



Arkivsak-dok. 26/00957-13
Saksbehandler Øystein Bekkevold

Saksgang

Møtedato

Utvalg for teknisk

20.10.2026

82/26

Saksframlegg

Klagebehandling. Reguleringsendring etter forenklet prosess - PlanID 00400 gnr/bnr 5/184 "Danefjell"

Kommunedirektørens innstilling:

1. Teknisk utvalgs vedtak i møte 16.06.2026 sak 48/26 opprettholdes.
2. Klage innkommet fra naboer i Øvre Danefjell ved brev datert 26.06.2026 tas ikke til følge.
3. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder til endelig avgjørelse.

Vedlegg

PÅKLAGE - Reguleringsendring etter forenklet prosess - PlanID 00400 Danefjell
Varsel om vedtatt reguleringsendring etter forenklet prosess - PlanID 00400 gnr/bnr 5/184 "Danefjell"
Saksutskrift - Reguleringsendring etter forenklet prosess - PlanID 00400 gnr/bnr 5/184 "Danefjell"

Klage

Det er mottatt klage på Teknisk utvalgs vedtak i møte 16.06.2026 sak 48/26 reguleringsendring etter forenklet prosess for gnr./bnr. 5/184, PlanID 00400 Danefjell.
Klagen er rettidig innkommet og klagerne anses å ha rettslig klageinteresse.

Klagens hovedinnhold

Klagen gjelder i hovedsak:

- omfanget av fortettingen og tillatelse til tre boenheter
- trafiksikkerhet og samlet belastning på eksisterende veinett

- fjerning av begrensning til to etasjer
- påståtte saksbehandlingsfeil og mangelfull medvirkning
- tillatte byggehøyder, utnyttelsesgrad og takformer
- spørsmål om reguleringsendringen er for omfattende til å behandles etter forenklet prosess.

For nærmere redegjørelse vises det til innsendt klage.

Kommentar fra administrasjonen

Administrasjonen mener klagen i all hovedsak bygger på forhold som var kjent og vurdert før vedtaket ble fattet. Klagen inneholder i begrenset grad nye opplysninger av betydning for planfaglige vurderinger.

Det aktuelle arealet er allerede regulert til boligformål. Reguleringsendringen innebærer ikke endring av hovedformålet, men gjelder justering av bestemmelser og utbyggingsrammer for én ubebygd boligtomt.

Teknisk utvalg har tidligere avslått to forslag for eiendommen og har stilt krav om redusert antall boenheter og lavere utnyttelse. Foreliggende planforslag ble utarbeidet på bakgrunn av disse føringene. Antall boenheter er redusert fra fire til tre og utnyttelsesgraden redusert fra 40 % til 35 % BYA.

Vurdering

Saksbehandlingsfeil

Klager anfører at det foreligger saksbehandlingsfeil knyttet til dialog og forventninger som ble skapt under møte med administrasjonen.

Administrasjonen kan ikke se at det foreligger saksbehandlingsfeil som kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold, jf. forvaltningsloven § 41.

Planendringen ble varslet etter gjeldende regler. Berørte parter fikk anledning til å uttale seg, og innkomne merknader ble tatt inn i saksfremlegget og vurdert før saken ble behandlet av Teknisk utvalg.

Antall boenheter og fortetting

Klagen retter seg mot tillatelse til tre boenheter.

Administrasjonen viser til at eiendommen ligger innenfor et etablert boligområde og allerede er regulert til boligformål. Planen for Danefjell som er godkjent endret, er vedtatt så vidt langt tilbake som 1969 etter bygningsloven av 1965. Planer fra denne tidsperioden hadde vesentlig mindre bestemmelser og beskrivelser enn planer som utarbeides i dag. Planen for Danefjell beskriver 68 boliger, som kan samsvare med antall bolighus opptegnet i plankartet. Planen beskriver ikke begrensninger til antall boligheter i viste hus og inneholder heller ikke bestemmelser om utnyttingsgrad. Utnytting er illustrert i plankartet som «boligområde m/bolig» Planen angir en byggegrense mot vei og krav om plassering av boligbebyggelsen utenfor denne. Planen beskriver i §4 krav til parkeringsinndekning for «leilighet» som kan indikere at planen var ment å åpne for flere enheter pr tomt.

