



Saksmappe:2025/1347 -
15
Saksbehandler: TEN
Dato: 17.04.2026

SAKSFRAMLEGG

28/26	Planutvalget	23.04.2026
-------	--------------	------------

Mindre endring av bestemmelser og plankart for områdeplan Evje sentrum, planID 201115.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

I henhold til plan og bygningslovens § 12-14 2. ledd gis det tillatelse til følgende endringer av områdeplan for Evje sentrum, planID 201115:

- Endre plankart og bestemmelser som omtaler området B/F/K-2.
- Endring av bestemmelse 2.1 b) – Fasade i tre
- Endring av arealformål til sentrumsformål og endring av bestemmelse 2.6.1 a)
- Endring av bestemmelse 2.6.1 b) – tydeliggjøring av begrepet ny bebyggelse
- Endring av bestemmelse 2.6.1 e) – parkering under terreng
- Endring av bestemmelse 2.6.1 f) og g) – oppdatert områdenavn

Begrunnelse og vurderinger fremkommer av saksfremlegget.

Plankart og bestemmelser oppdateres administrativt i etterkant av planutvalgets vedtak.

Planutvalgets behandling av sak 28/2026 møte den: 23.04.2026

Behandling:

Kommunedirektørens forslag enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I henhold til plan og bygningslovens § 12-14 2. ledd gis det tillatelse til følgende endringer av områdeplan for Evje sentrum, planID 201115:

- Endre plankart og bestemmelser som omtaler området B/F/K-2.
- Endring av bestemmelse 2.1 b) – Fasade i tre
- Endring av arealformål til sentrumsformål og endring av bestemmelse 2.6.1 a)

- Endring av bestemmelse 2.6.1 b) – tydeliggjøring av begrepet ny bebyggelse
- Endring av bestemmelse 2.6.1 e) – parkering under terreng
- Endring av bestemmelse 2.6.1 f) og g) – oppdatert områdenavn

Begrunnelse og vurderinger fremkommer av saksfremlegget.

Plankart og bestemmelser oppdateres administrativt i etterkant av planutvalgets vedtak.

Saksutredning

Vurdering av habilitet

Plan- og miljøleder er grunneier innenfor planområdet og berøres av endring av § 2.1 b). Forberedende saksbehandling er utført av leder for drift og forvaltning.

Tidligere saksgang:

Saken ble meldt opp til behandling i planutvalgsmøte 12.03.2026, men den ble trukket. Bakgrunnen for dette var at administrasjonen ble gjort oppmerksom på at ikke alle berørte grunneiere hadde mottatt varsel om endringen. Det ble derfor sendt nytt varsel til de aktuelle grunneierne den 11.03.2026, jf. vedlegg 8–10. Frist for å komme med merknader ble satt til 01.04.2026. Det er ikke mottatt merknader innen fristen, og saken legges nå frem for behandling.

Oppsummering av kommunedirektørens forslag til endring:

I vedlegg 1 fremgår det med rød skrift hvilke deler av bestemmelsen som foreslås endret, samt hvordan den oppdaterte bestemmelsen skal lyde. Nye bestemmelser oppsummeres under:

§ 2.1 b) :

Bygninger skal ha utvendig kledning av trepanel. Dette gjelder ved oppføring av nye bygg og ved endring av kledning på eksisterende bygg. Nye bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 40 grader. Mindre takoppbygg, arker o.l. kan godkjennes.

§ 2.6.1 a):

Området reguleres til sentrumsformål. Første etasje skal benyttes til forretning/kontor/tjenesteyting og ha minimum 3,5 meters høyde målt fra topp gulv. Andre etasje skal benyttes til forretning/kontor/tjenesteyting/bolig. En eventuell tredje etasje skal benyttes til bolig. Det er ikke tillatt å etablere helsebygg for langtidsopphold, barnehager eller grunnskoler innenfor sentrumsformålet. Andre undervisningsinstitusjoner kan kun tillates dersom de ikke krever store utearealer, skjermede omgivelser eller særskilt trafiksikker adkomst.

