

Arkivreferanse: 2020/1365-129
Arkivkode: 62/43/200702
Saksbehandler: Britt Alice Oseassen
Adm.enhet: Plan og byggesak
Dato: 08.04.2022

| Utvalg | Møtedato | Saksnummer |
|----------------------------------|------------|------------|
| Utvalg for miljø plan og teknisk | 26.04.2022 | 32/2022 |
| Kommunestyret | 12.05.2022 | 26/2022 |

Endelig behandling av forslag til detaljreguleringsplan for Sveneigbukta - PlanID 200702.

Kommunedirektørens anbefaling:

- Forslag til detaljreguleringsplan for Sveneigbukta - PlanID 200702 vedtas med følgende endringer i bestemmelsene og plankartet:
 - Justering av ordlyd i bestemmelse § 5g andre setning. Bestemmelsen endres til «plassering av flytebrygga skal ikke komme i konflikt med ålegrasseng»
 - Tilføyning i bestemmelsene: krav om at bodene/naustene skal være uisolerte.
 - Ny bestemmelse - det tillates ikke vedlikehold eller opptak/opplag av båter innenfor område for småbåtanlegg BBS3, BBS4 og parkeringsområde SPA2
 - Bestemmelse: båthus innenfor BBS8/BSB6 kan ved bygging av nytt endres innenfor avsatte arealformål for å bedre til flåten. Det tillates kun et båthus.
 - Det presiseres i bestemmelse § 4a at angitte høyde gjelder BFS1
 - I plankartet justeres område BSB3 - båtplasser fjernes, og areal reguleres fri ferdsel jf. skisse i saksframlegget
- Deler av gjeldende reguleringsplan for Ytre Sveneig planID 197401 som blir berørt av ny plan oppheves.

Utvalg for miljø plan og teknisks behandling av sak 32/2022 i møte den 26.04.2022:

Kommunedirektørens anbefaling:

3. Forslag til detaljreguleringsplan for Svenevingbukta - PlanID 200702 vedtas med følgende endringer i bestemmelsene og plankartet:
 - Justering av ordlyd i bestemmelse § 5g andre setning. Bestemmelsen endres til «plassering av flytebygga skal ikke komme i konflikt med ålegrasseng»
 - Tilføying i bestemmelsene: krav om at bodene/naustene skal være uisolerte.
 - Ny bestemmelse - det tillates ikke vedlikehold eller opptak/opplag av båter innenfor område for småbåtanlegg BBS3, BBS4 og parkeringsområde SPA2
 - Bestemmelse: båthus innenfor BBS8/BSB6 kan ved bygging av nytt endres innenfor avsatte arealformål for å bedre til flåten. Det tillates kun et båthus.
 - Det presiseres i bestemmelse § 4a at angitte høyde gjelder BFS1
 - I plankartet justeres område BSB3 - båtplasser fjernes, og areal reguleres fri ferdsel jf. skisse i saksframlegget

4. Deler av gjeldende reguleringsplan for Ytre Svennevik planID 197401 som blir berørt av ny plan oppheves.

Utvalg for miljø plan og teknisks Behandling 26.04.2022:

Kai Ingebretsen, FrP, fremmet følgende forslag:
Saken utsettes.

Avstemming:

Utsettelsesforslaget falt med to stemmer (Gordon Dragland, Ap og Kai Ingebretsen, FrP) mot fem stemmer (Karsten Fidjeland, Sp, Enda Marie Birkeland, H, Aina Hauan, H, Jon-Are Åmland, KrF, og Børge Sundnes, KrF)

Det ble deretter stemt over kommunedirektørens anbefaling

Kommunedirektørens anbefaling ble vedtatt med seks stemmer (Gordon Dragland, Ap, Karsten Fidjeland, Sp, Enda Marie Birkeland, H, Aina Hauan, H, Jon-Are Åmland, KrF, Børge Sundnes, KrF) mot en stemme (Kai Ingebretsen, FrP).

Utvalg for miljø plan og teknisks Vedtak 26.04.2022:

1. Forslag til detaljreguleringsplan for Sveneigbukta - PlanID 200702 vedtas med følgende endringer i bestemmelsene og plankartet:
 - Justering av ordlyd i bestemmelse § 5g andre setning. Bestemmelsen endres til «plassering av flytebrygga skal ikke komme i konflikt med ålegrasseng»
 - Tilføyning i bestemmelsene: krav om at bodene/naustene skal være uisolerte.
 - Ny bestemmelse - det tillates ikke vedlikehold eller opptak/opplag av båter innenfor område for småbåtanlegg BBS3, BBS4 og parkeringsområde SPA2
 - Bestemmelse: båthus innenfor BBS8/BSB6 kan ved bygging av nytt endres innenfor avsatte arealformål for å bedre til flåten. Det tillates kun et båthus.
 - Det presiseres i bestemmelse § 4a at angitte høyde gjelder BFS1
 - I plankartet justeres område BSB3 - båt plasser fjernes, og areal reguleres fri ferdsel jf. skisse i saksframlegget
2. Deler av gjeldende reguleringsplan for Ytre Sveneig planID 197401 som blir berørt av ny plan oppheves.

Kommunestyrets behandling av sak 26/2022 i møte den 12.05.2022:

Kommunedirektørens anbefaling:

5. Forslag til detaljreguleringsplan for Sveneigbukta - PlanID 200702 vedtas med følgende endringer i bestemmelsene og plankartet:
 - Justering av ordlyd i bestemmelse § 5g andre setning. Bestemmelsen endres til «plassering av flytebrygga skal ikke komme i konflikt med ålegrasseng»
 - Tilføyning i bestemmelsene: krav om at bodene/naustene skal være uisolerte.
 - Ny bestemmelse - det tillates ikke vedlikehold eller opptak/opplag av båter innenfor område for småbåtanlegg BBS3, BBS4 og parkeringsområde SPA2
 - Bestemmelse: båthus innenfor BBS8/BSB6 kan ved bygging av nytt endres innenfor avsatte arealformål for å bedre til flåten. Det tillates kun et båthus.
 - Det presiseres i bestemmelse § 4a at angitte høyde gjelder BFS1

- I plankartet justeres område BSB3 - båt plasser fjernes, og areal reguleres fri ferdsel jf. skisse i saksframlegget

6. Deler av gjeldende reguleringsplan for Ytre Svennevik planID 197401 som blir berørt av ny plan oppheves.

Kommunestyrets Behandling 12.05.2022:

Habilitets vurderinger - Jan Atle Toft, AP og Kai Ingebretsen, FrP fratrådte.

Ingen varamedlemmer var innkalt. 33 stemmeberettigede.

Jan Atle Toft, AP ble enstemmig erklært inhabil, jfr. Forvaltningsloven §6, 1. avsnitt.

Kai Ingebretsen, FrP ble vurdert til å være habil. Vurdering gjort etter Forvaltningsloven §6, 2. avsnitt. Vedtatt mot 1 stemme, Roger Abusland, H.

Forslag fra Kai Ingebretsen, FrP til 2 nye kulepunkt:

2. *Rekkefølge bestemmelse at eksisterende flytebryggeanlegg ikke fjernes før nytt er etablert og klart til bruk(for å sikre rettighetshavere sine interesser)*
3. For å sikre likebehandling i reguleringsplanen gis grunneiere mulighet til ny vurdering av kommunestyrets vedtak i saken i enkelt stående tilfeller. Dette må da ankes inn til kommunen på nytt fra grunneier innen rimelig tid for videre saksbehandling.

Avstemming - 34 stemmeberettigede:

Forslaget fra FrP **pkt. 1** falt med 6 stemmer (2 AP/Gordon Dragland og Johan Ekeland, 1 KrF/Jørg Magne Hadland, 3 FrP) mot 28 stemmer.

