



Lyngdal kommune

Tekniske tjenester

Omar Schevik Arkitektkontor AS
Postboks 92

Melding om vedtak

4401 Flekkefjord

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Direkte telefon:	Arkivkode:	Dato:
	2007/1095 - 3594/2009	Solveig Jensen		L12/62/9/62/13/6 2/23	24.03.2009

Reguleringsplan Svennevikbukta

Vedlagt følger særutskrift fra hovedutvalg for miljø, plan og drifts behandling av ovennevnte sak i møte 18.03.09

Vedtaket kan ikke påklages etter forvaltningsloven. Det gjøres oppmerksom på at reguleringsspørsmålet kan bli prøvet for kommunestyret

For enhetsleder tekniske tjenester

Solveig Jensen
konsulent

Kopi til:

Irene og Håkon Goksøyr	Svennevik Indre	4580	Lyngdal
Marie Nilsen og Kristian Nilsen	Svennevik Ytre	4580	LYNGDAL
Aina Jespersen og Rene Hansen	Svennevik Ytre	4580	Lyngdal
Lars Pettersen	Svennevik Ytre	4580	LYNGDAL
Reinert Seland	Storhaugveien 16E	4014	Stavanger
YISB v/Freddy Løvdal	Kalvehagsveien 20	4580	LYNGDAL
Johannes Toft	Allen 11 C	4580	Lyngdal
Bjørn Kjetil Pettersson	Røsslyngvegen 8	4056	Tananger

**Reguleringsplan Svennevikbukta**

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for miljø, plan og drift	18.03.2009	56/09

Journalposter

- | | | | |
|----|---|--|--|
| 0 | S | Reguleringsplan Svennevikbukta | |
| 1 | I | Gnr. 62, bnr. 9, 13, 23 - Svennevik Ytre, reguleringsplan | Omar Schevik Arkitektkontor AS |
| 2 | I | Gnr. 62, bnr. 9, 13, 23 - Svennevik Ytre, uttalelse vedr. oppstart av reguleringsplanarbeid | Fylkesmannen i Vest-Agder, Miljøvernavdelingen |
| 3 | I | Gnr. 62, bnr. 9, 13, 23 - Svennevik Ytre, kommentarer til reguleringsplanarbeidet - Reinert Seland | Reinert Seland |
| 4 | I | Gnr. 62, bnr. 9, 13, 23 - Svennevik Ytre, uttalelse i forbindelse med oppstart av planarbeid - Aina Jespersen og Rene Hansen | Aina Jespersen og Rene Hansen |
| 5 | I | Melding om oppstart av planarbeid i Sveneikbukta - småbåthavn, brygger og båthus | Omar Schevik Arkitektkontor AS |
| 6 | I | Gjenpart av brev vedr. oppstart av planarbeid | Statens vegvesen |
| 7 | I | Gjenpart av uttalelse til reguleringsplan - Svenneviksbukta | Aina Jespersen og Rene Hansen |
| 9 | I | Gjenpart av brev vedr. oppstart av reguleringsplan - Svenneviksbukta | Vest-Agder Fylkeskommune, Regionalavdelingen |
| 10 | I | Vedr. melding om oppstart av planarbeid ved sjøen - Svennevik - uttalelse | Torbjørn og Ester Rosfjord |
| 11 | I | Gjenpart av uttalelse til reguleringsplan Svenneviksbukta | Mary Blytt |
| 12 | I | Gjenpart av uttalelse til reguleringsplan Svenneviksbukta | Reinert Seland og Lars Pettersen |
| 13 | I | Gjenpart av uttalelse til reguleringsplan for Svenneviksbukta | Vest-Agder Fylkeskommune, Regionalavdelingen |
| 14 | I | Oversendelse av forslag til reguleringsplan for gnr. 62 bnr. 9, 13 og 23 - Svenneviksbukta | 'Omar Schevik Arkitektkontor AS' |
| 15 | I | Oversendelse av skisse til småbåthavn på Svennevik | 'Omar Schevik Arkitektkontor AS' |
| 16 | I | Forslag til reguleringsplan Svennevikbukta - Svennevik Båtforening | Omar Schevik Arkitektkontor AS |
| 17 | S | Reguleringsplan gnr. 62 bnr. 9,13,23 | |