§ 2.6.1 b):

Ved riving eller oppføring av nye bygg/anlegg innenfor delområdene BKB-2, BKB-3 og BKB-6, skal det utarbeides og vedtas detaljregulering før tiltaket gjennomføres, jf. pbl § 12-3. Plankravet gjelder også ved hovedombygging og/eller bruksendringer som vesentlig endrer bygningens volum, høyde eller funksjon. Plankravet gjelder ikke tiltak som er unntatt

søknadsplikt etter pbl § 20-5 og SAK10 § 4-1, forutsatt at tiltaket er i samsvar med gjeldende arealformål, hensynssoner og øvrige planbestemmelser.

§ 2.6.1 e):

For boliger skal det minimum avsettes 1,5 parkeringsplass pr. boenhet. Av dette skal 0,5 plass være gjesteparkering som kan skje på bakkeplan, og 1,0 plass skal tilrettelegges under terreng. For næringsvirksomhet skal det minimum avsettes 1 parkeringsplass pr. 50 m² bruksareal for forretning/kontor/tjenesteyting og 1 parkeringsplass pr. 100 m² for lager. Av parkeringskravet til næringsvirksomhet skal 20 % tilrettelegges under terreng, som plasser for ansatte, mens 80 % kan etableres på bakkeplan. Kravet om parkering under terreng gjelder ved oppføring av nye bygg og ved bruksendring til bolig. Kravet gjelder ikke ved bruksendring mellom ulike typer næring, tjenesteyting eller lager, eller fra bolig til næring.

Endring i rekkefølgebestemmelse

Rekkefølgebestemmelse, § 6 a), som omhandler flytting av bussterminal i området B/F/K-2, er gjennomført og fjernes derfor.

Endring av navn

Siden det gjøres en endring av formål, så vil benevnelse/navnene på delområdene også bli endret i plankartet og i bestemmelsene. Tabellen under oppsummerer endringene og kartet i figur 2 viser endringen i plankartet.

Tidligere navn på delområde	Nytt navn på delområde
B/F/K-1	BKB-1
B/F/K-2	Fjernet fra plankart og bestemmelser
B/F/K-3	BKB-2
B/F/K-4	BKB-3
B/F/K-6	BKB-4
B/F/K-7	BKB-5
B/F/K-5	BKB-6

Bakgrunn for saken

Evje og Hornnes kommune søker om en endring av område regulering for Evje sentrum (PLANID: 201115). Søknaden er vedlagt i sin helhet i vedlegg 2.

Kommunen har gjennomgått områdeplanen for Evje sentrum og avdekket at enkelte av reguleringsbestemmelsene ikke er helt i samsvar med intensjonene slik de fremgår av planbeskrivelsen og forarbeidene. Statsforvalteren har presisert at det er reguleringsbestemmelsene og plankartet som har juridisk virkning, ikke planbeskrivelsen. Når en bestemmelse fremstår som klar i ordlyden, kan den ikke tolkes innskrenkende eller utvidende for å oppnå den opprinnelige intensjonen. For å sikre tydelighet og samsvar mellom plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, foreslår kommunen derfor en presisering og justering av bestemmelsene.

Endringer som ønskes:

1. Endre plankart og bestemmelser som omtaler området B/F/K-2.
2. Endring av bestemmelse 2.1 b) – Fasade i tre
3. Endring av arealformål til sentrumsformål og endring av bestemmelse 2.6.1 a)
4. Endring av bestemmelse 2.6.1 b) – tydeliggjøring av begrepet ny bebyggelse
5. Endring av bestemmelse 2.6.1 e) – parkering under terreng
6. Endring av bestemmelse 2.6.1 f) og g) – oppdatert områdenavn

Formelt grunnlag

Plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd.

NML §§ 7-12

Kommunedirektøren mener endringene er av en slik karakter at de bare påvirker planen i liten grad, endrer ikke hoveddrammene i reguleringsplanen, og berører ikke viktige natur- eller friluftsområder. Endringen gjennomføres som en forenklet prosess etter § 12-14 annet ledd – med varsel til berørte naboer og myndigheter, uten full høring.