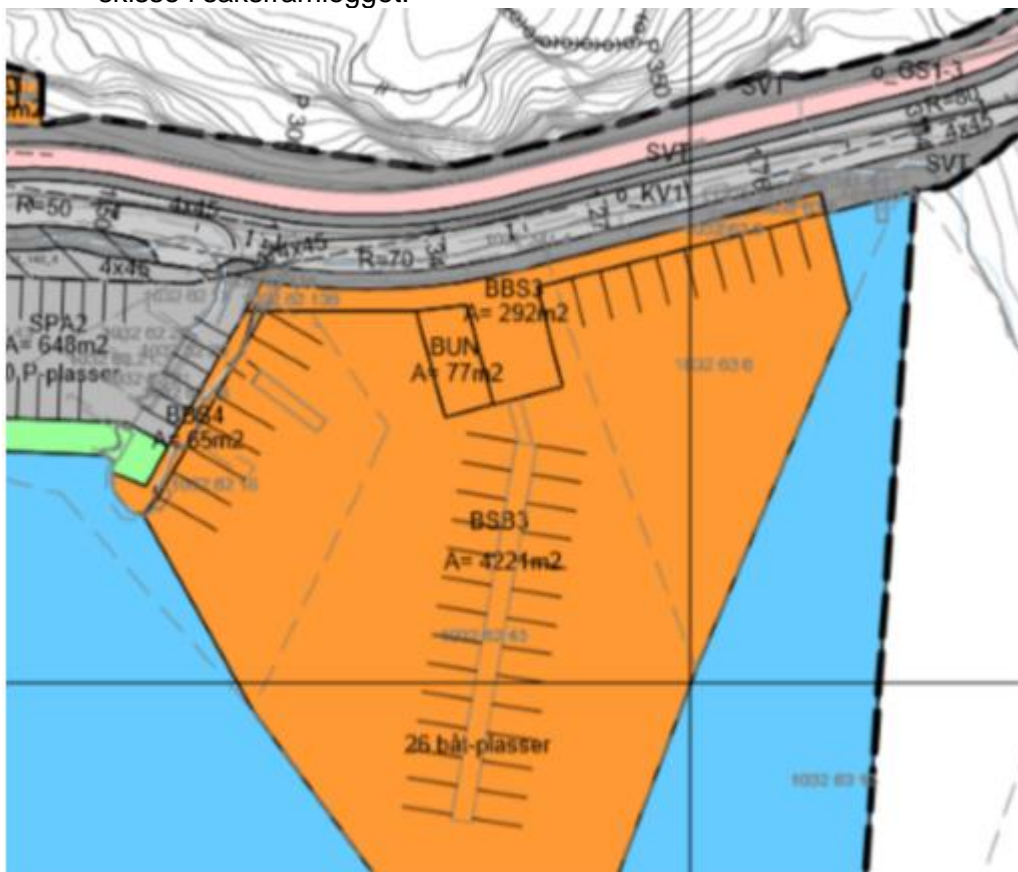
Forslaget fra FrP **pkt. 2** falt med 9 stemmer (1 V, 1 R, 4 AP, 3 FrP) mot 25 stemmer.

Utvalg for miljø plan og teknisk sin innstilling ble deretter vedtatt med 31 stemmer mot 3 stemmer (3 FrP).

Kommunestyrets Vedtak 12.05.2022:

- Forslag til detaljreguleringsplan for Sveneigbukta - PlanID 200702 vedtas med følgende endringer i bestemmelsene og plankartet:
- 3. Justering av ordlyd i bestemmelse § 5g andre setning. Bestemmelsen endres til «plassering av flytebrygga skal ikke komme i konflikt med ålegrasseng»
- 4. Tilføying i bestemmelsene: krav om at bodene/naustene skal være uisolerte.
- 5. Ny bestemmelse - det tillates ikke vedlikehold eller opptak/opplag av båter innenfor område for småbåtanlegg BBS3, BBS4 og parkeringsområde SPA2

6. Bestemmelse: båthus innenfor BBS8/BSB6 kan ved bygging av nytt endres innenfor avsatte arealformål for å bedre til flåten. Det tillates kun et båthus.
7. Det presiseres i bestemmelse § 4a at angitte høyde gjelder BFS1
8. I plankartet justeres område BSB3 - båtplasser fjernes, og areal reguleres fri ferdsel - jf. skisse i saksframlegget:



Utklipp kart etter endring

2. Deler av gjeldende reguleringsplan for Ytre Svennevik planID 197401 som blir berørt av ny plan oppheves.

Bakgrunn for saken:

Asplan Viak har på vegne av Lyngdal kommune utarbeidet et revidert forslag til plan for Svennevikbukta.

Planen var opprinnelig et privat initiativ fra 2007. Det utløsende behovet var å få regulert inn boligformål på tomt gnr 62 bnr. 13, og etter hvert ble fokuset å øke antall båtplasser i bukta. Lyngdal kommune besluttet å ta over reguleringsarbeidet på grunn av stor samfunnsmessig interesse da den avklarer fremtidig gang- og sykkelveg til Svennevik. Det ble besluttet å utvide planen til å omfatte gang-, og sykkelveg helt fra Eigeråskrysset til Neseveien slik at denne planen, sammen med planen for Hogganstien

Samlet gir en løsning for gang- og sykkelveg fra Rosfjord til Ytre Svennevik. I tillegg er fortsatt båt plasser med tilhørende parkering et fokus og tilrettelegging for allmenheten ved sjøen.

Planarbeidet har vist seg noe krevende, spesielt som et privat initiativ, da det er sterke grunneierinteresser, offentlig eide arealer og mange meninger i området.



Oversiktskart. Rødt angir planområde.

Hensikt med reguleringen / omreguleringen

Hovedhensikten med planarbeidet kan oppsummeres til følgende:

- Trafikksikker adkomst til Svennevik; Gang- og sykkelveg
- Flere båt plasser i bukta
- Bedre forhold for allmenhetens tilgang til sjøen
- Regulering av boligformål på eksisterende boligtomt 62/13
- Regulere inn eksisterende båthusbebyggelse og båt plasser (med mulighet for noe utbygging)

Forhold til gjeldende planer

Planforslaget er kun delvis i tråd med gjeldende planer:

- Det aktuelle området er regulert, og er i gjeldende «Reguleringsplanen for Ytre Svennevik» planID 1974 01, vedtatt 1.07.1974, utlagt som spesialområde friområde, park/friområde, friluftsområde i sjø, byggeområde for boliger, kjøreveg.

- Området omfattes av kommuneplanens arealdel for perioden 2014-2025, vedtatt 3.09.2015. Reguleringsplanen gjelder foran, men det er verd å merke seg at området i sjø er lagt inn som småbåthavn og tomt 62/13 som boligformål.

Planhistorikk

Tidligere behandlinger og saksgang:

2007 - meldt oppstart av reguleringsarbeid

2008 - 1. gangs behandling i HMPD

2009 - nytt forslag mottatt og behandlet av HMPD

2010 - nytt forslag mottatt og behandlet av HMPD

2011 - 1. offentlig ettersyn

2014 - innsendelse av reviderte dok. og 2. gangs behandling

2015 - 2. offentlig ettersyn og 3. gangs behandling. Krav om jordskifte.

2017-2019 - møter med Asplan Viak

2020 - Ny behandling UMPT og nytt offentlig ettersyn

2021 – Ny behandling UMPT og nytt offentlig ettersyn i perioden 17.06-15.08.2021

Ny behandling i UMPT november 2021

2022 – Begrenset høring med merknadsfrist mars 2022

For nærmere beskrivelse av saksgang – se planbeskrivelse.

Høringsuttalelser begrenset høring 2022:

Planforslaget har hatt flere runder med høring og offentlig ettersyn og behandlinger. På bakgrunn av innspill som på til offentlig ettersyn sommeren 2021 ble det foreslått noen korrigeringer i planforslaget. Det kan gjøres få endringer i planforslaget før endelig vedtakelse, uten at berørte parter får anledning til å uttale seg. Det ble vurdert at foreslåtte endringer var av slik art at det kreves nytt offentlig ettersyn og høring. Det ble anbefalt begrenset høring til berørte parter og myndigheter, og at disse kan få uttalt seg om foreslåtte endringer, før planforslaget kan tas opp til endelig behandling.

Iht utvalgets vedtak 23.11.2021 har planforslaget vært på begrenset høring med frist for å komme med merknader 06.03.2022. Det kom inn totalt 12 uttalelser, hvorav 4 av disse var fra sektor myndigheter. Merknadene er referert under, men er også vedlagt saken. I tillegg til uttalelsene er planbeskrivelse, plankart og bestemmelser vedlagt. Resterende plandokumenter finnes i planregisteret på følgende lenke:

https://webhotel3.gisline.no/Webplan_4225/gl_planarkiv.aspx?planid=200702

Kystverket brev 28.02.2022

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av småbåthavn, gang- og sykkelvei og allmennhetens tilgang til sjøen. Planområdet ligger i kort avstand fra bileden i Rosfjorden. Kystverket har tidligere gitt innspill til planen i brev av 5. juli 2021 (vår ref. 2021/6947-2). Endringene som er lagt ut på høring gjelder blant annet byggegrenser og tilpasninger til eiendomsgrenser. Det foreslås også en ny bestemmelse med krav om at det utføres avbøtende tiltak mot forurensning og skadelige utslipp ved tiltak i sjø. Kystverket har ingen vesentlige merknader til endringene som er lagt ut til offentlig ettersyn.

Kommunedirektørens kommentar: Tas til etterretning.

