



Arkivsak-dok. 26/00958-6
Saksbehandler Øystein Bekkevold

Saksgang

Møtedato

Utvalg for teknisk

22.09.2026

72/26

Saksframlegg

Reguleringsendring etter forenklet prosess - PlanID 07810 - Sandvika

Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk utvalg vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 revisjon av 31.3.2026 for plankart til planID 07810 Detaljregulering Sandvika Gnr. 123 Bnr. 1,3 vedtatt 7.11.2019 med følgende endringer av revidert plankart og gjeldene bestemmelser:

1. Følgende markeres på plankart:

Kaifront i BBS1 får: *Bestemmelsesområde #1 Offentlig tilgjengelig kaifront*

Følgende legges til i bestemmelsene som nytt punkt §4 g):

§ 4 g) Offentlig tilgjengelig kaifront (#1)

- Innenfor bestemmelsesområde #1 skal kaifronten være offentlig tilgjengelig for allmenn ferdsel.
- Allmennheten skal ha rett til midlertidig fortøyning av fritidsbåter ved kaifronten. Kaieier eller driftsansvarlig kan fastsette nærmere regler for oppholdstid, sikker bruk og disponering av fortøyningsplasser av hensyn til drift, vedlikehold og sikkerhet.
- Det tillates ikke gjerder, porter, skilt eller andre tiltak som hindrer allmennhetens tilgang til eller bruk av kaifronten.
- Midlertidig avsperring kan skje når dette er nødvendig av hensyn til sikkerhet, beredskap, vedlikehold eller havnedrift.
- Bestemmelsen innebærer ikke kommunalt eierskap eller kommunalt drifts- og vedlikeholdsansvar.

2. §5 a) endres

fra:

Veger SV1-7 kan bygges med planet bredde inntil 3m og er beregnet for nyttekjøretøy som traktor, ATV og andre nyttekjøretøy. Det er ikke tillatt med biltrafikk og annen motorisert kjøring utenom varetransport/nyttekjøring.

Til:

Veger SV1–SV7 kan opparbeides med planert bredde inntil 3,0 meter.

Vegene er beregnet for nyttekjøretøy som traktor, ATV og andre kjøretøy knyttet til drift, vedlikehold, varetransport og annen nødvendig nyttekjøring. Biltrafikk og annen motorisert ferdsel er ikke tillatt utover dette.

Vegene skal være åpne for fri ferdsel til fots for allmennheten. Det kan ikke etableres stengsler, porter eller andre tiltak som hindrer allmenn ferdsel.

Reguleringen medfører ikke at vegene skal være offentlige, og etablerer ikke kommunalt drifts- eller vedlikeholdsansvar for vegene.

Vedlegg

Sandvika - plankart

Søknad endring av plan Sandvika etter forenklet behandling 1

07810_bestemmelser

07810_plankart (1)

1000000517

Tiltakshaver: Karlsborg eiendom v/ Øyvind Ore

Plankonsulent: Sivilingeniør Kalleberg

[Gjeldene plan](#)

