

Oppdragsgiver: Geir Audun Løvdal
Oppdragsnavn: Krokvåg gnr. 90/bnr. 2
Oppdragsnummer: 637428-01
Utarbeidet av: Roar Melsom
Oppdragsleder: Roar Melsom
Dato: 01.09.2023
Tilgjengelighet: Åpent

Notat Detaljregulering Krokvåg gnr. 90/bnr. 2 – merknader etter offentlig ettersyn

Kommentarer og forslag til endringer

1. Innledning

Forslag til detaljregulering for *Krokvåg gnr. 90/bnr. 2* datert 02.01.23, ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn av Teknikk-, plan- og naturutvalget i møte 09.05.23 sak 23/20. Planforslaget lå ute i perioden 24.05. – 10.07.23.

Mottatte merknader ble oversendt til Asplan Viak ved brev av 14.08.23, og ble gjennomgått med planenheten i et møte på kommunehuset den 23.08.23.

Merknadene er kort oppsummert og kommentert av Asplan Viak (AV).

2. Merknader

- **Statens vegvesen - brev datert 22.06.23**

Statens vegvesen visert til sine innspill til oppstartvarselet og har ingen vesentlige merknader til planforslaget.

AV: OK.

- **Statsforvalteren i Agder - brev datert 26.06.23**

Statsforvalteren har etter gjennomgang av plandokumentene sett at merknadene til oppstartvarselet er i varetatt.

AV: OK.

- **Agder fylkeskommune - brev av 29.06.23**

Agder fylkeskommune viser til at innspillene til oppstart er ivaretatt og har ingen øvrige merknader.

AV: OK.

- **NVE - brev av 21.06.23**

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggesaker og dispensasjoner.

AV: Forhold som NVE har fagansvar for er vurdert og avklart i risiko- og sårbarhetsanalysen til planforslaget.

- **Fiskeridirektoratet - brev av 04.07.23**

Fiskeridirektoratet kan ikke se at reguleringen vil medføre nye tiltak i eller med særlig virkning til sjø, selv om bolig-/og fritidsboligbygging nær sjø ofte medfører utbyggingspress også i sjø.

Eksisterende brygger er regulert inn i planforslaget, og det ser ikke ut til at det skal legges til rette for nye eller utvidelse av eksisterende brygger.

Planforslaget sier ingenting om vedlikehold av båter, ev. båttopptrekk, båttopplag mv. eller om avfallshåndtering. Kommunen bør av hensyn til marint biologisk mangfold, marint miljø og vannkvalitet, alltid besørge tilstrekkelig beskrivelse av planens mulige virkninger på miljøverdier, og bør vurdere å gi bestemmelser om at aktiviteter som skraping av bunnstoff, vask og vedlikehold av motorer mv. ikke skal være tillatt på stedet.

AV: Planen legger ikke opp til at det skal tas opp eller settes ut båter i området, eller til vedlikehold. Ved revisjon foreslås følgende nytt punkt i bestemmelsen punkt 5.3:

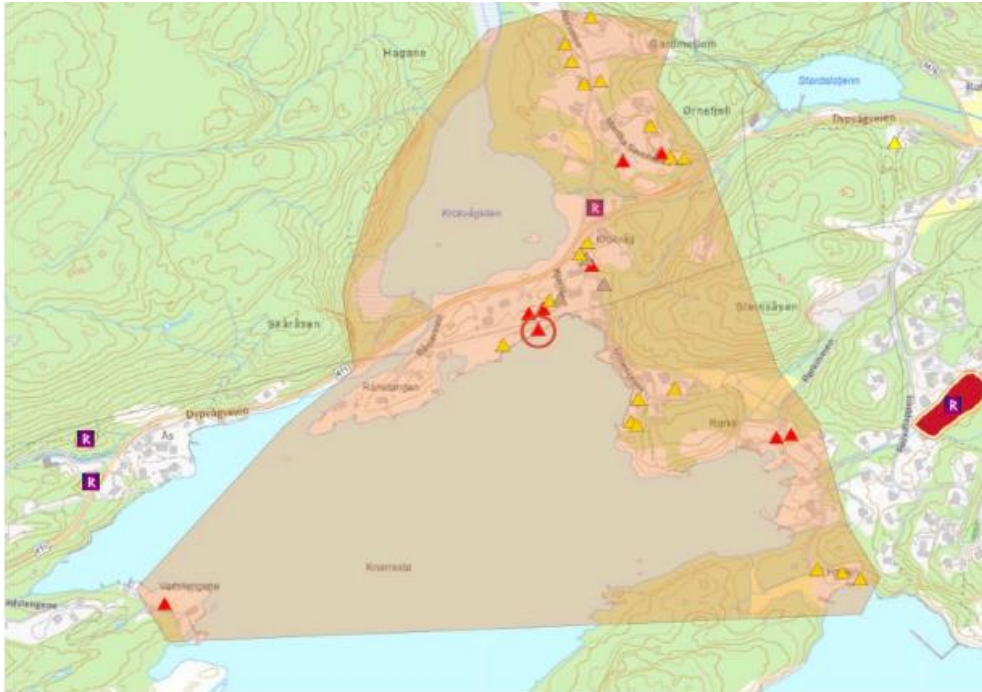
«Det er ikke tillatt å utføre båtvedlikehold som kan medføre forurensing på land eller i sjøen.»