Fiskeridirektoratet brev 02.03.2022

I brev 21.9.2021 skriver vi bl.a. om ålegrasets betydning som leverandør av viktige økosystemtjenester, og at: «Ålegrasets utbredelsesområde og omfang vil variere i løpet av år og innenfor år, og registreringene er basert på at dette er svært egnede voksesteder for ålegras». Videre vil et rent og rikt hav være en forutsetning for så vel sjømatnæringene som andre næringer og annen bruk av sjø og kyst. Det følger av planbestemmelsene §§5 g) og h), og 8 f) at: «(...) Plasseringen av flytebrygga bør endres hvis det viser seg at den kan komme i konflikt med ålegrasseng.» «Ved tiltak i sjø skal det utføres avbøtende tiltak mot forurensning og skadelige utslipp.» «Ved søknad om byggetillatelse for nye småbåtanlegg skal fagkyndig rapport/ bekreftelse knyttet til tilstrekkelig organisk og kjemisk vannkvalitet. Ålegresslokaliteten skal undersøkes før byggetillatelse for flytebrygge innenfor BSB3 kan bygges.»

Slik sett er viktige marine ressurser og marint miljø ivaretatt i planarbeidet. Men det ser ikke ut til at planen sier noe nærmere om vedlikehold av båter, om eventuelt båtøpplag mv. Kommunen bør gi bestemmelser som tydelig forbyr aktiviteter som skraping av bunnstoff, vask og vedlikehold av motorer mv., eller så må man gi bestemmelser om/påby avbøtende tiltak, slik som oppsamlingskummer, tilbud om alternative metoder for miljøvennlig båtvedlikehold, nærmere rutiner for oppsamling av miljøfarlig avfall mv., som sikrer mot utslipp, forurensning, farlig avfall/skadelige stoffer, plast til sjø mv. Vi viste her til COWI i 2017 utarbeidet en rapport på oppdrag fra Miljødirektoratet, «Miljøvennlige småbåthavner», og til «Helhetlig planlegging og utvikling av miljøvennlige småbåthavner. Kunnskapsstatus».

Tiltak i sjø skal for øvrig som regel i tillegg behandles etter annet regelverk enn plan- og bygningsloven, slik som havne- og farvannsloven og forurensningsloven. Før det kan fattes vedtak etter disse lovverkene, eller vurderes eventuell dispensasjon etter plan- og bygningsloven kap. 19, skal aktuelle sektormyndigheter høres i saken. Fiskeridirektoratet region Sør bidrar da gjerne med sin kompetanse og kunnskap om fiskeri- og havbruksinteresser og om mulige avbøtende tiltak mv.

Kommunedirektørens kommentar: Det er ikke tenkt at man skal vedlikeholde eller ha opplag av båter i denne småbåthavna. Det må skje andre steder for eksempel småbåthavna i Agnefest som er like i nærheten. Det anbefales at det tas inn en bestemmelse om at det ikke tillates vedlikehold eller opptak/opplag av båter innenfor område for småbåtanlegg BSB3 og parkeringsområde SPA2

Fylkeskommunen brev 02.03.2022

Agder fylkeskommunes merknader til planforslaget Fylkeskommunen hadde ved tidligere høring av planen flere merknader til enkelte samferdselsforhold i planen samt forslag om rivning av et eldre våningshus.

Fylkeskommunedirektøren vurderer at innspillene til samferdselsforholdene i hovedsak er innarbeidet i det nye planforslaget på en tilfredsstillende måte. Fylkeskommunen tar til etterretning at planforslaget fortsatt legger opp til rivning av det eldre våningshuset.

Kommunedirektørens kommentar: Tas til etterretning.

Statsforvalteren i Agder 07.03.2022

Innledningsvis viser vi til vår uttalelse av 26.08.2021, med innspill til forrige offentlig ettersyn.

I nevnte brev pekte vi blant annet på at planbeskrivelsen bør omtale om, og ev. hvordan, barn og unge har medvirket i utarbeidelsen av planen. Vi noterer at dette nå er innarbeidet i planen; det fremgår i planbeskrivelsen at barn og unge ikke har medvirket direkte i planarbeidet, kun via barnas talsperson. Vi vil her bemerke at det er uheldig at barn og unge ikke har deltatt direkte, og vi vil på generelt grunnlag alltid anbefale at barn høres direkte. Det er viktig at planprosesser organiseres slik at synspunkter fra barn som berørt part kommer fram, og at ulike grupper barn og unge gis anledning til å delta.

Videre uttalte vi ved forrige offentlig ettersyn (jf. brev av 26.08.2021) at dersom det oppdages ålegress innenfor planområdet, eller bløtbunn som muliggjør fremtidig forekomst av ålegress, så bør tiltenkte bryggeanlegg BSB3 legges utenom dette. På bakgrunn av denne merkningen er det i aktuelle planforslag tatt inn en bestemmelse om at «plasseringen av flytebrygga bør endres hvis det viser seg at den kan komme i konflikt med ålegrasseng» (jf. § 5, punkt g)).

Vedrørende ovenfor nevnte bemerker vi at en slik «bør-bestemmelse» ikke innebærer en tilfredsstillende sikring av eventuell forekomst av ålegress i planområdet. Vi anbefaler at bestemmelsen endres til en mer forpliktende ordlyd, hvor ordet «bør» endres til «skal». Videre vil vi sterkt anbefale at det foretas en ny kartlegging av eventuelle ålegrasforekomster i planområdet, før endelig vedtak av planen, og at planforslaget justeres for å ta hensyn til eventuelt funn av ålegress eller grunn bløtbunn.

Utover innspillene over, har vi ingen øvrige merknader til endringene i planforslaget siden forrige offentlige ettersyn, vurdert ut fra de vesentlige regionale og nasjonale hensyn vi er satt til å ivareta. Vi viser for øvrig til tidlige uttalelser.

Kommunedirektørens kommentar: Det anbefales at bestemmelse § 5g andre setning endres til «plassering av flytebrygga skal ikke komme i konflikt med ålegrasseng»

Drageland Advokatfirma AS pva Kurt Eikeland og Terje Eikeland gbnr 62/36, e-post 03.03.2022

Det er bra at den tidligere skrivefeilen i pkt. 4.2.1 er korrigeret ift. benevnelsen. Men setningen hvor det står «Mønehøyde på øvrig bolig er på 8 m som gir muligheter for boliger i 2 etasjer» må fjernes, da denne

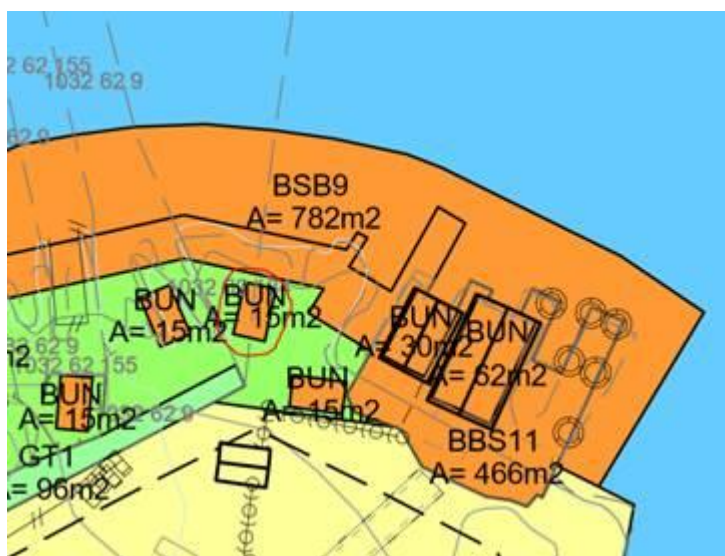
er feil, og motstridende med innholdet av resten av pkt. 4.2.1 ift. BFS2. Dersom setningen blir stående må det presiseres at den gjelder ift. BFS1, og ikke ift. BFS2 som de foranstående i pkt. 4.2.1 omhandler. Jfr. slik jeg påpekte i min merknad av den 15. august 2021.

Inntegnet naust på land som dels er tegnet inn på det båtstøareal på gnr./bnr. 62/13 (23) som gnr. 62/36 har eksklusiv oppmålt og tinglyst bruksrett til, må fjernes. Alternativt må plasseringen endres slik at den ikke kommer i konflikt med de oppmålte bruksrettsgrenser, jfr. tidligere fremlagte målebrevskart og jordskiftekart med beskrivelse.

Det er upresist når det fremkommer øverst på side 13 at det er «Grunneierne» som gis mulighet til bl.a. å bygge brygge; slik rett må naturligvis også bruksrettshaverne ha samsvarende med innholdet i bruksretten, hvilket også bør fremkomme eksplisitt i planbeskrivelsen. Dette bør endres til slik jeg foreslo i min forrige merknad, ellers vil planbeskrivelsen ikke samsvare med verken privat- eller offentligrettslige regler for bygging av brygge. Rettighetshaver til båt plass kan søke bygging av brygge uten grunneiers medvirkning

Kommunedirektørens kommentar: Planen angir kun tillatt arealbruk, og ikke hvem som kan benytte område. Det bygger på privatrettslige avtaler. Så har de med bruksrett privatrettslig mulighet for å bygge noe, og ikke bare rett til stranda og fortøye en båt, begrenser ikke planen deres rettigheter. Samme gjelder hvis hjemmelshaver har privatrettslig begrensninger i sin bruk, for eksempel andre har rett til å bruke arealet, vil ikke planen endre dette. Dessuten er planbeskrivelse bare en beskrivelse av foreslåtte bruk av områdene. Det er kun plankart og planbestemmelser som er juridisk bindende, og i bestemmelsene er det ikke angitt hvem som har muligheter, kun hva som er tillatt innenfor de ulike områdene.

