



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 18/3713-170
Saksbehandler Hans Tveitereid

Utvalg	Møtedato
Kommunestyret 2023 - 2027	25.09.2025

Detaljregulering for Langesrand/Krågevigstien - vedtaksbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret forslag til detaljregulering for Langesrand/Krågevigstien.

Vedlegg

Plankart 240325
Planbestemmelser - 240325
Sammenstilt samtlige merknader
Protokoll klagebehandling KS-sak 24_8
Saksframlegg klagebehandling KS-sak 24_8
Planbeskrivelse - 280525
Saksprotokoll TU, 10062025, Sak 25/87, Detaljregulering for Langesrand/Krågevigstien - vedtaksbehandling

Sammendrag

Planforslaget for Langesrand/Krågevigstien, fremmes av BGM Arkitekter AS på vegne av Jon Magnus Berg, legger til rette for fortetting og ny boligutvikling med inntil ni nye boliger inkludert infrastruktur, lekearealer og grønnstruktur. Planen har vært behandlet flere ganger tidligere og det har vært et stort engasjement fra naboer og berørte parter gjennom hele planprosessen. Planområdet er i tråd med kommuneplanens arealdel og samfunnsdel, og vurderes å bidra til attraktive boligområder med god tilgang til tjenester og rekreasjon. Sentrale temaer i planprosessen har vært parkering for hytteeiere, stiforbindelser, byggehøyder og utnyttelsesgrad, samt lekearealer og trafikk løsninger. Ønsker om økt utnyttelse og byggehøyde på enkelte tomter er ikke imøtekommet, da dette ville krevd ny høringsrunde. Trafikalt foreslås snuplassen erstattet med vendehammer. Dette vurderes som en akseptabel løsning. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Fakta

BGM Arkitekter AS fremmer på vegne av Jon Magnus Berg forslag til detaljregulering for Langesrand/Krågevigstien. Hensikten med planen er å tilrettelegge for fortetting og ny boligutvikling på Langesrand. Planområdet legger opp til inntil 9 nye boliger innenfor planområdet – fem eneboliger og to tomannsboliger. Reguleringsplanen inkluderer også 3 eksisterende boliger

hvor den éne kan bli erstattet av en av de nye tomannsboligene. Planforslaget regulerer også infrastruktur, lekeplasser, grønnstruktur og annet tilhørende areal innenfor området. Det er også satt krav om å tilføre kvalitet/nye lekeapparater på eksisterende lekeplass i Skjærgårdsveien.

Tidligere saksgang

Reguleringsplanen har vært til behandling flere ganger tidligere. Et planforslag ble første gang behandlet før offentlig ettersyn av teknisk utvalg i [TU-sak 19/14](#). Etter at planforslaget hadde vært på høring ble saken fremmet til vedtaksbehandling i juni 2020. I [KS-sak 20-92](#) vedtok kommunestyret å sende saken tilbake med instruks om at den måtte omarbeides på flere punkt. Etter dette ble saken satt på vent da forslagsstiller blant annet ønsket å forsøke å få fradelt en tomt gjennom en dispensasjonssøknad. Planarbeidet ble imidlertid tatt opp igjen i 2023, og saken ble på nytt fremmet til vedtaksbehandling. Grunnet spørsmål og problemstillinger løftet frem i den politiske behandlingen, ble saken på nytt sendt tilbake til administrasjonen i [KS-sak 23/15](#). Spørsmålene/problemstillingene ble svart ut, og reguleringsplanen ble fremmet til vedtaksbehandling, og vedtatt med en rekke endringspunkt, i [KS-sak 23/37](#). Planvedtaket ble deretter påklaget av flere berørte parter, samt også forslagsstiller. I klagebehandlingen i [KS-sak 24/8](#) opphevet kommunestyret sitt tidligere vedtak og det ble gitt nye føringer for planarbeidet.

Vedtaksbehandling sommeren 2025

Forslag til detaljregulering for Langestrand ble fremmet til vedtaksbehandling til den politiske møterunden juni 2025. Ved en feil, ble det imidlertid valgt feil møtedato for kommunestyrets behandling uten at dette ble oppdaget. Teknisk utvalg har derfor allerede behandlet denne saken og kommet med sin innstilling til kommunestyre (se vedlegg). Nå gjenstår derfor kun kommunestyrets vedtaksbehandling. Foruten dette avsnittet, er saksfremlegget identisk med saksfremlegget som ble fremmet til teknisk utvalg sitt møte 10.06.2025, i [sak 25/87](#).

