



Arkivsak-dok. 26/00956-6
Saksbehandler Øystein Bekkevold

Saksgang

Møtedato

Utvalg for teknisk

16.06.2026

47/26

Saksframlegg

Reguleringsendring etter forenklet prosess - PlanID 11101 Reguleringsplan for Kråkenes gnr/bnr 6/266 m/flere

Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk utvalg vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 følgende endringer av plankart og bestemmelser for PlanID 11101 Reguleringsplan for Kråkenes:

1. a) Det påtegnes nye adkomstpiler for eiendom 27 og 28 i tråd med illustrasjoner og beskrivelser gitt i saksgrunnlaget under. Eksisterende adkomstpiler fjernes.
b) Byggegrense flyttes 2 meter mot Krågenesveien i øst. Som beskrevet i vurderinger.
2. Følgende legges til i bestemmelsene:
 - a) Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 3 meter og utarbeides etter norsk standard.
 - b) Forstøtningsmur over 1,0 høyde skal sikres med klatresikkert gjerde med minimum høyde 1,0 m.
 - c) Avstand mellom forstøtningsmurers ytterkant skal være minimum 2 meter.
 - d) Forstøtningsmur på inntil 0.4 m høyde tillates i eiendomsgrense mot vei.

Vedlegg

Søknad om reguleringsendring etter forenklet prosess - Reguleringsplan for "Kråkenes - gnr. 6, bnr. 266 m/flere"

Oppdatert planbeskrivelse - reguleringsendring og naboinnspill "Kråkenes - gnr. 6, bnr. 244 m/flere"

Reviderte bestemmelser

Gjeldende bestemmelser
Gjeldende plankart
Innspill og kommentar, nabo gnr. 6 bnr 298

Saken kort fortalt

Hensikten med reguleringsendringen er å legge til rette for en mer egnet avkjørsel til boligtomt 27 med gårds- og bruksnummer 6/300 i Farsund kommune, samt legge til rette for fornuftig tomteutforming av tomt 26, 27 og 28 (gbnr. 6/299, 6/300 og 6/301) med hensyn til nødvendige terrengarbeider og forstøtningsmurer.

Plankonsulent: G-TAKK AS
Forslagsstiller: Hansen Bygg AS

Planstatus

Der det aktuelle området er avsatt til arealformål «Boligbebyggelse, frittliggende småhus» i reguleringsplan for «Kråkenes - gnr. 6, bnr. 266 m/flere». Plan-ID 11101 vedtatt 13.11.2008, sist revidert 12.05.2016.

Planidentifikasjon11101

VertikalnivåPå grunnen/vannoverflate

PlanstatusEndelig vedtatt arealplan

PlannavnKråkenes mve

PlanbestemmelsePlanbestemmelser både kart og tekst

Ikraftredelsesdato12.05.2016

LovreferansePBL 2008

ArealformålBoligbebyggelse, frittliggende småhus

FeltbetegnelseBFS

Vis i kart [Planregister](#)

Lenke til plan i kommunekart.com
<https://www.kommunekart.com/klient/listerkart/?urlid=628062de-d456-459c-9dc4-80392da35e9a>

Begrunnelse for reguleringsendring etter forenklet prosess

Ønsket endring vurderes å kunne behandles som en reguleringsendring etter forenklet prosess, jf. plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd. Endringen anses som en mindre justering av gjeldende plan, av følgende grunner:

Begrenset omfang: Endringer i plankart: Endringen gjelder en lokal forskyvning av avkjørsel (pil i plankartet), uten å endre hovedgrepene i reguleringsplanen, arealformål eller utnyttelsesgrad.
Endringer i Bestemmelser: Det gis nødvendige føringer for etablering av forstøtningsmurer i området.

I tråd med planens intensjon: Hensikten med reguleringen opprettholdes, og løsningen anses som likegod eller bedre enn tidligere løsning, eksempelvis med hensyn til siktforhold eller terrengtilpasning.

