

Oppdragsgiver: Alsand Eiendom AS
Oppdragsnavn: Stølepynten hytteområde
Oppdragsnummer: 633644-01
Utarbeidet av: Tonje Terkelsen
Oppdragsleder: Tonje Terkelsen
Dato: 08.05.2026
Tilgjengelighet: Åpent

Notat: Tilsvar til klager på vedtak

Endring av reguleringsplanen for del av Stølehalvøya (datert 27.10.25) ble vedtatt av Teknisk utvalg i møte 27.01.2026.

Klagefristen var 14.03.26. Det er kommet inn to klager på vedtaket; én fra naturvernforbundet, og én felles klage fra eierne av fritidseiendommene med gnr/bnr. 74/22 og 74/39. Under følger oppsummering av klagene, samt Asplan Viaks svar/kommentarer.

Vår vurdering er at de sentrale planfaglige hensynene som nevnes i klagene er ivaretatt:

- Utbyggingsomfanget er redusert (færre hytter).
- Plassering av hyttetomtene er bedre terrengtilpasset, og hensynssoner/vernegrep er styrket for å redusere inngrep og fjernvirkning.
- Hyttetomtene er bedre tilpasset hensynet til naturmangfold/utvalgte naturtyper.
- Tiltak for allmennhetens tilgang til friluftsområder er vesentlig forbedret gjennom sammenhengende stinett, kyststi, oppholds-/aktivitetsområder ved sjøen, samt universelt utformet adkomst til sjøen.

I korte trekk mener vi at klagene ikke burde tas til følge, og at vedtaket av endringen etter forenklet prosess bør opprettholdes. Planendringen ligger innenfor allerede avklart arealbruk. Endringen innebærer redusert utbyggingsomfang samt styrket tilrettelegging for allmenn ferdsel, uten at planens hovedtrekk endres. Det er heller ikke fremmet innsigelser fra offentlige instanser i høringsperioden, noe som understøtter at endringen ikke berører nasjonale eller regionale interesser på en måte som tilsier ordinær planprosess. Flere av klagepunktene gjelder i tillegg forhold som normalt håndteres i en byggesak, og påvirker dermed ikke et planvedtak.

1. Naturvernforbundet

Datert 17.02.26

1.1. Oppsummering av klage

- Omfanget av endringen er for stor til å kunne behandles som en mindre endring.
- De er positive til at antallet hytter reduseres, men mener på generelt grunnlag at det ikke burde bygges hytter i strandsonen. De påpeker at strandsonen er en ikkefornybar ressurs som også skal tilhøre fremtiden, og ber kommunen stoppe utbyggingen.
- De mener flere av hyttene ser ut til å ligge innenfor byggeforbudssonen langs sjøen. Det mangler byggegrense i planen, og dette kan være en saksbehandlingsfeil siden tiltak i 100-metersbeltet krever tydelig byggegrense eller ny planbehandling
- Statlige retningslinjer krever at kommunen vurderer alternative plasseringer og vurderer om gamle planer strider mot dagens nasjonale føringer. Dette er ikke gjort i saken.
- Vurderinger som er pålagt etter naturmangfoldlovens §§ 8-12 er ikke gjennomført. Det er en saksbehandlingsfeil.

1.2. Asplan Viaks kommentar

Planendring behandlet etter pbl § 12-14 andre ledd:

En reguleringsendring kan behandles etter plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd når endringen i liten grad påvirker gjennomføringen av planen, ikke endrer planens hovedtrekk, og ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsinnteresser på en vesentlig måte.

Endringene innebærer justeringer innenfor allerede avklart arealbruk, og endrer ikke hoveddrammene i reguleringsplanen fra 2011. Området er fortsatt regulert til fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur, og store arealer til offentlig tilgjengelig friområder.

Videre er utbyggingsomfanget klart redusert. Antall hytter er redusert fra 42 til 30 og er bedre tilpasset eksisterende terreng. Veien inn i hytteområdet er lagt til naturlige lavbrekk i terrenget, og tydelige knauser og forhøyninger er bevart med hensynssoner. Kravene til

byggenes plassering, utforming og fargevalg er skjerpet for å redusere fjernvirkning og bevare området landskapskarakter. Reduksjonen i antall enheter fører dessuten til betydelig mindre trafikk.