- **Fortidsminneforeningen, Aust-Agder lokallag - brev av 09.07.23**

Fortidsminneforeningen mener at planområdet er altfor snevert. For å få en helhetlig plan bør området utvides til å omfatte alle eiendommene som naturlig har strandtilknytning.

AV: Bildet under viser området som Fortidsminneforeningen mener bør inngå i ny plan. Det er etter vårt skjønn verken behov for eller grunnlag for å stille krav om regulering av et større område enn den tomten som skal bebygges og arealer med tilhørende funksjoner. En detaljregulering baserer seg på overordnede oversiktsplaner, som i dette tilfellet omfatter kommuneplanen og kommunedelplan for

kystsonens bygge-områder. En plan som Fortidsminneforeningen etterlyser, har karakter av en områderegulering.



Fortidsminneforeningen henviser til at fylkeskommunen har påpekt at det bør stilles krav om god stedstilpassing. Videre vises det til Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling, som er tydelig på viktigheten av at nye tiltak skal tilpasses den historiske bebyggelsen rundt.

Fortidsminneforeningen foreslår nye bestemmelser for å sikre dette.

AV: Ved revisjon av planbeskrivelsen er det tatt inn tegninger av den nye boligen. I tillegg er bestemmelsene justert for å sikre at arkitektur og volum er iht. bygget som det er henvist til, og som etter vårt skjønn er godt tilpasset det eldre bygningsmiljøet i området.

Riksantikvarens anbefalinger og veiledning for by- og stedsutvikling gjelder innenfor særskilte byområder og steder med viktige kulturhistoriske kvaliteter, hvor det må tas særlige hensyn i forvaltning og utvikling av områdene. Det er ikke forutsetningen at disse skal legges til grunn i alle plansaker hvor det er eldre bebyggelse fra før.

Fortidsminneforeningen mener risiko- og sårbarhetsanalysen må vurdere konsekvensene for kulturminne- og miljøverdiene i området. Det vises til at bygning innenfor planområdet

med bygningsnummer 193523323, er Sefrak-registrert som kulturminne med meldeplikt iht. kulturminnelovens § 25.

AV: Det foreligger ingen dokumentasjon på at området er viktig mht. kulturminner eller kulturmiljø, hverken i overordene planer eller ved utsjekk i Riksantikvarens nettside *Kulturminnesøk*. Da er det etter vårt skjønn heller ikke behov for en egen utredning om dette tema. Eksisterende bygning er opprinnelig fra ca. 1850 og er Sefrak-registrert pga. alder (fra før 1900), noe som også framgår i planbeskrivelsen. Agder fylkeskommune har ingen innvendinger til at huset rives.

• **Knut Rune Kleven - brev av 19.06.23**



Knut Kleven er medeier i boligeiendommen Dypvågveien 335 (gnr. 90/bnr. 1), som i dag nyttes til fritidsformål.

Kleven bemerker innledningsvis at det er et byggeforbud i 100-metersbeltet iht. plan- og bygningslovens § 1-8.

AV: Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag gjelder der annen grense ikke er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller i reguleringsplan. Både i kommune-planens arealdel og i kommunedelplanen for kystsonens bygge-områder, er byggegrensen trukket i sjøen utenfor området.

Kleven hevder at bygget blir dominerende og vil ta mye av sjøutsikten fra deres eiendom. Bygget blir ca. 10 m høyt og «svært dominerende».

AV; Bildet under viser situasjonen i dag sett fra sjøen. Vi mener at det planlagte bolig-huset ikke vil medføre et vesentlig eller urimelig utsiktstap for eiendommen 90/1, med de utbyggingsplanene som foreligger.

Ved revisjon etter offentlig ettersyn er tatt inn bilder av det planlagte huset og bestemmelsene er i større grad tilpasset til det konkrete prosjektet/byggeriet.



