

PLANBESKRIVELSE

**FOR REGULERINGSENDRING
ETTER FORENKLET PROSESS**

av

**Reguleringsplan for
«Kråkenes - gnr. 6, bnr. 266 m/flere»**

Plan-ID: 11101

Plankonsulent: G-TAKK AS

Forslagsstiller: Hansen Bygg AS

Siste revisjon: 21.05.2026

Innhold

1	Hensikten med reguleringsendringen	3
2	Planstatus.....	4
3	Dagens situasjon.....	4
4	Beskrivelse av forslag til endring	6
4.1	Endringer i plankart.....	6
4.2	Endringer i reguleringsbestemmelser	6
5	Vurdering av § 12-14, 2.ledd	7
6	Virkninger av forslaget.....	8
6.1	Generelt	8
6.2	Barn og unges interesser	8
6.3	Folkehelse	8
6.4	Naturmangfold	8
6.5	Andre mulige virkninger/konsekvenser	8
7	Kommentarer til innspill.....	9
8	Oppsummering.....	10
9	Vedlegg.....	10

1 Hensikten med reguleringsendringen

Hensikten med reguleringsendringen er å legge til rette for en mer egnet avkjørsel til boligtomt 27 med gårds- og bruksnummer 6/300 i Farsund kommune, samt legge til rette for fornuftig tomteutforming av tomt 26, 27 og 28 (gbnr. 6/299, 6/300 og 6/301) med hensyn til nødvendige terrengarbeider og forstøtningsmurer.

I gjeldende plan er avkjørsel for tomt 27 vist med avkjørselspil mot sør. Se Figur 1 nedenfor for dagens situasjon med markering som viser forslaget til endret avkjørsel. I tillegg mangler det bestemmelser som regulerer terrenginngrep og forstøtningsmur utenfor byggegrense, noe som er nødvendig for å sikre en fornuftig utforming av spesielt tomt 26 og tomt 27 som har skrånende terreng på halvparten av tomta.

Kort oppsummert søkes det om en mindre endring av reguleringsplanen for:

- Ny plassering av avkjørselspil i plankartet for tomt 27.
- Tilleggsbestemmelse med unntak for terrenginngrep og forstøtningsmur utenfor byggegrense for tomt 26, 27 og 28.

Det legges opp til felles behandling av reguleringsplanforslag og byggesøknad jfr. plan- og bygningslovens § 12-15. Byggesøknad gjelder oppføring av enebolig med garasje og nødvendige terrenginngrep og forstøtningsmurer på tomt 27 (gbnr. 6/300).



Figur 1 Utsnitt av gjeldende plankart med markering av forslag til endring av avkjørsel for tomt 27 i rosa.

2 Planstatus

Der det aktuelle området er avsatt til arealformål «Boligbebyggelse, frittliggende småhus» i reguleringsplan for «Kråkenes - gnr. 6, bnr. 266 m/flere».

Plan-ID 11101 vedtatt 13.11.2008, sist revidert 12.05.2016.

3 Dagens situasjon

Boligfeltet Kråkenes ligger et lite stykke utenfor Farsund sentrum – vist på Figur 2.



Figur 2 Oversiktskart. Plassering av boligfeltet er vist med markør i kartet.

Tomt 26 og 27 er i dag ubebygd og delvis planert. Tomt 28 er bebygd med en enebolig. De aktuelle tomtene er de tre eneste i planområdet som har vesentlig skrånende terreng mot vei. Se Figur 3 og 4 på neste side.



Figur 3 Flyfoto 2023 av tomt 26, 27 og 28. Markering viser forslag til endret plassering av avkjørsel for tomt 27 i rosa.



Figur 4 NVE 3D-kart av tomt 26, 27 og 28 sett fra sør. Markering viser forslag til endret avkjørsel for tomt 27 i blått.

4 Beskrivelse av forslag til endring

Dagens regulerte avkjørsel for tomt 27 er ikke ønskelig med hensyn til trafiksikkerhet og tomteutnyttelse. Plasseringen medfører trafikkbelastning og risiko for uheldige ferdsels- og manøvreringsbehov midt i krysset, og tomteutformingen gjør at det kreves omfattende terrenginngrep for å tilrettelegge for en avkjørsel med garasje og tilstrekkelig snu- og parkeringsareal. En slik løsning vil etterlate lite tilgjengelig areal for bolig og uteområde, og vil betinge dispensasjon for terrenginngrep og forstøtningsmurer utenfor byggegrense.