18	S	Svennevik Ytre Regulering for båthavn m.v. Svennevik båtforening	
19	I	Uttalelse til reguleringsplan Svennevikbukta	Reinert Seland/Lars Pettersen
20	I	Merknader til reguleringsplan og bestemmelser for Gnr. 62, bnr.9,13,23 - Svennevikbukta	Aina Jespersen og Rene Hansen
21	U	Reguleringsplan gnr. 62 bnr. 9,13,23 Svennevik Ytre	Omar Schevik Arkitektkontor AS
22	U	Regulering for båthavn m.v. Svennevik båtforening	Omar Schevik Arkitektkontor AS
23	I	Merknader til reguleringsplan Svennevikbukta	Johannes Toft
24	I	Vedr. reguleringsplan Svennevik Ytre - klage på vedtak	Bjørn Kjetil Pettersen og Håkon Goksøy
25	I	Vedr. reguleringsplan for Svennevik Ytre, kommentarer og presisering til kommunens vurdering	Irene og Håkon Goksøy m.fl.
26	I	Forslag til reguleringsplan - Svennevikbukta	Omar Schevik Arkitektkontor AS
27	I	Gnr. 62, bnr. 13,23 - Svennevik Ytre, vedr. innlevert forslag til privat reguleringsplan	Bjørn Kjetil Pettersen
28	I	Reguleringsplan Svennevikbukta - revidert plankart	Omar Schevik Arkitektkontor AS

Endelig vedtak i saken fattes av

SAKSORIENTERING

Melding om oppstart av reguleringsplanarbeide er avertert og sendt til uttalelse.

Med brev av 07.03.08 er fra Omar Schevik Arkitektkontor oversendt forelag til reguleringsplan med bestemmelser.

VURDERING

Planstatus:

Område er i kommunedelsplanen for sentrum avsatt til småbåthavn.

Det har lenge vært arbeidet med å få til en utvidelse av eksisterende flytebrygge.

OFFENTLIGE KOMMENTARER:

Norsk sjøfartsmuseum, brev av 28.08.07

Vi viser til oversendt varsel om oppstart av planarbeid med formål småbåthavn, brygger og båthus. Deler av reguleringsområdet er allerede utbygd. Vi ber om å få oversendt utkast til reguleringsplanen når den foreligger slik at vi kan vurdere omfanget av eventuelle nye inngrep i sjøbunnen.

Regionalavdelingen, brev av 29.08.07 hvor det bl. heter:

Vi vil generelt bemerke at arealbruksspørsmålet bør avvente utfallet av den nå pågående rullering av kommunedelplanen for sentrum.

Dersom nåværende arealbruk i sjøen (friluftsområde) blir videreført i den nye kommunedelplanen, kan vi ikke se at det er grunnlag for å utarbeide en plan som antydnet i planmeldingen.

Under forutsetning av at det i overordnet plan åpnes for etablering av småbåthavn på stedet, har fylkeskommunen følgende innspill og merknader til det aktuelle planarbeidet:

- Innledningsvis bemerkes at vi ser det som fornuftig at planområdet nå er utvidet til å omfatte en større del av bukta. Sjøområdet bør imidlertid tilpasses det området som eventuelt måtte bli avsatt til småbåthavn i kommunedelplanen. I dette ligger også at det bør vurderes å utvide planområdet til å omfatte hele det området som i den nye kommunedelplanen er foreslått avsatt til småbåthavn.
- Mulighet til etablering av småbåthavner vil i reglen være en begrenset ressurs. Det vil si at området bør utnyttes effektivt slik at flest mulig kan få tilgang til båt plass med tilhørende fasiliteter.
- Eventuelle byggverk på land må etter vår mening begrenses til kun å omfatte mindre felles bygg for oppbevaring av utstyr.
- En størst mulig andel av båt plassene bør være tilgjengelige for allmennhetenes bruk (herunder leie). Videre bør det innreguleres en offentlig båtutsetningsrampe med tilhørende parkeringsareal. Det bør settes av et visst antall båt plasser som gjesteplasser (korttidsfortøyning).

Videre opplyses at før planen sluttbehandles må arkeologiske undersøkelser være utført.

Fiskeridirektoratet, brev av 29.08.07

Fiskeridirektoratet, Region Sør kjenner ikke til at det i det omsøkte utvidede området skulle være spesielle fiskeriinteresser som fra vår side skulle betinge medvirkning i reguleringsplanarbeidet. Meldingen er forelagt Fiskerlaget Sør/Farsund og Lyngdal Fiskerlag, og en har ikke mottatt innvendinger mot det forestående reguleringsplanarbeidet fra denne. Et eventuelt planforslag vil bli forelagt denne til uttalelse.

Fiskeridirektoratet vil vurdere en eventuell plan i forhold til fiskeriinteressene og om denne vil ha negative innvirkninger på nåværende og/eller mulige fremtidige fiskeriaktiviteter i det området som omfattes av planen, og om en eventuell bebyggelsesplan vil medføre vesentlige begrensninger av fri ferdsel i området.

