



FLEKKEFJORD KOMMUNE

Kirkegaten 50
4400 FLEKKEFJORD

Saksbehandler, innvalgstelefon

Anne-Marthe Bakkerud, 37 01 78 39

Flekkefjord kommune - Statsforvalterens behandling av klage over vedtatt detaljregulering for Årenesplatået 2 - Drangeid - plan-ID 4207201902

Vi viser til kommunens oversendelse, mottatt her 27.06.2025. Vi beklager den lange saksbehandlingstiden.

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak.

Sakens bakgrunn

Planen gjelder et område på ca 2,6 daa, og ligger på Årenesplatået ved Drangeid. Formålet med reguleringen er å legge til rette for nye tomannsboliger gjennom fortetting av eksisterende boligområde der det i dag er en eksisterende bolig som skal rives. Planen omfatter 3 nye tomannsboliger.

Saken var oppe til førstegangsbehandling 15.11.2022. Etter høringsperioden (23.11.2022-11.01.2023) ble planforslaget noe bearbeidet. Endringene vurderes ikke som vesentlige og vil ikke påvirke omgivelsene negativt etter rådmannens vurdering og saken ble derfor ikke sendt på ny høring. Bystyret behandlet forslaget i møte 14.12.2023 og følgende vedtak ble vedtatt enstemmig:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12, vedtas Detaljregulering for Årenesplatået 2 (gnr. 71, bnr.135, Drangeid) (PlanId:4207201902), med følgende endringer:

- Offentlig kjørevei o_KV endres til privat vei.
- Målestokk endres til 1:500.
- ROS-analysen suppleres med henvisninger til hvor i planbeskrivelsen aktuelle temaer står beskrevet. Planbeskrivelsens pkt. 6.11 suppleres med en risikovurdering knyttet til klimaendringer.
- Tillegg til bestemmelsenes § 10: BaneNOR må varsles og tunnel må stenges før eventuelt sprengningsarbeid kan utføres
- Planbeskrivelsens punkt 6.5 suppleres slik at det fremkommer hvordan fremkommelighet for større biler er håndtert. Det benyttes blant annet figur som viser sporingskurver på plankart.
- Det legges inn en byggegrense i bakkant av tomt B2-B3, 2 m fra tomtegrense. Byggelinje mot ny



vei gjøres om til byggegrense. Byggegrensen forlenges langs veg, også gjennom BK1 i samme avstand fra vei. Kulepunkt to under §3 endres slik:

o Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser på tomta. Langs vei tillates planering. Utenfor byggegrense mot nord-øst tillates ikke utsprenkning av byggegrop og planering av terreng. Unntak kan kun gjøres dersom massenes tilstand gjør inngrep nødvendig for å kunne utføre byggearbeider.

• Det legges inn et nytt kulepunkt under § 3: Bebyggelsen skal ha mørke farger.

• Tekst ang. B1-B3 under § 3 endres slik:

o B1: Maksimal BYA er 170 m², hvor 40 m² forbeholdes frittstående bygg eller bygningsdeler utenfor fasadeliv.

Innenfor arealet tillates oppført en tomannsbolig i inntil 3 etasjer hvor sokkeletasje skal disponeres til parkering og boder. Eventuelt frittstående bod, garasje/ carport skal ha flatt tak eller pulttak og en maksimal gesimshøyde på 4 m fra planert terreng. Det skal legges til rette for sykkelparkering.

o B2-B3: Maksimal BYA sokkeletasje er 170 m². Maksimal BYA 2. og 3. etasje er 150 m², hvor 20 m² forbeholdes bygningsdeler utenfor fasadeliv.

Innenfor områdene tillates oppført en tomannsbolig i 3 etasjer hvor sokkeletasjen skal være felles parkeringskjeller med boder og parkeringsplasser for biler og sykler for B2, B3 og evt. B1.

• Følgende tilføyes til § 6: Det skal tilrettelegges med minimum benker og bord. Det skal etableres gangveiforbindelser fra lekeområdet og opp til øvre platå. Området skal være tilgjengelig for allmennheten.

• Bestemmelse om planeringshøyde for lekeplass i § 7 revurderes. Ny kotehøyde legges inn på grunnlag av skisse som legges inn i planbeskrivelsen. Skissen skal vise hvordan lekeplass og uteoppholdsareal kan planeres og hvordan man kan oppnå gangveiforbindelse mellom disse og samtidig ha en universell adkomst til lekeplassen. Kotehøyder og stigningsforhold må gå tydelig frem.