Det søkes derfor om mindre endring av plankartet for ny plassering av avkjørsel for tomt 27. For å tilrettelegge for en fornuftig tomteutforming og utnyttelse av eiendommene legges det også til en reguleringsbestemmelse som tillater terrenginngrep og forstøtningsmurer utenfor byggegrense for tomtene 26, 27 og 28 som alle har vesentlig terrengforskjell mot vei.

4.1 Endringer i plankart

Endringene innebærer endret plassering av avkjørselspil for tomt 27 i plankartet, som vist med rosa markering på Figur 1.



Figur 4 Utsnitt av gjeldende plankart med markering av forslag til endring av avkjørsel for tomt 27 i rosa.

4.2 Endringer i reguleringsbestemmelser

Reguleringsbestemmelsene endres ved å tilføye en bestemmelse til §4:

- «i) For tomt 26-28 tillates terrenginngrep og forstøtningsmurer utenfor byggegrense. Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter, og avstand til regulert kant kjørebane skal være minimum 2,0 meter. Forstøtningsmurer med høyde 0,5 meter eller lavere kan plasseres i eiendomsgrense. Frisikt i veikryss/avkjørsel skal ivaretas.»

Reguleringsbestemmelse §8 oppdateres også til: «Felles atkomstveger skal benyttes av tomtene som har adkomst fra veien. FA1: tomt 24-28. FA2: tomt 1 og 2.»

5 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 - 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.

Endringene gjelder her kun ny plassering av avkjørsel for én tomt samt unntak fra byggegrensen for terrenginngrep og forstøtningsmur for tre av de totalt 31 regulerte boligtomtene. De tre aktuelle tomtene er de eneste som har en vesentlig terrengforskjell mot vei. Endringene vil i liten eller ingen grad påvirke øvrig gjennomføring av planen.

Hoveddrammen i planen er å legge til rette for boligbebyggelse i planområdet og endringene går ikke utover denne. Det er ingen registreringer eller funn knyttet til naturmangfold i nærheten, og endringene har ingen innvirkning med hensyn til viktige natur- og friluftsområder. Vår vurdering er derfor at endring av gjeldende plan kan gjennomføres etter forenklet prosess.

6 Virkninger av forslaget

6.1 Generelt

Reguleringsendringen vil sørge for bedre trafiksikkerhet som er positivt med hensyn til barn og unges interesser. Bestemmelsen om terrenningrep og forstøtningsmur inkluderer krav om 2 meters avstand fra vei, og hensyn til trafiksikkerhet samt drift og vedlikehold av veien anses som ivaretatt.

6.2 Barn og unges interesser

I gjeldende plan er avkjørsel for tomt 27 regulert på nedre nivå av tomten, nær et av boligfeltets mest trafikkerte veikryss. Ved å flytte avkjørselen opp til stikkveien på øvre nivå av tomten vil trafiksikkerheten bli bedre både for den aktuelle tomten og for boligfeltet som helhet.

6.3 Folkehelse

Endringen medfører ingen konsekvenser i forhold til folkehelse.

6.4 Naturmangfold

Endringen medfører ingen konsekvenser i forhold til naturmangfoldloven.

6.5 Andre mulige virkninger/konsekvenser

Ingen kjente.

7 Kommentarer til innspill

Kopi av innkomne innspill med vår kommentar i [blått](#).

Statsforvalteren i Agder:

«Vi viser til oversendelse fra G-TAKK AS datert 23.04.2026, med forslag til endring av reguleringsplan for Kråkenes - gnr. 6, bnr. 266 m/flere i Farsund kommune, i henhold til pbl. § 12-14 annet ledd.

Statsforvalteren kan ikke se at endringen i vesentlig grad berører de nasjonale eller vesentlig regionale hensynene vi skal ivareta.»

Agder fylkeskommune:

«Agder fylkeskommune er ingen merknader til endringen.»

Tor & Hege Øslebø, nabo Krågenesveien 7, gnr. 6 bnr. 298:

- [Se eget vedlegg med innspill og vår kommentar til innspillene.](#)

Tor Ruben Larsen-Solhaug, nabo Krågenesveien 13, gnr. 6 bnr. 295:

Vi (meg og min kone) viser til mottatt nabovarsel vedrørende byggingen på [gnr 6 /bnr 300]. Vi ønsker å komme med en merknad knyttet til planlagt avkjørsel/adkomst. Etter det vi kan se, legger reguleringsplanen opp til at adkomst til tomten skal være fra nedsiden og ikke via stikkveien på oversiden.

Stikkveien oppleves allerede som smal og begrenset i kapasitet, og den var etter vårt syn opprinnelig tiltenkt et begrenset antall boliger med avkjørsel til denne veien. Vår bekymring er derfor ikke nødvendigvis dagens situasjon isolert sett, men den samlede belastningen dersom flere tomter også får adkomst via samme stikkvei. Dette vil kunne medføre at opptil fem eiendommer benytter en vei som opprinnelig fremstår planlagt for langt færre boliger.