Planforslaget fastsetter en juridisk entydig utnyttelsesgrad og antall boliger for tomten, noe opprinnelig plan ikke har hatt. Planen kan vurderes som en moderat fortetting innenfor eksisterende byggeområde i forhold til antall opptegnede «hus» i opprinnelig plan. Fortetting i etablerte boligområder er et anerkjent planfaglig virkemiddel og samsvarer med kommunens målsetting om bedre arealutnyttelse.

Teknisk utvalgs tidligere krav om redusert antall enheter og lavere utnyttelse er fulgt opp gjennom dette planforslaget.

Trafikksikkerhet

Klagen viser til den samlede fortettingen på Danefjell og økt trafikkbelastning. Det er også innkommet innspill fra Barnas talsperson i byggesaker om trafikksikkerheten i området. Barnas talsperson peker på at Danefjellveien har utfordringer knyttet til ferdsel for gående og syklende, at området benyttes av skolebarn, og at det på sikt bør vurderes tiltak som fortau, krysningspunkt og fartsreduserende tiltak.

Administrasjonen deler vurderingen om at trafikksikkerhet for myke trafikanter er et viktig tema. Samtidig vurderes de forhold som beskrives i innspillet i hovedsak å være knyttet til den eksisterende situasjonen i Danefjellveien og ikke direkte til den aktuelle reguleringsendringen.

Den aktuelle reguleringsendringen gjelder én allerede regulert boligtomt innenfor et etablert boligområde. Økningen i trafikk som følge av planendringen vurderes å være begrenset og ikke av et omfang som medfører vesentlig endrede trafikale forhold i området.

Planforslaget legger til grunn parkering på egen tomt, etablering av frisiktsoner og opparbeidelse av avkjørsel etter kommunal veinormal. Regulert frisikt ved avkjørsel og øvrige krav i planen vurderes å ivareta trafikksikkerheten knyttet til den aktuelle eiendommen. Det er heller ikke kommet frem nye opplysninger som tilsier at de trafikksikkerhetsmessige vurderingene som lå til grunn for vedtaket bør endres.

Administrasjonen mener eventuelle behov for fortau, krysningspunkt, fartsdempende tiltak eller andre trafikksikkerhetstiltak i Danefjellveien bør vurderes i en helhetlig sammenheng for området og som en del av kommunens generelle trafikksikkerhetsarbeid og trafikksikkerhetsplan, uavhengig av den aktuelle planendringen.

Etasjer, høyder og takform

Klager anfører at planen åpner for mer omfattende bebyggelse enn det naboene hadde grunn til å forvente.

Administrasjonen viser til at reguleringsendringen inneholder konkrete bestemmelser om maksimal gesims- og mønehøyde, utnyttelsesgrad, parkering og terrengbehandling. Det er høydebestemmelsene og øvrige reguleringsbestemmelser som styrer byggenes volum og visuelle fremtoning. Administrasjonen vurderer derfor at fjerning av etasjebestemmelsen ikke medfører vesentlig endrede virkninger sammenlignet med det som følger av de vedtatte høydebestemmelsene.

Administrasjonen kan ikke se at reguleringsendringen er av et slikt omfang at den faller utenfor plan- og bygningslovens adgang til behandling etter forenklet prosess.

Endringen gjelder én eiendom innenfor eksisterende boligområde. Arealformålet opprettholdes, og virkningene vurderes i hovedsak å være lokale og knyttet til nærmeste naboer.

Konklusjon

Administrasjonen kan etter en ny vurdering ikke se at klagen inneholder nye opplysninger eller forhold som tilsier at vedtaket bør omgjøres. Vedtaket bygger på planfaglige vurderinger som er grundig behandlet gjennom flere tidligere saker for eiendommen. Reguleringsendringen opprettholder planens hovedformål, innebærer en redusert utbygging sammenlignet med tidligere forslag og vurderes å ligge innenfor rammen av det kommunen kan akseptere for området.

Det er etter vedtaket innkommet innspill fra Barnas talsperson vedrørende trafiksikkerhet i Danefjellveien. Administrasjonen vurderer at innspillet synliggjør generelle trafiksikkerhetsutfordringer i området, men ikke forhold som tilsier at reguleringsvedtaket for gnr./bnr. 5/184 bør omgjøres. Innspillet bør imidlertid tas med i kommunens videre arbeid med trafiksikkerhet i området.

Forslag til vedtak

1. Teknisk utvalgs vedtak i møte 16.06.2026 sak 48/26 opprettholdes.
2. Klage innkommet fra naboer i Øvre Danefjell datert 26.06.2026 tas ikke til følge.
3. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder til endelig avgjørelse.