



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 18/3713-186
Saksbehandler Hans Tveitereid

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	01.09.2026
Kommunestyret 2023 - 2027	10.09.2026

Detaljregulering for Langestrand/Krågevigstien - klagebehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg tar ikke klagen på kommunestyrets vedtak 25.09.2025, sak 25/112, om detaljregulering for Langestrand/Krågevigstien til følge. Planvedtaket opprettholdes. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse.

Begjæringene om utsatt iverksetting etter forvaltningsloven § 42 tas ikke til følge, da teknisk utvalg ikke kan se at gjennomføring av reguleringsplanen vil medføre slike konsekvenser at det foreligger særlige grunner for utsatt iverksetting.

Vedlegg

Klage 1-1 Stine Ervik Kvale og Sindre Kvale
Klage 1-2 Stine Ervik Kvale og Sindre Kvale
Klage 2 Geir Holla
Klage 3 Rannveig Marthinsen
Klage 4 Oddbjørn Næss
Klage 5 Waale, Wang, Leibinger og Skar
Klage 6 Karoline og Mattias Stureson
Klage 7 Asle Kvålseth og Randi Ljosland Kvålseth
Plankart
Bestemmelser
Planbeskrivelse
Protokoll vedtaksbehandling
Saksfremlegg vedtaksbehandling

Sammendrag

Saken gjelder klagebehandling av kommunestyrets vedtak 25.09.2025 om detaljregulering for Langestrand/Krågevigstien. Planen legger til rette for fortetting og ny boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur, lekearealer og grønnstruktur. Det er mottatt syv klager, som i hovedsak gjelder planprosess og medvirkning, forholdet mellom plankart og øvrige plandokumenter,

adkomst- og parkeringsløsninger, grønnstruktur, rekkefølgekrav, utbyggingsomfang og hensynet til eksisterende eiendommer og bruk av området. Flere av temaene har vært vurdert tidligere i planprosessen, blant annet ved tidligere klagebehandling og ved ny behandling av planen i 2025. Kommunedirektøren vurderer at klagen ikke gir grunnlag for å oppheve eller endre planvedtaket, og anbefaler at klagen ikke tas til følge. Det anbefales også at begjæringene om utsatt iverksetting ikke tas til følge, da det ikke foreligger særlige grunner etter forvaltningsloven § 42.

Fakta

Planen legger til rette for fortetting og ny boligutvikling, med tilhørende infrastruktur, lekearealer og grønnstruktur. Saken har vært behandlet flere ganger. Kommunestyret vedtok planen første gang 28.03.2023 i sak 23/37. Etter klager opphevet kommunestyret vedtaket 07.02.2024 i sak 24/8. Hovedbegrunnelsen var at berørte parter ikke i tilstrekkelig grad hadde fått informasjon og mulighet til medvirkning etter at planarbeidet ble tatt opp igjen. Kommunestyret ga samtidig føringer om blant annet offentlig grønnstruktur, oppdaterte illustrasjoner, samsvar mellom plankart og bestemmelser og sikring av stiforbindelser.

Planforslaget ble deretter endret og sendt på ny høring til berørte parter og myndigheter. Ved ny vedtaksbehandling 25.09.2025 la kommunedirektøren til grunn at sentrale problemstillinger var vurdert på nytt. Kommunestyret vedtok planen i sak 25/112.

Vedtaket ble kunngjort i avis, men det ble ikke sendt direkte underretning til naboer og øvrige berørte parter. Mangelen ble rettet ved utsendelse i juni 2026, med ny klagefrist. Klagefristen løper fra underretningen er kommet frem til parten. Den forsinkede underretningen har dermed ikke avskåret klageretten. Alle klagenes behandles som rettidige og klagerne vurderes å ha klagerett.

