

FORSLAG TIL REGULERINGSENDRING ETTER FORENKLET PROSSESS

av
 Detaljregulering for Audevika, Ås
 PlanID: 4205_115
 Dato: 16.03.26
 Vår ref: 0159_01



Innhold

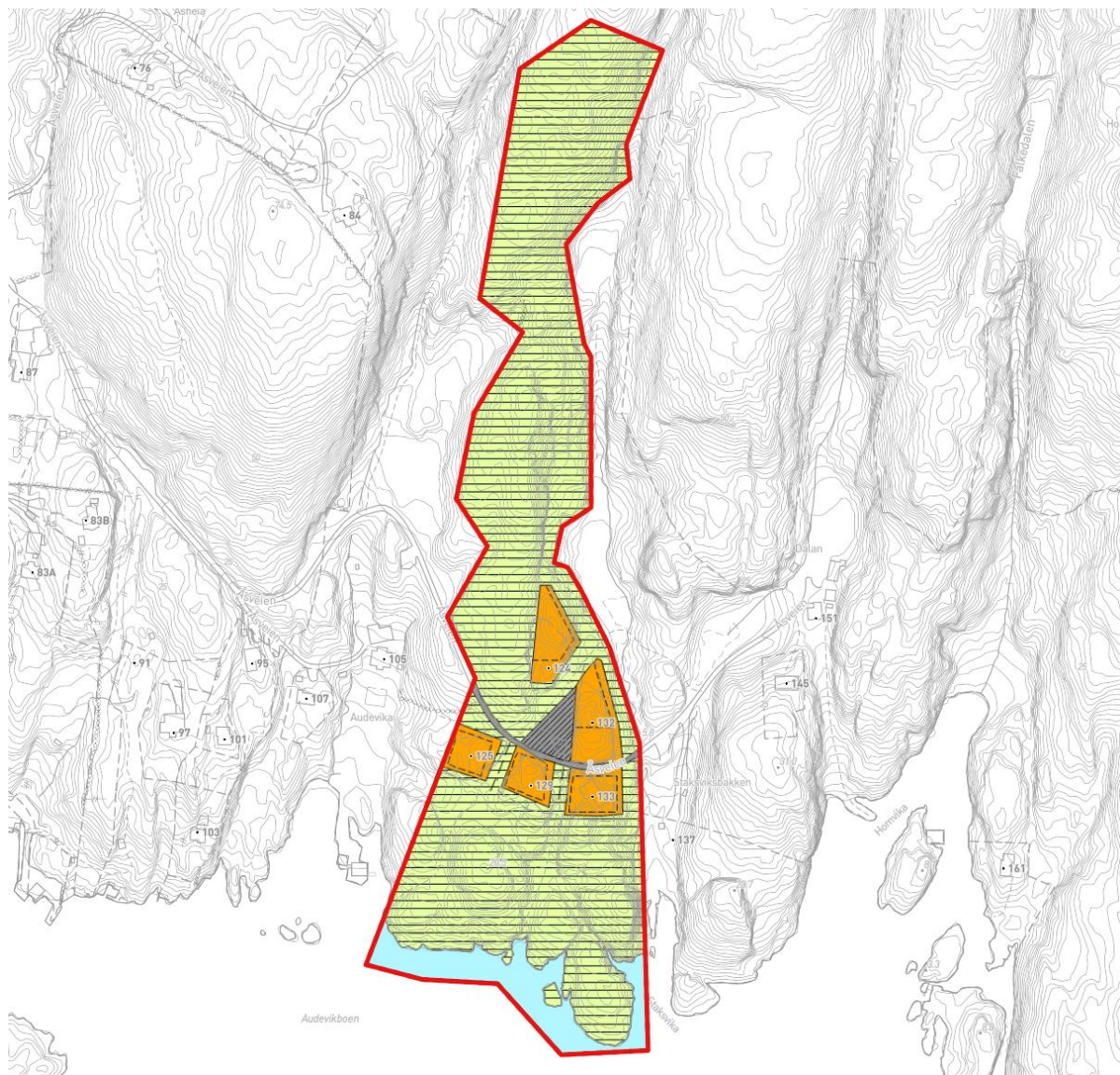
1	Hensikten med reguleringsendringen	2
2	Planstatus	2
3	Forslagsstiller og plankonsulent	3
4	Dagens situasjon	3
4.1	Generelt.....	3
4.2	Barn og unges interesser	3
4.3	Folkehelse.....	3
4.4	Naturmangfold	3
5	Beskrivelse av forslag til endring.....	3
6	Forslag til nytt plankart og bestemmelser	7
7	Vurdering av § 12-14, 2.ledd	8
8	Virkninger av forslaget	8
8.1	Generelt.....	8
8.2	Barn og unges interesser	9
8.3	Folkehelse.....	9
8.4	Naturmangfold	9
8.5	Andre mulige virkninger/konsekvenser	10
9	Kommentarer til innspill.....	10
10	Oppsummering.....	10
11	Vedlegg.....	10