Vurderinger

Kommuneplanen

Området som reguleres er avsatt til fremtidig og eksisterende boligområder i kommuneplanens arealdel. Ser vi til [kommuneplanens samfunnsdel](#) svarer planforslaget på flere av satsingsområdene med tilhørende delmål og strategier. Reguleringsplanen legger til rette for attraktive boliger/boligområder som også vil være med å videreutvikle posisjonen som vekstkommune (ref. satsingsområdet næringsutvikling). Samtidig er planområdet på et sted som legger til rette for korte og effektive reiser til tjenestetilbud, kollektiv og rekreasjonsarealer (ref. satsingsområde *grønnere hverdag*). Kommunedirektøren vurderer at planforslaget som fremmes til vedtaksbehandling følger opp føringene fra overordnet plan på en god måte.

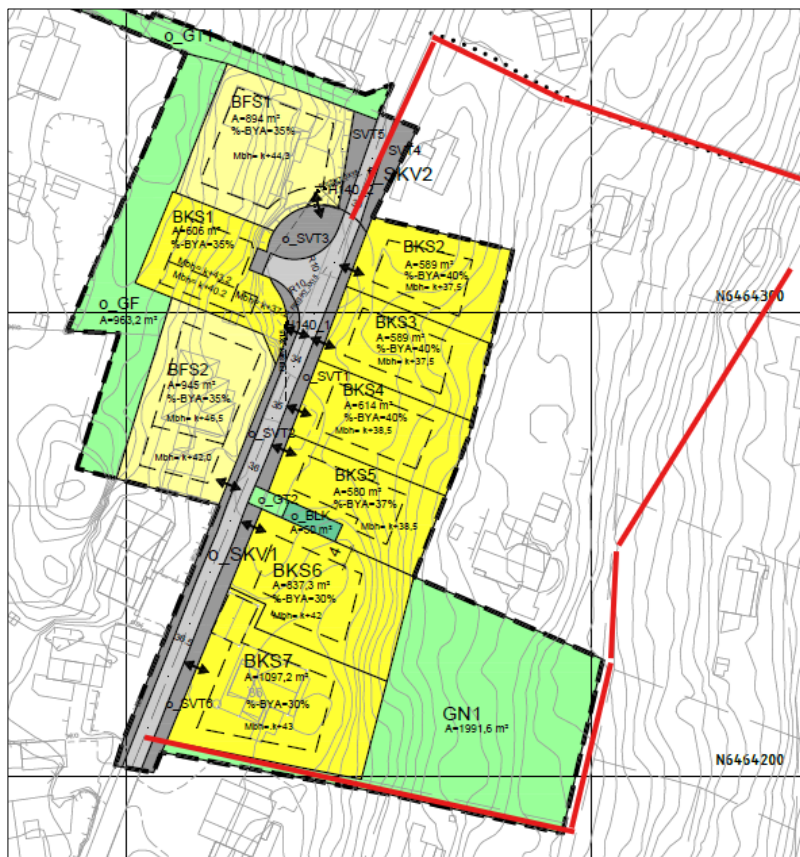
Generelt om planforslaget

Arbeidet med detaljreguleringen for Langestrand/Kråkevikstien har pågått over flere år, inkludert flere høringsrunder og behandlinger. Underveis i planforslaget har det vært flere sentrale punkter som har skapt mye engasjement og reaksjoner fra naboer innenfor og utenfor planområdet. Det har videre blitt gitt flere føringer for planarbeidet (både administrativt og politisk) som også har påvirket det endelige planforslaget. Sentrale problemstillinger og temaer i planarbeidet har vært plangrense fortetting og utnyttelsesgrad/byggehøyder i eksisterende boligområde, parkering for hyttenaboer, trafikale forhold samt lekearealer og grønnstruktur inkludert stiforbindelser.

