

plannavn. PlanID: Detaljregulering Andabeløy gnr. 109 – bnr. 25 mfl. PlanID: 420702308

**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 06.01.2024  
 Regionale sektormyndigheter og andre berørte parter ble varslet elektronisk den 31.12.2023  
 Høringsfristen ble satt til 26.01.2024  
 Til varsel om oppstart av planarbeid ble det registrert 8 innspill.

**Merknadsoversikt, samt kommentarer/vurdering**

Nr.	Merknadsgiver xx.xx.xxx	Oppsummering merknad	Forslagsstillers kommentar / vurdering
1	<b>DSB</b> <b>05.01.2024</b>	Har ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker så sender ut automatisk svar. Henviser til at det er statsforvalteren som har overordnet ansvar å følge opp samfunnssikkerhet i plansaker. DSB arbeider med statsforvalteren og vil gi faglig innspill til statsforvalteren hvis det er nødvendig.	Tas til orientering.
2	<b>Fiskeridirektoratet</b> <b>22.01.2024</b>	Det er ikke registrert spesielle fiskeri- og havbruksinteresser innenfor eller i berøring med planområdet. Men grunne sjøområder nære land har ofte verdifull biologisk produksjon selv om det ikke er registrert viktige naturtyper. Advarer mot utbyggingspress fra boliger i sjønære områder, understreker behovet for å unngå sprenging, mudring, og utslipp i sjø. Påpeker også sensitiviteten til marint liv for støy, temperatur- og strømendringer, oppvirvling, og forurensning. Boliger nær fiskerihavner anses som ufordelaktige på grunn av støy, lukt, og trafikk.	Planen legger ikke opp til inngrep i sjø og bolig/næringsbygg som legges ved sjøen, skal bygges fra eksisterende bryggekant. Området er i dag godt etablert med boliger og næringsbygg tett på strandsonen. Alle disse genererer en bestemt mengde båttrafikk iløpet av året, og etablering av en ny bolig nede ved sjøen slik det er tenkt i planen, er ikke vurdert å ha omfattende innvirkning på det maritime livet, når det sammenlignes med det som allerede er i området i dag.

		Fiskeridirektoratet fastslår betydningen av å sikre fremtidig bruk av fiskerihavner og adkomstmuligheter. Planen skal ikke påvirke næringsfiskeri negativt, og det anbefales å sikre tilkomst og innhente merknader fra lokale fiskere, spesielt Sør-Norges Fiskarlag.	Forslagsstillerne er selv fiskere og har gjennom bekjentskap drøftet planen med kollegaer.
3	<b>Åse Scheie på vegne av Frank og Mette Syvertsen 26.01.2024</b>	<p>Refererer til klagen de tidligere har sendt til kommunen angående dispensasjonssaken og uttrykker bekymring for manglende helhetlig planlegging. Ønsker at deres eiendom inkluderes i planforslaget og at det samarbeides for å finne gode løsninger og dele kostnader av planarbeidet. De påpeker behovet for felles adkomst og bekymringer knyttet til planlagt byggplassering. Syvertsens mener at ekspropriasjon bør være en mulighet dersom det ikke oppnås enighet om bruk av veien. De kritiserer mangelen på reell medvirkning og oppfordrer til forsiktig vurdering av unntak fra plan- og bygningsloven for næringsvirksomhet tett inntil eksisterende bebyggelse. Syvertsens mener det er viktig å sikre adkomst, unngå konflikter, og ivareta teknisk infrastruktur i planarbeidet.</p> <p><b>Innspillet er omfattende og det bør leses i sammenheng med våre kommentarer.</b></p>	<p>Til planen følger det bilder av nåværende situasjon. Bryggen mellom eiendommene er utformet slik at det er ingen naturlig tilkomst til naboeiendommen fra nedsiden.</p> <p>Merknadsgiver har i sitt brev omtalt oppstartsvarselet som en planbeskrivelse. Det påpekes at det på nåværende tidspunkt er snakk om et planinitiativ. Det spesifikke punktet som nevnes for kap 3.8 om medvirkning er en beskrivelse av fremgangsmåten for medvirkning og ikke en beskrivelse av hva som er gjort på tidspunktet varselet ble sendt ut. Hensikten med oppstartsvarselet er å invitere til medvirkning slik at potensielle hensyn eller konflikter som dette kan synliggjøres før planen utarbeides.</p> <p>Flytting av forslagsstillers bolig er ikke mulig, da den er foreslått plassert 4 meter fra begge nabogrensene.</p> <p>Advokat Scheie viser til tidligere klage på dispensasjonsvedtak og at deres klient kan komme til å prøve denne saken gjennom jordskifteretten for å få veirett til sin eiendom. Dette har de forsøkt tidligere, uten at dette førte frem. Det er også så sent</p>

