



## SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 21/919-126  
Saksbehandler Heidi Rødven

Fornytt sluttbehandling av detaljreguleringsplan for Apalvika, gnr. 51  
bnr. 16 Forslagsstiller: WSP Norge AS Tiltakshaver: Porta Risør AS

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Miljø- og teknisk utvalg	14.02.2024	24/7
2 Kommunestyret	29.02.2024	24/2

**Miljø- og teknisk utvalg har behandlet saken i møte 14.02.2024 sak 24/7**Habilitetsvurderinger

Mimmi Aas Sønedeled (Frp) ba om å få sin habilitet vurdert.  
Hun er grunneier for veien som fører til utbyggingsområdet. Hun ble enstemmig vedtatt inhabil etter forvaltningsloven § 6 andre ledd.  
Ingen vara tiltrådte.

Frode Antonsen (H) fremmet følgende forslag:  
Saken utsettes  
Begrunnelse: Utbygger har kommet med nytt innspill.

Votering

Utsettelsesforslaget falt med 3 mot 4 stemmer.

Parti	For	Mot
Arbeiderpartiet (2)		2
Fremskrittspartiet (0)		
Høyre (2)	2	
Rødt (1)		1
Senterpartiet (1)		1
Venstre (1)	1	

Møtebehandlingen fortsetter

**Frode Antonsen (H) fremmet følgende fellesforslag fra Høyre og Venstre:**

Kommunestyret viser til saksutredningen og godkjenner detaljreguleringsplan for Apalvika, gnr. 51 bnr. 6, i medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven.

Begrunnelse

Agder fylkeskommune fremhever at det bestående bygget har en viss kulturhistorisk verdi, men eksisterende bygg er funnet ikke egnet for transformasjon. Fundamentet det hviler på er

saltvannserodert over mange årtier og er derfor sterkt svekket hvilket medfører at det må fjernes og støpes på nytt. Dagens bygg er også i sin form med sitt store flate areal og sin bærende konstruksjon laget for et helt annet formål. Det lar seg derfor ikke transformere til leilighetsbygg.

Materialer fra bestående bygg vil dessuten bli gjenbrukt andre steder. Kommunestyret vurderer derfor verdien av det kulturhistoriske i denne saken annerledes enn fylkeskommunen. Ved avveining mellom de ulike hensynene har kommunestyret lagt størst vekt på at det er ønskelig med en utvikling av området, noe som også øker allmennhetens tilgjengelighet i strandsonen. Videre er det lagt vekt på at landskapet tåler en slik utnyttelse som planen legger opp til. Disse forholdene veier tyngre enn at det gamle bygget rives og noe av kulturhistorien går tapt og bygget vil uansett ikke kunne gjenbrukes.

Kommunestyret ønsker at Apalvika skal utvikles med fritidsbebyggelse og småbåthavn som en oppfølging av formålet i kommuneplanen. Dette vil bidra til å skape større aktivitet i området og gi positive ringvirkninger for Søndeled-samfunnet. Fritidsboligene vil få høy standard og kan brukes hele året, ikke bare i sommersesongen.

For å ivareta trafikksikkerheten på Hasåsveien, som bl.a. benyttes som skolevei, vil veien som et avbøtende tiltak for økt trafikk, utbedres i tråd med «Trafikkanalyse for Apalvika» før det gis byggetillatelse. Planforslaget vil øke allmennhetens tilgjengelighet i strandsonen og skape en god møteplass ved sjøen som i dag er veldig lite tilgjengelig.

Ny bebyggelse vil ligge på samme sted som den eksisterende, ha samme fotavtrykk, men bli høyere og få et større volum bakover i en innfelt parkerings garasje. Bygget vil deles opp i tre punkthus over en felles del på tre etasjer, og fasadene vil trappes noe og brytes opp. Skogen i bakkant av bebyggelsen er en registrert naturtype og skal ikke berøres. Dette bidrar til å beholde det ubebygde preget bak leilighetene. Bygningsmassen vil gjennom materialvalg og myke former, underordne seg fargene i naturen på stedet. Bygget er som det er tegnet mer som en arkitektonisk skulptur og er lite egnet til å endres på pga. form og tilpassing i terrenget.

De nye byggene vil gli godt inn i omkringliggende flora og terreng og skape liten eller ingen silhuett. Terrenget i nord, bak bebyggelsen stiger oppover og består av en høy ås. Derfor tåler landskapet godt bebyggelsen som foreslått i planen. Utbygger har i samarbeid med administrasjonen foretatt undersøkelser rundt dette ved at det er tatt bilder på administrasjonens instruks på gitte geografiske punkter, og bygget er fotomontert inn i terrenget som det vil bli seende ut i fremtiden. Disse illustrasjonene er brukt i regulerings- og informasjonsarbeidet og bekrefter dette.

Samlet sett vil virkning i landskapet være godt innenfor tålegrensen i det landskapsrommet det utgjør en del av.

Området er avsatt av til utbygging, og det er positivt å ha en relativt høy utnyttelse. Naturinngrepene i området vil bli små fordi endringen er en fortetting på et allerede bebyggt areal. Dette er en bedre løsning enn å åpne for spredt hyttebebyggelse.

Den eldre bebyggelsen på Frøyna og ved Blesvikodden ligger på den andre siden av fjorden og avstanden til den er ganske stor. For øvrig er det ny hyttebebyggelse på Frøyna som ligger i det samme landskapsrommet.

Arkitekturen presentert i Apalvika er ny i området og kommunestyret vurderer at landskapet tåler en slik endring og at de kulturhistoriske verdiene ikke er så store at de bør vektes tyngre enn andre hensyn.

De andre hensynene i vurderingen er meget viktige for kommunestyrets vedtak og vi ønsker her å utdype disse:

Søndeled har etter å ha mistet hjørnestensbedriften Sliperiet, og E18 rundt 2000 tallet, mistet mye av fundamentet et levende tettsted trenger. Utbygger gjorde tidlig i prosessen seg betraktninger rundt dette, Søndeled generelt og vurderinger av hvordan Apalvika ligger isolert og alene i naturen. Etter involvering av lokalsamfunnet på Søndeled og kommunestyrets representanter, inkludert ordfører, fremmet utbygger et forslag med ambisjoner om sammen lage ett prosjekt med ny arkitektur som vil bli ett arkitektonisk landemerke som anerkjennes både nasjonalt og internasjonalt. Apalvika Marina er nå ment å gjøre Søndeled kjent og vil fremme oppmerksomhet til Søndeled alene, og som en del i en større plan utbygger har utviklet i samarbeid med lokalsamfunnet kalt «Destinasjon Søndeled». Destinasjon Søndeled er under kontinuerlig utvikling og er en pågående prosess for å utvikle boliger og næring i Søndeled i samarbeid med lokalmiljøet og kommunestyret.

Utvikler har opprettet en «Søndeled komite» med lokale medlemmer hvor innspill og vurderinger blir gjort i fellesskap, og hatt har vært en svært åpen prosess underveis. I regulerings prosessen ble prosjektet tidlig presentert på flere fullsatte åpne folkemøter, 2 sider midtside annonse i Aust-Agder blad og store folierte bilder ved Kiwi butikken i Søndeled sentrum. Utvikler har også underrettet kommunestyret fortløpende og hele tiden forsikret seg om at det er ett flertall i kommunestyret, samt sterk lokal støtte for det foreslåtte prosjektet.. Målsetningene prosjektet har om å skape noe unikt, og være ett nasjonalt arkitektonisk landemerke som samtidig skal være en allmenn tilgjengelig destinasjon, er gjort med stort hensyn til omkringliggende natur og glir inn omkringliggende skog. Bygget ligger isolert for seg selv i naturen og det er ingen kontrasterende virkning til bygg rundt og miljø og teknisk utvalg anbefalte enstemmig prosjektet i sin nåværende form.

Vi vil også bemerke følgende: Søndeled Vel har vært uten aktivitet siden januar 2016, og ble aktivert igjen sommeren 2022 på grunnlag av den aktiviteten som er startet og planlagt i «Destinasjon Søndeled» som Apalvika med sin arkitektur er en del av. Utbygger har velvillig stilt opp i dialogmøter med Søndeled Vel og har også inkludert et medlem fra velforeningen i sin Søndeled-komite. Søndeled Vel stiller seg bak det foreslåtte prosjektet i Apalvika og den målsetningen det har.

Kommunestyret ser derfor at prosjektet har blitt sterkt forankret med støtte lokalt i Søndeled.

I administrasjonens begrunnelse vises det til innspill /klager på arkitekturen. Det er normalt at de som er imot er svært aktive med innspill og klager, mens de som er for er mer tause. Forholdet mellom antall negative innspill og klager i forhold til positive tilbakemeldinger vil derfor ofte være svært misvisende, og dermed noe som ikke må tillegges spesiell vekt. Vi har og notert oss at de som klager mest aktivt ikke er bosatt i Søndeled, og at administrasjonen i sin begrunnelse helt ser bort i fra den åpne prosessen det har vært med utbygger og den lokale forankringen og støtten Apalvika har i sin nåværende form.

Det skal legges stor vekt på det lokale selvstyre og innholdet i en plan er i stor grad undergitt fritt skjønn.

Kommunestyret ønsker derfor å utøve sitt skjønn på det grunnlag som gitt ovenfor.

## Votering

Ved alternativ votering mellom kommunedirektørens forslag til vedtak og fellesforslaget fra Høyre og Venstre, ble kommunedirektørens forslag vedtatt med 4 mot 3 stemmer.

Parti	Kommune- direktøren	Høyre og venstre
Arbeiderpartiet (2)	2	
Fremskrittspartiet (0)		
Høyre (2)		2
Rødt (1)	1	
Senterpartiet (1)	1	
Venstre (1)		1

*Som saksordfører oppnevnes Frode Antonsen (H).*

## Miljø- og teknisk utvalgs innstilling

Kommunestyret sender planen tilbake for ny høring i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven, med følgende retningslinjer for videre arbeid:

- Bebyggelsens høyde og volum reduseres vesentlig, og bygget må få en bedre tilpasning til lokal byggeskikk.
- Hasåsveien må være utbedret før det gis byggetillatelse.
- Øvrige anbefalinger om utredninger må imøtekommes.

---

## Kommunestyret har behandlet saken i møte 29.02.2024 sak 24/2

### Habilitetsvurderinger

Anette Lunner (H) ba om å få sin habilitet vurdert. Porta og Thomas Foldvik utvikler tomter på hennes eiendom. De samarbeider med Aktivtmed som Anette eier, samt at hun er med i Sønedeled-komiteen. Lunner ble enstemmig vedtatt inhabil etter forvaltningsloven § 6 andre ledd. Mette Marit Salvesen (H) tiltrådte som vara.

### **Frode Antonsen (H) fremmet følgende fellesforslag på vegne av Høyre, Venstre og Fremskrittspartiet:**

Kommunestyret viser til saksutredningen og godkjenner detaljreguleringsplan for Apalvika, gnr. 51, bnr. 6, i medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven.

Hasåsveien skal utbedres i tråd med «Trafikkanalyse for Apalvika» før det gis igangsettingstillatelse for prosjektet.

### Begrunnelse

Som Agder fylkeskommune fremhever har det bestående bygget en viss kulturhistorisk verdi, men eksisterende bygg er funnet ikke egnet for transformasjon. Fundamentet det hviler på er

saltvannserodert over mange årtier og er derfor sterkt svekket hvilket medfører at det må fjernes og støpes på nytt. Dagens bygg er også i sin form med sitt store flate areal og sin bærende konstruksjon laget for et helt annet formål. Det lar seg derfor ikke transformere til leilighetsbygg.

Materialer fra bestående bygg vil dessuten bli gjenbrukt andre steder. Kommunestyret vurderer derfor verdien av det kulturhistoriske i denne saken annerledes enn fylkeskommunen. Ved avveining mellom de ulike hensynene har kommunestyret lagt størst vekt på at det er ønskelig med en utvikling av området, noe som også øker allmennhetens tilgjengelighet i strandsonen. Videre er det lagt vekt på at landskapet tåler en slik utnyttelse som planen legger opp til. Disse forholdene veier tyngre enn at det gamle bygget rives og noe av kulturhistorien går tapt og bygget vil uansett ikke kunne gjenbrukes.

