



Arkivsak-dok. 25/02243-9
Saksbehandler Ingrid Rødland

Saksgang	Møtedato
Utvalg for samfunn	24.02.2026

Saksframlegg

Reguleringsendring etter forenklet prosess for Tjørsvågveien 13, gnr. 67, bnr. 78

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 annet ledd, vedtas forslag til reguleringsendring for Tjørsvågveien 13, gnr. 67, bnr. 78 PlanID: 4207_201810.

Vedlegg

- 3616 - V01 Søknad om reguleringsendring Halvorsen PlanID 201810
- Gjeldene plan - PlanID 201810
- 3616 - Plankart V01

Saken kort fortalt

Hensikten med planendringen er å legge til rette for en mer funksjonell bebyggelse innenfor område B2 i eksisterende plan. Endringen innebærer justering av byggeområdets form, som i dag er buet i det ene hjørnet, til et rettvinklet hjørne for bedre arealutnyttelse.

Bakgrunn

Gjeldende reguleringsplan, Tjørsvågveien 13, gnr. 67, bnr. 79, ble vedtatt 10.09.2019. Planen tillater oppføring av tilbygg til dagens bolig, samt tilrettelegge for biloppstillingsplasser og solcellepaneler på egen tomt.

Overordnet plan er kommunedelplanen for sentrum, vedtatt 09.09.1999. I kommuneplanens plankart har arealet, som omfatter planområdet, status som boligbebyggelse og friområde. Arealbruken i kommunedelplanen gjelder for uregulerte områder og når nytt planarbeid igangsettes.

Forslag til endring ble sent på begrenset høring 12.12.2025 med frist til 12.01.2026 for å komme med merknader. Under høringen kom det to merknader til forslaget for endring. Merknadene er i det følgende kort referert og kommentert av rådmannen.

Agder fylkeskommune har i ekspedisjon av 15.12.2025 ingen merknader til saken.

Kommentar: tatt til orientering.

Statens vegvesen har i ekspedisjon av 02.01.2026 ingen merknader til den foreslåtte endringen.

Kommentar: tatt til orientering.

Prosess:

Planforslaget skal opp til behandling etter forenklet prosess i henhold til plan og bygningsloven § 12-14 andre ledd. En forenklet prosess åpner opp for mindre endringer av reguleringsplaner når endringene ikke går ut over hoveddrammene i planen eller berører natur- og friluftsområde. Dette innebærer at utvalg for samfunn kan vedta forslaget etter at saken har vært på høring. Under vurdering er det konkludert med at endringene ikke har vesentlig konsekvenser for berørte parter, overordnede planer og nasjonale eller regionale interesser. Det anses derfor ikke som hensiktsmessig å gjennomføre en full planprosess med offentlig ettersyn.

Vurdering

Rådmannen stiller seg positiv til den foreslåtte reguleringsendringen.

Endringen omfatter en omdisponering av ca. 25 m² fra friområde til boligbebyggelse. Tilsvarende areal, 25 m², omgjøres fra boligbebyggelse til friområde i nedre del av planområdet. Det totale arealet avsatt til friområde i den omsøkte endringen, er derfor likt som i gjeldende reguleringsplan. Dagens areal avsatt til friområde er opparbeidet hage, og tilhører tiltakshaver.

Samtidig foreslås det en økning av tillat bebygd areal med 25 m² innenfor område B2. Selv om det bebygde arealet økes, anses derimot ikke det bebygde preget som særlig påvirket av denne endringen. Ved at det avrundede hjørnet i bebyggelsen rettes ut fremstår det som en moderat justering av tidligere foreslått volum.

Planområdets avstand fra sjø er under 100 meter, og vurdering av endringens landskapsvirkning mot sjø er særlig relevant. Det aktuelle planområdet ligger på en høyde, og bebyggelsen er trukket noe inn fra kanten. I skråningen nedenfor planområdet er det vegetasjon, inkludert trær. Vegetasjonen bidrar til å skjule deler av boligen, og demper uttrykket sett fra Byfjorden.

Planområdet ligger derimot ikke innenfor det som kan betegnes som den funksjonelle strandsonen, da den begrenses av fylkesveien og topografien. Bebyggelsen er ikke synlig langs strandsonen, men først når man beveger seg et stykke ut i fjorden. Det anses derfor ikke å gå ut over allmenne interesser.

Samlet sett anses reguleringsendringen som akseptabelt. Endringen påvirker ikke overordnede planer og endrer heller ikke formålet med gjeldende reguleringsplan. Omdisponeringen av arealer skjer innenfor tiltakshavers eksisterende hageareal. Endringen framstår samlet sett som en mindre justering innenfor rammene av eksisterende plan, uten negative konsekvenser for allmenne interesser eller omkringliggende landskap.

Økonomiske konsekvenser

Planendringen vurderes ikke å ha økonomiske konsekvenser for kommunen.

Konklusjon

Med bakgrunn i vurderingen over innstiller rådmannen på å vedta forslag til reguleringsendring.