Vurderinger klagenes:

Det er mottatt syv klager på kommunestyrets vedtak av detaljregulering for Langestrand/Kråkevikstien. Klagen omhandler blant annet spørsmål knyttet til planprosessen og medvirkning, trafikk- og parkeringsforhold, adkomstløsninger, grønnstruktur og friområder, utbyggingsomfang, rekkefølgekrav, samt forholdet mellom plankart, planbestemmelser og øvrige plandokumenter. Flere av klagenes omfatter også forhold knyttet til eksisterende eiendommers bruk og interesser.

Kommunedirektøren registrerer at de aller fleste temaene som tas opp i klagenes tidligere har vært vurdert gjennom planprosessen, herunder i forbindelse med offentlig ettersyn og høring, tidligere klagebehandling i 2024 og ved kommunestyrets vedtak av planen i 2025. Flere av klagenes inneholder derfor i stor grad gjentakelser eller utdypninger av synspunkter som tidligere er fremmet og vurdert. Kommunedirektøren kan samtidig se at enkelte klager inneholder nye presiseringer eller spørsmål knyttet til blant annet planmaterialets utforming og enkelte bestemmelser, men vurderer at hovedtyngden av klagepunktene gjelder forhold som allerede har vært gjenstand for planfaglige og juridiske vurderinger gjennom den ordinære planprosessen.

Nedenfor oppsummeres hver klage. Klagenes er også vedlagt i sin helhet i denne saken. Kommunedirektørens kommentar følger direkte etter oppsummeringen.

Klage 1 – Stine Ervik Kvale og Sindre Kvale, datert 02.11.2025 og 19.06.2026:

Klagerne, som er eiere av eiendommen BFS1 (Langestrand 45), mener reguleringsplanen er preget av saksbehandlingsfeil, manglende medvirkning og forskjellsbehandling. Det anføres at planarbeidet ble trukket i 2020 og senere gjenopptatt uten ny formell oppstart, og at berørte parter ikke ble tilstrekkelig varslet eller involvert. Klagerne viser også til manglende møtereferater, manglende svar på henvendelser og mangler i sakens dokumentasjon og journalføring. Videre mener de at det har skjedd forskjellsbehandling ved avgrensningen av planområdet ved at enkelte eiendommer er holdt utenfor planen etter eget ønske, mens deres eiendom er inkludert mot deres vilje. Det påpekes også at de ikke mottok direkte underretning om planvedtaket i september 2025.

Når det gjelder planens innhold, påklages bestemmelsene for BFS1, herunder forbud mot takterrasse, begrensninger i byggehøyde og utnyttelsesgrad, samt det de oppfatter som forskjellsbehandling sammenlignet med BFS2. Klagerne ber om at BFS1 gis mulighet for takterrasse, økt maksimal byggehøyde og økt BYA til 40 %. Videre påklages løsningen med vendehammer som etter klagerens oppfatning gir dårligere trafiksikkerhet enn dagens snuplass. De mener også at BKS1 bør utgå som byggeområde og i stedet reguleres til grøntareal. Klagerne ber videre om at o_GF beholdes som offentlig grøntareal i kommunalt eie, at lekeplassen vurderes på nytt med hensyn til størrelse og plassering, og at uklarheter og manglende samsvar mellom plankart og bestemmelser rettes opp. Klagerne ber primært om at planvedtaket oppheves og planprosessen startes på nytt. Subsidiært bes det om endringer i planen i tråd med ovennevnte forhold. Det bes også om utsatt iverksetting (oppsettende virkning) av planen.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren viser til at flere av forholdene som tas opp i klagen også ble påklaget ved den tidligere klagebehandlingen i 2024. Kommunestyret opphevet da det tidligere planvedtaket, og planforslaget ble etter dette revidert og sendt på ny høring til berørte parter. Kommunedirektøren vurderer derfor at hensynet til medvirkning og kontradiksjon er ivarettatt før vedtaket av september 2025.