Kommunestyret ønsker at Apalvika skal utvikles med fritidsbebyggelse og småbåthavn som en oppfølging av formålet i kommuneplanen. Dette vil bidra til å skape større aktivitet i området og gi positive ringvirkninger for Søndeled-samfunnet. Fritidsboligene vil få høy standard og kan brukes hele året, ikke bare i sommersesongen.

For å ivareta trafikksikkerheten på Hasåsveien, som bl.a. benyttes som skolevei, vil veien som et avbøtende tiltak for økt trafikk, utbedres i tråd med «Trafikkanalyse for Apalvika» før det gis byggetillatelse. Planforslaget vil øke allmennhetens tilgjengelighet i strandsonen og skape en god møteplass ved sjøen som i dag er veldig lite tilgjengelig.

Ny bebyggelse vil ligge på samme sted som den eksisterende, ha samme fotavtrykk, men bli høyere og få et større volum bakover i en innfelt parkerings garasje. Bygget vil deles opp i tre punkthus over en felles del på tre etasjer, og fasadene vil trappes noe og brytes opp. Skogen i bakkant av bebyggelsen er en registrert naturtype og skal ikke berøres. Dette bidrar til å beholde det ubebygde preget bak leilighetene. Bygningsmassen vil gjennom materialvalg og myke former, underordne seg fargene i naturen på stedet. Bygget er som det er tegnet mer som en arkitektonisk skulptur og er lite egnet til å endres på pga. form og tilpassing i terrenget.

De nye byggene vil gli godt inn i omkringliggende flora og terreng og skape liten eller ingen silhuett. Terrenget i nord, bak bebyggelsen stiger oppover og består av en høy ås. Derfor tåler landskapet godt bebyggelsen som foreslått i planen. Utbygger har i samarbeid med administrasjonen foretatt undersøkelser rundt dette ved at det er tatt bilder på administrasjonens instruks på gitte geografiske punkter, og bygget er fotomontert inn i terrenget som det vil bli seende ut i fremtiden. Disse illustrasjonene er brukt i regulerings- og informasjonsarbeidet og bekrefter dette.

Samlet sett vil virkning i landskapet være godt innenfor tålegrensen i det landskapsrommet det utgjør en del av.

Området er avsatt av til utbygging, og det er positivt å ha en relativt høy utnyttelse. Naturinngrepene i området vil bli små fordi endringen er en fortetting på et allerede bebyggt areal. Dette er en bedre løsning enn å åpne for spredt hyttebebyggelse.

Den eldre bebyggelsen på Frøyna og ved Blesvikodden ligger på den andre siden av fjorden og avstanden til den er ganske stor. For øvrig er det ny hyttebebyggelse på Frøyna som ligger i det samme landskapsrommet. Arkitekturen presentert i Apalvika er ny i området og kommunestyret vurderer at landskapet tåler en slik endring og at de kulturhistoriske verdiene ikke er så store at de bør vektes tyngre enn andre hensyn.

De andre hensynene i vurderingen er meget viktige for kommunestyrets vedtak og vi ønsker her å utdype disse:

Søndeled har etter å ha mistet hjørnestensbedriften Sliperiet, og E18 rundt 2000 tallet, mistet mye av fundamentet et levende tettsted trenger. Utbygger gjorde tidlig i prosessen seg betraktninger rundt dette, Søndeled generelt og vurderinger av hvordan Apalvika ligger isolert og alene i naturen. Etter involvering av lokalsamfunnet på Søndeled og kommunestyrets representanter, inkludert ordfører, fremmet utbygger et forslag med ambisjoner om sammen lage ett prosjekt med ny arkitektur som vil bli ett arkitektonisk landemerke som anerkjennes både nasjonalt og internasjonalt. Apalvika Marina er nå ment å gjøre Søndeled kjent og vil fremme oppmerksomhet til Søndeled alene, og som en del i en større plan utbygger har utviklet i samarbeid med lokalsamfunnet kalt «Destinasjon Søndeled». Destinasjon Søndeled er under kontinuerlig utvikling og er en pågående prosess for å utvikle boliger og næring i Søndeled i samarbeid med lokalmiljøet og kommunestyret..

Utvikler har opprettet en «Søndeled komite» med lokale medlemmer hvor innspill og vurderinger blir gjort i fellesskap, og hatt har vært en svært åpen prosess underveis. I regulerings prosessen ble prosjektet tidlig presentert på flere fullsatte åpne folkemøter, 2 sider midtside annonse i Aust-Agder blad og store folierte bilder ved Kiwi butikken i Søndeled sentrum. Utvikler har også underrettet kommunestyret fortløpende og hele tiden forsikret seg om at det er ett flertall i kommunestyret, samt sterk lokal støtte for det foreslåtte prosjektet..

Målsetningene prosjektet har om å skape noe unikt, og være ett nasjonalt arkitektonisk landemerke som samtidig skal være en allmenn tilgjengelig destinasjon, er gjort med stort hensyn til omkringliggende natur og glir inn omkringliggende skog. Bygget ligger isolert for seg selv i naturen og det er ingen kontrasterende virkning til bygg rundt og miljø og teknisk utvalg anbefalte enstemmig prosjektet i sin nåværende form.

Vi vil også bemerke følgende: Søndeled Vel har vært uten aktivitet siden januar 2016, og ble aktivert igjen sommeren 2022 på grunnlag av den aktiviteten som er startet og planlagt i «Destinasjon Søndeled» som Apalvika med sin arkitektur er en del av. Utbygger har velvillig stilt opp i dialogmøter med Søndeled Vel og har også inkludert et medlem fra velforeningen i sin Søndeled-komite. Søndeled Vel stiller seg bak det foreslåtte prosjektet i Apalvika og den målsetningen det har.

Kommunestyret ser derfor at prosjektet har blitt sterkt forankret med støtte lokalt i Søndeled.

I administrasjonens begrunnelse vises det til innspill /klager på arkitekturen. Det er normalt at de som er imot er svært aktive med innspill og klage, mens de som er for er mer tause. Forholdet mellom antall negative innspill og klager i forhold til positive tilbakemeldinger vil derfor ofte være svært misvisende, og dermed noe som ikke må tillegges spesiell vekt. Vi har og notert oss at de som klager mest aktivt ikke er bosatt i Søndeled, og at administrasjonen i sin begrunnelse helt ser bort i fra den åpne prosessen det har vært med utbygger og den lokale forankringen og støtten Apalvika har i sin nåværende form.

Det skal legges stor vekt på det lokale selvstyre og innholdet i en plan er i stor grad undergitt fritt skjønn.

Kommunestyret ønsker derfor å utøve sitt skjønn på det grunnlag som gitt ovenfor.

## Votering

Ved alternativ votering mellom Miljø- og teknisk utvalgs innstilling og fellesforslaget fra Høyre, Venstre og Fremskrittspartiet ble fellesforslaget vedtatt med 16 mot 13 stemmer.

Forslag fra H, V og FrP (16/ 29)	Miljø- og teknisk utvalgs innstilling (13/ 29)
Fremskrittspartiet (3/3)	Arbeiderpartiet (9/9)

Dag Eikeland Geir Magne Kile Bjørn Stiansen  Høyre (9/9) Dag O. Gjestebø Kai Magne Strat Kari-Anne Røisland Mette Marit Salvesen Kjell Macdonald Lars Ole Røed Albert Martin Walla Frode Antonsen Ole Jacob Paulsen  Venstre (4/4) Stian Lund Jan Einar Henriksen Frode Ausland Dag Jørgen Hveem	Elen R. Lauvhjell Odd Eldrup Olsen Ellen Jakobsen Grunnsvoll Jan Frode Nilsen Silje Dagmar Ibsen Lene Gunsteinsen Ister Muhamud Ali Tore Myrberg Agnes Norgaard  Rødt (3/3) Knut Henning Thygesen Frida Fred Dørdsal Hanne Trine Helland Ellefsen  Senterpartiet (1/1) Alexander Stamsø
---	---

## Kommunestyrets vedtak

Kommunestyret viser til saksutredningen og godkjenner detaljreguleringsplan for Apalvika, gnr. 51, bnr. 6, i medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven.

Hasåsveien skal utbedres i tråd med «Trafikkanalyse for Apalvika» før det gis igangsettingstillatelse for prosjektet.

### Begrunnelse

Som Agder fylkeskommune fremhever har det bestående bygget en viss kulturhistorisk verdi, men eksisterende bygg er funnet ikke egnet for transformasjon. Fundamentet det hviler på er saltvannserodert over mange årtier og er derfor sterkt svekket hvilket medfører at det må fjernes og støpes på nytt. Dagens bygg er også i sin form med sitt store flate areal og sin bærende konstruksjon laget for et helt annet formål. Det lar seg derfor ikke transformere til leilighetsbygg.

Materialer fra bestående bygg vil dessuten bli gjenbrukt andre steder. Kommunestyret vurderer derfor verdien av det kulturhistoriske i denne saken annerledes enn fylkeskommunen. Ved avveining mellom de ulike hensynene har kommunestyret lagt størst vekt på at det er ønskelig med en utvikling av området, noe som også øker allmennhetens tilgjengelighet i strandsonen. Videre er det lagt vekt på at landskapet tåler en slik utnyttelse som planen legger opp til. Disse forholdene veier tyngre enn at det gamle bygget rives og noe av kulturhistorien går tapt og bygget vil uansett ikke kunne gjenbrukes.

Kommunestyret ønsker at Apalvika skal utvikles med fritidsbebyggelse og småbåthavn som en oppfølging av formålet i kommuneplanen. Dette vil bidra til å skape større aktivitet i området og gi positive ringvirkninger for Søndeled-samfunnet. Fritidsboligene vil få høy standard og kan brukes hele året, ikke bare i sommersesongen.

For å ivareta trafikksikkerheten på Hasåsveien, som bl.a. benyttes som skolevei, vil veien som et avbøtende tiltak for økt trafikk, utbedres i tråd med «Trafikkanalyse for Apalvika» før det gis byggetillatelse. Planforslaget vil øke allmennhetens tilgjengelighet i strandsonen og skape en god møteplass ved sjøen som i dag er veldig lite tilgjengelig.

Ny bebyggelse vil ligge på samme sted som den eksisterende, ha samme fotavtrykk, men bli høyere og få et større volum bakover i en innfelt parkerings garasje. Bygget vil deles opp i tre punkthus over en felles del på tre etasjer, og fasadene vil trappes noe og brytes opp. Skogen i bakkant av bebyggelsen er en registrert naturtype og skal ikke berøres. Dette bidrar til å beholde det ubebygde preget bak leilighetene. Bygningsmassen vil gjennom materialvalg og myke former, underordne seg fargene i naturen på stedet. Bygget er som det er tegnet mer som en arkitektonisk skulptur og er lite egnet til å endres på pga. form og tilpassing i terrenget.

De nye byggene vil gli godt inn i omkringliggende flora og terreng og skape liten eller ingen silhuett. Terrenget i nord, bak bebyggelsen stiger oppover og består av en høy ås. Derfor tåler landskapet godt bebyggelsen som foreslått i planen. Utbygger har i samarbeid med administrasjonen foretatt undersøkelser rundt dette ved at det er tatt bilder på administrasjonens instruks på gitte geografiske punkter, og bygget er fotomontert inn i terrenget som det vil bli seende ut i fremtiden. Disse illustrasjonene er brukt i regulerings- og informasjonsarbeidet og bekrefter dette.

Samlet sett vil virkning i landskapet være godt innenfor tålegrensen i det landskapsrommet det utgjør en del av.

Området er avsatt av til utbygging, og det er positivt å ha en relativt høy utnyttelse. Naturinngrepene i området vil bli små fordi endringen er en fortetting på et allerede bebyggt areal. Dette er en bedre løsning enn å åpne for spredt hyttebebyggelse.

Den eldre bebyggelsen på Frøyna og ved Blesvikodden ligger på den andre siden av fjorden og avstanden til den er ganske stor. For øvrig er det ny hyttebebyggelse på Frøyna som ligger i det samme landskapsrommet. Arkitekturen presentert i Apalvika er ny i området og kommunestyret vurderer at landskapet tåler en slik endring og at de kulturhistoriske verdiene ikke er så store at de bør vektas tyngre enn andre hensyn.