Vi er derfor bekymret for at ytterligere avkjørsler og økt trafikk vil gå utover både trafikk-sikkerhet, fremkommelighet og bomiljø i området. Vi er også bekymret for siktforholdene i området, da deler av veien og krysset allerede oppleves som relativt uoversiktlige.

Det ferdes også barn og andre myke trafikanter i området daglig, og vi mener derfor det er viktig at kommunen vurderer saken grundig opp mot både reguleringsplanen og de samlede trafikale konsekvensene før eventuell godkjenning gis.

- [Se felles kommentar til innspill fra naboer i Krågenesveien 13 og 15 på neste side.](#)

Steffen Valand Andersen, nabo Krågenesveien 15, gnr. 6 bnr. 296:

Merknad til nabovarsel – Krågenes tomt 27.

Jeg ønsker å komme med merknad til foreslått endring av adkomstvei til tomten. Opprinnelig var innkjørsel planlagt i front av tomten. Det søkes nå om å legge adkomsten på baksiden, noe som vil medføre at all trafikk til boligen må passere forbi vår boligvei og flere eksisterende boliger. Jeg er bekymret for trafiksikkerheten på grunn av følgende forhold:

- Veien er smal, ca. 3,5 meter bred, uten skulder eller gode møteplasser.
- Siktforholdene er allerede betydelig redusert på grunn av høy eksisterende mur langs veien.
- Økt trafikk vil påvirke sikkerheten for beboere, barn og myke trafikanter.
- Ytterligere tomter skal også benytte samme adkomstvei i fremtiden, noe som vil øke belastningen ytterligere.

- Endringen innebærer en vesentlig større belastning på eksisterende boligvei enn det som lå til grunn opprinnelig.

Jeg ber derfor kommunen vurdere trafiksikkerhet, siktforhold, veibredde og samlet belastning nøye før eventuell godkjenning av endret adkomst.

Mvh Steffen Valand Andersen
Krågenesveien 15

- Felles kommentar til innspill fra naboer i Krågenesveien 13 og 15:
Den aktuelle adkomstveien er regulert adkomst til boligene på tomt 21-26. I 2022 fikk også tomt 28 dispensasjon for adkomst til stikkveien (FA1) på oppsiden istedenfor regulert avkjørsel på nedre nivå av tomten. Både den aktuelle adkomstveien og stikkvei FA1 har identisk bredde og utforming som alle de andre adkomstveiene i planen. De berørte kryssene og avkjørslene har tilfredsstillende fri sikt i tråd med kommunal veinormal, noe som også ble befart og konstatert i forbindelse med dispensasjonen for tomt 28. Basert på dette ser vi ingen problemer med å tillegge en ekstra avkjørsel til FA1.

At en stikkvei i et boligfelt skal benyttes av én ekstra enebolig, altså endring fra 4 til totalt 5 eneboliger, anser vi ikke som problematisk med hensyn til trafiksikkerhet og barn og unges interesser. Endringen medfører i tillegg **en klar forbedring av trafiksikkerheten for boligfeltet som helhet**, ved at avkjørselen flyttes bort fra veikrysset der all trafikk inn og ut av boligfeltet går forbi. Ved å flytte avkjørselen **reduseres trafikkbelastningen og risikoen for uheldige ferdels- og manøvreringsbehov** som en privat avkjørsel vil medføre så nært et veikryss.

8 Oppsummering

Det konkluderes med at endringene ikke går utover hoveddrammene i gjeldende plan, ikke har negativ virkning for helhetlig planlegging i området og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Etter vurdering av plan- og bygningslovens § 12-14 annet ledd kan derfor endringene gjennomføres som endring av gjeldende reguleringsplan etter forenklet prosess.

9 Vedlegg

- Varselbrev
- Gjeldende plankart
- Gjeldende bestemmelser
- Reviderte bestemmelser
- Søknad om rammetillatelse m/vedlegg:
 - o 2-26-R5 BM-R1 Situasjonsplan
 - o 2-26-R5 BM-R1 Skisse Plan 1
 - o 2-26-R5 BM-R1 Skisse Plan 2 og snitt
 - o 2-26-R5 BM-R1 Skisse Fasader NV og SV
 - o 2-26-R5 BM-R1 Skisse Fasader SØ og NØ
 - o 2-26-R5 BM-R1 Skisse Perspektiv
- Varlingsliste
- Kvittering for nabovarsel
- Kopi av innkomne innspill
- Innspill og kommentar, nabo gnr. 6 bnr. 298