• Følgende tilføyes under reguleringsbestemmelsenes § 3 under kulepunkt som angår byggegrense: Balkonger tillates å krage ut over byggegrense.

Rekkefølgekrav § 15 endres slik: Lekeplass, uteoppholdsareal og gangvei mellom disse arealene skal være opparbeidet, utstyrt og sikret med gjerde før første boenhet kan tas i bruk.

Vedtaket ble utsendt 08.10.2024.

Reguleringsvedtaket ble påklaget av en rekke hjemmelshavere/rettighetshavere til eiendommer i området:

• Britt Garwood og Glen Kidd (Årenesplatået 10 - gnr. 71 bnr. 206)

Det anføres at fortetting vil fjerne området særpreg og det vises til flere trafikale forhold som ikke er hensynstatt, bla. at veien er skolevei, økt trafikk og farlig utkjørsel. Videre hevdes det at det ikke er behov for lekeplass og det stilles spørsmål ved hvordan gangveien fra lekeplassen skal sikres. Det pekes på at vann- og avløpsledninger i området er i dårlig stand. Det reises også spørsmål om habilitet, ettersom tiltakshaver er ansatt i kommunen.

• Astrid og Johny Liestøl (Årenesveien 7 - gnr. 71 bnr. 192)

Det stilles spørsmål ved fordelingen av kostnadene for anleggelse av vei og avløpsledninger og flere trafikale forhold. Det anføres at byggene ikke vil harmonere med etablert bebyggelse og ha direkte innsyn til deres eiendom. Også her anføres det problematisk rolleblanding av tiltakshaver og kommunen.



• Annelise og Roald Rom (Årenesveien 12- gnr. 71 bnr. 204 og eiere av deler av veigrunn
Klagerne anfører at de som eiere av areal som i planen er avsatt til veigrunn ikke har inngått noen avtale om å selge tomten til forslagstiller. Det fremgår av klagen at tiltakshaver har endret dette i tråd med deres innspill i søknad om mindre endring av reguleringsplan og de skriver at dersom denne vedtas i tråd med søknaden frafaller de sin klage.

• Petter Rappe - forslagsstiller

Klager og forslagsstiller anfører at avkjørselpiler skal tas ut av plankartet, da de gjør planen mer rigid med tanke på hvor avkjørslene kan etableres.

Kommunen vurderte klagen ved oversendelsen hit 24.02.2025 og tok følgende klager til følge:

Klage fra Petter Rappe på avkjørselpiler tas til følge ved at det inntegnes en pil i plankartet til område B1 og tilføyes et nytt kulepunkt under planbestemmelse § 3 med slik ordlyd: Pilene for avkjørsel viser hvilke fasader som skal være åpne for inn og utkjøring til biloppstillingsplassene

- Klage fra Annelise og Roald Rom tas til følge ved at avkjørsel forskyves som angitt på figur 1 i saksfremlegget, i samsvar med omsøkt mindre reguleringsendring, som var til behandling i Utvalg for samfunn den 17.06.2025.

- Klage på trafiksikkerhet tas delvis til følge ved at det gjøres følgende tilføyes / endringer i planbestemmelsene:

o Det sikres i bestemmelsene at avkjørselens vertikalkurvatur skal følge Statens vegvesens håndbok N100. Ved behov endres plankartets angitte veihøyder iht. til dette.

o Parkeringsdekningen på 1, 5 P-plass pr. bolig jf. bestemmelsenes §3, Flekkefjord kommune Dokumentnr: 20/02202-52 Dato: 27.06.2025 Side 2 av 2 omgjøres til et «skal»-krav.

Øvrige klagemomenter ble ikke tatt til følge. Saken ble deretter oversendt Statsforvalteren for endelig klagebehandling.

Vi forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat. Vi viser til sakens dokumenter.

Statsforvalterens vurdering

Klagen behandles i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) av 2008 § 12-12 tredje ledd, jf. § 1-9, samt delegasjon av avgjørelsesmyndighet fra Miljøverndepartementet, jf. rundskriv T-2/09. Statsforvalteren kan prøve alle sider av saken, og herunder ta hensyn til nye omstendigheter, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 34 andre ledd.