De andre hensynene i vurderingen er meget viktige for kommunestyrets vedtak og vi ønsker her å utdype disse:

Sønedeled har etter å ha mistet hjørnestensbedriften Sliperiet, og E18 rundt 2000 tallet, mistet mye av fundamentet et levende tettsted trenger. Utbygger gjorde tidlig i prosessen seg betraktninger rundt dette, Sønedeled generelt og vurderinger av hvordan Apalvika ligger isolert og alene i naturen. Etter involvering av lokalsamfunnet på Sønedeled og kommunestyrets representanter, inkludert ordfører, fremmet utbygger et forslag med ambisjoner om sammen lage ett prosjekt med ny arkitektur som vil bli ett arkitektonisk landemerke som anerkjennes både nasjonalt og internasjonalt. Apalvika Marina er nå ment å gjøre Sønedeled kjent og vil fremme oppmerksomhet til Sønedeled alene, og som en del i en større plan utbygger har utviklet i samarbeid med lokalsamfunnet kalt «Destinasjon Sønedeled». Destinasjon Sønedeled er under kontinuerlig utvikling og er en pågående prosess for å utvikle boliger og næring i Sønedeled i samarbeid med lokalmiljøet og kommunestyret..

Utvikler har opprettet en «Sønedeled komite» med lokale medlemmer hvor innspill og vurderinger blir gjort i fellesskap, og hatt har vært en svært åpen prosess underveis. I regulerings prosessen ble prosjektet tidlig presentert på flere fullsatte åpne folkemøter, 2 sider midtside annonse i Aust-Agder blad og store folierte bilder ved Kiwi butikken i Sønedeled sentrum. Utvikler har også underrettet kommunestyret fortløpende og hele tiden forsikret seg om at det er ett flertall i kommunestyret, samt sterk lokal støtte for det foreslåtte prosjektet..

Målsetningene prosjektet har om å skape noe unikt, og være ett nasjonalt arkitektonisk landemerke som samtidig skal være en allmenn tilgjengelig destinasjon, er gjort med stort hensyn til omkringliggende natur og glir inn omkringliggende skog. Bygget ligger isolert for seg



selv i naturen og det er ingen kontrasterende virkning til bygg rundt og miljø og teknisk utvalg anbefalte enstemmig prosjektet i sin nåværende form.

Vi vil også bemerke følgende: Søndeled Vel har vært uten aktivitet siden januar 2016, og ble aktivert igjen sommeren 2022 på grunnlag av den aktiviteten som er startet og planlagt i «Destinasjon Søndeled» som Apalvika med sin arkitektur er en del av. Utbygger har velvillig stilt opp i dialogmøter med Søndeled Vel og har også inkludert et medlem fra velforeningen i sin Søndeled-komite. Søndeled Vel stiller seg bak det foreslåtte prosjektet i Apalvika og den målsetningen det har.

Kommunestyret ser derfor at prosjektet har blitt sterkt forankret med støtte lokalt i Søndeled.

I administrasjonens begrunnelse vises det til innspill /klager på arkitekturen. Det er normalt at de som er imot er svært aktive med innspill og klager i forhold til positive tilbakemeldinger vil derfor ofte være svært misvisende, og dermed noe som ikke må tillegges spesiell vekt. Vi har og notert oss at de som klager mest aktivt ikke er bosatt i Søndeled, og at administrasjonen i sin begrunnelse helt ser bort i fra den åpne prosessen det har vært med utbygger og den lokale forankringen og støtten Apalvika har i sin nåværende form.

Det skal legges stor vekt på det lokale selvstyre og innholdet i en plan er i stor grad undergitt fritt skjønn.

Kommunestyret ønsker derfor å utøve sitt skjønn på det grunnlag som gitt ovenfor.

**Fornytt sluttbehandling av detaljreguleringsplan for Apalvika, gnr. 51 bnr. 16**

**Forslagsstiller: WSP Norge AS**

**Tiltakshaver: Porta Risør AS**

**Kommunedirektørens forslag til vedtak**

Kommunestyret sender planen tilbake for ny høring i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven, med følgende retningslinjer for videre arbeid:

- Bebyggelsens høyde og volum reduseres vesentlig, og bygget må få en bedre tilpasning til lokal byggeskikk.
- Hasåsveien må være utbedret før det gis byggetillatelse.
- Øvrige anbefalinger om utredninger må imøtekommes.

## **Vedlegg**

Planbeskrivelse revidert 03.02.2023

Plankart Apalvika revidert 17.10.2022

Reguleringsbestemmelser revidert 03.02.2023

Skredvurdering Apalvika

Vurdering av områdestabilitet Apalvika

Uavhengig kvalitetssikring iht. NVE 12019

Uavhengig kvalitetssikring – Skred i bratt

Høringsuttalelser og innsigelser

Statsforvalterens vedtak i klagesaken

---

## **Kort resymé**

*Reguleringsplan for Apalvika har vært ute til høring. Det kom to innsigelser til planen, fra Statsforvalteren og Norges Energi og Vassdragsdirektorat (NVE). Disse er nå løst og planen kan fremmes for sluttbehandling.*

*Planforslaget innebærer en utbygging med inntil 37 ferieleiligheter, småbåthavn og badeområde for allmennheten. Det har kommet mange innspill til planarbeidet hvor det uttrykkes stor skepsis og motstand. Forslagsstiller/utbygger har ikke ønsket å imøtekomme innspillene.*

*Kommunestyret sluttbehandlet planen i møte 27.04.23, sak 23/31, og fattet vedtak om å godkjenne planen på vilkår av at Hasåsveien måtte utbedres før det kunne gis byggetillatelse. Vedtaket ble påklagd av Fortidsminneforeningen, avd. Aust-Agder. Statsforvalteren har opphevet sluttbehandlingen av planen fordi begrunnelsen var mangelfull. Saken må derfor behandles på nytt fordi denne mangelen kan ha påvirket vedtakets innhold.*

*Kommunestyret skal ta stilling til om planen skal vedtas som den foreligger eller om det må foretas endringer, alternativt om planen skal sendes tilbake for ny høring. Dersom planen sendes tilbake, bør det gis retningslinjer for endringene som må foretas.*

*Kommunedirektøren innstiller på at planen sendes tilbake og bearbeides og p.g.a. dette, sendes ut på ny høring.*

## **Saksopplysninger**

### *Historikk*

Kommunestyret behandlet reguleringsplan for Apalvika i sak 23/31 den 27.04.23. Vedtaket lød:

*«Kommunestyret viser til saksutredningen og godkjenner detaljreguleringsplan for Apalvika, gnr. 51 bnr. 6, i medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven, på vilkår av at følgende endres:*

- Hasåsveien må være utbedret før det gis byggetillatelse.*

### *Begrunnelse:*

- Bygget glir godt inn i terrenget, liten eller ingen silhuettvirkning og med grågrønn skiferstein som fargevalg.*

- *De kulturhistoriske verdiene blir godt ivaretatt da bygningens elementer ifra det gamle bygget blir gjenbrukt.*
- *Naturinngrepene blir minimale da dette er en fortetning av fritidsboliger kontra spredt hyttebebyggelse.*
- *Hasåsveien blir trafikk sikret, det vurderes nedsatt fartsgrense.*
- *Skogen bak bebyggelsen mot Grønnfjell blir mest mulig uberørt.*
- *Området blir åpnet for allmenheten og kvaliteten for besøkende økes betydelig.»*

Vedtaket ble påklaget av Fortidsminneforeningen, avd. Aust-Agder og Kommunestyret behandlet klagen i sitt møte 15.06.23, sak 23/45. Vedtaket lød:

*«Kommunestyret tar ikke klagen til følge. Saken gis utsatt virkning til klagen er endelig avgjort, jfr. § 42 i forvaltningsloven. Saken oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse, jfr. § 34 i forvaltningsloven.*

*Begrunnelse for vedtak:*

*Klagen har ikke tilført saken nye momenter som ikke ble utredet etter høring av planen. Her ble bl.a. hensynet til kulturminner og kulturmiljø grundig vurdert og vi kan ikke se at klagen har tatt opp andre tema enn dette. Vi kan heller ikke se at planprosessen har mangler selv om kommunestyret har kommet til en annen konklusjon enn mange av høringsinstansene, og anser at vedtaket om å godkjenne planen i medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven er korrekt.»*

Klagesaken ble oversendt Statsforvalteren (SF) for endelig avgjørelse. De viser til at vedtak av en plan er et enkeltvedtak som skal begrunnes, jfr. forvaltningslovens §§ 24 og 25. Begrunnelsen skal nevne de regler og faktiske forhold vedtaket bygger på. De hovedhensyn som har vært avgjørende ved utøving av forvaltningsmessig skjønn bør nevnes. Videre skriver SF at nettopp fordi det legges stor vekt på det kommunale selvstyret og innholdet i en plan i stor grad er undergitt fritt skjønn, er det krav til at skjønnet utøves på en saklig og forsvarlig måte. I tillegg må en rekke hensyn veies mot hverandre. Det vises til en uttalelse fra Sivilombudsmannen hvor det bemerkes at begrunnelseskravet må tilpasses de særegne forholdene knyttet til et planvedtak og at hensynene som blir lagt vekt på, må være saklige ut fra reguleringsmessige formål og være konkret forankret i den enkelte sak. SF skriver at byggenes utforming og tilpasning i landskapet samt kulturminnevern er sentrale hensyn som gjør seg gjeldende i plansaken for Apalvika og utgjør rammen for kommunens konkrete begrunnelse. De ulike hensynene må veies mot hverandre på en saklig og reell måte. Kravet til begrunnelse skjerpes av at kommunedirektøren og Agder fylkeskommune har et annet syn enn det politiske nivået. Det må komme konkret og tydelig fram hvordan kommunestyret har vektet de ulike hensynene i saken mot hverandre og hvorfor planen vedtas i strid med innstilling og kulturminnevernseksjonens syn.

Statsforvalteren vurderer kommunestyrets begrunnelse som mangelfull fordi den er kort og det ikke er vist til hvordan de forskjellige hensynene er vektet mot hverandre. Kommunestyret sier heller ikke hvorfor det går imot administrasjonens innstilling og fagetaters høringsuttalelser. Uttalelsen fra fylkeskommunen er ikke lagt til grunn og det er uklart for SF hvorfor kommunestyret har falt ned på denne begrunnelsen. Kravene i fvl §§ 24 og 25 tilfredsstilles dermed ikke og mangelen kan ha påvirket vedtakets innhold. Vedtaket oppheves og returneres til kommunen for ny behandling. Fordi vedtaket oppheves på grunn av saksbehandlingsfeil, tar ikke SF stilling til klagers anførsler om innholdet i saken.

Kommunedirektøren har vært i dialog med utbygger for å avklare om de ønsker at saken skal fremmes for ny sluttbehandling, eller om de ønsker å gjøre endringer i planen. Porta Eiendom AS ønsker at planen fremmes for ny sluttbehandling. Selve saken er derfor ikke endret og fra forrige behandling hitsettes:

## Saksopplysninger og kommentarer til innspill

### Prosess

Reguleringsplan for Apalvika ble lagt ut til offentlig ettersyn/høring i starten av februar 2022. Det kom to innsigelser til planen og det har vært lagt ned mye arbeid fra forslagsstillers side for å imøtekomme disse. Det vises til innholdet i innsigelsene nedenfor og vedlagt revidert plan, bestemmelser og planbeskrivelse. På tross av at det har kommet svært mange innspill knyttet til høyde, volum og utforming av ny bebyggelse, har forslagsstiller/utbygger ikke ønsket å imøtekomme disse, se kommentarer nedenfor. Kommunestyret må derfor ta stilling til om innspillene er av en sånn karakter at planen bør endres. Dersom planen foreslås endret i stor grad, må den ut på ny høring. I den forbindelse viser vi til en fersk klagesaksbehandling hos Statsforvalteren. Denne gjaldt endring av to bestemmelser i Sentrumsplanen og her skriver de:

*«I den avsluttende behandlingen av planforslaget må derfor det klare utgangspunktet være at kommunen kun kan gjøre mindre endringer i planforslaget, blant annet for å imøtekomme innvendinger som er fremkommet gjennom høringen og ettersynet. Ønsker kommunestyret å foreta andre endringer, som høringsinstansene og andre berørte ikke har hatt foranledning til å uttale seg om, legger vi dermed til grunn at det i tilfelle må utarbeides et nytt planforslag som sendes på ny høring og evt. legges ut på nytt offentlig ettersyn, jf. pbl. § 12-10 første ledd første punktum.»*

Ved forrige behandling innstilte kommunedirektøren under tvil, på at planen skulle legges ut på høring. Denne tvilen var i hovedsak basert på utformingen av bygningsmassen som planen åpner for. Det ble vist til lovens krav om at tiltak skal ha gode visuelle kvaliteter i seg selv og dets funksjon, samt i forhold til både bygde og naturlige omgivelser. Kommunedirektøren argumenterte for at høyde, volum og den fremmede arkitekturen er problematisk. Utformingen har ingen lokal tilpasning. Når høringsinnspillene nå skal vurderes, må det bl.a. tas stilling til om innspillene har forsterket denne tvilen eller ikke, og hva som i så fall blir konsekvensen av det.

