

Innspill/merknad	Plankonsulents kommentar	Rådmannens kommentar
Offentlige innspill		
Glitre Nett, 07.01.2025 <i>Hovedmomentene fra innspillet:</i> Planen må ta hensyn til bestående anlegg og arbeid i nærheten skal avklares i forkant. Det må avklares hvordan planområdet skal forsynes med strøm og om det er behov for ny netstasjon samt i hvilken grad eksisterende kabler kan benyttes.	Ok. Det er høy kapasitet på dagens strømtilkobling og eksisterende netstasjon ligger like i nærheten av området. Vi mener innspillet er hensyntatt.	Tatt til etterretning.
Agder Fylkeskommune, 09.01.2025; 24.06.2025 Ingen merknader til planen.	OK	Tatt til etterretning.
Statens vegvesen, 13.01.2025; 10.07.2025 <i>Hovedmomentene i innspillene:</i> De ser det som positivt at man velger å fortette, da dette er i tråd nasjonale føringer for å oppnå 0-vekstmålet, og gjør det lettere for folk å velge å gå, sykle eller benytte seg av kollektivtransport. Da området er sentrumsnært forventer vi at det legges opp til lav parkeringsdekning og at det settes av plass for sykkelparkering under tak. Planbeskrivelsen bør også omtale hvordan man skal ivareta trafiksikkerheten for myke trafikanter i anleggsfasen.	Ok. Det legges opp til parkeringsdekning i tråd med kommuneplanens bestemmelser til parkeringskrav. Det legges opp til sykkelparkering under tak. Vi mener innspillet er hensyntatt	Tatt til etterretning.
NVE, 14.01.2025; 26.06.2025 NVE har ingen merknader.	OK.	Tatt til etterretning.

Statsforvalteren i Agder, 20.01.2025; 04.08.2025 <i>Hovedmomentene fra innspillene:</i> Statsforvalteren i Agder støtter i hovedsak kommunens vurderinger av hensyn som bør ivaretas i planarbeidet. De anbefaler at planområdet utvides for å inkludere adkomsten til bygget og sikre trafiksikker ferdseil. Videre oppfordres det til lav parkeringsdekning, samt å sikre gode utearealer, tilfredsstillende solforhold og gode bokvaliteter for de planlagte boligene. Statsforvalteren forutsetter at planforslaget belyser og vurderer forhold knyttet til barn og unge, klima og energi, folkehelse, støy, luftkvalitet, estetikk, universell utforming, samfunnssikkerhet (ROS), naturmangfold, vannmiljø og massehåndtering i tråd med gjeldende lovverk og nasjonale retningslinjer.	Det legges opp til leiligheter som alle får eget uteareal på privat balkong eller hageareal på minimum 20 m². Leilighetene ligger solrikt til, og det private utearealet vil ha gode solforhold for de fleste leilighetene. I tillegg vil det settes av felles uteareal slik at alle totalt sett har tilgang til gode solforhold. Det legges opp til parkeringsdekning i tråd med kommuneplanens bestemmelser til parkeringskrav. Vi mener innspillet er hensyntatt.	Flere av forholdene i innspillene er vurdert som en del av planprosessen og omtalt i planmaterialet. For de øvrige forholdene vises det til rådmannens vurderinger i saksframlegget.
Velforeninger		
Vestnes vel v/Ronni Ellefsen, 09.01.2025 «... Styret i Vestnes vel er kjent med at veien rundt Speiderveien 4 er mye brukt av spesielt myke trafikanter (gående og syklende barn og ungdom), og en utvidelse av dagens bygg – les mer biler og trafikk i området, vil kunne medføre uoversiktlige og tidvis trafikkfarlige situasjoner. Styret i Vestnes Vel ønsker derfor en klar og tydelig plan på hvordan trafiksikkerheten i området er tenkt ivaretatt.»	Tilbakemeldingen kom til oppstart av planarbeid med forretning i 1etg og leiligheter i 2etg. Man har nå gått bort fra denne løsningen blant annet som følge av tilbakemeldinger mtp økt trafikk, varelevering, støy mm. og det planlegges med boligformål i begge etasjer. Dette mener vi gir en reduksjon av støy og trafikkmengde. Planen legger nå opp til et organisert parkeringsmønster til leilighetene, slik at man unngår uoversiktlige og trafikkfarlige situasjoner. Vi mener innspillet er hensyntatt.	Se saksframlegg for rådmannen sin vurdering.

