



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 20/13014-29
Saksbehandler Hans Tveitereid

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	21.10.2025

Endring av reguleringsplan for Fevikilen øst - vedtaksbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg vedtar forslag til endring av reguleringsplan for Fevikilen Øst for nytt delområde B16 forutsatt at det gjøres følgende endringer:

- Byggegrenser mot Verkstedveien justeres fra 2 meter til 4 meter fra formålsgrense. Unntak er for garasje hvor byggegrensen settes til 2 meter fra formålsgrense dersom den er parallell med vegen, og til 5 meter dersom den står normalt på vegen.
- Maks mønehøyde for område B16 settes til kote +10,5 moh.
- Bestemmelsesområde #1 og tilhørende planbestemmelser fjernes.
- Byggeområde for endringen angis med feltnavn B16 på plankartet.

Vedlegg

Plankart
Bestemmelser
Planbeskrivelse
innspill til reguleringsendring Fevikilen Øst_Verkstedveien

Sammendrag

Henning Larsen fremmer på vegne av grunneierne forslag om endring av reguleringsplan for eiendommene 50/174, 175 og 183 i Fevikilen øst. Bakgrunnen er manglende angivelse av utnyttelsesgrad og byggegrense mot sjø i gjeldende plan fra 1996. Hovedformålet med planendringen er å definere utnyttelsesgrad, byggegrenser og byggehøyder for de tre ubebygde eiendommene, som nå foreslås samlet i nytt område B16. Kommunedirektøren støtter planendringen under forutsetning av følgende justeringer:

- Byggegrense mot vei bør følge vegnormalens generelle avstandskrav på 4 meter mot ny boligbebyggelse av hensyn til trafiksikkerhet, drift og vedlikehold.
- Maks byggehøyde settes til kote +10,5 av hensyn til tilpasning til eksisterende bebyggelse og landskap.
- Bestemmelsesområde #1 tas ut av planen grunnet hensyn til nabobebyggelse og vedlikehold.
- Det spesifiseres på plankartet med feltnavnet B16 for å sikre sammenheng mellom planområdet og tilhørende planbestemmelser (mindre korrigering).

Planendringen vurderes å ha begrenset trafikkmessig konsekvens og gir økt forutsigbarhet for berørte parter. Det anbefales at teknisk utvalg vedtar planendringen med de foreslåtte justeringene.

Bakgrunn

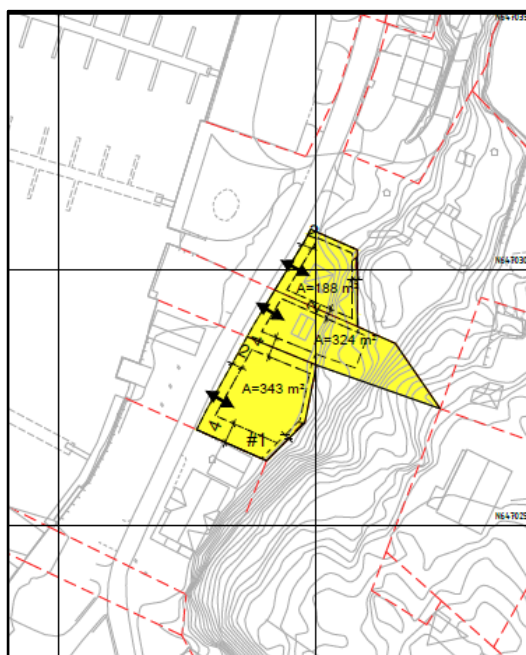
Henning Larsen fremmer på vegne av Ribe, Frivoll og Espenes (grunneiere for eiendommene 50/174, 175 og 183) forslag til endring på del av reguleringsplan for del av Fevikkilen øst. Det er de nevnte eiendommene som omfattes av endringene i reguleringsendringene. Bakgrunnen for planendringene er at gjeldende reguleringsplan fra 1996 ikke har angitt utnyttelsesgrad eller byggegrense mot sjø. Det anføres at dette er skjedd ved en feil når planen ble vedtatt i sin tid. Kommunen ga opprinnelig tillatelse til utbygging på eiendom 50/183 gjennom en byggesak for noen år tilbake. Statsforvalteren opphevet imidlertid dette vedtaket med begrunnelse om at planen manglet blant annet utnyttelsesgrad.

Hovedhensikten med endringene som foreslås er definere både utnyttelsesgrad, byggegrenser, m.m. for de nevnte eiendommene i et eget formål. De aktuelle eiendommene er de eneste gjenværende eiendommene i dette området (B15 i eksisterende plan) som ikke er bebyggt med boliger. De tre eiendommene utgjør nå et nytt byggeområde i endringen med betegnelse B16. Det er gitt egne bestemmelser for dette området.

Skissene under viser utsnitt av eksisterende plan og forslag til ny endret plan for nytt område G16.



Gjeldende reguleringsplan fra 1996.



Forslag planendring – 3 nye boliger.