### Planens innhold

Underveis i planprosessen er planens avgrensning blitt endret. Opprinnelig inkluderte planområdet skogen nord for bebyggelsen og et større badeområde i øst. Den nordlige delen ble tatt ut etter oppstartsfasen. Videre er planområdet innskrenket i øst som følge av innsigelsen fra Statsforvalteren.

Det reguleres for å rive dagens bygg og kaianlegg og erstatte dette med tre høyblokker med et terrassehus med parkering under. For å motvirke at bebyggelsen blir for dominerende, planlegges det tre etasjer i full bredde, men med tre frittstående blokker over. Utnyttelsesgraden vil bli 80% og bebyggelsen får 6 og 7 etasjer. Høyden på de nye byggene blir drøye 10 m høyere enn toppen på dagens bygg. Laveste kotehøyde for boligformål blir kote +3,0. Det er ikke angitt et maks antall enheter i bestemmelsene, men forslagsstiller oppgir 37 enheter. Her vises det også til at det skal skapes et nytt uttrykk som er unikt for Apalvika. Materialer skal være av høy kvalitet og ta utgangspunkt i stedets palett og naturlige

materialer. Byggene får dels avrundede hjørner og flate tak. Tekniske installasjoner og heisoverbygg kan tillates inntil 1 m over maks mønehøyde, dvs. kote +27. Balkonger og terrasser tillates etablert med utkraging utover uteområdet i nord. 50% av leilighetene skal følge krav til tilgjengelig boenhet. Nettstasjon skal oppføres som en del av bygningsmassen i parkeringshuset.

Parkering skal løses under bakken nord for bygget. Det reguleres for 2 plasser pr. enhet samt 5 gjesteparkingsplasser. Disse plassene kan også løses ved innkjøring til p-kjelleren eller utenfor planområdet etter avtale med grunneiere. Avfallshåndtering skal løses som avfallsrom i parkeringskjelleren. Over dette arealet reguleres det for et felles uteområde for beboerne.

På sørsida av bygningsmassen reguleres det for et felles oppholdsareal for beboerne hvor det tillates oppført f.eks. garderobe, badstue, benker, sjøvannspumpeanlegg m.m. Det er ikke gitt ytterligere bestemmelser for utforming. Utenfor fellesområdet er det regulert et offentlig tilgjengelig gangareal på maks 2,5 m bredde. Øst for bebyggelsen fører gangarealet til en badestrand/-brygge som skal være tilgjengelig for allmennheten. Her tillates det hogd trær i et belte på maks 8 m. Øst for stranda reguleres det for en fast konstruksjon fundamentert i fjell for bading o.l. Det er ikke tillatt med sprenging eller utfylling i området. Enkle konstruksjoner som fremmer området som samlingssted kan tillates, i likhet med stupetårn og flytende badebrygge. I området tillates også sykkelparkering.

For byggegrop og fundamentering er det stilt krav til ytterligere undersøkelser av grunnen. Dette kommer i tillegg til de bestemmelsene som er tatt inn etter innsigelse fra NVE som omfatter bestemmelser for ras og skredfare (§ 5.2) og rekkefølgebestemmelser om dokumentasjon på valgt løsning og gjennomføring (§§ 6.1 og 6.2).

For Hasåsveien er det tatt inn et rekkefølgekrav om at utbedringer som skal gjennomføres i samarbeid med Agder fylkeskommune baserer seg på den utarbeidede «Trafikkanalyse for Apalvika». I tillegg skal den private delen av veien utbedres i bredde, med slakere stigning og for å tåle 200-årsflom. Det er også et krav om opparbeiding av tilstrekkelig gjesteparkering for allmennheten.

Det er tilstrekkelig plass til brann- og redningsbil ved adkomst til bebyggelsen. Dette er vist med sporingskurver.

De hensynene naturmangfoldloven skal ivareta er vurdert i planbeskrivelsen, herunder forekomsten av ålegras vest for planområdet, som vurderes til ikke å bli skadelidende. For naturtypene som dels ligger innenfor planområdet, er det anbefalt en skjøtelsesplan som skal godkjennes av kommunen. Forslagsstiller anser at hensynene er tilstrekkelig vurdert og at kunnskapsgrunnlaget er godt nok. Videre at den samlede belastningen på økosystemet ikke øker. Det er foreslått utarbeiding av en skjøtelsesplan for skogområdene for å begrense skadevirkninger, og at utbygger bekoster denne. Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder skal legges til grunn.

Det konkluderes med at etablering av småbåthavn ikke vil påvirke miljømålene for vannområdet og vises til at bebyggelsen skal kobles til offentlig avløpsnett. Den økologiske miljøtilstanden i fjorden er dårlig ifølge vann-nett.no. Kommunens renseanlegg har tidvis hatt dårlige resultater for organisk stoff, men anlegget er oppgradert nå. Tidligere var det stor påvirkning fra industri til fjorden.

Barn og unge har vært med i medvirkningsprosessen og deres innspill for uteområder er inkludert i planforslaget. Det er satt av gode oppholdsarealer, stier og møteplasser innenfor planområdet og nærheten til urørt natur gir store områder for lek, læring, oppdagelse og turer i umiddelbar nærhet. Også fellesarealene anses gode for barn i alle aldre.

Folkehelse anses godt ivare tatt p.g.a. nærheten til eksisterende tursti, friluftsområder og beliggenheten ved sjøen. Det er regulert inn møteplasser for beboere og besøkende.

50% av leilighetene skal bygges som tilgjengelige boenheter og utearealene vil bli tilgjengelige på bakkeplan eller via heis. Det legges opp til enkel kommunikasjon og logiske forbindelseslinjer mellom bygg og ulike funksjoner.

Det er gitt bestemmelser for tiltak innenfor felles uteareal nord for bebyggelsen og grøntområdene for øvrig. Her kan det tillates noe terrengbearbeiding, brygger/promenader, lekearealer med installasjoner og gjenbruk av materialer fra eksisterende bygg.

Innenfor øvrige grøntarealer, f\_GF, skal det ikke foretas tiltak utover trapp fra felles uteområde bak blokkene og ned til stranda.

Ved badestranda er det regulert inn en hensynssone naturmiljø. I denne sonen tillates det ikke inngrep utover rydding av trær i strandkanten maks 8 meter inn fra sjøen. I tillegg skal det lages en skjøtselsplan som godkjennes av kommunen.

Det planlegges for at bebyggelsen skal kobles til offentlig vann- og avløpsnett på Søndeled, enten på land til «Plassen» eller via sjøledning. Før det gis rammetillatelse skal teknisk plan være godkjent og før det gis brukstillatelse skal både samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent. Overvann skal håndteres som åpne løsninger.

Analysen for risiko- og sårbarhet viser ingen hendelser som ikke håndteres i plankart og bestemmelser. Bestemmelsene er også endret etter innsigelsen fra NVE.

I småbåthavna åpnes det for inntil 40 båtplasser, inkludert gjesteplasser. Båtplassene skal tilhøre leilighetene innenfor planområdet. Det skal ikke etableres plass for opptak og spyling av båter.

### *Innspill til planen*

Planen har vært ute til høring i samsvar med § 12-10 i plan- og bygningsloven. Det har kommet inn 22 innspill som alle ligger vedlagt. Alle høringsinnspill er oversendt forslagsstiller/utbygger for kommentarer. Det er fra deres side, ikke ønske om å ta noen av innspillene til etterretning og endre planen.

Her refereres kun hovedinnholdet fra innspillene, deretter forslagsstillers kommentar og til slutt kommunedirektørens kommentar.

### NVE – innsigelse

NVE fremmet følgende innsigelse til reguleringsplanen:

*NVE har innsigelse (jf. pbl § 5-4) til planen. Grunnlaget for innsigelsen er at det ikke er dokumentert at kravene til*

- *sikkerhet mot kvikkleireskred i TEK17§ 7-3, jfr. pbl § 28-1, er oppfylt for den planlagte utbyggingen ut mot sjøen.*
- *sikkerhet mot skred i bratt terreng i TEK17§ 7-3, jfr. pbl § 28-1, er oppfylt. Innsigelsen er forankret i NVE veileder 2/2017 «Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging».*

NVE oppga at man for å kunne løse innsigelsen, måtte utrede områdestabiliteten videre etter gitte kriterier og at det måtte dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skredfare i bratt terreng. Videre at utredningene måtte følge NVE sine veiledere innenfor de aktuelle temaene. Innsigelsen vedrørende kvikkleire omhandlet at det ikke var gjort tilstrekkelige

utredninger og at det er mulighet for sammenhengende forekomst av marin leire innenfor planområdet. Det er spesielt viktig å utrede dette i strandsonen. Utredninger skal gjennomgå en uavhengig kvalitetssikring. Innsigelsen vedrørende skredfare i bratt terreng var begrunnet med at planområdet berøres av aktsomhetssoner for snøskred og steinsprang. At planlagte bygg delvis berøres av en aktsomhetssone for en skredtype, er tilstrekkelig for å utløse krav om en detaljert skredfareutredning. Dette skal gjøres av kvalifisert fagpersonell og vedlagte utredninger var ikke i.h.t. NVE's veileder eller tilstrekkelige. Også for dette fagområdet skal utredningen kvalitetssikres av uavhengig og kompetent firma.

Det har vært mye dialog med NVE og også møter. Det er nå utarbeidet utredninger for de to temaene og rapportene er kvalitetssikret av uavhengig firma. NVE har derfor trukket sin innsigelse etter at også planbeskrivelsen og bestemmelsene er revidert og er tydelige og konkrete på hvilke tiltak som skal gjennomføres. Det er satt rekkefølgekrav og kompetansekrav til videre prosjektering. Det er et vilkår at planen vedtas i samsvar med det vurderte utkastet.

*Forslagsstillers kommentar:*

Det er utarbeidet rapporter for hhv områdestabilitet av WSP og skredfarevurdering av Rambøll datert (vedlagt plandokumentene). Begge rapportene har vært til uavhengig kvalitetssikring hos Multiconsult hvor konklusjonen er at utredningene er tilfredsstillende. Dokumentene har blitt oversendt NVE og innsigelsen er trukket.

*Kommunedirektørens kommentar:*

Vi tar til etterretning av innsigelsene er trukket og planens bestemmelser er endret. Ettersom det er et vilkår fra NVE at bestemmelsen ovenfor vedtas, er det ikke mulighet for å endre på disse vilkårene ved sluttbehandling av planen.

Statsforvalteren i Agder - innsigelse

SF fremmet følgende innsigelse til reguleringsplanen:

«Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 fremmer Statsforvalteren innsigelse til foreslått strandpromenade SGG, småbåthavn SH2 og bestemmelser for friområde GF (bestemmelse 3.1 og 5.1). Tiltakene innenfor nevnte områder strider mot hensynet bak byggeforbudet i pbl. § 1-8, er ikke i tråd med statlige planretningslinjer for strandsonen og kommer i konflikt med en truet naturtype.»