1 Hensikten med reguleringsendringen

Ved prosjektering av fritidsbolig ved adressen Åsveien 129 (Gnr./Bnr. 11/81) har vi oppdaget at formålsgrenser og byggegrenser i gjeldene plankart ikke er overens med tomtegrenser. Vi ønsker ved denne søknad å justere formålsgrensen til å følge tomtegrensen, samt justere/tilpasse byggegrenser til det justerte formålsområdet og terrenget på tomten. Tomtene det gjelder er Åsveien 129 (Gnr./Bnr. 11/81) og Åsveien 124 (Gnr./Bnr. 11/78). De øvrige tomtene i planen er enten allerede utbygd, eller ikke berørt i særlig stor grad.

2 Planstatus

Gjeldene plan er fra 1998 og dekker 5 hyttetomter, vei, felles parkeringsplass og omkringliggende friluftsområde. Det er også regulert inn stier fra veien ned til sjøen mellom hver av hyttetomtene.



Figur 1: Gjeldene Plankart Kilde: Arealplaner.no

3 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller: Astrid Nodeland, Lonaveien 4, 3770 Kragerø, anne.einarson@gmail.com, 93625700

Plankonsulent: Agde Arkitektur AS, Allen 5, 4580 Lyngdal, jarand@agde.no, 90932039

Fakturamottaker: Anne Einarson, Lonaveien 4, 3770 Kragerø

4 Dagens situasjon

4.1 Generelt

Området kan beskrives som typisk sørlandsk kystlandskap. Det er spredt bebyggelse med fritidsboliger, men det er også boliger med fastboende utenfor planområdet. Topografien er svært kupert med små og store innslag av fjell i dagen. Det er små «daler» i terrenget som leder ned mot sjøen (det er i disse stiene er regulert). Vegetasjonen er typisk for området, med en lett blanding av skog (løv og furu) og kratt, med mye lyng.

4.2 Barn og unges interesser

Området er med dets klatre trær og terrengvariasjoner et eldorado for barn og unge som naturens egen lekeplass. Det er derimot ingen opparbeidet lekeplass innenfor planområdet eller nært nok til å være påvirket av søkte endring. For å ivareta naturens lekeplass er terrengtilpasning av tiltak avgjørende. Området blir i all hovedsak brukt av lokale barn, samt barn tilhørende omkringliggende fritidsboliger. Det er også rikelig tilgjengelighet på tilsvarende områder utenfor planområdet. Det er ikke observert lekehytter i området, men det ligger absolutt et potensiale til stede. Det er ingen skolevei i nærheten.

4.3 Folkehelse

Friluftsområdet i planen har verdi i forhold til folkehelse. Er det i hovedsak brukt som friluftsområde for hyttene i området, det er stier der, fine naturområder, godt skjermet for forurensning og støy. Det er ingen kjente turdrag, men lokale «gårdsstier» mellom bebyggelsene. Det er ingen viktige verneverdige bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer innenfor planen, men det ligger eldre gårder i omkringliggende områder. (Gårdskart.mibio.no)

4.4 Naturmangfold

Det er ikke funnet noen relevante registreringer i naturbasen. Fra tilgjengelig kunnskap finnes det ingen sårbare arter og/eller uønskede (fremmede) arter. Det er gjennomført befarings.

Revidert: 04.05.2026

Det ble gjort søk i Miljødirektoratets Naturbase (Naturbase.no), det ble gjort nytt søk 30.04.26 og nye funn ble ikke avdekket. Det er gjennomført flere befarings av undertegnede (arkitekt)(21.07.25, 18.12.25 og 10.02.26). Det er ikke utført befarings spesifikt inn mot naturmangfold, men det er ikke oppdaget åpenbare avvik fra datagrunnlaget i naturbase. Det er ikke benyttet formell naturfaglig kompetanse, ettersom det er vurdert at det ikke er nødvendig gitt forslagens begrensede omfang.