Naboer		
Tonje Nilsen, 30.12.2024; 08.08.2025 <i>Hovedmomentene i merknadene:</i> Naboen er negativ til at eiendommen omreguleres fra næringsformål til boligformål, og mener at et leilighetsbygg med 7-8 boenheter vil bryte med områdets etablerte småhuskarakter. Det vises til at byggets størrelse og utnyttelsesgrad vil fremstå som dominerende og lite tilpasset den eksisterende bebyggelsen. Det stilles spørsmål ved om tiltaket er i tråd med overordnede mål om bærekraftig fortetting med kvalitet. Ønsker at næringsarealet skal videreføres. Det uttrykkes bekymring for økt innsyn til egen eiendom og hage, samt økt trafikk i Speiderveien, som benyttes som skolevei for barn og unge. Naboen viser videre til krav til støy og lydforhold etter gjeldende regelverk, og ber om at disse ivaretas i prosjektet. Det ønskes også at varmepumper ikke plasseres på fasaden mot naboeiendommen, da dette opplyses å ha vært en utfordring knyttet til dagens virksomhet. Videre bes det om at vinduer vendt mot naboeiendommen utformes med innsynsbegrensende glass. Det uttrykkes videre bekymring for økt innsyn, reduserte sol- og utsiktsforhold samt forringet bokvalitet for omkringliggende eiendommer.	Se kommentarer til fellesmerknad.	Flere av forholdene som tas opp i merknaden er vurdert og belyst i plandokumentene. For øvrige forhold vises det til rådmannens vurderinger i saksframlegget om stedstilpassing, volum, kvalitet og trafikksikkerhet. For å sikre eksisterende kjøreadkomst til Speiderveien 2A, er plangrensen utvidet mot øst, og arealet foreslås omregulert fra forretningsformål til felles vegformål.

Det påpekes også at planskissen etter deres oppfatning viser en feilaktig tomtegrense mot øst, og det bes om at dette korrigeres.		
Ole Oskar Olsen, 06.01.2025 <i>Hovedmomentene i merknaden:</i> Naboen uttrykker bekymring for byggets størrelse og høyde, og mener utbyggingen vil kunne gi dårligere lys- og solforhold på naboeiendommen. Det vises til at bygget oppleves som ruvende og at deler av arealet opprinnelig var regulert til lekeplass. Videre pekes det på utfordringer knyttet til parkering, trafikk og snørydding. Naboen mener flere boenheter, kombinert med butikkdrift, vil kunne øke parkeringspresset og forsterke trafikale utfordringer i Speiderveien, som brukes av mange skolebarn og myke trafikanter. Det stilles også spørsmål ved om det er tilstrekkelig areal til parkering og håndtering av snø.	Se fellesmerknad for kommentar.	Flere av forholdene som tas opp i merknaden er vurdert og belyst i plandokumentene. For øvrige forhold vises det til rådmannens vurderinger i saksframlegget.
Erlend Syltevik, 07.01.2025; 09.08.2025 <i>Hovedmomentene i merknadene:</i> Kritikk til tidspunkt for utsending av nabovarsel og frist for å sende høringsinnspill. Gjelder begge høringsperiodene. Verditap av eiendommen deres. Eskalerende nabokonflikter og varsler privatrettslige gruppesøksmål vil følge av en fremtidig utbygging.	Se kommentarer til fellesmerknad, samt planbeskrivelse med tilhørende vedlegg.	Når det gjelder tidspunktet for utsendelse av nabovarsel og fristen for å komme med merknadene, vurderer rådmannen at høringsperioden har vært tilstrekkelig. Kommunen kan gjennom planprosess endre arealformål dersom dette er i tråd med overordnede føringer og gjeldende regelverk. Eventuelt verditap og andre privatrettslige

Innsyn fra uteoppholdsstedene til deres bakgård, soverom og bad. Ønsker tilstrekkelig med illustrasjoner, 3D-tegninger. Bygningen fremstår som ruvende og dominerende. Ønsker å beholde utformingen på dagens bygg uten å øke høyden, men hvis det skulle gå fra næring til bolig må man ta hensyn til særegenheten i området og det historiske med Vestnes sin utforming. Ønsker å beholde næringsdrift i nabobygget. Grunnet forutsigbarhet i hvilke tider på døgnet en kan forvente støy og trafikk, fred og ro på kveldene og i heglene. Samt ryddig forhold mtp. parkering, brøyting, innkjøring, innsyn og solforhold. Viktig at ikke siste næringseiendom på Vestnes dør ut. Ta mere hensyn til naboene, varetar dagens eksisterende reguleringer og byggform, tar hensyn til nærmiljø, naboskap, lokalhistorisk utforming, trivsel og velvære, og prioriterer nabolagets felles livskvalitet. Veikrysset Speiderveien/Korsholms gate er hovedmøtepunkt for barn og unge til skole og fritidsaktiviteter. At endring til kun boenheter vil kunne føre til farlige trafikk situasjoner. Ønsker felles befarng av bakgårder.		forhold inngår normalt ikke i kommunens vurdering etter plan- og bygningsloven. Vurdert i saksframlegget at uteoppholdsarealene i planforslaget kan føre til økt innsyn og svekke opplevelsen av privatlivet. Dette gjelder også naboene i sør for planområdet. Illustrasjoner og tegninger er gitt i planmaterialet. Bygningens volum er vurdert i saksframlegget. Rådmannen er positiv til å kunne endre fra næringsareal, da det begrunnes med at det er vanskelig å drive næring der, og plasseringen er godt egnet for fortetting. Nabo- og nærmiljøhensyn er vurdert som en del av den samlede planvurderingen, herunder med hensyn til steds karakter, omfanget av bebyggelsen, parkering, trafiksikkerhet og forhold som berører barn og unge. Planavdelingen har vært på befarng i området, men ikke på private naboeiendommer. Vurderingen bygger i tillegg på flyfoto, kartgrunnlag og sol-/skyggeanalyser, som samlet gir et godt grunnlag for å vurdere tiltakets påvirkning på naboeiendommene. Kvalitet i fortetting er vurdert i saksframlegget.
---	--	---

Det bes vurdert om den foreslåtte fortettingen er i strid med overordnede mål om bærekraftig utvikling og fortetting med kvalitet.		
Jenny Eriksen, 13.01.2025 <i>Hovedmomentene i merknaden:</i> Naboen uttrykker bekymring for hvordan den planlagte utbyggingen vil påvirke deres eiendom. Det vises til at bygget planlegges om lag 4 meter fra eiendomsgrensen, med terrasser og oppholdsarealer vendt mot naboeiendommen. Etter naboens vurdering vil dette kunne medføre økt innsyn, støy og redusert privatliv i uteområdene. Videre mener naboen at byggets høyde og volum vil gjøre det visuelt dominerende og endre utsiktsforholdene, noe som etter deres syn kan redusere bokvaliteten. Det pekes også på at tre nye boenheter, i tillegg til eksisterende butikkvirksomhet, kan gi økt parkeringsbehov, mer trafikk og utfordringer knyttet til trafiksikkerhet og snøbrøyting i området. Naboen anfører også at tiltaket kan medføre verdireduksjon for nærliggende eiendommer. Som mulige avbøtende tiltak foreslås blant annet en alternativ takutforming for å redusere byggehøyden, flytting eller tilbaketrekking av terrassene fra eiendomsgrensen, samt bruk av skjermende rekkverk for å begrense innsyn.	Se kommentarer til fellesmerknad.	Flere av forholdene som tas opp i merknaden er vurdert og belyst i plandokumentene. For øvrige forhold vises det til rådmannens vurderinger i saksframlegget. Vurdert i saksframlegget at uteoppholdsarealene i planforslaget kan føre til økt innsyn og svekke opplevelsen av privatlivet. Dette gjelder også naboene i sør for planområdet. Kommunen kan gjennom planprosess endre arealformål dersom dette er i tråd med overordnede føringer og gjeldende regelverk. Eventuelt verditap og andre privatrettslige forhold inngår normalt ikke i kommunens vurdering etter plan- og bygningsloven. Planavdelingen har oppfordret plankonsulent til å vurdere alternative utforminger av prosjektet. Det er ikke lagt frem alternative løsninger som del av planforslaget.

Fellesmerknad: Sigurd Bjørn Kastrud, Karianne Osnes Olsen, Øyvind Lund, Marit Lund, Bjørn Charles Dreyer & Marit Helene Leschbrandt, 17.07.2025; Sture Bekken & Kari Færevaa, 10.08.2025 <i>Hovedmomentene i merknaden:</i> Naboen er kritisk til den foreslåtte omreguleringen og utbyggingen, og mener tiltaket vil bryte med områdets etablerte småhuskarakter ved å fremstå som for stort og dominerende. Det uttrykkes bekymring for økt innsyn, redusert soltilgang og utsiktsforhold, samt forringet bokvalitet for nærliggende eiendommer. Videre mener naboen at antall boenheter representerer en høy utnyttelsesgrad som ikke er vurdert som del av en helhetlig fortettingsstrategi for området. Det pekes også på mulige utfordringer knyttet til økt trafikk og trafiksikkerhet i Speiderveien. Naboen mener dagens næringsformål bør videreføres, blant annet fordi det er få næringsarealer igjen i nærområdet. Det påpekes dessuten at planskissen etter naboens oppfatning viser en feil tomtegrense mot øst. Naboen ber om at det utarbeides og gjøres tilgjengelig dokumentasjon i form av skyggeanalyse, trafikkanalyse, visualiseringer og vurderinger av bokvalitet og stedstilpasning.	Eksisterende bygg bryter med områdets øvrige karakter, men har eksistert i gatebildet i flere tiår og sådan blitt en del av områdets karakter. Bygningen er eldre og en fornyelse vil oppgradere området. Bygningens fotavtrykk vil bli redusert og bygningen vil ikke ruve vesentlig mer enn det som allerede er godkjent i gjeldende reguleringsplan. Det vil derfor ikke ta mer utsikt eller redusere solforhold utover det som kan tillates i gjeldende regulering. Det vises også til sol/skygge bilder i planbeskrivelsen. Bygning og balkonger trekkes inn fra nabogrenser for å dempe innsyn. Det er angitt krav om balkongrekkverk som demper innsyn i bestemmelsene. Vi mener utnyttelsen av området omtrent tilsvarer bygningsvolumet som tillates ført opp i gjeldende plan og at utnyttelsen i 2 hovedetasjer er en rimelig utnyttelse. Det vil også være en større forutsigbarhet med boligutnyttelse i dette eksisterende boligområdet enn forretningsvirksomhet som kan være av mange forskjellige karakterer. Det legges opp til like over 1 parkeringsplass pr boenhet og vi mener at området vil få en	Flere av forholdene som tas opp i merknaden er vurdert og belyst i plandokumentene. For øvrige forhold vises det til rådmannens vurderinger i saksframlegget. For å sikre eksisterende kjøreadkomst til Speiderveien 2A, er plangrensen utvidet mot øst, og arealet foreslås omregulert fra forretningsformål til felles vegformål.
--	--	---

Naboen opplyser at de ikke er prinsipielt imot utvikling av eiendommen, men er imot den foreslåtte utnyttelsesgraden, byggehøyden og antall boenheter, og ber om at eventuell framtidig utbygging tilpasses området karakter og at berørte naboer involveres i den videre prosessen.	vesentlig bedre og mer forutsigbar trafikkavvikling med fastboende i bygget enn tilfeldige besøk ved forretningsdrift. Det legges opp til relativt små leiligheter som er sentrumsnære og har kort avstand til kollektivtilbud. Det vil kunne redusere bilbruken. Det er heller ikke gjennomkjøring i Speiderveien. Det har vist seg vanskelig med forretningsdrift i bygget over tid. Bygningen begynner å bli moden for en oppgradering og det er nå ønskelig å omgjøre bygningen til leiligheter. Alternativet kan bli at bygningen blir stående ubrukt. Det er en begrensende faktor for mange typer bruk/drift av bygget at det ligger så tett inntil eksisterende boligbebyggelse. Plangrensen er utvidet mot øst for å omregulere forretningsformål, som ligger over eksisterende kjørevei, til felles vegformål.	
Ellen Torborg Ur, 06.08.2025 <i>Hovedmomentene i merknaden:</i> Naboen påpeker at nabovarslet etter deres vurdering mangler nødvendig dokumentasjon, herunder målsatt situasjonsplan og oppdaterte fasadetegninger som viser den foreslåtte endringen fra forretning til boligformål. Det bemerkes også at vedleggene i hovedsak er de samme som ved tidligere varsling.	Det vil bli sendt nabovarsel ved søknad om byggetillatelse. Parkering og renovasjon er planlagt løst på egen tomt og eksisterende takvinkel planlegges i stor grad likt som i dag.	Flere av forholdene som tas opp i merknaden er vurdert og belyst i plandokumentene. For øvrige forhold vises det til rådmannens vurderinger i saksframlegget.

Naboen opplyser at de generelt er positive til omregulering til boligformål, men etterlyser en redegjørelse for hvordan parkering for beboere og gjester skal løses. Det forutsettes at parkering etableres på egen tomt. Videre etterlyses en løsning for renovasjon, og det forutsettes at renovasjon håndteres innenfor tomteområdet uten ulemper for naboer eller nabolaget. Naboen har ingen innvendinger til at mønehøyden økes til ni meter, men mener eksisterende takvinkel bør tilpasses slik at bygget blir bedre tilpasset strøkets karakter.		
Jenny Margrethe Eriksen & Harald Rydberg Eriksen, u.d. <i>Hovedmomentene i merknaden:</i> Naboen mener at den foreslåtte omreguleringen til boligformål og etableringen av 7–8 boenheter vil kunne gi redusert bokvalitet for omkringliggende eiendommer som følge av økt innsyn, svekkede solforhold og endrede utsiktsforhold. Det vises til tidligere innsendte merknader, og det bes om at virkninger for naboene illustreres med tegninger og 3D-modell i et varslet informasjonsmøte. Videre mener naboen at eiendommen fortsatt bør reguleres til næringsformål, blant annet fordi det er få næringstomter igjen i området og fordi tomten vurderes som egnet for	Se fellesmerknad for kommentar.	Flere av forholdene som tas opp i merknaden er vurdert og belyst i plandokumentene. For øvrige forhold vises det til rådmannens vurderinger i saksframlegget. Rådmannen er positiv til å kunne endre fra næringsareal, da det begrunnes med at det er vanskelig å drive næring der, og plasseringen er godt egnet for fortetting. Nabo- og nærmiljøhensyn er vurdert som en del av den samlede planvurderingen, herunder med hensyn til steds karakter, omfanget av

næringsvirksomhet. Det påpekes også at planskissen viser en tomtegrense mot øst som etter naboens oppfatning ikke er korrekt. Naboen opplyser at de ikke er prinsipielt imot utvikling av tomten, men er kritiske til den foreslåtte utnyttelsesgraden, antall boenheter og byggehøyden.		bebyggelsen, parkering, trafiksikkerhet og forhold som berører barn og unge. Kvalitet i fortetting er vurdert i saksframlegget.
--	--	---