

Dette notatet tar for seg tilbakemeldinger fra kommunens saksbehandler mottatt 02.03.2025 etter offentlig ettersyn, og redegjør for hvordan kommentarene er svart ut i revidert planforslag.

Kommunens tilbakemeldinger	Kommentar	Endring
Byggegrense; Bygget må trekkes tilbake til dagens bygg, jamfør SFA's innsigelse.	Bygget trekkes tilbake, men det må sikres at det kan bygges trapp/mur slik at det blir mulig å komme seg fra boligen ut på terreng. Det må også sikres hjemmel for terrengbearbeiding i forbindelse med oppføring av boligen.	Det er satt to byggegrenser, én som tangerer veggen på eksisterende hytte, og én som tangerer terrasse på eksisterende hytte. Den innerste byggegrensen er for bolig/garasje, mens den ytre gir hjemmel for arrondering av terreng og mindre terrengmurer mot nabogrense. Det er lagt et bestemmelsesområde #2 under pkt 6.1 i bestemmelsene som angir hvilke tiltak som tillates i denne sonen.
Byggehøyde; Bygget må «trimmes» mest mulig ned i terrenget ut fra landskapshensyn, jamfør bl.a. SFA's faglige råd; Normal etasjehøyde (2,40m innvendig) legges til grunn for å beregne en akseptabel topp kotehøyde for gesims/møne og videre	Bygget ligger godt under høyden for nabobyggene, og er senket ytterligere. Det vil kun være én etasje som bli synlig ut mot sjøen. Det er utarbeidet målsatte snitt og fasadetegninger med relevante mål.	Bygget er senket med 30 cm. Det er satt maks mønehøyde +17,90 og maks møne/gesimshøyde 7,5 meter fra gjennomsnittlig terreng. Dette er 1,5 meter lavere enn det som tillates etter plan og bygningsloven i uregulerte

at innvendig gulv legges maksimalt i flukt med dagens gulvhøyde/terrasse på eksisterende hytte (dagens gulv = maksimal kotehøyde for ferdig gulv (FG)). Det må fremlegges målsatte snitt som viser høyder på gulv og etasjehøyde, sett i forhold til dagens hytte/terrasse. Kommunen forbeholder seg retten til å komme med nærmere konkrete krav for begrensning av bygningshøyde etter at forslagstiller har levert på overstående.	Forslagsstiller ønsker ikke å gjøre ytterligere endringer.	områder (9m), og er ikke et spesielt høyt bygg.
Byggevolum; Byggets volum må begrenses betraktelig, jamfør bl.a SFA's faglige råd, og jamfør innsigelse om byggegrense. Det må oppgis maks antall kvm BYA og BRA i bestemmelser/plankart. Kommunen forbeholder seg retten til å komme med nærmere konkrete krav for begrensning av bygningsvolum	Fra oppstartsmøtet: Stor utnyttelsesgrad er ikke nødvendigvis uønsket, men tomtens egnethet må vurderes. Politikerne fattet ved 1.gangsbehandling et eksplisitt vedtak på tillatt BYA på 42% slik det er på nabotomten. Også ved førstegangsbehandling var bygningens volum problematisert og kommentert i saksframlegget.	Bygget er trukket bak byggegrense og tillatt BYA er satt til 42 % i tråd med politikernes vedtak ved 1.gangsbehandling. Det er oppgitt tillatt BYA på plankart og satt begrensning på 820 m2 BRA i planbestemmelsene.

(begrensning i BYA/BRA) etter at forslagstiller har levert på overstående.	Det er ikke et ønske fra forslagsstiller og vesentlig endre bygningens størrelse.	
Bygge-estetikk; Slik bygget er utformet (estetikk/volum) tilsier at dets fremtoning må dempes mest mulig for å ikke fremstå som et fremmedelement med «signaleffekt». Det må derfor gis bestemmelser som fastsetter byggets farger og materialbruk på fasader/tak som mørke naturfarger og naturmaterialer. Ved et regulert arkitektonisk uttrykk i tråd med gjeldende reguleringsplan (saltak og begrenset bebyggelse), vil kommunen kunne vurdere å gi bestemmelser som gir bebyggelsen større rom for synlighet/mindre dempet fremtoning.	Bygget vil få stående trekledning og er tenkt hvitmalt. Store vindusflater med takutstikk som hindrer solrefleksjon vil bidra til et mørkere og dempet helhetsuttrykk jf. fotomontasje. Kommentaren oppleves for øvrig som selvmotsigende, da det bes om «..at dets fremtoning må dempes mest mulig for å ikke fremstå som et fremmedelement med «signaleffekt». Samtidig som det skrives at bebyggelsen kan gis større rom for synlighet med «saltak og begrenset bebyggelse». Den varierte arkitekturen i området, med utstrakt bruk av flatt tak vil ikke tilsi at et høyere bygg med saltak og	Ingen endring

	kolorert fargesetting glir bedre inn hverken i landskapet eller omgivelsene.	
Terreng-forming; Bestemmelsene må utformes mer spesifikt slik at man unngår terrenginngrep på de ubebygde delene av tomta, ut over klart spesifiserte/ definerte tiltak/ funksjoner. Samme hensyn bør vektlegges ved å bevare grøntpreg/vegetasjon på ubebygde deler av tomta mot øst, sør og vest (sjø og naboer). Bruk av bestemmelsesområder kan tydeliggjøre dette.	Det skal ikke gjøres terrengarbeider i friområder eller utenfor satte byggegrenser for bolig. Tomta ligger innenfor 100-metersbeltet og dermed begrenses dette også av plan- og bygningsloven.	Det er satt egen byggegrense for terrengarbeider, og lagt inn et bestemmelsesområde for mindre terrengbearbeiding, trapper og murer.
Illustrasjoner; Det må utarbeides illustrasjoner som viser maksimalt bygningsvolum jamfør handlingsrommet i revidert planforslag (BYA/BRA/Høyder), fra de mest aktuelle vinkler/ avstander.	Det er utarbeidet snitt, fasader og fotoillustrasjoner som viser høyder, volum og fjernvirkninger.	Illustrasjoner i planbeskrivelsen er oppdatert.

Kyststi; Som avbøtende tiltak mot økt bygningsvolum i strandsonen (ut over gjeldende plan), må det planlegges mest mulig sjønær kyststi gjennom grøntområdet, jamfør befarings og nærmere tilbakemelding fra kommunen. Vi regulerer oppgått sti i en trasé på 1.5 meter. Det må hjemles tilrettelegging for en hvile-/bålplass for friluftslivet på det flate «plataet» i grøntområdet på eiendommen 200/220 (Soloddveien 66). Bestemmelser må sikre mulighet for merking, skilting, nødvendig opparbeiding/tilrettelegging av overstående (tiltak knyttes konkret til kyststi). Det må gis rekkefølgekrav for Soloddveien 66, før gjennomføring av tiltak på sin eiendom, at det skal etableres skisserte tiltak knyttet til kyststien (se nedenfor – K07).	Det er regulert inn kyststi i tråd med trasé som er kartlagt med GPS i samråd med kommunen. Det er lagt et bestemmelsesområde fra kartlagt sti helt ned til kystlinja. Planen hjemler mulighet for å sette opp nødvendig skilting. Det vurderes at rekkefølgebestemmelse er unødvendig, da kommunen kan skilte når det passer dem. Forslagsstiller ser det som naturlig at skiltene utformes, bestilles og etableres av kommunen som er ansvarlig for opparbeiding av kyststi slik at de følger samme visuelle profil etc. Det er ikke aktuelt å etablere en bålplass rett foran et privat bolighus - både med tanke på vesentlig brannfare og sjenerende ballukt i tettbygde strøk. Det er heller ikke ønskelig at det brennes på svabergene. Dersom det monteres benker, griller eller lignende	Det er lagt inn bestemmelsesområde #1 i plankartet med tilhørende bestemmelse: <i>Det tillates oppført en kyststi med nødvendig skilting for allmennheten. Kyststien skal opparbeides i en framkommelig trasé, mest mulig sjønært. Det skal velges en trasé som krever minst mulige inngrep. Tilrettelegging må spille på naturens premisser hovedsakelig ved rydding av vegetasjon og plassering av steiner i terrenget ved store høydesprang. Dersom det er behov for ekstra sikring kan det vurderes tau og/eller vaier for å holde seg i.</i>
--	--	--

	vil dette fort kunne oppleves som privatiserende tiltak, og virke mot sin hensikt. Her må det være naturopplevelsen og naturen i seg selv som er attraksjonen. Hvile-/bålplass har heller ikke vært diskutert tidligere i planprosessen.	
Plannavn; Kommunen ønsker at planen benevnes «Soloddveien 66 m.fl.» i alle dok, jamfør benevning av andre planendringer i samme område under samme reguleringsplan.	Ok. Å sette korrekt plannavn bør gjøres tidlig i en planprosess, og er gjerne tema i et oppstartsmøte. Navnet på planen har også vært tema tidligere, men dette har ingen betydning for forslagsstiller.	Plannavn endres på alle dokumenter.
Plankartet - 200/691; Her er en del av «Friareal» i gjeldende plan omregulert til nytt boligformål (uten benevning). En liten justering med nytt boligformål ut til eksisterende mur er greit, men areal utenfor eksisterende mur må beholdes regulert som «friareal» = Friområde GF1 i ny plan.	OK	Plankartet er justert slik at det kun er lagt boligformål fram til eksisterende mur.

Det må settes inn avkjøringspil fra KV3 til Soloddveien 68	OK	Avkjøringspil er satt på
Det må reguleres kjøreadkomst fra rundkjøringa til Soloddveien 62 (se #14).	Forslagsstiller ønsker ikke å utvide planområdet på dette tidspunktet. Planavgrensninga er godkjent av kommunen, og dette har vært diskutert tidligere.	Ingen endring
Det må undersøkes (fylkeskommunen) om det finnes bevaringsverdige installasjoner/krigsminner fra andre verdenskrig på BF1. På befaringen 13.12.2025 ble det oppdaget et «tiltak» som befinner seg i grenseområdet mellom Soloddveien 66 og 68 og ser ut som noe som kan stamme fra andre verdenskrig; BILDE	Det ligger utenfor byggegrense og vil ikke berøres av tiltaket.	Installasjonen er målt inn med nøyaktige koordinater og omtalt i planbeskrivelsen med kartillustrasjon. Det er lagt inn hensynssone H570 over installasjonen, med bestemmelse om at krigsminne skal bevares.
Bestemmelsene bør gis nærmere underpunkter, som gjør det lettere å skille ulike tema/forhold fra hverandre i bestemmelsene. Oppbygningen må følge « Nasjonal mal for reguleringsbestemmelser »	OK. Dette burde vært kommunisert tidligere i planprosessen. Vi setter opp bestemmelsene etter nasjonal mal.	Endret struktur på bestemmelser etter nasjonal mal.

Bestemmelse 2.1; Første ledd/ avsnitt; «Innenfor område BF1 kan det oppføres enebolig med en boenhet, i tråd med <u>skisse-prosjektet som ligger ved detaljreguleringen.</u>» • Dette blir litt upresist; Man bør heller vise til «planbeskrivelsen med vedlegg». • Husk å justere planbeskrivelse og alle aktuelle vedlegg som viser «skisseprosjekt», slik at alle visuelle illustrasjoner blir i tråd med endrede plandokumenter og innenfor de juridiske rammene av planen. • Det må utarbeides illustrasjoner som viser det maksimale juridiske mulighetsrommet for utbygging som planen gir (eller alternativt justere det juridiske mulighetsrommet i bestemmelser og plankart).	Vi tar bort siste leddsetning. Vi ser ingen grunn til å henvise til noe da planbeskrivelsen, bestemmelsene og plankartet samlet gir gode føringer for planen.	Alle illustrasjoner og vedlegg er oppdatert.
--	--	---

Bestemmelse 2.1; Andre ledd/ avsnitt; «Bebyggelse og konstruksjoner høyere enn 0,5 m over ferdig opparbeidet terreng, må plasseres innenfor regulerte byggegrenser.» Gir dette indirekte mulighet for etablering av «bebyggelse og konstruksjoner» lavere enn 0,5 m over ferdig opparbeidet terreng, utenfor byggegrensen? (= eksempelvis plattinger og basseng?) Dette virker å kunne gi utilsiktet nedbygging i strandsonen, og i strid med bl.a. «Byplanen»'s fortettingsstrategi 1; «En fortetting med småhuskarakter vil videreføre den harmoni og <u>balansen mellom bebygde og ubebygde områder som disse områdene har i dag</u>». Denne bestemmelsen må utgå. Det er	Nei. Det er byggeforbud i 100-metersbeltet. Bestemmelsen kan utgå.	Bestemmelsen er overflødig og utgår. Det er gitt hjemmel for mindre terrengarbeider, trapper og murer ved å legge inn en ekstra byggegrense og definere et bestemmelsesområde med tilhørende bestemmelser.
---	---	---

behov for å presisere nærmere hva som skal være tillatt av terrengbearbeiding og tiltak i BF1, utenom ordinær bebyggelse som inngår i BYA/BRA-beregningene.		
Bestemmelse 2.1; Tredje ledd/ avsnitt; <i>«Bebyggelsen skal ikke ha overflatematerialer eller vinduer som reflekterer sollyset mot sjøen. Eventuelle solcellepanel må integreres i takoverflaten slik at de ikke blir synlige fra sjøen.»</i> • Forslag til tillegg i bestemmelsen i blått • Bestemmelse om glassrefleksjon i Soloddveien 9; <i>«Utvendig refleksjonsgrad, for vinduer og andre fasadeglass/glassrekkverk som er synlig fra sjø, settes til maks 12%.»</i> Bestemmelser	Vi tar bort bestemmelse om solcellepanel. Dersom dette blir aktuelt, må det omsøkes. Det er ingenting i planen som hindrer anlegg av solcellepanel, men det er ikke planlagt i dette byggeprosjektet. Det legges ikke inn bestemmelser for refleksjon da det ikke er en utfordring ettersom vinduer mot sjøen kommer under takutstikk. Det vil være umulig å måle hva som er refleksjonsgrad på 12% da dette ikke er entydig. Det vil heller ikke være en bestemmelse som går an å følge opp på en god måte.	Bestemmelse fjernet.

innenfor samme planområde bør ensrettes, og vi ber derfor om at denne bestemmelsen innarbeides i bestemmelsene for Soloddveien 66.		
Bestemmelse 2.1; Fjerde ledd/ avsnitt; Første punktum; «<i>Det er ikke tillatt å fylle opp eller grave ut/spreng i terrenget mellom byggegrense og tomtegrensen mot <u>syd og vest</u>.</i>» - Hvor mye er det da «tillatt å fylle opp eller grave ut/ spreng i terrenget mellom byggegrense og tomtegrense» <u>i de øvrige himmelretningene?</u> - For upresis avgrensning («mot syd og vest») - bestemmelsen må utgå, eller avgrenses nærmere med bestemmelsesområde for mer konkret angivelse/ vurdering.	Vi ser at bestemmelsen kan skape usikkerhet og tar den bort. Dette styres av byggegrenser i planen, bestemmelser og byggeforbudet i 100-metersbeltet.	Bestemmelse fjernet.

Bestemmelse 2.1; Fjerde ledd/ avsnitt; Andre punktum; «<i>Furutre ved fasaden mot syd skal søkes bevart.</i>» • For upresis og ikke bindende bestemmelse = uten reell verdi. • Tre må måles inn med eksakte koordinater og angis med «tresymbol» i plankart = SOSI 1271 «Eksisterende tre som skal bevares». Obs marksikring. • Planbeskrivelse må beskrive treet og dets verdi som landskapselement (bilder av aktuelt tre må inn i planbeskrivelsen). • Byplanens (2008) retningslinjer for ny bebyggelse; plassering på tomta (utklipp plan) • Det finnes flere større trær på eiendommen, enn furutreet	Furutre som skal bevares legges inn i plankartet. For øvrig bevares all vegetasjon i friområdene. Innenfor byggeområdet vil ikke vegetasjon kunne bevares, her må det skje en revegetering på sikt. Kravet om fagkyndig vurdering av alle trær på tomta kommer for sent i planprosessen, og vil ikke tas til følge.	Furutre lagt inn i plankart. Treet omtales i planbeskrivelsen. Og det er stilt rekkefølgekrav til utarbeidelse av marksikringsplan for å ivareta treet i anleggsperioden.
--	---	--

foran hytta. Det må vurderes av fagkyndig om det finnes andre større trær på tomta som er av større verdi å bevare ut fra hensyn til naturmangfold. Lauvtrærne mot vest antas å kunne ha større betydning for naturmangfold / bevaringsverdi enn dette furutreet. Vi ber forslagstillerne beskrive i planbeskrivelsen hvilke vurderinger som er gjort opp mot naturmangfoldloven for den vegetasjonen som finnes på tomta. • Det er positivt at det fastsettes at konkrete trær/vegetasjon skal bevares. Samtidig må demping av fasade/ bygg (herunder illustrasjoner) ikke baseres på konkrete trær/vegetasjon, da disse sannsynligvis vil endre seg		
--	--	--

i omfang og størrelse gjennom byggets levetid.		
Bestemmelse 2.1; Fjerde ledd/ avsnitt; Tredje punktum; «På <u>østsiden</u> kan tomten fylles opp og planeres i nivå med boligens underetasje, ev. med en <u>lav</u> murkant i tomtegrensen.» • Hvor mye er «lav»? Og hvor er «østsiden»? • Se pkt 5 (For upresis avgrensning) • Bestemmelsen må utgå, eller avgrenses nærmere for mer konkret angivelse/ vurdering. Kan legge inn bestemmelsesområder.	OK	Det er lagt inn eget bestemmelsesområde med egen byggegrense for terrengbehandling og mindre tiltak utendørs.
Bestemmelse 2.1; Fjerde led/ avsnitt; Fjerde punktum; «På <u>nordsiden</u> opparbeides gårds plass i nivå med boligens underetasje. Det skal ikke foretas sprenging og terrenguttak	Det er satt byggegrenser i planen. Og det er byggeforbud i 100-metesbeltet.	Bestemmelse utgår og erstattes med bestemmelser knyttet til bestemmelsesområde med byggegrenser.

<i>utenfor byggegrop mellom bebyggelsen og tomtegrensene mot syd, vest og øst,»</i> • Se pkt 5 (For upresis avgrensning) • Bestemmelsen må utgå i sin nåværende ordlyd, og heller presiseres med et konkret bestemmelsesområde. OK.		
Bestemmelse 2.1; Femte ledd/ avsnitt; <i>«Minst 50 % av takflaten skal ha Sedumtak eller lignende taktekking.»</i> Bestemmelse om grønne tak er i utgangspunktet et positivt tiltak, men det bør her tydeliggjøres i planbeskrivelsen hvilket formål/funksjon det skal ha og type grønt tak bør vurderes ut fra det; • Fordrøyningstiltak?; Området ligger helt inntil sjøen, og	Det er planlagt sedumtak, men det er ikke viktig for tiltakshaver å sikre dette i bestemmelsene.	Bestemmelse om sedumtak tas ut.

behovet for fordrøyning av overvann/ takvann sees på som noe begrenset dersom det er mulig å heller føre overvann til terreng som igjen fører vannet videre direkte til sjøen. Det er et mål for kommunen å redusere overvann i sitt overvanns-/avløpsnett der det er mulig. Man må utrede mulighet for lokal håndtering av overvann og eventuelt fastsette bestemmelse som sikrer at overvann ikke føres unødvendig inn på kommunalt ledningsnett, men føres til sjø (med eventuell lokal rensing/ sandfangfilter?) • Biologisk mangfold?; Et rent sedumtak gir et noe <u>begrenset tilskudd til det lokale biologiske mangfoldet</u>. Et sedumtak kan likevel være positivt som		
---	--	--

«mellomlanding» for insekter/fugler, men for å sikre at et grønt tak har høyere verdi som tilskudd til lokalt biologisk mangfold, bør man bl.a. presisere krav om valg av planter som gir et variert utvalg av lokale og stedegne planter som tiltrekker seg ulike insekter som biotop også for næringssøk; se gjerne her; «Enkle ekstensive tak». • Visuell avbøtende effekt?; Vil taket med sin beliggenhet (høytliggende) få noen reell visuell avbøtende effekt?		
Bestemmelse 2.1; Sjette ledd/ avsnitt; «Det må etableres <u>minst</u> 2 biloppstillingsplasser på egen grunn. Tomten skal ha atkomst fra	Garasje ligger i tilknytning til bolighuset, og det er plass til min. 2 biler i garasjen. Garasjen inngår i bestemmelser for BYA/BRA.	Det er lagt inn bestemmelse om at parkering skal løses i garasje i tilknytning til bolighuset, og inngår i tillatt utnyttelsesgrad.

Soloddveien via felles avkjørsel f_KV3.» Gjeldende reguleringsplan sier ikke noe om parkeringskrav (antall plasser), bare; §4; «<i>Garasjer skal oppføres i tilknytning til våningshuset. Bygningsrådet kan tillate frittliggende garasje der forholdene tilsier det. Garasjene skal være tilpasset våningshuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Det skal være plass til bil på egen tomt mellom garasje og veg.</i>» • Kommuneplanen (overstyrer dermed reguleringsplan på punkt om antall parkeringsplasser); • Området ligger i kommuneplanens sone B hvor følgende gjelder;	Foruten oppkjørsel og bolig vil det ikke være rom for opparbeiding av større harde flater, da det er forbud mot alle tiltak utenfor byggegrense i 100-metersbeletet.	
--	---	--

• Denne reguleringsendringen som er foreslått er <u>ikke</u> et direkte fortettingsprosjekt mtp parkering, ettersom det ikke gir flere boenheter, og parkering skal da løses i «underetasje eller liknende». • Jamfør kommuneplanen er det da en <u>maksgrense</u> for parkering (2 p-plasser) som må fastsettes i plandokumentene (maks 1,0 per boenhet + 0,25 gjesteparkering = maks 2 p-plasser). • Bestemmelsen om parkering må fastsette at parkering må inngå i beregningen av BYA. Parkering i garasje inngår ikke i BYA i tillegg: • Med henvisning til Byplanens (2008) retningslinjer for ny bebyggelse; plassering på tomta; og intensjonene som		
--	--	--

følger av disse, vil vi be om at det settes bestemmelser som avgrenser opparbeidelse av harde flater på tomta.		
Utnyttelsesgrad a); En utledning av parkeringskravet for sone B i kommuneplanen (pkt 10), er at innenfor denne sonen skal man prioritere høy grad av boligggjøring fremfor parkering. Planforslaget bidrar ikke til økt grad av boligggjøring, ettersom det ikke settes krav om etablering av mer enn 1 boenhet, men likevel øker utnyttelsesgraden vesentlig. Kommunen vurderer at planen derfor er i strid med kommuneplanens intensjon om økt boligggjøring i sentrum. <u>Argumentasjon for økt utnyttelsesgrad, uten økt boligggjøring (ikke flere boenheter), må derfor redegjøres for i planbeskrivelsen.</u>	OK.	Omtalt i planbeskrivelsen under kapittel 2.2

Utnyttelsesgrad b) bør også fremkomme i planbestemmelsene (og ikke bare i plankart), siden dette med økt utnyttelse uten økt boliggyrering er et punkt som avviker fra overordnet plan (kommuneplanen). Kommunen ønsker at man fastsetter antall <u>kvm BYA</u> og <u>kvm BRA</u> i planbestemmelsene, fremfor bare %BYA. Dette er også i tråd med sist planendring av samme plan på Vesøya (Soloddveien 9). Kommunen ser behov for reduksjon i eneboligens volum, men vil avvente konkret tilbakemelding på dette inntil forslagstiller har justert planforslaget i tråd med innsigelse knyttet til byggegrenser.	OK. Bygningens volum er redusert for å tilpasses ny byggegrense mot sjø. Det er ikke ønskelig fra forslagstillers å redusere ytterligere.	Tillatt BYA er oppgitt i % på plankartet og kvm i bestemmelsene det er også lagt inn tillatt BRA i bestemmelsene.
Bestemmelse 2.3; Første ledd/avsnitt; «Områdene SMS1 – SMS2 nyttes til	OK. Det er ikke regulert inn noe mer enn det som er tillatt og opparbeidet.	Alle bestemmelser som kan åpne for nye tiltak i strandsonen fjernes.

<i>brygger for om bord- og ilandstigning, og til opphold for bad og soling. Badetrapper og innretninger for fortøyning og for uttak av strøm og vann er tillatt.»</i> • Se innsigelse fra SFA; «<i>For å kunne frafalle innsigelsen må planforslaget endres slik at det ikke åpner for nye tiltak i tilknytning til SMS1 og SMS2, alternativt må bryggene reguleres til offentlig formål og skiltes som tilgjengelige for allmennheten.</i>» • se uttalelse fra AFK; ○ «det skal ikke avsettes areal større enn hva som er tillatt/dispensert for tidligere.» ○ «det bør komme klart frem for hva som er tillatt, slik som antall båter/ fortøyningsfester på eksisterende brygge.»	Planen åpner kun for normalt vedlikehold. Å angi antall båter som kan fortøyes er ikke hensiktsmessig, og vil ikke foreslås fra forslagsstillers side. Brygga er i dag oppført i betong, med trekledning. Det ansees ikke som hensiktsmessig å legge føringer på vedlikeholdet av brygga.	Beskrivelse av dagens brygge i planbeskrivelsen.
---	--	---

• Kommunen legger til grunn at det er gjeldende bryggers areal som er lagt inn i plankartet. • Kommunen mener overstående innsigelse fra SFA og kommentar fra AFK <u>må ivaretas gjennom mer spesifisert bestemmelser</u> (for den enkelte brygge), herunder; ○ Maks antall båter som kan fortøyes må angis. ○ Dagens brygger må dokumenteres i planbeskrivelsen med (nær)bilder som viser tydelig omfang og utførelse av eksisterende tiltak (brygger). ○ Det må settes noen krav om estetikk for bryggene (gjelder ved gjenoppføring/ reparasjon / vedlikehold); Bryggene må fremstå med synlige overflater i		
---	--	--

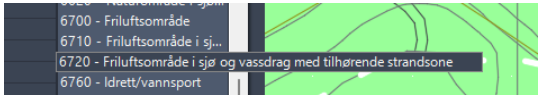
naturmaterialer (tre/stein/skifer, ikke betong) som passer inn fargemessig/estetisk i omgivelsene. • Etablering av «uttak for strøm og vann» vil gi nye inngrep i strandsonen (fremføring av vannledning og strømkabel). Kommunen mener slike nye tiltak må unngås og tas ut av bestemmelsen, jamfør innsigelse fra SFA. • Etablering av nye «Badetrapper og innretninger for fortøyning» vil gi økt privat bruk og økt grad av privatisering, og må tas ut av bestemmelsen, jamfør innsigelse fra SFA. • Dersom det er behov for nye tiltak, må disse spesifiseres og bryggene reguleres med offentlig eierform og skiltes		
--	--	--

tilgjengelig for allmenheten, slik SFA ber om.		
Bestemmelse 2.3; andre ledd/ avsnitt; «For brygge SMS1 gjelder vilkår om skilting for allmennheten som fastsatt i bygge-tillatelsen for anlegget.» Kommunen mener disse vilkårene for SMS1 må gjengis i planbeskrivelsen, og at bestemmelsen henviser til aktuelt punkt/kapittel i planbeskrivelsen om dette.		OK. Legges inn i bestemmelsene med henvisning i planbeskrivelse.
Bestemmelse 3; Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur; Plankart og bestemmelser mangler å regulere inn adkomst til Soloddveien 62. Det er uheldig at man nå regulerer bort avkjørsel fra rundkjøringen til Soloddveien 62 (ved å flytte dagens regulerte avkjørsel til både 62 og 64	Forslagsstiller ønsker ikke å utvide planområdet på dette tidspunktet. Planavgrensninga er godkjent av kommunen, og dette har vært diskutert tidligere. Det er regulert ny adkomstvei for Soloddveien 64 over tiltakshavers eiendom.	

slik at den bare går til 64), samtidig som man ikke løser kjøreadkomst til eiendommen på annen måte. • <u>Kjøreadkomst til Soloddveien 62</u> må løses i både kart og <u>bestemmelser</u>. Da må man regulere med seg hele rundkjøringen for at man skal få et riktig helhetsbilde på trafikksituasjonen i rundkjøringen.		
Bestemmelse 4.1; Andre ledd/ avsnitt; «Eablering av nye og utbedring av eldre stier kan gjennomføres med små/enkle terrengtiltak (som påfylling av grus og jord, terrengtrapper i naturmaterialer, gang-baner), rydding av vegetasjon, skilting og merking av stitraséer mv. Tiltak for å sikre bratte skrenter og stup er tillatt. For å bedre framkommelighetene kan det i bratt	Det er regulert hjemmel for framføring av en kyststi. Det ansees ikke som hensiktsmessig at utbygger pålegges ansvar for tilrettelegging av en offentlig tursti, som skal skiltes i tråd med offentlige skiltmaler etc. Dersom det er ønskelig fra kommunen/friluftsrådet å etablere kyststi i området, forventes det at disse prioriterer dette.	Det er regulert hjemmel for framføring av en kyststi gjennom bestemmelsesområde #2 i plankartet med tilhørende bestemmelse.

<i>terreng, monteres enkle rekkverk / håndløpere langs trapper og stier.»</i> • Blå tekst; Dette er forhold som må avklares mer konkret i planen ut fra konkrete behov der traseene reguleres inn. • Bestemmelsen må knyttes til et konkret reguleringsformål for en kyststitråse (med «avstikkere»/tilkomster) gjennom området (alternativt bestemmelsesområde). Områder som er aktuelle for tiltak må angis konkret i kartet. • Det må fastsettes rekkefølgebestemmelse som sikrer opparbeidelse av sti og skilting. • Skiltplassering fastsettes i plankart og bestemmelse, og det innholdsmessige/utforming fastsettes gjennom illustrasjon	Det legges ikke inn rekkefølgekrav knyttet til kyststien.	
---	--	--