Når det gjelder avgrensningen av planområdet, takterrasse, byggehøyder, utnyttelsesgrad, vendehammer, BKS1, lekeplass og grønnstruktur, viser kommunedirektøren til vurderingene som er gjort gjennom planprosessen og ved vedtaksbehandlingen i 2025. Kommunedirektøren vurderer fortsatt at planens løsninger og avveininger ligger innenfor det planfaglige skjønnet som kommunen kan utøve, og at virkningene for berørte parter samlet sett er akseptable.

Når det gjelder begjæringen om utsatt iverksetting, behandles dette spørsmålet særskilt etter forvaltningsloven § 42. Kommunedirektøren har vurdert at planen ikke gis utsatt iverksetting da planen ikke hjemler store irreversible terrenginngrep i et uberørt og sårbart område og som heller ikke kan tilbakeføres i stor grad. Se for øvrig vurdering om utsatt iverksetting.

Kommunedirektøren anbefaler å ikke ta klagen til følge.

Klage 2 – Geir Holla, datert 18.06.2026:

Klager anfører at plankartet inneholder feil ved at formålet o_GF omfatter deler av eiendommen gnr. 80 bnr. 283, selv om denne eiendommen etter klagers oppfatning ikke inngår i planområdet. Det vises til planbeskrivelsen med tilhørende kart, illustrasjoner og oversikt over planområdet, hvor

klager mener det fremgår at den aktuelle eiendommen ligger utenfor planavgrensningen. Klager mener derfor at plankartet ikke samsvarer med øvrige plandokumenter, og ber om at forholdet rettes opp.

Kommunedirektørens kommentar:

Klagen gjelder et konkret forhold knyttet til samsvar mellom plankartet og øvrige plandokumenter. Kommunedirektøren legger til grunn at det er det vedtatte plankartet som er juridisk bindende, mens illustrasjoner og figurer i planbeskrivelsen er ment som forklarende materiale. Det erkjennes at det ikke er samsvar konkret på området det vises til. Dette er en del av kommunens egen eiendom og reguleringsformålet som er vedtatt i denne planen er en direkte videreføring fra tidligere plan og sikrer dermed også gode forbindelser for allmennheten i grønnstrukturen. Kommunedirektøren mener feilen er ubetydelig, og at det ikke får noen faktiske følger for noen parter (regulant, naboer, kommunen som grunneier, eller andre som ferdes og oppholder seg i området.

Kommunedirektøren anbefaler å ikke ta klagen til følge.

Klage 3 – Rannveig Marthinsen, datert 21.06.2026:

Klager mener det er uklart hvilken funksjon området o_GF skal ha i reguleringsplanen. Det vises til formuleringer i planbeskrivelsen som etter klagers oppfatning kan forstås slik at det skal etableres en sti gjennom området, uten at dette fremgår tydelig av plankart eller bestemmelser. Klager ber derfor om at det presiseres om o_GF kun skal fungere som friområde, eller om området også er ment å inngå som del av en stiforbindelse.

Videre anfører klager at det er flere avvik mellom plankartet og ulike figurer og illustrasjoner i planbeskrivelsen. Klager viser til at planområdet er fremstilt ulikt i plankartet og i flere av planbeskrivelsens illustrasjoner, og mener at dette skaper usikkerhet om planens avgrensning og innhold. Det bes derfor om at plankartet oppdateres slik at det samsvarer med øvrige plandokumenter.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren registrerer at klagen i hovedsak gjelder tydeligheten i planmaterialet, herunder forståelsen av o_GF og forholdet mellom plankartet og planbeskrivelsen. Kommunedirektøren legger til grunn at det er plankartet og reguleringsbestemmelsene som er juridisk bindende. Planbeskrivelsen er ment å redegjøre for planens bakgrunn, intensjoner og virkninger. Med det sagt, er det noe uklart for kommunedirektøren hva Marthinsen henviser til. Formålet o_GT1 er regulert til turveg, mens o_GF er regulert til friområde. Planens bestemmelser setter krav til at det skal opparbeides sti i o_GT1, dette da det er vurdert at det er en viktig forbindelse mellom Skjærgårdsveien og Langestrand. O_GF har ikke samme formulering, men er regulert til offentlig friområde. Dette området er allment tilgjengelig, og kommunen vil potensielt også kunne gjøre tiltak innenfor dette området som vurderes å være i tråd med formålet. Skal det utføres evt. søknadspliktige tiltak, vil det selvfølgelig bli omsøkt.