Merknader til varslings om endring

Alle grunneiere innenfor planområdet er varslet, samt Statsforvalter i Agder og Agder Fylkeskommune.

Merknadene er vedlagt saken i sin helhet og kommenter og referert nedenfor.

Merknad fra Rune Skibsrud, datert 28.12.2025 og 09.01.2026

Skibsrud stiller spørsmål om hvordan «andre undervisningsinstitusjoner» er definert. Dette i forhold til om det vil bety at for eksempel kjøreskoler og andre kurstilbud som ikke trenger uteområder ikke har anledning til å ha sin virksomhet i Evje sentrum. Skibsrud ser også for seg en formell type utdanningstilbud for voksne som kunne være aktuelt, og som det ikke burde være noe problem med å tillate i sentrum.

Kommunedirektørens kommentar: Kjøreskole og kurstilbud vil være under formålet tjenesteyting, og vil kunne etableres i Evje Sentrum etter presisering av plan. «Andre undervisningsinstitusjoner» er i denne sammenhengen tenkt rettet mot undervisningsinstitusjoner som krever store utearealer, skjermede omgivelser og trygg adkomst. Typiske slike institusjoner vil være barnehager, grunnskoler, videregående, universitet, høyskoler og lignende. Kommunedirektøren foreslår at dette presiseres i bestemmelse § 2.6.1 a). Bestemmelsen vil da klart ivareta de forhold som Skibsrud påpeker.

Siste setning vil da se slik ut: «Det er ikke tillatt å etablere barnehager eller grunnskoler innenfor området. Andre undervisningsinstitusjoner kan kun tillates dersom de ikke krever store utearealer, skjermede omgivelser eller særskilt trafiksikker adkomst.»

Merknad fra Bemato Eiendom AS, e-post datert 15.01.2026

Det stilles spørsmål om det er ønskelig å hindre næring i 3. etasje i fremtiden, siden bestemmelsen presiserer at «en eventuell 3. etasje skal brukes til bolig». Bemato Eiendom mener dette er en tydeligere begrensning for bruk av 3. etasje enn i gjeldende plan.

Kommunedirektørens kommentar: Etter kommunedirektørens mening, er det en slik intensjon bestemmelsen alltid har hatt. Formuleringen som står i gjeldende bestemmelser, «En eventuell tredje etasje benyttes til bolig», er etter kommunedirektørens vurdering språklig ufullstendig. Setningen mangler et tydelig utsagnsord som viser at dette er et krav,

noe som kan medføre usikkerhet rundt hva den betyr. For å tydeliggjøre kravet foreslås det å legge til ordet «skal». Kommunedirektøren mener dette ikke endrer innholdet i bestemmelsen; den sier det samme som før, men bestemmelsen blir mer forståelig og språklig korrekt.