Ikke i strid med overordnede planer eller interesser:

Endringen berører ikke regionale eller nasjonale hensyn, og er i samsvar med gjeldende kommuneplan og vegmyndighetens krav.

Ingen behov for omfattende medvirkning eller utredning: Tiltaket er av en slik karakter at det ikke utløser krav om ny konsekvensutredning eller bred planprosess.

Saksopplysninger

Det vises til vedlagt planbeskrivelse.

Innspill

Det kom i perioden 5 innspill. Innspill er gjengitt i sin helhet og kommentert av administrasjonen og plankonsulent ved behov under.

Statsforvalteren i Agder

Statsforvalteren kan ikke se at endringen i vesentlig grad berører de nasjonale eller vesentlig regionale hensynene vi skal ivareta.

Agder fylkeskommune

Agder fylkeskommune er ingen merknader til endringen.

Tor & Hege Øslebø, nabo Krågenesveien 7, gnr. 6 bnr. 298

Se eget vedlegg. Advokatfirmaet Wigemyr & Co bistår i saken.

Kommentar fra administrasjonen:

Det er mottatt merknader hvor det anføres at endringen ikke kan behandles etter forenklet prosess, blant annet med henvisning til trafikk sikkerhet, økt belastning på internvei og påvirkning på planens forutsetninger

Punkter i innspill gjennomgås under:

Endringen er av begrenset fysisk og planmessig omfang

Endringen gjelder flytting av én avkjørsel for én tomt, uten endring i arealformål, utnyttelsesgrad eller overordnet vegstruktur. Planens hovedgrep – boligformål og tilhørende vegstruktur – opprettholdes uendret.

Selv om avkjørsel er et infrastrukturelement, er det her tale om en lokal justering innenfor allerede regulert boligfelt, ikke en ny vegløsning eller strukturendring.

Begrenset påvirkning på planens gjennomføring

Forenklet prosess kan benyttes der endringen "i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig".

Flytting av avkjørselen:

- endrer ikke kapasiteten eller funksjonen til hovedveinettet
- medfører ikke nye utbyggingsområder eller økt utnytting
- påvirker kun adkomstløsning for én eiendom

Det legges til grunn at atkomst fortsatt skjer via regulert vegsystem, og at løsningen kan prosjekteres i tråd med gjeldende krav til sikt, stigning og trafikksikkerhet.

Trafikale forhold kan ivaretas i byggesak

Merknaden fremhever trafikksikkerhet og økt belastning på internvei som sentrale innvendinger.

Dette er forhold som i hovedsak kan:

- dokumenteres og avklares i byggesaken (siktlinjer, snumulighet mv.)
- vurderes konkret for den enkelte avkjørsel etter vegnormaler

Endringen i seg selv utløser ikke et nytt trafikksystem, men en lokal tilpasning. Trafikale vurderinger knyttet til avkjørsler er normalt detaljnivå som håndteres i byggesak.

Ikke tilstrekkelig til å regnes som "vesentlig endring"

Det kommer frem av forarbeider at ikke enhver innsigelse eller uenighet er til hinder for forenklet behandling; det må foretas en konkret vurdering.

Selv om merknaden beskriver forholdet som konfliktfylt, gjelder dette i hovedsak:

- lokale naboulempen
- vurderinger av beste løsning

Dette alene innebærer ikke at endringen faller utenfor kategorien "mindre endring", så lenge planens hovedstruktur og intensjon opprettholdes.

På bakgrunn av:

- begrenset omfang
- lokal karakter
- fravær av endringer i hovedstruktur
- og at relevante forhold kan avklares i byggesak

vurderes reguleringsendringen som en mindre endring etter pbl. § 12-14, og kan behandles etter forenklet prosess. Merknaden tas til orientering, men tillegges ikke avgjørende vekt.

Kommentar fra plankonsulent:

Se eget vedlegg med innspill og vår kommentar til innspillene.