Det er regulert inn en bod/naust på land som står på grensen mellom bnr 62/13 og 62/134. Rød ring i utklipp under viser aktuelle naust/bod. Gbnr 36 har bruksrett til båtstø på gbnr 13. Bruksretten gjelder rett til å fortøye båt og bruke strandlinja. Vi kan ikke se at regulert bod vil kunne hindre adkomst/tilflott eller mulighet til å fortøye en båt. Utfra det vi vurderer og kjenner til, foreligger det ikke noen strid her, men tar vi feil kan det som nevnt ikke oppføres bod/naust her hvis det strider mot privatrettslige forhold.



Det er plankart og bestemmelser som er juridisk bindende. Planbeskrivelsen er kun informasjon/omtale av planens områder, og som kan benyttes som veiledning i saker der det søkes dispensasjon. I utgangspunktet er tillatte høyde for boligene 8 m. For bolig på BFS2 er det satt en begrensning på at høyde tak ikke kan overstige kote 8,0. Dette for å begrense tap av utsikt mot sjø for bakenforliggende bolig. Dette er ivare tatt i bestemmelse § 4b. Da det kun er to boliger innenfor planområde, kan man presisere at høyde angitt i § 4a gjelder BFS1.

Tommy Bjørnemo e-post 16.02.22

1). Alt under punkt 1 er historie, grensen er fastsatt. Tok med dette for å vise at jeg har gitt etter slik at en kunne komme videre med prosessen. Det var ikke enighet om dele mellom gnr. 63 bnr. 13 og gnr. 63 bnr. 6, jeg følte dette ubehagelig selv om steingjerde var tydelig beskrevet i skylddelingen for gnr. 63 bnr. 13 (skilt ut fra gnr. 63 bnr. 11 (nå inkludert i bnr. 6)). Jeg lot eierene av gnr. 63 bnr. 13 få bestemme grensen mellom gnr. 63 bnr. 13 og gnr. 63 bnr. 6; for meg betydde ikke det så mye at jeg mistet dette arealet da dette arealet allerede er merket som friområde i gjeldende reguleringsplan (datert 01.07.1974) og at jeg har tilkomst rett til mine båtplasser sjøveien. Jeg legger ved kart der Lister oppmåling har markert inn steingjerde (vedlegg nr. 1), samt kart fra 1864 (vedlegg nr. 2) der markeringene passer overens med det steingjerde Lister oppmåling plottet inn (se vedlegg nr.1). I 1999 overføres gnr. 63 bnr. 6 på meg, da tidligere eier fikk pålegg fra Statens Vegvesen om utbedringer som måtte gjøres om båtplassene på denne strekningen skulle beholdes (det kan nevnes at tidligere eier som overførte eiendommen på meg var datter av han som delte av og solgte gnr. 63 bnr. 13 til Kaarigstad og var kjent med grensen, steingjerdets plassering). Jeg satt umiddelbart i gang med søknad til kommune og Vegvesen, se første skisse 23.11.1999 (vedlegg nr. 3, etter tilbakemeldinger (vedlegg nr. 4) leverte jeg inn ny skisse datert

02.05.2001 (vedlegg nr. 5), eier av gnr. 63 bnr. 13 ønsket ikke at vi skulle bruke deres avkjøring, så jeg fikk tegnet avkjøringen inn på min eiendom. Dette var ikke godt nok for eierene av gnr. 63 bnr. 13, kona til hjemmelshaver ville eie hele odden (hennes oppførsel følte jeg veldig ubehagelig og lot henne få bestemme grensen), jeg ønsket ingen konflikt. I 2008 fikk jeg Omar Schevik Arkitektkontor til å regulere inn båtplasser på mitt stykke.

2). Lyngdal kommune tok over reguleringen av bukta: Leder for den lokale båtforeningen kontaktet meg og spurte om jeg kunne være med på et møte med Lyngdal kommunes ansvarlige for reguleringsplanen Torhild Hessevik Eikeland. Det var et hyggelig møte på hennes kontor. Vi kom frem til; det var ok at båtforeningen kunne legge ut båtplasser på kommunens grunn (grenser til min eiendom) og at det skulle tegnes inn et dobbelt båthus på min eiendom («som takk for samarbeidvilje?»), jeg ga under Jordskifte fra meg et større areal ved sjøen for at prosessen ikke skulle stoppe opp og jeg stilte meg positiv til flytting av den allerede regulerte kommunale flytebryggene som vist i godkjent reguleringsplan datert 01.07.1974 (flytebryggene som allerede er godkjent regulert i 1974 er lite ønsket av enkelte beboere på ytre Svennevik)).

Kort tid etter møte kom båtplassene og et dobbelt båthus inn i planen. De har nå ligget i planen i flere år uten at noen har kritisert det; frem til jeg ble overrasket den 21. januar 2022, kommunen hadde da fjernet båthusene fra planen (Torhild Hessevik Eikeland har sluttet i kommunen og ny saksbehandler fjernet båthusene fra planen). Jeg forsto på ny Arealplanlegger Britt Alice Oseassen at det hadde kommet ønsker om båthus, tilbygg av båthus av andre med eiendom i bukta, så derfor hadde båthuset blitt fjernet fra min eiendom. Jeg er overrasket for at regulanten Lyngdal kommune fjernet båthuset fra planen på grunn av andre grunneiere i bukta ønsket båthus. Trodde grunnen til at Lyngdal kommune tok over reguleringen av bukta var for at de ønsket og styre prosessen (ikke la seg påvirke av hver enkelt grunneier). Jeg håper dette var klarerende og at planen blir justert tilbake til opprinnelige plan for gnr. 63 bnr. 6 (den delen av gnr. 63 bnr. 6 som er med i denne planen ligger under et fjell som er høyere enn båthusene, så båthusene vil ikke være til sjenanse, heller pynte opp). Skjønner nå at dere behandler ønsker fra grunneierne i bukta. Mitt ønske er at dere legger til et dobbelt båthus i tillegg til det doble båthuset dere tok ut av planen, slik at jeg får 2 doble båthus på mitt stykke. Med 2 doble båthus vil det ene bli liggende på en nabos stykke (nabo (gnr. 63 bnr. 22) har en tinglyst rett fra 1960 tallet til båtplass på mitt stykke). Nabo vil få den planlagte flytebryggen rett i synet og det negative som det vil føre med seg så som støy og trafikk som vil være sjenerende. Som plaster på såret vil han muligens se mere positivt på flytebrygge anlegget hvis vi kan få skjermet noe med 2 doble båthus (beliggende med noe avstand). Siden kommunen ønsker å flytte allerede godkjent regulert småbåt havn (godkjent reguleringsplan datert 1.07.1974) på grunn av enkelte beboere føler det belastende med de flytebrygger som var tegnet inn i planen fra 1974, så må det minste være at jeg som ikke protesterer på flytting av allerede innregulert flytebrygge anlegg får lagt til rette for 2 doble båthus på min eiendom (gnr. 63 bnr.6). Ser at eier av gnr. 63 bnr. 22 ikke har fått nabovarsel (står ikke på listen), noen grunn til det? Jeg vet at eiere av gnr. 63 bnr. 22 ikke ønsker den flytebryggen båtforeningen planlegger, de vil få den rett i synsfeltet fra sin eiendom og vil bli belastet med støy fra anlegget.

Kommunedirektørens kommentar: Kan ikke se at manglende protest mot planlagte flytebrygge eller at utsikt til flytebrygga som oppleves som negativt, skal være grunn til at man belønnes med 2 doble båthus.

Kan ikke se at det fremføres andre argumenter som tilsier at båthuset reguleres inn igjen. Det kan tilføyes at vedkommende er hjemmelshaver til båthus i annen bukt i nærheten. Se også vurderingen.

Aina Jespersen og Renè Hansen

Vi ba om at det i stedet for bod på land på vår eiendom 62/155, ble tegnet inn et båthus. Dette har nå ført til at alle ønsker om båthus i bukta ble trukket tilbake. Det finner vi merkelig da bukta er regulert som småbåthavn, og at det da er naturlig med innslag av båthusbebyggelse. Bukta vil ikke «bli full» av båthus om de eiendommene som ba om det får dette ønsket innvilget, da det begrenses av kommunenes grunn vest og nord i bukta. Planen inneholder rekreasjonsområder og mulighet for ferdsel for alle selv om dette reguleres inn. Private brygger, som det gis anledning til, vil uansett ikke være åpent for allmenn ferdsel, jmf. lovverket.

