



Arkivsak-dok.	BYGG-26/00344-3
Saksbehandler	Jan Hornung

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	20.10.2026 09:00

Saksframlegg

Krågenesveien 37 - 6/288/0/0, søknad om dispensasjon for oppføring av hagestue

Kommunedirektørens innstilling:

Utvalg for teknisk avslår søknad om oppføring av tilbygg/vinterstue delvis innenfor regulert naturområde på gnr. 6 bnr. 288, Krågenesveien 37 med hjemmel i § 7 i reguleringsbestemmelsene for Kråkenes.

Begrunnelsen fremgår av saksframlegget.

Vedlegg

Søknad om oppføring av tilbygg til bolig (kontor og vinterstue) - 6/288, Krågenesveien 37
04 Situasjonsplan, 03.08.26
02 Fasader, 03.08.26
03 Illustrasjon, 03.08.26
01 Plan og snitt, 03.08.26

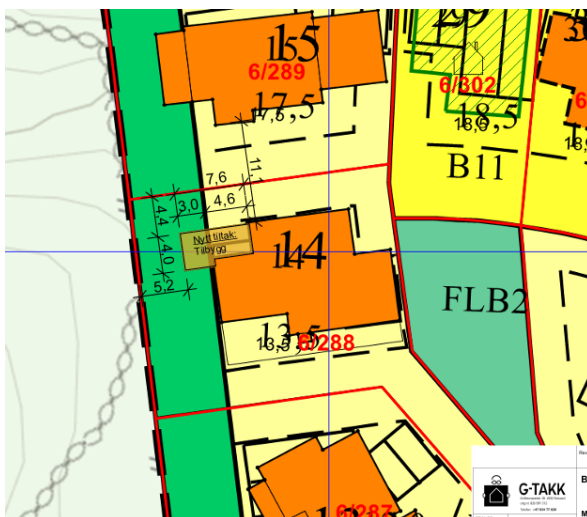
Saken kort fortalt

Det er søkt om dispensasjon for oppføring av tilbygg til eksisterende bolig på gnr. 6 bnr. 288, Krågenesveien 37. Tiltaket består av kontor og vinterstue med et bebygd areal på 27,2 m². Om lag 12 m² av vinterstuen er planlagt innenfor et område regulert til naturområde (N), og tiltaket krever derfor dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene. Kommunedirektøren viser til at arealet er regulert som naturområde etter en bevisst planfaglig vurdering, men at det samtidig foreligger tidligere dispensasjonsvedtak innenfor samme reguleringsplanområde. Saken legges frem for politisk behandling.

Søknaden gjelder

Det er søkt om tillatelse til oppføring av tilbygg til eksisterende enebolig på gnr. 6 bnr. 288, Krågenesveien 37.

Tilbygget består av kontor og vinterstue og har et samlet bebygd areal på 27,2 m². Av dette vil ca. 12 m² bli plassert innenfor område regulert til naturområde (N). Tiltaket er derfor omsøkt med dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene.



Plassering av tilbygget



Illustrasjon av omsøkt tiltak.

Arealplanstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Kråkenes. Eiendommen er regulert til boligformål med tilhørende naturområde N.

I reguleringsbestemmelsenes § 7 c fremgår følgende:

«Naturområde N er en inngrepsfri sone som del av privat tomt der opprinnelig terreng skal beholdes og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.»

Tiltaket er derfor ikke i samsvar med gjeldende reguleringsplan og krever dispensasjon.

Naboforhold

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-3.

Det er ikke registrert nabomerknader til tiltaket.

Uttalelser fra andre myndigheter

Saken er ikke sendt på ekstern høring. Tiltaket berører potensielt interesseområdet til Statsforvalteren i Agder. Statsforvalteren har ikke påklaget tidligere gitte dispensasjon for tiltak i naturområde. Vedtak i saken vil bli sendt med kopi til Statsforvalteren.

Administrasjonen vurderer at saken er tilstrekkelig opplyst og ikke utløser behov for samordning etter plan- og bygningsloven §§ 19-1 og 21-5.

Naturmangfold og sikkerhet mot fare

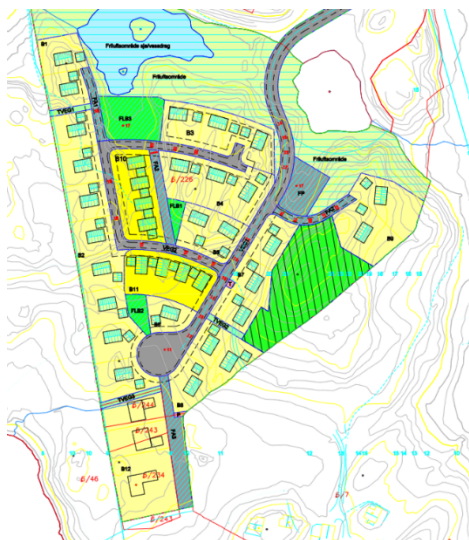
Tiltaksanalysen viser ikke registrerte fareområder knyttet til flom, skred, kvikkleire eller andre naturfarer som tilsier at området er uegnet for tiltaket.

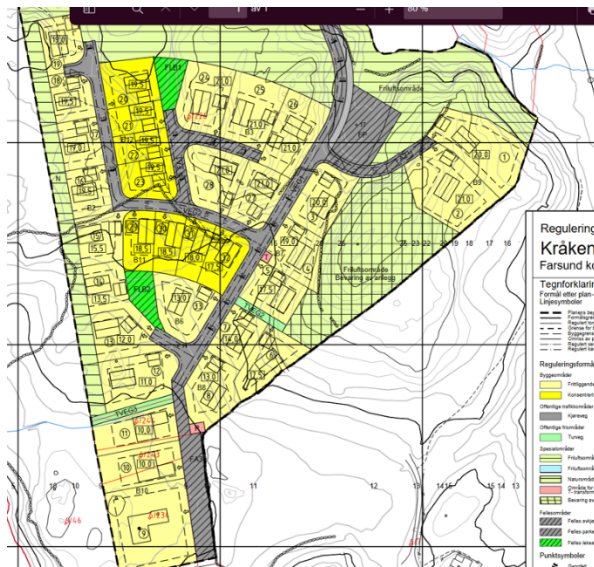
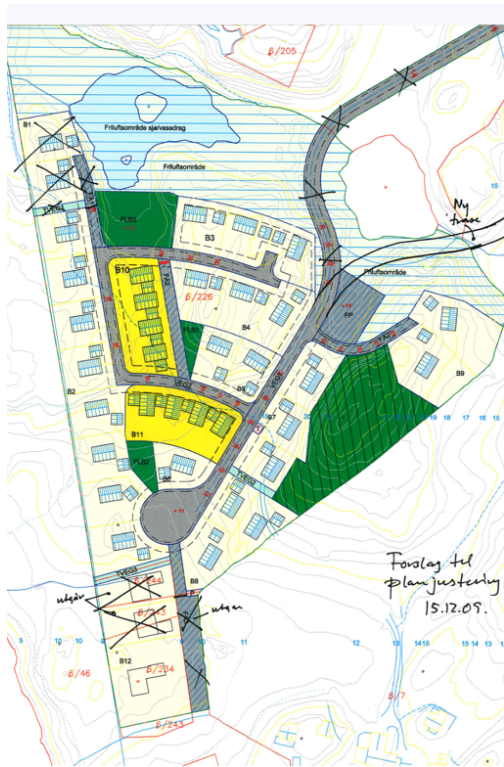
Tiltaksanalysen viser samtidig at området inngår i et landskap og naturmiljø med registrerte naturverdier og artsforekomster. Det foreligger blant annet registreringer av blant annet vipe, rødteilk og sørlig gulerle i nærområdet. Registrering av naturmangfold bla Gulerle og Salamander var bakgrunnen for justeringer av planforslaget før endelig plan ble vedtatt av kommunestyret.

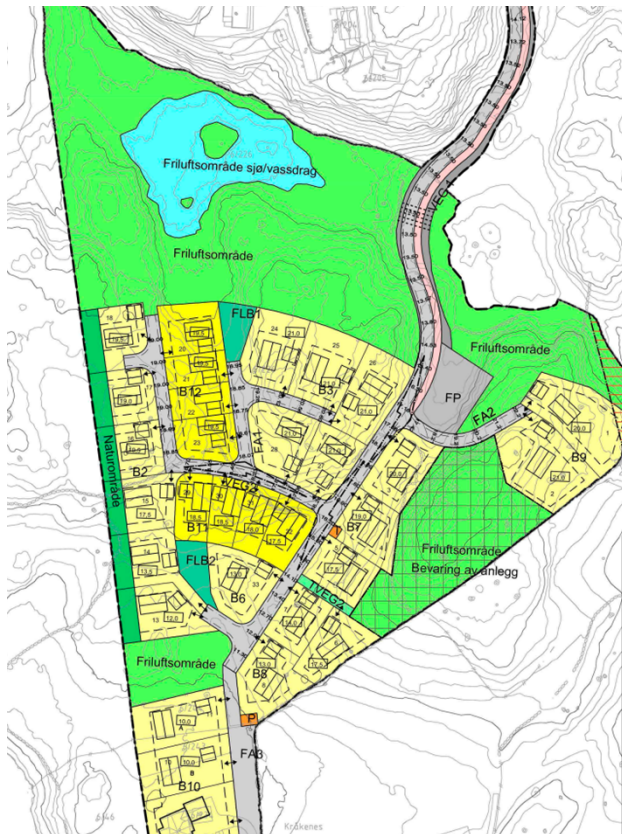
Naturmangfoldlovens §§ 8-12 er vurdert på bakgrunn av tilgjengelig kartgrunnlag, reguleringsplan, tiltakets begrensede omfang og foreliggende tiltaksanalyse. Administrasjonen legger til grunn at tiltaket gjelder et allerede bebygd boligområde og et begrenset areal innenfor privat tomt. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig for å behandle saken, jf. naturmangfoldloven § 8.

Planhistorikk:

Plankartene under viser en historikk i forhold til opprinnelig fremmet plan og ulike versjoner som har blitt utarbeidet og utlagt til ettersyn etter innkommet innsigelse.







Vedtatt og gjeldende plan

Dispensasjonssøknaden

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 7 c for plassering av del av vinterstue innenfor regulert naturområde. Søker opplyser at tiltaket vil gi boligen en bedre planløsning og viser til tidligere dispensasjoner i planområdet. Søker anfører videre at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene er større enn ulempene.

Vurdering

Hensynene bak bestemmelsen

Administrasjonen kan ved gjennomgang av planghistorikk legge til grunn at naturområdene i reguleringsplanen ikke er tilfeldig plassert. Av reguleringssaken fremgår det at de aktuelle korridorene ble innarbeidet etter innsigelser og naturfaglige vurderinger knyttet til natur- og artsinteresser. Formålet var å etablere en sone med minst mulig inngrep mellom boligområdene og naturarealene.

Det aktuelle naturområdet er samtidig en godkjent som del av en privat boligtomt som ble fradelt og bebygd etter reguleringsplanen. Administrasjonen registrerer ved befaring og gjennom luftfoto at flere av tilsvarende naturområder innenfor feltet i dag fremstår som plen eller på annen måte opparbeidede hagearealer. Etablering av plen er ikke et fysisk tiltak, men neppe heller det som har vært intensjonen med arealformålet i planen.

Tidligere dispensasjoner

Utvalg for teknisk ga i møte 02.03.2021, sak 21/21, dispensasjon fra § 7 c i reguleringsbestemmelsene på naboeiendommen gnr. 6 bnr. 289. Utvalget begrunnet vedtaket med at korridoren ikke hadde den effekten som var tilsiktet, at arealene utenfor naturområdet ivaretok formålet og at tiltaket ikke innebar fysisk nedbygging av bakken.

Det tidligere vedtaket gir ikke krav på dispensasjon i foreliggende sak, men utgjør et visst relevant moment i vurderingen. Argumentet med at tiltaket ikke innebærer fysisk nedbygging kan likevel ikke benyttes i foreliggende sak.

Dispensasjonsvurdering etter pbl. § 19-2

Tiltaket innebærer bygging innenfor et område som etter reguleringsplanen skal være inngrepsfritt. Etter administrasjonens vurdering vil tiltaket derfor være i strid med hensynet bak reguleringsformålet.

Tiltaket er lite og kan vurderes å ha begrenset betydning for tilliggende naturområder og landskapsvirkninger av bebyggelsen.

Samtidig er reguleringsformålet naturområde vedtatt og gjeldende plan. Dersom det er ønskelig å endre bruken av disse naturområdene generelt, mener administrasjonen at dette primært bør skje gjennom planendring eller planrevisjon, slik at konsekvensene vurderes samlet for hele planområdet.

Etter administrasjonens vurdering må utvalget derfor ta stilling til om tiltakets begrensede omfang og de faktiske forholdene på eiendommen gjør at vilkårene for dispensasjon i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Utvalget vil befare boligområdet på Krågenes i forbindelse med en annen sak, og det vil bli lagt opp til befarings også i denne saken i møtet.

Gebyr

Gebyr for søknaden vil i henhold til vedtatt betalingsregulativ for byggesaker bli på:

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av dispensasjonssøknad	2.2	7581,-
Totalt gebyr å betale		7581,-

Faktura for søknaden vil bli utskrevet av kommunekassen. Arealgebyr for byggetiltaket vil komme i tillegg om dispensasjon skulle bli gitt.

Økonomiske konsekvenser

Ingen kjente

Konsekvenser for barn og unge

Tiltaket vurderes ikke å ha vesentlige konsekvenser for barn og unge.

Konsekvenser for klima og miljø

Tiltaket innebærer inngrep i et område regulert til naturområde. Omfanget er begrenset, men tiltaket medfører en reduksjon av arealet som planen forutsetter skal være inngrepsfritt. Eventuelle konsekvenser må vurderes opp mot reguleringsplanens formål og naturhensyn.

Konsekvenser for folkehelse

Tiltaket vurderes ikke å ha vesentlige konsekvenser for folkehelsen.

Konklusjon

Kommunedirektøren legger til grunn at gjeldende reguleringsplan fortsatt bør være det primære styringsverktøyet for arealbruken i området. Dersom naturområdene i boligfeltet ikke lenger ivaretar den funksjonen som opprinnelig var forutsatt, bør dette vurderes gjennom planendring eller planrevisjon