Sentrale problemstillinger og forhold spilt inn til planforslaget (siste høringsrunde)

Etter at planen ble opphevet februar 2024, har planforslaget blitt endret i tråd med føringene fra [kommunestyrets vedtak](#) og vært på ny høringsrunde til berørte parter. Innspillende ligger vedlagt saken (samlet) samt oppsummert og kommentert ut av kommunedirektøren. Det er flere av de samme forholdene som blir løftet frem, som også tidligere har blitt spilt inn av naboene/berørte parter:

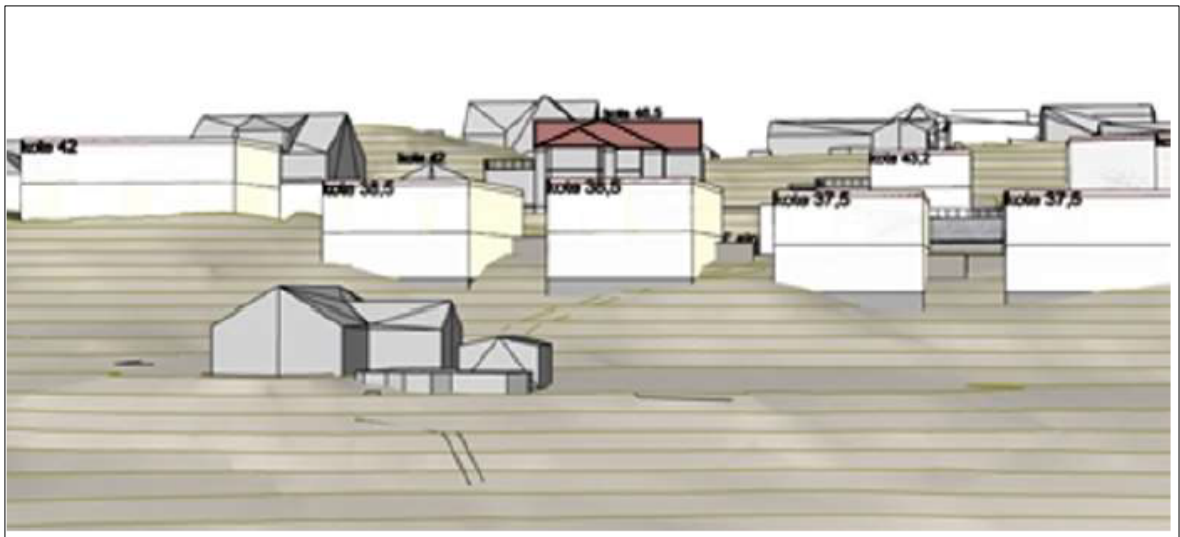
- **Parkering:**
Hyttenaboer har hatt stort fokus på parkeringsløsninger. Disse har delvis blitt imøtekommet, og bestemmelsene er ytterligere presisert. Reguleringsplanen har ikke lenger begrensninger på hvilke av sidearealene, eller hvilken minimumsbredde de skal ha, for at de kan benyttes til parkering. Reguleringsplanen sikrer fortsatt at sidearealet mot ny bebyggelse i sørøst, blir opparbeidet i forbindelse med utbygging av de respektive områdene (rekkefølgekrav 4.1.9 i bestemmelsene). Ønske om eget parkeringsareal, og/eller oppmerkede plasser er ikke imøtekommet. Kommunedirektøren vurderer at dersom sidearealet opparbeides, vil dette kunne benyttes som normal gateparkering i henhold til trafikklovverket som gjelder.
- **Gangforbindelser/stier:**
Det har fortsatt vært innspill om at stiforbindelser som i dag har gått over eiendommen som nå reguleres til bebyggelse (over BKS3 og BKS4) videreføres/innarbeides i reguleringsplanen. Det er foreslått at en slik forbindelse kan etableres sammen med lekeplassen. Kommunedirektøren mener at området har gode alternative løsninger som via regulerte grøntområder og kommunale eiendommer. Se kartet under hvor de røde markeringer viser stiforbindelsene fra Langestrand/Krågevigstien ned til hyttene og fantestien.



Ellers sikrer planen offentlig eide arealer og grøntstruktur fra Langestrand til Skjærgårdsveien (o_GT1) og fra denne stien sørover via o_GF til kommunalt eid friområde sør for planområdet. Stien i o_GT1 er sikret opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til nye boenheter innenfor planområdet. I sum, vurderer kommunedirektøren at grønnstruktur og stiforbindelser sikres videreført og opparbeidet slik at det vil komme både nye og eksisterende beboere og besøkende av området til gode.