Allmennhetens mulighet til ferdsel begrenses ikke per i dag av de plassene det kan, og ønskes båthus på, men heller manglende tilrettelegging på de kommunale arealene som eksisterer og de stengslene/gjerdene som er satt opp ulovlig i området. Allmennhetens interesser ser ut til å bli fint ivaretatt i den nye planen, og vi ser derfor ingen grunn til at det ikke kan reguleres inn båthus på de få eiendommene som har søkt om det, da det i liten grad vil ramme fri ferdsel i området.

Forskjellsbehandlingen blir veldig påtagende når vi ser at det er gitt anledning til båthusrekker i bukta på Indre Svennevik, samt hele Neset. I tillegg ble det nylig gitt tillatelser til båthus andre plasser i kommunen. Vi vil gjerne vite hva som ligger til grunn for disse vurderingene og hvilke kriterier folk skal forholde seg til. For oss blir det for tilfeldig når det for noen settes krav til reguleringsplan og illustrasjoner som viser konsekvenser av tiltakene, mens det for andre er nok å søke om store båthus, for så å få størrelsen litt redusert for å gjøre det akseptabelt for politikerne, og på den måten oppnå ønskene sine. Vi vil gjerne be om at kommunen spiller dette inn til Statsforvalteren slik at vi kan få like retningslinjer og likebehandling i disse sakene.

Vi vil be om at vårt forslag om båthus på vår eiendom, 62/155, blir tegnet inn som tidligere ønsket i område BSB9, og gjerne i rekke med de andre rettighetshaverne i samme område. Sekundært vil vi be om at bodstørrelsen dobles til 30 kvm. og at den plasseres så langt ut mot strandlinjen som mulig. Da vil den være i samme størrelse og ligge på samme byggelinje som på 62/204, og gi en mer unison utforming i området.

Kommunedirektørens kommentar: Det anbefales ikke å øke størrelse på boden eller endre plassering. Størrelsen på bodene er ca. 15 m² og er tenkt brukt til oppbevaring av diverse fiskeutstyr etc. Det er i bestemmelse § 5 e Dette er boder/naust som ikke kan brukes til beboelse (§5e). For å sikre dette anbefales det at det i bestemmelsene tilføyes at bodene/naustene i tillegg til å ikke skulle brukes til beboelse, skal være uisolerte.

Kommunen har i dag ingen retningslinjer ift båthus. Det er også vanskelig å angi, da det kommer an på stedet og forhold som for eksempel landskap, terreng, Selv om man eier strandlinje er det ingen rett til å kunne sette opp båthus. Det er i planen lagt til rette for å bygge brygge på nevnte eiendom, noe som anses å kunne være en forbedring ift dagens situasjon.

Hensikten med planen, da planarbeidet startet opp i 2007, var i hovedsak å endre arealformål for gbnr 62/13. I forbindelse med søknad om å bygge om boligen krevde kommunen omregulering ettersom eiendommen i hovedsak var friareal etter reguleringsplanen fra 1974. Eiendom gbnr 13 var bebygd da planen fra 1974 ble vedtatt. Planområdet er i ettertid blitt utvidet flere ganger. Planarbeidet stoppet opp og kommunen overtok planarbeidet bla med hensikt å få regulert inn gang- og sykkelvei helt til avkjørsel til Eigerås/Indre Svenevik samt med mål om å kunne tilrettelegge ved sjøen for allmenheten i området. Se også vurderingen.

Kristine Sikveland brev 06.03.22

Vi ser at i den nye planen er ikke ønsket om båthus tatt hensyn til. Vi ønsker likevel at dette vurderes på nytt da dette skal reguleres som båthavn og for oss vil det være mer naturlig med et båthus enn en bod. Det vil også være mer ryddigere med en rekke med båthus enn flere boder spredd utover. Med tanke på alle de båthusene som er i området, så kan vi ikke helt forstå at flere som er ryddig plassert vil ha noen innvirking på bruksområdet for allmenheten.

Kommunedirektørens kommentar: I planen er det ikke åpnet for noen nye båthus. Dette utfra likebehandling. På noen av eiendommene foreligger det bruksrett til båtstø. Deres bruksrett gjelder parsell ved siden av gbnr 62/123, hvor vi anser at det kan være utfordrende å få plass til et båthus. Se også vurderingen.

Agde Arkitektur AS pva Morten Sikveland, eier 62/123, brev 04.03.22

Tiltakshaver er eier av eiendommen 62/123, som i sin tid ble kjøpt og fradelt med den hensikt å etablere båthus med parkering, for øvrig også oppgitt som årsak i målebrev og søknad om fradeling/oppsettelse av matrikkel.

Tiltakshaver har tidligere søkt om oppføring av båthus på den aktuelle eiendommen, men ble i den forbindelse bedt om å vente på kommende detaljreguleringsplan for dette tiltaket. Som følge av denne tilbakemeldingen har tiltakshaver i flere omganger fremmet sitt ønske overfor plankontoret i kommunen, og ved innspill til høringer i forbindelse med planarbeidet. Som følge av dette ble det aktuelle tiltaket innlemmet i plandokumentene som var til offentlig ettersyn i perioden 17.06.2021-15.08.2021. Ved mottak av dokumenter for begrenset høring ser vi derimot at det aktuelle tiltaket er tatt ut av planforslaget, mens det i stedet er lagt til rette for en bod på 15 m2 BYA på land.

En antatt konsekvens av at det på tiltakshavers eiendom, i overnevnte offentlig ettersyn, var foreslått hjemlet båthus, er at et betydelig antall rettighetshavere i området fremmet tilsvarende ønsker om oppføring av båthus. Det ble i forrige politiske behandling drøftet hvorvidt de respektive rettighetshaverne i området ble behandlet likt, og på et tidspunkt gitt uttalelser vedrørende eierforhold som sannsynligvis ville hatt betydning for behandlingen av saken.

Vi ønsker med dette å presisere at det i det aktuelle området består en rekke rettigheter for båtfeste, men at disse i hovedvekt er tinglyste rettigheter på annen manns eiendom. Vi er av den oppfatning av at

dersom tiltakshaver, som faktisk eier av 62/123, får tillatelse til oppføring av båthus på egen eiendom, kan dette vanskelig sidestilles eller på annen måte rettfærdig sammenlignes med tinglyste rettigheter om båtfeste på ikke eide parseller.

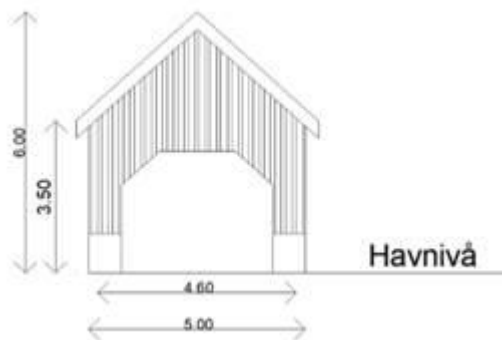
Innspill:

Tiltakshaver ber med dette om at båthus på sin eiendom 62/123 igjen medtas i planforslaget, med følgende romlige føringer:

Det tillates innenfor formålsområde BUN oppført båthus med BYA inntil 40 m². Høyeste tillatt gesims- og mønehøyde er henholdsvis kote +3,5 og kote +6,0. Bebyggelsen tillates ikke benyttet til varig opphold.

Utforming:

Det er ønskelig med en tradisjonell utforming og formspråk på bebyggelsen, hvor det er mulighet for noe lagring av teiner og annet utstyr på loft/hems. Ved utforming av bestemmelser vedrørende høyder og utnyttelse, er det tatt utgangspunkt i at ferdig brygge/gangbane i båthuset er på ca. kote +1,0. Videre vil dette gi fri takhøyde i 1 etasje på ca. 2,4 m, mens det for deler av loft/hems vil kunne oppnås takhøyde på ca. 2,0 m.



Illustrasjon 1: Prinsippkisse fasade. Kilde: Agde Arkitektur AS

Plassering:

Tiltakshavers eiendom ble, etter godkjent søknad om utfylling, fylt ut i forbindelse med etablering av bryggefront av tidligere eiere. Ved oppføring av båthus ønsker tiltakshaver å fjerne deler av denne



Illustrasjon 2: Plassering av nytt båthus i plankart. Kilde: Agde Arkitektur AS/Lyngdal kommune

utfyllingen, slik at nytt båthus ikke kommer i konflikt med dagens bruk av sjøområdene i bukta. En slik løsning vil i stor grad også begrense nødvendige tiltak i havbunnen i området. Det er også ønskelig å etablere en adkomst til loft/hems direkte fra parkeringsplass ved å etablere en gangbro. En slik adkomstløsning vil i større grad enn en trapp sikre fri ferdsel i nytt båthus.