I tillegg til endringene i plankartet foreslås bestemmelsene i utgangspunktet å beholdes slik de er i dag. Det lages imidlertid 2 nye bestemmelser som gir føringer for det formålsområdet (B16 inkludert bestemmelse #1). Se utdrag fra bestemmelsene under:

1.1.5 Innenfor B16 kan det bygges tre eneboliger, 1 boenhet på GB 50/174, 1 boenhet på GB 50/175 og 1 boenhet på GB 50/183.
For B16 gjelder en utnyttelsesgrad på BYA 45% pr. eiendom.
Bygningene skal ha saltak. Det tillates mindre takopplegg eller låvekvisst. Maks mønehøyde er kote 12 m.o.h.
Bygningene skal oppføres i tre, og med stående kledning, der kledningen skal være i fargene hvit, rød eller oker. Bygninger skal harmonere med eksisterende bebyggelse og område.
Garasjer som bygges sammen med bolighuset kan ha skråtak eller flatt tak med takterrasse.
Adkomst-pil kan justeres i forbindelse med detaljprosjektering av ny bolig, garasje og adkomst.
Parkeringsplasser skal avsettes på egen tomt. Det avsettes 2 biloppstillingsplasser pr bolig på over 65 m2 og 1 biloppstillingsplass pr bolig på 65 m2 og mindre.
Byggegrense mot sjø er det samme som byggegrense mot vei.

9.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates mindre forstøtningsmurer, gjerder, levegger Bod, pergola, trapp, drivhus og hekker. Garasje kan plasseres inntil 1 meter fra eiendomsgrense.)

Økonomiske og administrative konsekvenser

Planendringene medfører ingen økonomiske konsekvenser slik kommunedirektøren vurderer saken. Planen regulerer utelukkende private eiendommer tilknyttet privat veiadkomst.

Vurderinger:

Den opprinnelige planen hvor dette arealet er en del av område B15, bør kunne utnyttes på tilsvarende måte som resten av Verkstedveien. Det er mye mulig at dette også var intensjonen når den opprinnelige planen ble vedtatt i 1996, men av en eller annen grunn har ikke området angivelse for antall boliger (som de øvrige boligområdene har) eller grad av utnyttelse. Men uavhengig om dette var intensjonen eller ikke, mener kommunedirektøren helt klart at området både tåler en utbygging, og at det er en fordel at de tre gjenværende eiendommene hvor det ikke er boliger i dag, blir regulert under ett. Dette gir en forutsigbarhet for både eiendomsbesitterne, naboer og andre berørte parter og myndigheter.

Endringsforslaget bør imidlertid i større grad tilpasse seg både eksisterende bebyggelse i umiddelbar nærhet, samt følge overordnede føringer i eksisterende plan. Det er i hovedsak tre forhold som kommunedirektøren mener utfordret dette:

- Byggegrensen mot vei

Det er foreslått en byggegrense mot veien på kun 2 meter. Verkstedveien er i dag privat vei, men er i gjeldende plan regulert til offentlig kjørevei. Kommunen har imidlertid aldri verken krevd veien bygd ut i tråd med reguleringsplanen, eller overtatt arealet/veien. Imidlertid vurderes den regulerte veibredden i eksisterende plan (6 meter kjørebane og 2+2 meter sideareal) som en nødvendighet dersom området lenger sør på veien (området for Fevik Maritime Leirskole/Bagatell Camping) skal ha muligheten til å kunne utvikles i et langsiktig perspektiv, samtidig som trafikkavvikling og trafiksikkerhet skal kunne bli ivarettatt på en god måte. Det understrekes at kommunedirektøren på nåværende tidspunkt

ikke kjenner til om det foreligger noen utviklingsplaner for denne eiendommen. Men uansett, og allerede i dagens situasjon, så mener kommunedirektøren at det er viktig at byggegrensen mot offentlig veg følger føringene fra vegnormalen. Det er der angitt et generelt avstandskrav på 4 meter til byggegrense, med unntak for garasje (5 meter normalt på veg, 2 meter parallelt på vei), ref. tabell i avsnitt 1.3.5 i kommunens vegnormal.

- Byggehøyder

Det er foreslått maksimalt tillatt byggehøyde lik kote +12moh. Eksisterende bolighus mot sør, Verkstedveien 19, har mønehøyde på kote +9,8 moh. Bebyggelsen langs Verkstedveien nordover har enda lavere. Illustrasjoner som ligger ved planbeskrivelsen viser en bebyggelse som har tilsvarende/noe høyere byggehøyde enn denne. Se illustrasjon under som viser illustrasjon av mulig ny bebyggelse markert med rød ring, og Verkstedveien 19 til høyre i illustrasjonen:



For å kunne vurdere en planendring etter forenklet prosess, jf. plan- og bygningsloven [§ 12-14 andre ledd](#), er ett av premissene fra lovteksten at tiltaket ikke skal gå ut over hoveddrammene i planen. Gjeldende plan har ingen føringer for byggehøyder for boligbebyggelsen. Plan og bygningslovens generelle høydebestemmelser i [§ 29-4](#) skal derfor legges til grunn ved behandling av byggesaker. Kommunedirektøren mener dette også må legges til grunn ved behandling av planendringen etter forenklet prosess. Kommunedirektøren foreslår derfor å sette en maks kotehøyde +10,5 moh for boligbebyggelsen i området. Dette tilsvarer 9 meters byggehøyde forutsatt at en tar utgangspunkt i eksisterende terreng langs Verkstedveien. Denne byggehøyden tilpasser seg i større grad til den eksisterende bebyggelsen i området.