Vedrørende manglende samsvar mellom plankartet og illustrasjonene i planbeskrivelsen, viser vi til vurderingen/kommentaren gitt under klage 2 over.

Kommunedirektøren anbefaler å ikke ta klagen til følge.

Klage 4 – Oddbjørn Næss v/ Advokatfirma Haakstad & Co DA, datert 23.06.2026:

Klager er eier av gnr. 80 bnr. 359 og anfører at reguleringsplanens rekkefølgekrav innebærer en urimelig og uforholdsmessig begrensning av muligheten til å bebygge eiendommen. Det vises til at eiendommen ble fradelt som selvstendig boligtomt i 2021, og at tomten på dette tidspunktet var vurdert som egnet for boligformål. Klager mener det derfor er uriktig å legge til grunn at tomten først må utvikles som en del av den samlede utbyggingen innenfor BKS-områdene.

Klager anfører videre at rekkefølgekravene i praksis gjør utbygging av BKS6 avhengig av at andre utbyggingsområder utvikles først, og at gjennomføringen av nødvendige tiltak dermed blir avhengig av disposisjoner som eieren av bnr. 359 ikke selv kontrollerer. Etter klagers syn mangler det tilstrekkelig saklig sammenheng mellom flere av rekkefølgekravene og en eventuell utbygging av BKS6. Det hevdes derfor at kravene er uforholdsmessige og bygger på feil faktiske forutsetninger. Klager ber på denne bakgrunn om at BKS6 tas ut av de felles rekkefølgekravene eller gis egne rekkefølgekrav som er tilpasset den aktuelle eiendommen.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren viser til at spørsmålet om rekkefølgekrav knyttet til BKS6 også ble tatt opp i forbindelse med tidligere klagebehandling og ved den etterfølgende behandlingen av planforslaget. Rekkefølgekravene ble opprettholdt for å sikre at nødvendig infrastruktur og fellesanlegg er etablert før ny bebyggelse tas i bruk. Kommunedirektøren legger til grunn at gnr. 80 bnr. 359 er en etablert eiendom som ble fradelt i 2021. Fradelingen gir imidlertid ikke i seg selv en ubetinget rett til senere utbygging uavhengig av reguleringsplanens bestemmelser. Kommunen kan gjennom reguleringsplan fastsette rekkefølgekrav når disse er nødvendige for å sikre en forsvarlig utvikling av området. Det avgjørende spørsmålet er derfor om de vedtatte rekkefølgekravene har tilstrekkelig sammenheng med utbyggingen av BKS6. Kommunedirektøren vurderer at planen bygger på en helhetlig utvikling av området, hvor infrastruktur, adkomst, trafiksikkerhet, tekniske anlegg og felles uteoppholdsarealer må ses i sammenheng. Det er derfor ikke uvanlig at rekkefølgekrav gjelder for flere delområder samtidig.

Kommunedirektøren anbefaler at klagen ikke tas til følge.

