

**Detaljregulering Abaldalveien 20. PlanID: 4207 202301**  
**merknader / merknadsvurdering** etter oppstartsmelding

Dette dokumentet benyttes som en oppsummering av innkomne merknader og innspill til varsel om oppstart av planarbeid. Ved ønske om å se innspillene i sin helhet, bes det at slik henvendelse rettes til [post@arkit.no](mailto:post@arkit.no).

Oppstart av planarbeid ble annonser i Avisen Agder, den 14.02.2023  
 Regionale sektormyndigheter og andre berørte parter ble varslet elektronisk den 13.02.2023  
 Høringsfristen ble satt til 13.03.2023  
 Til varsel om oppstart av planarbeid ble det registrert 6(7) innspill.

**Merknadsoversikt, samt kommentarer/vurdering**

Nr.	Merknadsgiver xx.xx.xxx	Oppsummering merknad	Forslagsstillers kommentar / vurdering
1	Statsforvalteren i Agder 06.03.2023	<p><b>Avløp</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Som følge av avvik ved Skådevika avløpsanlegg, jfr. Brev sendt til kommunen 23.01.2023, anbefales det at reguleringsarbeidet stilles i bero inntil avløpsanlegget er utbedret.</li> </ul> <p><b>Fortetting</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Positive til fortetting og oppføring av konsentrert bebyggelse i sentrumsnære områder.</li> <li>Kommunen må ha særlig fokus på nærmiljøet og bokvalitet, både å bevare kvaliteter men også tilføre nye kvaliteter i nærmiljøet.</li> <li>For å oppnå vellykket fortetting må bla. områdets landskapsmessige og trafikale tåleevne, grønnstruktur, barn og unges interesser og klimavennlige transportformer</li> </ul>	<p><b>Avløp</b></p> <p>Problemstillingen er drøftet med kommunen og det er avklart at planarbeidet går som planlagt, da utbedring av avløpsanlegget ikke er av vesentlig betydning for selve reguleringsarbeidet.</p> <p><b>Fortetting</b></p> <p>Planforslaget beskriver alle tema som er aktuelt for vurdering av et godt bomiljø og gode bokvaliteter. Områdets kvaliteter som listet opp av statsforvalteren er vurdert i planbeskrivelsen.</p> <p>Når det gjelder forholdet til SBAT, noterer vi oss at statsforvalteren ønsker å redusere</p>