Det forutsettes ellers at Fiskeridirektoratet, Region Sør blir orientert/konsultert hvis planen skulle medføre betydelige inngrep i strand-/sjøsonen, som åpenbart vil komme i konflikt med fiskeri- eller akvakulturinteresser eller fiskeri-/akvakulturrelatert virksomhet i det området som blir berørt av en eventuell reguleringsplan.

Før øvrig har Fiskeridirektoratet så langt ingen andre merknader til den foreliggende melding om oppstart av reguleringsplanarbeid for utvidet område i Ytre Svenevikbukta.

Kystverket, brev av 24.08.07

I brevet anføres at planområdet nå er utvidet for å få med båtforeningen og andre grunneiere i planarbeidet, og at planlagte reguleringsformål nå blir småbåthavn, brygger og båthus.

Det vedlagte kartutsnittet viser at planområdet nå omfatter en vesentlig større del av Ytre Sveneikbukta. Da det i sjøkart nr. 11 er registrert en *ankringsplass* i Ytre Sveneikbukta, vil vi be om at dette blir tatt hensyn til i forbindelse med planarbeidelsen.

Miljøvernavdelingen, brev av 07.08.07

Planområdet er nå utvidet i forhold til forrige oppstartsmelding den 13.06.07. Det oppgis at planlagt reguleringsformål er småbåthavn, brygger og båthus.

Fylkesmannen uttalte seg til forrige oppstartsmelding i brev datert 28.06.07. Vi viser til brevet i sin helhet. I tillegg minner vi om at Miljøverndepartementet har anmodet om skjerpet plan- og dispensasjonspraksis i strandsonen. Vi gjør derfor oppmerksom på at dersom det planlegges nye bygg i 100-metersbeltet vil vi vurdere å reise innsigelse.

Videre vil vi presisere at dersom planforslaget forutsetter mudring/dumping, bør det i planarbeidet foretas undersøkelser av sedimenter, naturforhold og biologisk mangfold.

Statens vegvesen, brev av 02.08.07

Planområde ligger ved en kommunal veg på Ytre Sveneik, der kryss med fylkesveg K-656 etter det vi kjenner til er opparbeidet i henhold til reguleringsplan fra 1974. Et forslag til reguleringsplan for småbåthavn, brygger og båthus vil ikke være av interesse for Statens vegvesen.

PRIVATE KOMMENTARER

Aina Jespersen og Rene Hansen, brev av 05.08.07:

Vi eier Gnr. 62/ Bnr. 155 i Lyngdal Kommune, og omfattes dermed av planene i Sveneikbukta. Vi er i likhet med de fleste andre grunneiere interessert i at området blir regulert. I den forbindelse vil vi klargjøre hvilke planer vi har for vår eiendom 62/155.

Vi planlegger å bygge båthus i full bredde med utenforliggende brygge. Grunnforholdene på stedet er slik at vi vil bygge båthuset ut til to meters dybde, slik eiendomsretten gir anledning til. Dette for å være sikker på at evt. båter har nødvendig dybde under kjølen. I tillegg vil vi søke dispensasjon om å bygge brygge ut over de to meterne eiendomsretten strekker seg.

Avslutningsvis vil vi be om at det orienteres om hvem som er tiltakshaver og kostnadene i forbindelse med det.

Kommentar:

Ut fra de signaler miljøvernavdelingen har gitt i meldingsfasen og de generelle innstramninger i 100-metersbeltet kan det ikke påregnes å bygge båthus.

Mary Blytt, brev av 17.08.07:

Som eier av Gnr.62/bnr.133 har jeg bruksrett til båtstø eid av Gnr.62/bnr.9 i reguleringsområdet.

I forbindelse med planarbeidet ønsker jeg å få frem egne fremtidige planer i forbindelse med bruksretten. Jeg ønsker å anlegge brygge slik at båtstøen kan brukes i forhold til dagens forhold. Om mulig ønsker jeg også, med grunneiers tillatelse, å bygge båthus i samsvar med de reguleringer som blir gjeldende. Jeg ønsker å benytte alle rettigheter jeg har i dag i forhold til bruksretten og forventer at eventuelle ønskede endringer i forbindelse med planleggingen ikke forringer noen av mine nåværende rettigheter. Eventuelle endringer må drøftes med meg i forkant.

Jeg kan også være interessert i kjøp av båtstøen dersom grunneier er villig til salg. Dette er ikke tatt opp med grunneier på dette tidspunkt.