Merknad fra Statsforvalteren i Agder, brev datert 14.01.2026

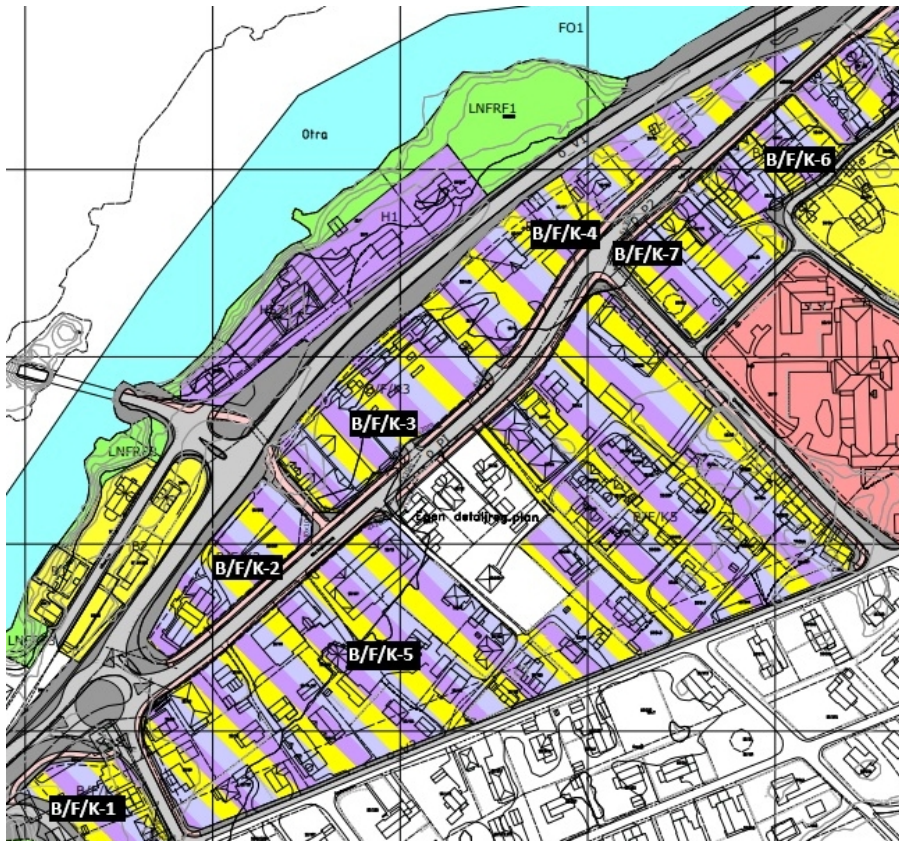
Statsforvalteren mener det er bra kommunen gjør dette arbeidet. De har kun en merknad knyttet til endring nr. 3 og 4. Med bakgrunn i at det ikke åpnes opp for beboelse i 1. etasje, mener de dette også bør gjelde tjenesteyting- helsebygg for langtidsopphold.

Kommunedirektørens kommentar: Tas til etterretning og suppleres i bestemmelsene.

Kommunedirektørens vurderinger

1. Vurdering av fjerning av bestemmelsen som omtaler området B/F/K-2

Områdeplanen for Evje sentrum inneholder opprinnelig sju delområder merket B/F/K-1 til B/F/K-7 (se figur 1). For enkelte av disse områdene gjelder krav om detaljregulering før nye tiltak kan gjennomføres. Dette kravet er oppfylt for området der Coop har etablert ny butikk. Området var tidligere merket som B/F/K-2 i plankartet, men er nå erstattet med en egen detaljregulering (Nils Heglandsveg 11, planID 202301).



Figur 1- Utsnitt av områdeplanen som viser arealene som er regulert til B/F/K og hvordan de er navngitt og nummerert i gjeldende reguleringsplan.

Henvisningen til området B/F/K-2 ligger fortsatt inne i bestemmelsene, og dette skaper unødvendig forvirring for de som skal gjennomføre tiltak innenfor planområdet. Kommunedirektøren støtter derfor forslaget om å fjerne alle referanser til dette arealet i bestemmelsene, og at plankartet oppdateres tilsvarende.

I vedlegg 1 vises endringene i bestemmelsene med rød skrift.

Oppsummert gjelder det:

- Innledende opplisting av arealer
- B/F/K-2 fjernes fra § 2.6.1
- Rekkefølgebestemmelse § 6 a) fjernes. Rekkefølgekravet er oppfylt i forbindelse med flytting av busstasjon.

2. Vurdering av endring av bestemmelse 2.1 b) – Fasade i tre

Bestemmelse 2.1 b) slår fast at nye bygg skal oppføres med trepanel, men den sier ingenting om hvilke krav som gjelder når eksisterende bygg skal endre fasade. Dette ble særlig tydelig da kommunen behandlet søknad om utskifting av kledning på det tidligere bedehuset i sentrum, nå kjent som «Gruva».