Planendringen innebærer også betydelige forbedringer for allmennheten. Det er lagt til rette for et sammenhengende og bedre stinett, inkludert kyststi og flere oppholdssteder ved sjøen. Det er regulert friområder som er tilgjengelige for allmenn bruk, og det skal etableres lekeplass og friområde langs sjøen med adkomst tilrettelagt for rullestolbrukere.

Et forbehold for å kunne behandle en reguleringsendring etter forenklet prosess er at det ila høring ikke fremmes innsigelse. I dette tilfellet har hverken statsforvalter eller fylkeskommunen hatt innvendinger til behandlingsmåten. I sin høringsuttalelse berømmer fylkeskommunen planforslaget for å bedre tilgjengeligheten for allmennheten i friluftsområdene. Hverken grunneiere eller velforening (Ytre Støle vel) har vesentlige innvendinger til forslaget. Dette indikerer at endringene ikke berører nasjonale eller regionale interesser på en måte som tilsier behov for ordinær planendring.

100-metersbeltet:



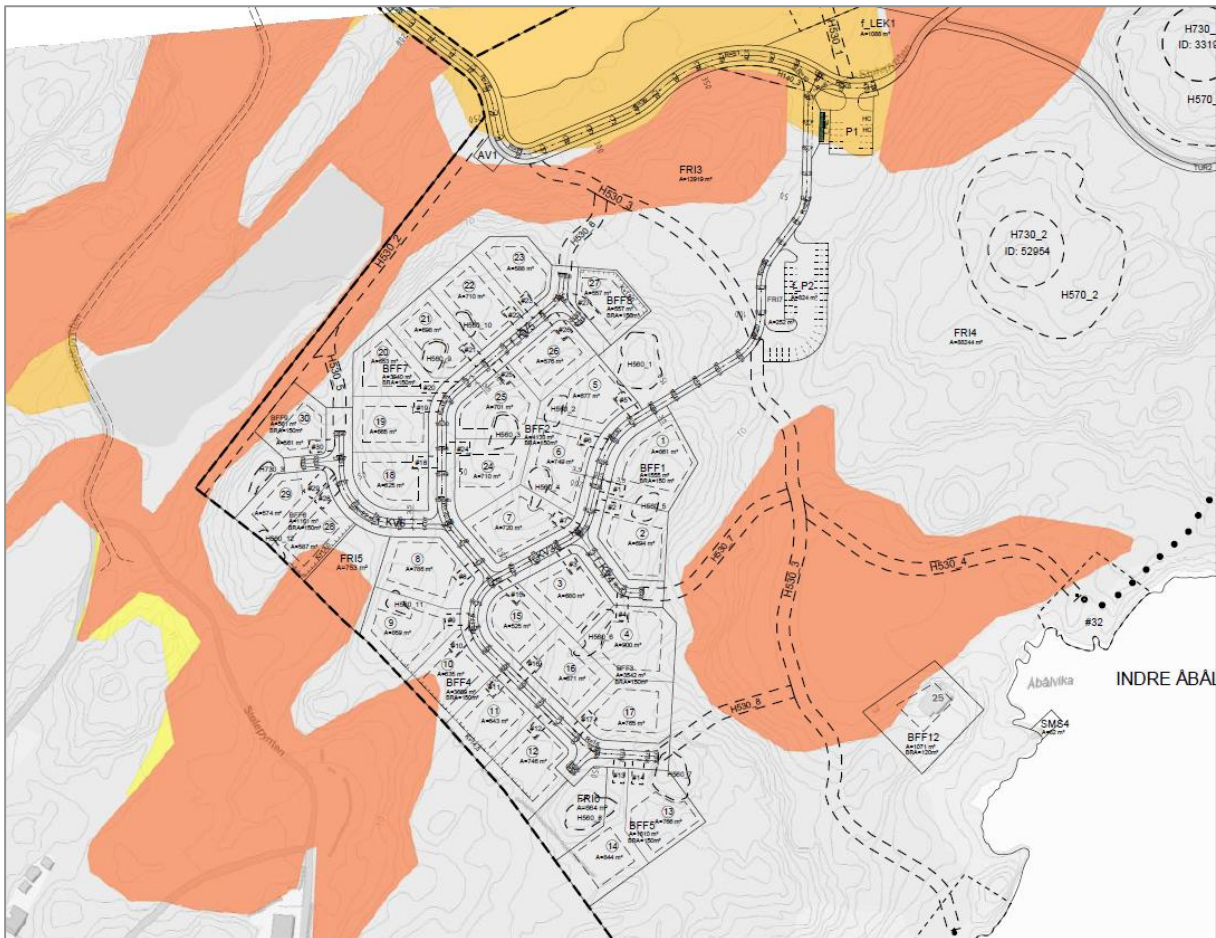
Nylig vedtatt reguleringsplan er vist i farger, reguleringsplanen fra 2011 er markert med røde streker, og 100-metersbeltet er markert med blå strek.