5 Beskrivelse av forslag til endring

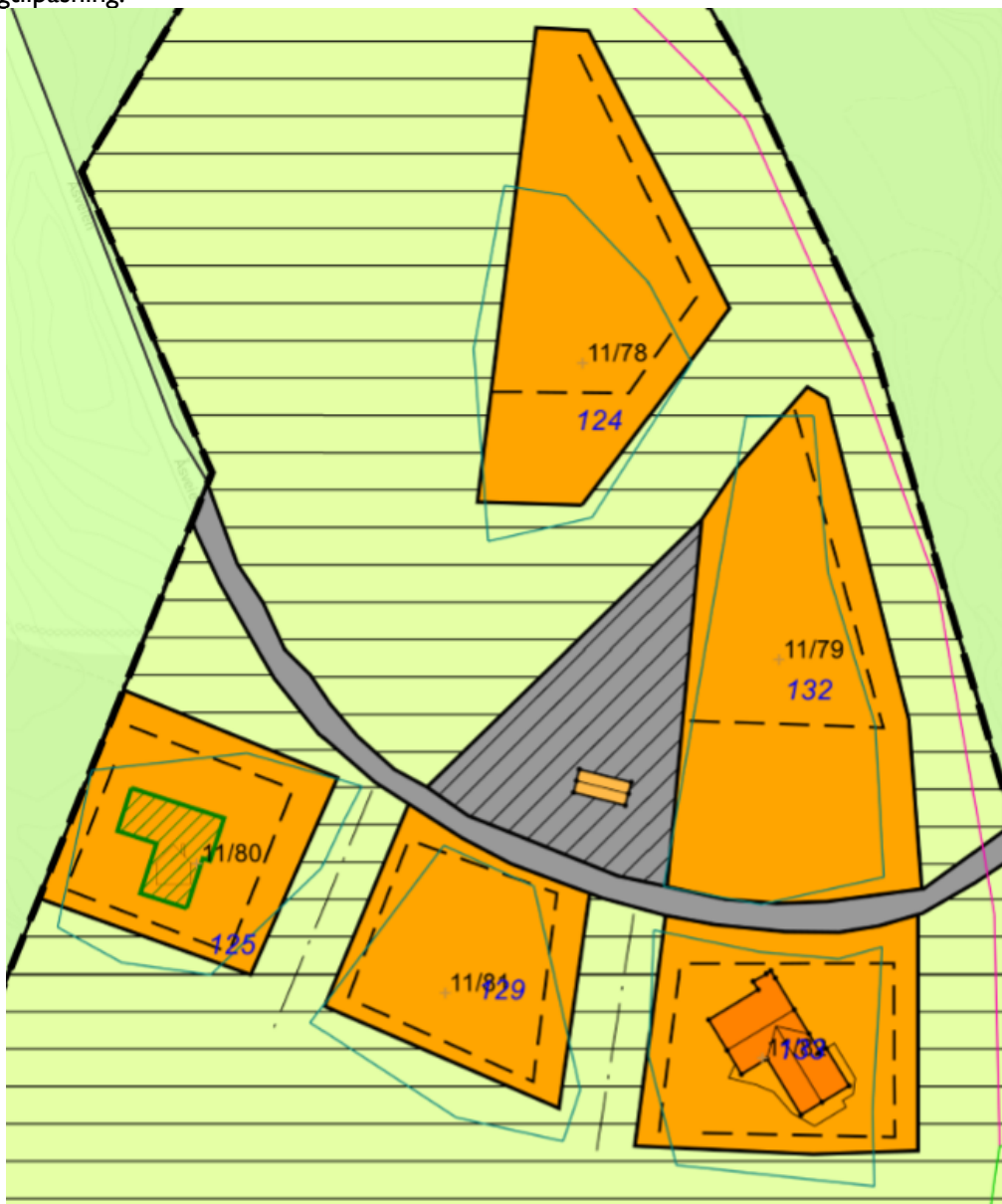
Justere formåls grensen til å følge tomtegrensen, samt justere/tilpasse byggegrenser til det justerte formålsområdet og terrenget på tomten. Tomtene det gjelder er Åsveien 129 (Gnr./Bnr. 11/81) og Åsveien 124 (Gnr./Bnr. 11/78). De øvrige tomtene i planen er enten allerede utbygd, eller ikke berørt i særlig stor grad. Krav om nabosamtykke av pbl. §29-4a vil ivareta bestemmelsens hensikt.

I bestemmelsene refereres det til byggegrenser i kart punkt 1.1: «Fritidsboliger skal plasseres innenfor viste byggegrenser», videre i punkt 1.3: «Bygning skal ikke plasseres nærmere enn 4m fra grensen mot nabotomt.». Punkt 1.3 foreslås fjernet ettersom tillat avstand til grense kommer frem av byggegrensen.