Bakgrunnen for at man i sin tid stilte krav om trepanel på nye bygg, var ønsket om å videreføre uttrykket og karakteren som kjennetegner Evje sentrum, der trebygninger har vært en viktig del av stilen. Kommunedirektøren mener at fasadematerialet har stor betydning for hvordan området oppleves, og at det bidrar til både identitet og helhet. Dersom eksisterende bygg får kledning i andre materialer, kan dette skape et urolig og lite sammenhengende preg i sentrum. Den foreslåtte endringen av bestemmelsen vil sikre at kravet om trepanel også gjelder når eksisterende bygg skifter kledning. På denne måten vil både nye og eldre bygg få et mer enhetlig uttrykk, og områdets særpreg og helhet vil bli bedre ivaretatt. Dette var etter, kommunedirektørens mening, også intensjonen i gjeldende reguleringsplan.

Slik vil ny bestemmelse være formulert:

§ 2.1 b) Bygninger skal ha utvendig kledning av trepanel. Dette gjelder ved oppføring av nye bygg og ved endring av kledning på eksisterende bygg. Nye bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 40 grader. Mindre takoppbygg, arker o.l. kan godkjennes.

3. Kommunedirektørens vurdering av endring av arealformål B/F/K 1-7 og bestemmelse 2.6.1 a)

Da sentrumsplanen ble utarbeidet, var målsettingen å utvikle et levende og funksjonelt sentrum med variert aktivitet og gode tjenester. Kommunen ønsket et sentrum der folk kunne bo, jobbe og benytte seg av ulike tilbud innen kort gangavstand. Det har i ettertid vist seg at én av formuleringene i bestemmelsene, sammen med valgt arealformål i plankartet, ikke støtter opp under denne intensjonen på en god nok måte.

Dagens reguleringsplan åpner kun for arealformålet bolig/forretning/kontor (B/F/K). Da planen ble laget, antok man trolig at begrepet forretning ville være tilstrekkelig til å favne de fleste typer virksomheter man naturlig finner i et sentrum. Slik fungerer det imidlertid ikke i praksis. Flere typer tjenesteyting, som frisør, foterapeut, kiropraktor og andre helserelaterte tjenester, faller utenfor denne kategorien, og kan derfor ikke etableres uten dispensasjon. Dette skaper unødvendige hindringer og var etter kommunedirektørens vurdering aldri meningen med den opprinnelige planen.

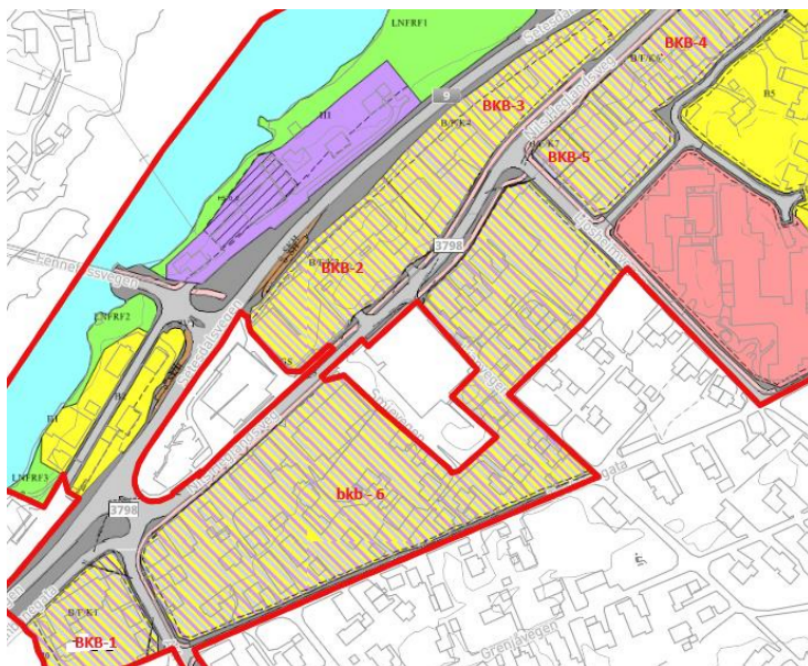
Ved å endre arealformålet til sentrumsformål i plankartet og samtidig justere bestemmelsene slik at både offentlig og privat tjenesteyting omfattes, vil reguleringen være bedre tilpasset hvordan sentrum faktisk brukes i dag. Endringen samsvarer både med kommunens etablerte praksis innenfor planområdet og med de opprinnelige målene om et mangfoldig og tilgjengelig sentrumstilbud.