På bakgrunn av opplysningene i saken, legger vi til grunn at klagerne har klagerett og at klagefristen er overholdt, jf. fvl. §§ 28 og 29. Saken anses også forsvarlig opplyst, jf. fvl. § 17 første ledd.

Saksbehandlingen

Vi bemerker at klagen i hovedsak retter seg mot forhold ved planens innhold. Disse kommer vi tilbake til nedenfor. Anførselene i klagen om habilitet og rolleblanding retter seg mot deler av saksbehandlingen, og vi vil kort kommentere dette i det følgende.



Liestøl, Wood og Kidd har gjort gjeldende inhabilitet som grunnlag for klagen, jf. forvaltningsloven § 6. Forslagsstiller jobber som byggesaksbehandler i kommunen. Det er anført at tiltakshaver har stått som saksbehandler/avsender på flere dokumenter i saken og at dette utgjør en saksbehandlingsfeil.

Dersom et vedtak er fattet i strid med habilitetsreglene i fvl. § 6, vil dette være en saksbehandlingsfeil ved vedtaket. Ved slik saksbehandlingsfeil må det vurderes om feilen medfører ugyldighet, herunder ved vurdering av mulig innvirkning på vedtakets innhold og om mangelen eventuelt kan repareres.

Forvaltningsloven § 6 har bestemmelser om habilitetskrav. Etter forvaltningsloven § 6 første ledd bokstav a vil en offentlig tjenestemann være inhabil til å tilrettelegge grunnlaget for en avgjørelse eller treffe avgjørelse i en forvaltningssak om han selv er "part" i saken. Det er også grunnlag for inhabilitet i fvl. § 6 annet ledd:

Likeså er han ugild når andre særegne forhold foreligger som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet; blant annet skal legges vekt på om avgjørelsen i saken kan innebære særlig fordel, tap eller ulempe for ham selv eller noen som han har nær personlig tilknytning til. Det skal også legges vekt på om ugildhetsinnsigelse er reist av en part.

I denne saken har kommunen satt ut det meste av arbeidet til Sweco og brukt Asplan Viak som tredjepartskontroll. Det følger av fvl. § 10 at bestemmelsene om habilitet også gjelder for dem i arbeidet de gjør for forvaltningen:

Foruten for offentlige tjenestemenn gjelder bestemmelsene i kapitlet her tilsvarende for enhver annen som utfører tjeneste eller arbeid for et forvaltningsorgan

Rappe er part i saken og også ansatt som saksbehandler i kommunen. Det følger av § 6 første ledd bokstav a at han da er inhabil i den forstand at han ikke skal ta del i arbeidet med grunnlaget avgjørelsen skal fattes på, og heller ikke treffe avgjørelser i saken.

Kommunen har redegjort for Rappes involvering med saken og sier følgende:

Når det gjelder spørsmålet om saksbehandler, kan det opplyses at Petter Rappe har stått oppført som saksbehandler på enkelte dokumenter i saken. Han har blant annet stått oppført som saksbehandler på brev om offentlig ettersyn. Det første brevet ble signert av kommunalsjef, mens det andre ble signert av Petter Rappe. Han har også sendt ut melding om vedtatt reguleringsendring i juli 2025. I brevet ble det imidlertid vist til feil reguleringsplan.

Petter Rappe har dermed hatt enkelte administrative oppgaver knyttet til saken, men har ikke hatt ansvar for den faglige behandlingen av planforslaget eller truffet avgjørelser i saken. Planarbeidet har i all hovedsak vært utført av eksterne konsulenter, herunder Sweco og Asplan Viak. Asplan Viak har også bistått i forbindelse med klagesaksbehandlingen.

Kunngjøringen av planendringen skulle vært foretatt av enhetsleder. Som følge av dette, og fordi det ble vist til feil reguleringsplan i kunngjøringen fra juli 2025, ble planendringen kunngjort på nytt ved brev av 27.05.2026, denne gang av enhetsleder



Som det fremgår av kommunens redegjørelse, har Rappe kun utført administrative oppgaver (utsendelse av brev). Det er riktignok uheldig at Rappe har oversendt brev, men dette arbeidet er ikke en del av avgjørelsen eller grunnlaget for den. Etter dette finner vi at det forslagsstiller har gjort i denne saken ikke er omfattet av fvl. § 6 første ledd bokstav a.