Selve 100-metersbeltet er i dagens plan begrenset berørt. Som kompensasjon for å få bygge hytter i deler av området så tilrettelegges en stor andel av eiendommen for allmenn ferdsel. Den nye reguleringsplanen mener vi er en klar forbedring av situasjonen for allmennheten; vi setter tydelige og forbedrede standardkrav til stinettet i bestemmelsene, inkludert en rullestolvennlig tursti ned til vannet, og har lagt til tre bestemmelseområder langs vannet som skal benyttes til aktivitets- og oppholdssteder. Videre er skal det anlegges en parkeringsplass kun tiltenkt turgåere i området.

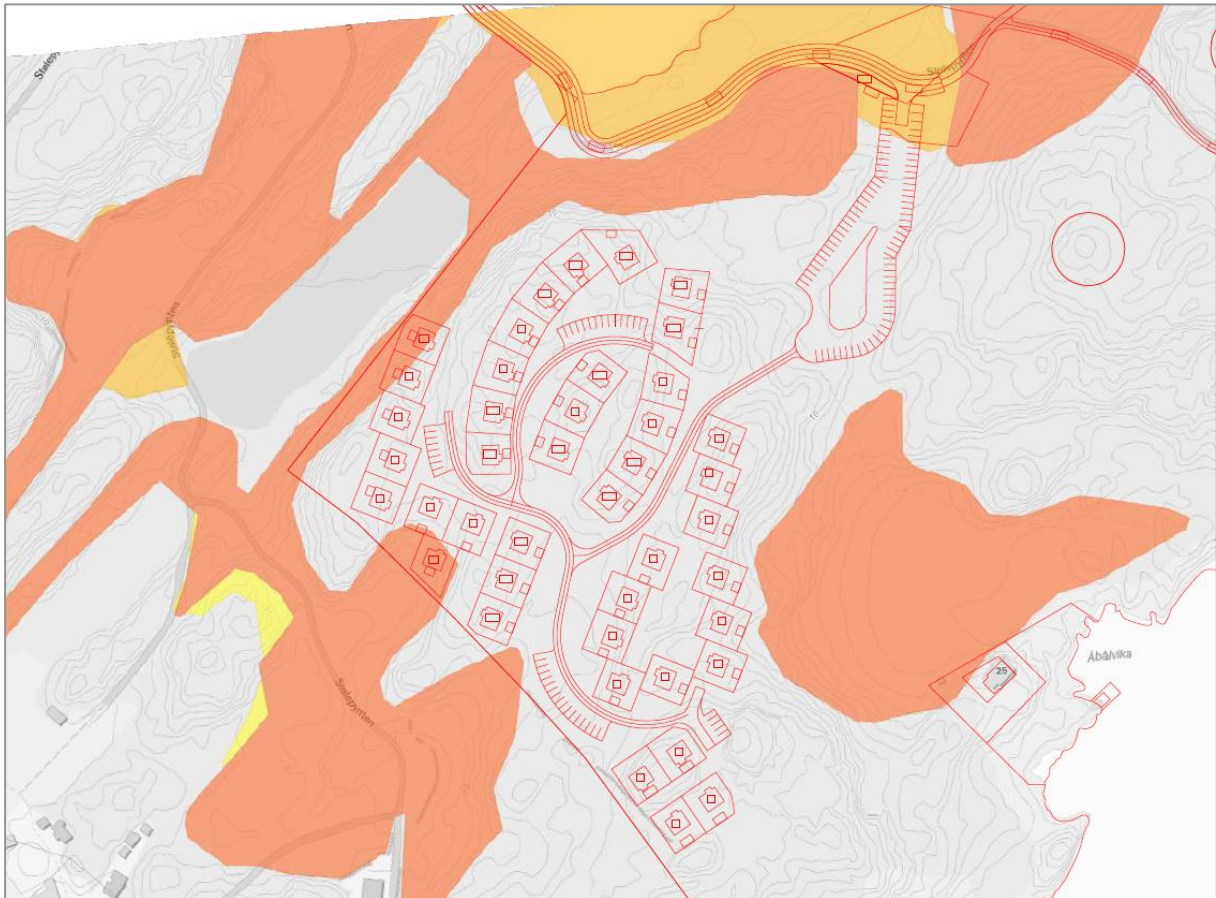
Mangelfull byggegrense:

Vi har byggegrenser i alle bygge- og anleggsformål i planen, og mener derfor at det ikke er mangelfulle byggegrenser i planen. Dersom kommunen ønsker det kan vi legge til byggegrenser rundt veiene innenfor 100-metersbeltet. Vei KV2, som i all hovedsak er den veien som ligger innenfor 100-metersbeltet, er en eksisterende vei som skal forbedres og utvides noe. Inngrepet i strandsonen denne veien representerer er dermed meget begrenset i forhold til dagens situasjon, og å legge byggegrenser rundt denne vil ikke bedre forutsigbarheten og tydeligheten av tenkt arealbruk.

Naturmangfold:



Nylig vedtatt reguleringsplan drapert over utsnitt av temakart over verdsatte naturtyper hentet fra Miljødirektoratets Naturbasekart.

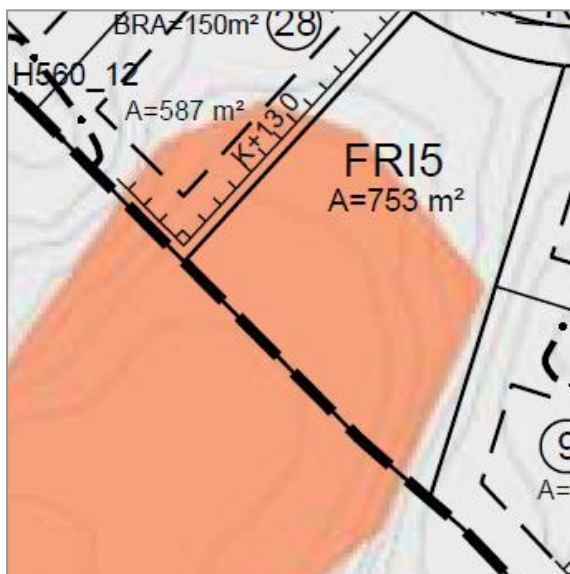


Reguleringsplan fra 2011 drapert over samme temakart som forrige bilde.

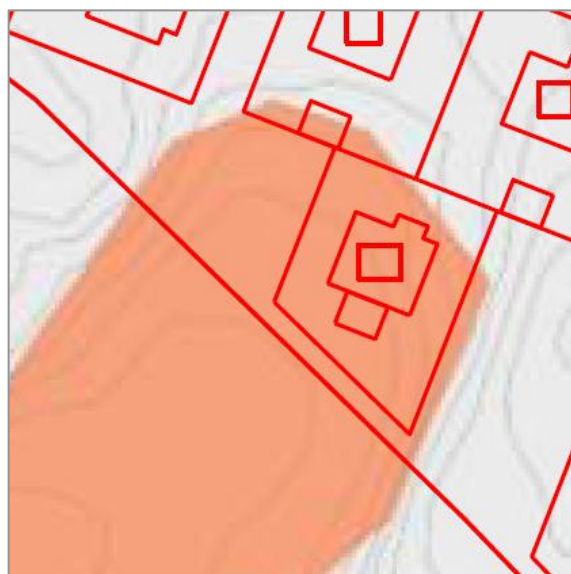
Den lys oransje skravuren er naturtypen «Strandeng og strandsump» mer verdikategori «middels verdi». Den mørkeoransje skravuren er «Lågurteikeskog» med «stor verdi», den gule skravuren er «Rik edellauskog» med «noe verdi».

Hensynet til naturmangfold er vurdert i reguleringsendringen, og som det tydelig fremkommer av kartutsnittene over ligger hyttetomtene i revidert plan i all hovedsak utenfor arealer med naturtyper av stor verdi, og representerer en mindre berøring av naturtypen lågurteikeskog enn reguleringsplanen fra 2011.