			<p>som den 20.01.23 i brev fra tidligere advokat Kåre Vierdal, på pekt at Syvertsen ikke ønsker å gå videre med saken om veirett.</p> <p>Det påpekes at boden i kjelleren har blitt brukt til garasje i perioder med dårlig vær, og at dette har vært en avtale med tidligere hjemmelshaver for 109/25 (død). Da den aktuelle hjemmelshaveren er død, er det ikke mulig å si hva som var avtalt. Nå har det seg slik at det er nye eiere og dermed er det uten tinglyst rett. Det må samtidig påpekes at den aktuelle eiendommen er fradelt i nyere tid (2014). Det betyr at Syvertsen ikke bare må ha veirett over bnr 25, men også bnr 240.</p> <p>I brev fra Holm As fra 20. April 2006 er det tydeliggjort at det ved en feil i søknadstegningene ble påført garasje i underetasjen, og at dette skal være et redskapsrom i forbindelse med båtstø. Bebyggelsen er utført med garasjeport, men det gir ingen automatisk kjørerett til eiendommen.</p> <p>Syvertsen har i dag adkomstrett til boligen sin over eiendom gnr/bnr 109/65. Og det er denne som skal brukes som tilkomst til og fra boligen.</p> <p>Å forsømme forslagsstiller ønske om utvikling basert et ønske om veirett til en redskapsbod vil ikke være særlig god planlegging. Slik det kommer frem av</p>
--	--	--	---

			<p>merkningen er tolkningen at samfunnsnyttene av å ha to veiretter til sin eiendom er større enn etablering av nye boliger for fastboende og næringsetablering for forslagsstillers egen stedbundende næring.</p> <p>Forslagsstiller er ikke negativ til å inkludere Syvertsen sin eiendom i reguleringsplanen, men det vil ikke være aktuelt å regulere inn en felles adkomstvei til deres bolig. Dette vil medføre behov for forskyvning av forslagsstillers bolig og i værste fall også at den må trekkes utover dagens bryggekant.</p> <p>Her vises det til innspill fra fiskeridirektoratet og kystverket om at planen skal unngå nye tiltak i sjø.</p> <p>Når det gjelder adkomst for utrykningskjøretøy, vil forslagsstillers bolig ikke påvirke dette nevneverdig, da den tilgangen allerede er temmelig begrenset som det er i dag. Ved nødsituasjoner vil det samtidig være fullt mulig å ta seg til eiendommen ved å passere den nye boligen. Renovasjon vil ikke ha noen utfordring med å ta seg til området. Ved siden av den nye boligen er det en stor parkeringsplass med nok snuareal for store kjøretøy.</p> <p>Det er ingen krav om å tilrettelegge for at eksisterende bolig skal ha universell tilgjengelighet. Boligen har ikke dette i dag,</p>
--	--	--	---

			<p>og planen er ikke obligert til å legge til rette for at den skal ha det. I begrepet tilgjengelighet ligger også at boligene skal være tilgjengelig. Ved å legge til rette for universell tilgjengelighet fra planområdet til Syvertsen sin bolig, vil dette i praksis bare si at redskapsboden er tilgjengelig. Inngangspartiet til boarealet er ikke tilgjengelig fra denne nedsiden.</p> <p>I TEK 17 anbefales det for nye eneboliger at inngangspartiet er utformet slik at det er lett tilgjengelig for alle, inkludert de med nedsatt funksjonsevne. Dette kan innebære løsninger som skrårampe eller tilstrekkelig bredde på adkomstvei uten vesentlige nivåforskjeller. Det er dog ikke et krav.</p> <p>De mest detaljerte kravene til universell utforming i TEK17 fokuserer på byggverk med offentlig tilgjengelighet og boligbyggverk med mer enn én boenhet. For private eneboliger er det ikke like detaljerte krav i forskriften. Hovedårsaken til dette er ønsket om å gi huseiere fleksibilitet i utformingen av sin egen bolig samtidig som man oppmuntrer til god tilgjengelighet der det er mulig.</p> <p>Når det gjelder vannledning er det undersøkt plassering for denne, og konstatert at boligens planlagte plassering ikke vil komme i konflikt med denne. Vannledningen er tegnet på skissen som følger VAO-notatet.</p>
--	--	--	--