Foto 23.08.23

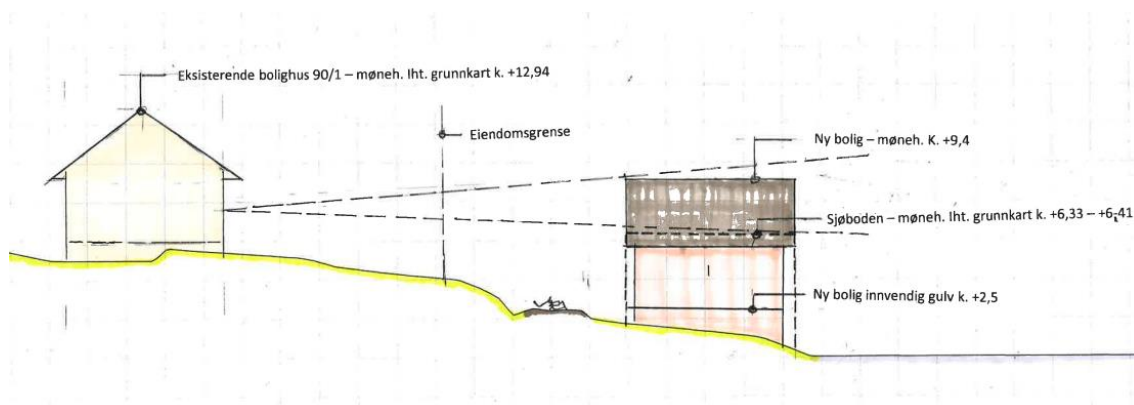
Bildet under viser utsiktsektoren fra bolighuset på eiendommen 90/1 til sjøen, dersom det legges til grunn at både det planlagte bolighuset og uthuset stenger for all utsikt til vannet.



Utsiktsektor til sjø fra bolig på eiendommen 90/1

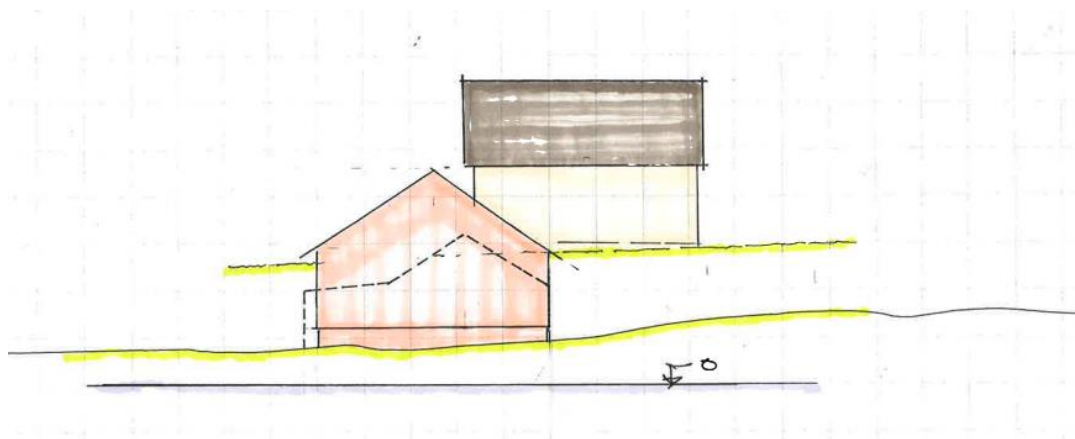
Snittet under viser siktlinjer fra bolighuset i et punkt ca. 2 m opp på fasaden, over mønet på dagens sjøbod (med mønekote k.+6,41) og over mønet på den planlagte

boligen (med mønekote k.+9,4. Så vidt vi kan se viser siktlinjen at det heller ikke i dag er mulig å se sjøen over mønet på sjøboden.



Snitt gjennom mønet på ny bolig

Snittet under viser volum og høyder for den planlagte boligen sett fra sjøen, med eksisterende bolighus på eiendommen 90/1 i bakgrunnen.



Snitt gjennom ny bolig parallelt med sjøen

- **Dag Bjørnar Kleven - brev av 09.07.23**

Dag Bjørnar Kleven er den andre deleieren av eiendommen 90/1. Han protesterer mot planen med samme begrunnelse og samme argumentasjon som Knut Kleven.

AV: Det vises til kommentarer til merknad fra Knut Rune Kleven.

3. Oppsummering

Ved revisjon 30.08.23 har vi foreslått følgende endringer, både på grunnlag av innkomne merknader og for å tilpasse planen i større grad til det konkrete byggeprosjektet:

- Formålsgrensen mellom områdene SMS2 og BF3 er justert.
- Tillatt utnyttelse er bare angitt i m² (BYA).
- Det er tatt inn krav om taktype, takvinkel og møneretning. Maks mønehøyde for boligen er oppgitt i koteverdi i tillegg til maks høyde over terreng.
- Det er gjort unntak fra kravet om gulvhøyde på k.+2,5 for uthus/anneks/garasje.
- Det er tatt inn forbud i bestemmelsenes punkt 5.3 mot å utføre båtvedlikehold som kan medføre forurensing.