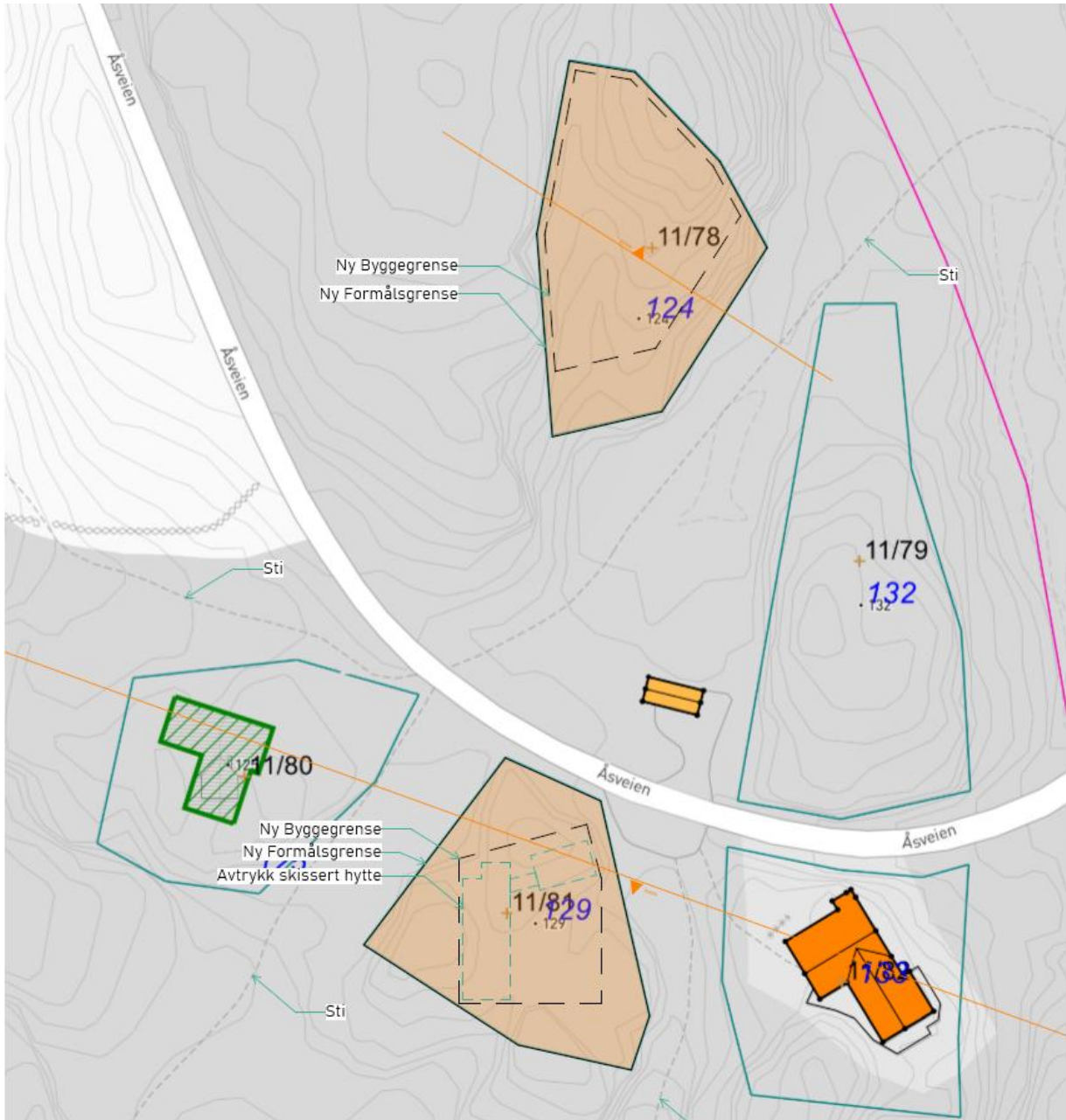
Adkomst bringes ikke opp som tema ettersom nåværende situasjon med felles p-plass og sti videreføres.

ENDRINGER I PLANKART:

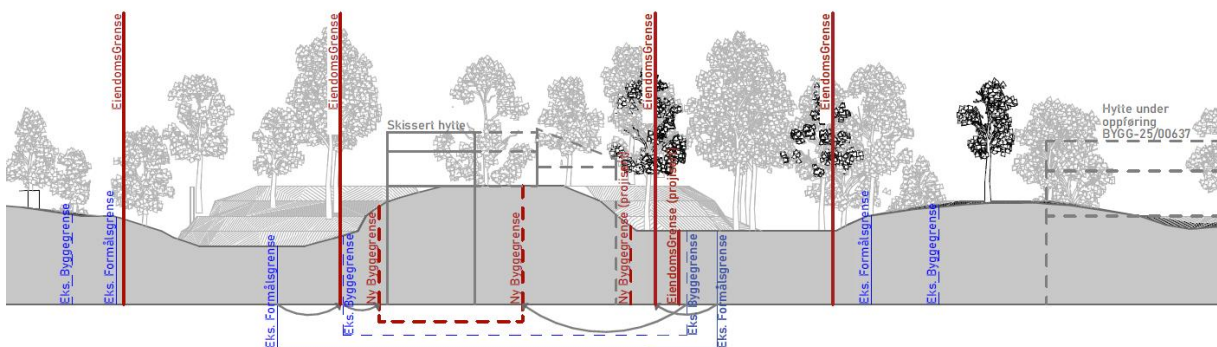
Foreslåtte endringer i plankartet vil innebære å justere arealformålsgrensen til tomtegrensene og en justering av byggegrensene som vist i kartet under. Tomtegrensene ble trolig stukket ut i etterkant av at planen ble vedtatt. Ved utskillelse av tomtene kan det se ut som at terrenget med større presisjon la føringer for utformingen av tomtene. Det er tydelig at terrenget har spilt en stor rolle for hvor de felles stiene ned til sjøen har blitt plassert. Stiene går i små daler tydelig avgrenset på begge sider av terrenget. Tomtegrensen hvor formålsgrensen foreslås justert til, er plassert etter denne terrengavgrensingen, mens i eksisterende plan ligger formålsgrensen tidvis flere meter ut i det som i praksis er stien. Endringen vil føre til en bedret situasjon, både for tomtene og stiene. Justeringen av arealformålsgrensen og byggegrensen berører (11/81) så vidt 100m-beltet mot sjø, men vurderes til å ikke skade hensynet til bestemmelsen. Vurdert mot hensikten til byggeforbudet i strandsonen, vil justeringen føre til en bedret situasjon. Dette begrunnes med bedre terrengtilpasning, og at hyttene i større grad kan skjermes bak terreng høyder mot innsyn fra sjøen. Endringen vil også føre til en bedre tilgang til strandsonen ved å bedre situasjonen til stiene mellom tomtene, dette også begrunnet i terrengtilpasning.



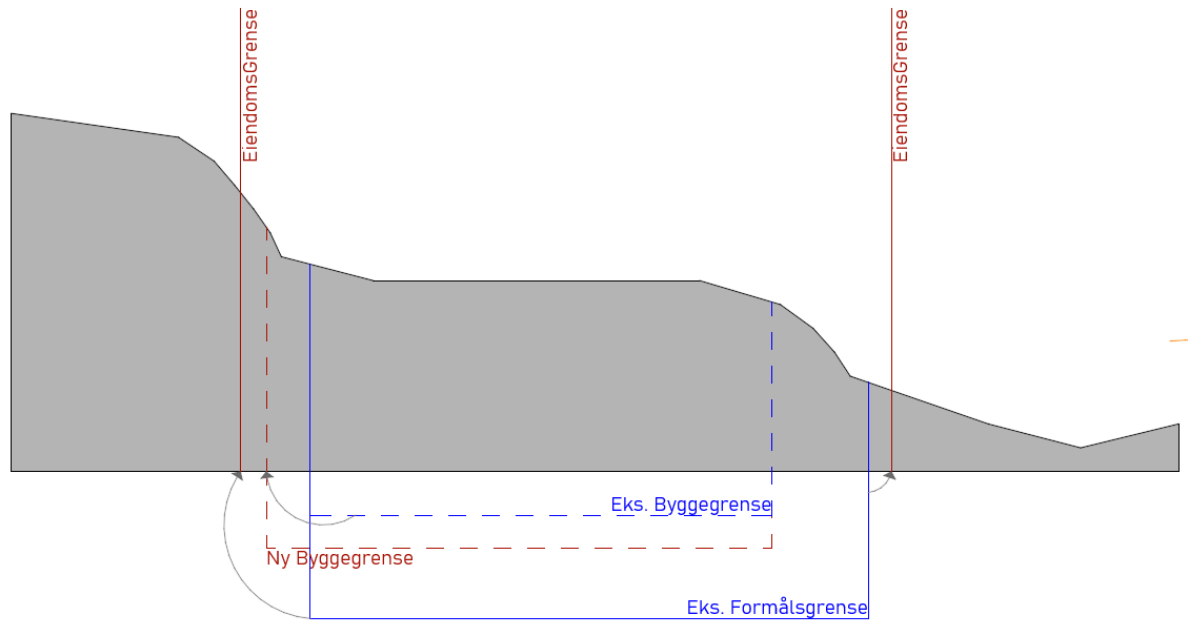
Figur 2: Gjeldende Plankart - Kommune kart.com



