



---

Arkivsak-dok. 24/03082-14  
Saksbehandler Ingrid Rødland

Saksgang Møtedato  
Utvalg for samfunn 24.02.2026

---

## Saksframlegg

### Detaljregulering Midtbø 52 gnr.59 bnr.52 - høring og offentlig ettersyn

#### Rådmannens innstilling:

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til Detaljregulering Midtbø 52 gnr.59 bnr. 52, ut til offentlig ettersyn under forutsetning av at følgende punkter innarbeides i plandokumentene:

- Endring av bestemmelse § 1.3 første ledd til følgende ordlyd: *Arealet skal oppgraderes med sitteplasser, beplantning og minst to mindre lekeapparater eller et større multifunksjons lekeapparat i tillegg tillates det lekehytte/overbygg med maks 20 m<sup>2</sup> BYA. Området skal være opparbeidet på en helhetlig og tiltalende måte, og skal være universelt utformet.*
- Endre plankartet ved å fjerne den juridiske linjen som regulerer lekehytten.

#### Vedlegg

ROS Midtbø  
Planbeskrivelse Midtbø 52- gbnr. 59-52  
Midtbø -Oppsummering av merknader til oppstart  
Bestemmelser Midtbø 52 - gbnr. 59-52- 16.12.25  
Plankart Midtbø 52- Åna Sira 16.12.25-A2-L

#### Saken kort fortalt

Fremlagt planforslag har som mål å benytte tidligere skolebygning til hotell, i kombinasjon med bolig og lager. Samtidig som det reguleres bobilparkering, personbilparkering, annen teknisk infrastruktur og uteoppholdsareal.

## Bakgrunn

Planområdet omfatter eiendommen Midtbø 52 på Åna-Sira, på ca. 3,4 daa. Tomten er i dag utbygd med et tidligere skolebygg. Området avgrenses hovedsakelig av 59/52 sine eiendomsgrenser, men overstiger grensen litt i sør for å inkludere hele parkeringsplassen.

Formålet med reguleringsplanen er å omarbeide eksisterende nedlagt skole til et hotell, kombinert med boligformål og lagerareal. Planen åpner opp for inntil 16 hotellrom og 3 boenheter. Det foreligger allerede dispensasjon for etablering av parkeringsplasser på tomten, hvor det i tillegg til vanlig parkeringsplasser kan tilrettelegges for bobilparkering og el-billadere. For ytterligere beskrivelse av planforslaget vises det til planbeskrivelsen i sin helhet.

Det foreligger ingen gjeldende reguleringsplan for området.

Kommunedelplanen for Åna-Sira, vedtatt 30.08.2007 gjelder. I kommuneplanens plankart er arealet som omfatter eksisterende byggeområde definert som offentlig bygning og fremtidig offentlig bygning, samtidig som en liten del av søndre planområdet har status som boligområde og veiareal. Arealbruken i kommunedelplanen gjelder for uregulerte områder og når nytt planarbeid igangsettes. Kommunedelplanen for Åna-Sira anses ikke å ha noen bestemmelser som er aktuelle for utarbeidelsen av denne reguleringsplanen.

Planarbeidet ble meldt oppstart den 29.01.2025. Frist for å komme med uttalelser var satt til den 07.03.2025. Totalt er det registrert 3 innspill til planarbeidet. I den følgende gjengis merknadene slik de er referert av regulant sammen med regulantens kommentarer til hvordan merknadene er behandlet i planforslaget. For de merknadene hvor rådmannens særskilte vurdering ikke er angitt, legges regulantens vurdering til grunn.

**NVE** har i sin ekspedisjon av 28.02.2025, understreket av planområdet omfattes av snøskredfare i sikkerhetsklasse S3. NVE vektlegger at vurdering av skredfare må gjøres av en fagkyndig. Det må dokumenteres at sikkerheten mot skred er ivaretatt i henhold til byggeteknisk forskrift TEK 17 § 7-3 før planen kan sendes på høring.

Både skredfareutredningene og utarbeidelsen av faresoner skal kvalitetssikres av et uavhengig foretak for oppdrag der konsekvensene av skred er særlig store – det vil si alle utredninger som svarer ut sikkerhetskravet for bygg/tiltak i sikkerhetsklasse S3 og over.