Klage 5 – Hanne Kirsti Ljosland Waale, Wenche Wang, Andreas Leibinger og Jørgen Skar, datert 23.06.2026:

Klagerne mener at innspill fra naboer, hytteeiere og offentlige myndigheter i for liten grad er blitt tatt hensyn til gjennom planprosessen. Det anføres at planen gir økt utbygging og belastning på et område med begrenset infrastruktur, og at konsekvensene for eksisterende bebyggelse, friluftsliv og områdets karakter ikke er tilstrekkelig vurdert. Klagerne er særlig kritiske til parkeringssituasjonen i området. De mener reguleringsplanen ikke sikrer tilstrekkelig parkering for eksisterende hytter og boliger, og ber om at det stilles krav om minimum åtte parkeringsplasser langs veien. Det anføres videre at avkjørslene til de nye boligområdene bør begrenses i bredde for å redusere inngrepene og bedre trafiksikkerheten. Videre peker klagerne på forhold knyttet til trafiksikkerhet, terrenginngrep, natur- og landskapsvirkninger, samt utforming og plassering av ny bebyggelse. Det uttrykkes bekymring for at planforslaget vil endre områdets karakter og redusere kvalitetene som eksisterende beboere og hytteeiere benytter i dag. På denne bakgrunn ber klagerne om at planen endres slik at parkeringsdekningen styrkes, omfanget av inngrep reduseres,

og hensynet til eksisterende bruk av området tillegges større vekt.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren viser til at spørsmål knyttet til parkering, trafiksikkerhet, terrenginngrep, landskapsvirkninger og tilpasning til eksisterende omgivelser har vært sentrale tema gjennom hele planprosessen og er vurdert både i forbindelse med høringene og ved vedtaksbehandlingen av planen. Når det gjelder parkering, legger kommunedirektøren til grunn at reguleringsplanen fastsetter de arealmessige rammene for utviklingen av området. Planen sikrer etablering av parkeringsløsninger knyttet til den nye bebyggelsen, men fastsetter ikke et særskilt krav om minimum åtte offentlige eller felles parkeringsplasser slik klagerne foreslår. Kommunedirektøren kan ikke se at det er dokumentert et parkeringsbehov som tilsier at planen må endres på dette punktet. Når det gjelder trafiksikkerhet, terrenginngrep, naturhensyn og områdets karakter, viser kommunedirektøren til de planfaglige vurderingene som ligger til grunn for den vedtatte planen. Reguleringsplanen innebærer en avveining mellom hensynet til videre utvikling av området og hensynet til eksisterende bebyggelse, landskap og friluftssinteresser. Kommunedirektøren vurderer at disse hensynene er tilstrekkelig utredet og vurdert gjennom planprosessen.

Kommunedirektøren anbefaler at klagen ikke tas til følge.

Klage 6 – Karoline og Mattias Stureson, datert 23.06.2026:

Klagerne mener det er uklarheter knyttet til arealformålet o_GF og hvilken funksjon området skal ha etter reguleringsplanen. Det bes om en nærmere avklaring av om arealet skal være et offentlig friområde, om det skal inngå i et offentlig stinett, og hvilken betydning reguleringen har for bruk, drift og fremtidig forvaltning av området. Klagerne etterspør også en avklaring av eierskapet til arealet og hvilke rettigheter allmennheten vil ha innenfor området. Videre stiller klagerne spørsmål ved om reguleringsplanen åpner for etablering av sti gjennom o_GF uten ny planbehandling, og hvordan forbindelsen mellom o_GT1 og øvrige grøntområder er tenkt løst. Klagerne mener plandokumentene gir ulik informasjon om dette og at planens rettsvirkninger derfor fremstår uklare. Klagerne ber også om at grensene mellom gnr. 80 bnr. 179, o_GF og o_GT1 avklares og merkes tydelig. Det vises til at planens gjennomføring kan få betydning for eiendommens bruk og at det derfor er viktig med klare eiendomsgrenser og avklarte ansvarsforhold. Det bes videre om utsatt iverksetting av tiltak som berører o_GF og o_GT1 inntil klagesaken er endelig avgjort.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren registrerer at klagen i hovedsak gjelder tolkningen av reguleringsplanens bestemmelser for o_GF og sammenhengen mellom plankart, bestemmelser og planbeskrivelse. Kommunedirektøren legger til grunn at det er plankartet og reguleringsbestemmelsene som er juridisk bindende. Planbeskrivelsen er et viktig tolkningsmoment, men kan ikke i seg selv etablere rettigheter eller plikter som ikke følger av de juridisk bindende plandokumentene. O_GF er regulert til offentlig friområde. Dette området er allment tilgjengelig, og kommunen vil potensielt også kunne gjøre tiltak innenfor dette området som vurderes å være i tråd med formålet. Skal det utføres evt. søknadspåklagte tiltak, vil det selvfølgelig bli omsøkt. Det samme vil gjelde for område o_GT1. Eiendomsgrensen mellom klagers eiendom (80/179) og o_GF og o_GT1 går i eksisterende eiendomsgrenser. Reguleringsplanen legger med andre ord ikke opp til noen endringer for Stureson sin eiendom. Når det gjelder begjæringen om utsatt iverksetting,