Figur 3: Plankart etter endringer - Kommunekart.com/AgdeArkitekturAS Revidert: 04.05.26



Figur 4: Prinsippsnitt Kilde: Agde Arkitektur AS Revidert: 04.05.26



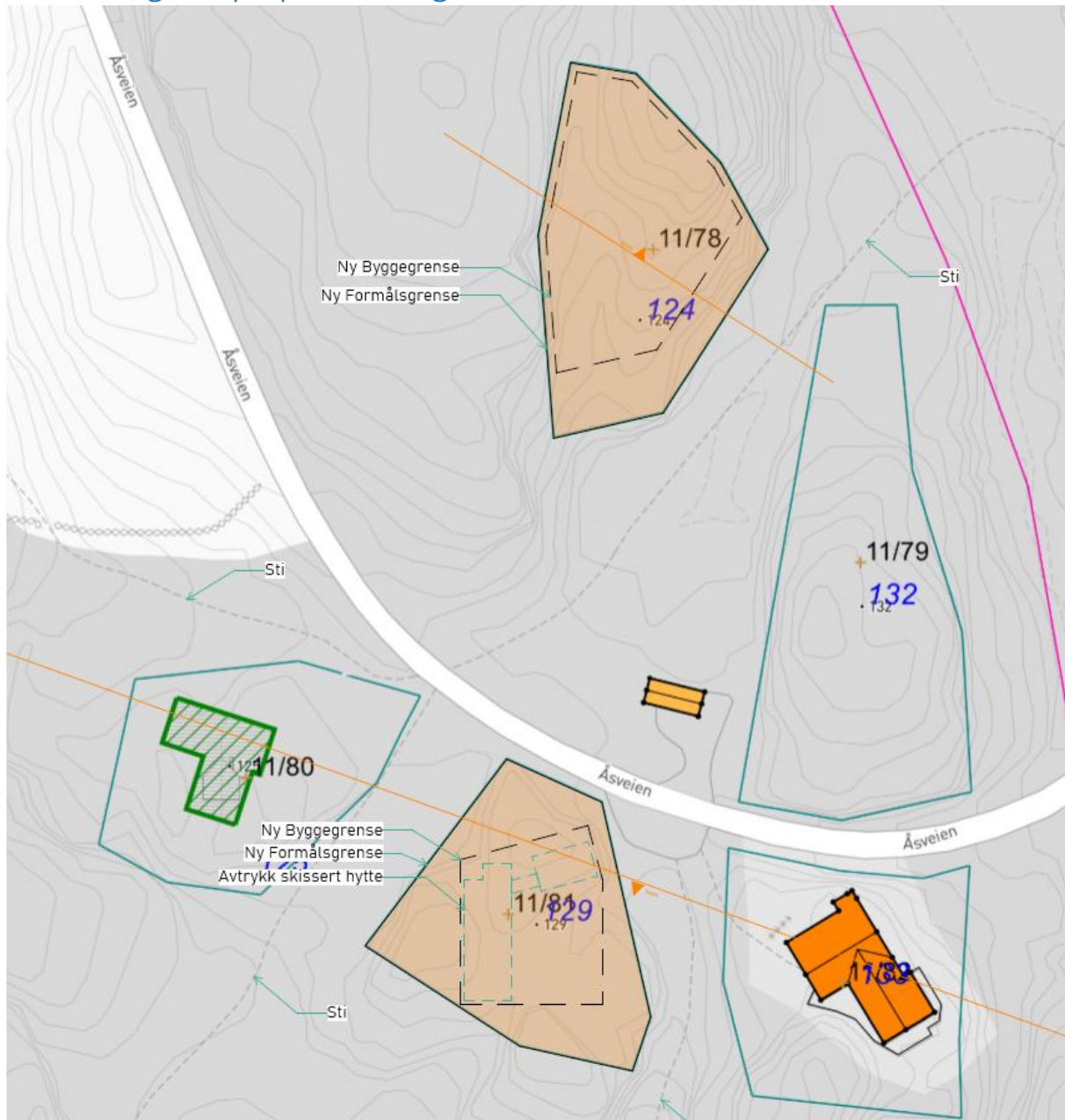
Figur 5 Snitt tomt 78/11 Revidert 04.05.26

ENDRINGER I BESTEMMELSER:

Bestemmelse §1.3 foreslås fjernet:

«Bygning skal ikke plasseres nærmere enn 4m fra grensen mot nabotomt.»

