

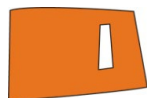
Detaljregulering Sandvikstrand - PID/Vår ref. xxxx/3026.

Oversikt **merknader / merknadsvurdering** etter varsel om oppstart og planprogram, frist: 01.06.2021 - sist rev. 22.06.2021. (KSO v/MJ)

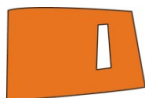
Kunngjøring / annonsering planprogram («Avis», kommunens hjemmeside):	13.04.2021
Brev til grunneierne, naboer i omegn og parter som sendte merknad til planprogram:	09.04.2021
Brev til direkte berørte regionale sektormyndigheter planprogram:	09.04.2021
Kunngjøring / annonsering høring («Avis», kommunens hjemmeside):	xx.xx.xxxx
Brev til grunneierne, naboer i omegn og part er som sendte merknad til høring:	xx.xx.xxxx
Brev til direkte berørte regionale sektormyndigheter høring:	xx.xx.xxxx

Merknadsoversikt, samt kommentarer/vurdering

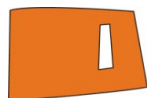
Nr.	Dato/merknadsgiver	Merknad til varsel om planprogram	Kommentar/vurdering
1	27.04.21 Fiskeridirektoratet	– Vår karttjeneste viser ingen registrerte området med marint biologisk mangfold eller fiskeriinteresser innenfor planområdet. – I området rundt Rosfjorden er det imidlertid registrert flere store områder for reketraling, samt det er og registrert mange områder med ålegras og store gytefelt for kysttorsk. Ålegrasområder er viktig for yngel av fisk og skalldyr, som bruker dette som oppvekst- og beiteområder. Disse må sees i sammenheng med de nevnte gyteområdene. Det er derfor viktig at aktivitet i sjønære områder foregår	➤ Tas til orientering ➤ Området for småbåthavn i øst ble bygget i år 2000 med omfattende mudring og bygging av molo. Det vil kun etableres en mindre ny brygge innenfor området. ➤ Eventuell aktivitet i sjønære områder vil gis tilfredsstillende krav gjennom reguleringsbestemmelsene. ➤ Eksisterende havn har båtslipp, men det vil ikke legges t il rette for



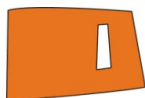
		med den største varsomhet. – Vi ser det som positivt at småbåtplasser søkes samlet på færre, større anlegg fremfor å belaste en rekke områder. – Det må likevel tas hensyn til fysiske inngrep i naturen som mudring, anlegning av bølgedempere, bygging av moloer med mer. Dette medfører økt belastning på miljøet om følge av utslipp av drivstoff, olje og miljøgifter fra båtene. – Farsund kommune bør stille klare og strenge krav til tiltak for å redusere den negative miljømessige påvirkningen fra båthavner – Foreslår følgende endring av småbåthavn: – Båthavn med servicebrygge/slipp og sjønære opplagsområder skal være utstyrt med innretninger for oppsamling og håndtering (rensing) av avløps- og overvann. Dette vil redusere forurensingen fra land til sjø vesentlig – Det tilrettelegges for kildesortering av avfall i småbåthavnen, og miljøfarlig avfall slik som batterier, olje, lakk, maling og andre kjemiske produkter, skal tas hånd om på en forsvarlig måte – Bryggeanlegg og eventuelle bølgebrytere utformes og plasseres med tanke på å opprettholde tilstrekkelig vanngjennomstrømning for å opprettholde god vannkvalitet –	servicebrygge. ➤ Merknad vedrørende fysisk inngrep i naturen tas til etterfølge. ➤ Merknad til småtåbhavn tas til etterfølge.
2	31.05.2021		
	Agder Fylkeskommune	– Ifølge planprogrammet for konsekvensutredningen skal utbygging etter planen vurderes opp mot dagens situasjon som 0-alterantiv. Vi fraråder imidlertid at man går videre med planlegging av	➤ Eventuell plassering av fritidsboliger innenfor 100-metersbeltet i sjøen, vil konsekvensvurderes. Denne vurderingen vil avgjøre om man i det