Kommunedirektøren mener at justeringen vil legge til rette for et bredere og mer fleksibelt tilbud i sentrum, og bidra til at området kan utvikle seg i tråd med dagens behov, samtidig som intensjonen bak sentrumsplanen ivaretas. Se tabell 1 for eksempler på hvilke typer tiltak som omfattes av arealformålet «sentrumsformål».

Tabell 1: Eksempler på tiltak som kan inngå i arealformålet «sentrumsformål»

Tiltak / Funksjon	Eksempler
Boligbebyggelse	Leiligheter, kombinasjonsbygg
Forretning / Handel	Butikker, kjøpesenter
Kontor / Næring	Kontorbygg, småbedrifter
Serveringssteder	Kafeer, restauranter
Offentlig / Privat tjenesteyting	Helse, kultur, undervisning
Hotell / Overnatting	Hotell, gjestehus
Kultur / Fritid	Kino, bibliotek, treningssenter
Byrom / Park	Torg, små parker
Parkering / Infrastruktur	Parkeringshus, sykkelparkering

Hvordan de nye områdene skal navngis i plankartet er vist i figur 2.



Figur 2. Utsnitt av gjeldende plankart, som viser nye navn med rød skrift

Noen av tiltakene som etter definisjonen kan inngå i arealformålet «sentrumsformål» er ikke ønskelige i Evje sentrum. Derfor har kommunedirektøren presisert i bestemmelsen hvilke typer virksomhet som ikke kan etableres. Det presiseres at enkelte former for undervisningsvirksomhet fortsatt kan tillates, samtidig som det gjøres klart at det ikke kan etableres helsebygg for langtidsopphold innenfor sentrumsområdet. Disse avgrensningene er gjort etter innspill som kom inn i søknadsprosessen.

Det kom også inn merknad til at det kun skal være tillatt med bolig i en eventuell 3. etasje. Kommunedirektøren mener dette har vært intensjonen i planen hele tiden, men setningen i gjeldende bestemmelser mangler et tydelig utsagnsord som viser at dette er et krav, noe som kan medføre usikkerhet rundt hva den betyr. For å tydeliggjøre kravet foreslås det å legge til ordet «skal». Kommunedirektøren mener dette ikke endrer innholdet i bestemmelsen; den sier det samme som før, men bestemmelsen blir mer forståelig og språklig korrekt.

Kommunedirektøren mener at endringene ligger godt innenfor den opprinnelige intensjonen bak sentrumsplanen. Presiseringene bidrar til å sikre at sentrum beholder ønsket funksjon og karakter, samtidig som regelverket blir klarere for både tiltakshavere og forvaltningen.

Kommunedirektøren foreslår at reguleringsbestemmelse § 2.6.1 a) endres til følgende:

«Området reguleres til sentrumsformål. Første etasje skal benyttes til forretning/kontor/tjenesteyting og ha minimum 3,5 meters høyde målt fra topp gulv. Andre etasje skal benyttes til forretning/kontor/tjenesteyting/bolig. En eventuell tredje etasje skal benyttes til bolig. Det er ikke tillatt å etablere helsebygg for langtidsopphold, barnehager eller grunnskoler innenfor sentrumsformålet. Andre undervisningsinstitusjoner kan kun tillates dersom de ikke krever store utearealer, skjermede omgivelser eller særskilt trafikkikker adkomst.»