Tor Ruben Larsen-Solhaug, nabo Krågenesveien 13, gnr. 6 bnr. 295:

Vi ønsker å komme med en merknad knyttet til planlagt avkjørsel/adkomst. Etter det vi kan se, legger reguleringsplanen opp til at adkomst til tomten skal være fra nedsiden og ikke via stikkveien på oversiden.

Stikkveien oppleves allerede som smal og begrenset i kapasitet, og den var etter vårt syn opprinnelig tiltenkt et begrenset antall boliger med avkjørsel til denne veien. Vår bekymring er derfor ikke nødvendigvis dagens situasjon isolert sett, men den samlede belastningen dersom flere tomter også får adkomst via samme stikkvei. Dette vil kunne medføre at opptil fem eiendommer benytter en vei som opprinnelig fremstår planlagt for langt færre boliger.

Vi er derfor bekymret for at ytterligere avkjørsler og økt trafikk vil gå utover både trafikksikkerhet, fremkommelighet og bomiljø i området. Vi er også bekymret for

siktforholdene i området, da deler av veien og krysset allerede oppleves som relativt uoversiktlige. Det ferdes også barn og andre myke trafikanter i området daglig, og vi mener derfor det er viktig at kommunen vurderer saken grundig opp mot både reguleringsplanen og de samlede trafikale konsekvensene før eventuell godkjenning gis.

Kommentar fra administrasjonen:

Det er mottatt merknad som viser til at gjeldende plan legger opp til adkomst fra nedsiden, og at bruk av stikkveien på oversiden vil gi økt samlet trafikk, redusert trafiksikkerhet og dårligere fremkommelighet.

Kommunen legger til grunn at endringen gjelder én tomt, og at trafikkøkningen isolert sett vil være begrenset og innenfor det som normalt må regnes med i et etablert boligfelt. Forhold knyttet til sikt, trafiksikkerhet og utforming av avkjørsel vurderes som håndterbare i byggesaken.

Når det gjelder samlet belastning og eventuell fremtidig bruk av stikkveien for flere eiendommer, vil dette måtte vurderes i egne saker. Det kan ikke tillegges avgjørende vekt i vurderingen av foreliggende endring.

Endringen innebærer ikke justering av overordnet vegsystem eller planens hovedstruktur. Merknaden tas til orientering, men tillegges ikke avgjørende vekt.

Kommentar fra plankonsulent:

Se felles kommentar til innspill fra naboer i Krågenesveien 13 og 15 under.

Steffen Valand Andersen, nabo Krågenesveien 15, gnr. 6 bnr. 296:

Jeg ønsker å komme med merknad til foreslått endring av adkomstvei til tomten. Opprinnelig var innkjørsel planlagt i front av tomten. Det søkes nå om å legge adkomsten på baksiden, noe som vil medføre at all trafikk til boligen må passere forbi vår boligvei og flere eksisterende boliger. Jeg er bekymret for trafiksikkerheten på grunn av følgende forhold:

- Veien er smal, ca. 3,5 meter bred, uten skulder eller gode møteplasser.
- Siktforholdene er allerede betydelig redusert på grunn av høy eksisterende mur langs veien.
- Økt trafikk vil påvirke sikkerheten for beboere, barn og myke trafikanter.
- Ytterligere tomter skal også benytte samme adkomstvei i fremtiden, noe som vil øke belastningen ytterligere.
- Endringen innebærer en vesentlig større belastning på eksisterende boligvei enn det som lå til grunn opprinnelig.

Jeg ber derfor kommunen vurdere trafiksikkerhet, siktforhold, veibredde og samlet belastning nøye før eventuell godkjenning av endret adkomst.

Kommentar fra administrasjonen

Det er mottatt merknad som gjelder økt trafikk, begrenset veibredde, siktforhold og trafiksikkerhet som følge av flytting av avkjørsel til tomt 27.