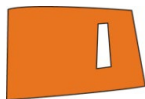
	fritidsboliger i den del av LNF-området som er innenfor strandsonen, jf. vurderinger nedenfor. – I tilfelle man likevel velge å gjøre dette, forutsetter vi at konsekvensutredningen inneholder alternativer med mindre utbygging av området, hvor ubebygde areal i strandsonen forblir ubebygget. Og at konsekvensene for de ulike alternativene blir nøye vurdert opp imot allmennhetens interesser. – Vi vurderer temaene for konsekvensutredningen for beslutningsrelevante. Vi har enkelte forslag til mindre justeringer av de ulike tema. Vi gjør samtidig oppmerksom på at planforslaget fortsatt må redegjøre for planens virkninger for relevante tema innenfor SB30, jf. vurderingen nedenfor. Vest-Agder fylkeskommune la i tidligere uttalelse vekt på at man måtte ivareta interesser knyttet til: – landskap, – strandsonens 100-metersbelte, – barn- og unges interesser – samt kulturminner og kulturmiljø. Vi vurderer at disse interesser fortsatt er relevante. Ettersom det nå er utarbeidet et planprogram for konsekvensutredning vil vi imidlertid tilføye følgende vurderinger nedenfor som en utdyping av tidligere innspill: <u>Boligbebyggelse SB30</u> – Vi vil anbefale at man utvide planområde slik at hele SB30 planlegges under ett. – Vil gjøre det mulig å foreta en helhetlig vurdering av utbyggingen i området. – Ved planleggingen av bebyggelsen i SB30 anmoder vi om at man setter av tilstrekkelig areal til	endelige planforslaget skal inkludere bebyggelsen i de aktuelle områdene. ➤ I forhold til planens virkninger og relevante tema, vil dette beskrives som utenom konsekvensutredningen. ➤ <u>Boligbebyggelse SB30</u> ○ Planavgrensningen er et resultat av oppstartsmøte med kommunen og løpende dialog med grunneier for gnr/bnr 222/3. Den aktuelle hjemmelshaveren har ingen interesse av å delta i reguleringsprosessen og dermed ble heller ikke eiendommen inkludert. ○ Areal til lekeplass eller lignende vil vurderes i planprosessen. ○ Den nye bebyggelsen skal tilpasses eksisterende bebyggelse samt eksisterende landskapsform. ○ Merknad vedr. Kommunedelplanens bestemmelser §3,2 tas til etterretning. ○ Planbeskrivelsen vil i tillegg til konsekvensutredningen også vurdere virkningene av planens for de områder som ikke omfattes av konsekvensutredningen.
--	---	---



	lekeplass eller annen type felles møteplass. – Viktig areal for et godt bomiljø. – Man bør også vurdere om et egnet areal kan etableres ved sjøen sammen med bryggeanlegget. Vi anmoder om at man gir utbyggingen i området, herunder hus og naust, en størrelse, utforming og plassering som tilpasser seg landskapet og restene av det lille kulturmiljøet. Vi forutsetter også at kommuneplanens bestemmelser for spredt bebyggelse i LNF-områder følges opp, herunder særlig krav om at bebyggelsen skal plasseres slik at det ikke er til hinder eller ulempe for allmenn ferdsel på stier og turveier (jf § 3.2.). Vi vil også bemerke at planforslaget må redegjøre for konsekvensene for ovenstående interesser, selv om dette ikke ligger innenfor området for konsekvensutredningen. <u>Fritidsbebyggelsen i LNF-området</u> Områdets attraktivitet er i hovedsak knyttet til dets nærhet til sjøen. 100-metersbeltet mot sjøen har et særlig vern gjennom plan- og bygningsloven. Nye statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (iverksatt fra 28.05.21), regionplan Agder 2030 og de nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging understøtte dette og vektlegger bl.a. – landskap, – naturmangfold, – friluftsliv og	➤ <u>Fritidsbebyggelse i LNF-området</u> ○ Det er riktig at det er avsatt områder for fritidsbebyggelse i nærheten av det aktuelle planområdet. Men kommunen som planmyndighet har godkjent at man går videre med et forslag hvor man har til hensikt å regulere inn fritidsbebyggelse innenfor det aktuelle planområdet. ○ Tiltakshaver har fra tidligere fått tillatelse til å etablere landbruksvei inn i området. Veien er delvis ferdig etablert og følger de foreslåtte vegtraséene i det vedlagte utkastet til plankart. ➤ <u>Landskap</u> ○ Tas til følge ➤ Bestemmelse for sikring av friluftsliv tas til følge ➤ Ytterligere anbefalinger i forhold til ferdsel i strandsonen vil vurderes gjennom det endelige planforslaget. ➤ <u>Kulturminner og kulturmiljø</u> ○ Det er etter varsel av forslag til planprogram avtalt med Norsk maritimt museum at det skal befare området og utføre en arkeologisk registrering i sjøen.
--	--	---



	– kulturmiljø som viktige interesser. Utbygging av fritidsboliger i strandsonen medfører irreversible inngrep i landskapet. Det vil også begrense både dagens og fremtidige generasjoners muligheter for å ferdes i og oppleve området. Hensynet til strandsonen var derfor også et viktig hensyn i arbeidet med kommunedelplanen, hvor det ble satt av flere områder til fremtidige <u>fritidsbebyggelse</u>. Alle disse ligger imidlertid utenfor strandsonen, og <u>noen av disse er heller ikke langt fra gjeldende område</u>. Etter vår kjennskap er disse områder ikke realisert. Det er altså fortsatt ledig arealreserver for <u>fritidsboliger</u> i kommunedelplanen. På denne bakgrunnen fraråder vi tiltakshaver å gå videre med planlegging av fritidsboligene innenfor for strandsonens 100-meterbelte. Den øvrige utbyggingen kan vurderes på bakgrunn av et konkret planforslag. Den bør imidlertid ikke gå på bekostning av natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Se også merknad om vurdering av alternative i konsekvensutredningen ovenfor. <u>Landskap</u> – Landskapet er kupert og vi tilrår at man lokaliserer å utforme bebyggelsen slik at den ikke dominerer landskapet på en negativ måte. – Bebyggelse, anlegg og veier bør legges slik at uheldige inngrep i terrenget blir minst mulig. – I tillegg til utnyttelsesgrad og utbyggingsnivå bør også bestemmelser om farge- og materialbruk vurderes i planarbeidet.	➤ <u>Landskap, ferdsel i strandsonen og tilgang på friluftsliv</u> ○ Anbefalinger i forhold til landskap, ferdsel i strandsonen og tilgang på friluftsliv vurderes nærmere i utarbeidelsen av planforslaget. ➤ <u>Innlandsfisk, vannmiljø og vannkvalitet</u> ○ Det legges ikke opp til noen tiltak som vil berøre bekken. ○ Det er verdt å merke seg at eksisterende fritidsbebyggelse har fått tillatelse til å plasseres helt opp mot kanten til bekken. ○ Bekken slik den er i dag ønsker titlakshaver å søke om å senke, uavhengig av reguleringsplanen, da det stadig fører til oversvømmelse av den dyrkbare marka nord i området.
--	---	---