Innsigelsen var begrunnet med at naturen fremstår som uberørt med to naturlige bløtbunnsbukter. Ned mot buktene er det registrert lågurt eikeskog (rik edelløvsog) av regional verdi. Det er spesielt bukta lengst mot øst som fremstår som et allment tilgjengelig turmål, både til fots og til sjø, hvor områdets verdi skriver seg nettopp fra det uberørte preget. Denne typen områder er en begrenset ressurs i sørlandsskjærgården og har stor verdi for friluftslivet, både i dag og for fremtida. Videre ble innsigelsen begrunnet med byggeforbudet i pbl § 1-8 og de statlige planretningslinjene, herunder at strandpromenader er et virkemiddel for å sikre allmenn tilgang til sjø i by- og tettstedsområder, noe Apalvika ikke er å regne som. Lågurt eikeskog er på den norske rødlista for sårbare naturtyper og utbygging er den største pressfaktoren for denne naturtypen. SF anså det derfor ikke som gunstig å åpne for inngrep i denne i form av strandpromenade. Tiltaket ble også ansett som en utvidelse av det bebygde områdets private sfære og til å ha en lav samfunnsnytte. SF's vurdering var at bestemmelsene var uklare og åpnet for tolkning og dermed for tiltak med ukjent påvirkningsgrad. Naturtypen bør ivaretas i sin utbredelse og få utvikle seg naturlig, uten menneskelige inngrep og tiltak. Konklusjonen ble derfor at strandpromenade og småbåthavn



SH2 var i strid med pbl § 1-8 og de statlige planretningslinjene, og at bestemmelsene for skogområdene ikke kunne godkjennes. Videre at de var i strid med nasjonale og regionale interesser på miljøområdet.

I revidert planforslag ble det, etter dialog med SF, foreslått følgende:

- 1) Planområdet innskrenkes slik at Lindevika vil fremstå uberørt og uten tiltak.
- 2) Strandpromenade f\_SGG tas ut av plankartet langs stranda i første bukt. Området er nå foreslått avsatt til friområde f\_GF. Bestemmelsen for f\_SGG er endret og det er spesifisert at: «Øst i planområdet tillates oppført stupetårn og flytende badebrygge med moring (uten landforankring)»
- 3) Bestemmelsene 3.1 og 5.1 for friområde f\_GF og hensynssone naturmiljø H560 er endret. Enkle installasjoner og tilrettelegging som stier og turveier tas ut av bestemmelse 3.1 Bestemmelse 5.1 er foreslått: *Innenfor hensynssonen tillates ikke inngrep utover rydding av trær i strandkanten maks 8 meter inn fra sjøen. Det skal utarbeides en skjøtselsplan som godkjennes av kommunen.*
- 4) Småbåthavn f\_SH2 tas ut av planen.

SF har basert på disse endringene, frafalt innsigelsen.

SF har også andre kommentarer til planforslaget. De viser til FN's bærekraftsmål og da særlig nr. 15 som omhandler livet på land. Målet er å beskytte og gjenopprette økosystemer, reversere landforringelse og stanse tap av biologisk mangfold. Det viktigste tiltaket er å unngå å bygge ned nye naturarealer og for strandsonen i Norge er bit-for-bit nedbyggingen en av de største truslene. Det vises også til mål nr. 11 om reduksjon av lokalsamfunnenes negative påvirkning på miljøet innen 2030.

SF mener nytt bygg vil få en dominerende form i landskapet og er usikre på om estetiske intensjoner er tilstrekkelig sikret i planens bestemmelser. Det vises også til at det ikke er gjort noen vurderinger av byggets konsekvens på friluftslivet eller for opplevelsen av utøvelse av friluftslivet i sjø.

Uttalelsen fra Agder fylkeskommune (se nedenfor) vedrørende utbedring av Hasåsveien støttes av SF. Rekkefølgebestemmelsen bør inkludere anleggstrafikken slik at veien er ferdig utbedret før byggetiltak kan settes i gang. Rammer for forbedringstiltak bør avklares med veieier før planen vedtas. Avslutningsvis minnes det om at dersom det identifiseres større eller eldre trær innenfor regulert område til uteoppholdsareal (BUT), bør disse bevares og at ledninger i sjø må godkjennes etter plan- og bygningsloven. Det vises til medvirkning for barn og unge og at det bør tilrettelegges for lekeområder innenfor planområdet.

#### *Forslagsstillers kommentar:*

Det er gjennomført dialogmøte med Statsforvalteren 23.05.22 hvor det ble drøftet følgende mulige

endringer for å imøtekomme innsigelsen:

- Det er først og fremst Lindvika som har et uberørt og usjenert preg med høy verdi for friluftsliv og natur, og som bør bevares. SF vil derfor kunne drøfte muligheten for å lage adkomst ned til den første stranda, mulighet for å ta bort noen trær helt i strandkanten og å lage gangbru bort til et område med stupebrett. Kart og bestemmelser må i så fall endres tilsvarende.
- Gjesteplasser for båter må løses i område SH1.
- Bestemmelser om stier og enkle innretninger i § 3.1 må være helt konkrete for å sikre

- håndheving i ettertid, f.eks. at det kan etableres benker i angitte områder, utforming av sti med minst mulig inngrep, angitt bredde, dekke osv. Stier må også vises i kartet.
- For den første stranda kan det lages et bestemmelsesområde hvor det tillates spesifiserte tiltak som felling av noen trær i strandkanten.
  - Bestemmelsens § 5.1 for hensynssone naturmiljø H\_560 må endres ved at det ikke tillates inngrep, og at andre og tredje setning tas ut.

Utbygger ønsker i stor grad å realisere gangbrygge til Lindvika og egen gjestebrygge for allmennheten. I videre dialog stilte også kommunen spørsmål til Statsforvalteren om en utdypet begrunnelse for hvorfor det fremmes innsigelse til et område som er klargjort for utbygging i kommuneplanen. Det vil ikke være mulig å bevare trær innenfor BUT, da det her skal etableres parkeringskjeller og nytt dekke.

Det legges ikke opp til lekeplass innenfor planområdet, men mer for aktiviteter til allmennheten. Det er ikke krav til lekeplass for fritidsbebyggelse i henhold til kommuneplanens arealdel. Det vil være flere muligheter for lek- og rekreasjon ved strandområdene og skogen.

Det har vært videre dialog med Risør kommune om konkretisering av innsigelsen og grunnlaget for denne. Forslagsstiller har i samarbeid med Risør kommune og etter dialogmøte følgende forslag til endringer i planen:

1. Planområdet innskrenkes slik at Lindevika vil fremstå uberørt og uten tiltak.
2. f\_SGG tas ut av plankartet langs stranda i første bukt. Det spesifiseres at det er tillatt å oppføre stupetårn og badebrygge øst i planområdet.
3. Enkle installasjoner og tilrettelegging som stier og turveier tas ut av planen.
4. F\_SH2 tas ut av planen.
5. I hensynssone H560 spesifiseres det at inngrep ikke er tillatt foruten rydding av et belte 8 meter inn fra sjøen.

Kommunen har mottatt tilbakemelding om at innsigelsen er trukket og at de foreslåtte endringen kan aksepteres.

*Kommunedirektørens kommentar:*

Det er foretatt befarig på stedet og vi deler oppfatningen om at skogområdene øst for bebyggelsen har en svært stor verdi som uberørt friluftsområde. Det er imidlertid ikke så enkelt tilgjengelig uten båt per i dag. En forbedret atkomst hit, foran ny bebyggelse, vil bidra til at flere kan få glede av dette området. En bekymring er at økt bruk av områdene vil kunne være negativt for naturmangfoldet. Konsekvensene av dette bør derfor vurderes nærmere. Videre bør det lages et bestemmelsesområde (#) i plankartet for de 8 meterne hvor det vil være tillatt å ta bort vegetasjon og hvor det lages en skjøtselsplan. Dette vil lette saksbehandlingen i ettertid. Den foreslåtte bestemmelsen til H560 anbefales derfor endret. Hva gjelder kommentarer til bygningsmasse og vei, viser vil til kommentarene til Agder fylkeskommunen nedenfor.

### Agder fylkeskommune

AFK støtter kommunens vurderinger i saken. Det anbefales krav til minimumsbredde på offentlig gangvei mot sjø for å sikre attraktivitet for allmennheten, og det anbefales å sette krav til sykkelparkering. AFK viser til at innseilingen til Apalvika er et historisk viktig kulturlandskap (Frøyna) og at bebyggelsen rundt fjorden er moderat og preget av variert, eldre småhusbebyggelse og landbrukseiendommer. Godt bevart bebyggelse og spor etter den gamle industrien, sammen med naturlandskapet, skaper et tilnærmet sammenhengende belte av kulturhistorie fra Frøyna og Apalvika til Søndeled.

AFK oppfordret i oppstartsmeldingen til å beholde bygget p.g.a. arkitektur, tilstand og lokalverdi og mener er det uheldig at bygget ikke planlegges ivaretatt. Videre skriver de at en utbygging bør tilpasses omgivelsene for å ivareta området karakter i størst mulig grad. Kulturminnevernavdelingen oppfatter foreslått bygg som massiv og svært omfattende og at planforslaget ikke tar tilstrekkelig hensyn til omgivelsene. De oppfordrer sterkt til at bebyggelsen reduseres og bearbeides for å få en bedre tilpasning til landskapet og omkringliggende bebyggelse.

Det er ingen arkeologiske funn innenfor planområdet, men utbygger må sette opp et gjerde nord for byggeområdet i anleggsperioden for å sikre at man holder seg innenfor angitt område. Dette fordi det er potensiale for funn rett utenfor planområdet.

Trafikksikkerhet på Hasåsveien må ivaretas, både i anleggsperioden og for framtida. Rækkefølgekrav om utbedringer på Hasåsveien i form av møteplasser/breddeutvidelser må derfor også fange opp anleggstrafikken. Det er ikke lagt inn midler til fv. 3446 i Handlingsprogram for fylkesvei 2022-24. En reduksjon av fartsgrense til 30 km/t må håndteres som egen sak etter veitrafikkloven. Vegvesenet er skiltmyndighet og avgjør saken, men søknad sendes til fylkeskommunen.

### *Forslagsstillers kommentar:*

Det er lagt inn et område for fellesareal og gangvei på mellom 10-15 meter fra bebyggelsen til sjøen i tillegg til maksimumsbredden på gangarealet og slik sett vurderes opplevelsen for gående som åpen og god. Behovet for sykkelparkering er tatt med i bestemmelsene, men antallet vil vurderes konkret ved prosjektering.

Tidlig i prosessen har arkitektene vurdert muligheter for å beholde bygningen. Selv om den fremstår i god stand, er den oppført med et helt annet formål og konstruksjon enn planlagt bruk. I tillegg må kaikonstruksjonen fjernes og bygges opp på nytt for å sikre tilstrekkelig stabilitet. Deler av bygget er også kledd med eternittplater og et nytt bygg må fundamenteres til fjell. Et planforslag som legger opp til bevaring av dagens bygning vil ikke være gjennomførbart. Derfor har man i stedet valgt å bruke elementer fra bygningen i utomhusområdene for å vise til den gamle historien. Materialer i bygget vil også bli solgt videre til andre prosjekter og brukes om igjen.

I bygningskonseptet er det valgt en tilnærming der bygget tilpasses naturen og omgivelsene rundt

selve bygget, både i farge, form og materialbruk. Kombinasjonen av terrasseleilighet og punkthus vil bidra til at bygget ikke fremstår som så massivt som det kunne gjort dersom fasaden ikke ble brutt opp. Arkitekturen og antall etasjer utfordrer på det som er bygget i Risør kommune tidligere. Likevel ligger Apalvika for seg selv, med høye fjell i bakkant og med få andre bygninger å tilpasse. Et større leilighetsbygg i dette området vil uansett skille seg ut fra småhus og hytter ved Sørfjorden.

Det kan settes opp gjerde som sikrer at man holder seg innenfor angitt plangrense i anleggsperioden. Anleggsgjerde kan være noe unøyaktig, men moderne maskinstyring gjør det mulig å legge inn anleggsdata med plangrense som ikke må krysses. Dette vurderer vi som en god metode for å sikre at det ikke blir gjennomført anleggsarbeid utenfor plangrense som kan skade kulturminner.

Det vil være utfordrende for utbygger dersom rekkefølgekravet om utbedring av veien flyttes til før rammetillatelse i stedet for ferdigattest. Bakgrunnen for at det er knyttet til ferdigstilling er at en kan jobbe med utbedringer av veien samtidig som det er anleggsmaskiner i området. Myke trafikanter og trafikkflyt må uansett håndteres i anleggsperioden og vil bli ivarettatt. Et utbyggingsprosjekt er sårbart økonomisk i startfasen. Derfor vil et omfattende rekkefølgekrav om utbedring av veien før rammetillatelse kunne medføre at prosjektet blir vanskelig å realisere.