			<p>Eksisterende sjøbod/brygge som er nevnt i innspillet, er tidligere omsøkt og skulle vært fornyet i 2022. Søknaden ble ikke fornyet og anlegget er strengt tatt dermed ikke et lovlig tiltak lenger. Uavhengig av bryggens tilstedeværelse, vil den ikke komme i konflikt med den nye næringsetableringen. Nybygget bruk i strandsonen innebærer etablering av en alminnelig båtstø. Konflikten med Syvertsens brygge er dermed svært liten.</p>
4	<p><b>Glitre Nett AS</b> 12.01.2024</p>	<p>Det må tas hensyn i planforslaget til bestående anlegg og for de anlegg som det er nødvendig for de å etablere og drifte. Før utbygging må det avklares hvordan nye områder skal forsynes med elektrisk strøm, inkludert vurdering av eksisterende ledninger, behov for nye ledninger og eventuell ny nettstasjon. Kostnadene ved tiltak i strømforsyningsnettet, inkludert flytting, nyanlegg og forsterkning, forventes normalt å bli dekket av den eller de som utløser tiltakene. Eventuelle nye traséer skal ha minst like gunstige vilkår som eksisterende traséer, normalt i form av evigvarende bruksrettigheter.</p>	<p>Det er laget en vurdering basert gjennomsnittlig effektbehov pr. Bolig. Denne vurderingen følger planforslagets kap 5.11 og danner grunnlag for videre medvirkning hos Glitre Nett AS.</p>
5	<p><b>Kystverket</b> 23.01.2024</p>	<p>Dersom det planlegges for tiltak i sjøen må planarbeidet belyse og vurdere eventuelle virkninger for sjøfarende og tilkomst med båt til fiskerihavna/allmenningskaia.</p>	<p>Det planlegges ikke for nye tiltak i sjø. Bredden på innfarten forblir lik som den er i dag. Virkningene for sjøfarende er vurdert i forbindelse med landskapspåvirkningene og er illustrert i vedlagt illustrasjonsprosjekt til planen.</p>

6	<b>NVE</b> <b>23.01.2024</b>	<p>Ved siste plannivå må det være avklart at tiltak kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet. Anbefaler at regulering av overvann vises tydelig i planen. Informerer om endring i teknisk forskrift fra 01.01.24. Støtter inkludering av snøskred og overvann i ROS analyse. Dersom planen berører NVEs saksområder skal NVE få tilsendt planen ved offentlig ettersyn.</p>	<p>Det er utarbeidet en egen VAO-plan som følger planforslaget. Denne angir forslag til overvannshåndtering, dimensjonering, stikkledninger og avrenningslinjer, og danner grunnlag for videre prosjektering. Vurdering av snøskred og overvann er gjort i vedlagt ROS-analyse.</p>
7	<b>Statsforvalteren i Agder</b> <b>29.01.2024</b>	<p>Statsforvalteren i Agder kommer ikke med uttalelse i denne saken.</p>	<p>Tas til orientering. Statsforvalteren vil igjen få anledning til uttalelse ved offentlig ettersyn.</p>
8	<b>Agder Fylkeskommune</b> <b>07.02.2024</b>	<p><u>Strandsonen</u>  Det viktig at planarbeidet gjennomføres i tråd med føringene i <i>Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen</i>. I dette ligger blant annet at det må sikres ferdselsmuligheter og oppholdsarealer for allmennheten.</p> <p><u>Landskap</u>  Det er også viktig at plassering og utforming av ny bebyggelse og anlegg skjer på en måte som harmonerer med naturgitte og bygde omgivelser. Det må legges frem visualiseringer som redegjør for hvordan nye tiltak vil fremtre i forhold til omgivelsene.</p> <p><u>Samferdsel</u>  Planområdet bør utvides noe, slik at det omfatter avkjørsel fra fv. 4128 inkl. frisiktsoner. Fartsgrense 50 km/t tilsier frisikt 4x45 meter. Planområdet ligger lavere i terrenget enn fylkesveien, og 15 meter byggegrense kan legges til grunn.</p> <p><u>Kulturmiljø</u></p>	<p><u>Strandsonen</u>  Planarbeidet er vurdert opp mot retningslinjene og det er beskrevet hvordan planen ivaretar denne. Det er i dag ingen offentlige arealer på land og området fremstår svært privatisert og ligger ved enden av en privat blindvei. Det er likevel god plass til å ferdes i området nede ved strandsonen, selv om det legges opp til en ny bolig. Boligens planlagte plassering sikrer også et stort åpent sammenhengende areal ved brygga. Ferdselsmulighetene i sjø begrenses ikke av tiltakene.</p> <p><u>Landskap</u>  Det er laget et illustrasjonsprosjekt som tar for seg hvordan planområdet kan se ut ved gjennomføring av tiltakene. Dette skal kun vurderes som skisser og ikke den endelige løsningen. Utforming av planlagt bebyggelse målt opp mot eksisterende bebyggelse ligger nærmere beskrevet i</p>

		<p>Det må foretas en befaring for å vurdere forholdet til evt. kulturminner i planområdet. Det er avtalt tidspunkt for slik befaring. Dersom det viser seg at det er behov for ytterligere arkeologiske registreringer, jfr. Lov om kulturminner § 9, vil tiltakshaver bli varslet skriftlig og få oversendt budsjett for registreringsarbeidet.</p>	<p>kap. 5.3 av planbeskrivelsen.</p> <p><u>Samferdsel</u> Det tenkes naturlig å følge innspillet anvisning og planområdet utvides som ønsket. Dette er illustrert i plankart i kap. 4 i planbeskrivelsen.</p> <p><u>Kulturmiljø</u> Forslagsstiller var på befaring med fylkesarkeologen den 06.02.2024. Som følge av arbeid over ulike tidsperioder var det lite av verdi å spore i området og arkeologen ga skriftlig tilbakemelding på det ikke vil være nødvendig med ekstra registreringer i området.</p>
--	--	--	--