Planprogrammet for konsekvensutredningen nevner at man - skal vurdere tiltakets påvirkning av nærmiljøet samt omkringliggende arealer. Vi mener dette fremstår som en upresis beskrivelse av hvilke forhold som vil bli vurdert. **Vi mener at konsekvensutredningens bør foreta en vurdering av konsekvensen for landskapets romslige og visuelle kvaliteter, herunder nær- og fjernvirkningen av utbyggingen. Snittegninger og 3d-visualisering kan være egnet verktøy i den forbindelsen.**

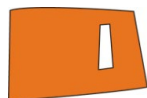
- Det er positivt at konsekvensutredningen legger opp til å vurdere utbyggingens konsekvenser for fulldyrka mark.

Ferdsl i strandsonen og tilgang til friluftsliv

Vi kan ikke se at det er gjennomført noen spesielle tilretteleggingstiltak for friluftsliv i området, og vurderer at ut ifra dagens situasjon har området sannsynligvis størst verdi for lokale brukere.

Vi anbefaler at:

- bestemmelsene i planen sikrer muligheten for fysisk tilrettelegging for friluftsliv.
- det ved adkomst til området fra land er en offentlig p-plass.
- man vurdere å merke en tursti langs kystsonen i planområdet, inklusive der det i dag er noe bebyggelse.
- vurdere offentlig brygge med mulighet for fritidsfiske og lek og bading, trygt fritidsfiske for barn og utsettingsrampe for kajakk.



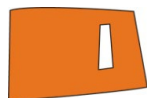
Planprogrammet for konsekvensutredningen nevner spesielt at man vil vurdere -
opphold i sjøområdene, samt hvilke konsekvenser tiltaket vil ha for sjøfarende og andre brukere av sjøen, jf. avsnitt 6.2.4 Allmenne interesser i 100-metersbeltet langs sjøen. **Vi vil understreke at man også bør utrede allmennhetens friluftslivinteresser på land, og da spesielt mulighetene for tilrettelegging for ulike friluftslivsaktiviteter innenfor strandsonen.**

Kulturminner og kulturmiljø

I forbindelse med oppstarten i 2018 stilte Vest-Agder fylkeskommune krav om befaring for å avklare forholdet til evt. kulturminner i planområdet. Dette er ikke fulgt opp og vi ber om at tiltakshaver tar kontakt med arkeolog Ghattas Sayej, tlf. 47055907, epost: Ghattas.J.Sayej@agderfk.no for å avtale 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.

NMM har i epost oversendt 30. april bekreftet at de skal foreta en arkeologisk registrering i sjøen. Tiltakshaveren må ta kontakt med dem og avtale tidspunkt til registreringen. Vi viser også til vurdering av kulturmiljøet rundt det SEFRAK-registrerte våningshus under avsnittet for boligbygging i SB30.



Innlandsfisk, vannmiljø og vannkvalitet

Vi gjør oppmerksom på at det er registrert to vannforekomster i det aktuelle planområdet:

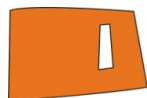
- Rosfjord bekkefelt
- Rosfjorden kystvannsforekomst.

Eventuelle tiltak som gjør at vannforekomster blir berørt kan medføre krav om vurdering etter vannforskriften §12. Paragrafen omhandler ny aktivitet eller nye inngrep i vannforekomster.

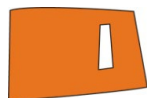
Den aktuelle planen vil medføre at bekken senkes for å unngå flom av dyrket mark, det bør også rettes fokus mot bevaring og styrking av kantvegetasjon for flombegrensning og ivaretagelse av vannkvalitet. Dette gjelder også ved fortetting av flater. Samtidig må bekkens mulige funksjon for sjørret avklares med Statsforvalteren som er forvaltningsansvarlig for sjørret.

Planområdet inneholder også et lite myrområde. Av hensyn til klima og utslipp av CO2 bør mest mulig av myra bevares.

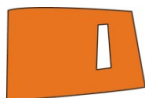
Planprogrammet for konsekvensutredningen nevner at forholdet for skog og myr skal vurderes i forbindelse med landskap. Alt etter utbyggingens omfang kan det imidlertid være relevant å vurdere konsekvensene dette har for klimagassutslipp som del av avsnitt 6.2.8 Klimavirkning og klimatilpasning.



