

SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 24/02439-17
Saksbehandler Cathrine Bordvik

Førstegangsbehandling av detaljregulering for Åvik, gbnr. 432/28 og 54, planid 202403

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for areal og miljø	26.06.2025	38/25

Utvalg for areal og miljø har behandlet saken i møte 26.06.2025 sak 38/25**Møtebehandling**

Det ble gjennomført befarings i Åvik før behandling.

Administrasjonen svarte på spørsmål.

Forslag fra John Kittelstad, Krf:

Formålet er at det heller tilrettelegges for boliger

Forslag fra utvalget:

Følgende tillegg gjøres:

Før saken legges ut på høring skal reguleringsbestemmelsene for bebyggelse endres mer i retning av historisk byggeskikk. Det vises her til reguleringsbestemmelsene for Tenteodden/Underøy.

Votering

Forslag fra John Kittelstad, Krf falt med 5 (2FRP, 1AP,2H) mot 2 stemmer (1Krf, 1SV).

Rådmannens forslag med utvalgets tillegg ble enstemmig vedtatt.

Utvalg for areal og miljøes vedtak/innstilling

Utvalg for Areal og Miljø vedtar med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-10 å legge forslag til detaljregulering for Åvik, gbnr. 432/28 og 54, planid 202403, ut til offentlig ettersyn, med plankart datert 21.05.2025, planbestemmelser datert 05.06.2025 og planbeskrivelse sist revidert 23.05.2025.

Før saken legges ut på høring skal reguleringsbestemmelsene for bebyggelse endres mer i retning av historisk byggeskikk. Det vises her til reguleringsbestemmelsene for Tenteodden/Underøy.

Førstegangsbehandling av detaljregulering for Åvik, gbnr. 432/28 og 54, planid 202403

Rådmannens forslag til vedtak

Utvalg for Areal og Miljø vedtar med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-10 å legge forslag til detaljregulering for Åvik, gbnr. 432/28 og 54, planid 202403, ut til offentlig ettersyn, med plankart datert 21.05.2025, planbestemmelser datert 05.06.2025 og planbeskrivelse sist revidert 23.05.2025.

Vedlegg

Plankart 21.05.25

Planbestemmelser 05.06.25

Planbeskrivelse 23.05.25

ROS-analyse

Ingeniørgeologisk vurdering

3D Illustrasjoner 01 Oversikt

3D Illustrasjoner 02 situasjon

AC-01 Illustrasjonsplan

AS-02 Terrengsnitt

Sammendrag av innspill med kommentar

Innspill, Statsforvalteren

Innspill, Kystverket

Innspill, Kystverket, vedlegg

Innspill, Fylkeskommunen

Innspill, Fylkeskommunen avd. Kulturarv

Innspill, Fiskeridirektoratet

Innspill, Glitre Nett 1

Innspill, Glitre Nett 2

Innspill, Glitre Nett, vedlegg1

Innspill, Åvik vel 1

Innspill, Åvik vel 2

Innspill, Svinør Vel

Innspill, Naturvernforbundet

Innspill, Venås

Innspill, Steen

Innspill, Folgerø

Innspill, Syrdal Grunneierlag

Innspill, Syrdal Grunneierlag, vedlegg

Innspill, Ahlbäck

Innspill, Ahlbäck, vedlegg 1

Innspill, Ahlbäck, vedlegg 2
Innspill, Ahlbäck, vedlegg 3
Innspill, Ahlbäck, vedlegg 4
Innspill, Ahlbäck, vedlegg 5
Innspill, Ahlbäck, vedlegg 6
Innspill, Ahlbäck, vedlegg 7
Innspill, Ahlbäck, vedlegg 8
Innspill, planforum, med kommentar
Innspill, Vannområdekoordinator

Saken kort fortalt

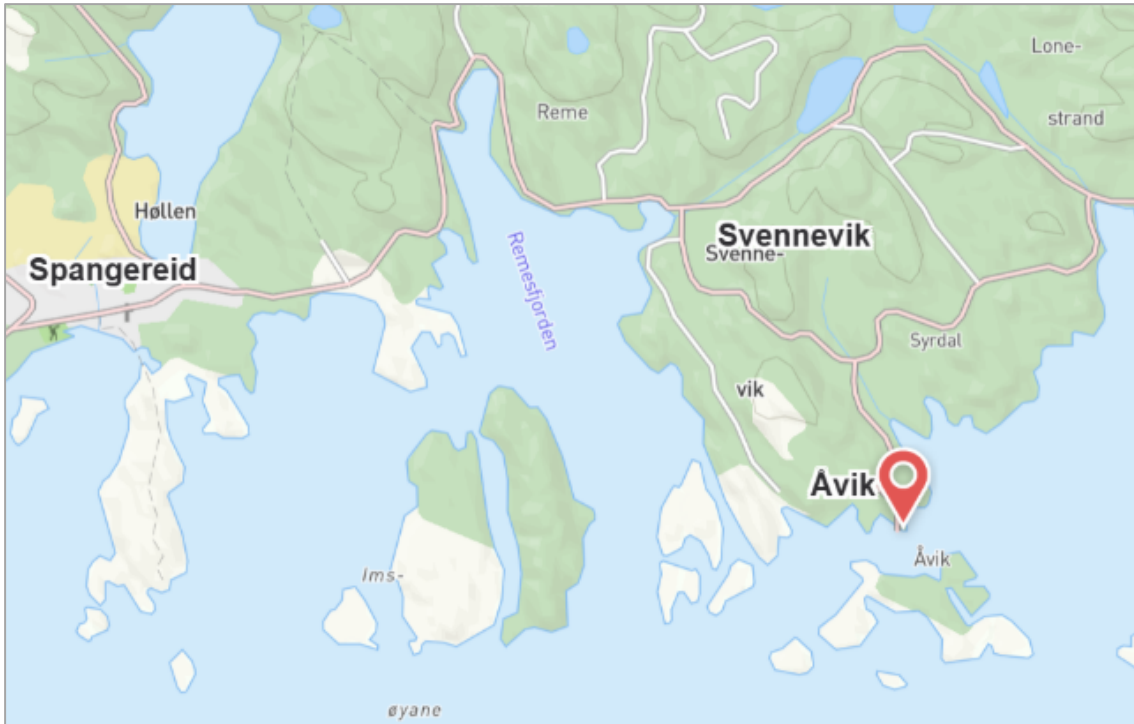
Det er laget et forslag til ny detaljregulering for et område ved sjøen i Åvik. Området har tidligere vært brukt til næringsvirksomhet (båtbygging), men har stått ubrukt og forfalt i mange år.