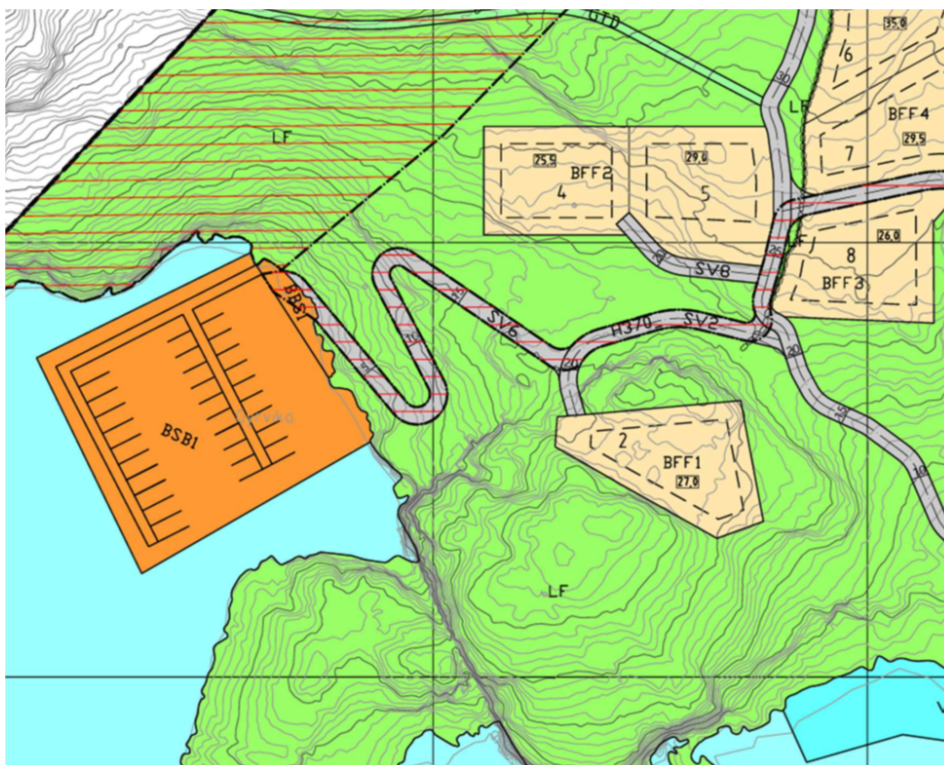
[Planområdet vist i kommune kart](#)

Bakgrunn

Det ønskes endring på plassering av veg fram til tomter 2,4,5 og ned til vestre båthavn samt justering av plassering av brygge BBS1 og småbåthavn BSB1.

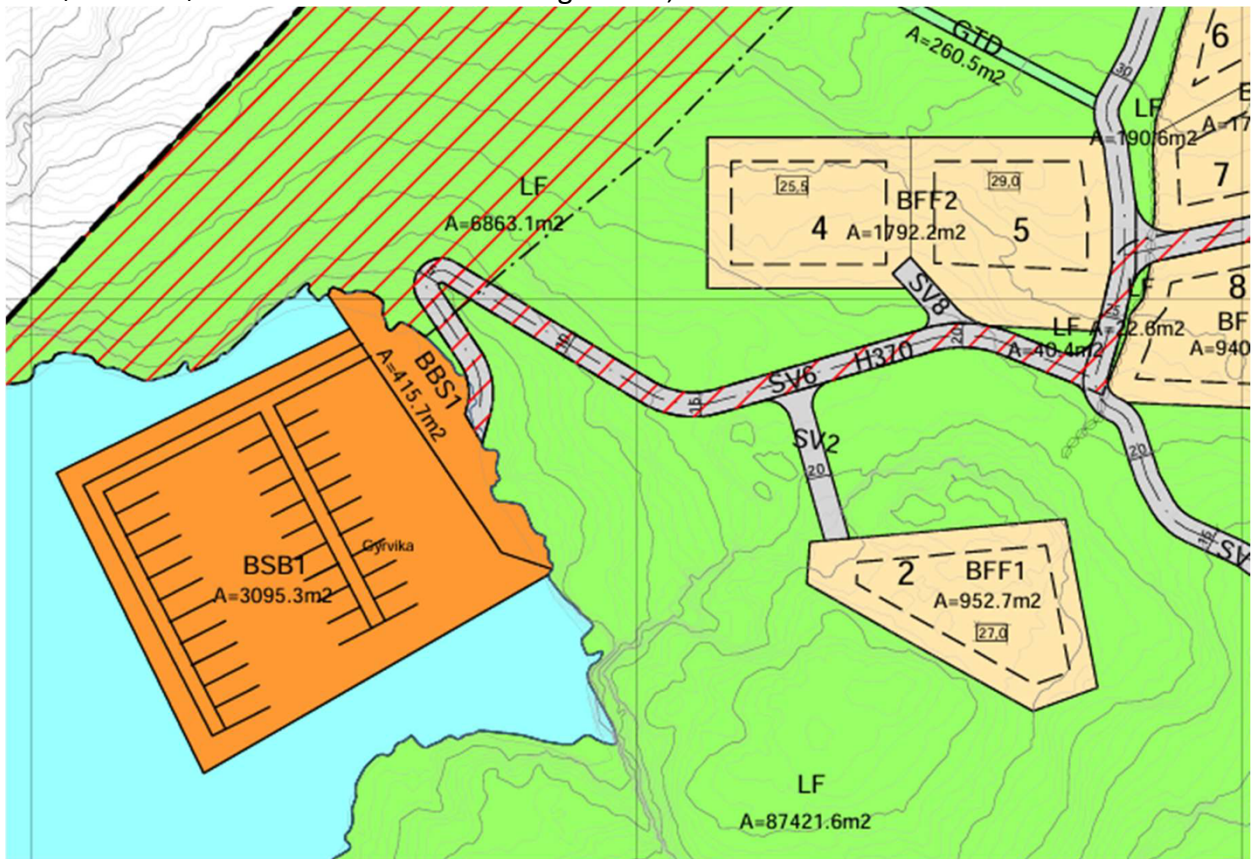
Endring av veger

Utsnitt av vedtatt plan for vestre del med tomter 2,4,5 og båthavn er vist under. Det framgår at det er mange veger i planen med tilhørende inngrep i terrenget. Grunneier har anlagt driftsveg for uttak av skog ned til vestre båthavn. Denne vegtraseen er anlagt med tilpasning til terrenget slik at det blir mindre inngrep i terrenget i forhold til reguleringsplanen og mindre vegareal. Resultatet er at dagens terreng med vegetasjon beholdes i større grad.



Over: Utsnitt av gjeldende plan vedtatt 2019

Planen ønskes endret som vist på forslag til endret plan under. Løsningen medfører at det blir et større uberørt område mellom tomt 2 og tomt 4,5.



Over: Forslag endring av plan

Endring består av:

- SV6 kobles til hovedvegen SV1 og går til småbåthavna
- Veger til tomtene 2,4,5 kobles til SV6 direkte
- Vegarealet reduseres i forhold til gjeldende plan

Ny vegføring gir noe brattere veg den siste delen til småbåthavna. I gjeldende plan er stigningen 1:5. I endret løsning er stigningen 1:4. Endringen av stigningen har mindre betydning ettersom vegene i planen skal kun brukes til nyttekjøretøy (ATV) på sommerstid og vanlig gangtrafikk.

Justering av småbåthavna

Det er foretatt profilering av bunnkontur i småbåthavna BSB1. Profileringen viser at det er behov for å flytte bryggekannten på BBS1 ca. 4 m utover fra land for å oppnå et vanddyp på 1m i indre del av BSB1 uten å foreta mudring i bunnen. Området BBS1 opparbeides med steinsatt bryggekannt i naturstein med fylling av stein og løs masse i nivå ca. kt 1,2. Område BBS1 vil da bli et grasbevokst grøntareal ned til bryggekannten og inngå som et utvidet areal på land til friluftformål. Justeringen av bryggefronten på BBS1 innebærer at småbåthavna BSB1 flyttes tilsvarende mot sør. Utformingen av selve havna med flytebrygge og båtplasser er uendret. Utformingen av selve båthavna er ikke bindende etter bestemmelsene for planen.

Endringen medfører en utfylling på ca. 400 m² utover gjeldene plan.

Behandling etter forenklet prosess

Administrasjonen vurderer at endringene ikke går utover hoveddrammene i planen. Planens hovedformål videreføres. Endringene medfører justering av vegtraseer og mindre justering av småbåtanlegg. Antall tomter, arealformål og hovedstruktur i planen opprettholdes. Berørte myndigheter er hørt og det foreligger ingen innsigelser eller vesentlige faglige innvendinger.

Administrasjonen vurderer derfor at endringene kan behandles etter plan- og bygningsloven § 12-14.

Naturmangfold

Administrasjonen har vurdert saken etter naturmangfoldloven §§ 8-12. På bakgrunn av tilgjengelig kunnskap og innkomne uttalelser er det ikke avdekket registrerte naturverdier eller interesser knyttet til naturmangfold som påvirkes vesentlig av reguleringsendringen. Endringen vurderes derfor ikke å medføre vesentlige negative konsekvenser for naturmangfoldet, og prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 anses tilstrekkelig ivaretatt.

Offentlig ettersyn

Planforslag er sendt til offentlig ettersyn hos Havnemyndigheten i Farsund, Agder Fylkeskommune, Statsforvalteren i Agder, NVE og fiskeridirektoratet. Det er ingen berørte naboer.

Fiskeridirektoratet

Vi viser til e-post av 13.8.2026 om ovennevnte mindre endring av reguleringsplan, som bl.a. gjelder å regulere for å flytte småbåtanlegg i Gyrvika 4 meter lenger ut i sjø. Det er ikke registrert fiskeri- og akvakulturinteresser, herunder marint miljø og biologisk mangfold, i rimelig nærhet til det aktuelle bryggeanlegget. Vi kan derfor ikke se at fiskeri- og akvakulturinteresser kan bli særlig negativt berørt. Fiskeridirektoratet tar saken til orientering. Med bakgrunn i en faglig prioritering gir vi ikke en konkret høringsuttalelse i denne saken.

Agder Fylkeskommune

har ingen merknader til endringsforslaget, jfr. e-post av 22.4.2026,

Statsforvalteren i Agder

har i merknader av 17.4.26 påpekt behov for utfyllingstillatelse og bemerket at vegtrase kommer inn i hensynssone ras i reguleringsplanen som må vurderes.

Kommentar fra administrasjonen:

Synes ivaretatt. Se vurdering av skredfare med NVEs vurdering under.

Vurdering av skredfare

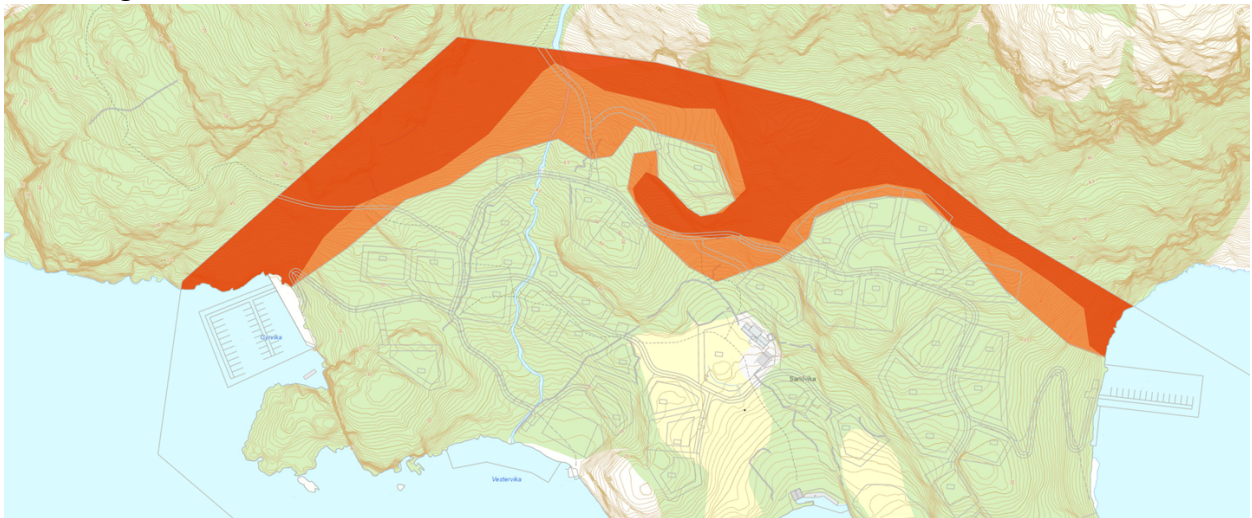
Under følger vurdering utført av Ingeniørgeolog Leif Egil Friestad ved Asplan Viak.

I utført skredfarevurdering er det vurdert at alle veger oppfyller sikkerhetskrav på 1/10 (krav iht. N200: versjonsdato). I gjeldende N200(: versjonsdato) er det 1/20 som er nytt krav.

Det vurderes at dette kravet (1/20) også er oppfylt for alle veger. Dette grunnet:

- Ingen fersk ur i aktuelt område for veger.
- Ingen observerte sår/skader på tre/vegetasjon i områder der veiene er plassert.
- Lite løsmasser
- Ingen synlige ferske sår i potensielle løsneområder
- Snøskred er ikke aktuelt.

Endringen av vegen nede ved brygge i vest er en liten endring der vegen går inn i en 100-års sone, men det vurderes at årlig nominell sannsynlighet for skred på vegen likevel er mindre enn 1/20. Dette baseres på tidligere befaringsobservasjoner (inkl. foto) og mottatte foto fra Øyvind Ore, mottatt i mai 2026. Alle nye foto er tatt i mai 2026. Befaring for skredfarevurdering ble utført i mai 2017. Utsnitt fra utført skredfarevurdering med reguleringsendring (2017) er vist under. Faresoner 1/100 (rød) og faresone 1/1000 (oransje). Område med endring for veger er vist med gul sirkel.



NVEs tilbakemelding

Vi viser til epost 13.08.2026 der vi blir bedt om å uttale oss til søknad datert 23.04.2026 om mindre endring av plan for Sandvika planID 07810. Det er lagt ved en geologisk vurdering utført av Asplan Viak i epost 13.08.2026. Reguleringsplanen for Sandvika ble vedtatt i 2019. Søknaden gjelder mindre endring av plan for å legge til rette for plassering av veg fram til tomter 2,4,5 og ned til vestre båthavn, samt justering av plassering av brygge BBS1 og småbåthavn BSB1. Asplan Viak plasserer veger i sikkerhetsklasse S1 og konkluderer med at sikkerhetskravet er oppfylt for alle veger. Vi har ingen merknader til endringen.

Konsekvenser

Konsekvenser for klima og miljø

Endringen medfører at ca. 400 m² med mudderbunn blir gjenfylt og ca. 35 lm med naturlig strandlinje forsvinner.

Øvrige konsekvenser

Økonomiske konsekvenser: nei.

Konsekvenser for barn og unge: nei.

Konsekvenser for folkehelse: Ja. Adgang til strandsone er redusert/privatisert.

Dersom det blir fattet vedtak i tråd med administrasjonens anbefalinger kan dette tolkes som en positiv konsekvens for folkehelse da det gir økt tilgang til flotte naturområder.

Vurdering

Det er utført utfyllingsarbeider som ikke er i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

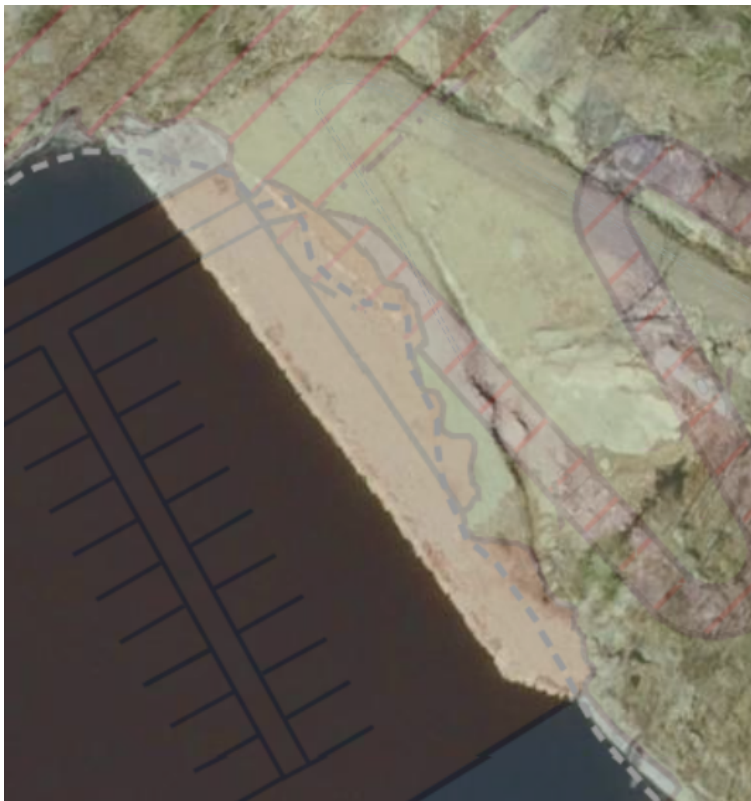
Utfyllingen omfatter om lag 400 m² sjøareal med mudderbunn, og har medført bortfall av om lag 35 løpemeter naturlig strandsone. Administrasjonen legger til grunn at tiltaket i praksis ikke er reversibelt uten nye betydelige inngrep.

Utfyllingen har redusert omfanget av den naturlige strandsonen og medført tap av leveområder for marine organismer innenfor det berørte området. Tiltaket har også bidratt til en økt privatisering av sjøfronten og redusert allmennhetens tilgang til strandsonen sammenlignet med situasjonen før utfyllingen.

Administrasjonen vurderer derfor at det bør innarbeides avbøtende tiltak i reguleringsendringen for å ivareta allmennhetens interesser.

Dette foreslås løst ved å sikre offentlig tilgjengelighet til kaifronten og tilhørende adkomstveger gjennom plankart og reguleringsbestemmelser.

ulovlighetsforhold knyttet til de utførte arbeidene behandles særskilt av teknisk forvaltning.



Over: bildet som viser ulovlig utfylling iht. gjeldene plankart.



Over: bildet tatt fra sjøen som viser omfanget av utfylling.

Anbefaling

Administrasjonen anbefaler at endringene vedtas som de kommer frem av plankart revidert 31.3.2026 med følgende endringer.

Følgende markeres på plankart:

Kaifront i BBS1 får: *Bestemmelsesområde #1 Offentlig tilgjengelig kaifront*

Følgende legges til i bestemmelsene som nytt punkt §4 g):

§ 4 g) Offentlig tilgjengelig kaifront (#1)

- Innenfor bestemmelsesområde #1 skal kaifronten være offentlig tilgjengelig for allmenn ferdsel.
- Allmennheten skal ha rett til midlertidig fortøyning av fritidsbåter ved kaifronten. Kaieier eller driftsansvarlig kan fastsette nærmere regler for oppholdstid, sikker bruk og disponering av fortøyningsplasser av hensyn til drift, vedlikehold og sikkerhet.
- Det tillates ikke gjerder, porter, skilt eller andre tiltak som hindrer allmennhetens tilgang til eller bruk av kaifronten.
- Midlertidig avsperring kan skje når dette er nødvendig av hensyn til sikkerhet, beredskap, vedlikehold eller havnedrift.
- Bestemmelsen innebærer ikke kommunalt eierskap eller kommunalt drifts- og vedlikeholdsansvar.

§5 a) endres

fra:

Veger SV1-7 kan bygges med planet bredde inntil 3m og er beregnet for nyttekjøretøy som traktor, ATV og andre nyttekjøretøy. Det er ikke tillatt med biltrafikk og annen motorisert kjøring utenom varetransport/nyttkjøring.

Til:

Veger SV1–SV7 kan opparbeides med planert bredde inntil 3,0 meter.

Vegene er beregnet for nyttekjøretøy som traktor, ATV og andre kjøretøy knyttet til drift, vedlikehold, varetransport og annen nødvendig nyttkjøring. Biltrafikk og annen motorisert ferdsel er ikke tillatt utover dette.

Vegene skal være åpne for fri ferdsel til fots for allmennheten. Det kan ikke etableres stengsler, porter eller andre tiltak som hindrer allmenn ferdsel.

Reguleringen medfører ikke at vegene skal være offentlige, og etablerer ikke kommunalt drifts- eller vedlikeholdsansvar for vegene.