Det vil eventuelt bli fremmet søknad om fartsreduksjon til Statens Vegvesen.

*Kommunedirektørens kommentar:*

Kommunedirektøren støtter uttalelsen fra AFK når det gjelder vurderingen av at foreslått bebyggelse er massiv og dominerende og for dårlig tilpasset omkringliggende bebyggelse, se også vår vurdering i sak 21/56 i MTU da planen ble lagt ut på høring under tvil. Ideelt sett mener kommunedirektøren også at den beste løsningen hadde vært å transformere eksisterende bygg, men har en viss forståelse for at det vil være utfordrende, eller i alle fall svært kostbart, med tanke på konstruksjon av kaia.

Hasåsveien må utbedres som følge av dette tiltaket. Dette kravet følger av konsekvensutredningen til kommuneplanen i 2014. Det uttrykkes bekymring for trafiksikkerhet fra mange parter, i tillegg til fylkeskommunen. Kommunedirektøren deler oppfatningen av at rekkefølgekravet bør endres slik at det stilles krav om utbedring av veien før anleggstrafikken starter. Et tilsvarende krav ble stilt i reguleringsplan for nytt boligfelt på Lørdagsheia hvor anleggstrafikken også skal gå gjennom et eksisterende boligområde.

Statens vegvesen

Vurderer at den private veien fra slutten av fylkesveien til byggeområdet bør utbedres f.eks. med møtelommer og vet at det tas hensyn til myke trafikanter. Hasåsveien eies av fylkeskommunen og har lav standard med et generelt behov for utbedring, men lav standard gir også lav fart. Endring til 30 km/t på Hasåsveien må sjekkes ut med de nasjonale fartsrensekriteriene.

*Forslagsstillers kommentar:*

Tas til orientering.

*Kommunedirektørens kommentar:*

Trafikkanalyse for området må følges opp.

Fiskeridirektoratet

Har ikke kommet med innspill ved offentlig ettersyn.

Agder Energi Nett AS

Har ikke kommet med innspill ved offentlig ettersyn.

### Kystverket

Det ligger en 4 m grunne om lag 30 m fra planavgrensningen. Kystverket kan ikke se at ferdselsmessige konsekvenser for sjøfarende og andre brukere av sjøområdet er vurdert. Planlagt småbåthavn og brygge kommer for langt ut i sjø der større fartøy passerer. Det gjelder særlig F\_SH2. Begge brygger bør trekkes nærmere land. Det er konfliktfylt å kombinere gjestehavn og badeplasser så nært hverandre og det bes om at dette endres. Tiltak må i etterkant behandles etter havne- og farvannsloven.

### *Forslagsstillers kommentar:*

Det er ikke gjort endringer av småbåthavna f\_SH1. I e-post fra kystverket datert 06.05.2022 anbefaler de en bredde på 30 meter i sundet for ferdsel. Denne bredden er ivaretatt i planforslaget. F\_SH2 er tatt ut av planen slik at de beskrevne potensielle konfliktene mellom badeplass og båt forsvinner.

### *Kommunedirektørens kommentar:*

Utbyggers vurdering støttes m.h.t. avstand. Hvis planen legges ut til ny høring bør det lages en konkret vurdering av hvordan ferdsel i sjø vil kunne endres som følge av småbåthavna samt hvordan badende kan ivaretas.

### Norsk Maritimt Museum

Ingen merknader.

### Eldrerådet, Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne og Ungdomsrådet

Rådene har ikke uttalt seg til planforslaget.

### Risør Rødt

Positivt at det satses på Søndeled, men viktig å ikke hoppe på første forslag i et så viktig prosjekt som Apalvika. Det er behov for fastboende og ikke ønskelig med flere hytter. Tilkomstveien er problematisk og bør ses i en større sammenheng. Omfang av utbedring bør være kjent før utbygging, og adkomstveien være utbedret før anleggsstart. Volumene på utbyggingen er for store og passer ikke inn i det historiske landskapet. Transformasjon/nybygg må ivareta dette. Det vises til Lekerøya som et godt eksempel. Transformasjon er ikke vurdert i det hele tatt. Krav om gjenbruk er for lite forpliktende og er ikke fremtidsrettet nok. Det er store miljøkostnader og utslipp forbundet med produksjon og transport av byggematerialer. Store glassflater i bygningene vil kunne gi kraftige refleksjoner som synes på lang avstand. Dette er ikke kommentert i grunnlaget og det er heller ikke kommentert hvorfor materialvalgene er bærekraftige. Klimautslipp fra betong og stål er svært stort. Generelt er omtalen av materialvalg lite forpliktende, men usikkerheten i prosjektet er stort og økonomi vil trolig føre til at billige løsninger velges. Illustrasjonene gir ikke hele bildet av inngrep i landskapet.

Prosjektet er sterkt privatiserende, men med noen elementer for fellesskapet. Avtrykket og høyden til byggene er mye større enn dagens og det er vist en massiv utbygging av strandsonen. Vurderinger av naturmangfoldet er mangelfullt. Dagens verdier forutsetter lite menneskelig påvirkning mens det i planbeskrivelsen vises til at det skal lages en skjøtelsesplan for å ivareta kvaliteten i skogen. Det er ikke gjort vurdering rundt hva en gjennomføring av planen kan medføre for naturverdiene som følge av skyggevirksomhet fra bygninger, økt menneskelig bruk, negative effekter under anleggsfasen eller risiko for senkning av grunnvannsstand som følge av parkeringskjeller.

Prosjektet er ikke bærekraftig fra et miljøståsted, men heller ikke den sosiale dimensjonen ivaretas ettersom det innebærer å ta med og lytte til lokalbefolkningen i utformingen av prosjektet. Risør Rødt antar at utbygger har styr på den økonomiske dimensjonen.

Generelt er reguleringen ensidig med mange superlativer og er lite objektiv. Det er motstrid mellom illustrasjoner og inntrykket som skapes, ved at utfordringer og negative konsekvenser tones ned. At Apalvika skal bli en destinasjon harmonerer ikke med liten grad av tilrettelegging for besøkende/felles parkering.

*Forslagsstillers kommentar:*

Kommuneplanen legger opp til både fritidsbygg og boliger. Utbygger har siden planinitiativet vært klar på at det her skal planlegges fritidsbebyggelse. Utbygger ønsker ikke å legge til rette for boligbebyggelse i dette området, ettersom det vil kreve større infrastrukturiltak som medfører større inngrep og økte kostnader i et utbyggingsprosjekt samtidig som markedet er usikkert. Planforslaget slik det fremstår, og konseptet, er utelukkende basert på at det skal bygges ferieleiligheter.

Bygningskonsept og transformasjon er kommentert ovenfor.

Prosjektet har som hensikt å åpne området mer for allmennheten, samt tilrettelegge for aktiviteter i området for allmennheten. Det legges opp til gjesteparkering og sykkelparkering i området, samt egne båtplasser for besøkende.

*Kommunedirektørens kommentar:*

Kommunedirektøren viser til kommentaren til AFK hva gjelder bygningsmassen, transformasjon og vei. Innspillet om en bedre utredning av tiltakets konsekvens for naturmiljøet bak bebyggelsen støttes og det innstilles på at dette gjøres dersom planen legges ut til ny høring.

Kommuneplanen åpner for at området kan benyttes til fritidsbebyggelse, selv om det hadde vært ønskelig med boliger i området. Utbygger har imidlertid rett i at en utbygging til boliger ville medført enda strengere krav til infrastruktur. Det gjelder bl.a. trafikksikker skolevei og krav til lekeplass og uteområder. I området for øvrig er det relativt få boliger.

Havrefjell Turlag

Det vises til at det er planlagt for mange fritidsboliger i Risør og at kommunen på et tidspunkt må innse at det er bygd nok, men det er formildende at det allerede er bebyggelse i Apalvika. Utbyggingen krever utbedring av Hasåsveien og man må være klar over hvor store inngrep en slik utbedring krever før man tillater en så stor utbygging i Apalvika. Det tas for lite hensyn til eksisterende naturmiljø og det er store inngrep i strandsonen, dvs. både bygget og utearealene. Det er ikke tenkt nok igjennom klimaeffekten av tiltaket. Turlaget ber om at det stilles krav for å forhindre lysforurensning.

*Forslagsstillers kommentar:*

Området er i overordna planer avsatt til utbygging der det åpnes for fritidsbebyggelse. Veien vil bli utbedret, men uten at det kreves unormalt store terrenginngrep. Det er kartlagt naturtyper i området og fastsatt hensynsoner for disse i plankartet.

Lysforurensing har vært et tema fra oppstart av arkitektkonkurransen. Lyssetting på bryggeanlegget og uteområdene skal være dempet.

*Kommunedirektørens kommentar:*

Risør har mange hytteområder og mange som kan bygges ut framover. Kommunedirektøren støtter innspillet om at det på et tidspunkt må være bygd nok. Dette er tema i ny samfunnsdel til kommuneplanen. Det bør tas inn konkrete bestemmelser om lys for å sikre at det holdes mest mulig dempet, men leiligheter i området vil uansett gi en økt lysforurensning i området sett opp mot i dag.

Naturvernforbundet i Agder

Utbyggingen burde vært beholdt fast bosetting fordi området har vesentlige bokvaliteter. Kystkommuner bør stille seg spørsmålet om ikke tiden er inne for å vurdere en stopp i bygging av fritidsboliger. Det helhetlige kulturmiljøet påvirkes negativt og begrenser framtidige innbygges og politikeres frihet til å nyttiggjøre seg en ikke-fornybar ressurs. Naturvernforbundet støtter uttalelsen fra fylkeskommunen om å bevare bygningsmassen. Industrihistorien bør ivaretas fordi det skaper identitet og stedstilhørighet. Byggebransjen står for 40% av klimagassutslippene i Norge og å vurdere gjenbruk av bygget er derfor nødvendig og god miljøpolitikk. Det bes om at mulighetene for transformasjon vurderes. Det må lages bestemmelser med vern mot unødvendige landskapsinngrep for alle tiltak i reguleringsområdet fordi tiltaket ligger i strandsonen. Det må stilles krav om kartlegging av forurensede bunnsedimenter og naturtyper fordi det har foregått industriell virksomhet på stedet og det kan være forurensning i sjø som ikke bør virvles opp.

*Forslagsstillers kommentar:*

Kommuneplanen åpner for at området kan benyttes til fritidsbebyggelse. Boligbebyggelse vil være mer krevende i dette området og kreve mer tilrettelegging for infrastruktur som vil kreve større inngrep.

Transformasjon er kommentert ovenfor.

Det er gjort undersøkelser av ålegressenger. Det har ikke vært virksomhet i området som tilsier at det er risiko for forurensede bunnsedimenter.

*Kommunedirektørens kommentar:*

Det vises til kommentarene ovenfor hva gjelder boliger og transformasjon. Det er korrekt at byggebransjen står for en stor del av klimagassutslippene i Norge og kommunedirektøren er enig i at dette burde hatt en bredere vurdering i planforslaget. Ettersom bygget ikke skal transformeres, bør det stilles konkrete krav til gjenbruk av materialene på stedet framfor at de selges til andre prosjekter.

For ålegrasenga er det gjort undersøkelser.

Fortidsminneforeningen, avd. Aust-Agder

FMF er positive til økt aktivitet i området, men ønsker en plan der bevaring av områdets identitet sikrer økte kvaliteter i lang tid. Bygget er i god stand og har en spennende arkitektur med bl.a. en flott takkonstruksjon. Det er mange historiske spor i området.

Primært foreslås det at dagens bygg transformeres til en ny og mer eksklusiv bruk da det er viktig å ivareta også industrielle kulturminner. Det skaper identitet og tilhørighet i et samfunn. Miljømessig er det også å anbefale ny bruk av bestående bygg framfor riving da

byggebransjen i Norge står for 40% av klimagassutslippene. Norge ligger langt etter verden for øvrig innen sirkulærøkonomi. Mulighet for transformasjon og gjenbruk er for lite drøftet i planbeskrivelsen. Det stilles også spørsmål ved behovet for flere fritidsboliger.