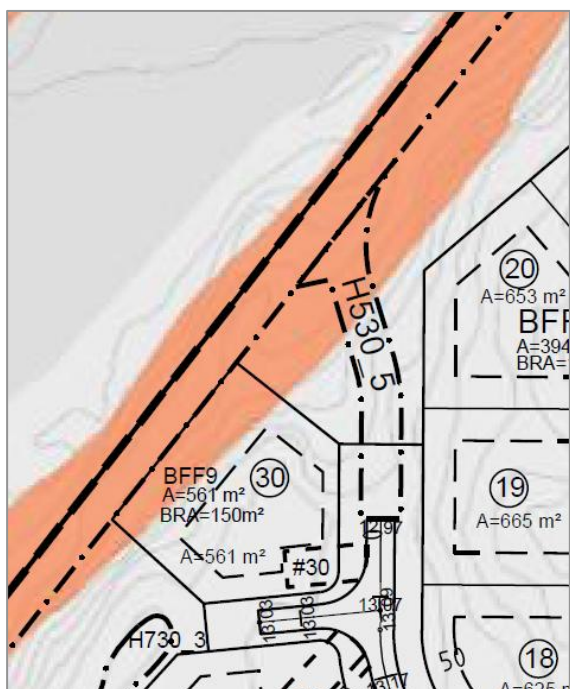
Område FRI5 erstatter tidligere hyttetomt som tydeligst inngår i arealer med lågurteikeskog. Mot nord-vest er hyttetomtene (og byggegrensene) mot lågurteikeskogen trukket tilbake, se detaljene i bildene under.



Nylig vedtatt plan



Plan fra 2011



Nylig vedtatt plan



Plan fra 2011

Når det gjelder vurderinger etter naturmangfoldlovens §§ 8-12 ikke er gjennomført, så forelå det en reguleringsplan med et dårligere utgangspunkt for naturmangfoldet enn den nylig vedtatte planen. Utbyggingsområdene ligger i all hovedsak på samme sted som i foregående reguleringsplan, og representerer ingen vesentlige endringer for

naturmangfoldet, utenom der utbyggingsområdet er trukket tilbake for å unngå å berøre lågurteikeskogen.

2. Cecilie Kaurin og Evy Lise Kårvang

Cecilie Kaurin oversendte en mail med spørsmål til planen 10.03.26. Mailen ble adressert til kommunen, og spørsmålene ble svart ut av kommunen selv. Disse spørsmålene adresseres dermed ikke i dette notatet.

Cecilie Kaurin sendte 10. mars en klage på vedtak. 13. mars sendte hun den samme klagen på vedtak, men denne gangen med to signaturer; hennes egen og Evy Lise Kårvang. Klagen er bare adressert én gang i dette notatet.

2.1. Oppsummering av klage

De ønsker å klage på vedtaket, samt be om at vedtaket ikke settes i verk før klagen er behandlet, fordi konsekvensene kan være irreversible.

Kort oppsummert ønsker de:

- At vedtaket oppheves fordi det bygger på feil lovanvendelse eller mangelfull utredning.
- At saken behandles gjennom en ordinær planprosess.
- At kravene til ferdigstilling av Støleveien skjerpes, slik at veien og infrastrukturen bygges ferdig *før* nye fritidsboliger kan tas i bruk.

Grunnlaget for disse ønskene kort oppsummert:

- Endringene er for omfattende til å kunne behandles som «mindre endring». Eks. påvirkes bla. rekkefølgekrav og eierform til veiene.
- Utbygging kan starte før Støleveien og gang-/sykkelvei er ferdige, noe de mener gir økt risiko i en allerede smal, bratt og uoversiktlig vei.
- Mener det er ikke gjort gode nok vurderinger av om den trange og krevende veien forbi boligområdet faktisk tåler anleggstrafikken.
- Mener en langvarig anleggsperiode øker risikoen for skade på det fredede eiketreet ved snuplassen, og dette er ikke vurdert tilstrekkelig.

- De mener det er usikkerhet rundt om alle kulturminner er kartlagt. Etter deres kunnskap ble kun enkeltfunn kontrollert, ingen helhetlig ny registrering av hele området.
- De mener trinnvis utbygging kan føre til at siste del av veien ikke blir bygget. Om tiltakshaver selger enkelttomter kan det føre til at anleggsperioden blir svært lang. De etterspør mekanismer som sikrer fullføringen av veiinfrastruktur.

2.2. Asplan Viaks kommentar

Planendring behandlet etter pbl § 12-14 andre ledd:

Det vises til avsnitt om temaet tidligere i dokumentet.

Rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse av fylkesveien:

Reguleringsplanen fra 2011 stilte krav i bestemmelse 17.7 om at «Fylkesvei 41 skal tilfredsstillende veistandard Sa2 i håndbok 017 med ensidig fortau før første bolig og fritidsbolig kan tas i bruk.» Det er vår vurdering at siden reguleringsplaner i utgangspunktet gjelder kun for det området som er omfattet av plankartet, så må denne bestemmelsen tolkes som gjeldende for den delen av fylkesveien som inngår i reguleringsplanen - altså det arealet som er regulert som offentlig trafikkområde generelt (OFG). Dette støttes av bestemmelse 16.2, som definerer OFG som eksisterende fylkesvei med mulighet for utvidelse. En tolkning som omfatter hele fylkesvei 41, en strekning på nesten 3 km, mener vi er uforholdsmessig sett opp mot planens omfang. I henhold til plan- og bygningsloven § 17-4 skal krav i utbyggingsavtaler være nødvendige og forholdsmessige for gjennomføring av planen. Vi mener derfor at det er rimelig å legge til grunn at kravet i gjeldende reguleringsplan gjelder den delen av fylkesveien som inngår i planområdet, ikke hele strekningen.

De senere årene har det vært flere utbygninger langs Støleveien, og som resultat har mye av veien allerede blitt utbedret. I den nye planen er derfor rekkefølgekravet utvidet til å omfatte opparbeidelse av hele den resterende delen Støleveien, men foreslått delt inn i to byggetrinn. Støleveien frem til og inkludert ny snuplass for buss skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til første fritidsbolig. Resterende del av Støleveien frem til avkjørselen til Alsand Gård skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for den 11. fritidsboligen.

Vår vurdering er at det er den første delen av Støleveien frem til snuplassen for buss som er den mest kritiske strekningen å få utbedret. Dette vil løse problematikken rundt kollektivtrafikk og annen offentlig nyttetraffic. Den siste strekningen frem til

vendehammeren ved innkjøringen til Alsand Gård har en lavere standard i den vedtatte reguleringsplanen for Støleveien, og benyttes av færre trafikanter.

De første 10 fritidsboligene gir en svært begrenset trafikkbelastning. I sitt hørings svar til det nye planforslaget godtok fylkeskommunen et rekkefølgekrav som innebar at hele resterende del av Støleveien kunne vente til brukstillatelse for den 10. fritidsboligen, ikke bare den ytterste delen slik det foreslås nå. Velforeningen i boligfeltet ved innkjøringen til hyttefeltet har heller ingen innvendinger mot det nye forslaget så lenge det sikres en trygg gangtrasé på strekningen i anleggsperioden.

Opparbeidelse av hele resterende del av Støleveien innebærer betydelige kostnader for utbygger, i tillegg til all annen intern infrastruktur til interne veier, stinett, pumpestasjon mm. Ved å tillate trinnvis opparbeidelse av Støleveien reduseres låneopptaket som er nødvendig for å igangsette prosjektet. Det vil uansett være ulønnsomt for utbygger og kun etablere 10 hytter, men den økonomiske risikoen ved å starte utbygging av hytteområdet reduseres. Dermed øker sannsynligheten for at prosjektet kan igangsettes slik at Støleveien faktisk blir opparbeidet. Bekymringen om at siste del av fylkesveien aldri blir bygget forutsetter at tiltakshaver velger å gjennomføre en kostbar første fase uten å hente ut verdien av de resterende tomtene. Dette er lite realistisk.

Denne reguleringsplanen er den siste som det er mulig å knytte til rekkefølgekrav og dermed utløse opparbeidning av resterende del av Støleveien. Det er en stor fordel for alle beboere på Støle at veien blir rustet opp. I dag er det ikke ordinært busstilbud utover skolebuss fordi det ikke er tilstrekkelig snuplass for buss.

Bruk av eksisterende vei som anleggsvei:

Reguleringsplanen fastsetter arealbruk, overordnede løsninger og rekkefølgebestemmelser. Metode og gjennomføring av anleggsarbeid, herunder organisering av anleggstrafikk og eventuell midlertidig tilpasning av eksisterende vei, er forhold som normalt behandles og avklares i byggesaksfasen.

Det er utbyggers ansvar å sikre at eksisterende vei holdes åpen og tilgjengelig for beboere og rettighetshavere gjennom anleggsperioden. Veien kan ikke stenges eller få vesentlig redusert fremkommelighet uten avtale med de som har bruksrett. Eventuelle kortvarige stengninger må skje etter varslings og i dialog med berørte parter.