Planen går ut på å bygge seks nye fritidsboliger på tomte. I tillegg skal det lages felles uteområder med brygger, badeplass og en tursti opp til et utsiktspunkt, som også skal være tilgjengelig for allmennheten. Det legges også til rette for båtplasser og parkering.

Planen er laget med tanke på å passe inn i det historiske miljøet i Åvik og Svinør, og det er lagt vekt på god utforming og tilpasning til landskapet. Et gammelt kulturminne (gravrøys) i området skal bevares og beskyttes.

Forslaget er nå klart for politisk behandling og skal etter planen legges ut på høring, slik at alle som ønsker det kan komme med innspill.

Viktige spørsmål i behandlingen vil blant annet være om skal man åpne opp for å endre fra industri til fritidsbolig og om man synes ny foreslått bebyggelse og fellesarealer er godt tilpasset det historiske kulturmiljøet i uthavnen Svinør/Åvik. I tillegg må man se på om man skal kreve at utbygger lager offentlige parkeringsplasser, om man skal tillate båtplasser her og om brygge er stor nok.

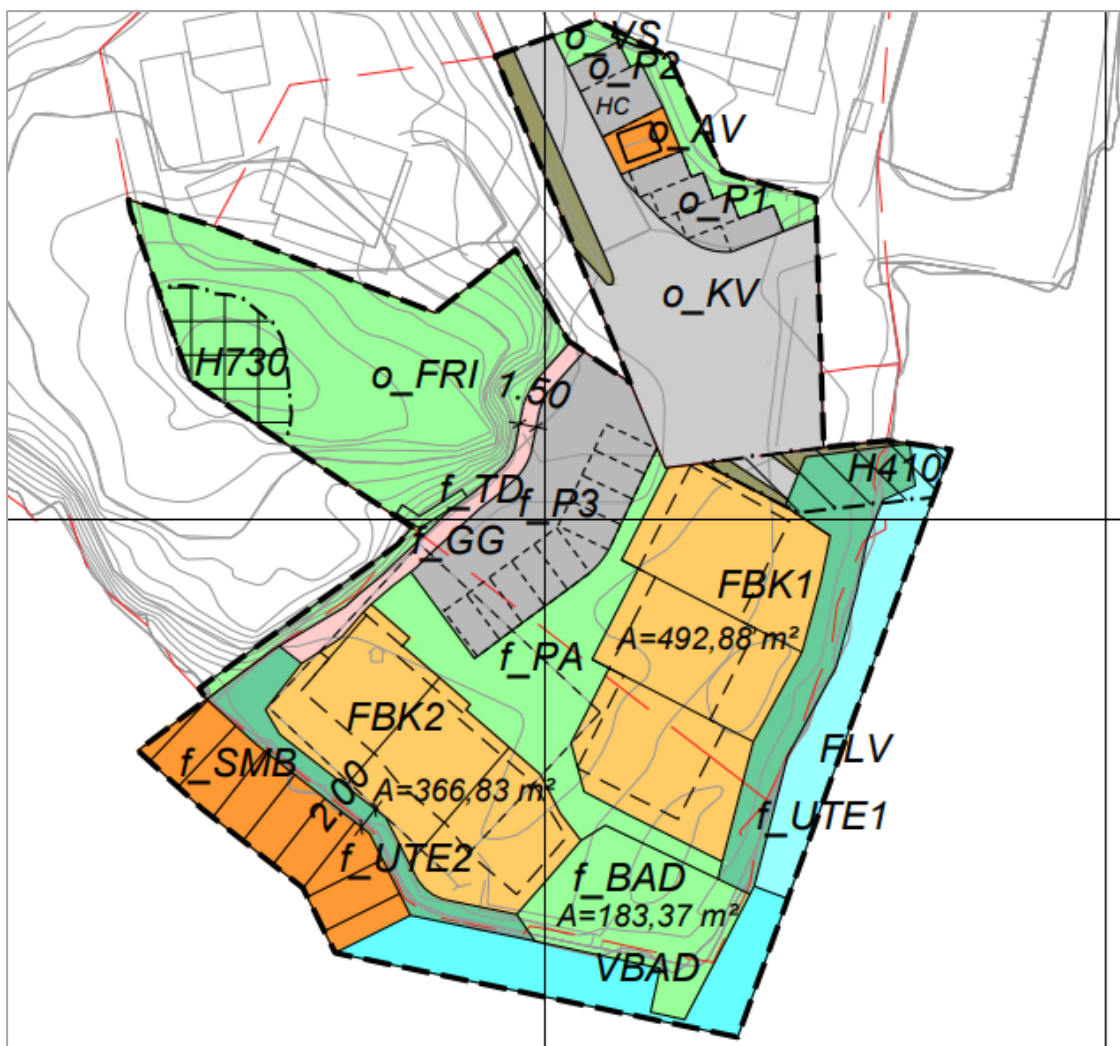


Figur 1. Planområdet ligger i Åvik, sør for Svannevik og nord for øya Svinør.

Gjeldende reguleringsplaner for området er:

- [Reguleringsplan for Åvik, planid 102930](#), vedtatt 16.03.1989

I gjeldende plan er mesteparten av området regulert til industri. I tillegg er deler av planområdet vist i kommuneplanen som blått område med formål «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner»



Figur 2. Forslag til ny detaljregulering for Åvik, gbnr. 432/28,54. Plankart.