Sekundært foreslås en annen form på utbyggingen i området. For å videreføre historikk og identitet vises det til et annet prosjekt fra samme arkitektfirma for Langesund i Vestfold og Telemark fylke, se bilde nedenfor. En slik løsning vil ha en stil Sørlandet er kjent for. Det oppfordres til å stille krav til takform og takteking (saltak 37-42 grader og plater), materialbruk (tre) og farger (oker). Det vises til at det i nærområdene ligger svært viktige kulturminner og –miljøer som Frøya, Løkketangen, Blesvik, Hasdal m.fl. Foreslått bygg viser ingen form for tilpasning. Nytt bygg vil ikke gå i ett med naturen som vist på illustrasjonene. Det må sikres mer gjenbruk av byggematerialene fra dagens lagerbygg. Det vises til innspillet fra barneskolen med et bygg med saltak og offentlige uteområder som et eksempel til etterfølgelse. For bestemmelsene er det foreslått konkrete endringer i tråd med innspillene her, bl.a. om lavere bygg tilsvarende maks 5 etasjer, men med ulike høyder. Det foreslås også bestemmelser som sikrer bedre tilgjengelighet for allmennheten til området og flere gjesteparkeringsplasser samt et maksantall for båtplasser.



*Forslagsstillers kommentar:*

Transformasjon er kommentert ovenfor.

Fortidsminneforeningens foreslåtte endringer til bestemmelser tas til orientering.

*Kommunedirektørens kommentar:*

Det vises til kommentarene til AFK og andre ovenfor. Innspillet til en annen type bebyggelse anses konstruktiv.

*Marit Gunneng og Chris Ottesen*

Antall leiligheter og byggenes høyde er for stort og vil medføre en stor økning i biler og båter. Det er trange sund i området. Tiltaket er for dårlig tilpasset landskapet og omgivelsene med den valgte arkitekturen. Kommunen har et ansvar for å sikre en god tilpasning, som på Holmen.

*Forslagsstillers kommentar:*

Ingen kommentarer.

*Kommunedirektørens kommentar:*

Se kommentarer om bebyggelsen ovenfor. En bebyggelse med inntil 37 enheter vil medføre økt trafikk med bil og båt. Det er laget en trafikkanalyse og stilt krav til utbedring av Hasåsveien, men rekkefølgebestemmelsen bør endres til å inkludere anleggstrafikken. Se kommentar til Kystverket hva gjelder båter.

*Lise, Elin og Lasse Lautin*

Vises til første presentasjon av prosjektet, før arkitektkonkurransen, hvor ny bebyggelse ikke skulle bli høyere enn dagens lagerbygning. Forslått bygg er for høyt og for dårlig tilpasset landskapet og omgivelsene. Illustrasjonen viser ikke hvor ruvende prosjektet vi bli når man



kommer fra øst. Det vises til tilsvarende negativt prosjekt i Kragerø. Natur endres til urbant ferisenter med trafikk og støy, og mangel på ro og fred. Hasåsveien vil bli belastet hele året. Det er bedre å bygge ut i Søndeled sentrum som er et knutepunkt. Kommunens vurdering av kulturhistorisk verdi er god og grundig, og støttes.

*Forslagsstillers kommentar:*

Bygningskonseptet er kommentert ovenfor.

Utbyggingen vil medføre mer aktivitet i området og enkelte anser det også som positivt at det utvikles noe på Søndeled.

*Kommunedirektørens kommentar:*

Det vises til kommentarer ovenfor om bygningsmassen. Kommuneplanen åpner for en utbygging i området, og dette vil uansett endre dagens oppfattelse av ro og fred. Kommunedirektøren har derfor ingen merknader spesielt til dette utover kommentarene ovenfor.

Trude og Petter Karlsen

Positiv til endring, men ikke til den valgte arkitekturen eller størrelsen. Det er ellers strengt å bygge i strandsonen. Det ligger bevaringsverdig bebyggelse i området. Bygget er ikke tilpasset landskapet, men fremstår som et signalbygg som er 10 m høyere enn eksisterende. Tidligere forslag, før arkitektkonkurransen, var bra, men her ser det ut til å bare handle om økonomi og fortjeneste. Det er ut til at det går tilbake på krav til utbedring av Hasåsveien fordi trafikken er størst i juli. Brygger og badeplasser mot øst vil være uforholdsmessige og gi unødvendige inngrep i uberørt natur, i strid med byggeforbudet. Hva ser man for seg av tiltak og behov for lyssetting ved staken i Frøynsundet? Utbyggingen vil påvirke ferdselen til sjøs. Det er bekymring for støy fra flere båter. Det er ønskelig med mer liv i området, men volumet på prosjektet er for stort. Foreslått plan vil medføre forringelse av nabolaget, både rekreasjonsmessig og økonomisk.

*Forslagsstillers kommentar:*

Vedrørende bygningskonsept, se kommentar ovenfor.

Området for gangvei, brygger og badeplasser er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, som er kommunens overordna planverktøy i arealplanleggingen. Brygger og gangvei skal utføres på en skånsom måte som ivaretar det viktige naturmiljøet i området.

Vedr. støy fra båtanlegget er det vanskelig å ta høyde for båtfører og kjørestil. Anlegget vil kunne skape noe ekstra båttrafikk i området, men dette er også en trafikkert ferdselsvei med båt uavhengig av bryggeanlegget.

*Kommunedirektørens kommentar:*

Det vises til kommentarer om bygningsmassen ovenfor. Det er lagt inn rekkefølgekrav til utbedring av Hasåsveien og det innstilles på at denne forsterkes ved å inkludere anleggstrafikken. Se også kommentaren til Kystverket angående båttrafikk.

Solveig Bamrud

Arkitekturen er ikke tilpasset omgivelsene eller Sørlandet. Det har ingenting til felles med stedets bygningstradisjoner og er ikke tilpasset lokale byggeskikker. Arkitektfirmaet har tidligere fått svært dårlige kritikker for sin arkitektur. Det stilles spørsmål ved den økte

belastningen på natur og dyreliv i fjorden og hvor tålegrensen går. Det stilles også spørsmål ved utbyggingsfirmaets kompetanse fra tilsvarende prosjekt og risikoen knyttet til gjennomføring. Videre spørres det om rettferdigheten i at en utbygger får bygge så stort, mens private har minimalt med endrings-/utviklingsmuligheter på sin tomt. Stedets egenverdi må tillegges mer vekt. Historikken bør veie tyngre og bygget bør heller transformeres.

*Forslagsstillers kommentar:*

Angående bygningskonsept vises det til kommentarer ovenfor.

Området er avsatt til utbygging med småbåthavn i kommuneplanens arealdel som er en overordnet plan for hvordan kommunen vil disponere sine arealressurser.

*Kommunedirektørens kommentar:*

Angående bygningsmassen vises det til kommentarene ovenfor til AFK. Tomta er avsatt til utbygging gjennom kommuneplanen i 2014 etter en konsekvensutredning med krav til detaljplanlegging. Denne planprosessen utgjør hovedskillet mellom større felt og enkelteiendommer. Nasjonale forventninger til kommunene er at utbygginger fortrinnsvis skal skje gjennom planarbeid. Så er det selve planen som bl.a. vil si noe om tålegrenser for et område. Selv om det er forståelig at dette kan oppleves urettferdig, er det slik det norske plansystemet og lovverket er lagt opp.

*Bjørn Tore og Vibeke Flaatten*

Det er foreslått til sammen 5 gjesteparkeringsplasser. Dette vil gi en økt belastning ved enden av Hasåsveien, utenfor planområdet, fordi veien trolig fortsatt vil ha bom. Antall gjesteparkeringsplasser synes urealistiske og ikke gjennomførbare. Bestemmelser vil kreve at tiltakshaver tilrettelegger for gjesteparkering annet sted enn foreslått.

*Forslagsstillers kommentar:*

Et bomsystem kan løses i praksis etter utbyggingen. Det kan legges til rette for gjesteparkeringsplasser i p-kjeller eller annet egnet sted.

*Kommunedirektørens kommentar:*

En løsning med flere gjesteparkeringsplasser i kjelleren er positivt. For øvrig er planområdets topografi sånn at utbygger er tvunget til å finne private løsninger langs adkomstveien til flere gjesteparkeringsplasser og for sykkelparkering. Det er tatt inn en rekkefølgebestemmelse om etablering av gjesteparkering før brukstillatelse kan gis.

*Lars Lauvhjell*

Det må stilles krav til utbedring av Hasåsveien før oppstart av anleggsarbeidene. Privatrettslig avtale om veirett må være avklart før det gis tillatelse til anleggsstart. Høyden på bygningsmassen må ligge lavere enn åsen i vest for å forhindre silhuettvirkning. Foreslått bebyggelse er ikke tilpasset bygningstradisjon, natur og kulturlandskap. Det bør være mulig å få til en mer skånsom bygningsmasse. Det vil være spesielt om en såpass stor, oppsiktsvekkende og kontroversiell utforming skulle bli godkjent uten videre. Irreversible inngrep i strandsonen utenom bygningsmassen og tilførselsvei bør unngås, selv om det er regulert til næringsområde. Det må stilles krav til tiltakene og irreversible tiltak som sprenging nå unngås for å beholdes Søndeledfjorden som den naturperla den er.

*Forslagsstillers kommentar:*

Det er lagt opp til rekkefølgekrav i planforslaget hva gjelder Hasåsveien. I henhold til plan- og bygningsloven må de privatrettslige spørsmålene være avklart i forbindelse med byggetillatelse.

For bygningskonsept vises til uttalelsen ovenfor.

Det skal ikke gjøres vesentlig terrenginngrep i strandsonen utenfor området til bygningsmassen.

Gangbro skal fundamenteres på fjell og utføres på en skånsom måte.

*Kommunedirektørens kommentar:*

Det vises til kommentarene ovenfor hva gjelder bygningsmasse og Hasåsveien. Som utbygger også kommenterer, skal det ikke foretas store terrenginngrep øst for bebyggelsen, og store deler er også tatt ut etter innsigelsen fra Statsforvalteren.

Avtale om privat veirett må være løst før det kan igangsettes byggetiltak. Dersom det ikke foreligger kan ikke planen gjennomføres.

Kjell-Olav Masdalen

Støtter kommunedirektørens kommentarer under avsnittet «kulturhistorisk verdi». Bygget bør bevares som et industrielt kulturminne. Foreslått bebyggelse bryter totalt med stedlig byggeskikk og plasseres i et sårbart landskap. Illustrasjonene forsøker å skjule bygningen i landskapet. Eksisterende lagerbygg bør transformeres og dagens uttrykk beholdes som en del av det. Nytt bygg bør ikke under noen omstendighet være høyere enn dagens. Det er useriøst og sterkt kritikkverdig å ikke ta hensyn til stedets egenart, historie og kultur.

*Forslagsstillers kommentar:*

Transformasjon og bygningskonsept er kommentert ovenfor.

Porta Risør AS forholder seg til planprosess og politiske beslutninger.

*Kommunedirektørens kommentar:*

Se kommentarene til AFK ovenfor.

Mimmi Aas og Ole Henning Søndeled, grunneier

Det vises til gjeldende veirett om drift og vedlikehold og at denne ikke nevner noe om større trafikkbelastning. Det vil bli tatt kontakt med en spesialist på eiendomsrett.

*Forslagsstillers kommentar:*

Innspillet gjelder privatrettslige spørsmål som må løses i egen avtale.

*Kommunedirektørens kommentar:*

Se kommentar om private avtaler ovenfor.

Sameiet Frøyva v/Øystein Wiik

Positive til utvikling av Apalvika, men reagerer på omfanget av utbyggingen og den økte trafikken, støyen og belastningen på nærmiljøet som følger av den. Det oppfordres til å vurdere en gang til hva 40 leiligheter med 80 parkeringsplasser og en småbåthavn vil gjøre med nærmiljøet med hensyn til naboer, ferdsel, lokalt dyreliv, eikeskogen og ålegraset. Det må legges større vekt på å ivareta industrihistorien og at omgivelsene i sjø er svært viktige friluftsområder. Støtter innspillene og krav om befarings samt redusert kotehøyde fremmet av Stamsø og Aakerøy i Miljø og teknisk utvalg sitt møte 01.12.21.