4. Vurdering av endring av bestemmelse 2.6.1 b) - tydeliggjøring av begrepet ny bebyggelse

Gjeldende bestemmelse 2.6.1 b) krever detaljregulering før ny bebyggelse kan oppføres eller utvides i enkelte områder. Slik bestemmelsen er formulert i dag, fører den imidlertid til at også mindre tiltak omfattes av plankravet. Dette skaper usikkerhet både for utbyggere og for kommunen, og kan resultere i unødvendig omfattende prosesser med dispensasjon fra plankrav.

Ved å presisere at kravet om detaljregulering kun gjelder nybygg eller nye anlegg, samt større hovedombygginger eller bruksendringer som vesentlig endrer volum, høyde eller funksjon, blir bestemmelsen mer presis og målrettet. Dette vil redusere byråkrati og gjøre det tydelig hvilke tiltak som faktisk skal utløse et plankrav.

Kommunedirektøren vurderer at endringen er nødvendig for å sikre en mer effektiv saksbehandling. Mindre tiltak vil kunne behandles som ordinære byggesaker, uten behov for dispensasjon fra plankravet. Samtidig vil kommunen fortsatt ha god kontroll med større prosjekter, slik at helhetlige vurderinger av blant annet trafikk, parkering, estetikk og teknisk infrastruktur blir ivaretatt. Endringen reduserer dermed unødvendig arbeid, samtidig som viktige kvalitets- og planhensyn fortsatt blir godt ivaretatt.

Ny bestemmelse blir slik:

«2.6.1 b) Ved riving eller oppføring av nye bygg/anlegg innenfor delområdene BKB-2, BKB-3 og BKB-6, skal det utarbeides og vedtas detaljregulering før tiltaket gjennomføres, jf. pbl § 12-3. Plankravet gjelder også ved hovedombygging og/eller bruksendringer som vesentlig endrer bygningens volum, høyde eller funksjon. Plankravet gjelder ikke tiltak som er unntatt søknadsplikt etter pbl § 20-5 og SAK10 § 4-1, forutsatt at tiltaket er i samsvar med gjeldende arealformål, hensynssoner og øvrige planbestemmelser.»

5. Vurdering av endring av bestemmelse 2.6.1 e) – parkering under terreng

Gjeldende bestemmelse krever at parkering skal løses under terreng både ved oppføring av nye bygg og ved bruksendring eller ombygging av eksisterende bygninger, uavhengig av tiltakets omfang. Dette har flere ganger ført til dispensasjonssøknader. Etter kommunedirektørens vurdering har hensikten med kravet vært å begrense parkering på bakkeplan og sikre at tilgjengelige parkeringsplasser i sentrum primært kan benyttes av kunder. Dette er et viktig prinsipp for å legge til rette for et levende sentrum og god tilgjengelighet.

Samtidig mener kommunedirektøren at det ikke har vært intensjonen å utløse krav om parkering under terreng ved mindre tiltak, for eksempel bruksendringer mellom ulike typer næring eller tjenesteyting, eller tiltak knyttet til lager. For slike tiltak vil et parkeringskrav under terreng være uforholdsmessig og unødvendig kompliserende.

Det foreslås derfor å endre bestemmelsen slik at mindre tiltak unntas fra kravet om parkering under terreng. Når det gjelder bruksendring fra næring til bolig, mener kommunedirektøren at kravet fortsatt må gjelde. Dette fordi det ikke er ønskelig at boligeiere i sentrum skal bruke parkeringsarealer på bakkeplan, da disse bør forbeholdes besøkende og kunder.

Forslaget følger opp tidligere vedtak i saker der kommunen allerede har gitt fritak fra kravet om parkering under terreng ved mindre bruksendringer. Endringen vil derfor bidra til at reguleringsplanen samsvarer med gjeldende praksis, samtidig som den vil redusere behovet for dispensasjoner og gi en mer effektiv og forutsigbar saksbehandling.