6 Forslag til nytt plankart og bestemmelser



Figur 3: Plankart etter endringer - Kommunekart.com/AgdeArkitekturAS Revidert: 04.05.26

Bestemmelse §1.3 foreslås fjernet:

«Bygning skal ikke plasseres nærmere enn 4m fra grensen mot naboet.»

7 Vurdering av § 12-14, 2.ledd

Mulighetene for endring av en reguleringsplan fremkommer av plan- og bygningslovens § 12-14. I første ledd fremkommer det som er hovedregelen, nemlig at endringer skal følge samme bestemmelser som ved utarbeidelse av ny plan.

I andre ledd kommer et unntak fra hovedregelen, mulighet for å gjøre reguleringsendringer med en forenklet prosess. Dette leddet regnes som bakgrunnen for det som man ennå betegner som «mindre endring». Videre er det gitt tre betingelser for at man kan behandle en endring etter § 12-14, 2. ledd.

Betingelsene for å kunne behandle en endring etter § 12-14, 2. ledd er at:

1. endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig,
2. ikke går utover hoveddrammene i planen, og
3. ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Det må gjennomføres en selvstendig vurdering av endringsforslaget opp mot disse tre punktene, sammen med en konklusjon om endringen kan behandles etter forenklet prosess.

VURDERING:

1. Endringen vurderes til å i ingen grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig.
 - a. Om noe så vil endringen i større grad legge til rette for at regulerte felles stier får mer plass, bedre kobling til vei og bedre tilpasning til terreng mht. arealformål.
2. Endringen går ikke utover hoveddrammen i planen.
 - a. Hoveddrammen i planen er å legge til rette for oppføring av 5 fritidsboliger med et sjenerøst friluftsområde rundt. Endringen går ikke ut over dette.
3. Endringen berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder.
 - a. Det er ikke registrert viktige natur- og friluftsområder i planen. Hensynet til arealformålet friluftsliv er ivaretatt/ikke påvirket.

Vi anser endringen til å kunne «Gjelde ukompliserte endringer av enkelttomter. F.eks flytte regulert eiendomsgrense, sette inn manglende byggegrense, endre takform.» (kommunens nettsider) og at denne kan behandles ved delegert vedtak.

8 Virkninger av forslaget

8.1 Generelt

Endringen vil føre til en bedre tilpasning til terrenget, og samtidig gi mer rom for terrengtilpasning av fritidsboligene. Det er tydelig fra planen at tomtene med hensikt har blitt plassert bak små høyder i terrenget i forhold til sjøen. Slik kan fritidsboligene skjermes, samtidig er det mindre «gløtt» for utsikt til skjærgården. Dette er tydelig ved tomten med eksisterende fritidsbolig, og den skisserte fritidsboligen på 11/81. Justering av formålsgrensen og byggegrensen styrker denne tilpasningen.

VURDERING AV KONSEKVENSER AV ENDRING I PLANKART:

Foreslåtte endringer vurderes ikke å være av vesentlig betydning for omkringliggende bebyggelse, andre viktige hensyn eller gjeldende plans intensjon mht. byggeområde og adkomst. Endringene medfører en justering av arealformål og byggegrense innenfor strandsonen for Gnr./Bnr. 11/81. Konsekvensen vurderes til samlet være positiv av to grunner: Justeringen bidrar til bedre terrengtilpasning hvor terrenget i større grad kan redusere bygningens synlighet. Strandsonens tilgjengelighet vurderes til å ikke bli påvirket av justeringene, ettersom det allerede er regulert og etablert stier imellom tomtene ned mot sjøen. I dagens situasjon er arealformålet til fritidsbolig delvis ut i disse stiene, her vil den trekkes inn til tomten.

Virkningene av foreslåtte endringer vurderes samlet sett å være positive og i tilstrekkelig grad ivareta viktige hensyn og interesser.

VURDERING AV KONSEKVENSER AV ENDRING I BESTEMMELSER:

Foreslått endring i bestemmelsene er for å sikre samsvar mellom bestemmelser og plankart mht foreslåtte justeringer av byggegrenser, men også eksisterende byggegrenser.

En avstandsbestemmelse i tillegg til juridiske linjer i form av byggegrense vurderes til å være overflødig og motsigende. Krav om nabosamtykke av pbl. §29-4a vil ivareta bestemmelsens hensikt. Endringene som foreslås vurderes samlet sett å være i tråd med intensjonen i bestemmelsen slik den opprinnelig var utformet, uten at å gå på bekostning av viktige omkringliggende hensyn og interesser.

8.2 Barn og unges interesser

Det vises her spesielt til «Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen» hvor det bla. er angitt følgende:

«Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.»