Illustrasjon 3: Plassering av nytt båthus i grunnkart. Kilde: Agde Arkitektur AS/Lyngdal kommune

Tilleggs kommentar fra Morten Sikveland, brev 11.03.22

Jeg ser av det siste utkast til detaljreguleringsplan for Svene vik bukta at mitt ønske om å sette opp Båthus på eiendom 62/123 er tatt ut fra forrige utkast. Dette synes jeg er veldig urimelig av Kommunedirektøren. Jeg ser at Kommunedirektøren mener at alle eiendommene bør behandles likt, og at alle får avslått sine ønsker om å sette opp båthus. For å svare på noe av det kommunedirektøren legger til grunn for avslag. Skal det i planen åpnes for flere båthus, bør det utarbeides illustrasjoner som viser hvordan bukta da blir seende ut. Dette synes jeg kommunen bør få utarbeidet slik at en kan se at området blir finere og mer brukervennlig en det er i dag. Flere båthus vil også kunne medføre at område oppfattes som mer privatisert enn dagens forholdsvis enkle støer og brygger. Med enkle støer går jeg ut ifra at kommunaldirektøren vet hvordan det ser ut i dag. Noen av eiendommene er også så smale ved

sjøkanten, at det kan bli utfordrende å få plass til et båthus. Dette er i hovedsak eiendommer som kun har bruksrett og bør ikke sammenlignes med eiendommer som eies og brukes av samme person. Etter samtale med eier av 62/9 Håkon Goksør, synes både jeg og han at det er rart at personer som kun har bruksrett på 62/9 kan søke om å sette opp båthus når det er han som er eier og noen andre har bruksrett. Kommunedirektøren anbefaler at alle behandles likt og at nye båthus regulert inn i planen dvs på eiendommene 62/123, 63/6 samt tilbygg/ekstra båthus på 62/7 tas ut. Dette synes jeg er urimelig fordi hele hensikten med fradelingen av 62/123 var nettopp tanke på å sette opp båthus som kommunen selv har godkjent. Se vedlegg.

Jeg håper kommunedirektøren kan skille mellom eiendommene, det er nemlig slik at ikke alle eiendommene det er snakk om er det samme person som er grunneier og som har båt rett. Jeg synes det er feil å sammenligne min eiendom med disse da jeg eier og bruker min eiendom, jeg er og den eneste som her parkering i tilknytning til eiendommen. Det skal å sies at når min eiendom ble fradelt hovedbruket, var det nettopp med tanke på å bygge båthus, dette har kommunen godkjent, disse papirene sender jeg gjerne visst det er ønskelig, men jeg regner med de ligger i kommunens arkiver. Jeg håper at kommunedirektøren kan endre siste utkast og åpne for følge forslag på å forringe reguleringsplan å sette opp båthus på 62/123.

Kommunedirektørens kommentar:

Parsellen er fradelt i 1985. Formålet er angitt båthus med parkeringsareal

Havnestyret ga i 1995 tillatelse til utfylling i sjø etter søknad. "Havnestyret kan ikke se at denne utfyllingen vil hindre den allmenne trafikk i området, og gir tillatelse til utfylling.

I 1987 ble det gitt tillatelse avkjørsel og at båtplasstomta rydder og planeres.

Tidligere eier har søkt om dispensasjon for bygging av båthus på parsellen. Søknaden ble avslått. Man kunne ikke se at det forelå grunnlag for å gi dispensasjon fra plankravet og fra friluftsområde sjø for bygging av båthus m/brygge.

Det anbefales ikke å regulere inn nytt båthus. Se vurderingen

Jan Atle Toft, Terje Toft, Jakob Toft, Marianne Toft og Jens Petter Toft e-post 04.03.2022

Eier gbnr 62/14

Fremholder fortsatt ønske om at det primært reguleres inn 5 båthus på de allerede tinglyste båt plassene (5 stk. x 4 m.) på strand/bryggeparsellen tilhørende Gnr.62 Bnr.14 jfr. tidligere innsendte tegninger selv om alle ønsker om båthus i bukta ble trukket tilbake. Parsellen det søkes om å bygge på er privat eid, og 5 båthus med max. mønehøyde på 4 m. vil etter vår mening ikke være til særlig hinder for utsikt mot sjøen fra hovedveien og allmenn ferdsel for øvrig. Parsellen det søkes regulering på er i dag å anse som en 30 meter lang steinsatt brygge, og vil være åpen for allmenn ferdsel selv om det reguleres inn båthus. En bedre tilrettelegging av de kommunale arealene vi langt på vei imøtekomme behovene for allmennhetens interesser for øvrig, og regulering av båthus på de eiendommene som har søkt om dette vil i liten grad være til hinder for fri ferdsel i området.

Viser også til likebehandling i forhold til det som tidligere er gitt av tillatelser til andre plasser i kommunen og i Svennevikbukta, og andre nylig gitte byggetillatelser av båthus. Hvilke retningslinjer ligger egentlig til grunn, og hvordan vil Lyngdal Kommune forholde seg slik at dette blir rettferdig?

Primært opprettholder vi tidligere søknad om regulering av 5 båthus på strandparsellen tilhørende Gnr.62 Bnr.14.

Sekundært ber vi om regulering av 5 boder på 6m² hver (2x3m²) på land ved skråningen opp mot fylkesveien (se vedlagte tegning). Bodene vil i så fall ha åpning (dør) mot sjøen og med max. mønehøyde på 2,5 m

Kommunedirektørens kommentar: Kommunen har ingen retningslinjer når det gjelder båthus. Det er byggeforbud i strandsonen, og allmenninteresser veier tungt jr statlige retningslinjer. Vi kan ikke se det er fremlagt nye momenter som tilsier at det åpnes for båthus på eiendom 62/14. Se vurderingen.

Ronni Kaariqstad Abusland og Marianne Kaariqstad, e-post 06.03.22

Vi noterer oss at vår eiendom som helhet er tatt ut av planforslaget, og ønsker med dette å takke for at våre kommentarer er blitt tatt hensyn til vedrørende dette.

Vi ønsker også å være tydelige på at vi er sterkt imot småbåtanlegget, BSB3, som det her planlegges for. Som nevnt tidligere opplever vi at denne bukta er meget sjarmerende og unik slik den fremstår i dag. At man skal ødelegge dette uttrykket med et stort småbåtanlegg synes vi er meget uheldig. Vi har alle et ansvar å ta vare på unike og sjarmerende områder, ikke ødelegge dem slik det her planlegges for.

Med bakgrunn i dom fra høyesterett, HR-2019-280-A, som vi også tidligere har henvist til, kan ikke småbåtanlegget gjennomføres slik det her planlegges for. Denne dommen viser også til flere andre dommer som omhandler strandretten, utbyggingsretten og utfyllingsrett til strandeiere. Denne konkrete dommen omhandler utbygging av småbåtanlegg med flytebrygger som stikker ut foran eiendom tilhørende en annen grunneier/strandeier. Småbåtanlegget BSB3 vil komme i konflikt med utfyllingsrett, utbyggingsrett og strandrett knyttet til vår eiendom. Kommunen kan ikke vedta et planforslag som ikke vil la seg gjennomføre. Småbåtanlegget BSB3 må derfor tas ut av planen.

Undertegnede leser at flere grunneiere i området tidligere i planforslaget har fått inntegnet båthus/naust. Det skrives nå at disse blir tatt ut av planforslaget, og kommunen skriver blant annet i sin vurdering; «Det vil kunne bli mange båthus, noe som vil endre dagens inntrykk av bukta og også kunne være negativt for omgivelsene. Skal det i planen åpnes for flere båthus, bør det utarbeides illustrasjoner som viser hvordan bukta da blir seende ut.»

Jeg forstår at kommunens administrasjon i dette tilfellet gjennomfører en bestilling og forholder seg til regelverket. De følgende avsnittene er derfor rettet til kommunens politikere, ikke administrasjonen.:

Jeg har til gode å se et pent eller sjarmerende småbåtanlegg, som det her planlegges for. De består ofte av stygge og massive flytebrygger, i tillegg til at de tar med seg både støy og forsøpling. Båthus og naust kan derimot ta seg meget pent ut i landskapet. At kommunen i dette tilfellet forbeholder seg rett til å få illustrert området med naustene er for så vidt forståelig, men jeg stiller spørsmålstegn ved hvilke rettigheter alle som har tilhold i området har med tanke på å få se illustrasjon av området med et småbåtanlegg? Det er mange som har utsikt til bukta fra sine bosted, og altså skal måtte se på og høre støy fra dette anlegget hver eneste dag. Det fremstår derfor meget urettferdig og underlig at vi som har tilhold i området ikke blir lyttet til i denne saken, mens kommunen kan ta seg til rette slik den ønsker.

Jeg ønsker også å tillegge at jeg stiller spørsmålstegn ved at dette småbåtanlegget skal legges til nettopp denne bukta, og at kommunen ikke ser verdien av å beholde bukta slik den i dag fremstår. Det er ikke mangel på båtplasser i kommunen, og man har relativt kort vei til andre småbåtanlegg. Rosfjorden brukes til opplag av skip og plattformer, noe som ikke kan sies å gjøre fjorden pen –heldigvis finnes det noen få perler i fjorden likevel. Burde ikke kommunen heller kjempe for å beholde små og forskjønnende perler i fjorden, fremfor å ødelegge dem som det her planlegges for? Det finnes utallige andre og langt bedre muligheter for å øke antall båtplasser i kommunen dersom det virkelig skulle være behov for det.