Før eksisterende vei eventuelt tas i bruk som anleggsvei, skal det gjennomføres en faglig vurdering av veiens bæreevne og tilstand, herunder støtemurer og øvrige konstruksjoner,

utført av kompetent entreprenør med relevant erfaring. Dersom vurderingen viser at veien ikke tåler planlagt anleggstrafikk, er det utbyggers ansvar å iverksette nødvendige tiltak for å sikre at veien ikke blir skadet eller forringet.

Utbygger har også ansvar for at anleggsarbeidet gjennomføres på en aktsom måte, slik at risiko for trafiksikkerhetsmessige ulemper begrenses mest mulig. Eventuelle uforutsette hendelser som påvirker fremkommelighet eller sikkerhet, skal håndteres av utbygger, med mål om raskest mulig utbedring og gjenoppretting av normal bruk.

Eiketreet:

Det er lite sannsynlig at den nye reguleringsplanen for området representerer noen utvidet anleggsperiode i forhold til den tidligere planen. Uavhengig av dette er eiketreet sikret med en hensynssone, og vi anser ikke en potensiell utvidet anleggsperiode som noen trussel mot dette treet.

Kulturminner:

I forbindelse med regulering av området i 2011 ble stedet undersøkt av kulturminnevernsseksjonen i tidligere Aust-Agder fylkeskommune. Kulturminnet som er vurdert på nytt i forbindelse med planendringen ble også funnet, og fylkeskommunen mente den gangen at dette ikke var et fredet kulturminne.

I forbindelse med endring av planen ble det gjort en ny befaringsrunde av området 20.09.2022, samt 30.09.2022. Kulturminneseksjonen i Agder fylkeskommune konkluderte med at en «steinansamling» i det sydvestre hjørne av Stølepynten hytteområde likevel måtte defineres som kulturminne (gravrøys). Planen ble tilpasset dette, og tomtene 28, 29 og 30 ble justert slik at gravrøysa ble liggende i et grøntområde med hensynssone H730.

Fylkeskommunen hadde ingen ytterligere kommentarer til endringsforslaget, og gav heller ikke uttrykk for at det var behov for ytterligere kartlegging av området. Vi anser dermed temaet *kulturminner* som håndtert.

3. Arendalsadvokatene på vegne av Evy Lise Kårvang

Kårvang, eier av Stølepynten 21, ble ikke varslet om vedtaket og fikk først høre om det fra en nabo kort tid før klagefristen utløp. I brev datert 12.03.26 ble det gitt beskjed om at

klagefristen avbrytes og supplerende klageskriv ettersendes. Klagegrunner (ikke uttømmende) er bla. manglende overholdelse av opprinnelig rekkefølgekrav for infrastruktur (vei) og øvrige forhold knyttet til trafiksikkerhet, trafikkbelastning, terrenginngrep, naturvern og kulturminner.

Utfyllende klage ble ettersendt 27.04.26, altså over 6 uker etter den varslede fristutsettelsen. Fristen for å klage på en vedtatt reguleringsplan er tre uke fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part, jf. plan- og bygningsloven § 12-12 fjerde ledd og forvaltningsloven § 29. Klagen oppsummeres og svares likevel ut under.

3.1. Oppsummering av klage

Området langs kysten av Saulekilen består, i Nibio gårdskart, av naturtypen «strandeng og strandsump» med angitt verdi «Viktig». I reguleringsplanen er deler av denne naturtypen berørt av hensynssone H530_1. I Klager mener at det foreslåtte tiltaket vil medføre en risiko for at hensynsområdet forringes ved negativ påvirkning av naturen, herunder landskap, flora og fauna.