Kommunen opplyser at planarbeidet i all hovedsak har vært utført av konsulenter, nettopp for å sørge for at saksbehandlingen ble utført i tråd med lovens bestemmelser om habilitet. Det er klart at firmaene som er benyttet ikke er automatisk inhabile etter § 6 første ledd. Arbeidet ble først satt ut til et lokalt firma, men dette ble vurdert til å være problematisk fordi selskapet hadde et stort antall søknader inne til behandling hos kommunen. Sweco og Asplan Viak fikk deretter oppdraget. For å kunne konstatere særegne forhold egnet til å svekke tilliten til upartiskhet i en situasjon som den aktuelle, må det etter vår vurdering være noe ved selskapene som tilsier svekket upartiskhet i saken. Det foreligger etter vår vurdering ikke her. Kommunen har opplyst om at det ikke foreligger nær forbindelse mellom selskapene/ansatte og forslagsstiller, og forslagsstiller har heller ikke vært sentral i forbindelse med inngåelse av rammeavtale. Vi kan ikke se at det er rettslig grunnlag for å anse en rammeavtale i seg selv som noe særegent som er egnet til å svekke tilliten. Til det er den økonomiske bindingen og eventuelle fordelene for saksbehandleren at selskapet eventuelt vil sikre seg ny rammeavtale for fjerntliggende/indirekte. Vi viser også til at forslagsstiller, gjennom sin stiling i kommunen, heller ikke har myndighet til å inngå slike avtaler.

Statsforvalteren finner på denne bakgrunn at det ikke er grunnlag for å konstatere inhabilitet etter fvl. § 6 annet ledd for Sweco eller Asplan Viak i deres arbeid med forberedelse/utredning av sakene.

Statsforvalteren bemerker at det ikke er regler i forvaltningsloven om «organ-inhabilitet». Bestemmelsene gjelder kun spørsmål om den enkelte tjenestemann er habil til å treffe avgjørelse i saken eller tilrettelegge grunnlaget for avgjørelsen. Det å skulle anse en kommune *som sådan* som «inhabil» må dermed eventuelt bero på ulovfestet generell forvaltningsrett, og er ikke vanlig.

Kommunens vedtak er etter vår vurdering ikke ugyldig på grunn av inhabilitet, og klagen fører ikke frem på dette grunnlaget.

Planens innhold

Når det gjelder det planfaglige skjønn, herunder arealdisponeringen innen planområdet, er det etter plan- og bygningslovens regler kommunestyret (bystyret) som er planleggings- og reguleringsmyndighet, og som etter en samfunnsmessig vurdering i samråd med berørte fagetater og andre som måtte ha interesser i planområdet, avgjør hvilke områder som skal tas med i reguleringsplanen og hvordan disse eventuelt skal utnyttes, jf. pbl. §§ 3-2 og 3-3. Ved utarbeidelse av en detaljregulering må det foretas brede planmessige vurderinger av hvilken utnytting av området som totalt sett regnes som mest tjenlig. Denne avgjørelsen, som må baseres på lokalkunnskap, vil være av skjønnsmessig art. I vurderingen må ulike og til dels motstridende interesser veies mot hverandre. Av dette følger at en plan vil kunne være til ulempe for en eller flere parter uten at dette er til hinder for at planen godkjennes.

Statsforvalterens myndighet til å gjøre endringer i en detaljreguleringsplan som er påklaget er begrenset. Statsforvalteren kan ikke selv endre planen, men kan, dersom vi finner grunn til det, forsøke å få kommunen til selv å velge en annen løsning. Dersom dette ikke fører frem skal saken, sammen med Statsforvalterens uttalelse, sendes Kommunal- og distriktsdepartementet for avgjørelse. For Statsforvalterens vurdering av en slik sak vil sentrale momenter være bl.a. graden av flertall i kommunestyret samt de regionale fagetatenes holdning til planen.



Klagerne har fremholdt at planen får en rekke uheldige konsekvenser ettersom veien allerede er trafikkfarlig og ikke tåler ytterligere trafikkbelastning, utbyggingen og terrengendringene vil gi økt innsyn og tap av utsikt for eksisterende boliger, de nye boligene vil bryte med etablert bebyggelse, samt at vann- og avløpsledninger i området er i dårlig stand og det stilles spørsmål ved hvem som skal bære kostnadene for oppgradering/påkobling av dette og veien.