Kommentar:

Ønsker bygge båthus og anlegge brygge. Som nevnt før kan båthus ikke påregnes oppført.

Marie og Kristian Nilsen:

Vi er grunneiere av gr.nr. 62 bnr. 131.
Vi ser av kart at vi inngår i planområdet.
Vi har bebygd vår eiendom med båthus og brygge. Vi har ingen planer utover dette.
Vi ønsker å bli informert om hvorfor vår eiendom er tatt med i planarbeid, og hva dette innebærer for oss. Vi ønsker ingen kostnader i forhold til dette planarbeid. Hvem er oppdragsgiver for oppstartet planarbeid?

Kommentar:

Nilsen har et areal som inngår i planområdet

Reinert Seland og Lars Pettersen, brev av 29.08.07:

1. Som eier av Gnr 62-10/11 og sjøbu (ikke på kart, men beliggende rett sørøst for 62/131) har jeg rett til rettlinjet fortøyning ut fra eiendommen. Der bør tegnes inn en 10 x 2 m brygge i flukt med eiendomsgrensen. Dette både for å oppnå tilfredsstillende fortøyning av egen båt, samt å skjerme fortøyningsplassen fra en evt. (eksisterende) flytebrygge mot øst.

2. Der bør reguleres inn ett sjøhus til på 62/ 7 (Pettersen), mot nord, inn til grensen for markert reguleringsområde.

3. Undertegnede har, sammen med flere andre, båtfeusterett på det som tidligere var Gnr 62/9, nå markert som bl.a. 62/123 til 62/134. Disse eierne ønsker å bebygge dette området med naust og bryggeanlegg. Det må sikres tilstrekkelig plass i sjøen utenfor dette området til at man kan fortøye / kjøre inn / ut båt av normal størrelse (10 ? 15m).

4. Utlegg av flytebrygger kan / vil forandre dynamikken i bukta. Bølger som kommer inn fra øst renser den eneste sandstranden på Svenevek (Ytre og Indre ? markert 62/7 og 62/43) og denne vil mudres til dersom flytebrygger legges slik at bølgene dempes. Bølgene bringer også mudder inn langs buktas sørside og anlegg vil kunne føre til oppgrunning av bl. annet mitt naust. Flytebrygger må derfor ha en plassering / retning / utforming som ikke forårsaker denne typen effekter. Dynamisk og tilkomstmessig vil et flytebryggeanlegg rett østover mot ?flua? fra en forankring ett par titalls meter nord for planområdet være å foretrekke.

Undertegnede utarbeidet i sin tid en rapport om emnet. Denne kan fåes på forespørsel.

5. En generell kommentar når det gjelder anlegg i bukta går på den miljømessige og estetiske utformingen av anlegg. Det vil være svært uheldig at store flytebryggeanlegg skulle fylle opp store deler av bukta. Dette skulle da også være helt unødvendig, siden der finnes godt med ledige båtplasser ved anlegget i Agnefest. Det er hevet over enhver tvil at et større bryggeanlegg vil føre med seg mye støy nattetid og at det også vil føre til relativt stor biltrafikk inn i et boligområde. I det hele må totalutformingen av dette boligområdet, med svært høyt press på strandsonen, taes hensyn til.

Det ventes at undertegnede blir holdt løpende underrettet om utviklingen i saken.

Planen:

Det er utarbeidet risiko og sårbarhetsanalyse og redegjørelse for konsekvenser for barn og unge.

Planen inneholder også et nytt båthus og et klubbhus.

Det foreslås at bestemmelsene endres slik at det ikke gies rom for oppføring av bygninger innenfor reguleringsområdet.

§ 3 får da følgende ordlyd:

Det tillates brygger på kote 1,50 over normal vannstand

Det foreslås at planen etter at bestemmelsene er endret legges ut til offentlig ettersyn.

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg for miljø, plan og drift viser til rådmannens vurdering og vedtar å legge forslag til reguleringsplan for båthavn (Svennevek båtforening) ut til offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningslovens § 27-1 nr. 2 på de betingelser som er nevnt i vurderingen.

Hovedutvalg for miljø, plan og drifts behandling 09.04.2008:

Rolf Ytterdal satte fram flg. forslag til vedtak:

Hovedutvalg for miljø, plan og drift konstaterer at hele Svennevekbukta er lagt ut til båthavn i kommunedelsplanen for Lyngdal sentrum.

Før hovedutvalget tar stilling til reguleringsplanen må hele Svennevekbukta inngå i planen.

Ved avstemning fikk Rådmannens innstilling 0 stemmer. 7 stemmer ble avgitt for forslaget og er dermed vedtatt.