behandles dette spørsmålet særskilt etter forvaltningsloven § 42. Kommunedirektøren har vurdert at planen ikke gis utsatt iverksetting da planen ikke hjemler store irreversible terrenginngrep i et uberørt og sårbart område. Se for øvrig vurdering om utsatt iverksetting under.

Kommunedirektøren anbefaler at klagen ikke tas til følge.

Klage 7 – Asle Kvålseth og Randi Ljosland Kvålseth, datert 23.06.2026:

Klagerne anfører at reguleringsplanen ikke i tilstrekkelig grad ivaretar eksisterende adkomst- og parkeringsforhold for Krågevigstien 30 og omkringliggende hytter. Det vises til at dagens adkomst har vært benyttet over lang tid, og at denne etter klagerne syn har stor betydning for tilgjengeligheten til eiendommen og området. Klagerne mener at planens løsninger vil gi en dårligere adkomstsituasjon enn i dag og at dette særlig vil få konsekvenser for eldre og personer med redusert mobilitet. Klagerne viser videre til at den langvarige bruken av adkomsten kan ha etablert rettigheter ved hevd, og mener dette bør tillegges vekt ved vurderingen av planen. Det anføres også at eksisterende adkomst har betydning for allmennhetens ferdsel til sjø- og friluftsområdene i området. Klagerne viser blant annet til hensynet til tilgjengelighet og bruk av utmarksområdene. Videre uttrykkes bekymring for parkeringssituasjonen i området. Klagerne mener planen ikke sikrer like gode parkeringsmuligheter som eksisterende situasjon, og ber om at det etableres tilstrekkelig parkering for både hytteiere og besøkende. Det etterlyses også tydeligere avklaringer av hvilke arealer som skal være tilgjengelige for offentlig parkering. På denne bakgrunn ber klagerne om at eksisterende adkomst opprettholdes eller at det etableres en tilsvarende løsning som sikrer god tilgjengelighet til eiendommene og friluftsområdene.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren viser til at spørsmål om adkomst, ferdsel, tilgjengelighet og parkering har vært sentrale tema gjennom planprosessen og også ble behandlet i forbindelse med den tidligere klagebehandlingen. Planforslaget som ble vedtatt i 2025 bygger på en samlet vurdering av disse hensynene opp mot ønsket utvikling av området.

Når det gjelder anførselen om rettigheter etablert ved hevd, legger kommunedirektøren til grunn at reguleringsplanen ikke avgjør privatrettslige spørsmål. Eventuelle privatrettslige rettigheter til vei eller adkomst består eller bortfaller uavhengig av reguleringsplanen, og må eventuelt avklares mellom partene eller gjennom ordinære privatrettslige prosesser.

Spørsmålet om hevd gir derfor ikke i seg selv grunnlag for å endre reguleringsplanen.