- Fortetting/Utnyttelse/byggehøyder

Planforslaget legger opp til fortetting i eksisterende boligområde. Naboer i og utenfor planområdet har kommet med flere innspill som går på høyer og utnyttelsesgrad. Kommunedirektøren påpeker at det er naturlig at berørte parter i fortettingssaker har bekymringer rundt de endringene som foreslås. Kommunedirektøren mener at sammenliknet med eksisterende boligers byggehøyder og utnyttelsesgrad, tilpasser planforslaget seg disse. Bebyggelsen på østsiden av veien holdes lavt i terrenget, slik at bakenforliggende hus vil se over disse. Bebyggelsen i BKS2-BKS5 holdes ca. én etasje over tilstøtende vei, og skal også etableres med en sokkeletasje. Dette vil ta opp høydeforskjellen mellom veien og friområdene/hyttene mot øst på en god måte. Ny bebyggelse i BKS1 blir liggende lavere i terrenget enn eksisterende boliger mot nord (BFS1). Eksisterende bolig i BFS2 tillates bygd på, men maks byggehøyde reguleres til ca. samme nivå som terrenget mot nordøst og er samtidig fortsatt lavere enn eksisterende bebyggelse mot sør (utenfor planområdet). Innenfor områdene BKS6-BKS7 er planforslaget justert slik at det tomtene er tilpasset eksisterende bebyggelse og fradeling. Ny bebyggelse på BKS6 kan dermed gjennomføres uten at garasje og tomtengrense på BKS7 må justeres. Se skisse under som viser bygningsvolumet for ny og eksisterende bebyggelse i området.



Se for øvrig planbeskrivelsen side 16-20 for flere snitt/illustrasjoner og nærmere redegjørelser for byggehøydene i området.

I planens siste høringsrunde høsten 2024, spilte Kvale, som bor i eksisterende bolig i BFS1, inn et ønske om at deres tomt skulle kunne økes utnyttelse fra 35 % til 40 % og øke byggehøyden fra de foreslåtte kote +44,3 til kote +44,9. Slik kommunedirektøren vurderer

saken, ville dette gått ut over rammene av hva som har vært på høring til berørte parter. Dette ville dermed krevd en ny hørings-/varslingsrunde. Forslagsstiller har ikke villet gjøre dette, og kommunedirektøren ønsker heller ikke å pålegge forslagsstiller nok en høringsrunde før evt. vedtaksbehandling av planen. Kommunedirektøren henstiller heller Kvale til å vurdere en planendring etter forenklet prosess, jf. plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd dersom de fortsatt ønsker å se på en begrenset økning av utnyttelse og byggeghøyder.

- **Lekearealer og barn og unges interesser:**
Planforslaget som fremmes til vedtaksbehandling er likt slik det har vært fremmet tidligere. Det er innarbeidet en liten lekeplass innenfor planområdet. Dette blir en typisk sandlekeplass tilrettelagt for de minste barna samt en sitteplass. Det er videre rekkefølgekrav om at eksisterende lekeplass i Skjærgårdsveien skal oppgraderes med ett nytt lekeapparat (klatrestativ med sklie eller tilsvarende). Videre sikrer planen opparbeidet sti/snarvei mellom Langestrand og Skjærgårdsveien. Dette sikrer gode gangforbindelser mellom gatene i boligområdet.
- **Trafikale forhold**
Eksisterende regulerte snuplass i enden av den kommunale veien foreslås omregulert til vendehammer. Det har vært pekt på fra beboere i området at snuplass er kommunens foretrukne løsning (sikrer snuing uten rygging). Kommunedirektøren peker imidlertid på at både vendehammer og snuplass er aksepterte løsninger jf. [kommunens vegnormal avsnitt 1.12](#). Både eksisterende og planforslagets avviker imidlertid fra vegnormalen ved at både private veger og avkjørsler tillates ut fra eksisterende snuplass/planlagt vendehammer. Kommunedirektøren vurderer forholdet som akseptabelt, blant annet begrunnet av de faktiske forholdene (privat vei i forlengelsen av en kommunal vei), samt at ved denne løsningen får til en tosidig utbygging av vegen.

For øvrig forhold vises det til planbeskrivelsens redegjørelser samt saksfremlegg fra tidligere behandlinger av saken (se avsnittet *tidligere saksgang* tidlig i dette saksfremlegget).

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget følger opp kommuneplanen på en god måte hvor en får fortettet et attraktivt boligområde tett på tjenestetilbud og rekreasjonsområde. Samtidig vurderes virkningene for naboer og berørte parter som akseptable. Kommunedirektøren anbefaler at detaljregulering for Langestrand/Krågevigstien vedtas.

Microsoft Copilot er brukt i utarbeidelsen av saksfremlegget.