3	25.05.2021 Kystverket	– Planforslaget må redegjøre for eventuelle konsekvenser for sjøfarende og andre brukere av sjøen. – Utenfor planområdet er det avsatt et område for akvakultur (oppdrett av skjell), jf. kommunedelplan for kystsonen i Spind. <u>Vi gjør oppmerksom på at dersom et slikt anlegg blir etablert, vil det kunne påvirke ferdselen for sjøfarende i Ordreholmsbukta.</u> – Planområdet kan være utsatt for bølger fra passerende fartøy. Eventuelle anlegg må dimensjoneres og utformes for å tåle påkjenninger fra skipstrafikken og naturkrefter. <u>Det kan ikke påregnes å få innført fartsrestriksjoner som følge av ulemper fra skipstrafikken.</u>	➤ Konsekvenser for sjøfarende og andre brukere av sjøen vurderes under punktet for «Allmenne interesser i 100-metersbeltet langs sjøen» ➤ Merknad vedrørende eventuelle anlegg i sjø tas til følge dersom det blir aktuelt med slikt anlegg. ➤ Molo med småbåthavn er allerede etablert. Sannsynligvis vil det ikke være flere anlegg i sjø.
4	01.06.2021 Statsforvalteren i Agder	– Viser til innspill til tidligere varsel om planoppstart 12.01.2018, hvor vi bemerket følgende: ○ Det ville være en fordel om hele området SB30 ble planlagt under ett. ○ Det bør ikke planlegges for hyttebebyggelse (ikke i tråd med overordnet plan). ○ Det bør ikke legges til rette for tiltak i/ved utløpet av bekk. ○ Det må gjøres rede for om tiltak i planområdet får betydning for registrerte arter i sjø. – <u>Opplegg for medvirkning skal redegjøres for i planprogrammet, og ikke senere i planprosessen.</u> Videre sies det intet om hvilke interesser/målgrupper man vil rette seg mot	➤ Omfanget av boligområdet ble vurdert i oppstartsmøtet med kommunen og senere med aktuell eier av gnr/bnr 222/3, som eier det utelatte område fra SB30. Hjemmelshaver hadde ingen interesse i å delta i planarbeidet, og ble dermed ikke inkludert i reguleringsplanen. ○ Må sannsynligvis igjen vurderes med kommunen hvorvidt man skal inkludere hele SB30 i planen. ➤ Hvis det ikke skal legges til rette for fritidsbebyggelse som ikke er hjemlet i overordnet plan, må man ta ut all ønsket bebyggelse. Dette vil fort føre til



	hvordan, eller hvordan man konkret har tenkt å nå disse for å sikre god og bred medvirkning. Spesielt savnes en vurdering av hvilke «grupper som antas å bli særlig berørt» og beskrivelse av opplegg for disse, jf. pbl. § 4-1 annet ledd samt beskrivelse av hvordan man skal sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge, jf. pbl. § 5-1 annet ledd. – <u>Ut fra foreløpig forslag til plankart, vil alle nye fritidsboliger bli liggende i LNF-område, og det ser ut til at omtrent halvparten også vil bli liggende innenfor 100-metersbeltet langs sjø.</u> – I utgangspunktet fraråder vi fortsatt at det legges til rette for fritidsboliger i LNF-områder, og spesielt innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, da dette er i strid med byggeforbudet i 100-metersbeltet og overordnet plan. – Eventuell ny fritidsbebyggelse må konsekvensutredes særskilt med tanke på påvirkning på, og konsekvenser for strandsoneinteresser: ○ (natur- og kulturmiljø, ○ friluftsliv, ○ landskap og ○ andre allmenne interesser). – Vi forutsetter uansett at deler av strandsonen nærmest sjø holdes fri for bebyggelse, reguleres til «grønt» formål og sikres tilgjengelig for allmennheten. – Ut fra foreløpig forslag til plankart, ser det ut til at én bolig vil bli liggende innenfor LNF-område og 100-	at planen skrinlegges, noe vi ikke ønsker. Konsekvensutredningen vil likevel vurdere om man kanskje må redusere ønsket utbyggingsvolum. ➤ Vedlagt arealplankart skal kun vurderes som en skisse, og er på ingen måte det endelige plankartet. Det vil definitivt bli gjort justering i dette. ➤ Bolig innenfor LNF og 100 metersbeltet tas ut og blir ikke med videre i prosessen. ➤ Planforslaget vil vurdere alle relevante virkninger i tillegg til konsekvensutredningen. ➤ Bekk ○ Det legges ikke til rette for tiltak ved utløpet av bekken. ○ Det er allerede etablert en fritidsbolig tett opp til bekken. Det legges ikke tilrette for at det kan etableres ytterligere bebyggelse ved bekkens utløp eller langs bekken.
--	---	--



metersbeltet langs sjø. De øvrige fire ser ut til å ligge innenfor SB30 og byggegrensen mot sjø som er fastsatt i kommunedelplanen.

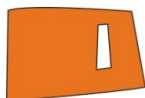
Det ser også ut til at det legges opp til noe utvidelse av areal til småbåtanlegg og uthus/naust/badehus rundt eksisterende brygger og naust, samt et nytt areal til småbåtanlegg ut fra odden på gnr/bnr 222/23.

- **Vi står fast ved tidligere anbefaling om at hele SB30 planlegges under ett.** Videre fraråder vi at det legges til rette for boliger i LNF-områder, spesielt innenfor 100-metersbeltet langs sjø, tilsvarende som for fritidsboliger, jf. over. **Vi fraråder også nytt småbåtanlegg ut fra odden på gnr/bnr 222/23.**

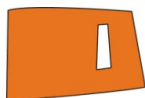
- Det påpekes at selv om det ikke skal gjennomføres full konsekvensutredning etter KU-forskriften for annen bebyggelse enn fritidsbebyggelse, **må planforslaget uansett redegjøre for virkningene av alle planlagte tiltak (boliger, og ev. annen ny bebyggelse som brygger, naust, mv.) for relevante forhold som gjør seg gjeldende.**

Bekk

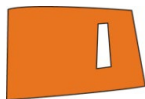
- **Vi står i utgangspunktet fast ved vurderingen om at det ikke bør legges til rette for tiltak i/ved utløpet av bekken.** I henhold til vannressursloven § 11, er det krav om opprettholdelse av et begrenset naturlig vegetasjonsbelte. **Ev. fritak fra dette kravet krever særskilt tillatelse.** Vi minner også om at det i utgangspunktet gjelder et forbud mot iverksettelse av visse tiltak i vassdrag, og at slike tiltak ev. også krever særskilt tillatelse, jf. forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.



5	22.04.2021		
	Snefrid Hansen Reizer og Kevin Reizer	<u>Supplering av tidligere innspill fra Per Drageland. Registrert som nr. 8.</u> <u>Adkomst</u> – Gnr/bnr 222/6 har ikke veirett over vår eiendom 222/33 for mer enn frem til branntomten – Vi ser ingen grunn til at denne veiretten kan gis til andre enheter enn det Odd Svein Hansen har i dag. Rettigheter for flere enheter vil være til stort hinder og fare for oss da veien går mellom hus og garasje. <u>Ang utbygging av havn</u> – Det vil være til stor sjanse for vår eiendom gnr. 222 bnr. 32. Det gjelder bolig/fritidseiendom som er tegnet inn rett foran oss, som vil hindre utsyn, sol og lys. – Boder/naust/småbåtanlegg kommer i konflikt med vår avtale tinglyst rettigheter av båtplasser på gnr. 222 bnr. 6. Det vil også innebære økt ferdsel og aktivitet i bukta, til stor ulempe og uforenlig med dagens begrensede adkomst - ferdselsrettigheter ned dit. – Planforslaget for småbåtanlegget i bukta synes å ligge utenfor området SB30 i kommunedelplanen for kystsonen i Spind. – Det tas forbehold om å fremkomme med ytterlige merknader, presiseringer/tilleggs momenter i eget støtteskriv til denne merknaden. Vi ber om at dere holder oss orientert om sakens videre forløp.	➤ Veggen inn til tiltakshavers eiendom er ikke eid av Snefrid og Kevin, men av tiltakshaver. Veggen hører til gnr/bnr 222/6. Det er derfor gnr/bnr 222/33 og 222/32 som har veirett over tiltakshavers eiendom og ikke omvendt. ➤ Eventuelle privatrettslige avtaler om bruk av havn, avklares mellom tiltakshaver og merknadsgiver. ➤ Dersom en privatrettslig avtale om bruk av båtplass på gnr/bnr 222/6 blir tilsidesatt av planforslaget, må tiltakshaver informeres om dette hvor skriftlig avtale er vedlagt. ➤ Angående boligbygging innenfor SB30. Området er fra før regulert til spredt boligbebyggelse, og har vært det lenge. Reguleringsplanen vil gi bestemmelser til ny bebyggelse som begrenser bl.a. byggehøyder og utforming til å tilpasses eksisterende bebyggelse. ➤ Så lenge området har vært regulert til spredt boligbebyggelse, har det alltid vært aktuelt at det kan komme bebyggelse foran 222/32. ➤ Småbåthavna som reguleres inn i planen vil omfatte eksisterende havn med rom for en mindre utvidelse i vest. ➤ Merknadsgiver vil på lik linje med alle



			andre berørte naboer få muligheten til å uttale seg på nytt når planforslaget lyses ut til offentlig ettersyn. ➤ Sakens videre forløp er fremstilt i planprogrammets kapittel 4.2 «Fremdrift».
6	04.12.2020		
	Egil Stokka, på vegne av grunneier og hytteeier Ellen Nesse	Det vises til varsel datert 6. november 2020 om reguleringsarbeid for Sandvikstrand GNR 222 Bnr 6 m flere – Farsund kommune, med frist til å komme med merknader til planarbeidet innen 30. november 2020. Fristen ble forlenget til fredag 4. desember i samtale mellom arkitekt Kari Halvorsen og dere. På vegne av grunneier og hytteeier Ellen Nesse, gnr 222 bnr 14, Sandvikveien 59, ønsker vi å komme med følgende innspill og merknader. Ellen Nesse stiller seg i utgangspunktet positiv til det igangsatte planarbeidet, men har følgende innspill/merknader; Det er viktig at den nye bebyggelsen og hyttene gis en god plassering i landskapet og i området, herunder slik at de ikke får oversyn og innsyn til eksisterende hytter. Gitt områdets størrelse bør nye hytter også kunne plasseres med slik avstand og spredning til eksisterende hytter at verken nye eller eksisterende hytter er til unødig sjenanse for hverandre, verken synsmessig, lydmessig eller på annen måte. Den foreslåtte plasseringen av de nye hyttene ser i så måte i utgangspunktet bra ut.	➤ Ellen Nesse har fått lov av tiltakshaver å lage vei over hans eiendom som adkomst mot fritidsbolig på eiendom gnr/bnr 222/14. ➤ Ellen Nesse har kun tinglyst gangveg over eiendom 222/6 og ikke tinglyst kjøreveg slik det skrives i innspillet. ➤ Planforslaget vil ikke foreslå deling av eiendommen. Tilbakemeldinger fra myndighetene er at man ønsker så lite bygging innenfor 100-metersbeltet som mulig, og derfor kommer vi ikke til å åpne opp for mer og heller ikke så tett på vannkanten.



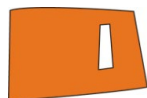
Videre må hyttene i størst mulig grad søkes tilpasset det eksisterende landskapet, slik at det ikke påvirker landskapssilhuetten sett fra sjøen – f eks. ikke plasseres på høydene over eksisterende hytter. Større terrenginngrep bør unngås.

De nye hyttene bør utformes med en enhetlig arkitektur, farge (mørk), samme utførelse på tak og taksten. Klyngene av hytter bør ha lik arkitektur.

Videre påpekes og minnes om at de vei- og adkomstrettigheter som undertegnede sin hytte har i området, må tas hensyn til i det videre planarbeid. Det gjelder både veirettigheter til den etablerte kjørevei inn i området som stanser overfor undertegnede sin hytte (ved parkeringsplass SPA3), samt øvrige tinglyste vei- og adkomstrettigheter til hytten.

Den ene hytten som er tegnet inn på kartet (BFF12/23/20) ligger der hvor Ellen Nesse i dag har en tinglyst adkomstrett til sin hytte. Vi ber opplyst om hvordan denne er tenkt ivaretatt.

Videre har Ellen Nesse i det alt vesentlige bekostet opparbeidelsen av, og har en ikke tinglyst veirett (m/parkering) til, grusvei frem til sin hytte. Veien er farget grå i plankartet og går frem til parkeringsplassen angitt som SPA3. Veien er også avmerket på vedlagte kart/foto. Av plankartet i vedlagt varselet fremgår det at samme vei og parkeringsplass (SPA3) er tiltenkt brukt av de nye hyttene. Vi ber opplyst og bekreftet at Ellen Nesse sine vei og parkeringsrettigheter knyttet til eksisterende vei og pakering (SPA3) ivaretas i forbindelse med reguleringen og



utbyggingen.

Hva som er tanken bak det brune avmerkede feltet BSB4 fremstår som uklart og skaper usikkerhet med tanke på hva som menes og hva som er planen. Vi tar det for gitt at det ikke planlegges småbåtanlegg foran /utenfor undertegnede sin eiendom og brygge hvilket ikke ville være akseptabelt og til stort hinder. Vi ber om at feltet BSB4 fjernes for å rydde denne uklarhet av veien, slik som ble diskutert med dere per telefon.

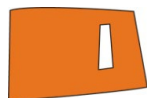
Når det forøvrig gjelder reguleringsplanen har vi følgende innspill med referanse til vedlagte plankart med påtegninger;

Vi ønsker å skille ut en tomt fra hovedbruket og har markert en grense mellom tomtene i vedlagte tegning (se lilla felt), tomt A og tomt B. Byggelinje på ny tomt (tomt B) er markert med stiplet linje. **Det bemerkes i den forbindelse også at i det oversendte plankartet så fylte ikke BFF 11 ut hele eiendommen til eiendomsgrensene, som innebærer en uønsket begrensning av utbyggingsmuligheter.**

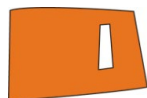
Med hensyn til gangsti fra parkering SPA 2 og frem til undertegnede sin hytte (merket med blått på vedlagte plankart) **så ønsker vi at denne utvides til 1,5 meter** slik at vi kan transportere tyngre varer ved behov med 2 hjuling. Terrenget er tilnærmet flatt og en slik veistubb/utvidelse vil være enkel å få til. Ulempene vil være minimale sammenholdt med de store fordeler som oppnås for hytter langs stien.

		Vi ønsker videre at det lages en parkeringsplass for vår hytte også på felles parkeringsplass SPA2. Derved kan de to tomtene, A og B, ligge med adskilt parkeringsplass og adkomst til hytte. Vi ønsker om mulig også en båtplass til den utskilte tomt. Vi imøteser tilbakemelding og ser frem til positiv dialog. Ta kontakt dersom dere har spørsmål på mobil 48003626 eller på email: egil.stokka@hitecvision.com	
Tidligere innspill ved varsel om oppstart av planarbeid.			
7	30.11.2020		
	Marius Sandvik, Veslemøy Sandvik og Silje Sandvik	– På et forholdsvis lite område er det lagt inn stot økning for fortetting av bolighus og fritidsboliger. Merknad mtp svært økt trafikk i området både på kommunal vei, sandvigveien, fra krysset Vierstad/Sandvik ned til planområdet 222/6 + bukt/småbåthavn – Trafikkbelastningen på Sandvigveien, fra krysset Vierstad/Sandvik ned til planområdet 222/6 vil måtte øke kraftig. Veien er smal, svært får møteplasser. Planen sier ikke noe om hensynet / utberdring. <u>SKV6 som beskrevet som kjørevei i planen</u> – Dette er en gammel vei (ca. 120 år) i forbindelse med bolighuset på gårdsbruket, 222/3 og vår hytte 239/48, utskilt fra ca. 1950. Er den tiltenkt utbedret og brukt som bilvei/tilgang til nye tomter og båthavn? Tilgang ved utbygging? I tilfelle den skal tas i bruk som adkomst fra stranda via nyanlagt,	➤ Adkomstveien til fritidsboligen på eiendom gnr/bnr 239/48 omfattes ikke av planområdet. ➤ I plankartkastet er det tegnet inn en trasé videre ned mot båthusene. Dette var ikke tiltenkt som bilvei. ➤ Det vil dermed ikke legges opp til ny trafikk langs veien mot 239/48. ➤ Terrenget i området er bratt og det er lite rom for alternative plasseringer. Fritidsboligen ligger i høyden, og vil på ingen måte får reduserte solforhold av at det etableres en ny bolig nede ved havnen innenfor SB30.

		privat vei og videre kommunal vei, er det uavklart spørsmål i forhold til vår private vei 239/48 og vi ser på det som en svakhet i planen. – Vi ber om at SKV6 blir omdefinert som adkomstvei slik den er i dag, for gående/traktor og lignende. – Vanskelig å se om nye bolighus vil forverre solforhold, utsikt og innsyn spesielt mtp. B4 og B2. – Spindplanen 2010-2020 gir SB30 mulighet for spredt boligbebyggelse inntil 5 nye hus. Når en ser at SB30 strekker seg over 2 eiendommer, med ca. Halvparten på 222/6 og den andre halvparten på 222/3. Vi ser det mer riktig å fordele/spre bebyggelsen på begge eiendommer siden det er på eiendom 222/3 det gis mulighet for utbygging. – Av planen fremgår det ikke noe ang adkomsten til strandområdet for 222/3. Vi ber om at antall boliger og fritidshus reduseres i forhold til denne reguleringsplanen, en mer spesifisert plan for vei/tilgang til planområdet slik vi har beskrevet ovenfor og en vurdering av ev. Uheldige konsekvenser ved B4 og B2 for oss.	
8	10.01.2018 og 20.11.2020		
	Per Drageland på vegne av Snefrid og Kevin Reizer	Adkomst: – Gnr. 222 bnr. 6 har ikke vegrett over mine klienters eiendommer for mer enn til frem til branntomta tilhørende Odd S. Hansen med en boenhet. Økt ferdsel/vegrett til flere enheter har søker ingen rett til. – Flytting av vegkryss/avkjørsel til nedenfor mine klienters hus (bnr. 33) er uaktuelt, og uberettiget. Vegen går her i tunet, like utenfor trappa, mellom	➤ Viser til tidligere kommenterte innspill. ➤ Tiltakshaver er hjemmelshaver for eiendom 222/6. I følge eiendomsgrense som fremkommer i kommunekart, omfatter 222/6 de aktuelle vegtraséene som merknadsgiver påstår at de eier. All eksisterende og fremtidige vegrett er det eier av 222/6 som er ansvarlig

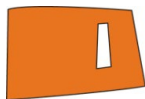


		huset og garasjen. Forbi dette huset er det i dag kun ferdsel/trang passasje ned til mine klienters øvrige eiendom, samt til en boenhet på eiendommen tilhørende Odd S. Hansen (søkers brannomt). Forslaget ville økt ferdselen gjennom tunet med minst ti – ti – ekstra enheter gjennom tunet (7 boliger og 3 fritidsboliger slik det ser ut på forslag til plankart), hvilket er helt uaktuelt, og ville utgjøre en økt trafikkbelastning rett utenfor huset/trappa som ville vært unødvendig, helt urimelig, og til stor skade og fare. – Det fremstår i planforslaget/-kartet inntegnet 6 nye boligtomter, mens det i teksten/nabovarslet står 5 nye boliger . Hva er korrekt antall, og hvorfor denne divergensen? – Boligbebyggelse få meter fra sjøkanten, rett foran mine klienters hus (bnr. 32) er uaktuelt, både ift. nærheten til sjøen, samt ift. at det tiltenkt plassering vil være ødeleggende for sol, lys og utsiktsforhold fra mine klienters eiendom. Det vil også være forstyrrende i landskapsbildet sett fra sjøen. Det ene huset som er planlagt beliggende nærmest rett i bryggekanalen, synes dels å overskride avgrensningen for område SB30 i kommunedelplanen, og fremstår med et massivt/meget stort fotavtrykk, som uansett vil virke alt for dominerende i landskapsbildet, og i strid med både 100-metersbeltet og	for. ➤ Vedlagt plankart et kun et tidlig utkast for å illustrere omfanget og vil sansynligvis ikke være likt når planforslaget er ferdig utarbeidet. ➤ Planforslaget vil følge de bestemmelser som er gitt av kommuneplanen for SB30. Der tillates det inntil 5 boenheter innenfor området. ➤ Tolkningen av utkastet til plankartet virker ikke helt riktig. Dersom det vedlagte plankartet skulle være aktuelt som planforslag ville det lagt til rette for 2 nye boliger som vil ha adkomst forbi gnr/bnr 222/33. Øvrig bebyggelse vil ha adkomst. Ikke 10. ➤ All boligbebyggelse vil ligge innenfor området avsatt som SB30 i kommunedelplanen for Spind.
9	12.01.2018 og 01.06.2021		
	Agder Energi	Viser til tidligere innsendt innspill og ber om at det tas hensyn til videre.	➤ Tas til følge. ➤ Forslagsstiller er klar over situasjonen og vil som følge av reguleringsplanen ta



		– Det er i dag ikke ledig kapasitet på NS 71020 Tranevåg ned slik at ved flere kunder som ønsker tilknytting må det trolig bygges ny høyspent forsyning inn i område fra Tranevåg. Det må derfor reguleres inn trase for høyspent samt plass for nettstasjon. Dagens 1000V trase og nettstasjonsplassering kan være et mulig alternativ. – Når de nye tomtene og eventuelt nye veier er plassert i kart kan vi si noe mer om hvor vi vil anbefale å plassere nettstasjonen – I god tid før utbygging må det avklares hvordan nye utbyggingsområder i planområdet skal forsynes med elektrisk strøm. Det må avklares i hvilken grad eksisterende ledninger/kabler eventuelt kan benyttes, om nye ledninger/kabler må legges og om det er behov for ny(e) nettstasjon(er). – Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket, inkludert eventuelle kostnader til erverv av nye rettigheter. Nye traséer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det vi har til de eksisterende traséene. Normalt er dette stedsevarige (evigvarende) bruksrettigheter.	på seg kostnadene knyttet til utvidelse av strømnettet. ➤ Hvordan planområdet skal forsynes med strøm vil drøftes nærmere i planprosessen og i samråd med Agder Energi.
10	08.01.2018		
	Jakob O. Jakobsen Grete Andersen Marie Jakobsen Ole Martin Jakobsen	– Viser til telefonsamtale med tidligere konsulentfirma for planarbeidet. – Plangrensen følger ikke eiendomsgrensen i nordøstre del. Det betyr at veiene ut til kommunal vei ligger på vår eiendom 222/3. Det gjelder	➤ Merknadsgiver og hjemmelshaver for 222/3 ble tidlig invitert til å delta i planarbeidet. Dette var ikke ønsket og plangrensen ble dermed ikke uvidet til å omfatte deres eiendom.

		gårdsveien / markveien fra veikrysset og til midt på tjernet og i tillegg veien mot Ingrid Breilands hus., der det er en leieavtale på grunnen. Vi gjør ekstra oppmerksom på at før planen kan realiseres, må adkomst avklares med oss grunneiere. – Vi ser at etter kommunedeplanen har område SB30 for spred bolig-bebyggelse, 5 boliger. SB30 dekker 222/6 og 222/3 med ca. Halvparten for hver eiendom. Vi vil gjerne at 2 av de 5 boligene reserveres til vår eiendom 222/3	
11	04.10.2023		
	NVE	Vi kan ikke se at det er gjort en utredning av hvordan overvann skal håndteres helhetlig i området. Plankartet bør vise områder som kan være utsatt for flom og overvsvømmelse fra ovevann. Disse kan f.eks settes av som hensynssoner som angir blant annet lukkede vassdrag, flomveier for trygg bortledning og dreneringslinjer I bestemmelse 3.2 står det at det ved etablering av nye veger og parkeringsplasser skal stikkrenner ha en dimensjon på min. 500mm. Det frekommer ikke hva bakgrunnen for dette er. Minner om at tiltak skal prosjekteres og utføres slik at byggverk, byggegrunn og tilstøtende terreng ikke utsette for fare for skade eller vesentlig ulempe som følge av tiltaket. Flom Vi har faglig råd om at det tas inn hensynssone for flom basert på aktsomhetskart. Skred i bratt terreng Det er utarbeidet nye aktsomhetskart for snøskred. Vi har	➤ Som et supplement til VA-planen, er det også utarbeidet en plan for håndtering av overvann i området og hvordan dette burde gjøres. Det er også lagt inn konkrete bestemmelser i tråd med anbefalingene i planen for overvannshåndtering. ➤ Hensynssone for flom er lagt inn i kartet. ➤ Hensynssone for skred er også lagt inn i kartet.



Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

medlem av



arkitektbedriftene

		faglir råd om at dere tar inn hensynssone for skred i plankartet.	
--	--	---	--