Når det gjelder adkomst- og parkeringsløsningene, viser kommunedirektøren til de vurderingene som er gjort gjennom planprosessen. Kommunedirektøren vurderer at planen samlet sett ivaretar nødvendig tilgjengelighet til området, samtidig som det er foretatt avveininger mellom hensynet til eksisterende bruk, trafiksikkerhet, terrenginngrep og arealutnyttelse.

Kommunedirektøren anbefaler at klagen ikke tas til følge.

Begjæring om utsatt iverksetting:

Det er i klage 1 og klage 6 bedt om at reguleringsplanen gis utsatt iverksetting inntil klagesaken er endelig avgjort. Etter forvaltningsloven § 42 kan et vedtak gis utsatt iverksetting dersom særlige grunner taler for det. Ved vurderingen skal det blant annet legges vekt på hvilke konsekvenser gjennomføring av vedtaket kan få dersom klagen senere skulle føre frem, sett opp mot ulemper

en utsettelse vil medføre.

Kommunedirektøren kan ikke se at det foreligger slike særlige grunner i denne saken. Reguleringsplanen legger til rette for et begrenset antall boliger innenfor et område som allerede er bebygd og delvis utbygd. Tiltakene planen hjemler vurderes ikke å være av et slikt omfang eller en slik karakter at gjennomføring før klagesaken er avgjort vil kunne medføre uopprettelige konsekvenser av betydning. Området vurderes heller ikke å inneholde særskilte natur-, kultur- eller miljøverdier som tilsier behov for en særlig restriktiv vurdering av gjennomføringen av planen.

Klagerne har blant annet vist til påståtte uklarheter og manglende samsvar mellom plankart, planbestemmelser og illustrasjoner i planbeskrivelsen. Kommunedirektøren legger til grunn at det er det vedtatte plankartet og reguleringsbestemmelsene som er juridisk bindende, mens illustrasjonene i planbeskrivelsen har en veiledende og forklarende funksjon. Selv om enkelte av klagerne har reist spørsmål om hvordan enkelte deler av planmaterialet skal forstås, vurderes dette ikke å være forhold som i seg selv gir grunnlag for utsatt iverksetting. Det er heller ikke påvist feil av en slik karakter at det fremstår sannsynlig at planvedtaket vil bli opphevet som følge av klagebehandlingen.

Kommunedirektøren legger videre vekt på at de fleste temaene som tas opp i klagene har vært gjenstand for omfattende vurderinger gjennom planprosessen, herunder ved den tidligere klagebehandlingen i 2024 og ved den nye vedtaksbehandlingen i 2025. De fremsatte klagene gir etter kommunedirektørens vurdering i hovedsak uttrykk for uenighet i de planfaglige avveiningene som er foretatt, og ikke forhold som tilsier at det nå foreligger en reell risiko for at planen må oppheves som følge av vesentlige saksbehandlingsfeil eller feil i vedtakets innhold.

Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren derfor ikke grunnlag for å gi reguleringsplanen utsatt iverksetting etter forvaltningsloven § 42. Begjæringene om utsatt iverksetting anbefales ikke tatt til følge.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at klagene i hovedsak gjelder forhold som allerede er behandlet og vurdert gjennom planprosessen, herunder spørsmål om medvirkning, adkomst, parkering, grønnstruktur, rekkefølgekrav, utbyggingsomfang og forholdet mellom plankart og øvrige plandokumenter. Selv om enkelte klager peker på uklarheter og uenighet om konkrete løsninger, vurderes ikke dette å gi grunnlag for å oppheve eller endre kommunestyrets planvedtak. Kommunedirektøren legger vekt på at planen bygger på en samlet planfaglig avveining av hensynet til utvikling av området, eksisterende bebyggelse, infrastruktur, allmenn tilgjengelighet og berørte private interesser. Det er heller ikke funnet særlige grunner som tilsier utsatt iverksetting etter forvaltningsloven § 42. På denne bakgrunn anbefaler kommunedirektøren at klagene ikke tas til følge, at planvedtaket opprettholdes, og at saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse.