plan åpner opp for. Samtidig stiller rådmannen seg bak fylkeskommunen sin bekymring om at bebyggelsen kan fremstå dominerende.

For tomtene BK1, BK2 og BK3 innebærer foreslått endring en BYA på 350m². Dette vurderes fortsatt som relativt høyt. I utgangspunktet hadde det vært ønskelig at også BK4 gis tilsvarende utnyttelse. Derimot velges det å anbefale en BYA på 400m² for tomten.

Administrasjonen har prøvd å etterspørre en konkretisering av planlagt utbygging på tomten. Tiltakshaver har opplyst at det ikke er ønskelig å redusere BYA, og begrunner det med et behov for fleksibilitet for eventuelt mindre tiltak på et senere tidspunkt. Rådmannen vurderer imidlertid at hensynet til fleksibilitet alene ikke er tilstrekkelig grunnlag for å opprettholde en høy utnyttelsesgrad, uten at det foreligger klare og konkrete utbyggingsbehov.

På bakgrunn av vurderingen over, samt kommentarene til merknadene 2. og 3. fra fylkeskommunen anbefaler rådmannen at bestemmelse § 1.2.3 endres til følgende ordlyd:

For følgende tomter gjelder maksimal tillatt utnyttelsesgrad (BYA) og byggehøyder:

BF1 = samlet BYA inntil 350m², Maksimal mønehøyde skal ikke overstige kote + 31,5, Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige kote +28

BF2 = samlet BYA inntil 350m², Maksimal mønehøyde skal ikke overstige kote +26,5, Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige kote +23,5.

BF3 = samlet BYA inntil 350m². Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige kote +27.

BF4 = samlet BYA inntil 400m². Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige kote +27.

Byggegrense

Det foreslås i reguleringsendring å legge inn en bestemmelse som sier at byggegrensen er sammenfallende med formålsgrensen. Dette er begrunnet med at det i gjeldende plan ikke er lagt inn byggegrense mot sjø.

Det anses derimot at tomtene er gitt stor utnyttelses grad og det ønskes å balansere utbyggingsfriheten med hensynet til naboer. Det vurderes derfor som hensiktsmessig at 4-metersreglen fra nabogrensen er gjeldende for planen.

Rådmannen anbefaler av den grunn at man endrer bestemmelse § 1.2.7 til følgende ordlyd:
Byggegrense mot sjø er sammenfallende med formålsgrensen.

Videre bør det legges inn en 4 meter byggegrense for veg som sikrer at ikke noe hindrer for sikt. Med dette viderefører man det slik det er gjort i gjeldende plan. Rådmannen anbefaler at det legges inn en byggegrense på 4 meter fra veg i plankartet.

Støttemur

I plankartet er det regulert inn en støttemur på den sammenslåtte tomten, med en maksimal høyde på 2,9 meter målt fra ferdig terreng på laveste side. Det er noe uklarhet knyttet til hvordan muren er tenkt utformet, og det er reist bekymring for om muren kan fremstå som ruvende i nabolaget, særlig ettersom den plasseres helt opp mot veggen.

Det vurderes derimot at støttemuren i hovedsak henvender seg mot det som kan kalles baksiden av bebyggelsen, sett i forhold til innsyn fra sjøen. Det legges også vekt på at boliglaget ligger i enden av veggen, hvor det er de resterende tre tomtene innenfor planområdet som i hovedsak vil bli berørt av tiltaket.

Tomten byr også på et krevende terreng, på det høyeste er terrenget på kote +23. Selv om det i utgangspunktet hadde vært ønskelig å bryte opp støttemurer av denne høyden, forstås muren som en forlengelse av boligen første etasje. Støttemuren vurderes derfor som akseptabel.

Det ønskes derimot å konkretisere hva som menes med ferdig terreng på laveste side, på den måten er det lettere for byggesak å kontrollere tiltaket. Tiltakshaver har bekreftet at ferdig terreng på laveste side kan fastslås til kotehøyde +17,5.

Rådmannen foreslår at bestemmelse § 1.2.9 endres til følgende ordlyd: *Regulert støttemur skal utformes slik at de tilpasses terrengets naturlige form og gir minst mulig visuell dominans. Maksimal høyde er 2,9m målt fra ferdig terreng på lavest side (kote +17,5).*

Økonomiske konsekvenser

Planendringen vurderes ikke å ha økonomiske konsekvenser for kommunen.

Konklusjon

Med bakgrunn i kommentarer til merknadene og vurderinger innstiller rådmannen på å vedta forslag til reguleringsendring med følgende endringer:

- Endring av bestemmelse § 1.2.3 til følgende ordlyd: *For følgende tomter gjelder maksimal tillatt utnyttelsesgrad (BYA) og byggehøyder:*
 - BF1 = samlet BYA inntil 350m², Maksimal mønehøyde skal ikke overstige kote + 31,5, Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige kote +28*
 - BF2 = samlet BYA inntil 350m², Maksimal mønehøyde skal ikke overstige kote +26,5, Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige kote +23,5.*
 - BF3 = samlet BYA inntil 350m². Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige kote +27.*
 - BF4 = samlet BYA inntil 400m². Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige kote +27.*
- Endring av Bestemmelse § 1.2.7 til følgende ordlyd: *Byggegrense mot sjø er sammenfallende med formålsgrensen.*
- Flytte bestemmelse § 1.2.8 til eget felt under Flomfare H320.

- Endring av bestemmelse § 1.2.9 til følgende ordlyd: *Regulert støttemur skal utformes slik at de tilpasses terrengets naturlige form og gir minst mulig visuell dominans. Maksimal høyde er 2,9m målt fra ferdig terreng på lavest side (kote +17,5).*
- Ny bestemmelse under 1.2.10 med følgende ordlyd: *Det er en byggeforbudssone på 2 meter fra senter av jordkabel til nærmeste bygningsdel.*
- Det legges inn 4 meter byggegrense fra veg i plankartet.