		<p>være førende for videre planlegging.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Viser til SBAT – utbygging skal redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer og bidra til å styrke sykkel og gange.</li> <li>• Forventer at det legges opp til et restriktivt antall biloppstillingsplasser og at etablering av sykkelparkering sikres med rekkefølgebestemmelser.</li> </ul> <p><b>Overvann</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Retningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning – bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger samt evt. etablering av grønne tak og vegger bør vurderes.</li> <li>• Ved andre løsninger skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger velges bort.</li> </ul> <p><b>Landskap</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• All planlegging etter PBL skal ivareta estetiske hensyn. Sikre kvaliteter i landskapet og vern av verdifulle landskap.</li> <li>• Tomten skråner mot nord og planlegges for terrasserte leiligheter for å ta opp terrenget.</li> <li>• 4 etasjer, 300 m<sup>2</sup> BYA og 13,3 m byggehøyde.</li> <li>• Ut fra skisser fremstår bygget som høyt, ruvende og massivt.</li> <li>• For å ivareta landskapshensyn forventer vi at det søkes løsninger som sikrer at bebyggelsens plassering, omfang og utforming blir planlagt etter de premisser landskapet legger og at man unngår uheldig silhuettvirking.</li> <li>• Arealformål, restriktive byggegrenser og tydelige</li> </ul>	<p>transportbehovet. Dette må likevel ses i sammenheng med kommunens øvrige tilbud for kollektivtransport og tilgjengelighet for andre transportformer. Området ligger bra til i forhold til å oppnå sikker ferdsel for gange og sykkel til og fra sentrum og andre sentrale tjenester (skoler, barnehager m.m)</p> <p>Men man kommer ikke unna privat bilbruk og parkeringsnøkkelen fra kommunedelplan for bykjernen benyttes som utgangspunkt for vurdering av parkering i området.</p> <p><b>Overvann</b> Naturbaserte løsninger er vurdert. Se kap 5.5, 6.12 og 6.13.</p> <p><b>Landskap</b> Illustrasjoner av bebyggelsen sett i området som en helhet vil gi et annet inntrykk enn skissene som er lagt ved planinitiativet. Bebyggelsens grunnflate, byggehøyde og antall enheter forblir slik det var tenkt ved varsel om oppstart.</p> <p>Illustrasjoner som følger planforslaget viser bebyggelsens påvirkning og tilpasning i området.</p>
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>bestemmelser må benyttes for å ivareta dette.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Om nødvendig bør utnyttelsen (antall leil, etasjer, høyde og fotavtrykk) reduseres for å oppnå god landskapstilpasning.</li> <li>• Illustrasjoner må vise landskapsmessige konsekvenser av tiltak som hjemles i planen, som maksimal utnyttelse, nær- og fjernvirkning. Tilsvarende for sol/skygge må dette vise konsekvensene av tiltaket planen hjemler.</li> </ul> <p><b>Støy</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deler av tomten ligger innenfor rød og gul støysone.</li> <li>• Vi forventer at det foretas støyfaglige vurderinger av eventuelle endringer av støyutbedrelse i forbindelse med realisering av planen.</li> <li>• Grenseverdier i T-1442 må innarbeides i bestemmelsene</li> <li>• Eventuelle støyreduserende eller avbøtende tiltak må sikres i rekkefølgebestemmelser.</li> </ul> <p><b>Hensyn til barn og unge</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hensyn til barn og unges oppvekst vilkår må ivaretas i planleggingen.</li> <li>• I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn og ungdom kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø tilpasset forskjellige årstider og forskjellige aldre.</li> <li>• Arealene skal ha gode sol- og lysforhold og være sikret mot støy, forurensning og annen helsefare, jfr. RPR punkt 5 bokstav a.</li> <li>• Omdisponering av lekeareal skal erstattes i sin helhet.</li> <li>• Forventer at eventuelle arealer innenfor</li> </ul>	<p><b>Støy</b></p> <p>Grenseverdier for støy er lagt til grunn i planens bestemmelser. Planen legger opp til at det skal foreligge fagkyndig vurdering av at krav til støyforhold er tilfredsstillt.</p> <p><b>Barn og unge</b></p> <p>Hensyn til barn og unge er vurdert i planforslaget. Det er i dag ingen lekeplasser eller andre anlegg i området som appellerer til barn og unge. Planen legger opp til gode og trygge utearealer for barn og unge. Kommunedelplanens bestemmelser for MUA og lekeareal er lagt til grunn i planarbeidet.</p>
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>planområdet som benyttes til lek videreføres eller erstattes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Forventer at planbeskrivelsen redegjør for hvordan forhold til barn og unge er ivaretatt og hvordan barn er sikret trygg adkomst til og fra planområdet til blant annet barnehage, skole og andre aktuelle områder, og at det er satt av tilfredsstillende lekeareal innenfor planområdet.</li> </ul>	
2	<p><b>Serine Illebæk</b> 12.03.2023</p>	<p>Bekymret for at bygget skal skygge for solen.</p> <p>Ønsker at det utarbeides et solstudie for de forskjellige årstidene</p>	<p>Til planforslaget følger det illustrasjoner av bebyggelsen sett sammen med eksisterende bebyggelse. Illustrasjonene viser dagens solforhold og hvordan disse blir påvirket av det nye bygget. Den aktuelle eiendommen får i liten grad endret solforholdene sine. Solforholdene vil ikke bli forverret langs boligens langside eller på balkongen på boligens kortside mot vest.</p>
3	<p><b>Agder Fylkeskommune</b> 13.03.2023</p>	<p>Positiv at det legges opp til fortettnig i sentrale områder.</p> <p>Konkrete problemstillinger:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Trafikkale utfordringer langs fylkesveien</li> <li>Utnyttelsesgraden på tomta ser ut til å bli etter forholdene høy.</li> </ul> <p>Kommunen er i gang med rullering av sentrumsplanen. Planarbeidet bør stilles i bero i påvente av resultatet av revisjonen av kommunedelplanen.</p> <p><b>Trafikale løsninger:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fv. 4148 er eneste adkomstvei til området.</li> <li>Veien er smal og dels svingete og det kan være utfordrende for trafikanter å samhandle på en</li> </ul>	<p><b>Rullering sentrumsplanen</b></p> <p>Abaldalveien ligger innenfor kommunedelplan for bykjernen og omfattes ikke av planområdet til kommunedelplanen for sentrumsområdet. Kommenteres derfor ikke ytterligere.</p> <p><b>Trafikale løsninger:</b></p> <p>Vi er oppmerksomme på at fylkesveiens utforming med tilhørende fortau og gangfelt er utfordrende i området.</p> <p>Planen med foreslått avgrensning legger til rette for at det kan gjøres utbedring av fylkesvegen innenfor areal for annen</p>