Planområdet berører aktsomhetsområde for kvikkleire. Fare for område-skred av kvikkleire må avklares i planarbeidet hvis det ikke allerede foreligger dokumentasjon på grunnforhold og tilstrekkelig sikkerhet. Dersom det kan dokumenteres at det er berg i dagen eller det er grunt til berg (<2m) er det ikke nødvendig med videre utredning av fare for kvikkleirskred i planarbeidet. Det samme gjelder hvis faktiske dybder i sjø gir grunnlag for en mindre utstrekning av aktsomhetsområdet enn det som er lagt inn.

Regulants vurdering: det er utført undersøkelser knyttet til skredfare og områdestabilitet. Det vises til egne rapporter og planbeskrivelsen. Det er ikke avdekket fare i planområdet.

**Statsforvalteren i Agder** har i sin ekspedisjon av 03.03.2025 bedt kommunen om å foreta en konkret vurdering av om foreslått bruksendring av området er i tråd med nye Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, vedtatt 24.01.2025, samt Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen lang sjøen.

Ut over dette ber de om at følgende temaer vurderes:

- Klima- og energiplanlegging

- Folkehelse
- Støy
- Luftkvalitet
- Estetisk utforming/landskapsestetikk
- Barn og unges oppvekstvilkår
- Risiko. Og sårbarhetsanalyse
- Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12, jf. § 7
- Vannforskriften § 12
- Forsvarlig håndtering av masser

Regulants vurdering: Planen er vurdert opp mot statlige retningslinjer som nevnes. Øvrige temaer er kommentert/vurdert i planbeskrivelsen.

Rådmannens kommentar: Planforslaget vurderes å være i tråd med intensjonene i de statlige planretningslinjene. Retningslinjene fremhever viktigheten av arealeffektivitet og gjenbruk av eksisterende bygninger fremfor nye inngrep i strandsonen. Transformasjon av den tidligere skolebygningen til hotell, bolig og lager anses derfor som et bærekraftig alternativ.

Selv om planområdet ligger utenfor det mest konsentrerte tettstedet, vurderes plassering som hensiktsmessig. Med områdets nærhet til Brufjellhålene, Fv. 44 som nasjonal turistveg, samt Jøssingfjorden ca. 13 km unna, anses det som positivt å etablere overnatting, parkering- og oppholdsarealer for å håndtere besøkende på en ordnet måte. Tiltaket er med på å skape et helhetlig tilbud for besøkende i kommunen, samtidig som det styrker lokal verdiskaping.

Planområdet ligger i en del av kommunen med lav utbyggingspress, samtidig som tiltaket vurderes å ikke komme i konflikt med allmennsinteresser knyttet til natur- og friluftverdier. Landskapsmessig vil tiltaket få liten innvirkning, da det kun er ansett å påvirke de nærmeste naboene.

**Agder Fylkeskommune** har i sin ekspedisjon av 05.03.2025 stilt seg positive til at det legges opp til om-/gjenbruk av dagens bygningsmasse. Samtidig anses det som et positivt tiltak som kan bidra til å styrke reiselivet i regionen, herunder å støtte opp under Fv. 44 som Nasjonal turistveg.

De mener det er viktig at planen legger til rette for å sikre gode estetiske løsninger. I dette ligger at forholdet til utearealene også bør tillegges vekt. De fremhever viktigheten av at det settes av trygge og kvalitativt gode ute- og lekearealer for barn og unge, både for hotellgjester og for campingbiler.

De skriver at planområdet bør utvides slik at hele atkomstveien fra fv. 4142 inngår i planen, inkl. nødvendige areal for frisiktsoner. Hvis siktsoner ikke inngår i planen, må de fremgå av bestemmelsene. Det må uansett tas inn rekkefølgebestemmelse om opparbeidelse av frisiktsoner, knyttet til igangsettingstillatelse for tiltak i planen. En utvidelse av avkjørsel/atkomstvei bør vurderes i forhold til dimensjonerende kjøretøy (renovasjonsbil og buss).

Planarbeidet gir ikke grunnlag for merknader hva gjelder automatisk fredete kulturminner.