Bakgrunn

Asplan Viak fremmer på vegne av Åvik Brygge AS forslag til detaljregulering for Åvik, gbnr. 432/28 og 54. Åvik Brygge AS er et datterselskap av BRG Utvikling AS. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for bygging av 6 fritidsboliger ved sjøen, i et område som tidligere har vært brukt til næringsvirksomhet, senest båtbyggeri. I tillegg skal det legges til rette for at allmennheten skal ha tilgang til sjøen. Det har vært intensjonen fra utbygger at man ønsker å tilføre noe positivt til området.

Planområdet

Planområdet ligger på en odde i Åvik og omfatter eiendommene gnr.432 bnr.28 og 54, samt noe kommunal eiendom. Området er ca. 3 dekar stort, i tillegg til arealer i sjø. Det består i hovedsakelig av et planert område hvor det tidligere har vært båtbyggeri, samt et mindre grøntareal og en kommunal snuplass.

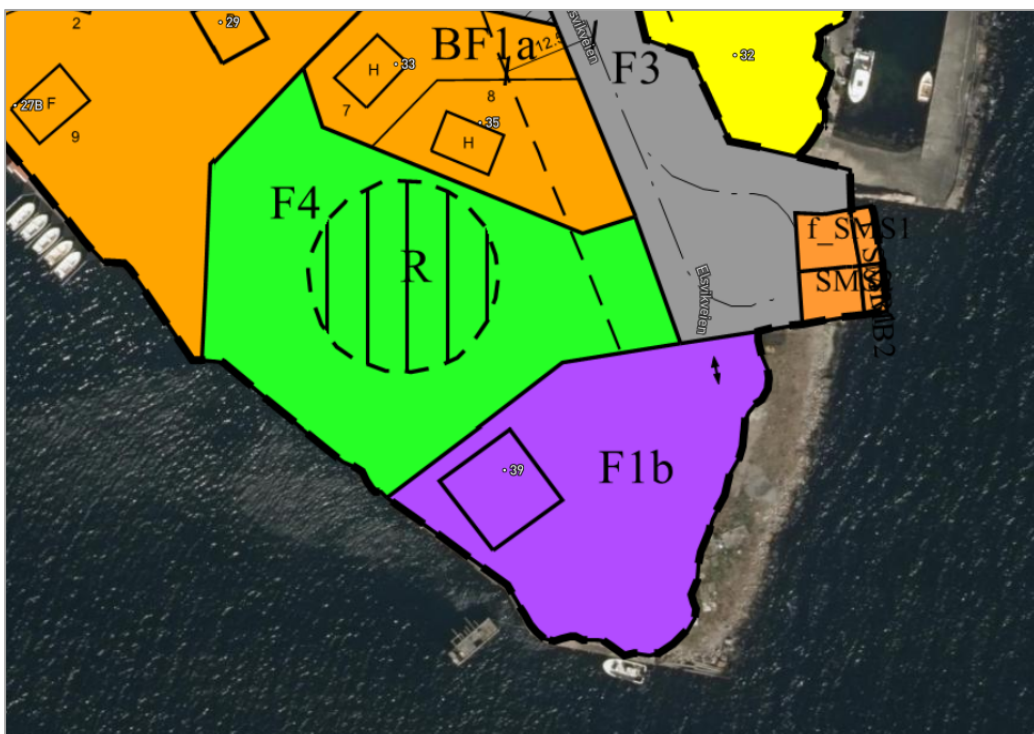
Bygningsmassen på eiendommen er i dårlig forfatning og skal rives. Området er i dag avstengt og ikke tilgjengelig for allmenheten.



Figur 3. Skråfoto av planområdet.

Planområdet ligger i et område preget av spredt bolig- og fritidsbebyggelse, med nærhet til det kulturhistorisk verdifulle miljøet i Åvik og Svinør.

Største del av planområdet omfattes av reguleringsplan for Åvik, planid 102930, vedtatt 16.03.1989. I gjeldende plan er store deler av det foreslåtte planområdet regulert til industri med bestemmelser som åpner for bygg på inntil 2 etasjer og en utnyttelsesgrad på 0,3, det vil si ca. 380 m² BYA. Siden det i gjeldende plan ikke ligger inne byggegrense mot sjø vil man imidlertid ikke kunne be bygge tomte slik den ligger nå, uten en planendring eller dispensasjon.



Figur 4. Gjeldende reguleringsplan lagt oppå flyfoto i kommunekart. Fyllingen

Et belte langs sjøen omfattes ikke av gjeldende reguleringsplan, men ligger i kommuneplanens arealdel med formål «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone», se kart under.



Figur 5. Utsnitt av kommunekart. Blått areal er formålet «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone» i kommuneplanen.

Uthavnen Svinør/Åvik

En svært viktig føring for all ny bebyggelse i Åvik er hvordan dette samspiller med det eldre kulturmiljøet i uthavnen Svinør.

Svinør, sammen med Hammerøy, Skipskransholmen og det nærliggende tettstedet Åvik på fastlandet, utgjør en uthavn med et helhetlig og særegent kulturmiljø med dype historiske røtter. Som uthavn har Svinør vært et viktig knutepunkt for skipsfarten langs Skagerrakkysten, særlig i seilskutetiden på 1700- og 1800-tallet. Øyene har bevart en tett og autentisk bebyggelsesstruktur med sjøhus, brygger, bolighus, hager og naust som vitner om stedets maritime historie og samfunnsliv. Samspillet mellom Svinør og Åvik har vært avgjørende for utviklingen av området, både økonomisk og sosialt, og danner i dag et unikt kulturmiljø med høy opplevelsesverdi og stor kulturhistorisk betydning. Helheten i landskapet, bygningsmiljøet og de historiske funksjonene gjør dette til et av de mest intakte og verdifulle uthavnsanleggene vi har.



Figur 6. Svinør. Foto: Rolf Steinar Bergli



Figur 7. Hammerøy til venstre i bildet og Svinør til høyre. Foto: Rolf Steinar Bergli.

Feste Landskap har gjennomført en analyse av landskap og kulturmiljø i Agders uthavner, på vegne av Agder fylkeskommune. Analysen var ment som et kunnskapsgrunnlag for både kommunen, fylkeskommunen og arkitekter med flere. Tanken var at gjennom å kartlegge, beskrive og verdsette det sårbare landskapet i uthavnene, ville det være lettere å forstå og synliggjøre konsekvenser av eventuelle inngrep.

Følgende avsnitt er hentet fra analysen:

«Det særegne bygningsmiljøet på Svinør er godt bevart og utgjør en viktig del av regionens kulturarv. Engasjerte huseiere, med kjærlighet for Svinør, har en stor del av æren for dette, og vi håper de vil ta like godt vare på stedet i tiden som kommer. I tillegg er det viktig at både lokale og regionale myndigheter er sitt ansvar bevist for å sikre en bærekraftig forvaltning av landskap og kulturmiljø på Svinør.»

- **Felles uteområder:** brygger, gangvei, badeplass og tursti til et utsiktspunkt
- **Småbåtanlegg:** utriggere fra brygge med plass til 6 båter og en gjestebrygge
- **Parkeringsplasser:** 9 private parkeringsplasser som tilhører de 6 fritidsboligene, og i tillegg 6 nye offentlige parkeringsplasser.



Figur 9. Planens avgrensinger lagt på ortofoto. Kilde: Asplan Viak (planbeskrivelse).

Det er lagt opp til to bygningsrekker med 3 fritidsboliger i hver. Fritidsboligene er relativt små i grunnflate (65m² BYA for rekke mot øst og 76m² BYA for rekke mot sørvest) og det er derfor lagt opp til to fulle etasjer. Bygningene er delt opp i 6 volumer, med inntrukket sidebygg i en etasje. Bygningen er bevist brutt opp og forskjøvet for å lage lune kroker og for å skape et småskalert og stedstilpasset uttrykk.



Figur 10. Illustrasjon av planlagt bebyggelse. Kilde: Asplan Viak (planbeskrivelse).

Mot sjøen er det planlagt brygge og badeplass som skal være åpen for allmenheten. På grunn av dybden på stedet er det ikke aktuelt med strand, så bading vil skje fra brygge med badestige. Privat uteplass til fritidsboligene er forhøyet fra bryggeareal, både for å skille tydelig mellom privat og offentlig areal og for å løfte byggeområde opp på sikker byggegrunn i forhold til havnivåstigning/stormflo. Tomten er utsatt for mye vind og det er derfor satt av plass til noe lunt uteoppholdsareal på baksiden av byggene. Det er også lagt inn parkering i bakkant av tomt inn mot fjell. Hensikten er å forhindre at verdifulle arealer nær sjøen brukes til parkering, samtidig som parkeringsområdet skjermes visuelt fra sjøen.

Det er gitt flere konkrete begrensninger i reguleringsbestemmelsene for å gi bebyggelsen et dempet uttrykk med mål om at bebyggelsen skal underordne seg, og samtidig harmonere med omgivelsene. Ideen er at man ønsker et arkitektonisk uttrykk som i volum og oppdeling av bygningene har klare referanser til området tradisjonelle bebyggelse i form, farge, møneretning ol., men samtidig tydelig framstår som en moderne fortolkning. Beskrivelse av virkninger av planforslaget i forhold til landskapet, stedets karakter og kulturmiljø, kan man finne i kap. 5.1 i planbeskrivelsen.

Forslagstiller har vært i dialog med Avdeling for kulturarv hos Fylkeskommunen og diskutert utforming av planforslaget og deres forslag er forsøkt innarbeidet i mottatt planforslag.

Saksgang

Oppstartsmøte ble avholdt med forslagsstiller og kommunen 04.06.24. Den 20.06.24 arrangerte Åvik Vel et medlemsmøte hvor Asplan Viak og BRG Utvikling var til stede og presenterte sin ide om utvikling av tomta. Det har i tillegg vært direkte dialog med de nærmeste naboene.

Det ble varslet oppstart av planarbeid 03.07.24.

I løpet av varslingsperioden kom det inn 12 innspill hvorav 5 offentlige og 7 private. Både Åvik vel og Svinør vel har levert inn innspill. Innspillene ligger vedlagt saken og er

oppsummert og kommentert av forslagsstiller i vedlegg. Det anbefales at de leses i sin helhet. Innspillene viser ikke store interessemotsetninger, men viser at man er opptatt av tilpasning til landskap og bygningsmiljø og at flere har ønsker knyttet til tilrettelegging.

Etter at planforslaget ble sendt inn har kommunen også tatt saken opp i internt planforum, hvor det kom flere innspill.

Det har vært en god dialog og godt samarbeid mellom kommunen og forslagsstiller gjennom arbeidet med detaljreguleringen. Det har også vært dialog med Avdeling for kulturarv hos Fylkeskommunen om utforming av planforslaget.

Vurdering

Endre formål fra industri til fritidsbolig

Kommunen har i oppstartsmøtet gitt tilbakemelding på at det har vært usikkert hvordan kommunen stiller seg til å endre formålet fra næring (industri) til fritidsbebyggelse, da slike endringer normalt sett kan være problematiske og ikke ønskelige. I dette tilfellet er det imidlertid tvil om tomta i det hele tatt er egnet for næringsformål. Tomta har en noe usentral plassering som næringstomt og har lite areal. Veien ut til Åvik er ikke egnet for trafikk med større biler, eller en vesentlig økning i trafikkmengde. Avstanden vil også medføre økt klimagassutslipp knyttet til transport. Både bygningen og området har stått ubrukt over lang tid og er i dag stengt for allmennheten. Et nytt næringsbygg vil dessuten kunne bli dominerende i landskapsbildet og forstyrre opplevelsen av det kulturhistoriske miljøet i Åvik og Svinør. En omregulering til fritidsformål kan derimot åpne området for allmenn bruk, løse utfordringer i området med offentlig parkering og gi god tilgang til badeplass, samt bidra positivt til landskapsopplevelse. Dette forutsetter imidlertid at prosjektet gjennomføres med god stedstilpasning.

Velforening i Åvik har gitt innspill på at de helst ønsker boliger på tomta. Forslagstiller har gitt tilbakemelding om at helårsbolig er vurdert som krevende. Dette fordi man normalt vil ha større enheter og det er da vanskeligere å tilpasse konseptet hvor det tenkes relativt små enheter som lettere kan få en utforming som tar hensyn til omgivelsene. Det stilles også flere krav til boliger, blant annet knyttet til teknisk infrastruktur, barn og unge osv.

Basert på momentene nevnt over har Rådmannen valgt å imøtekomme utbyggers ønske om å endre formålet til fritidsbolig og fremme planforslaget til førstegangsbehandling, til tross for at det er i strid med gjeldende plan og deler av kommuneplan. Dette er et spørsmål som naturlig bør diskuteres politisk i den videre behandlingen. Politikerne må da ta stilling til om de ønsker å åpne for fritidsboliger på området, slik det er foreslått og ønsket av utbygger, om området heller bør reguleres til boliger eller om dagens regulering til industriformål skal opprettholdes. Det siste alternativet vil i praksis innebære at planarbeidet avsluttes.

Samspill mellom ny bebyggelse og eldre kulturmiljø

Tomten ligger i en fremskutt posisjon og vil bli svært synlig sett både fra sjøen, Åvik og Svinør. Som beskrevet over så er Svinør en av de eldste og samtidig best bevarte uthavnene vi har og man skal ha stor respekt for dette i planarbeidet.

Eiendommen ligger i influensssonen til uthavnen Svinør. Med influenssone menes det landskapet som er viktig for opplevelsen av uthavna, med tilkomst fra sjøen. Området vil derfor være svært sårbart for ny bebyggelse og andre fysiske tiltak (f.eks. småbåthavn/båtplasser) som kan forringe den autentiske opplevelsen av uthavnen Svinør. Kollen bak «båtbyggeriet» er en markant landskapsform som spiller en rolle i det store landskapsbildet og må tas vare på og dette er også gjort i planforslaget. På illustrasjon under kan man se at planlagt bebyggelse blir noe lavere enn denne kollen.



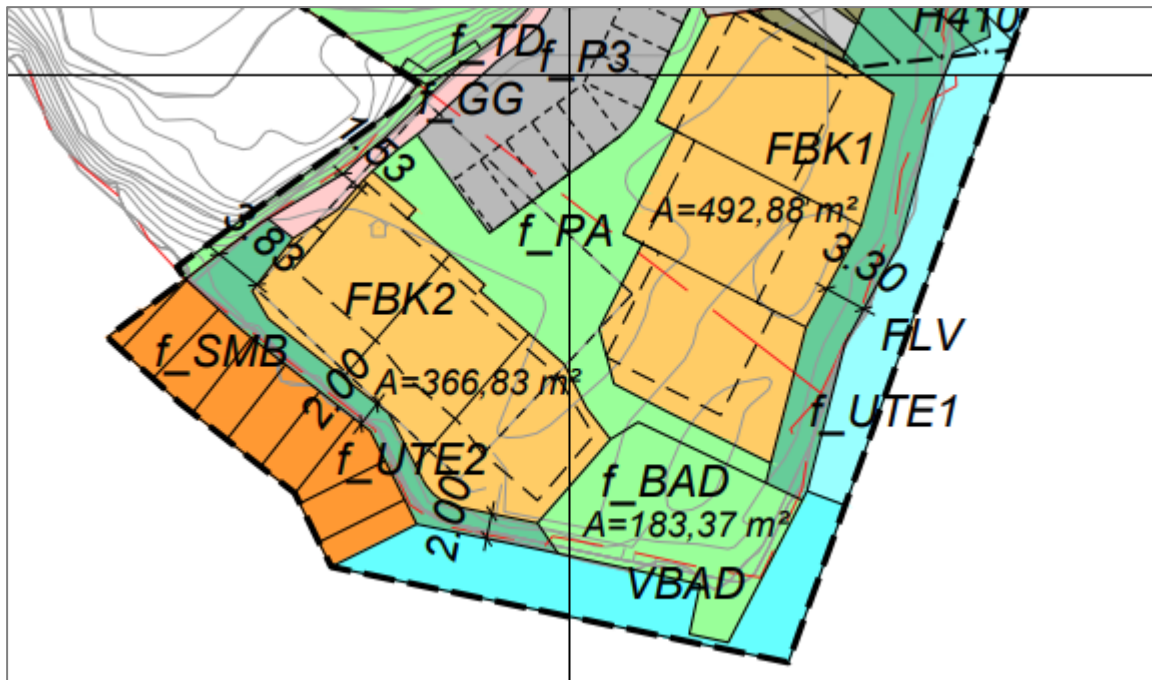
Figur 11. Illustrasjon i planforslaget viser planlagt bebyggelse, sett sammen med kolle til venstre og Skipskransholmen til høyre.

Det er gjort flere grep i utformingen av fritidsboligene, bryggefront og badeplass for å tilpasse seg det historiske kulturmiljøet. Det har vært viktig i planarbeidet å bevare landskapsformene som i dag og at bebyggelsen skal ha et helhetlig og stedstilpasset uttrykk. Det har vært et ønske om høy utnyttelse, samtidig som man ikke skal ha bygg som er større enn vanlig skala i området.

Alt i alt vurderes planforslaget til å ivareta det historiske kulturmiljøet på en god måte og det vurderes til å være et langt bedre alternativ enn dagens forfalle industribygg. Det er levert inn gode illustrasjoner som viser planlagt utbygging. Det er viktig å være klar over at disse ikke er juridisk bindende. Det trengs derfor konkrete og tydelige bestemmelser som sikrer at disse gode intensjonene blir gjennomført ved utbyggingen, både i dag, men også om flere tiår til, når nye eiere kan ønske å gjøre endringer på sine fritidsboliger. Etter det Rådmannen kan se sikrer foreslåtte bestemmelser de viktigste elementene i utbyggingen.

Uteoppholdsarealer

En annen viktig føring i planarbeidet har vært at området ut mot sjø skulle være forbeholdt allmenheten og ikke privatiseres. Etter Rådmannens vurdering har man i planforslaget klart å skape gode og tilgjengelige uteoppholdsarealer for både de som eier fritidsbolig og for allmenheten, med felles brygger, badeplass og gangvei. Det største fellesarealet er badeplassen ytterst på odden og dette arealet skal være tilgjengelig fra flere retninger via felles brygger og gangveier, som danner en sammenhengende promenade rundt området. Øvre nivå skal ha universell utforming.



Figur 12. Plankart, hvor mål på brygge/uteoppholdsareal er lagt inn.

Etter tilbakemelding om at kommunen ønsket at bryggeområdet skulle utvides og privat uteområde skulle trekkes noe inn fra sjø, justerte forslagstiller planforslaget noe på bredde. Det er nå en bredde på 3,3 meter for brygge mot øst. Mot sørvest er imidlertid bryggen på kun 2,0 meter. Dette er noe knapt og det er vurdert om man skulle øke dette, til for eksempel 2,5 meter, eventuelt 3 meter. Det vil medføre at privat uteplass foran fritidsboliger må reduseres tilsvarende. Rådmannen har imidlertid ikke foreslått denne endringen i vedtaket. En bred brygge kan virke fremmed i det kulturhistoriske perspektivet og det naturlige i området vil være variasjon i bredde og utforming. Det er positivt at det er stilles krav om at privat areal skal ligge minst 0,8 meter høyere enn bryggearealet, da dette gir et tydelig skille mellom private og felles soner. Og man kan da kanskje tillate at deler av bryggen kan være noe smalere. Rådmannen foreslår derfor ikke endringer før offentlig ettersyn, men politisk behandling og eventuelle mottatt innspill i høringsperioden kan medføre justeringer senere.

Tomten er værutsatt og Rådmannen ser det som positivt at det er tatt hensyn til dette og at det er gjort grep for å skape lune uteplasser, både i private og fellesarealer/områder for allmenheten.

Båtplasser

I første planforslag var det lagt inn flytebrygge med plass til 6 båter. Kommunen ga tilbakemelding om at dette ikke var ønskelig, siden en flytebrygge ble vurdert som et fremmedelement i det historiske havnemiljøet ved Svinør og Åvik. Forslagstiller har derfor justert planforslaget og foreslår nå båtplasser med utriggere fra brygge, tilsvarende løsning som er benyttet like øst for planområdet, se skråfot over (figur 3).

Båtplassene er tiltenkt de nye fritidsboligene og forslagstiller har opplyst at det har stor betydning for prosjektet at fritidsboligene skal ha båtplass. Rådmannen vurderer denne

løsningen som bedre enn opprinnelig forslag med flytebrygge, og har valgt å legge planforslaget frem til førstegangsbehandling som foreslått. Det er likevel opp til den politiske behandlingen å ta stilling til om denne løsningen er ønskelig eller om man for eksempel ønsker å fjerne båt plassene helt.

Badeplass

Et viktig element i planforslaget er den nye badeplassen. Det er svært positivt at forslagstiller har lagt ny badeplass som alle kan bruke inn i planen. Dette vil tilføre Åvik lett tilgjengelig badeplass. Kommunen har hørt fra barn som bor i området at det kan være vanskelig å finne ut hvor man har lov til å bade i Åvik, siden det meste av areal mot sjø er privat eller føles veldig privat. Det vil derfor være viktig at badeplass får en utforming og kvalitet som gjør det til et godt sted å være og ikke føles privat. Dette må sikres gjennom bestemmelsene.

Det har vært foreslått å plassere badeplass i nordøstre del av planområdet, og det er også denne plasseringen Fylkeskommunen helst ønsket, sett i forhold til opplevelsen av uthavnen. Badeplass her vil imidlertid komme i konflikt med kommunale og private VA-ledninger, se avsnitt «Vei, vann og avløp» under. Dette området er også mer utsatt for bølger og vind fra øst, da det er åpent ut mot havet i denne retningen. Rådmannen vurderer at den foreslåtte plasseringen kan fungere bra, dersom det sikres tilstrekkelige kvaliteter gjennom bestemmelsene. Stedet er solrikt, og man vil kunne beplante med hekk eller sette opp levegg for å skjerme mot vind og innsyn. Badeplassen har også flott utsikt mot Svinør og vil fungere godt i en kombinasjon med bryggeområdene som omkranser stedet.

Det er svært viktig at man gjør grep som sikrer at området ikke føles privat. Det er foreslått i bestemmelsene at mot badeplassen tillates det kun inntil to vinduer i 2. etasje, på maks 1x1,2 m og i 1. etasje tillates det kun et vindu for lysinnslipp, med maks 40 cm bredde i denne retningen. Det er også lagt inn bestemmelser som sikrer opparbeidelsen av plen og oppføring av badestige. Kanten mot sjø skal være utformet med materialer av høy kvalitet som tar hensyn til det historiske kulturmiljøet i uthavna. Det er positivt at forslagstiller har lagt inn krav om at det skal være mulighet til å sette ut kajakk her. Dette vil sammen med offentlige parkeringsplasser gi mulighet for å oppleve området og uthavnen Svinør på en ny måte.

Utvidet plangrense

Østre del av planområdet ligger utenfor det som er regulert til industri i dag og ligger inne i kommuneplanen som blått område, «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone». Planforslaget er således i strid med overordnet plan.

Arealet er i hovedsak en eksisterende utfylling i sjø. Ut fra flyfoto kan det se ut som at det er fylt ut minst to ganger etter 1968. Forslagstiller informerer om at det totalt er ca. 450m² som er fylt ut, mesteparten på 90-tallet. Den utfylte delen ble brukt til lagring av båter og lignende. Kommunen har stilt spørsmål om stabilitet for fyllingen i oppstartsmøtet. Forslagsstiller har opplyst at grunnen som er aktuell for bebyggelse er på den utsprengte delen, og er derfor stabil, se side 25 i planbeskrivelsen. Fyllingen er aktuell for uteoppholdsarealer. Det anses ikke som nødvendig med nærmere undersøkelser av stabilitet for dette formålet. Rådmannen tar dette med videre i vurderingen.

Selv om området som er fylt ut er avsatt som blått areal i kommuneplanen og planforslaget dermed er i strid med overordnet plan, så gjelder dette i hovedsak for nye uteområder. Kun mindre deler av ny bebyggelse vil komme innenfor dette arealet. Området er også alt fylt ut i forbindelse med tidligere bruk av området som industri/næring og når det nå ikke er sjøareal lenger vil det være naturlig å inkludere dette arealet i ny detaljregulering. Rådmannen har derfor akseptert at dette arealet blir tatt med i planarbeidet.

Offentlig parkeringsplasser

Det er lagt inn 6 nye offentlig parkeringsplasser ved kommunal vei (o_P1 og o_P2 på plankartet). Dette vil være et positivt tilskudd til området, ettersom det i dag er begrensede muligheter for parkering i Åvik. Spesielt positivt er dette sett i sammenheng med DNT sin nye fritidsbolig på Svinør og ny offentlig brygge der. Det gir også lett tilgang til brygge og badeplass innenfor planområdet. Det er foreslått at en av parkeringsplassene er lagt inn som HC-plass. Kommunen har tidligere varslet at opparbeidelse av offentlig parkeringsplass bør sikres i rekkefølgekrav, sammen med skilting.

Forslagsstiller har gitt tilbakemelding på at de ikke ønsker et slikt rekkefølgekrav, men ser det som en mulighet for kommunen å kunne opparbeide plassene ved behov. De mener det er mange tunge krav til allment tilgjengelige arealer innenfor planområdet som skal løftes av kun 6 boenheter. En plan skal ikke ha så tunge krav at det blir vanskelig økonomisk å gjennomføre. Det skal også være en klar sammenheng med behovet planen genererer. For eiere av fritidsboligene er det ikke behov for offentlige parkeringsplasser. Det kan være de allment tilgjengelige arealene skaper et behov, men logikken blir jo litt feil hvis man på grunn av at en tilfører noe positiv til nærmiljøet også blir pålagt å lage parkering til dette. Gåavstandene i Åvik er i tillegg små og det legges også til rette for gjestebrygge.

Rådmannen erkjenner at opparbeidelse og tilrettelegging for allmennheten vil medføre relativt høye kostnader fordelt på de 6 enhetene, og har forståelse for de argumentene som er fremført. På bakgrunn dette foreslås det ikke å stille krav om gjennomføring i form av rekkefølgebestemmelse, men at parkering vises som en mulighet i plankartet. Kommunen kan senere også se på andre muligheter for samarbeid for å kunne opparbeide parkering, for eksempel sett i sammenheng med offentlig av brygge på Svinør.

Skilting

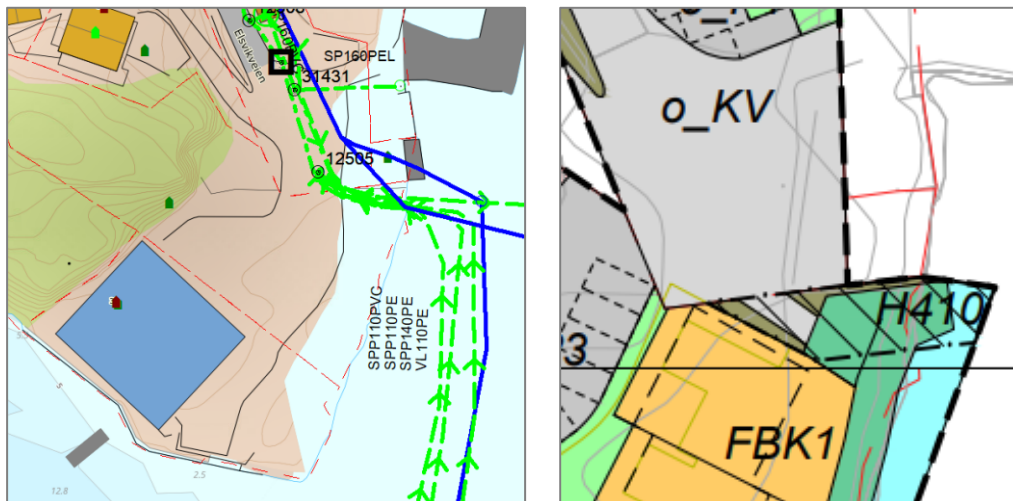
For å tydeliggjøre at fellesområdene er åpne for alle, er det i bestemmelsene satt inn krav om skilting. Ved badeplass skal det settes opp skilt som informerer om at området er felles og tilgjengelig for allmennheten. På brygga skal det monteres skilt som viser vei til badeplassen. I tillegg skal gjestebrygga skiltes for å unngå at denne tas i bruk til faste båtplasser.

Vei, vann og avløp

Det er kommunalt vann og avløp i nærheten og Teknisk drift har bekreftet god kapasitet på anlegget. Kommunale og private ledninger kommer i land i nordøst av planområdet. I Norm for vann og avløp av (19.12.19) er det satt krav til minimumsavstand fra nærmeste bygg/anlegg til senter rør på 3 meter for å kunne sikre nødvendig vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Teknisk drift har opplyst at kommunen vanligvis ikke godkjenner at det bygges i en slik sone, men at det i dette tilfelle kan løses ved at utbygger tilpasser

konstruksjonen, slik at den lett lar seg demontere ved et eventuelt behov og at det tas hensyn til rørene i sjø og ved land. Må deler eller hele konstruksjonen rives for å utføre arbeid må eier selv betale for ny oppføring, kommunen er ikke erstatningspliktig.

På bakgrunn av dette er det lagt inn en hensynssone på plankartet med krav som gjelder infrastruktur og tilhørende bestemmelser. Brygge i dette området er tenkt som trebrygge som kan demonteres ved behov. Det er satt inn krav om detaljert plan som skal godkjennes av kommunen, se bestemmelsenes punkt 5.2.



Figur 13. Bildet til venstre viser ledninger i sjø og på land og bildet til høyre viser plan med hensynssone.

Kommunal vei ned til tomten er smal (ca. 4m) med møteplasser, men Teknisk drift har bekreftet at 6 nye fritidsboliger ikke medfører behov for utbedring av vei.

Innspill

Det er levert inn flere gode innspill fra private, velforeninger, offentlige instanser og også fra internt i kommunen gjennom planforum. De fleste er positive til planarbeidet og har også en del konkrete innspill til løsninger og ønsker. Etter hva Rådmannen kan se er de fleste innspillene forsøkt løst/tatt hensyn til i planforslaget og er godt kommentert i vedlagt sammendrag av innspill.

Vurdering i forhold til naturmangfoldloven

Forholdt til naturmangfoldet er vurdert i planbeskrivelsen, Rådmannen har ikke andre merknader til det enn det som kommer frem av planforslaget, se kapittel 5.3 i planbeskrivelsen.

Økonomiske konsekvenser

Rådmannen kan ikke se at planforslaget medfører særlige økonomiske konsekvenser for Lindesnes kommune. Dersom man velger å ikke setter inn rekkefølgekrav om opparbeidelse av offentlige parkeringsplasser vil kommunen måtte koste disse når de en gang skal opparbeides.



Interesser for barn og unge

I dag er området som skal bygges ut et gammelt industriområde, som har vært stengt lenge. Det har derfor ikke vært i bruk av barn og unge. Planen nå er at dette skal bli bedre ved at det ikke skal være industriområde lenger, men at man skal bygge en ny badeplass, nye brygger og en tursti opp til et utsiktspunkt, samtidig som man bygger 6 nye hytter. Det er viktig at alle skal få lov til å bruke dette, ikke bare de som har hytte der. Kommunen har hørt at noen barn synes det er vanskelig å finne en fin badeplass i Åvik, som er lett å komme til. Dette har de som lager planen prøvd å gjøre noe med. Alt i alt så tenker man at planen skal gjøre området tryggere, finere og mer spennende for barn og unge. Det er ikke lagt inn en egen lekeplass i området, men det er ikke så langt til nærmeste lekeplass.

Det er ikke gjennomført egen medvirkning for barn og unge i denne saken. De som lager planen har vært i kontakt med Nyplass skole og Spangereid skole for å høre om de hadde interesse og kapasitet til å engasjere elevene til å ha mening rundt den nye planen. De takket for tilbudet, men hadde ikke mulighet til det akkurat nå. Men de som lager planen har hatt et møte med velforeningen, det vil si de som bor i Åvik, for å høre hva de mener. I tillegg har kommunen diskutert saken i sitt interne planforum, der barn og unges talsperson var med og kom med innspill til planforslaget.

Hensyn til klima og miljø

Planforslaget vurderes til å ha begrensede negative konsekvenser for klima og miljø. Forslaget innebærer i hovedsak en transformasjon av et tidligere næringsområde til fritidsformål. Dette gir flere positive effekter. Det vil redusere transportbehovet som videreføring av næring ville medført, med tungtransport. Utvikling av et næringsområde ville mest sannsynlig også krevd større arealinngrep. I planforslaget blir grønstruktur og landskapsform bevart. Det er lite naturpåvirkning siden området alt er planert og uten registrerte naturverdier. Overvann skal håndteres lokalt og det er lav risiko for forurensning. Tiltak mot klimaendring er ivarettatt blant annet med krav om minimum kotehøyde for bebyggelse for å håndtere havnivåstigning og stormflo. Riving av eksisterende bygg vil gi noe negativt klimaavtrykk, men dette vurderes som nødvendig grunnet byggets tilstand.

Hensyn til folkehelse

Planforslaget vurderes til å ha positive konsekvenser for folkehelsen. Det legges til rette for allmenn tilgang til sjøen, gjennom etablering av brygger med benker, badeplass og tursti til utsiktspunkt. Det gir nye muligheter for fysisk aktivitet, rekreasjon og naturopplevelser i strandsonen. Kvaliteter som er viktige både for fysisk og psykisk helse.

Planområdet, som tidligere har vært avstengt og var preget av forfall, åpnes nå for allmennheten og utvikles med universell utforming i fellesarealer. Dette bidrar til sosial inkludering og tilgjengelighet for flere brukergrupper.

Den nye bryggen vil også gi god utsikt mot Svinør, Åvik og Skipskransholmen, sett fra landsiden. Dette åpner opp for at flere kan oppleve uthavnen Svinør, også for de som ikke har tilgang på båt.

Konklusjon

Planforslaget fremstår som godt gjennomarbeidet og med gode løsninger som ikke bare legger til rette for nye fritidsboligene, men som også tilfører området flere positive kvaliteter, som også var intensjonen til utbygger. Planforslaget er utarbeidet på bakgrunn av gode innspill, møte med velforening, dialogmøte med Fylkeskommunen, planforum og god dialog mellom forslagstiller og kommunen. Rådmannen vurderer derfor at det ikke er behov for ytterligere endringer i denne omgang, og anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn slik det foreligger.

RETT UTSKRIFT

DATO 27.juni.2025