I tilknytning til disse innspillene, har kommunen uttalt at fortetting i etablerte, sentrumsnære områder er ønskelig. Til anførselene i klagene har kommunen bl.a. vist til følgende:

Det finnes derfor allerede en variasjon i bygningstyper i området. Planforslaget vil åpne for en fortetting med 3 tomannsboliger med en utnyttelsesgrad langt høyere enn for nærområdet. Opplevelsen av fortetting vil variere fra område til område alt etter hvor tettbebygde områder allerede er. En må erkjenne at konsekvensene for nabolaget i dette området kan oppleves negative tatt i betraktning at store deler av området er et naturområde, frukthage mv., omgitt av eneboliger. Det betyr ikke at fortettingen ikke bør kunne skje. Kommunen har et ansvar for å legge til rette for nye boliger uten å la bebyggelsen vokse for mye utover nye jomfruelige arealer. Men med dette ansvaret følger også en forpliktelse til å minimere negative konsekvenser for nærmiljøet. Det blir derfor viktig å ikke gi for store frihetsgrader for bebyggelsen, og sørge for at utbyggingen kan gi noen positive effekter i form av tilgjengelige utomhusarealer med kvalitet.(...)

Sett i et større landskapsperspektiv vil ikke fortettingen ha store konsekvenser da den ikke blir liggende i silhuett. Den vil skille seg noe ut på avstand på grunn av større bygningsvolum enn omliggende bebyggelse, men ligger inntil en skråning som vil dempe virkningen. Bebyggelsen bør ha mørke farger.

Terrenginngrepene vil lokalt bli store. Hele området vil bli omformet for å få plassert veg og arealkrevende bygninger. Planforslaget gir ikke innvirkning på naboers solforhold, og en begrenset virkning på utsikt. Med de foreslåtte endringer for bebyggelsens størrelse (BYA) anses at utbyggingen har potensiale til å kunne bli et godt fortettingsprosjekt og tilføre nærmiljøet noen kvaliteter.

En fortetting innenfor et sentrumsnært eksisterende boligområde gir en bedre utnyttelse av offentlig infrastruktur som er lagt til rette inn i området. I dette området er det bygd ut gang- og sykkelveger og kollektivholdeplasser slik at det er god forbindelse for myke trafikanter inn mot sentrum og muligheter for å kjøre kollektivt(...)

1.3. Verdi av fellesarealer for nærområdet

Forhold for barn har vært vurdert ved behandlingen av planen. Selv om det er annen tilrettelegging for barn i nabolaget, vil de nye plassene kunne gi et supplement. Det er utarbeidet en skisse i forbindelse med sluttbehandling av planen som viser hvordan lekeplass og forbindelse til øvre nivå skal etableres. Denne er tatt inn i planbeskrivelsen og gjort bindende i reguleringsbestemmelsene.(...)

1.4. Eksisterende vann- og avløpsnett i dårlig stand

(...)Nytt VA anlegg i Årenesveien er nylig lagt ned og med nytt bærelag. Vegen har i dag tilfredsstillende standard.(...)

Økte utgifter for kommunen



(...)Det normale er at utbygger bekoster nye tekniske anlegg som kommunen deretter overtar. Det vil derfor ikke bli økte kommunale utgifter på etablering. Når det står at det ikke utløser økonomiske konsekvenser for kommunen er det lagt til grunn at vedlikeholdsutgifter vil bli marginalt større på en slik kort strekning(...)

Samlet vurdering av klager knyttet til trafiksikkerhet

Ut fra noen av uttalelsene kan det se ut som om klagere ikke helt har forstått beliggenheten og størrelsen av den nye avkjørselen. For å klargjøre vises til ortofoto under, hvor det fremgår at avkjørsel er plassert der hvor eksisterende garasje i dag befinner seg.

Kryss og snuhammer er dimensjonert for liten lastebil. Brannbil (lastebil) må rygge inn og kjøre ut med å svinge høyre over Årenesplatået og ut Stemhølen. Dette er vurdert akseptabelt i de sjeldne tilfellene det måtte være aktuelt, tidligere i reguleringssaken.

Planen setter krav om frisisiktsoner. Mot nord vil sonen gå over dagens avkjørsel, og kommer ikke i konflikt med muren. Det vurderes ikke å være den nye avkjørselen som evt. vil gjøre det vanskelig med fremtidig veiutvidelse av veien Årenesplatået.