Ny bestemmelse blir da slik:

«§ 2.6.1 e) For boliger skal det minimum avsettes 1,5 parkeringsplass pr. boenhet. Av dette skal 0,5 plass være gjesteparkering som kan skje på bakkeplan, og 1,0 plass skal tilrettelegges under terreng. For næringsvirksomhet skal det minimum avsettes 1 parkeringsplass pr. 50 m² bruksareal for forretning/kontor/tjenesteyting og 1 parkeringsplass pr. 100 m² for lager. Av parkeringskravet til næringsvirksomhet skal 20 % tilrettelegges under terreng, som plasser for ansatte, mens 80 % kan etableres på bakkeplan. Kravet om parkering under terreng gjelder ved oppføring av nye bygg og ved bruksendring til bolig. Kravet gjelder ikke ved bruksendring mellom ulike typer næring, tjenesteyting eller lager, eller fra bolig til næring.»

6. Vurdering av endring av bestemmelse 2.6.1 f) og g) – oppdatert områdenavn

De siste omsøkte endringene av bestemmelse 2.6.1 punkt f) og g) er nødvendige fordi plankartet har fått nytt arealformål og nye feltnavn. For at plankart og bestemmelser skal være i tråd med hverandre, må bestemmelsene oppdateres tilsvarende. I denne delen av endringen er det kun feltnavnene som er justert, og ingen endringer er gjort i selve innholdet eller kravene i bestemmelsene. Det vises til vedlegg 1 og 2 for utfyllende detaljer om hva som er endret.

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 7–12

Etter naturmangfoldlovens § 7 skal de miljørettslige prinsippene i § 8 til 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Området som omfattes av endringene er i stor grad ferdig utbygd. Det er ikke registrert noen arter, naturtyper eller økologiske verdier i området, og det er heller ikke kjent at området tidligere har hatt slike verdier. Kunnskap om naturmangfold er hentet fra Artsdatabankens Artskart og Miljødirektoratets Naturbase. Det er ikke registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter på Norsk rødliste for arter eller verdifulle arter i planområdet. Det er heller ikke registrert utvalgte naturtyper, truede eller nær truede naturtyper. Det er etter kommunedirektørens oppfatning derfor ikke grunn til å tro at endringen vil påvirke truet, nær truet eller verdifullt naturmangfold. Kravet i naturmangfoldloven § 8 om at saken i hovedsak skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap er dermed oppfylt. I og med at naturmangfold i liten grad berøres av endringen og det dermed ikke kan påvises nevneverdige effekter på truet eller verdifull natur, legger kommunedirektøren til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

Kommunedirektørens konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at de foreslåtte endringene i reguleringsbestemmelsene for Evje sentrum er nødvendige for å sikre klarhet, samsvar og forutsigbarhet i planverket. Endringene presiserer eksisterende intensjoner, korrigerer språklige uklarheter og tilpasser reguleringen til dagens faktiske bruk av sentrum, uten å endre planens hovedrammer eller påvirke natur- og friluftsverdier.

Justeringene bidrar til et mer funksjonelt sentrumsområde, med tydeligere krav til fasadeutforming, arealbruk, plankrav og parkering. Samtidig ivaretar de kommunens mål om et levende og tilgjengelig sentrum, og reduserer behovet for dispensasjoner. Innkomne merknader er vurdert og hensyntatt der det er relevant.

Kommunedirektøren anbefaler på denne bakgrunn at forslag til endring av områderegulering for Evje sentrum vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd.

Evje, 24.04.2026

Kommunedirektøren

Vedlegg

- 1 Forslag til nye bestemmelser
- 2 Utsendt varsel til grunneiere
- 3 Merknad fra Rune Skibsrud datert 28122025
- 4 Merknad fra Rune Skibsrud datert 09012026

- 5 Merknad fra Bemato Eiendom AS
- 6 Merknad fra Statsforvalteren i Agder
- 7 Uttalelse fra Agder Fylkeskommune
- 8 Varsel om endring av områderegulering for Evje sentrum, planID 201115.
- 9 Begrunnet søknad om endring av reguleringsplan
- 10 Forslag til justerte bestemmelser

Andre dokumenter i saken: