



Oppsummering av klager med kommentarer

Detaljregulering for Homborsund brygge og nærmiljøsender

Detaljregulering for Homborsund brygge og nærmiljøsender ble vedtatt av kommunestyret den 6. februar 2025 (sak 25/5). Vedtaket er påklaget av seks parter. Dette dokument inneholder en oppsummering av de innkomne klage. Alle klagepunkter er kommentert av kommunedirektøren og forslagstillers konsulent.

Innehold

	<u>Oppsummering</u>	<u>Klage</u>
Wåga	Side 1	Vedlegg
Fortidsminneforeningen	Side 2	Vedlegg
Naturvernforbundet	Side 15	Vedlegg
Gulbrandsen	Side 20	Vedlegg
Søndena	Side 24	Vedlegg
Stavrum	Side 37	Vedlegg
Forslagstillers kommentarer	Side 1 – 29	
Kommunedirektørens kommentarer	Side 1 – 29	

1 Wåga 06.03.2025

a. Plasseringen er feil

Plasseringen av nærmiljøsenderet er feil. Følgende momenter viser på at plasseringen er feil. påvist sulfidholdig fjell, salamandertjernet, natur og terreng vil bli totalt forandret, uthavna og Homborsunds identitet og særpreg blir ødelagt, upraktisk plassering, planer er i strid med byggeforbudet i 100-meters beltet.

Forslagstiller: Samtlige temaer i klagen er utredet i planprosessen og redegjøres for i konsekvensutredningen og øvrige plandokumentet.

Kommunedirektøren: Klagen medfører ikke at det bringes nye momenter til saken. Fremførte temaer belyses i plandokumentene. Klagen imøtekommes ikke.

b. Ber statsforvalteren vurdere om vedtaket er korrekt når alternative plasseringer ikke har blitt utredet.

Kommunedirektøren har avvist å utrede alternativ lokalisering, med begrunnelsen at forslaget har hjemmel i kommuneplanen. Administrasjonen har dermed gitt inntrykk av at kommuneplanens arealdel ikke kan endres, men kommunen kan når som helst tilbakeføre et område til LNF.



Forslagstiller: De aller fleste arealinns spill blir vedtatt i kommuneplanen uten at alternativer blir utredet. Det er normalen. Alternativ plasseringer har blitt utredet grundig av forslagsstiller, selv om kommunen selv ikke har gjort det. Den står seg. Man kan alltid gi noen forskjellige vektinger av tema, men det skal mye til å endre konklusjonen. Statsforvalter omtalte utredning av plassering i sin innsigelse, men frafalt. Det har derfor blitt vurdert i prosessen.

Kommunedirektøren: Klagen medfører ikke at det bringes nye momenter til saken. Hvis nytt kunnskapsgrunnlag viser at kommuneplanens arealdel ikke er aktuell kan revisjon av arealdelen være aktuell. I planprosessen med Homborsund nærmiljøseier har det ikke fremkommet noe slikt kunnskapsgrunnlag. Kommunedirektørens samlede vurdering er at planen i hovedsak er samsvar med arealdelen og tar særlig hensyn til berørte interesser innenfor 100-metersbeltet. Planens virkningen vurderes som akseptable. Det finnes ikke noe grunn for kommunedirektøren å foreslå at kommuneplanens arealdel skal revideres. Klagen imøtekommes ikke.

c. Ber statsforvalteren vurdere om det er lov å bygge i 100-metersbeltet

Ifølge planbestemmelsene kan sentrum i dette tilfellet bli 30 boenheter og en liten selvbetjent matbutikk. Er det lov å omgå byggeforbudet i 100-metersbeltet på denne måten?

Forslagstiller: Det er riktig at kommuneplanen når som helst kan rulleres. Men det har kommunen tross oppfordringer fra klager og andre tidligere ikke gjort. Det har vært oppfordret til å spille inn andre plasseringer i senere kommuneplanrulleringer. Det har ikke kommet inn alternative forslag. I forbindelse med kommuneplanrullering kunne også kommunen tatt opp plassering på eget initiativ, ettersom det har vært et fokus. Altså har kommunen i prosess aktivt tatt stilling til det.

Kommunedirektøren: Klagen medfører ikke at det bringes nye momenter til saken. De interesser som det skal tas særlig hensyn til innen 100-meters beltet, jf. pbl § 1-8, redegjøres før i planbeskrivelsen. Klagen imøtekommes ikke.

2 Fortidsminneforeningen 08.03.2025

a. Store negative følger for en viktig uthavn

Fortidsminneforeningen henviser til e-post av 11.09.2024 fra Agder fylkeskommune som bland annet:

- Beskriver uthavnen.
- Berørt miljø i Homborsund.
- Den da aktuelle versjonen av konsekvensutredning vurderinger kring kulturmiljøet.

Videre skriver fortidsminneforeningen: selv om [fylkeskommunens] innsigelse er trukket, synes de klart å stille spørsmål rundt kvaliteten på konsekvensutredningen. Det åpnes for eksempel for en svært stor utnyttelsesgrad og for viktig en uthavn vil dette kunne føre store negative følger.

Forslagstiller: Det skal presiseres at innsigelser og faglige råd fra fylkesrådmannen ikke ble vedtatt av fylkesutvalget. De lot det bli opp til kommunen lokalt å avgjøre. Konsekvensutredning er på tross av det blitt oppdatert, etter brevet av 11. september



2024 ble sendt til kommunen, som følge av innspill fra fylkeskommunen og bestemmelser har blitt endret for bedre å ivareta kulturmiljøet.

Kommunedirektøren:

Klagepunktet medfører ikke at det bringes nye momenter i saken. E-post 11.september 2024 er en del av dialogen mellom kommunedirektøren og fylkeskommunen med hensikten at, i samråd, utrede justeringer av planforslaget innfør vedtaksbehandling. Med bakgrunn i e-posten ble: Den regionale verdien av miljøet fremhevet i konsekvensutredningens avsnitt 5.1.1 på side 47. Den reviderte verdien av miljøet førte til nye vurderinger av forslaget virkninger og konsekvenser, se side 49-52, samt justeringer av planbestemmelsene. Klagen imøtekommes ikke.

b. Konkrete forslag til bestemmelser er ikke kommentert eller tatt hensyn til

Våre konkrete forslag til endringer av planbestemmelser som ville kunne bidratt til at kvaliteten som kreves for et slikt kulturmiljø ble ivaretatt, er ikke kommentert eller tatt hensyn til. Oppfølging av våre innspill synes derfor som svært mangelfulle.

Forslagstiller: *Det skal presiseres at innsigelser og faglige råd fra fylkesrådmannen ikke ble vedtatt av fylkesutvalget. De lot det bli opp til kommunen lokalt å avgjøre. Konsekvensutredning er på tross av det blitt oppdatert som følge av innspill fra fylkeskommunen og bestemmelser har blitt endret for bedre å ivareta kulturmiljøet.*

Kommunedirektøren: *Klagen tas til følge. Fortidsminneforeningens forslag til endringer, datert 24.06.2025, kommenteres nedenfor.*

Sjøbua vår

Fortidsminneforeningen: *Det må tydeliggjøres av område T1 skal være tilgjengelig for allmenheten.*

Forslagstiller: *Ikke relevant*

Kommunedirektøren: *T1, »sjøbua vår», er blitt fjerna fra planforslaget*

Eiendomsgrenser

Fortidsminneforeningen: *Det er viktig at eiendomsgrensene setts ut ifra utarbeidet mulighetsstudie.*

Forslagstiller: *se kommunaldirektørens kommentar nedenfor*

Kommunedirektøren: *Imøtekommes ikke. Eiendomsgrenser fastsettes først når det foreligger et konkret utbyggingsprosjekt og det sendes inn søknad om fradeling. Plankart og bestemmelser vurderes å ivareta planens intensjoner, samt sikre hensyn til kulturmiljø og andre relevante forhold*

Tekniske anlegg i grøntområder

Fortidsminneforeningen: *Ber om at muligheten til å plassere tekniske anlegg i alle grønnstrukturuområdet fjernes.*

Forslagstiller: *se kommunaldirektørens kommentar nedenfor*

Kommunedirektøren: *Er Imøtekommet. § 2.6 er justert slik at tekniske anlegg kun kan plasseres innen o_GN1 (vest fra Kistevigveien).*



Byggetrinn

Fortidsminneforeningen: Det er laget en mulighetsstudie som må være førende for byggegrenser og eiendomsgrense. Eventuelt at det fremgår i rekkefølgebestemmelsene at hele prosjektet skal gjennomføres i maksimalt et eller to byggetrinn.

Forslagstiller: se kommunaldirektørens kommentar nedenfor

Kommunedirektøren: Imøtekommes ikke. Eiendomsgrenser fastsettes først når det foreligger et konkret utbyggingsprosjekt og det sendes inn søknad om fradeling. Krav om gjennomføring i et eller to trinn er ikke aktuelt. Plankart og bestemmelser vurderes å sikre planens intensjonen ivaretas, og at hensyn til kulturmiljø og andre relevante forhold blir tatt.

Kledning og farger

Fortidsminneforeningen. § 3.1.3 første ledd bør justeres slik:

1. Bebyggelsen skal ha kledning av tre.
2. At naturmaterialers egenfarge er kun er tillat på annet enn bygningsfasader.
3. At karmer, dører i tillegg til hvite kan ha en farge som historisk kan dokumenteres har vært benyttet i områder.
4. at det spesifiseres at hovedinngangsdør skal være markert med enge farge basert på lokale tradisjoner.

Forslagstillers: se kommunaldirektørens kommentar nedenfor

Kommunedirektøren: Imøtekommes. Bestemmelse § 3.1.3 første ledd er endret til:

Bebyggelsen skal ha kledning av tre og males med farger i tonene hvit, rød eller oker. I tillegg er naturmaterialers egenfarge tillatt på annet enn bygningsfasader. Utvendige vindskier, lister, karmer, sprosser, dører og porter skal være hvite eller ha lik farge som kledningen eller som historisk kan dokumenteres har vært benyttet i området. Hovedinngangsdør skal være markert med egen farge og kan ha noe kraftigere belistning.

Heissjakter og mer over møne

Fortidsminneforeningen. § 3.1.3 andre ledd bør justeres slik at:

1. Heissjakter og andre luftinger tillates ikke over mønehøyde og skal plasseres på sider som ikke er synlig fra sjø eller det offentlige rom.

Forslagstiller: se kommunaldirektørens kommentar nedenfor

Kommunedirektøren: Imøtekommes ikke. Hensikten med bestemmelsen er å begrense landskapsvirkninger. Imidlertid må det gis rom for deler av f.eks. heisinstallasjoner ovenfor møne. Forslaget samlede virkninger på landskap, kulturmiljø og mer vurderes som akseptable.

Bygningsvolumer

Fortidsminneforeningen. § 3.1.3 fjerde ledd bør justeres slik at:

1. Det spesifiseres at bygg som er større enn 70m² skal fremstå som ikke bare flere volum uten også som flere selvstendige volumer.



Kommunedirektøren: Imøtekommes ikke. Planforslaget vurderes håndtere byggerettens volumer og plassering med god tilpassing til landskap, kulturmiljø og mer gjennom ordlyden flere volum.

Takvinkler

Fortidsminneforeningen. § 3.1.3 femte ledd bør justeres slik at:

1. Muligheten til lave takvinkler 0-5 grader for bislag, uttak og mer utgår og i steder reguleres alle bebyggelse skal ha saltak mellom 35- 39 grader

Kommunedirektøren: Imøtekommes. Bestemmelse §3.1.3 femte ledd endres til:

Bebyggelsen skal ha saltak mellom 35 og 39 grader. For arker og kvister tillates takvinkler i intervallet 26 til 39 grader. For opplett tillates takvinkler i intervallet 14 til 30 grader. Hovedtak skal være saltak. Det tillates halvvalm.

Solseller/solfangere

Fortidsminneforeningen. § 3.1.3 syvende ledd bør justeres slik at:

1. Integrerte solceller/ solfangere tillates ikke på fasader synlig fra sjø eller det offentlige rom.
2. Solceller/ solfangere utformet som sorte teglstein kan tillates er godkjenning fra kulturmiljøvernet i Agder fylkeskommune.

Kommunedirektøren: Imøtekommes ikke. Bestemmelsen har dog blitt justert innfør klagehåndtering med hensikten medføre økt hensyn til kulturmiljø og landskapsvirkinger. Se kommunedirektørens kommentar til klagepunktet «Takstein av betong bidra til å svekke områdets kvaliteter» nedenfor.

Takrenner og beslag

Fortidsminneforeningen. § 3.1.3 niende ledd bør justeres slik at:

1. Det ikke er tillatt å farge takrenner og beslag.

Kommunedirektøren: Imøtekommes ikke. Se kommunedirektørens kommentar til klagepunktet «Kobber og malte takrenner og beslag vil svekke områdets kvaliteter» nedenfor.

Vinduer

Fortidsminneforeningen. § 3.1.3 ellefte ledd bør justeres slik at:

1. Vinduer skal være av tre.
2. Vinduer skal ha gjennomgående sprusser og kittfals
3. Det kun tillates innslag av større vindusfelt ut mot område P3, BRE, SF2 og TO

Kommunedirektøren: Punkt 1 og 2 imøtekommes ikke. Hensikten med planen er ikke å gjenskape historiserende elementer i full autentisitet, men å sikre at bebyggelsen som helhet tilpasses landskapet og kulturmiljøet på en god måte, uten å medføre uakseptable virkninger. For å oppnå gjennomførbarhet i prosjektet vil bruk av moderne materialer og byggemetoder være nødvendig. Bruken av clipssprusser vurderes ikke å ha vesentlig påvirkning på planforslagets virkninger for landskap og kulturmiljø

Punkt 3 i imøtekommes og bestemmelse § 3.1.3 tiendeledd endres til:

Vinduer skal være enten fastkarm eller som hovedregel med utadslående sidehengslade rammer. Glassfelt skal være høyere enn



de er brede. «Husmorvinduer» med sprosserammer tillates ikke. Clipsspross eller gjennomgående tillates. Belistning skal være solid og enkel. Innslag av større vindusfelt tillates på fasade ut mot område P3, BRE, SF2 og TO.

Stakitt

Fortidsminneforeningen. § 3.1.3 trettende ledd bør justeres slik at:

Delen «Stakitt skal utføres i tre eller aluminium»
blir erstattet med:

«Stakitt, gjerder eller rekkverk skal utføres i malt treverk eller smijern»

Kommunedirektøren: Imøtekommes delvis. Hensikten med planen er ikke å gjenskape historiserende elementer i full autentisitet, men å sikre at bebyggelsen som helhet tilpasses landskapet og kulturmiljøet på en god måte, uten å medføre uakseptable virkninger. For å sikre gjennomførbarhet vurderes bruk av moderne materialer og byggemetoder som nødvendig. Bruk av malt aluminium til stakitt og lignende vurderes ikke å ha vesentlig negativ påvirkning på landskap eller kulturmiljø. Klagen tas ikke til følge. Forslaget om krav til maling og bruk av smijern som materiale tas til følge. Forslaget med krav om maling og smijern som material tas til følge. Bestemmelse § 3.1.3 trettende legg endres til:

«Tomt med hage som grenser til gate skal avgrenses med stakittgjerde/porter og/eller mur. Plen i nivå med vei med en svak permeabel grøft for overvann tillates også. Stakitt skal utføres malt i tre, aluminium eller smijern».

Skilting

Fortidsminneforeningen. § 3.1.3 fjortende ledd bør justeres slik at:

Bestemmelsen gjelder innen hele planområdet og at skilting skal males på fasade på tradisjonelt vis, skilt med belysning tillates ikke.

Kommunedirektøren: Imøtekommes delvis. Hensikten med planen er ikke å gjenskape historiserende elementer i full autentisitet, men å sikre at bebyggelsen som helhet tilpasses landskapet og kulturmiljøet på en god måte, uten å medføre uakseptable virkninger. For å sikre gjennomførbarhet vurderes bruk av moderne materialer og byggemetoder som nødvendig.

Belyste skilt vurderes ikke å ha vesentlig påvirkning på planforslagets virkninger for landskap og kulturmiljø. Bestemmelsen justeres til å gjelde for hele planområdet, og krav til utforming av skilting presiseres for å sikre bedre tilpasning til omgivelsene:

«Skilting og belysning skal være helhetlig og tradisjonell for hele planområdet. Skilt skal plasseres/monteres på fasade med frittstående bokstaver eller symboler. Dekkende skilt tillates ikke. Hus nummerering og utelamper på hus skal være i tradisjonell stil.»

Terrasse, balkonger og mer

Fortidsminneforeningen. for bestemmelse § 3.1.3 bes at:

1. «kan» endres til «skal».
2. det innføres forbud mot synlige terrasse, altan eller balkonger som er synlige fra sjø eller offentlige rom.



3. det innføres forbud mot altan med lukket bygningskropp og pergola.

Kommunedirektøren: Punkt 1 imøtekommes. Punkt 2 og 3 imøtekommes ikke. Tiltakene kan realiseres innenfor foreslåtte bestemmelser uten at de samlede virkningene på kulturmiljø og landskap blir uakseptable.

Handverkskompetanse

Fortidsminneforeningen: For bestemmelse § 3.2 tredje ledd (gjelder for BF1 - plan og landbruks kommentar) bes at:

1. Bestemmelsen kompletters med at det ved utarbeidelse av teknisk tilstandsrapport skal stilles krav til handverkskompetanse innen restaurering og istandsetting av eldre bygg.

I tillegg ønskes tydeliggjørende av bestemmelsens fjerde ledd.

Kommunedirektøren: Bestemmelsen har utgått og ble erstattet av forbud mot rivning. jf. § 7.4 tredje ledd.

Handverkskompetanse

Fortidsminneforeningen: For bestemmelse § 3.3 tredje ledd (gjelder for FF1-2) bes at:

1. Bestemmelsen kompletters med at det ved utarbeidelse av teknisk tilstandsrapport skal stilles krav til handverkskompetanse innen restaurering og istandsetting av eldre bygg.

I tillegg ønskes tydeliggjørende av bestemmelsens fjerde ledd.

Kommunedirektøren: Imøtekommes ikke. For FF1 har bestemmelsen utgått og blitt erstattet av forbud mot rivning. jf. § 7.4 fjerde ledd. FF2 har ingen kulturmiljøverdien som kan begrunne ytterligere regulering. Hensynet til kulturmiljø vurderes ivaretatt gjennom bestemmelse § 7.4 sjette ledd.

Sjøbua vår

Fortidsminneforeningen: Flere kommentarer til § 3.5 som gjelder T1 «sjøbua vår».

Kommunedirektøren: T1 «sjøbua vår» har blitt tatt ut ur planforslaget.

Nedgravde avfallskontainere

Fortidsminneforeningen: Bestemmelse § 3.8, som gjelder for renovasjonsanlegg, justeres med: «anlegget skal være nedgrav og ha god stedstilpasset utforming».

Kommunedirektøren: Imøtekommes delvis. Renovasjon Agder løsninger for felles renovasjon kan brukes uten uakseptable virkninger på kultur og øvrige interesser.

Lekeplass

Fortidsminneforeningen: Bestemmelse § 3.9 som gjelder for lekeplass, justeres med: «Det skal brukes naturlige og stedstilpassede farger og materialvalg».

Kommunedirektøren: Imøtekommes delvis. Bestemmelsen justeres med:

«Utstyr, gjerder med mer skal ha fargene hvit eller jordfarger som rød, oker eller svart. Ved bruk av naturmateriale er materialets egenfarge tillatt.



Torg

Fortidsminneforeningen: Bestemmelse « § 4.4 som gjelder for torg, justeres med: «det skal lages en helhetlig plan for torget før tiltak iverksettes, Det skal brukes naturlige og stedstilpassede farger og materialvalg.

Kommunedirektøren: Innspillet er imøtekommet. Utformingen av torget er sikres med rekkefølgebestemmelse § 8.1.

Molo/bølgebryter

Fortidsminneforeningen: En flytende brygge fortjener ikke tittelen «molo». Enda en ny brygge her er uheldig for landskapsbildet og kulturmiljøet. Man bør heller lage en mer helhetlig plan for hvordan man mer effektivt kan plassere eksisterende brygger, slik at en oppnår målet uten å lage enda en pir ut med brygger.

Kommunedirektøren: Imøtekommes ikke. Moloer kan være flytende. Foreslått utvidelse av småbåtsanlegget vurderes ikke medføre noe uakseptable virkninger på kulturmiljø, landskap eller andre interesser.

Parkeringsplasser

Fortidsminneforeningen: For å unngå at et større område beslaglegges for parkering ved flatsprenging, oppfordrer vi prosjektet til å se på muligheten for å med underjordisk parkering i den nordøstre delen av o_P1, mens delen i sørøst av o_P1 forblir urørt.

Kommunedirektøren: Imøtekommes ikke. Det er ikke aktuelt med underjordisk parkering innen o_P1. o_P1 er i hovedsak en videreføring av dagens parkeringsområde.

Grønnstruktur

Fortidsminneforeningen: Det ønskes at bestemmelse § 5.1 som gjelder «Naturområde» og «park» fastsetter krav om at for område «GN» skal det:

«lages i samarbeid med Statsforvalterens miljøvernavdeling og Agder fylkeskommunes kulturmiljøvernseksjon lages en helhetlig plan for området før tiltak tillates»

Kommunedirektøren: Imøtekommes ikke. Natur, kultur, natur og øvrige interesser vurderes hensyntatt i nødvendiggrad uten uakseptable virkninger gjennom forslaget til plankart med tilhørende bestemmelser.

Lysthus

Fortidsminneforeningen: Det ønskes at bestemmelse § 5.1 som gjelder «Naturområde» og «park» justeres med at:

«Lauvikvarden i område GP er et viktig kulturminne som skal sikres vern. Det tillates ikke bygging av lysthus eller andre tiltak innenfor område GP.»

Kommunedirektøren: Kulturminner på Lauvikvarden er hensyntatt i planarbeidet og sikret med hensynsone «bevaring kulturmiljø». Eksisterende lysthus er lokalisert cirka 60 meter ifra kulturminner. Dagens, eller en nytt, lysthus innafor arealformålet «park» vurderes ikke medføre uakseptable virkninger på det aktuelle kulturminnet eller kulturmiljøet.

Badeområde

Fortidsminneforeningen: Det ønskes at bestemmelse § 6.4 skal begrense størrelsen og utforming på tiltak som tillates innen badeområdet.



Kommunedirektøren: *Imøtekommes ikke. Tiltak som badebrygger, trapper, benker, bord stier og mer kan realiseres uten uakseptable virkninger på kultur, natur og andre interessen uten ytterligere regulering i plan eller bestemmelser.*

Hensynsone – bevaring kulturmiljø

Fortidsminneforeningen: *Ber om a bestemmelse 7.4 (hensynsone kulturmiljø H570), som regulerer at ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse også skal gjelde for BS1 og BS2.*

Kommunedirektøren: *Imøtekommes ikke. For BS1 og BS2 foreligger egne bestemmelser som sikrer at nødvendig hensyn til kulturverdier og miljø bli ivare tatt.*

c. BS1 og BS2 omfattes ikke av hensynssone bevaring

Byggeområdene «BS1» og «BS1» er ikke underlagt hensynssone bevaring H570, selv om denne bebyggelsen vil bli veldig synlig fra både sjø og det offentlige rom.

Forslagstiller: *Man kan vel ikke ha hensynssone bevaring på helt ny bebyggelse?*

Kommunedirektøren: *Klagen bringer ikke noe momenter til saken. Hensikten med hensiktsone H570 er å hensynta eksisterende bebyggelse med kulturverdier, terreng og kulturlandskap i området nærmest sjøen. Foreslåtte bebyggelsen (BS1 og BS2) reguleres av egne bestemmelser, blant annet § 3.1.3 (estetikk, utforming og byggeskikk). Det er disse bestemmelser som sikrer nødvendig hensyn til kulturverdiene i området. Klagen imøtekommes ikke.*

d. Det tiltaltes ubehandlede fasade materiell i tillegg er naturmaterialets egenfarge, jf. § 3.1.3.

Forslagstiller: *Dette gjelder for eksempel at en grunnmur kan ha synlige naturstein. Tegl kan være orange. Natursingel kan ha forskjellige farger osv. Terrassegulv kan være i grånet tre så det går godt inn sammen med fjell. Osv. Vi ser at denne bestemmelsen kan mistolkes hvis noen absolutt vil i verste mening. I så fall ved uenighet vil planbeskrivelsen kunne bidra til rett tolkning. Men vi er åpne for å tydeliggjøre denne. Forslaget Fortidsminneforening spilte inn i høring kan være et godt utgangspunkt. Evt. at det i planbeskrivelsen beskrives litt av overstående konkret og hva man evt. ikke mener er tilsiktet tolkning. Som for eksempel grå ubehandlet kledning. PS: på noen boder etc. vil også det være tradisjonelt. Langt ifra alt var malt. Men det er nok ikke det vi ønsker her altså. Hadde man akseptert at veileder i sørlandsk byggeskikk hadde vært bindende ville dette vært løst. Men det ville vel ikke fylkeskommunen.*

Kommunedirektøren: *Klagen tas til følge. Bestemmelsen § 3.1.3 første ledd endres:*

«Bebyggelsen skal ha kledning av tre og males med farger i tonene hvit, rød eller oker. I tillegg er naturmaterialers egenfarge tillatt på annet enn bygningsfasader. Utvendige vindskier, lister, karmen, sprusser, dører og porter skal være hvite eller ha lik farge som kledningen eller som historisk kan dokumenteres har vært benyttet i området. Hovedinngangsdør skal være markert med egen farge og kan ha noe kraftigere belistning.»



e. Tekniske installasjoner tillates over byggets volum, heis og lufting kan være inntil en meter over mønet, Jf. § 3.1.3

Forslagstiller: Poenget med denne bestemmelsen er jo nettopp at tekniske installasjoner skal være innebygget så de ikke er så eksponert og skjemmende. Langt bedre enn bestemmelser i de aller fleste andre planer. Heisen må over tak skal den være lovlig adkomst til øverste etasje. Det er uansett kun i bakre del mot torget at dette er relevant da man installerer ikke heis i småhus bebyggelsen. Det som ble spilt inn i høring vil i utgangspunktet etter all sannsynlighet bli ivare tatt uansett. Vi er åpne for å endre dette.

Kommunedirektøren: Klagen medfører ikke at det bringes nye momenter til saken. Hensikten med bestemmelsen er å begrense landskapsvirkninger. Imidlertid må det gis rom for deler av f.eks. heisinstallasjoner ovenfor møne. Forslaget samlede virkninger på landskap, kulturmiljø og mer vurderes som akseptable. Klagen imøtekommes ikke.

f. Stor fare for store volumer, jf. bestemmelse § 3.1.3.

Flere bygg kan settes sammen slik at grunnflaten ikke blir rektangulær. Spesielt er eksemplet til venstre etter avsnitt 4 problematisk.

Forslagstiller: Eksemplet viser rektangulære former. Men vi mistenker at en optisk illusjon gjør at det oppfattes som noe annet. Vi tror det er en misforståelse og at planens øvrige føringer tilsier at dette blir bra. Det står veldig tydelig i teksten, så det blir veldig vanskelig å omgå.

Kommunedirektøren: Klagen medfører ikke at det bringes nye momenter til saken. Eksemplene skal tydeliggjøre bestemmelsen § 3.1.3 fjerde ledd:

«Bygg med grunnflate større enn 70m² skal fremstå som flere volum.»

Planforslaget vurderes håndtere byggerettenes volumer og plassering med god tilpassing til landskap, kulturmiljø og mer. Klagen imøtekommes ikke.

g. Store terreng inngrep og høye murer vil svekke områdets kvaliteter

Murer som vender mot GN4 kan ha en samlet maksimal høyde på inntil fire meter. Store terreng inngrep og høye murer vil bidra til å svekke områdets kvaliteter. Jf. § 3.1.3.

Forslagstiller: For å begrense terrenginngrep som sprengning og for å bygge de vedtatte 30 boenhetene så konsentrert som mulig i stedet for å spre de ut over hele planområdet har man tillatt noen murer med strenge krav til utførelse. Det er ikke tillatt med en fire meter høy mur. Når denne terrasseres og beplantes slik det kreves vil det etter kort tid ikke oppleves dramatisk i det hele tatt. Med de grep som ble foreslått har Statsforvalter akseptert siste versjon.

Kommunedirektøren: Klagen bringer ikke nye momenter til saken. Særskilte krav om utforming av murer er blitt tatt frem med hensyn å redusere landskapsvirkninger mot



sjøen, jf. § 3.1.5. Bestemmelsen angir bland annet at murer over 1,5m skal terrassers og tilrettelegges for beplanting. I tillegg skal murere enten være i naturstein eller i kalket/pusset ufrelse, Se s. 30 i planbeskrivelse. Planens virkninger på landskap og kulturmiljø redegjøres for i saksframlegget til endelig vedtaksbehandling samt i konsekvensutredningen. Klagen imøtekommes ikke.

h. Takstein av betong bidra til å svekke områdets kvaliteter

Det er lav kvalitet på materialvalg Jf. § 3.13 sjette ledd: *Hovedtak skal tekkes med tegl eller betongtakstein.* I et kulturmiljø av så høy verdi har betong takstein ingen tradisjon, og vil bidra til å svekke områdets kvaliteter.

Forslagstiller: Dette er vurdert tidligere og et valg som er tatt. Forslagsstiller kan si seg delvis enig og foreslå at klagen tas delvis til følge med at kun betongtakstein som har form omtrent som teglstein tillates. Det blir som solcelletaksteina Fortidsminneforeningen aksepterer, eller bedre.

Kommunedirektøren: Klagen bringer ikke nye momenter til saken. Imidlertid endres bestemmelse § 3.1.3 sjette ledd til:

«Tak skal tekkes med takstein med sort eller naturlige jordfarger som rød, brun og oransje. Hvis solceller eller solfangere installeres skal de integreres som en del av taktekkingen formet som takstein»

Hensikten er å sikre en passende farge og form på takdekking. Uakseptable vekninger på landskap og kulturmiljø vurderes å unngås uten forbud mot takstein i betong. Klagen imøtekommes ikke.

i. Solcellepanel som ikke er formet som teglsten

Solcellepanel tillates mot offentlig rom og sjø, f. § 3.1.3 sjette led. I et kulturmiljø av så høy kvalitet er det problematisk med solcellepanel som ikke er formet som teglsten, ut mot sjøen og offentlige rom. Vi har ikke ingenting imot solcellepanel mot rom som ikke er synlig fra det offentlige rom.

Forslagstiller: Forslagsstiller sier seg enig og foreslår at klagen tas delvis til følge slik at det ikke tillates solceller/solfangere mot sjø eller områder som er høyt eksponert mot offentlige rom. Samt sorte solcelletakstein som Fortidsminneforeningen spilte inn i høringen.

Kommunedirektøren: Klagen tas til følge. Imidlertid mener Kommunedirektøren at bestemmelsen skal omfatte hele planområdet. Bestemmelsen 3.1.3 sjette ledd endres til: [...] Hvis solceller eller solfangere installeres skal de integreres som en del av taktekkingen formet som takstein.

j. Kobber og malte takrenner og beslag vil svekke områdets kvaliteter

jf. §3.1.3 åttende ledd: *«Takrenner, beslag o.l. skal være materials egenfarge som kobber, zink, aluminium eller malt i byggets farger».* I et kulturmiljø av så høy verdi har kobber, og malte takrenner og beslag ingen tradisjoner, og vil bidra til å svekke områdets kvaliteter.



Forslagstiller: Kobber og ikke minst malte takrenner er da vel ikke uvanlig i eldre kulturmiljø? I formingsveilederen for Lillesand som Fortidsminneforeningen viser til er malte takrenner tillatt der det er samme farge som bygningen. Det virker fornuftig. Kobber er ikke viktig å ha med. Men vi kjenner eksempler på kobber malt i byggets farge. Det har noe med formen disse rennene kommer i blant annet.

Kommunedirektøren: Klagen bringer ikke nye momenter til saken.

De foreslåtte endringene på detaljerte deler av byggene anses ikke å ha noen betydende virkninger for planens virkninger på landskap og kulturmiljø. Planens hensikt er ikke å gjenskape historiske elementer med full autentisitet. For å sikre gjennomførbarhet og realisme i prosjektet, vil det være nødvendig å benytte moderne materialer og byggemetoder. For eksempel vurderer kommunaldirektøren at takrenner og beslag kan males i byggets farger, selv om dette ikke har historisk tradisjon. Dette anses likevel å være i tråd med den tradisjonelt inspirerte byggeskikken i området, og godt tilpasset kulturmiljøets verdier. Klagen imøtekommes ikke.

k. Clipssprosser og store vindusfelt

Clipssprosser og neon store innslag av større vindusfelt tillates, jf. §3.1.3 tiende ledd. Dette blir veldig løst og muligens en svekkelse av kulturmiljøets høye verdi.

Forslagstiller: Ettersom TEK17 vil gjelde her med blant annet krav til varmetap må det være det beste kompromiss man kan kreve for å få mest mulig autentiske vinduer. Med mindre det kommer konkrete forslag ser vi ikke helt hvordan dette kan håndteres bedre. Ser at kittspross er nevnt, men usikker på om det er realistisk. Må være milevis bedre enn for eksempel sprosserammer.

Kommunedirektøren: Delen av klagen som omhandler clipssprosser bringer ikke fram nye momenter som endrer vurderingen av saken. Planens hensikt er ikke å gjenskape historiserende elementer med full autentisitet, men å sikre at bebyggelsen som helhet tilpasses landskapet og kulturmiljøet på en god måte, uten å medføre uakseptable virkninger. Clipssprosser vurderes ikke å ha vesentlig betydning for forslaget virkninger på landskap og kulturmiljø.

Klagen tas derfor ikke til følge på dette punktet.

Delen av klagen som gjelder store vindusflater imøtekommes delvis. Store vinduer begrenses til fasader som vender mot områdene P3, BRE og SF2 TO

l. Terrengformasjoner og kulturlandskap skall bevares

I bestemmelse § 7.4 andre ledd må «bør» endres til «skal»

Forslagstiller: Det er mulig Fortidsminneforeningen sitter med et eldre eksemplar av bestemmelsene for i den kunngjorte versjonen er det endret fra bør til skal. I tillegg er det grundig presisert i neste setning hva som ikke er tillatt, så dette fremstår svært godt ivaretatt.

Kommunedirektøren: Klagen er imøtekommet. En endring i samsvar med klagen ble gjennomført før endelig vedtaksbehandling.



m. Hva kan oppføres hvis FF2 rives?

Det er altfor uklart hva som kan oppføres hvis FF2 rives, og det særpreg som i dag eksiteres kan enkel unngås videreføres.

Forslagstiller: Det kan igjen se ut som at Fortidsminneforeningen ikke bruker siste versjon av bestemmelsene for dette står ikke i kunngjort versjon. Det er forøvrig avklart ut med kulturminneavdeling i fylkeskommunen at FF2 kan rives. Dette er ikke noe fortidsminne, men et uthus fra 80-tallet. Det nye som bygges vil ha de samme krav som øvrig bebyggelse i planområdet

Kommunedirektøren: Klagen bringer ikke noe momenter til saken. KFF2 omfattes av § 7.4 sjette led som angir at:

- Ny bebyggelse skal i størrelse og proporsjoner tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen i området. Det skal benyttes tradisjonelle materialer, samt tradisjonelt formspråk og dimensjoner.*
- Verandaer, balkonger og terrasser skal utformes i nøkternt omfang og tilpasset bygningen og områdets egenart.*
- Store glassflater mot sjøen tillates ikke.*

Kommunedirektøren vurderes at bestemmelsen sammen med plankartet ivaretar miljøet særpreg selv om en ny bygning oppføres på plassen. Klagen imøtekommes ikke.

n. Det er ikke samsvar mellom illustrasjonene, plankartet og bestemmelser

Det er ikke samsvar mellom de flotte illustrasjonene i [planbeskrivelsen] og byggegrensen i plankartet og bestemmelsene.

Forslagstiller: Bra at illustrasjonene beskrives som flotte. Men det stemmer ikke at det ikke er sammenheng. Det er sikret samsvar i planprosessen. Det er ikke gitt romsligere byggegrenser enn hva som er helt nødvendig for å kunne bygge det omfang som er illustrert.

Kommunedirektøren: Planforslagets ambisjoner er illustrert flere steder i planbeskrivelsen, både gjennom plantegninger og perspektivillustrasjoner. Illustrasjonene viser bygningenes plassering innenfor den juridiske byggeretten som er angitt i plankartet, men det kan være vanskelig å sammenligne disse direkte. I flere tilfeller avviker illustrasjonene noe fra den juridiske byggeretten, ettersom byggeretten gir et visst handlingsrom for plassering innenfor det angitte arealet.



Kommunedirektøren vurderer at illustrasjonene gir et godt bilde av planens ambisjoner og er i tråd med forventningene til tiltakets realisering. Klagen tas derfor ikke til følge.

o. Gjør skissene juridisk bindende

Gjør skissene juridisk bindende og samråd med Agder fylkeskommunes kulturmiljøvernavdeling for utforming bestemmelsene for område BS1 og BS2. Hvis ikke, ber vi om at Statsforvalteren i Agder omgjør vedtatt detaljregulering. Frem til saken er endelig avgjort ber vi om at omsøkt tiltak gis oppsettende virkning jf. forvaltningsloven §42.

Forslagstiller: Det bør ikke gis oppsettende virkning. Rekkefølgekrav gjør at det uansett tar tid før det blir bygging.

Kommunedirektøren: Klagen bringer ikke fram nye momenter i saken. Illustrasjoner kan gjøres rettslig bindende. Men de kan ikke fastsettes andre bestemmelser utøver det som følger av plan- og bygningsloven § 12-7. Kommunedirektøren vurderer at hensynet til kulturmiljøet ivareta med de nå foreslått plankart og bestemmelser. Samråd med Agder Fylkeskommune er gjennomført. Klagen tas ikke til følge.

3. Naturvernforbundet

a. Kulturmiljø

Forslaget viser en terrengbruk med en utnyttelsesgrad som radikalt vil endre opplevelsen av det tradisjonsrike stedet, uthavnen Homborsund. En utbygging i tråd med planforslaget vil påtvinge et sterkt urbant konsept i et gammelt, tradisjonsrikt kystmiljø.

Forslagstiller: Utbyggingsvolum er helt i tråd med føringer i vedtatt kommuneplan. Herunder parkering etc. Dette er grundig vurdert i plandokumenter og i kommunale vedtak. Det som avviker fra kommuneplanen, er at tyngdepunktet av bebyggelsen er trukket bort i fra sjøen inn i LNF området i bakkant slik at terrenget som faller mot vannet er nærmest uberørt. Kommuneplanens krav til bedret ferdsel i og langs sjøen er ivaretatt i planen og et viktig plangrep.

Kommunedirektøren: Klagepunkten innebærer ikke at nye momenter bringes inn i saken. Planens konsekvenser på kulturmiljøet redegjøres for i konsekvensutredningens avsnitt «kulturmiljø» (s.44) og i det ikke tekniske sammendraget (s.77). Klagen imøtekommes ikke.

b. Savner markedsundersøkelse

Vi er ikke kjent med at det foreligger tillitvekkende, uavhengige, markedsundersøkelser som grunnlag for så ambisiøse utbyggingsplaner, noe som svekker selve grunnlaget for utbyggingen.



Forslagstiller: Det finnes en rekke eksempler på at småsteder har vokst med slike sentrumsfunksjoner. For eksempel Båly brygge og områdene rundt. Et mindre lokalsamfunn enn Homborsund har flere restauranter, en større butikk og mange andre funksjoner. Vi vil si Homborsund på mange måter kan ha bedre forutsetninger enn Båly hadde. Det er en villet utbygging i ATP plan og i kommunens planer at Homborsund skal vokse som et lokalsamfunn. Det man vil får man gjerne til. Eidebygda og Homborsund har særdeles gode forutsetninger for å lykkes med det fremover. For å nevne noe er det blant Sørlandets aller mest tilgjengelige skjærgård som er offentlig tilgjengelig. Sentral plassering på Sørlandet mellom Arendal og Kristiansand, Grimstad og Lillesand. Lokaliseringen ved sjøen er en annen forutsetning. Nesten alle tettsted og byer av en viss størrelse er etablert ved sjøen, i strandsonen opprinnelig, i noen tilfeller langs vassdrag. Det er ingenting som skulle tilsa at ikke det skulle lykkes. På starten av 80 tallet vokste bygda i eksplosjonsfart fra noen få hundre innbyggere til over 1000 når kommunen gjorde forskjellige siviliserende grep. Nå med vedtatt plan, påbegynt gang og sykkelvei, samt nytt industriområde og vei på gang til ny E18 står man på trappene med en ny veksthopp for bygda. Dette er et eksempel på helhetlig og god samfunnsplanlegging. Overnevnte markedsundersøkelser er ikke noe krav regelverket setter til arealplanlegging

Kommunedirektøren: Kommunedirektøren stiller ikke krav om markedsundersøkelser for å vurdere etterspørselen knyttet til realisering av utbyggingsplanene. Det er heller ikke uvanlig at reguleringsplaner gjennomføres etappevis, og at det kan ta flere år før hele planen er realisert. Kommunedirektøren vurderer at planen er i samsvar med kommuneplanens arealdel, og dermed med kommunens langsiktige mål for arealbruk i området. Klagen tas derfor ikke til følge.

c. Byggeforbud inne 100-meters beltet

Det er særlig tre hensyn ved byggeforbudet i strandsona (pbl § 1-8) som planen, etter vårt syn, ikke er i overenstemmelse med; landskapshensyn, friluftsinnteresser og biologisk mangfold. Planen er ikke i tråd med nasjonale føringer og interesser for strandsonen og ikke forenelig med statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

Forslagstiller: Statsforvalter har frafalt sin innsigelse etter en omfattende prosess samt endringer i planforslaget og må da anses som at nasjonale og vesentlig viktige regionale interesser er ivaretatt. Såpass forutsigbarhet må man forvente fra myndighetene at det når blir stående etter klagebehandlingen. Kommunen har ment at friluftsinnteressene er styrket i form av at tilgjengeligheten i og langs sjøen er forbedret. For å nevne noe. Sammenlignet med hvordan det var før er mulighetene for opphold i strandsonen svært forbedret.

Kommunedirektøren: Klagepunkten innebærer ikke at nye momenter bringes inn i saken. Planens konsekvenser på interessene som skal hensyntas særlig i henhold til pbl § 1-8 redegjøres for innen respektive avsnitt i konsekvensutredningen; natur (s.29) , kultur (s.44) , friluftsliv (s.15) og landskap (54). Kommunedirektøren står fast ved vurderingene som ble gjort i forbindelse med vedtaksbehandling: Forslaget [...] tar



særlig hensyn til berørte interesser innenfor 100-metersbeltet. Virkningen vurderes som akseptable. Klagen imøtekommes ikke.

d. Krav om undersøkelse av gode overvintringsområder for amfibier

Fortsatt tilstedeværelse av amfibier (padder? og salamander) er avhengig av gode overvintringsområder i tilstøtende områder noe som ikke er undersøkt eller redegjort for. Naturvernforbundet krever at dette blir undersøkt.

Forslagstillers: Dette er undersøkt grundig flere år på rad. Padder har aldri blitt sett. Noen motstandere har feilaktig flagget at det er registrert salamander i tjernet. Om man studerer nærmere beskrivelsen av lokaliseringen ser man at det er en annen dam denne lokaliteten dreier seg om. Dette kan vi evt. utdype og komme tilbake til om nødvendig, men det ble godt avklart i forbindelse med høring og tilhørende tilleggskartlegginger. Denne dammen i utkanten av området har det blitt satt rekkefølgekrav til tiltak i. Hvilket da vil forbedre forholdene for salamandre. I området rundt denne konkrete dammen er det også gode vilkår for overvintring og man gikk bort i fra de parkeringsplassene som her var planlagt. Det skal også nevnes at salamandre ikke er truet, men livskraftige. I Eide er utbredelsen svært stor om man ser etter er det en svært livskraftig bestand her. Biologiske arter som flere også hevdet befant seg her ble behørig sjekket ut at ikke befant seg i planområdet. I sum vil tiltak i dammen forbedre forholdene for salamandre. Tiltak i tjernet vil tilrettelegge for at salamandre som hittil ikke er påvist her, kan etablere seg her også. Planen vil altså styrke naturmangfoldet i det henseende.

Det vises videre til planbeskrivelsens kap. 5.13 Vurdering etter naturmangfoldsloven.

Videre vises det til Teams-møtet 6.6.2024 mellom Statsforvalteren, Agder fylkeskommune, Grimstad kommune og forslagsstiller. Til registreringen skriver Baugen: Her skulle noen ha funnet narmarihand i 1986. Dette funnet er ikke dokumentert og det er helt uaktuelt at det kan vokse narmarihand på dette området. Det kan jo ha vært en vårmarihand der, men den er vanlig. Området er sjekket opptil 200-300 meter fra sjøen.

Det fremgår videre av rapport naturverdier at det ble undersøkt i 2020, men at det skulle sjekkes igjen i mai 2021. Trond Baugen som er den som har jobbet mest med Narmarihand bekrefter at det ble gjort undersøkelser i mai 2021, uten noen funn. Dermed er dette avklart.

Tross det er det likevel sjekket grundig på nytt nå i juni 2024. Det foreligger ny rapport på at det ikke er noen orkideer og heller ikke noen andre rødlistearter. Baugen kjenner planten meget godt og det betyr ikke noe om den blomstrer eller ei for han. Han kontrollsjekket på Kalvehageneset og fant mange planter. Rapport og kommentar ble sendt kommunen 1. juli 2024.

For å tilføye mer informasjon er det den dammen som er planlagt opprensket funnet er gjort i, ikke dammen ved byggeområdet. «To dammer i nærheten ble også sjekket uten at arten ble funnet. Den kunstige dammen, som ligger vest for dammen hvor liten salamander ble observert, så meget egnet ut for arten.»



Dammen funnet er gjort i ligger øst for den kunstige dammen. Dammen i byggeområdet ligger mer nord for den kunstige dammen. Det står videre at begge de andre dammene er undersøkt og at det ikke er gjort funn i dem. Den kunstige dammen vest for den undersøkte dammen er beskrevet som meget egnet. Dammen i byggeområdet må altså være vurdert som mindre egnet. Det opplyses om at bestanden av småsalamander aldri har vært truet, kun nær truet en periode før 2010.

Denne dammen inne i skogen er pr i dag ikke noe attraktivt levested for salamander. Pr i dag ser det heller ikke ut til å være det der. Dammene ble i 2024 undersøkt av Maria Sørli, Leder for sørlandsavdelingen til Norsk Zoologisk forening. Det ble inspisert, hovet og satt ut feller som ble tømt flere ganger. Ingen salamandre i noen av dammene. Men i en referansedam i en hage i Homborhave var det salamandre på samme tid. Det ble dog fanget en buorm i dammen i byggeområdet.

På denne bakgrunnen ser vi ikke at det er noe grunnlag for å skrive noe mer helhetsvurderinger. Dette grunnlaget må i så fall defineres og forankres i et regelverk.

Som det skrives over vil økt sollys være positivt, så den kanskje kan bli en dam for salamandre selv om den ikke er det pr i dag. Den gjengrodde dammen ute ved badebryggen der det er et funn registrering er en mye mer naturlig lokalitet. Å rense opp denne (som det er rekkefølgebestemmelse til at skal gjøres) vil antakelig ha mye mer effekt.

Kommunedirektøren: klagepunkten innebærer ikke at nye momenter bringes inn i saken jf. planbeskrivelsens avsnitt kap. 5.13 og forslagstillers kommentarer ovenfor.

e. Sulfidholdig berg

De sulfidholdig steinmasse fra utbyggingsområdet skal transporteres til godkjent deponi og bruddflater og grunn må sikres mot miljøskadelig avrenning. Under selve anleggsperioden og senere vil avrenning av sulfidholdig overvann måtte sikres så det ikke renner ut i sjøen. Naturvernforbundet krever at dette problemet løses og at detaljplanen suppleres med juridiske bestemmelser for dette som et rekkefølgekrav før selve boligbyggingen kan starte.

Forslagstiller: Den lokale forskriften som danner grunnlaget for den vedtatte tiltaksplanen er utarbeidet som følge av de erfaringene man tidligere gjorde blant annet som følge av forurensningen av Kaldvelfjorden og Langedalstjønnen. Tiltaksplanen er juridisk bindende for utbyggingen. Vi kommenterer derfor ikke dette noe mere pr nå.

Kommunedirektøren: Klagepunkten innebærer ikke at nye momenter bringes inn i saken. For håndtering av sulfidholdig fjell finnes det krav om godkjent tiltaksplan for gravning/sprenging/bygging kan starte. Tiltaksplaner skal blant annet svare ut det som tas opp i klagen. Kravet om tiltaksplan finnes i forskrift om begrensnig av forurensning. Klagen imøtekommes ikke.

f. Trafikksikkerhet



Homborsundveien er skolevei hvor barn også ferdes utenom skoletid. Naturvernforbundet mener derfor at det bør være et rekkefølgekrav med opparbeidet gang- og sykkelsti langs Homborsundveien før realisering av reguleringsplanen kan påbegynnes.

Forslagstiller: Til tross for at både politikere og samferdselsavdelingen i fylkeskommunen, kommunen og forslagsstiller mente at den sikkerheten i anleggsperioden ble ivaretatt av annet regelverk - krevde Statsforvalter et slikt rekkefølgekrav som det her nevnes. Det er imøtekommet og således ivaretatt fullt ut.

Kommunedirektøren: Klagepunkten innebærer ikke at nye momenter bringes inn i saken. Planen stiller krav om opparbeiding av gang- og sykkelvei langs Homborsundveien før realisering av planen (fortau for aktuell delstrekning) jf. planbestemmelsene: § 8.1 ellefte ledd og 8.2 tiende ledd. Klagen imøtekommes ikke.

g. Energianlegg

Det bør være et offentlig mål å redusere strømforbruket i bygg og med det også redusere presset på natur for nye energianlegg. Vi kan ikke se at dette er vurdert i planbeskrivelsen. Utbyggingen er konsentrert og tett på sjøen. Det ligger derfor godt til rette for et nærvarmeanlegg basert på ulike energiløsninger. Naturvernforbundet ber derfor om at dette utredes og eventuelt nedfelles i reguleringsbestemmelsene.

Forslagstiller: Det er i planbeskrivelsen angitt at varmekollektor i sjø kan være et eksempel på lokalt energianlegg, men at uansett må bebyggelsen ivareta krav i teknisk forskrift. Det er gjort en vurdering knyttet opp mot kommuneplanens §2.13 vedr alternative energiløsninger og fornybar energi. Konkludert at myndighetenes krav til energi gjennom teknisk forskrift legges til grunn. Det er fordelaktig å legge til grunn siste tilgjengelige teknologiske løsning nærmest opp mot byttetiden og det er satt kan være aktuelt å vurdere i teknisk plan. Vi legger opp til en dialog med kommunen om det kan anses som at vi delvis tar klagen til følge.

Kommunedirektøren: Klagen bringer ikke fram nye momenter som endrer vurderingen av saken. I planbeskrivelsen nevnes varmekollektor i sjø som et eksempel på et lokalt energianlegg. Valg av energikilde kan vurderes nærmere i forbindelse med gjennomføring, men fastsettes ikke gjennom juridisk bindende bestemmelser. Ulike energisystemer kan tas i betraktning, for eksempel med hensyn til takvinkler og orientering av takfall. Det er imidlertid ikke i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-7 å regulere eller stille krav om en bestemt type energisystem. Klagen imøtekommes ikke.

4. Gulbrandsen

a. Prosessen har ikke fulgt prosessreglene i plan- og bygningsloven

Planleggingsperioden har vært uten inkludering av oss, uten noe forsøk på å komme oss o møte med våre innvendinger. Her har det skjedd saksbehandlingsfeil jf. pbl § 12-10, andre ledd [...] naboer, skal når de blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes [...]



Forslagstiller: Forslagsstiller og plankonsulent har innledningsvis hatt både møter og på forskjellige måter underrettet og lagt opp til dialog. Etterhvert fikk vi et inntrykk av at den dialogen ikke var ønskelig, slik at vi har ikke presset noe mer på med det. Forøvrig har medvirkning pågått som normalt. De er informert om at de fra vår side når som helst må kontakte oss og komme for en dialog. Gjennom de tilbakemeldingene klager har gitt er vårt inntrykk at de er godt innforstått med planprosessen og har brukt sin rett til innspill og klager. Planforslaget er underveis endret fra forholdsvis betydelige endringer av eiendommen til relativt lite endring og berøring i vedtatt planforslag. Har de krav på å underrettes særskilt med brev slik de skriver så må klagen tas til følge på dette punktet og dette gjøres.

Kommunedirektøren: Brev med informasjon om varsel om oppstart, høring og offentlig ettersyn i 2021 og i 2024 er blitt sendt til alle berørte grunneier. Gulbrandsen er ikke grunneier til 172/10. Det er grunneieren som har ansvaret for å underrette ev. leietaker eller andre relevante parter. Det aktuelle grunneiere har også innkommet med en klage, se «Stavrum» nedenfor. Klagen imøtekommes ikke.

b. Grunnerverv av vei er nødvendig

Veien forbi ligger på vår grunn, men er nå regulert til offentlig vei. Ny båthavn vil gi økt trafikk på veien. Her kreves en skikkelig gjennomføring av grunnerverv.

Forslagstiller: De hensyn som her anføres berører i hovedsak reguleringsplanen for gang og sykkelvei langs Homborsundveien. Her må det henvises til Grimstad kommune og Agder fylkeskommune. Denne er delvis implementert over i denne planen hva gjelder krysset. Men dette er allerede en vedtatt plan som ser slik ut.

Kommunedirektøren: Tiltaket Gulbrandsen viser til er en del av utbyggingen av gang- og sykkelvei langs Homborsundveien, som strekker seg helt ned til Homborsund brygge. Detaljreguleringen for gang- og sykkelveien ble vedtatt i 2023. Gjennomføring av tiltaket, inkludert grunnerverv, håndteres av Agder fylkeskommune. Klagen tas derfor ikke til følge.

c. Krever Støytiltak

Støytiltak i en eventuell utbyggingsperiode er en ting, men hva med den faste, økte trafikken dette vil medføre for vår eiendom? Dette må også pålegges utbygger å gjennomføre!

Forslagstiller: Se kommunedirektørens kommenter nedenfor.

Kommunedirektøren: Forslagstiller har innført klagebehandling undersøkt støysituasjonen lang Nalsteinveien med bakgrunn av planforslaget (Støy fra veitrafikk, Brekke Strand, 04.08.2025). Beregninger av veitrafikkstøy viser at nivået ved bolig i Nalsteinveien 191 øker med ca. 1 dB som følge av etablering av nye bygg. Dette anses som en liten, knapt merkbar økning. Det vurderes ikke foreligge noe behov for tiltak.



d. Krever tre parkeringsplasser

Vi vil miste tre parkeringsplasser som følge av utbyggingen som må erstattes nede på bryggen eller som er hensiktsmessig for oss med en person i rullestol! Dette er regulert til offentlig vei, så det er kommunens ansvar, selv om det er private som gjennomfører!

Forslagstiller: Vår vurdering er at de tre parkeringsplassene er uberørt i den form at de er regulert til annen veigrunn etter hva vi kan se. Muligens, men tvilsomt o_GN5 avhengig av hvor klager mener plassene ligger. Det er noe udokumentert at det faktisk er tre plasser her på egen grunn for det ser ut som de i så fall går inn i fylkeskommunes eiendom. Vi er åpne for å regulere inn tre langsgående parkeringsplasser her. Avventer kommunens vurdering.

Kommunedirektøren: Klagen imøtekommes ikke. Planen behandler ikke parkeringssituasjonen til Homborsundveien 191. Planen for Homborsund nærmiljøsender viderefør berørt arealformål (annen veigrunn) fra gjeldende reguleringsplanen (Detaljregulering for gang- og sykkelvei Homborsund, vedtatt i 2023, endret i 2023 og 2024). Kommunedirektøren har, i forbindelse med denne klagehandtering, vurdert om det er passende å gi planrettslig hjemmel til 2-3 parkeringer på den aktuelle plassen. Konklusjonen er at det ikke er passende, utfra trafiksikkerhetsperspektiv, å ha parkeringer her. Grunneier bør i førte hand finne en løsning på parkeringer innen den aktuelle tomten.

e. Krever vederlagsfritt tilkobling til kommunalt vann- og kloakk

Vi bruker en brønn som vil ligge tett på sprengingen i til utbyggingen. Her regner vi med at kommunen vil kompensere ved å tilby vederlagsfritt, en tilkobling av vann- og kloakk til eiendommene.

Forslagstiller: Dersom det er borrebrønnen rett bak uthuset det siktes til vil den svært tvilsomt bli berørt av Homborsund Brygge og nærmiljøsender planen. Om det skulle skje likevel vil det være berørt av vanlige erstatningsregler.

Kommunedirektøren: Klagen imøtekommes ikke. Utbygger har ansvar for å gjennomføre besiktigelse av nærliggende bebyggelse og anlegg i forkant av sprengningsarbeid. Eventuelle krav om kompensasjon for skader som måtte oppstå, må rettes direkte mot utbygger.



- f. Det ser ut av tegningene at noen av de nye husene er inne på vår tomt.

Forslagstiller: Vi ser at det er gjennomført en oppmålingsforretning etter at det opprinnelige kartgrunnlaget er innført og at plankonsulent ikke har mottatt nye grensekoordinater. Her er det flere muligheter som kan drøftes, som helt eller delvis imøtekommer denne delen av klagen. 1 Det kan makeskiftes noe areal. 2 Plankartet kan endres så det samsvarer med grensen. 3 Eller arealet kan innløses til en avtalt sum eller etter fastsatt skjønn. Kommunen oppfordres til dialog med klager i første omgang. Plankonsulent kan om ønskelig delta.

Kommunedirektøren: Klagen tas til følge. Med små tekniske justering av formålsgrensen berøres eiendommen ikke lengre av arealformålet BS1.

- g. Gjennomføring av veianlegg med gang- og sykkelvei bør komme på plass så tidlig som mulig

Det er ikke knyttet rekkefølgekrav til o_SF1, som er fortauet nordover, eller o_ST som er veien forbi oss. Alle trafiksikkerhetstiltak burde være med i det rekkefølgekravet til sentrumsutbyggingen (BS1 og BS2). § 8.1 avsnitt 9 står det: Før det gis igangsettingstillatelse for båtplasser innen VS1 og VS2 skal utbygging av

Nalsteinveien, i samsvar med detaljregulering for gang- og sykkelvei Homborsundveien, være sikret gjennomført. Dette sikrer oppgradering av veien forbi ifb. med etablering av ny småbåthavn, men ikke ifb. med den nye sentrumsutbyggingen.

I § 8.2 første avsnitt er det rekkefølgekrav til BS1 og BS2 (den nye sentrumsutbyggingen) til en god del av nytt veiareal, som o_SF2, som er fortauet på sydsiden av veien, og TO som er torg, og begge disse berører vår eiendom. Det ikke knyttet rekkefølgekrav til o_SF1, som er fortauet nordover, eller o_ST som er veien forbi oss. Dette er sikret i § 8.1 avsnitt 9. Alle trafiksikkerhetstiltak burde være med i det rekkefølgekravet til sentrumsutbyggingen (BS1 og BS2), og som sagt bør det knyttes til igangsetting og ikke skyves helt til brukstillatelse.

Forslagstiller: Kravet har vært gjenstand for så omfattende avklaringer i hele prosessen at det anses ikke relevant å bruke mer prosess på det. Uansett så er det fylkeskommunen som skal gjennomføre dette og slik det ser ut nå kommer det på plass raskere enn denne planen lar seg realisere uansett.

Kommunedirektøren: Klagen bringer ikke fram nye momenter som endrer vurderingen av saken. Utbedringer langs Nalsteinveien (områdene o_SF1 og o_SF) er sikret gjennom rekkefølgebestemmelser, og må være gjennomført før det kan gis tillatelse til igangsetting av småbåthavnen. Det stilles imidlertid ikke krav om at Nalsteinveien skal utbedres før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor områdene BS1 og BS2. Begrunnelsen er at tiltakene innen BS1 og BS2 ikke forventes å medføre økt trafikk langs Nalsteinveien. Klagen tas derfor ikke til følge.



h. Rekkefølgebestemmelsene 8.1 er ikke til hinder for å gi tillatelse til forberedende grovopparbeiding

Vi reagerer sterkt på § 8.1 syvende ledd: «Rekkefølgebestemmelsene over er ikke til hinder for å gi tillatelse til forberedende grovopparbeiding av området.» Det betyr at man kan gå i gang med relativt store inngrep før man lager teknisk plan osv. Det kan man ikke gjøre.

Forslagstiller: Trafikksikkerhetstiltak for barn og unge er ivaretatt i siste del av første avsnitt i §8.1 Der det stilles krav til dokumentasjon for å ivareta trafikksikkerhet for barn og unge. Der er det presisert at det også gjelder for grovopparbeiding.

Kommunedirektøren: Klagen bringer ikke fram nye momenter som endrer vurderingen av saken. Kommunedirektøren vurderer at det ikke er nødvendig med ferdige tekniske planer for kjøreveier, fortau og lignende før en søknad om terrengendringer (grovplanering) kan behandles. Det avgjørende er at trafikksikkerheten for barn og unge blir ivaretatt, noe som er sikret gjennom bestemmelse 8.1:

«[...] Krav om dokumentasjon for å ivareta trafikksikkerhet for barn og unge gjelder også for grovplaneringer innen BS1 og BS2.»

Klagen tas derfor ikke til følge.

i. Ønsker at butikken planlegges et annet sted.

Ønsker vi at prosjektet blir skrinlagt og at butikken planlegges et annet sted i nærområdet, som de fleste politiske partier også er enig i!

Forslagstiller: De fleste partiene er uenig i det. Et stort flertall politisk har ønsket dette prosjektet. Flertallet på 30 stemmer gikk inn for kommunestyrets forslag om å vedta prosjektet mot 5 stemmer. Det var H, SP, V, Frp, AP, INP, K, Uavh, mot SV, MDG og Rødt. Altså 8 partier, herunder de største, mot tre små parti.

Kommunedirektøren: Klagen bringer ikke fram nye momenter som endrer vurderingen av saken. Planen har hjemmel i gjeldende kommuneplan for området. Både plasseringen av butikken og planforslaget som helhet har vært gjenstand for politisk behandling gjennom planprosessen, og har fått politisk støtte – senest i 2025. Klagen tas derfor ikke til følge.

5. Søndena

a. Utbygging innen 100-meters sonen

Nærmiljøsenteret er delvis plassert i 100m-sonen, noe som er uønsket på nasjonal basis. Planbeskrivelsen påpeker at Homborsund er en gammel uthavn. Kulturhistoriske hensyn tilsier at området der Nærmiljøsenteret er planlagt, bør vernes mot store inngrep.

Forslagstiller: se kommunaldirektørens kommentar nedenfor.



Kommunedirektøren: *Klagepunktene bringer ikke fram nye momenter som endrer vurderingen av saken. Planens virkninger og konsekvenser for berørte interesser – inkludert hensyn til kultur- og naturverdier innenfor 100-metersbeltet langs sjø – er grundig redegjort for i egne avsnitt i konsekvensutredningen. Klagen tas derfor ikke til følge.*

b. Planen er i strid med kommunes målsetting om å begrense trafikk

Det skrives om at planforslaget følger opp kommunens målsettinger om å planlegge og utvikle boliger og næring på steder som gir korte og effektive reiser samt å begrense veksten i personbiltrafikken. Utbygging av både boliger og næringsvirksomhet i Homborsund vil ikke på noen måte vil føre til begrensninger i trafikken. Tvert imot. Fordi Homborsund ligger ikke langs en kollektivakse. Stort sett all trafikk til/fra Homborsund må foregå med bil. Busstilbudet er tynt og stort sett tilpasset skoleungdom. Jevnt over all næringsvirksomhet forutsetter trafikk til/fra næringsbygg/område. Altså en økning av trafikkmengden. Reguleringsplanens påstander om begrensning og effektivisering i persontrafikken virker å være tatt ut av løse lufta.

Forslagstiller: *se kommunaldirektørens kommentar nedenfor.*

Kommunedirektøren: *Klagen bringer ikke fram nye momenter som endrer vurderingen av saken. Kommunedirektørens vurdering, samt prinsippene for plassering av nye boliger og næringsarealer i kommuneplanens arealdel (side 5 og 8), bygger på en strategi om å styrke lokalsenteret i Homborsund. Ved å legge til rette for næringsvirksomhet og flere boliger i tilknytning til lokalsenteret, styrkes forutsetningene for at innbyggerne i Homborsund benytter lokale tjenester fremfor å reise til andre lokal- eller bysentra. Dette bidrar til å redusere det samlede transportbehovet. Klagen tas derfor ikke til følge.*

c. Trafikksikkerheten er ikke godt nok ivaretatt

Slik rekkefølgebestemmelsene er utformet, virker det som om sprengningsarbeider og grovplanering kan starte opp før veistykket fra nåværende butikk fram til nybygget i nærheten av brygga er sikret i forhold til myke trafikanter. Tungtrafikk på dette veistykket som på mange måter er stedets promenadegate, fører til en dramatisk økning i farenivået for skolebarn, eldre og ellers både gående og syklende.

Forslagstiller: *se kommunaldirektørens kommentar nedenfor*

Kommunedirektøren: *Klagen bringer ikke nye momenter til saken. Bekymringen imøtekommes gjennom rekkefølgebestemmelsen § 8.1 første ledd:*

«Krav om dokumentasjon for å ivareta trafikksikkerhet for barn og unge gjelder også for grovplaneringer innen BS1 og BS2.»

Klagen imøtekommes ikke.



d. Krav om at hele den planlagte gang- og sykkelveien må ferdigstilles

Det må være et absolutt krav at hele Homborsundveien er trafikksikker før det settes på tungtransport. I praksis betyr det at den planlagte G/S-veien for hele Homborsundveien må ferdigstilles før anleggstrafikken settes på.

Forslagstiller: se kommunaldirektørens kommentar nedenfor

Kommunedirektørens kommentarer: Klagen bringer ikke nye momenter i saken.

Kommunedirektøren vurderer at tilstrekkelig trafikksikkerhet oppnås ved at:

- 1. gang- og sykkelveien er etablert mellom dagens dagligvarebutikk og planområdet før grovopparbeiding eller bebyggelsen innafor BS1 og BS2 kan starte, jf. § 8.1 ellefte ledd.*
- 2. Kraven i § 8.1 første ledd Krav om dokumentasjon for å ivareta trafikksikkerhet for barn og unge gjelder også for grovplaneringer innen BS1 og BS2.*

Punkt 2 innebærer at også midlertidige trafikksikkerhetstiltak kan iverksettes på øvrige deler av Homborsundveien. Kommunedirektøren vurderer at hensynet til trafikksikkerhet er tilstrekkelig ivaretatt i planleggingen.

Klagen tas derfor ikke til følge.

e. Enge bru må tas med i planen

All masse må kjøres ut over Enge bru. I forbindelse med bygging av gang/sykkelvei langs Homborsundveien får brua følgende karakteristikkk i reguleringsplanen: *Enge bru begynner å bli gammel. Den har skader som reduserer levetiden, blant annet korrosjon.*

Reguleringsplanen for Nærmiljøsenderet tar ikke på noen måte høyde for brua sin tilstand. Faren er åpenbar ved at gjentatte påkjenninger i forbindelse med massetransporten, kan føre til trethetsbrudd et eller flere steder i brua med påfølgende stenging av veien.

Planen er å bygge ny bru i forbindelse med G/S-veien. I byggeperioden må Homborsundveien nødvendigvis bli stengt. Eneste vei ut av bygda er den smale, gamle Eideveien der to vanlige små kjøretøy med en del velvilje fra begge sjåfører så vidt kan passere hverandre. Å sette massetransport på Eideveien i forbindelse med stenging av Enge bru, er totalt uakseptabelt sett fra trafikksikkerhetsmessige synspunkter. Det er en åpenbar mangel at rekkefølgebestemmelsene for Nærmiljøsenderet ikke tar høyde for ulike aspekter ved den trafikkfarlige Homborsundveien. Her har kommunens planlegger rett og slett sviktet. Det eneste man finner er en passus om: Ved utarbeidelse av tekniske planer for opparbeidelse av hovedinfrastruktur skal det redegjøres for hvordan anleggstrafikken er tenkt gjennomført på mest mulig skånsom og trygg måte. Kommunen kan stille særskilte krav til hastighet og andre sikkerhetsfremmende tiltak. Samt en merknad om fortau mellom gammel og ny butikk.

Forslagstillers: se kommunaldirektørens kommentar nedenfor.



Kommunedirektøren: Saken svares ut nedenfor etter samråd med Agder fylkeskommune, som i e-post av 06.05.2025, 07.05.2025 og 08.05.2025 skriver:

- Skadene på Enge bru er ikke kritisk med tanke på bæreevnen i dag. Skadene blir kritiske for bæreevne og sikkerhet først litt lengre frem i tid. Å benytte Enge bru til masseflytting er mulig så lenge en ikke overstiger brukslasten på Bk 10/60 (aksellast/totalvekt).
- Eideveien kan ikke brukes til anleggstrafikk.
- Planlagt byggeperiode ny bru: januar til og med mai 2026.

Kommunedirektøren konstaterer at anleggstrafikk til og fra realisering av Homborsund nærmiljøsenters ikke kommer å være mulig i løpet av byggeperioden til ny bru over Engekilen. Anleggstrafikken kommer dermed ikke medføre noe konsekvenser for trafikkavviklingen i området i løpet av byggeperioden til Enge bru. Der vurderes ikke foreligge noe behov for å sikre realisering av ny bru med rekkefølgebestemmelser i planen for Homborsund brygge og nærmiljøsenters. Klagen imøtekommes ikke.

f. Fare for lang varig sur avrenning til fjorden.

Det må stilles krav om at langvarig avrenning fra hele Nærmiljøsenderets område blir ivare tatt på en slik måte at skade ikke blir påført livet i fjorden i Homborsund.

Forslagstiller: se kommunaldirektørens kommentar nedenfor.

Kommunedirektøren: Klagepunktene bringer ikke fram nye momenter som endrer vurderingen av saken. Tiltakets konsekvenser knyttet til forekomst av sulfidholdig bergart er redegjort for i konsekvensutredningens avsnitt «Forurensning fra sulfidholdig bergart». I henhold til forskrift om begrensning av forurensning stilles det krav om godkjent tiltaksplan før grave-, sprengnings- eller byggearbeid kan igangsettes. Tiltaksplanen skal blant annet svare ut de forholdene som er tatt opp i klagen. Klagen tas derfor ikke til følge.

6. Stavrum

a. Prosessen har ikke fulgt prosessreglene i plan- og bygningsloven

Planleggingsperiode som har vært uten inkludering av oss som naboer. Prosessen har ikke fulgt prosessreglene i plan- og bygningsloven som skal sikre berørte parter rettssikkerhet jf. pbl 12-10 andre ledd:

[...] rettighetshavere i planområdet samt naboer, skal når de blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes om forslag til reguleringsplan med opplysning om hvor det er tilgjengelig.

Og § 12-14 fjerde ledd:

Når planen er vedtatt, skal registrerte grunneiere [...] underrettes særskilt ved brev.



Forslagstiller: Forslagsstiller og plankonsulent har innledningsvis hatt både møter og på forskjellige måter underrettet og lagt opp til dialog. Etterhvert fikk vi et inntrykk av at den dialogen ikke var ønskelig, slik at vi har ikke presset noe mer på med det. Forøvrig har medvirkning pågått som normalt. De er informert om at de fra vår side når som helst må kontakte oss og komme for en dialog. Gjennom de tilbakemeldingene klager har gitt er vårt inntrykk at de er godt innforstått med planprosessen og har brukt sin rett til innspill og klager. Planforslaget er underveis endret fra forholdsvis betydelige endringer av eiendommen til relativt lite endring og berøring i vedtatt planforslag.

Kommunedirektøren: Stavrum er blitt varslet om oppstart av planarbeidet, og har mottatt høringsbrev og varsel om offentlig ettersyn både i 2021 og 2024. I tillegg er det sendt ut kunngjøringsbrev om endelig vedtak. I forbindelse med høringen i 2021 ble det gjennomført et digitalt informasjonsmøte, med invitasjon sendt til alle berørte grunneiere og flere andre. G. Stavrum meldte seg på møtet via e-post den 31.05.2021, og har kommet med innspill til begge høringsrundene. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget er utarbeidet i samsvar med plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-14. Klagen tas derfor ikke til følge.

b. Grunnerverv av vei er nødvendig

Veien forbi ligger på vår grunn, men er nå regulert til offentlig vei. Her kreves gjennomføring av grunnerverv.

Forslagstillers: De hensyn som her anføres berører i hovedsak reguleringsplanen for gang og sykkelvei langs Homborsundveien.

Her må det henvises til Grimstad kommune og Agder fylkeskommune. Vi vet at grunnerverv pågår, men mulig de ikke er kommet til Stavrum enda?

Planen for GSV er delvis implementert over i denne planen hva gjelder krysset.

Kommunedirektøren: Grunnervervet som Stavrum viser til, er en del av prosjektet for utbygging av gang- og sykkelvei langs Homborsundveien, som strekker seg helt ned til Homborsund brygge. Detaljreguleringen for gang- og sykkelveien ble vedtatt i 2023. Prosessen knyttet til gjennomføring og grunnerverv håndteres av Agder fylkeskommune. Klagen tas derfor ikke til følge

c. Krever Støytiltak

Støytiltak i en eventuell utbyggingsperiode er en ting, men hva med den faste, økte trafikken dette vil medføre for vår eiendom? Dette må også pålegges utbygger å gjennomføre!

Forslagstiller: se kommunaldirektørens kommentar nedenfor.

Kommunedirektøren: Forslagstiller ha innfør klagebehandling undersøkt støysituasjonen lang Nalsteinveien med bakgrunn av planforslaget (Støy fra veitrafikk, Brekke Strand, 04.08.2025). Beregninger av veitrafikkstøy viser at nivået ved bolig i Nalsteinveien 191 øker med ca. 1 dB som følge av etablering av nye bygg (refleksjonsbidrag fra nye bygg, samt økt trafikkmengde fra nye boliger/flytting av butikk



er vurdert). Dette anses som en liten, knapt merkbar økning. Det vurderes ikke foreligge noe behov for tiltak.

d. Krever tre parkeringsplasser

Vi vil miste tre parkeringsplasser som følge av utbyggingen som må erstattes nede på bryggen eller som er hensiktsmessig for oss med en person i rullestol! Dette er regulert til offentlig vei, så det er kommunens ansvar, selv om det er private som gjennomfører!

Forslagstillers kommentar: Vår vurdering er at de tre parkeringsplassene er uberørt i den form at de er regulert til annen veigrunn etter hva vi kan se. Muligens, men tvisomt o_ GN5 avhengig av hvor klager mener plassene ligger. Det er noe udokumentert at det faktisk er tre plasser her på egen grunn for det ser ut som de i så fall går inn i fylkeskommunes eiendom samt nærmiljøsenderet. Vi er åpne for å regulere inn tre langsgående parkeringsplasser her. Avventer kommunens vurdering og eventuell dialog med grunneiere

Kommunedirektørens kommentar: Klagen imøtekommes ikke. Planen behandler ikke parkeringssituasjonen til Homborsundveien 191. Planen for Homborsund nærmiljøsender viderefør berørt arealformål (annen veigrunn) fra gjeldende reguleringsplanen (Detaljregulering for gang- og sykkelvei Homborsund, vedtatt i 2023, endret i 2023 og 2024). Kommunedirektøren har, i forbindelse med denne klagehandtering, vurdert om det er passende å gi planrettslig hjemmel til 2-3 parkeringer på den aktuelle plassen. Konklusjonen er at det ikke er passende, utfra trafiksikkerhetsperspektiv, å ha parkeringer her. Grunneier bør i førte hand finne en løsning på parkeringer innen den aktuelle tomten.

e. Krever vederlagsfritt tilkobling til kommunalt vann- og kloakk

Vi bruker en brønn som vil ligge tett på sprengingen i til utbyggingen. Her regner vi med at kommunen vil kompensere ved å tilby vederlagsfritt, en tilkobling av vann- og kloakk til eiendommene.

Forslagstillers kommentar: Dersom det er borrebrønnen rett bak uthuset det siktes til vil den svært tvisomt bli berørt av Homborsund Brygge og nærmiljøsender planen. Om det skulle skje likevel vil det være berørt av vanlige erstatningsregler.

Kommunedirektørens kommentarer: Klagen imøtekommes ikke. Utbygger har ansvar for å gjennomføre besiktigelse av nærliggende bebyggelse og anlegg i forkant av sprengningsarbeid. Eventuelle krav om kompensasjon for skader som måtte oppstå, må rettes direkte mot utbygger

f. Noen av de nye husene er inne på vår tomt

Det kan også se ut av tegningene, forøvrig av meget **slett kvalitet**, at noen av de nye husene er inne på vår tomt.

Forslagstillers: Vi ser at det er gjennomført en oppmålingsforretning etter at det opprinnelige kartgrunnlaget er innført og at plankonsulent ikke har mottatt nye



grensekoordinater. Her er det flere muligheter som kan drøftes, som helt eller delvis imøtekommer denne delen av klagen.

1 Det kan makeskiftes noe areal.

2 Plankartet kan endres så det samsvarer med grensen.

3 Eller arealet kan innløses til en avtalt sum eller etter fastsatt skjønn. Kommunen oppfordres til dialog med klager i første omgang. Plankonsulent kan om ønskelig delta.

Kommunedirektøren: *Klagen tas til følge. Med små tekniske justering av formålsgrensen innebærer at eiendommen ikke lengre berøres av arealformålet BS1.*

g. Gjennomføring av veianlegg med gang- og sykkelvei bør komme på plass så tidlig som mulig

Det er ikke knyttet rekkefølgekrav til o_SF1, som er fortauet nordover, eller o_ST som er veien forbi oss. Alle trafiksikkerhetstiltak burde være med i det rekkefølgekravet til sentrumsutbyggingen (BS1 og BS2). § 8.1 avsnitt 9 står det: Før det gis igangsettingstillatelse for båtplasser innen VS1 og VS2 skal utbygging av Nalsteinveien, i samsvar med detaljregulering for gang- og sykkelvei Homborsundveien, være sikret gjennomført. Dette sikrer oppgradering av veien forbi ifb. med etablering av ny småbåthavn, men ikke ifb. med den nye sentrumsutbyggingen.

I § 8.2 første avsnitt er det rekkefølgekrav til BS1 og BS2 (den nye sentrumsutbyggingen) til en god del av nytt veiareal, som o_SF2, som er fortauet på sydsiden av veien, og TO som er torg, og begge disse berører vår eiendom. Det ikke knyttet rekkefølgekrav til o_SF1, som er fortauet nordover, eller o_ST som er veien forbi oss. Dette er sikret i § 8.1 avsnitt 9. Alle trafiksikkerhetstiltak burde være med i det rekkefølgekravet til sentrumsutbyggingen (BS1 og BS2), og som sagt bør det knyttes til igangsetting og ikke skyves helt til brukstillatelse.

Forslagstiller: *Kravet har vært gjenstand for så omfattende avklaringer i hele prosessen at det anses ikke relevant å bruke mer prosess på det. Uansett så er det fylkeskommunen som skal gjennomføre dette og slik det ser ut nå kommer det på plass raskere enn denne planen lar seg realisere uansett.*

Kommunedirektørens kommentarer: *Klagen bringer ikke fram nye momenter som endrer vurderingen av saken. Utbedringer langs Nalsteinveien (områdene o_SF1 og o_SF) er sikret gjennom rekkefølgebestemmelser, og må være gjennomført før det kan gis tillatelse til igangsetting av småbåthavnen. Det stilles imidlertid ikke krav om at Nalsteinveien skal utbedres før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor områdene BS1 og BS2. Begrunnelsen er at tiltakene innen BS1 og BS2 ikke forventes å medføre økt trafikk langs Nalsteinveien. Klagen tas derfor ikke til følge.*



h. Rekkefølgebestemmelsene 8.1 er ikke til for grovopparbeiding av området

Vi reagerer sterkt på § 8.1 syvende ledd: «Rekkefølgebestemmelsene over er ikke til hinder for å gi tillatelse til forberedende grovopparbeiding av området.» Det betyr at man kan gå i gang med relativt store inngrep før man lager teknisk plan osv. Det kan man ikke gjøre.

Forslagstiller: Trafikksikkerhetstiltak for barn og unge er ivaretatt i siste del av første avsnitt i §8.1 Der det stilles krav til dokumentasjon for å ivareta trafikksikkerhet for barn og unge. Der er det presisert at det også gjelder for grovopparbeiding.

Kommunedirektøren: Klagen bringer ikke fram nye momenter som endrer vurderingen av saken. Kommunedirektøren vurderer at det ikke er nødvendig med ferdige tekniske planer for kjøreveier, fortau og lignende før en søknad om terrengendringer (grovplanering) kan behandles. Det avgjørende er at trafikksikkerheten for barn og unge blir ivaretatt, noe som er sikret gjennom bestemmelse 8.1:

«[...] Krav om dokumentasjon for å ivareta trafikksikkerhet for barn og unge gjelder også for grovplaneringer innen BS1 og BS2.»

Klagen tas derfor ikke til følge.

i. Ønsker at butikken planlegges et annet sted.

Ønsker vi at prosjektet blir skrinlagt og at butikken planlegges et annet sted i nærområdet, som de fleste politiske partier også er enig i!

Forslagstiller: De fleste partiene er tvert imot uenig i det. Et stort flertall politisk har ønsket dette prosjektet. Flertallet på 30 stemmer gikk inn for kommunestyrets forslag om å vedta prosjektet mot 5 stemmer. Det var H, SP, V, Frp, AP, INP, K, Uavh, mot SV, MDG og Rødt. Altså 8 partier, herunder de største, mot tre små parti.

Kommunedirektøren: Klagen bringer ikke nye momenter i saken. Planen har hjemmel i en for området aktuell kommuneplanen . Både plassering av butikken og planforslaget som helhet har vært gjenstand for politisk behandling gjennom planprosessen, og har fått politisk større – senest ved planvedtak i 2025..

Stefan Jonsson arealplanlegger

13.08.2025