Hovedutvalg for miljø, plan og drifts vedtak 09.04.2008:

Hovedutvalg for miljø, plan og drift konstaterer at hele Svennevikbukta er lagt ut til båthavn i kommunedelsplanen for Lyngdal sentrum.

Før hovedutvalget tar stilling til reguleringsplanen må hele Svennevikbukta inngå i planen.

- o -

Fra Omar Schevik arkitektkontor foreligger mail av 03.03.09 hvor det heter:

I forbindelse med revidering av planen der hele Svennevik-bukta inngår i reguleringsplanen har undertegnede innarbeidet båt plasser og parkeringsplasser for Tommy Bjørnemoe nord i bukta. Vest i bukta er det innarbeidet båt plasser og parkering for Johannes A.Toft.

Det er innarbeidet gang- og sykkelveg som er plassert på vestsiden av kjørevegen.

Undertegnede har også vært i møte med Reinert Seland og Lars Pettersen som er grunneiere i den sør-vestre delen av bukta. Reinhard Seland og Lars Pettersen foreslår å flytte flytebryggeanlegget til nordsiden av bukta.

Undertegnede har tatt hensyn til merknad fra Reinhard Seland om plass til brygge og båthus i grensen mot båtforeningen.

Sør for flytebryggeanlegget til båtforeningen er det innarbeidet planer for Kjetil Pettersson og Håkon Goksøyr som ønsker å rive et båthus hver for å bygge nytt. Kjetil Pettersson ønsker å regulere inn en ekstra tomt og Håkon Goksøyr ønsker å bygge en flytebrygge for båt plasser.

Vedlagt mailen foreligger forslag til reguleringsplan.

VURDERING

Hovedutvalg for miljø, plan og drift vedtok i møte den 09.04.08 at hele Svennevikbukta måtte inngå i planen.

Ark. Schevik har nå utarbeidet et nytt forslag som omfatter hele bukta. Forslaget omfatter også fylkesveien m/gang/sykkelvei. Det er vanskelig å tro at båt plassene skal bekoste utvidelse av fylkesveien og ny g/s-vei. Deltakelse i disse tiltak bør heller skje gjennom en utbyggingsavtale. Det forelåes at planen avgrenses mot det som i planen er avsatt til kjørevei.

Det er åpnet for bygging av nye båthus i planen. Denne mulighet må taes ut av planen, jfr. uttalelse fra miljøvernavdelingen. Det er også åpnet for bolig på gnr. 62 bnr. 23.

Det foreslåes at planen legges ut til offentlig ettersyn på følgende betingelser:

- 1 Planen avgrenses til det som i planen er avsatt til fylkesvei(utvidelse)
- 2 Nye båthus må tas ut av planen.
- 3 Byggeområde på gnr. 62 bnr. 23 taes ut av planen
- 4 Byggeområde på gnr. 62 bnr. 13 begrenses til selve boligen.

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg for miljø, plan og drift viser til rådmannens vurdering og vedtar å legge forslag til reguleringsplan for Svennevikbukta ut til offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningslovens § 27-1 nr. 2 på de betingelser som er nevnt i vurderingen.

Hovedutvalg for miljø, plan og drifts behandling 18.03.2009:

Det ble i dagens møte fremmet flg. forslag til vedtak:

Hovedutvalg for miljø, plan og drift er av den oppfatning at reguleringsforslaget er veldig omfattende samtidig som det ikke fanger opp alle interessenter i området. Det må på grunn av flere interessekonflikter utarbeides en totalanalyse som tar for seg alle miljøfaktorer, og det må kunne vises til parkeringsplass i forhold til småbåthavneanlegg.

Hovedutvalg for miljø, plan og drift finner ikke å kunne godta planen som den foreligger. Planen avvises med hjemmel i plan- og bygningslovens § 30.

Ved avstemning fikk rådmannens innstilling 0 stemmer. 7 stemmer ble avgitt for forslaget og er dermed vedtatt.

Hovedutvalg for miljø, plan og drifts vedtak 18.03.2009:

Hovedutvalg for miljø, plan og drift er av den oppfatning at reguleringsforslaget er veldig omfattende samtidig som det ikke fanger opp alle interessenter i området. Det må på grunn av flere interessekonflikter utarbeides en totalanalyse som tar for seg alle miljøfaktorer, og det må kunne vises til parkeringsplass i forhold til småbåthavneanlegg.

Hovedutvalg for miljø, plan og drift finner ikke å kunne godta planen som den foreligger. Planen avvises med hjemmel i plan- og bygningslovens § 30.

Evy-Anni Evensen
Rådmann