Figur 2-3: Kryssområde (forkjøvet kryss)– ortofoto og plankart med spjingskurver

Trafikktallene (ÅDT) i planbeskrivelsen er estimerer, og kan aldri bli nøyaktige. Da det er mulig å kjøre inn på veiene i området fra to retninger, er beregningene i forhold til antatt kjøreretning, og der vil kunne være unntak i begge retninger.

Søker ble i forbindelse med søknad om mindre reguleringsendring av vedtatt plan, bedt om å supplere med noe mer opplysninger knyttet til avkjørselen i e-post av 18.12.24. Det ble etterspurt målsatte tegninger som viser reell kjørebane, sideareal, radier, sikt og vertikalkurvatur. Et skriv kalt



«Tilleggsopplysninger til forslag til reguleringsendring for Årenesplatået 2» ble da ettersendt 09.01.25 av forslagsstiller. Informasjonen i skrevet, samt det helhetlige trafikkbildet, ble vurdert opp mot veinormalen N100 i et notat av Asplan Viak, datert 28.04.25. Notatet viser at løsningen er tilfredsstillende iht. veinormal N100 for en avkjørsel fra 6 nye boliger.

Imidlertid er følgende skrevet om vertikalkurvatur i planbeskrivelsen: «Vegen Årenesplatået har stigningsforhold 1:7,5 i tilknytningspunktet. Senter kjørevege møter Årenesplatået i kote 31 med stigning 1:10.» I tilsendt tilleggsinformasjon er det vist at de første 2,5 m skal være tilnærmet flat veibane iht. Statens Vegvesen håndbok N100. På grunn av planbeskrivelsens formulering ses det likevel på som nødvendig å presisere i bestemmelsene at Statens Vegvesen håndbok N100 skal følges for vertikalkurvatur i avkjørselen.

Grunnen til at kommuneadministrasjonen så det nødvendig at en trafikkvurdering ble utarbeidet av Asplan Viak, var et ønske om en helhetlig kvalitetssikring, selv om det i plandokumentene er vist til vegkategori med tilhørende krav i Statens Vegvesen håndbok N100. Da klager er knyttet til trafikal løsning og trafiksikkerhet, ble det behov for en gjennomgang av disse forholdene.

Kvalitetssikringen har hatt fokus på følgende:

- at avkjørselen sammenholdt med eksisterende veier, skal være i henhold til Statens Vegvesens vegnormal N100*
- at løsningen skal være akseptabel i et helhetsbilde i et noe uoversiktlig kryssområde*

Notatet konstaterer at økt trafikk kan føre til utfordringer med trafiksikkerheten, spesielt i det allerede uoversiktlige krysset, men at krav og retningslinjer (som også skal ivareta trafiksikkerhet) er oppfylt: «I henhold til N100-standarden må utformingen av adkomstveien oppfylle spesifikke krav til veiens bredde, siktforhold, kurvatur og sikkerhetstiltak. Planbeskrivelsen viser at disse kravene er oppfylt.»

Da krav og retningslinjer er oppfylt må trafiksikkerheten anses som innenfor det akseptable. En klager er bekymret for at det blir mer gateparkering generelt i området. Rådmannen ser at dette kan bli en problemstilling dersom behovet for parkeringsplasser blir underestimert. Vedtatt plan inneholder et maks-krav på 1,5 P-plasser pr. bolig. En slik parkeringsdekning er innenfor normal praksis for konsentrert bebyggelse, men bør gjøres om til et «skal»-krav. I Drangeid-området kan det ikke forventes at beboere baserer seg på sykkel og gangtrafikk.

Reguleringsplanen er vedtatt av bystyret, som er øverste planmyndighet. Etter lovens system har bystyret vid adgang til å ta stilling til den konkrete arealutnyttelsen. Klageanførslene knytter seg til planfaglige avveininger hvor ulike interesser i noen grad står i motstrid. Dette viser seg i saken ved at terrengendringer, høyder, bygningsutforming og bebyggelsestetthet utfordrer kvalitetene ved omkringliggende bebyggelse, særlig knyttet opp mot innsyn og trafikale forhold.