		<p>tilfredsstillende måte. Det er allerede behov for utbedring av fylkesveien. Det har gjennom fortetting og regulering av nye boligfelt vært en økning av boenheter i området som har ført til økt trafikk og flere myke trafikanter på fylkesvegen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Veikrysset ved per gynts vei og abaldalveien har ikke tilfredsstillende utforming. Det er smale fortau på begge sider av veien. Dette fører til «villkryssing» av fylkesveien.</li> <li>• utfordringer med økende trafikk, lite sideareal og trafikale utfordringer gjør at det må forventes at fylkesveien vil bli regulert og utbedret med tiden.</li> <li>• Utvikling av området fører til økt trafikk og utvikling burde derfor primært avklares i overordnet plan.</li> </ul> <p><b>Dersom man går videre bemerkes følgende:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Det må etableres trygg adkomst for myke trafikanter til eiendommen.</li> <li>• Forlengelse av eksisterende fortau gjennom innerkurven til eiendommen vil redusere kryssingen over fylkesvegen og gi økt trafikksikkerhet. Det må tas inn rekkefølgebestemmelse som sikrer at fortauet skal være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse.</li> <li>• Det kan aksepteres byggegrense på 15 meter fra fylkesveien. I en avstand på 10 meter målt fra veikant er det ikke tillatt regulert parkering. Dette for å sikre plass til fremtidig utvidelse.</li> <li>• Dersom fortauet etableres som foreslått, vil adkomsten til Abaldalveien krysse over fortauet.</li> </ul>	<p>veggrunn – teknisk anlegg.</p> <p>Eksisterende garasje for eiendommen som skal utvikles vil fjernes i forbindelse med utbygging av planen, og dette arealet er vurdert som en mulighet for utvidelse av svingen til fylkesveien.</p> <p>Det er vurdert om Abaldalveien skal stenges for gjennomkjøring. utfordringen ved å stenge denne veien er at boligene som ligger plassert øverst i bakken ikke har anledning til å snu og må dermed rygge ned. Se beskrivelsens kap 6.11 for nærmere vurdering av dette.</p> <p>Forlengelse av fortau forhindrer mulighet for utvidelse av fylkesvegen. Behovet for utvidelse er vurdert som større enn forlengelse av fortau. Dette med bakgrunn av at forlengelse av fortau i hovedsak kun vil betjene de nye leilighetene. Forlengelse av fortaue vurderes ikke å løse trafikksikkerheten i større grad enn utvidelse av vegbredden vil gjøre.</p> <p>Byggegrense er justert i tråd med nyere korrespondanse med fylkeskommunen. Se innspill nr. 7.</p> <p>Krav til Universell utforming og friskt er innarbeidet i planens dokumenter.</p>
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>Dersom krysset ikke kan utbedres til vegnormalens krav til utforming, må adkomsten stenges for kjørende.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rekkefølgerkav som sikrer at avkjørselen skal være etablert før det gis IG</li> <li>• Plangrense omfatter hele veikrysset. Frem til fylkesveien er regulert og utbedret bør dagens situasjon legges til grunn i planarbeidet. Plangrensen mot sør anbefales lagt i senterlinjen av fylkesveien. Frisiktlinjer og frisiktsoner skal inngå i plankartet.</li> <li>• For å sikre tilstrekkelig areal til UU av veiformål, ber vi om at krav til UU legges til grunn i plan.</li> </ul> <p>Det skal vurderes gjennomføringsavtale med Flekkefjord kommune og Agder fylkeskommune før det gis IG til tiltak som berører Fv 4148. Denne skal være basert på byggeplaner for tiltaket. Alternativt kan byggeplaner for tiltaket godkjennes av Agder fylkeskommune.</p> <p>Vi legger til grunn at veinormalene vil bli fulgt opp i planarbeidet.</p> <p>Avslutningsvis bemerkes at tiltak på og langs fv. 4148 ikke ligger inne i Agder fylkeskommunens gjeldende handlingsplan.</p>	
4	<b>DSB 15.02.2023</b>	<p>Statsforvalteren har overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer. DSB samarbeider med statsforvalteren og vil gi faglig bistand til Statsforvalteren dersom nødvendig.</p> <p><b>Ved behov for direkte involvering av DSB i</b></p>	Tas til orientering