- Bestemmelsesområde #1

Det er foreslått et bestemmelsesområde #1 som ligger utenfor byggegrensen mot naboen i sør, Verkstedveien 19. Her er det foreslått at det tillates oppsatt gjerder, leegger, bod, pergola, trapp, drivhus og hekker samt at garasje kan plasseres inntil 1 meter fra eiendomsgrense (se bestemmelse 9.1).

Kommunedirektøren mener at dette vil kunne gi uheldige virkninger med tanke på drift og vedlikehold av egen bebyggelse. Det er videre kommet inn bekymringer for dette fra beboer i Verkstedveien 19 som også påpeker at det bør sikres luft mellom bebyggelsen og viser til plan- og bygningslovens generelle avstandskrav på 4 meter mot eiendomsgrense for oppføring av ny bebyggelse. Kommunedirektøren er delvis enig i denne bekymringen, og faller ned på at bestemmelsesområde #1 må tas ut av planen (både i kart og bestemmelse).

Forholdene som foreslås endret, er diskutert med forslagsstiller, men det er ikke kommet frem til en omforent løsning. Forslaget fremmes derfor til teknisk utvalg for vedtaksbehandling, fremfor å

fatte et administrativt vedtak som potensielt sett påklages.

Øvrige forhold og vurderinger

Det aktuelle området er en del av [Fevikplanområdet](#) (les mer på nettsiden omkring arbeidet via linken). Det er kommunen som skal utføre dette planarbeidet og det har blitt varslet oppstart. Grunnet ressurssituasjon og andre prioriteringer, har arbeidet blitt satt litt på pause. Målet for planarbeidet er blant annet å sette fremtidige føringer for Fevik under ett slik at en kan oppnå de mål kommunen har Fevik som lokalsenter – blant annet med tanke på vekst, men også bevaring av eksisterende kvaliteter.

Det optimale ville vært å avvente behandlingen av endringsforslaget inntil det foreligger nye føringer for området i en fremtidig Fevikplan. Imidlertid vurderer kommunedirektøren at dette området er lite og avgrenset mot eksisterende bebyggelse, terreng og infrastruktur, slik at det er begrenset hvilket potensial området har. Dessuten har planendringsarbeidet for Fevikklia øst (B16) pågått lenger enn Fevikplanen, slik at av forutsigbarhetshensyn, så ønsker ikke kommunedirektøren å stoppe prosessen.

Det kom inn merknader fra Agder fylkeskommune og Statsforvalteren i Agder samt 4 naboer. Fevik Maritime Leirskole/Bagatell Camping har vært bekymret for ny bebyggelse langs Verkstedveien da de mener det allerede i dag er utfordrende med transport for deres drift. Kommunedirektøren mener at forutsatt at byggegrensene justeres i tråd med forslag til innstilling, vil utbyggingen av 3 nye boliger gi en begrenset effekt på trafikkavviklingen og drift av veien. Se for øvrig planbeskrivelsen kapittel 4 (Side 14) for sammendrag av øvrige merknader/innspill og forslagsstillers kommentarer til disse. Alle merknader ligger også ved saksfrelegget i eget vedlegg.

Det vises for øvrig til planbeskrivelsen for vurderinger av andre temaer og forhold.

Alternative løsninger

Alternativ 1

Teknisk utvalg vedtar forslag til endring av reguleringsplan for Fevikklia Øst for nytt delområde B16 uten forslag til endringer.

Alternativ 2

Teknisk utvalg vedtar forslag til endring av reguleringsplan for Fevikklia Øst for nytt delområde B16 med kun deler av endringsforslagene.

Alternativ 3

Teknisk utvalg sender tilbake forslag til endring av reguleringsplan for Fevikklia Øst for nytt delområde B16 i påvente av vedtak av overordnet plan for Fevik.

Konklusjon

Kommunedirektøren ser på det som en fordel at planendringen inkluderer alle de 3 gjenværende eiendommene som ikke er bebygd langs Verkstedveien er en del av planendringen. Dersom de foreslåtte endringene vedrørende utnyttelse og plassering (byggegrenser, byggehøyder og bestemmelsesområder) settes som et premiss (endres før varsling), anbefaler kommunedirektøren

at teknisk utvalg vedtar planendringen.