Kommunen legger til grunn at endringen gjelder én bolig, og at trafikkøkningen vil være begrenset og innenfor det som normalt må regnes med i et regulert boligfelt. Forhold knyttet til sikt, utforming av avkjørsel og eventuelle avbøtende tiltak vurderes som håndterbare innenfor byggesaksbehandling.

Endringen påvirker ikke planens hovedstruktur, vegsystem eller overordnede forutsetninger, og anses derfor ikke å medføre vesentlige virkninger for planens gjennomføring.

Merknaden tas til orientering, men tillegges ikke avgjørende vekt.

Kommentar fra plankonsulent:

Felles kommentar til innspill fra naboer i Krågenesveien 13 og 15:

Den aktuelle adkomstveien er regulert adkomst til boligene på tomt 21-26. I 2022 fikk også tomt 28 dispensasjon for adkomst til stikkveien (FA1) på oppsiden istedenfor regulert avkjørsel på nedre nivå av tomten. Både den aktuelle adkomstveien og stikkvei FA1 har identisk bredde og utforming som alle de andre adkomstveiene i planen. De berørte kryssene og avkjørslene har tilfredsstillende fri sikt i tråd med kommunal veinormal, noe som også ble befart og konstatert i forbindelse med dispensasjonen for tomt 28. Basert på dette ser vi ingen problemer med å tillegge en ekstra avkjørsel til FA1. At en stikkvei i et boligfelt skal benyttes av én ekstra enebolig, altså endring fra 4 til totalt 5 eneboliger, anser vi ikke som problematisk med hensyn til trafiksikkerhet og barn og unges interesser.

*Endringen medfører i tillegg **en klar forbedring av trafiksikkerheten for boligfeltet som helhet**, ved at avkjørselen flyttes bort fra veikrysset der all trafikk inn og ut av boligfeltet går forbi. Ved å flytte avkjørselen **reduseres trafikkbelastningen og risikoen for uheldige ferdsels- og manøvreringsbehov** som en privat avkjørsel vil medføre så nært et veikryss.*

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Konsekvenser for barn og unge

Planendringen medfører noen endringer i trafikkbildet som kan vurderes som både positive og negative. Se kommentar til innspill og vurdering under.

Konsekvenser for klima og miljø

Ingen

Konsekvenser for folkehelse

Ingen

Vurdering

Trafiksikkerhet

Flytting av adkomst til eiendommen har noen negative og noen positive sider.

Gjeldene adkomst ligger på bratt terreng og nærme kryss ved hovedadkomst. Dette medfører en noe uoversiktlig situasjon. Denne veien har mer trafikk enn ønsket avkjørsel, noe som medfører økt sjanse for hendelser ved utkjøring.

Foreslått ny plassering er på flatt terreng uten kryssende trafikk, men 5 eiendommer vil oppleve trafikken til og fra boligen.

Administrasjonen mener at nytt forslag er best med hensyn til trafiksikkerhet og mest praktisk med henblikk på terreng og en fornuftig utnyttelse av tomten.

Dagens/faktisk situasjon

Det ligger 2 adkomster på den veistubben i dag. Begge adkomstene er utflytende og ikke definert. Kommunale grøftearealer er asfaltert slik at håndtering av overflatevann blir dårligere, noe som igjen øker belastningen på kommunalt overvannsanlegg. Veien er regulert til felles adkomst, men eierskapet ligger hos kommunen.

Adm. har diskutert hvorvidt veistumpen burde endres til en felles adkomst (tun) for alle tilgrensende eiendommer, krav om lokal overvannshåndtering og tilbakeføring av eierskap til omkringliggende boliger. se skisse under. Dette kan være ett aktuelt alternativ og kan diskuteres på planlagt befarings i forkant av behandling.



Endringer i bestemmelsene:

Administrasjonen vil anbefale at endringsforslaget for bestemmelsene spisses noe.

Når man skal ta opp høydeforskjeller i boligområder med murer er det viktig å være spesifikk.