Vi mener imidlertid at saken har vært tilstrekkelig opplyst ved behandling i kommunen, ettersom det hovedsakelige innholdet i klagerne merknader også har vært spilt inn under planprosessen, og følgelig er svart ut av kommunen underveis. Dette tilsier at planmyndigheten har vært klar over de ulempene og reduserte kvalitetene som realiseres for omkringliggende bebyggelse, men likevel har vedtatt planen med sitt innhold. Vi mener samtidig at kommunen har gjort en forsvarlig skjønnsmessig vurdering, og har vist til planfaglige momenter for de valg som er tatt, - til tross for at enkelte interesser ikke er blitt tilgodesett. Dette ligger i kjernen av kommunens kompetanseområde som øverste planmyndighet.



Planområdet er i dag et relativt sentrumsnært, etablert boligområde. Eksisterende bebyggelse består av eneboliger av varierende størrelse, med noe variasjon i takform og med relativt store tomter (ca 600 kvm til 1 daa.). Utearealene for planlagt utbygging vil være 100 kvm per enhet. Vi er til en viss grad enige med både klagerne og kommunen i at tomannsboliger med mindre uteareal vil medføre en høyere utnyttelsesgrad av tomtene og bryte med eksisterende bebyggelse, men ut ifra områdets plassering og eksisterende bebyggelse taler for at det må forventes at det gis relativt vide rammer for fortetting. Det hører som utgangspunkt under kommunens planfaglige skjønn å prioritere hensyn som tilsier fortetting i planområdet fremfor de negative konsekvenser fortettingen vil ha for eksisterende beboere. Vi ser at utbyggingen i noen grad vil påføre naboene ulemper, men at disse ligger innenfor rammen av det som må aksepteres i eksisterende boligområder. Vedtakelse av planen med disse virkningene er klart innenfor det handlingsrom kommunen som planmyndighet har i kraft av kommunalt selvstyre.

Når det gjelder kryssløsningen og trafiksikkerhet ser vi at kommunen har tilført presiseringer og endringer ved å ta inn at avkjørselens vertikalkurvatur skal være i tråd med Statens vegvesens håndbok N100 og gjøre krav til antall parkeringer om til «skal»-krav i planen. Etter dette mener vi at de løsninger som er valgt fremstår forsvarlige, jfr. de endringer som er gjort.

Vi har ikke merknader til saken vedrørende eksisterende vann- og avløpsnett, manglende behov for planlagt lekeplass eller spørsmål rundt kommunens økonomiske konsekvenser av planen. Vi viser til kommunens kommentarer til dette, delvis gjengitt over.

Vi har ikke bemerkninger til klagen kommunen tar til følge. Statsforvalteren finner at kommunen har vurdert klagen og begrunnet hvorfor anførselene mot planen ikke tas til følge. Vi kan ikke se at den avveiningen kommunen har gjort er foretatt på grunnlag av usaklige hensyn eller på annet vis er av en karakter som tilsier at andre løsninger burde vært valgt.

Avslutningsvis bemerker vi at reguleringsvedtak er en type skjønnsmessig avgjørelse hvor Statsforvalteren ved sin vurdering skal legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret, jfr. fvl. § 34, andre ledd. Hensynet til det kommunale selvstyret tilsier at det ikke foreslås endringer i de valg kommunen har gjort. På denne bakgrunn opprettholdes bystyrets reguleringsvedtak av 27.11.2024. Det betyr at klagerne ikke har fått medhold i sin klage.

Statsforvalterens vedtak

Bystyrets vedtak av 14.12.2023, om detaljregulering for Årenesplatået, opprettholdes under henvisning til begrunnelsen over. Klagen fra omkringliggende naboer tas ikke til følge.

Statsforvalterens vedtak i klagesaken er endelig og kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jfr. fvl. § 28 tredje ledd.

Partene i saken har med visse unntak rett til å se sakens dokumenter, jf. fvl. §§ 18 og 19. Klagerne er underrettet om vedtaket ved kopi av dette brevet.

Med hilsen

Gunnar Refsland (e.f.)
seniorrådgiver

Anne-Marthe Bakkerud
rådgiver



Seksjon justis og kommuneøkonomi

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Petter Rappe

Britt Elizabeth Garwood

Johny Liestøl

Astrid Egeland Liestøl

Annelise Rom

Stemhølen 16

Årenesplatået 10

Årenesveien 7

Årenesveien 7

Årenesveien 12

4406

4406

4406

4406

4406

Flekkefjord

Flekkefjord

Flekkefjord

Flekkefjord

Flekkefjord