		<b>plansaken, bes det om at høringen sendet inn til DSB på nytt med tydelig angivelse av hvilke forhold det bes om uttalelse til</b>	
5	<b>NVE 20.02.2023</b>	<p><b>Overvann</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vi støtter kommunen i at reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal håndteres.</li> <li>• På grunn av terrengformasjoner vil vann fra overliggende arealer renne gjennom planområdet videre mot sjø.</li> <li>• Vannet må få plass og det er viktig å spille på lag med de naturlige forholdene på stedet.</li> <li>• Bestemmelser bør sikre at tiltaket ikke blokkerer flomveier fra høyereliggende områder og at flomveier holdes åpne.</li> </ul> <p>Gir ellers generelle råd om veiledning til arealplanlegging og kartbaserte veileder.</p>	<p><b>Overvann</b></p> <p>Håndtering av overvann er vurdert og sikret gjennom planens bestemmelser (jfr. §3.7)</p> <p>Beskrivelse av overvann er gjort i kap. 5.5 og ved vurdering av planens virkninger, kap. 6.13.</p> <p>Overvann er også beskrevet i risiko- og sårbarhetsanalyse under vurdering av ekstremnedbør.</p>
6	<b>Rune Tveit 06.03.2023</b>	<p>Høyden på den øverste leiligheten mot vei vil stenge sikten når man kommer kjørende opp fra Rauliveien og du skal svinge inn i Peer Gynstvei.</p> <p>Max høyde på prosjektet burde ikke være høyere enn 1-2 meter under eksisterende vei. Bruker hvert år å holde nede vegetasjonen på grunn av nettopp dette.</p> <p>Avkjørsel midt i krysset vil i tillegg lage livsfarlige situasjoner. Dette krysset er trafikkfarlig som bare det. Dette har vært opp hos statens vegvesen.</p> <p>Trafikken blir ikke mindre i Rauli, med utbygging av</p>	<p>Høyden på bygget slik det er tiltenkt, vil ikke være betydelig hinder for sikten. Byggegrense fra fylkesveien er gitt av fylkeskommunen og satt til 15 meter.</p> <p>Planen legger opp til at fylket / kommunen kan utvide fylkesveien i svingen slik at situasjonen oppleves mindre farlig. Hvorvidt dette blir prioritert av fylket kan vi ikke ta stilling til. Samtidig har fylket gitt beskjed om at planen skal utarbeides med hensyn til dagens situasjon. Dermed må prosjektet utformes på en måte som gjør at sikkerheten etter dagens situasjon ikke</p>

		<p>Berglia. I tillegg er det 2 store barnehager i Rauli samt 30 nye leiligheter på lasta med parkering inn fra Skottelia som vil belaste veien enda mer.</p> <p>Det beste hadde vært om kommunen / fylket hadde kjøpt hele eiendommen og utvidet krysset. Sunde Skole går nedforbi og mange barn går til skolen via nevnte kryss. Dette er ikke greit</p>	redsueres.
7	<b>Agder Fylkeskommune 13.07.2023 (korrespondanse vedrørende avkjørsel)</b>	<p>I korrespondanse mellom regulant og fylkeskommunen vedrørende tenkt plassering for ny avkjørsel ble følgende føringer gitt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Byggegrenser skal måles fra senterlinjen av fylkesvegen, må korrigeres i kart og bestemmelser</li> <li>• Regulering av veg og vegformål må følge dagens bruk, ikke eiendomsgrenser eks. O_F03</li> <li>• Videreføring av fortau er ikke tatt inn eller kommentert i plandokumentene</li> <li>• Bestemmelse om UU for vegformål og utbyggingsavtale er ikke tatt inn i bestemmelsen</li> <li>• Skal det planlegges for avfallsbil, bør avkjørsel reguleres inn.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opprinnelig innspill sa målt fra kjørekant – endret iht. Korrespondanse og er nå senterlinje</li> <li>• Grensejustering for formål er utført som anvist.</li> <li>• For fortau er det etter videre dialog med fylket lagt inn et fortau på nordsiden av fylkesveien som skal fungere som en midlertidig løsning inntil fylkeskommunen ser det aktuelt å oppgradere fylkesveien.</li> <li>• Bestemmelse om UU er tatt inn. Det foreligger ingen konkret avtale for utbygging, men det legges inn en generell bestemmelse for at dette kan være aktuelt.</li> <li>• Avkjørsel er regulert i plankartet.</li> </ul>