Jeg er også sikker på at man hadde fått til bedre løsninger mtp båtplasser i området dersom kommunen hadde ført dialog med oss grunneiere i området.

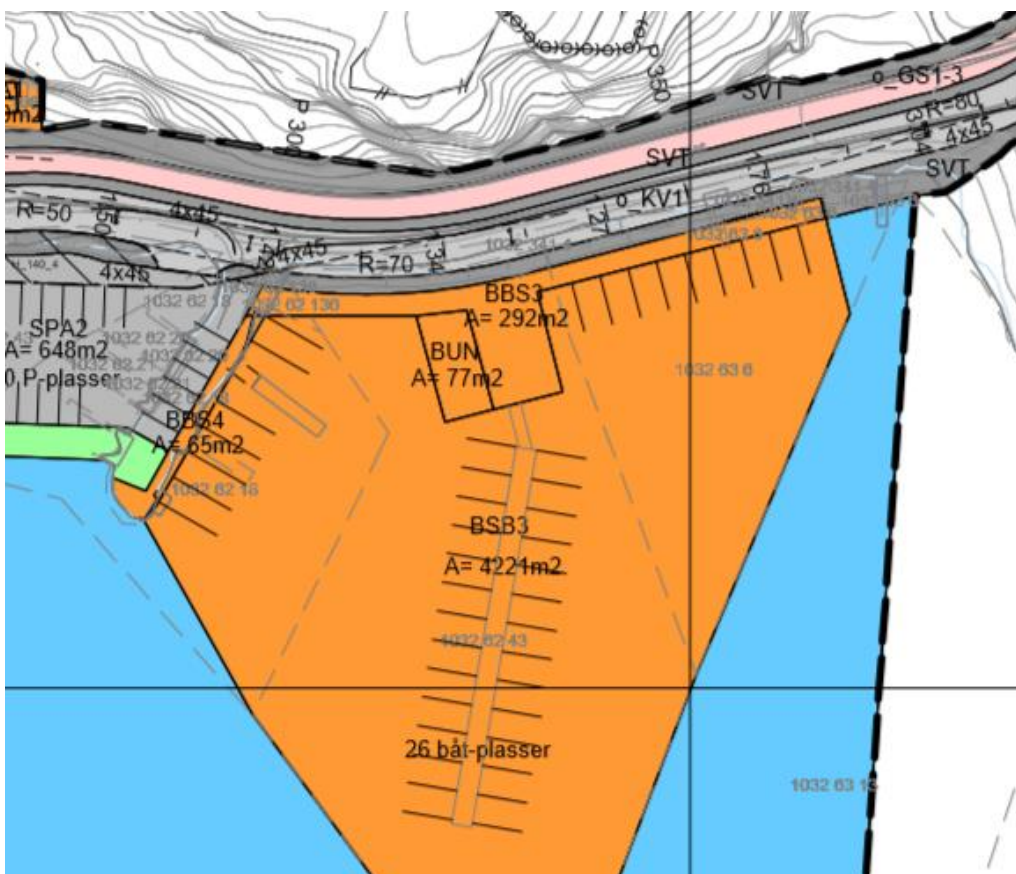
Kommunedirektørens kommentar: Mener at småbåtanlegget må tas ut av planen da det vil komme i konflikt med utfyllingsrett, utbyggingsrett og strandrett knyttet til dere eiendom 63/13. Det vises til dom fra høyesterett, HR-2019-280-A. Denne høyesterettsdommen gjelder spørsmål om et flytebryggeanlegg krenker en nabos strandrett og om deler av bryggen derfor må fjernes.

Strandeier har visse rettigheter i sjøområdet utenfor eiendomsgrensen, et vern overfor andre og en rett til å nyte fordelene ved å ha eiendom ned til sjøen. I tillegg til bading og friluftsliv gjelder dette også tilflot, visse former for fiske og retten til utfylling i sjøen. På bakgrunn av rettspraksis oppsummeres det i nevnte høyesterettsdom at *utbyggingsretten er en eksklusiv rett for strandeieren til å utnytte sjøområdet utenfor eiendomsgrensen. Så langt eneretten rekker, gir den dermed vern mot inngrep fra eiere eller rettighetshavere på naboeiendommene. Om retten er krenket påvirkes ikke av om inngrepet allerede er gjennomført. Utbyggingsretten omfatter retten til å legge ut flytebryggeanlegg utenfor egen eiendom. I havneområder hvor det foreligger en reguleringsplan strekker retten seg i alle fall ut til den aktuelle reguleringsgrensen, såfremt utbyggingen ikke kommer i konflikt med andres strandrett.* For å ivareta utfyllingsrett, utbyggingsrett og strandrett knyttet til eiendom 63/13 foreslås det at båtplasser innenfor rød ring i skisse under fjernes og at arealformål endres til ferdsel.

Båthus kan i noen tilfeller være finere landskapsmessig enn flytebrygger, men båthus virker mer privatiserende i strandsonen og det er plass til færre båtplasser innenfor et område hvis det etableres båthus enn om det bygges flytebrygge.



Utklipp plankart som var på begrenset høring. Båt-plasser innenfor rød ring foreslås fjernet.



Utklipp kart etter endring

Agde Arkitektur AS, på vegne av Lars Pettersen

Eiendommene 62/140 og 62/7 blir begge i klagers eie, etter overdragelse fra sine foreldre. I den forbindelse er det naturlig at klager ser på planforslaget i lys av både historisk og fremtidig bruk av denne eiendommen. For matrikkel 62/7 er det i planforslaget foreslått at denne eiendommen skal reguleres til friområde, og er inkludert i formålsområde i LF1. Tiltakshaver er av den oppfatningen at dette formålet ikke gjenspeiler reell bruk og historisk disponering av dette området, da dette i realiteten er hage- og oppholdsarealer tilknyttet bolig innenfor BFS1. Med foreslått formål, og dets umiddelbare nærhet til foreslått offentlig friområde (o_FR1), vurderes det også sannsynlig å kunne oppstå konflikter mellom private og offentlige interesser i dette området. Denne problemstillingen vurderes forsterket som følge av tiltak gjennomført i kommunal regi, høsten 21, ved arbeider i forbindelse med avløpsanlegg, som blant annet omfatter planering på land og i sjø i strandsonen, samt steinsetting / legging av bekk i rør i området. Vi ser det hensiktsmessig for alle parter at de arealene som er private og offentlige har tydelige avgrensninger, slik at man ikke får konflikt over dette i fremtiden.



Illustrasjon 1: Foreslått endringer som beskrevet i pkt. 1 og 2.

Påføre byggegrenser med tilhørende bestemmelser innenfor nytt formål BUT

Innenfor nytt formål BUT er det ønskelig at det i planen åpnes for at tiltakshaver kan realisere mindre tiltak for økt bruk av området som utendørs oppholdsareal. Konkret ønskes det hjemlet oppføring av plattning/terrasse innenfor område #1, mens det innenfor område #2 ønskes oppført gapahuk/sommerstue. Det ønskes bestemmelser som åpner for at gapahuk/sommerstue kan oppføres med BYA inntil 12 m², mens det for plattning/terrasse ønskes BYA inntil 15 m². Behov også pga «mottrykk» i sjø gjør drenering svært vanskelig.

Justering av formålsgrenser og nytt båthus innenfor BSB6/BBS8/BU

Dagens båthus innenfor BUN er oppført med innkjøring fra vest. Dette er et område med lav vanddybde, som vanskeliggjør adkomst og bruk av båthuset til båtparkering. Vi har over tid, som for øvrig er rapportert til kommunen tidligere, hatt problemer med opphoping av slam i dette området, muligens fra

kommunalt avløpsanlegg. Det er på bakgrunn av disse forhold ønskelig å legge til rette for oppføring av nytt båthus innenfor områdene som i planforslaget er avsatt til BSB6, sør for dagens brygge. Nytt båthus er tenkt ca. 40 m² i BYA, med bredde og lengdemål henholdsvis 5m og 8m. Vil for øvrig også bemerke at formålsgrenser i dette området, tilsynelatende, er trukket etter eiendomsgrenser og ikke etter faktisk bygget situasjon. Vi ser det som hensiktsmessig at disse justeres etter bygningslinjer i grunnkart.



Illustrasjon 3: Foreslått endringer som beskrevet i pkt. 3.

Flytte BE1 nord for FV

Plassering av BE1 med, tilhørende faresone, er foreslått plassert på eiendommen 62/7 langs fylkesvegen. Det aktuelle anleggets faresone medfører at de områdene disse omfatter ikke tillates benyttet til varig opphold, herunder lekearealer og andre parkanlegg. Vi er av den oppfatning av foreslått plassering medfører en urimelig begrensning for tidligere nevnte hagearealer til bolig innenfor BFS1, spesielt sett i lys av de aktuelle områdenes attraktivitet og nærhet til sjø. Vi stiller også spørsmål med hvorvidt en plassering som foreslått er en trafiksikker løsning, spesielt med tanke på påkjørsel. I forbindelse med omlegging av fylkesveg, med etablering av gang- og sykkelveg på nordsiden av denne, mener vi det ville være naturlig å plassere BE1 i tilknytning til dette på nordsiden av fylkesvegen. Det aktuelle området vil i forbindelse med realisering av ny anlegg måtte terrengbearbeides uansett, og en eventuell skjæring vil naturlig kunne inneholde denne type anlegg. Vi ser det som sannsynlig at tekniske traseer og fordelinger vil anlegges nedgravd i vegkroppen, og at det også i den forbindelse vil være naturlig med plassering nord for vege.



Illustrasjon 3: Foreslått endringer som beskrevet i pkt. 3.

Generell bemerkning vedrørende begrenset høring:

Vi vil presisere at båthus som beskrevet i pkt. 3 er omfattet av vedtaket, og således moment for innspill også under begrenset høring. Vi ber likevel om at øvrige momenter vurderes, og at det tas en prinsipiell vurdering av om en ny ordinær høring vil være hensiktsmessig i det videre planarbeidet

Kommunedirektørens kommentar: 62/7 er i gjeldende plan regulert til friområde. Det er blitt gitt innspill flere ganger tidligere i denne planprosessen med ønske om at 62/7 reguleres til boligformål, men det er ikke hensyntatt. Dette er kort avstand til sjøen, og vi ser det som lite ønskelig å åpne for bygging av bebyggelse som for eksempel sommerstue, platting, terrasser mm eller andre tiltak slik eier ønsker. Det anføres at det ønskes nytt båthus pga problemer med opphoping av slam i dette området samt at det er et område med lav vannndybde, som vanskeliggjør adkomst og bruk av båthuset til båtparkering. For å bedre adkomst kan kanskje mudring være aktuelt, men det er et søknadspliktig tiltak som Statsforvalteren må gi tillatelse til. Et alternativ er å regulere inn et nytt båthus og med krav om at eksisterende båthus skal rives (angis både på plankartet og i bestemmelsene). Det beste alternativet vurderes imidlertid å være at det i bestemmelsene åpnes for at plassering av båthus innenfor BBS8/BSB6 kan ved bygging av nytt endres innenfor avsatte arealformål for å bedre tilflåten. Det tillates kun et båthus.

Ny nettstasjon er regulert inn som erstatning for trafo i stolpe da den vil komme i konflikt når fylkesveien justeres. Nettstasjonen er regulert inn utfra hva som er hensiktsmessig plassering i forhold til dagens strømnnett/dagens plassering. Det foreslås ikke å endre på dette nå. Det har ikke vært dialog på dette med netteier og høringsrunden nå gjelder kun endringer utvalget fattet i november. Dessuten kan vi ikke se at plassering av nettstasjonen vil komme i konflikt med bruken av området slik planen legger opp til. Vi er innenfor 100 metersbelte og det åpnes ikke for bygging etc. Selv om det er regulert inn nettstasjon, kan område brukes. Planen vil ikke begrense bruken mer enn dagens ledningsnett gjør.

Formålsgrenser i dette området ser etter det vi kan se ut til å stemme med hva som er faktisk bygget situasjon og ikke eiendomsgrenser.



Innenfor områdene BBS er det åpnet for at det kan bygge brygger. Innenfor område BSB kan det legges båter på bøye og langs brygge

Lovhjemler

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak.

Vurdering:

Innkomne merknader

Det kom inn 12 merknader til begrenset høring hvor av 4 var fra sektormyndigheter. Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over. Det er mange som ønsker båthus. Det var tidligere åpnet for 2-3 nye båthus på bakgrunn av innspill. Det medførte at det til offentliggjøring 2021 kom ønske om flere nye båthus, ca. 10 stk. Ved behandling i 2021 ble alle nye båthus fjernet fra planforslaget. Det er flere grunner til det. 100-metresbelte langs sjøen er et område som Stortinget har gitt særskilt beskyttelse. I strandsonen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. Pbl. § 1-8 første ledd. Det er et nasjonalt mål å begrense bygging for byggingen av strandsonen og at strandsonen skal bevares som natur – og friluftsområde tilgjengelig for allmenheten, jf. Meld. St. 18 (2015-2016), Friluftsliv-Natur som kilde til helse og livskvalitet. På Svennevik er det mye bebyggelse, og boligfeltet ligger nærme sjøen, men store deler av strandsonen er allerede privatisert og vanskelig tilgjengelig for allmenheten. Planforslaget legger til rette for at en mindre del av bukta skal bli tilgjengelig for alle og med badeplass. Det er positivt tiltak. Det er byggeforbud i strandsonen og det bør ikke åpnes for båthus alle steder. Båthus virker mer privatiserende for et område, og tar mer plass, slik at det innenfor et område vil være plass til flere båtplasser om det tilrettelegges for flytebrygge enn båthus. Det er ingen selvfølge at om man eier ved sjøen, skal man kunne få bygge båthus. Det er åpnet for at det kan bygges brygger, slik at det er lettere å ha båten. Det er også åpnet for boder på 15 m².

Planarbeidet startet for ca. 15 år siden og det har vært en lang planprosess med mange runder med høring og offentlig ettersyn. Nye innspill har kommet og blitt vurdert, og i en del tilfeller ført til endringer i planforslaget. Hovedhensikten med planarbeidet har vært gang- og sykkelvei til Svennevik, flere båtplasser i bukta, bedre forhold for allmennhetens tilgang til sjøen samt regulering av boligformål på eksisterende boligtomt 62/13. Det vurderes at planforslaget som tas opp til behandling nå ivaretar godt disse hensiktene. Å tilrettelegge for flere båthus og dermed privatisere bukta mer enn den allerede er, har ikke vært et mål for planen, og heller ikke derfor kommunen overtok ansvaret og kostnadene med å få ferdigstilt dette planarbeidet da det stoppet opp pga. mye uenigheter og konflikter. Kommunedirektøren anbefaler ikke at det åpnes for flere båthus, men anbefaler at planen vedtas med noen justeringer i bestemmelsene samt i avgrensning for område BSB3

Konklusjon:

Det har vært en lang planprosess og mange runder med høring og politiske behandlinger. Planforslaget vurderes å være godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn med tanke på hensikten med planarbeidet. Flere ønsker båthus på sin eiendom, men kommunedirektøren anbefaler å ikke åpne for flere båthus bla da det kan virke privatiserende i området. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget er klar for endelig behandling og anbefaler at planforslaget vedtas med foreslåtte justeringer i bestemmelsene og mindre justering for område BSB3. Om utvalget ønsker å åpne for flere båthus, er dette en endring som det i utgangspunktet må ny høringsrunde på.

Vedlegg:

- 1 Høringsuttalelse til nytt forslag til reguleringsplan for Sveneigbukta i Lyngdal kommune.pdf
- 2 Merknader til begrenset høring av forslag til detaljreguleringsplan for Sveneigbukta - g
- 3 Boder Sveneig Gnr.164 Bnr.14.pdf
- 4 Innspill til begrenset høring på vegne av Lars Pettersen, gbnr. 62/140 og 62/7 - planID 200702
- 5 Merknader til reguleringsplan " Detaljreguleringsplan for Sveneigbukta - 200702"
- 6 Morten Sikveland - Innspill til offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for Sveneig bukta - planID 200702.pdf
- 7 brev.pdf
- 8 Merknader fra Aina Jespersen og Rene Hansen til begrenset høring av forslag til detaljreguleringsplan for Sveneigbukta
- 9 Merknad fra Kurt og Terje Eikeland til detaljreg.plan Sveneigbukta - PlanID 200702
- 10 Begrenset høring-offentlig ettersyn - forslag til detaljreguleringsplan for Sveneigbukta - PlanID 200702.PDF
- 11 Innspill til begrenset høringoffentlig ettersyn - Forslag til detaljreguleringsplan for Sveneigbukta, PlanID 200702 - Lyngdal kommune Agder.pdf
- 12 Høringsuttalelse til begrenset offentlig ettersyn - forslag til detaljreguleringsplan for Sveneigbukta - PlanID 200702 - Lyngdal kommune - Agder fylke.pdf
- 13 Innspill til begrenset høring av forslag til detaljreguleringsplan for Sveneigbukta - planID 200702
- 14 Saksprotokoll for Utvalg for miljø, plan og teknisk 23.11.21 - Ny behandling av forslag til detaljreguleringsplan for Sveneigbukta - PlanID 200702
- 15 bestemmelser til 200702 høring 2022
- 16 Planbeskrivelse Sveneigbukta
- 17 Plankart-Sveneigbukta høring 2022