som følger planbeskrivelse og refereres til i bestemmelse. Kan løses ved 2 alt; bestemmelse om felles avkjørsel, og/eller regulering av utvidet avkjørsel som også får «kontakt» med 62		
Bestemmelse 4.1; Tredje ledd/ avsnitt; <i>«I område GF3 kan sti/terrengtrapp og sikringsgjerde iht. annet ledd anlegges/ opprettholdes som illustrert på plankartet.»</i> • Dette må utgå jamfør innsigelse fra SFA. • Det må gis rekkefølgebestemmelse om å fjerne eksisterende gjerder i GF3. Nei. Gjerde sikrer også allmennheten. • Forslagstiller må vurdere om det er behov for å hjemle etablering	Alle bestemmelser som hjemler tiltak utenfor byggegrense fjernes.	Bestemmelser som utfordrer byggeforbudet i 100-metersbeltet fjernes.

av gjerde i BF utenfor byggegrensen.		
Det mangler bestemmelse for VFS1 (Friluftsområde i sjø og vassdrag – SOSI 6710). • Det må presises i bestemmelse at det ikke tillates etablert moringer eller andre tiltak innenfor VFS1. • SOSI kode (i tegnforklaring) er oppgitt til 6720, men skal vel være 6710? Bestemmelse 6; Rekkefølgebestemmelser; Det må innarbeides rekkefølgebestemmelser jamfør kommunens tilbakemeldinger, herunder; • Fjerning av eksisterende rekkverk i GF3	Planen hjemler ingen tiltak i VFS1. SOSI kode 6720 anses som riktig kode:  Det legges ikke inn rekkefølgebestemmelser for oppføring av skilt og tilrettelegging av kyststi da dette ansees som en oppgave kommunen kan gjøre når de har kapasitet til det, uten at det skal være avhengig av byggeprosjektet og omvendt. Det er ikke ønskelig å legge inn bestemmelse om fjerning av rekkverk. Rekkverket har en funksjon også for allmennheten da det er bratt i området. Dersom kommunen ønsker, kan de kreve rekkverket fjernet med hjemmel i	Lagt inn bestemmelse om at ingen tiltak som kan komme i konflikt med strandsonevernet er tillatt.

• Skilting, merking og tilrettelegging av kyststi (med tilkomster), som beskrevet under eget punkt/ «kapittel»	plan- og bygningsloven. Nå ønsker kommunen å tilrettelegge for økt ferdsel, da blir sikring av farlige skrenter enda mer aktuelt. Da ansees det som bedre å la et eksisterende taurekkverk stå (til liten /ingen sjenanse), heller enn å måtte sette opp ny sikring i forbindelse med skilting av en kyststi.	
Det vises til felles befarings 13.12.2024, hvor følgende deltok; • Ida Hanna Ørnhøi, AsplanViak/Forslagstiller Soloddveien 66 • Ingvild Austenå Berg, Forslagstiller/grunneier Soloddveien 66 • Torgeir Neset, Grimstad kommune/saksbehandler planavdelingen • Christian Anker Rasch, Grimstad kommune/saksbehandler planavdelingen (sidemann) • Pernille Sandemose, Grimstad kommune/parkavdelingen • Kristian Hansen, Friluftsrådet Sør/kyststiansvarlig • Svein Erik Tomstad, Tomstad AS/rådgivende ingeniør Soloddveien 68 (deltok delvis) • Pål Malde, Arkitekt Soloddveien 68 (deltok delvis) • Nørholmen, grunneier Soloddveien 68 (deltok delvis) <i>Fyldigere referat fra befaringsen kan lesse i sin helhet i kommunens tilbakemelding.</i>		

Det ble gått opp en mulig kyststitraser mellom kommunal eiendom ved det gamle båtbyggeriet (200/1829) og Gullmansbukta/ Guldmandsveien 13.12.2025.	Kyststien er regulert inn og omtalt i planbeskrivelsen. Det er ikke lagt inn rekkefølgebestemmelser knyttet til skilting eller konkrete bestemmelser knyttet til utførelse, da det forutsettes at stien anlegges av kommunen/friluftsrådet med enkle, stedstilpassede grep i terrenget med en skilting tilsvarende kyststier andre steder i landet. Planen gir kommunen hjemmel for den skiltingen de mener er hensiktsmessig.	Det er lagt inn bestemmelsesområde for kyststi #1 med tilhørende bestemmelser etter kommunens ønske. Kyststien er omtalt i kapittel 7.4.1 i planbeskrivelsen.
---	--	--