



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 21/1927-50
Saksbehandler Benedicte Thunning Kluck

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	06.05.2025

Endring av detaljregulering for Strandtoppen - klagebehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Klagen tas ikke til følge og oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse. Vedtaket i planendringen gis ikke oppsettende virkning.

Vedlegg

Klage - Jan Johnsen

Vedtak av plan - endring av reguleringsplan for Strandtoppen 21.03.2025

1 Planbeskrivelse - Mindre endring for Strandtoppen 44

2 Planbestemmelser - Mindre endring for Strandtoppen 44

3 Plankart - Mindre endring for Strandtoppen 44

Statsforvalterens vedtak i klagesaken

Forslagsstillers svar på klagen

Sammendrag

Teknisk utvalg vedtok reguleringsendringen for Strandtoppen 44 i møte 31.01.2024. Vedtaket ble påklaget av flere naboer. Klagene ble ikke tatt til følge i forberedende klagebehandling og dermed sendt til Statsforvalteren for endelig avgjørelse. Statsforvalteren opphevet kommunens vedtak 10.03.2025 i hovedsak på bakgrunn av manglede vurderinger og begrunnelse for vedtak av planendringen. 21.03.2025 vedtok kommunedirektøren, på delegert myndighet, forslag til endring av detaljregulering for Strandtoppen i medhold av pbl § 12-14 andre ledd. Vedtaket har blitt påklaget av en nabo. Klagen dreier seg i hovedsak om byggehøyde (solforhold) og at bygget ikke passer inn i området samt unødvendig sprengning. Kommunedirektøren kan ikke se at det foreligger nye momenter som ikke har vært vurdert tidligere og anbefaler at teknisk utvalg ikke tar klagen til følge. Saken anbefales sendt til Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse.

Fakta

Teknisk utvalg vedtok i sitt møte [30.01.2024](#) endring av reguleringsplan for Strandtoppen. Reguleringsendringen omhandlet boligeiendommen Strandtoppen 44 (G.nr/B.nr. 48/239) og ble behandlet etter enklere prosess, jf. plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd. Hensikten med planendringen var blant annet å endre utnyttelsesgrad, planeringshøyder, antall boenheter,

takform og bygningshøyder for denne eiendommen. Vedtaket ble påklaget av flere naboer og klagen ble ikke tatt til følge ved forberedende klagebehandling i møte [14.05.2024](#). Saken ble sendt til Statsforvalteren for endelig avgjørelse. Statsforvalteren opphevet kommunens vedtak 10.03.2025 i hovedsak på bakgrunn av manglete vurderinger og begrunnelse for vedtak av planendringen. [21.03.2025](#) vedtok kommunedirektøren, på delegert myndighet, forslag til endring av detaljregulering for Strandtoppen i medhold av pbl § 12-14 andre ledd.

Planvedtaket ble varslet 21.03.2025 og en nabo har påklaget vedtaket innen klagefristen. Klager vurderes å ha rettslig klageinteresser i saken. Klagen oppsummeres under, men ligger også vedlagt saken:

Jan Johnsen, Grefstadveien 45, klage datert 24. og 31. mars.

Johnsen påklager vedtaket av reguleringsendringen og skriver at han har de samme argumentene som tidligere. Hovedargumenter er byggehøyder og tilpasning til området. Han ønsker maksimal kotehøyde for tak +38 og sier at bygget ikke passer inn i området. Johnsen har vedlagt bilder av sin eiendom som han mener viser hvordan solforholdene på hans tomt forringes av tiltaket.

Johnsen skriver at tomten er sprengt på et større område enn det som er nødvendig. Han regner med at det er for å redusere kostnadene for utbygger at huset ikke senkes.

Vurderinger:

Johnsen ønsker å klage på de samme klagepunktene som tidligere; i hovedsak byggehøyder og tiltakets tilpasning til området. Han mener byggehøyden får en direkte konsekvens for solforhold på hans eiendom, og at bygget ikke passer inn i området. Byggehøyder, volum og byggestil har blitt nøye vurdert gjennom plansaken og er forhold som er beskrevet i tidligere vedtak og klagebehandling. Kommunedirektøren er enig i at tiltaket vil stikke seg ut og utfordrer den opprinnelige planens intensjon: at bygningene skal få en mest mulig enhetlig og harmonisk utførelse. Ved vedtak av planendringen datert [21.03.2025](#) skriver kommunedirektøren at politiske føringer har gjort det klart at byggehøyders påvirkning på nær- og fjernvirkninger ikke er tungtveiende nok til å kunne avslå planendringen og at bebyggelse i henhold til planendringen har flere fordeler enn ulemper. Når det gjelder kotehøyde konkret kan reguleringsplanen for Strandtoppen fra 1980 tillate en bolig med omtrent samme topp kotehøyde for tak som reguleringsendringen nå tillater. Plankartet er inndelt i to soner med ulik topp kotehøyde for å begrense nærvirkningene for naboer. Virkningene er vurdert til å være akseptable.

Johnsen skriver at tomten er sprengt på et større område enn det som hadde vært nødvendig ut ifra opprinnelig reguleringsplan. Det kan stemme, i og med at opprinnelig plan har inntegnet et bygg med vesentlig mindre fotavtrykk enn reguleringsendringen nå tillater. Utviklingen av boliger på Strandtoppen har imidlertid gått i retning av større eneboliger med stor andel avvik i plassering av bygget i forhold til hva som er tegnet i plankartet. Det kan dermed forventes noe større bygningskropp for nye boliger som oppføres i dette boligfeltet. Unødvendig sprengning har vært tema for planprosessen og i planbestemmelsene under punkt 1.6 sprengningsarbeid/terrengarbeid står det at:

« Fjellskjæringer kan tildekkes med masser eller tiltak. Etter ferdig utførte tiltak på eiendommen B44 skal det ikke være eksponerte fjellskjæringer...»

Kommunedirektøren vurderer at planens bestemmelser sikrer at eiendommen får en god utforming

som ikke er preget av fjellskjæringer. Tiltaket som skal bygges blir begrenset av tydelige føringer for planeringshøyder for bolig og hageareal samt utforming av atkomst og blir på den måten forutsigbar for alle parter slik kommunedirektøren ser det.

Kostnadsspørsmål for utbygger som følge av reguleringsendringen har ikke vært relevant for kommunedirektørens vurderinger av planendringen. Klagemomentet blir ikke videre kommentert.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at klagen på vedtaket for reguleringsendringen ikke tar opp nye elementer som gir grunnlag for ny vurdering. Kommunedirektøren anbefaler derfor at klagen ikke tas til følge, men at saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse. Det anbefales heller ikke å gi oppsettende virkning av planvedtaket.