Man bør spesifisere når krav om sikring skal inntreffe samt hva avstanden mellom forstøtningsmurer skal være. En avstand på 2 meter fra ytterkant av laveste mur til bunn av ny mur gir ca. 1 meter gjenstående bredde når man trekker fra fundament og toppstein. Dette er tilstrekkelig for å kunne beplante med busker eller lignende.

Kravet om avstand mellom forstøtningsmurer gjør at man bør tillate høyere murer. Adm. foreslår en maks høyde på 3 meter. Det er viktig at det muliggjøres jevn linjeføring på topp mur, noe som krever høydekapasitet sett i forhold til varierende høyde på terreng i bunn. Høye murer er noe krevende i forhold til sikkerhet og stabilitet, vi foreslår derfor at det legges inn krav om utarbeidelse iht Norsk Standard.

Det påpekes at en forstøtningsmur på 0,5 m høyde gir ingen rom for plen eller beplantning i forhold til generelle siktsonekrav på maks høyde 0,5 m, så tillate murer i siktzone bør ikke være høyere enn 0.4 meter.

Murer over 1 meter bør sikres mot fall.

Administrasjonen mener at plankartet må påtegnes nye byggegrenser fremfor at dagens byggegrenser skal ha unnlattende bestemmelser. Vi vil derfor foreslå at noen av de ønskede endringene tas ut av bestemmelsen og inntas i plankartet i noe endret form.

Plankonsulent foreslår at reguleringsbestemmelsene endres ved å tilføye en bestemmelse til §4:

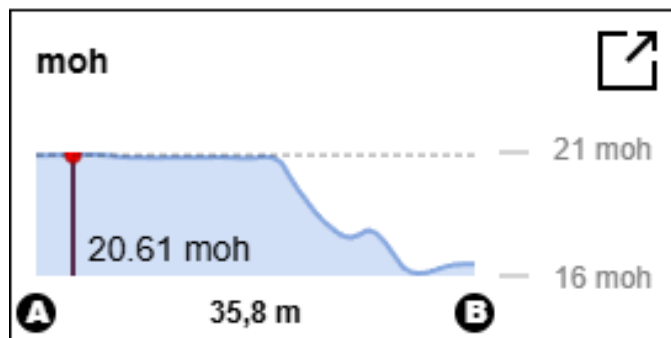
«i) For tomt 26-28 tillates terrenginngrep og forstøtningsmurer utenfor byggegrense. Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter, og avstand til regulert kant kjørebane skal være minimum 2,0 meter. Forstøtningsmurer med høyde 0,5 meter eller lavere kan plasseres i eiendomsgrense. Frisikt i veikryss/avkjørsel skal ivaretas.»

Administrasjonen foreslår å endre dette til:

«i)

- a) Forstøtningsmurer kan ha maksimal høyde på 3 meter og skal utarbeides etter Norsk Standard.
- b) Forstøtningsmur på inntil 0,4 m høyde tillates i eiendomsgrense mot vei.
- c) Forstøtningsmur over 1,0 høyde skal sikres med klatresikkert gjerde med minimum høyde 1,0 m.
- d) Avstand mellom forstøtningsmurers ytterkant skal være minimum 2 meter.

Til info har tomt 6/300 en høydeforskjell på 5 meter.



Endringer i plankart

Plankartet påtegnes en ny byggegrense mot veg som foreslått i skisse under.

Administrasjonen mener etablert forstøtningsmur etter plan på tomt 28 bør respekteres og følges i videre terrengarbeid mot vei i sør. Mot vei i øst kan det tillates at byggegrensen flyttes 2 meter mot veg fra dagens byggegrense. Siktlinjer må ivaretas. Se bilde under.

Administrasjonen vil foreslå at tidligere godkjent dispensasjon på adkomst til tomt 28 medtas i endring av plankart. Se forslag til vedtak.



Over: forslag til ny byggegrense.

Anbefaling

Administrasjonen anbefaler at endringene av reguleringsplanen for Kråkenes vedtas med endringsforslag som oppgitt i forslag til vedtak.