Endringen har den virkning at formålsgrensen mellom fritidsbolig og friluftsområde flyttes/justeres. Arealene sammen regnet fører til et økt areal til friluftsområde (særlig nord for 11/78). I de tilfeller der formålet fritidsbolig skyves ut over friluftsområdet vil det i praksis ikke utgjøre noe forskjell. Dette er fordi terrenget i så stor grad lager en naturlig avgrensing. Det er nok denne naturlige avgrensingen som var ledene den gang tomtegrensene ble satt. Endringen bedrer/ivaretar stiene mellom tomtene. Utover dette er ikke barn og unges interesser berørt.

8.3 Folkehelse

Endringen medfører ikke konsekvenser i forhold til folkehelse. Turområder blir ikke berørt, endringen får ikke konsekvenser i forhold til estetikk, støy, uteområder, solforhold, mulighet for gang- og sykkeladkomst osv.

Endringen har den virkning at formålsgrensen mellom fritidsbolig og friluftsområde flyttes/justeres. Arealene sammen regnet fører til et økt areal til friluftsområde (særlig nord for 11/78). I de tilfeller der formålet fritidsbolig skyves ut over friluftsområdet vil det i praksis ikke utgjøre noe forskjell. Dette er fordi terrenget i så stor grad lager en naturlig avgrensing. Det er nok denne naturlige avgrensingen som var ledene den gang tomtegrensene ble satt. Endringen bedrer/ivaretar stiene mellom tomtene.

8.4 Naturmangfold

Endringen har ikke konsekvenser som går ut over naturmangfoldloven. Det er ikke funnet noen relevante kartlagte naturverdier. Endringene vurderes til å ikke ville ha noen negative konsekvenser for naturmangfoldet. Terrengetilpasningen medregnet vurderes konsekvensene til å være positive, hvor endringen legger til rette for mindre og bedre tilpassede inngrep.

Revidert: 04.05.2026

Planforslaget konkret vurdert i forhold til prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven.

Kunnskapsgrunnlaget § 8

Kunnskapsgrunnlaget som er benyttet i planarbeidet er Miljødirektoratets Naturbase (Naturbase.no). Samt enkel befaring av arkitekt. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å stå i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet vurderes som liten.

Føre-var prinsippet § 9

Gjennom føre-var prinsippet gjelder det at dersom det ikke foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilken virkning tiltaket har på naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå vesentlig skade på naturmangfoldet. Det vurderes at det foreligger tilstrekkelig med kunnskap, jf. kommentar til § 8. Det tas i tillegg sikte på å unngå vesentlig skade på naturmangfoldet (nåværende plan som 0-alternativet).

Økosystemtilnærming og samlet belastning § 10

Formålet med § 10 er å hindre gradvis forvitring eller nedbygging av natur. Endringsforslaget slik det foreligger bidrar ikke til økt nedbygging eller forvitring av natur. Den samlede belastningen er ikke økt ved den foreslåtte endringen.

Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver § 11

Naturmangfoldloven slår fast at tiltakshaver er ansvarlig dersom forurensning skulle inntreffe. VA løses ved regulert og etablert felles anlegg. Endringen legger ikke opp til økt potensiell forringelse av natur og miljø fra tiltakshaver(e), fra eksisterende plan. Nødvendige tillatelser og avklaringer kommer av byggesak.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder § 12

Det vises til § 11. om at eventuelle tiltak fremkommer i byggesaken. Samlet vurdering av planlagte tiltak i området vurderes ikke i vesentlig grad å være i konflikt med intensjonen i Naturmangfoldloven

§§ 8-12. Med bakgrunn i dette vurderes kunnskapsgrunnlaget til å være tilstrekkelig og naturmangfoldloven til å være ivaretatt.

8.5 Andre mulige virkninger/konsekvenser

Det er ikke vurdert flere virkninger/konsekvenser en de ovenfor.

Forholdene til omgivelsene/landskap, solforhold, kulturminner/-miljø, miljømessige temaer (forurensning, støv, lukt, luft, ulykkesrisiko), støy, rasfare, økonomiske konsekvenser for kommunen og klima, vurderes som ivaretatt eller ingen konsekvens.

9 Kommentarer til innspill

Se eget brev.

10 Oppsummering

Det er ikke kommet inn merknader fra høring som tilsier at forslaget ikke kan gjennomføres.

11 Vedlegg

- Revidert plankart
- Revidert bestemmelser
- Revidert: 04.05.26 Plankart og Snitt

Vennlig hilsen,



Krister Ingebretsen
Daglig leder / Arealplanlegger



Jarand Roalkvam
Arkitekt MNAL / M.Arch