

Oppdragsgiver: Åvik Brygge AS
Oppdragsnavn: Åvik fritidsboliger- reguleringsplan
Oppdragsnummer: 643848-01
Utarbeidet av: Torhild Hessevik Eikeland
Oppdragsleder: Torhild Hessevik Eikeland
Dato: 18.12.2025
Tilgjengelighet: Åpent

Detaljreguleringsplan Åvik gbnr. 232/28, 54. Innspill til høring -oppsummering og kommentarer

Dokumentet oppsummerer uttalelser til offentlig ettersyn, og uttalelsene kommenteres av Asplan Viak.

Statsforvalteren i Agder, brev datert 06.11.2025

De viser til sin uttalelse i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet, av 04.07.2024. I innspillet viste de til byggeforbudet og statlige planregningslinjer for strandsonen, og forventet at antall fritidsboliger reduseres, at det ikke legges til rette for privat småbåtanlegg samt at det tilrettelegges og forbedres for allment friluftsliv.

De påpeker at det i 100 m beltet langs sjøen skal tas særlig hensyn til blant annet landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser i strandsonen. De skriver at det i utgangspunktet er positivt at tilgjengelighet til sjøen økes ved at det legges det til rette for promenade mellom planlagt bebyggelse og sjøen. De mener likevel at kommunen kan strekke seg enda lenger for å minimere landskapspåvirkningen og tilrettelegge og forbedre ytterligere arealer langs sjø til allmenn benyttelse.

De gir faglig råd om å minimere parkeringsarealer og samtidig trekke fritidsboligene lenger vekk fra sjøen samt ta ut planlagt småbåtanlegg i sjøen.

De har ikke innvendinger til hvordan grunnforhold er håndtert i planen.

Kommentar Asplan Viak:

Planen er et godt gjennomarbeidet kompromiss for å kunne få til en utbygging på en privat tomt, og samtidig kreve at utbyggingsprosjektet tilrettelegger for allmennheten. Nivåforskjeller, bredder og bevisst plassering av ulike funksjoner, vil gjøre at bryggeslengen, badeplassen og annet oppholdsareal ved sjøen skilles fra private

uteplasser. Det er lagt inn mye ekstra i planen for å få til dette grepet med å gjøre strandsonen allment tilgjengelig, både fra land og fra sjøen. Vi mener at utnyttelsen som legges opp til kan beholdes. Med de grepene som er gjort, mener vi at det ikke vil utgjøre en vesentlig forskjell for allmennhetens interesser, å ta ned antallet boenheter. Området er uansett trangt (det planerte området er 1,8 daa), og andre forhold enn avstand vil være avgjørende for kvaliteten på de allment tilgjengelige arealene.

Vi har vært gjennom flere runder med ulik utnyttelse av arealene. Problemstillinger som uheldig landskapsvirkning ved et høyt bygg, og plassering av privat parkering, kommer fort opp som avgjørende temaer på dette begrensede arealet. Det ble tidlig i prosessen forsøkt å legge inn en mer konsentrert bebyggelse inntil fjellet, da vi fikk signaler om at en høy utnyttelse var ønskelig når først et slik areal ble tatt i bruk. Dette ble tidlig forkastet, og vi gikk ned til en mindre utnyttelse med parkering inn mot fjellet.

Det bør være en bevissthet rundt hvordan situasjonen er i dag, kontra hva planen legger til rette for. I dag er området inngjerdet, og et privat område som ikke er tilgjengelig, eller egner seg, for opphold.

Agder Fylkeskommune, brev datert 05.12.2025

Strandsonen

Regionplan Agder 2030 har som hovedmål å ta vare på strandsonen. I dette ligger både hensynet til landskap og hensynet til allmennhetens tilgang. Planforslaget for Åvik åpner opp et tidligere avstengt og nedbygget område, og det er positivt at det sikres nye arealer for allmennheten gjennom brygge, badeplass og tursti.

Tilgjengelighet fremstår noe innskrenket, til tross for avsatte arealer. Utformingen av uteområdene tett inntil privat bebyggelse gjør at deler av allmeningsarealet kan oppleves som private soner. Fylkeskommunen anbefaler derfor å vurdere noe lavere utnyttelse, for eksempel gjennom å redusere bebyggelsen mot sør. Dette vil kunne gi mer romslige og tydeligere offentlige arealer langs sjøen og styrke allmennhetens opplevelse av tilgjengelighet til disse og badeplassen.

Kulturmiljø

Svinør er et av Agders mest verdifulle og best bevarte uthavsmiljøer. For fylkeskommunen er det særlig viktig at volum, størrelse og utforming av bygninger og uteområder langs sjøen ikke påvirker uthavsmiljøet negativt. Planområdet er svært eksponert i havnebassenget og ligger på en eksponert tomt tidligere brukt til næring/industri. Etter fylkeskommunens vurdering er det en fordel om den arkitektoniske

typologien hensyntar dette. Planforslagets konseptuelle grep – med variasjonsrik bebyggelse i tradisjonell sørlandshusstil – fremstår mindre velegnet for denne lokaliseringen. Et slikt uttrykk kan lett oppleves som idylliserende og konkurrere visuelt med det autentiske uthavnsmiljøet. For et mer stedstilpasset uttrykk anbefaler fylkeskommunen at bebyggelsen bearbeides i retning av en enklere og mer sammenhengende sjøhustypologi med gavnl mot sjøen. Det vil være bedre i tråd med tomtens karakter og den historiske konteksten. Fylkeskommunen anbefaler kommunen å legge opp til en ny runde med bearbeiding av volum, typologi og uttrykk før videre politisk behandling.

Kommentar Asplan Viak:

For kommentar til utbygging i strandsonen, utnyttelse og nærhet til sjøen, se kommentar til Statsforvalteren i Agder. Vi gjør oppmerksom på at selv om et bygg nå er mer orientert mot badeplassen enn i opprinnelig forslag som vi var i dialog med Fylkeskommunen om, så er tanken at det skal være en fysisk hindring mellom privat tomt og badeplassen for å unngå direkte forbindelse og innsyn til badeplassen.

Bebyggelsen slik den ligger i planforslaget til offentlig ettersyn, er et resultat av en politisk behandling hvor ønsket var en bebyggelse som var «kopi av gammelt», og krav om variasjon og noen større volumer. Dette gjorde at vi tenkte nytt både i forhold til plassering og i noen grad orientering. I utgangspunktet var planen en bebyggelse som underordnet seg det historiske bygningsmiljøet, og ikke konkurrerte. Vi mener at bebyggelsen nå fremstår harmonisk, og er i utgangspunktet fornøyd med inndeling i volumer og plassering, men vi er enige i at uttrykket bør tones ned og bearbeides og bestemmelsene bør være mer i retning av å unngå å konkurrere enn som nå, når en legger opp til mest mulig identisk uttrykk med den historiske bebyggelsen.

NVE, brev datert 24.10.25

De har ingen merknader til planforslaget.

Svinør Vel, oversendelses- e-post datert 21.11.25

Svinør vel er spesielt opptatt av at den private vannledningen til Svinør / Hammarøy blir godt ivaretatt, og at det ikke legges opp til en komplisert og dyr løsning dersom vannledningene/koblingsstasjonen må repareres eller trenger tilsyn. De ønsker at det

legges til rette for at Svinør/ Hammarøy enkelt skal kunne tilkobles de nye ledningene til planområdet.

De er videre opptatt av allmennhetens tilgang til å kunne legge til med båt i planområdet, inkludert tilrettelegging for personer med funksjonsnedsettelse. De viser blant annet til en gammel rettighet til landingsplass, som Syrdal grunneierlag på Svinør, har i planområdet. Det er behov for å legge til med båt, for å lette tilgjengelighet til søppelkonteiner.

De ønsker ikke ytterligere forstyrrelser av vannets løp i Svinør / Åvik- bassenget.

De trekker frem poenget fra planbeskrivelsen/ landskapsanalysene om at bebyggelsen i planområdet skal underordne seg den historiske bebyggelsen. De legger til grunn at det blir førende ved nærmere utforming av prosjektet.

Videre påpeker de at det er viktig å sikre en fornuftig og respektfull opptreden på sjøen, og mener at kjøpere må få grundig innblikk i lokale forhold og hvilke regler som gjelder.

De forventer at fjellsiden med løse steiner renskes som beskrevet i geologirapport.

Kommentar Asplan Viak:

Bestemmelsene sikrer at brygge/ anlegg i området hvor det finnes VA-ledninger må kunne demonteres slik at ledningene er tilgjengelige for vedlikehold. Det er ikke presisert at dette gjelder offentlige ledninger, så kravet vil også omfatte private ledninger. En detaljert plan som viser utforming og gjennomføring av denne delen av brygga med tilhørende anlegg, og vann- og avløpsledninger, må forelegges kommunens tekniske avdeling for godkjenning. Rekkefølgekrav sikrer videre at en slik plan utarbeides før igangsettelsestillatelse for første tiltak gis.

Planen legger til rette for at allmennheten skal kunne legge til på del av brygga for kort opphold. Det er ikke planlagt tiltak som forstyrrer vannets løp i Svinør/ Åvik - bassenget.

Det ble vedtatt politisk ved 1. gangs behandling av saken at planforslaget skulle endres til en bebyggelse som er «kopi av gammelt». Dette gjorde at plan og illustrasjoner måtte endres i forhold til hva som ble lagt frem for behandling. Asplan Viak har ønsket en bebyggelse som underordner seg i større grad.

Bestemmelsene angir rekkefølgekrav for rensking av fjellside jf. geologisk rapport.

Naturvernforbundet i Lindesnes, oversendelses e-post, datert 28.11.25

Naturvernforbundets innledning er som følger:

«Naturvernforbundet kom ved oppstart av planarbeid med innspill til saken. Kommunen har de siste årene fremsatt et stort behov for arealer for sjørettet næring. Dette området er allerede avsatt og etablert til industri, og en omregulering av dette området til fritidsbolig vil dermed stå i sterk kontrast til behovet for sjørettet næring som gjentatte ganger er fremlagt av kommunen. En omregulering vil dermed kunne føre til at andre, urørte og naturpregede områder må avsettes for sjørettet næring og industri for å fylle dette behovet. En slik omregulering vil slik vi ser det også stride mot regler for etablering i strandsonen.»

De foreslår at det kan etableres vedlikeholdstjenester mot hyttemarked, service og reparasjon av båter eller mindre detaljhandel eller lignende. De mener skånsom og forsiktig tilrettelagt og kulturhistorisk forankret næring eller industri i området kan være et godt bidrag til nærmiljøet, og et bidrag til å formidle og ivareta kulturhistorien som dette særegne området har. Formål som f.eks. turisme gjennom besøkssenter for uthavnen eller museumsdrift burde også vurderes som alternative arealformål.

Hvis industriformål skal utgå oppfordrer de til å lage en alternativ plan for restaurering av naturen i området, og tilbakeføre det til LNF/friområde. Dette vil komme allmennheten direkte til gode og bidra til at vi som kommune oppfyller målene i FN's naturavtale.

De mener tiltaket vil ha en privatiserende virkning, siden tilgjengelige områder i strandsonen som er «delvis privatisert» ofte mister sin verdi for allmennheten da de føles lukket og ikke tilgjengelige. Spesielt i umiddelbar nærhet til private uteplasser.

De anbefaler at båthavner konsentreres i Åvik, og at det tilrettelegges for å begrense utslipp og utredes om det foreligger behov for nye plasser før man tillater nye utvidelser.

De stiller seg kritiske til at tilstøtende regulerte friområder legges til planen for å "tilrettelegge for adkomst". Slik de ser det kan den planlagte utbyggingen da føre til privatisering også av dette området, noe som strider mot reguleringsplanens hensikt.

De mener naturmangfold burde utredes, spesielt med tanke på marine naturtyper som f.eks ålegras, men også på land. De anbefaler også at grunn på land og på havbunnen sjekkes for forurensing fra den tidligere industrien.

De konkluderer med at planen ikke bør vedtas, og at man bør lager en mulighetsstudie av alternativ bruk av område som i helhet kommer natur og allmennhet til gode.

Kommentar Asplan Viak:

Vi har i planen argumentert for at industriformål er tett knyttet til veitransport og at moderne industrilokaler trenger plass ute og inne, samt snumuligheter for større bil. Samtidig er denne tomta svært liten, med et totalareal for det planerte området på land, på 1,8 daa. Det finnes sikkert håndverk i mindre skala og vedlikeholdsarbeid, evt. turismeformål, som kunne hatt nok plass her, men kundetilfanget ville vært veldig begrenset med mindre en skal legge opp til en stor økning av trafikk til Åvik, eller mye transport ut. Vi mener derfor fortsatt at tomta er uegnet for næringsformål.

Det kan hende at det ideelle for allmennheten er å tilbakeføre tomten til natur, men da dette er en opparbeidet tomt i privat eie, mener vi at det er et godt kompromiss at en tillater en utbygging og samtidig åpner området for allmennheten. Det er gjort flere grep for å hindre privatisering, som nivåforskjeller, gode åpne gangbaner, relativt skjermet badeplass mv. Å tilrettelegge for å kunne nå friområdet fra parkeringsplassen vil åpne et område som i dag er helt utilgjengelig grunnet topografien og andre private eiere. Det vil neppe oppleves inntrengende å gå fra en parkeringsplass og opp i dette området. Prosjektet tar en kostnad med å åpne et utsiktspunkt, som vil være tilgjengelig for både beboere og allmennheten.

Da planen ikke berører naturmangfold på land, annet enn at det tillates en sti, og noe skjøtsel i friområdet, kan vi ikke se at en naturutredning vil komme til nytte.

Båtplassene er nå lagt 90 grader langs brygga. De vil dermed ikke bli visuelt dominerende, og det er ikke registrert ålegress i nærheten. Vi kan ikke se at det oppnås særlig fordel av å flytte disse til annet sted på Åvik.

Det er et rekkefølgekrav i planen om å sjekke grunnen for forurensning.