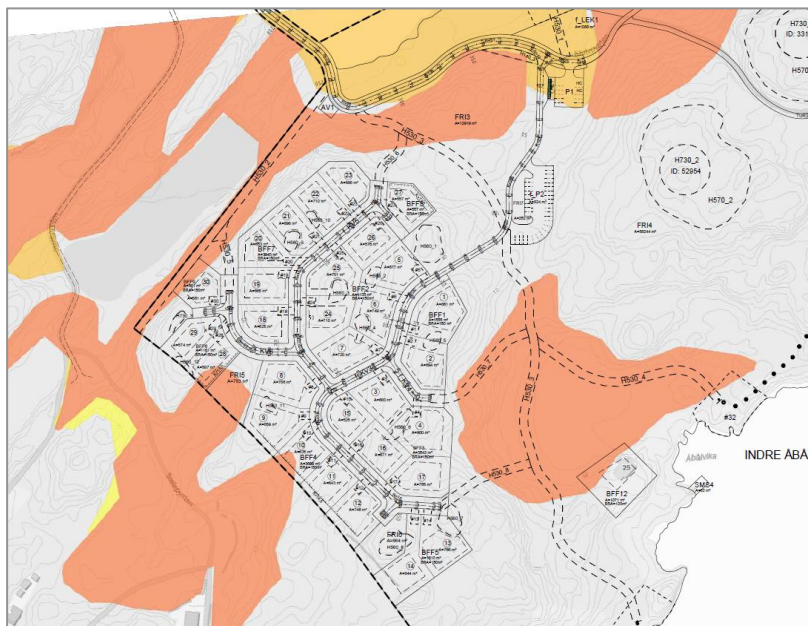
Klager påpeker at areal som er foreslått avsatt til rekreasjon og parkeringsareal «P1» ligger delvis innenfor en eksisterende lågurteikeskog. De kan ikke se at dette er hensyntatt ved reguleringsendring, og det anføres at hensynet til naturmangfold på stedet må utredes og ivaretas før man tar endelig stilling til endringsforslaget.

Det påpekes til slutt at trafikk med tunge maskiner i anleggsfasen vil innebære en økt risiko for trafikkfarlige situasjoner og belastning på eksisterende veianlegg. Det bemerkes at veiens standard i dag fremstår som utfordrende eller også uforenelig med hensyn til bruk av anleggsmaskiner, slik at det antas at noe må gjøres med veien for å sikre bruk og ivaretagelse av den

3.2. Asplan Viaks kommentar

Strandeng og strandsump i Saulekilen:

Utstrekningen av den nevnte naturtypen; Strandeng og strandsump, er vist med gul skravur i bildet under, hentet fra miljødirektoratet. Forekomsten er gitt «middels verdi», det er også tilfellet i Nibios gårdskart.



Nylig vedtatt reguleringsplan sammenstilt med Miljødirektoratets naturbasekart.

Opphav Verdikategori	
Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)	Middels verdi

KU-verdi hentet fra Nibios gårdskart.

Bilde av Saulebukta datert 23.04.26, vedlagt i klagen, er tatt lengre inne i bukten, og viser ikke den delen av Saulekilen som er regulert med bestemmelsesområde #31 eller hensynssone H530_1.

I bestemmelsene står følgende: «I område med hensynssone H530_1 kal det opparbeides tursti tilrettelagt for rullestolbrukere, med maks stigning 1:10 og fast grusdekke i minst 1,5 / maks 2,0 m bredde.» Stien i H530_1, og krav til denne, er tatt inn i planen etter ønske fra kommunen selv som en del av kyststinettet. Tiltakshaver motsetter seg ikke å fjerne eller redusere omfanget av denne dersom kommunen nå mener det er nødvendig/ønskelig. Vi mener likevel at en sti opparbeidet med fast grusdekke er et begrenset inngrep i strandengen. Opparbeidelsen vil bidra til at folk holder seg på stien istede for at flere stier, og dermed også større inngrep/skade, oppstår. Videre vil denne være et gode for allmennheten, og tilgjengeliggjør kysten også for rullestolbrukere.

Lågurteikeskog:

Forekomst av Lågurteikeskog er vist i bildet hentet fra Miljødirektoratet over. Som fremkommer tydelig av dette kartutsnittet berøres ikke Lågurteikeskogen hverken av veien

inn til området eller av parkeringsplassen P1. Dette temaet er ytterligere kommentert under Asplan Viaks kommentar til Naturvernforbundets klage.

Deler av arealet avsatt til lekeplass f_LEK1 berører lågurteikeskogen, men ved omregulering ble ikke lekeplassen endret, og dens plassering og utstrekning er lik som i tidligere plan. Det er tenkt å anlegge naturlekeplass, og kun med skånsom tilrettelegging av terreng og begrense hogst, men dersom kommunen ønsker/mener det er nødvendig så kan vi avgrense lekeplassen til å stoppe i grensa til lågurteikeskogen. Lekeplassen vil likevel være romslig, og på en naturlig måte gå over i friområdene rundt.

Adkomstvei:

Metode og gjennomføring av anleggsarbeider, herunder organisering av anleggstrafikk og eventuell midlertidig tilpasning av eksisterende vei, er forhold som normalt behandles og avklares i byggesaksfasen, ikke i en reguleringsplan. Ellers er temaet tilstrekkelig svart ut under punktet «Bruk av eksisterende vei som anleggsvei» i kap. 2.2.