Regulants vurdering: Det er lagt inn muligheter for uteopphold/lek og krav om gode estetiske løsninger. Vi har valgt å ikke utvide planområdet til å inkludere hele avkjørselen. Det er godkjent en avkjørsel til fylkesvegen jf. Vedtak 17.29.2022 og avkjørselen er utbedret i hht. Denne. Frisiktsoner er opparbeidet. Vedlikehold av frisiktsoner er en forutsetning for tillatelsen. Det er snumuligheter for lastebil i planområdet. Det vises til planbeskrivelsen.

## Vurdering

Rådmannen stiller seg positiv til planforslaget. Tiltaket anses som et begrenset tiltak innenfor 100-metersbeltet, da det baserer seg på gjenbruk av eksisterende bygningsmasse. Selv om planforslaget ikke er i tråd med overordnet plan, hvor området er avsatt til offentlig bygning, vurderes omdisponeringen som akseptabel. Den tidligere skolebygningen er nedlagt, samt solgt til private, og har ikke lenger en funksjon som offentlig formål, og en videreutvikling til hotell, bolig og lager fremstår som en nyttig transformasjon av eiendommen.

Planforslaget oppfyller kravet om minste uteoppholdsareal. Planen åpner opp for 3 boenheter, som utløser krav om 300 m<sup>2</sup> minste uteoppholdsareal. 270 m<sup>2</sup> er dekke gjennom felles uteoppholdsareal for boligene, samtidig er det satt av 154 m<sup>2</sup> til lekeplass som også kan medregnes.

Det er utført en ROS-analyse, som avdekker risiko knyttet til skred i bratt terreng og kvikkleireskred. De to uønskede hendelsene som er avdekket anses som hendelser med lav sannsynlighet, med små konsekvenser. Det er ikke kvikkleire i området og skredfaresonen er utenfor planområdet. Analysen konkluderer med at det ikke er behov for risikoreduserende tiltak.

Tiltaket medfører ingen økning i bebygdareal eller nye tette flater, og påvirker derfor ikke overvannssituasjonen negativt.

### Lekehytte

Det er en eksisterende lekehytte innenfor lekearealet som er lagt inn i plankartet som «bebyggelse som inngår i planen». Lekehytten er i utgangspunktet et tiltak som ikke er søknadspliktig etter SAK10 § 4-1 bokstav a). Ved å legge inn juridiske rammer for lekehytten skaper dette en unødvendig grad av detaljstyring og redusere fleksibiliteten for tilpasning av lekearealet ved et senere tidspunkt.

For å sikre et større handlingsrom innenfor arealet anbefales det å fjerne den juridiske linjen som regulerer lekehytten. I stedet foreslås det å endre bestemmelsen for å åpne opp til hva som kan tillates innenfor området.

Rådmannen anbefaler derfor at bestemmelse 1.3 første ledd endres til følgende ordlyd: *Arealet skal oppgraderes med sitteplasser, beplantning og minst to mindre lekeapparater eller et større multifunksjons lekeapparat i tillegg tillates det lekehytte/overbygg med maks 20 m<sup>2</sup> BYA. Området skal være opparbeidet på en helhetlig og tiltalende måte, og skal være universelt utformet.*

Rådmannen anbefaler også å fjerne den juridiske linjen som regulerer lekehytten.

### **Økonomiske konsekvenser**

Planforslaget vurderes ikke å ha økonomiske konsekvenser for kommunen.

### **Konklusjon**

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler rådmannen at planforslaget Detaljregulering Midtbø 52 gnr. 59 bnr. 52, sendes på høring og offentlig ettersyn etter reglene i plan og bygningsloven § 12-10, med slike endringer i planforslaget:

- Endring av bestemmelse § 1.3 første ledd med følgende ordlyd: *Arealet skal oppgraderes med sitteplasser, beplantning og minst to mindre lekeapparater eller et større multifunksjons lekeapparat i tillegg tillates det lekehytte/overbygg med maks 20 m<sup>2</sup> BYA. Området skal være opparbeidet på en helhetlig og tiltalende måte, og skal være universelt utformet*
- Endre plankartet ved å fjerne den juridiske linjen som regulerer lekehytten.