*Forslagsstillers kommentar:*

Omfanget av utbyggingen er basert på økonomisk bærekraft og realisering. Det er lagt opp til 37

leiligheter i planforslaget. Hensyn til naturmiljø, nærmiljø og støy er belyst i planen.

Industrihistorien vil bevares gjennom enkeltelementer fra bygningen, selv om ikke bygningen bevares i sin helhet. Området vil åpne for allmennheten og gi gode muligheter for friluftsliv både på land og i sjøen.

*Kommunedirektørens kommentar:*

Det vises til tidligere kommentarer.

Alexander Stamsø

Opprinnelig er området satt av til bolig/fritid med til sammen 10 enheter. Det vises til at Søndeled er definert som lokalsenter og at det bl.a. skal «finnes attraktive og varierte boliger til ulike befolkningsgrupper.» Apalvika er en naturlig del av dette lokalsenteret og det er i «Plan for tettstedsutvikling i Søndeled» vist som område for boligforetting.

Demografiutviklingen i Søndeled tilsier flere eldre og det mangler boliger av typen leiligheter som en utbygging i Apalvika kan bidra med. Kommuneplanen sier ingenting om at det er et mål om økt tilretteleggelse av turisme i Søndeled og en utbygging til fritid må sies å stride med formålene i kommuneplanen. Det bør som et minimum opprettholdes begge formål, dvs. bolig/fritid. En utbygging på denne størrelsen vil ha stor negativ belastning på viktige naturområder rundt og bør nedskaleres. Det bør settes krav til maks høyde under kote +20 for å unngå silhuettvirkning mot åsen i vest. Arkitekturen er fremmed og virker negativt for omkringliggende områder og fjorden for øvrig. Det er gamle bygningsmiljøer rundt og det vises til innspillet fra Fortidsminneforeningen om forslag til tilpasning. Tiltaket bør vurderes konsekvensutredet fordi opprinnelig forslag var av mindre omfang og med kombinert formål. I tillegg er plangrensen trukket vesentlig ut i sjø. Det stilles også spørsmål ved om hensynet til vandring av anadrome fisk burde vært utredet nå som konsesjonssøknad for Søndeled kraftverk har blitt avslått og NVE skriver at det gjør at laksebestanden i vassdraget kan reetableres. Videre stilles det spørsmål ved om påvirkning på tidligere beiteområder, som kan tas i bruk på nytt, burde vært utredet. Det er også negativt å miste en dypvannskai selv om den ikke er i bruk i dag.

*Forslagsstillers kommentar:*

Området er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel. Der er det fastsatt et ca.

antall enheter. Dette er et veiledende tall, som ikke er styrende for planforslaget.

Se kommentar til innspill fra Rødt angående boligformål.

Det vises til kommentarer ovenfor ang. bygningskonseptet. Planforslaget legger ikke opp til at det kan felles trær på åsen mot Søndeled som ligger noe lavere enn øverste etasje.

Tiltak i sjøen er ikke konsekvensutredet opp mot vandring av anadrome fisk. Det har ikke kommet

innspill på dette fra NVE eller Statsforvalteren. Det er ikke gjennomført konsekvensutredninger i

planforslaget da det planlegges i samsvar med overordna plan. Vurdering etter konsekvensutredningsforskriften er gjort tidlig i planprosessen.

Økt trafikk og påvirkning til nærliggende hestebeite er ikke vurdert i planforslaget. Det er ikke uvanlig med trafikkerte veier forbi beiteområder.

Dypvannskaia er ikke i drift eller har noen funksjon for kommunen slik den ligger i dag.

*Kommunedirektørens kommentar:*

Det vises til kommentarer ovenfor hva gjelder bygningsmassen. Opprinnelig innspill til kommuneplanen i 2014 var ikke bindende når det gjelder antall enheter. Det er planprosessen som må avgjøre områdetets tålegrense.

Som utbygger skriver har verken Statsforvalteren eller NVE krevd utredning knyttet til anadrome fisk, og kommunedirektøren ser derfor ingen grunn til å gjøre det. Adkomtsvei skal være trafikksikker og nærliggende beiteområder vil også nyte godt av det. Når det gjelder dypvannskaia er det gjennom kommuneplanen allerede tatt stilling til at denne kan endres.

Arne Henning Adolsen

Apalvika er et kulturminne og bør ivaretas for å sikre bredden av kommunens kulturhistorie, også industrihistorie. Transformasjon er for lite utredet og det er bekymring for at dette vil skape en presedens, f.eks. ved riving av Sliperiet. Samlet vil dette ruinere Søndeled og dens egenart, men politikerne heller bør sette Søndeled på kartet, i likhet med Risør by. Tiltaket bryter brått med den kulturelle strukturen i området og er meningsløst. Det gir ingen merverdi for Søndeled og turistnæringen. Turistene vil se industrihistorie, sjøfartshistorie og svaberg. En transformasjon av Apalvika og Sliperiet ville ivareta dette og skapt arbeidsplasser. Rekreasjonsområdet i Apalvika blir alvorlig forringet med 40 fritidsbåter og området privatiseres. Det blir mye støy fra biler og båter og dyrelivet fortrenses. Det uttrykkes bekymring for om edelløvs skogen lar seg ivareta ved en slik utbygging. Positiv til utvikling av Søndeled, men imot rasering av dens egenart.

*Forslagsstillers kommentar:*

Se tidligere kommentarer om transformasjon og bygningskonsept.

Edelløvs skogen blir ivaretatt ved utbyggingen.

*Kommunedirektørens kommentar:*

Vi viser til tidligere kommentarer.

Stig Blesvik Eriksen

Positiv til tiltaket fordi det ser bra ut og vil gi en positiv utvikling på Søndeled. Bekymret for økt trafikk langs Hasåsveien, spesielt ved nr. 7 og 13. Utbedring av veien kan medføre økt fart og derfor må det etableres fortau av hensyn til myke trafikanter. Rekkefølgekravet om utbedring er derfor viktig.

*Forslagsstillers kommentar:*

Det er positivt med konkrete innspill som gjelder trafikk. Dette tas med i vurdering når Hasåsveien skal utbedres.

*Kommunedirektørens kommentar:*

Rekkefølgekravet bør endres til også å omfatte anleggstrafikken.

Sturle Sigveland

Stiller spørsmål ved om han ikke er part i saken.

*Forslagsstillers kommentar:*

Dette er svart ut av kommunen i høringsprosessen.

#### *Kommunedirektørens kommentar:*

Hvem som anses som part i en plansak vil variere ettersom hvor påvirket eiendommen blir. Det er ikke sendt direkte varsel til andre grunneiere langs Blesvikveien/Løkketangen. Annonsering skal ivareta evt. parter som ikke er blitt tilskrevet og alle står fritt til å komme med innspill.

#### **Økonomi**

Tiltaket har ingen direkte økonomiske konsekvenser utover saksbehandlingsgebyr.

#### **Kommuneplan**

Kommuneplanens hovedmål er «Vi skal vokse – gjennom samarbeid og attraktivitet». Kommunens mål omfatter i hovedsak fastboende, men det er i kommuneplanens arealdel allikevel åpnet for at det kan tillates fritidsbebyggelse i dette området. De områdene som blir allment tilgjengelige, vil kunne være attraktive som møteplass, men det krever at det oppfattes som naturlig å passere den private bebyggelsen og at det blir enkelt å komme hit til fots og med sykkel, bil og båt. I motsatt fall kan området ende opp med å bli privatisert over tid. Attraktivitet kan også innebære at kommunen får flere turister og tomter har en god beliggenhet.

#### **Folkehelse og levekår**

Området benyttes i dag til fiske, bading og turgåing. Det er stille og fredelig og området vil endre karakter fullstendig ved gjennomføring av reguleringsplanen slik den er foreslått. For å ivareta mulighet for fiske, bading og turgåing for alle er det helt avgjørende at det opparbeides noe parkering og at småbåter enkelt kan legges til. Området vil ikke lengre oppleves som i dag og noe av dagens kvalitet vil gå tapt, samtidig som nye kvaliteter tilføres. For de som får leilighet her vil bl.a. gode møteplasser være viktig.

#### **Klima og miljø**

Sett i forhold til belastning på klima og miljø, ville en transformasjon av det nåværende bygget vært å foretrekke. Som det også har kommet innspill om, står byggenæringen i Norge for en stor del av klimagassutslippene. Selve bygget er i relativt god stand og kunne derfor vært brukt som et utgangspunkt for prosjektet. Problemet er at fundamentering og kaia er i dårlig stand. Et alternativ kunne kanskje vært å demontere bygget, forsterke fundamentet og sette bygget opp igjen, men kommunedirektøren har en viss forståelse for at det er kostnadskrevende og i neste omgang gir færre muligheter for utnyttelse av tomter. Etter en samlet vurdering har vi derfor konkludert med ikke å kreve at bygget beholdes. Det er heller ikke hjemmelsgrunnlag for å kreve det gjennom kommuneplanen og tidligere konsekvensutredning.

Det er positivt for miljøet at en allerede bebyggt tomt benyttes framfor at det bygges i jomfruelig terreng hvor arealbehovet ville blitt vesentlig større. Sånn sett er det også bra å bygge i høyden for å utnytte en tomt best mulig. Å sette opp et nytt og stort bygg har imidlertid en stor påvirkning på klima og miljø i form av ressursbruken, alt avhengig av hvilken type byggematerialer som benyttes og hvilke energikilder man velger.

Det er i planbeskrivelsen vist til at store deler av dagens bygg skal selges som materialer til andre prosjekt og at enkelte elementer fra bygget skal gjenbrukes i uteoppholdsarealene. Dette kan ikke kalles bærekraftig, men fremstår som en minimumsløsning. Området er i tillegg bilbasert p.g.a. beliggenheten og økt trafikk med biler og båter vil påvirke klima og miljø i negativ retning.

Gitt at bygget tillates revet er det viktig å sikre at det stilles krav til gjenbruk av materialer på stedet og til de nye materialene. Så store deler som mulig bør gjenbrukes i prosjektet istedenfor å selges til andre prosjekter. Det burde være gode muligheter for det i utearealene. Dersom planen skal ut på ny høring, bør dette tas inn som et krav i bestemmelsene.

### **Næringsperspektiv**

Denne typen utbygging kan på sikt ha indirekte økonomisk konsekvens i form av økt lokalhandel og dersom det velges lokale utbyggere, noe kommunedirektøren oppfordrer utbygger til å gjøre, vil det ha en positiv påvirkning på næringslivet i kommunen. Risør kommune er en mellomstor kommune med ganske stabilt, men til tider synkende befolkningstall. Dette er et argument for at utbyggingen også burde omfatte helårs boliger. På den annen side er turisme en svært viktig næringsvei i kommunen, og tilflytning kan også komme som en konsekvens av kjennskap til Risør som feriested. Eiere av 40 ferieleiligheter kan tilføre Risør kommune, og særlig Søndeled økt handel og aktivitet, som igjen kan stimulere til eksempelvis grunnlag for flere butikker med mer. Søndeled som lokalsamfunn er attraktivt med kort vei til E-18, samtidig som gjester kan komme hit med båt. Risør sentrum er også bare en kort båtreise unna.

### **Vurderinger**

Innspillene er kort kommentert ovenfor. I dette avsnittet vil kommunedirektøren kommentere noen tema litt mer utdypende.

Det er flere positive sider ved den foreslåtte planen. Øst for bebyggelsen åpnes området opp for allmennheten og gir en økt tilgjengelighet. Gitt at adkomsten hit blir enkel og føles naturlig å bruke, er dette et fint tilskudd til offentlige områder på Søndeled. Ny bebyggelse skjer ikke i et jomfruelig terreng, men bygges på et allerede bebyggt område. Når det først skal tillates bygging i strandsonen, er det bra at området utnyttes godt fordi det gir mindre press på andre områder.

Forslag til reguleringsplan ble lagt ut på høring under tvil, noe som er uvanlig. Begrunnelsen var særlig det store volumet og høyden på foreslått bebyggelse og den fremmede arkitekturen. Planen har nå vært ute til høring og innspillene må vurderes. Dersom de er tungtveiende nok, kan kommunestyret sende planen tilbake med retningslinjer for endring og ny høring. Alternativt kan planen vedtas som foreslått eller med mindre endringer.

Det er kommet mange innspill som omhandler høyde, volum og arkitektur, herunder har Agder fylkeskommune uttalt seg svært negativt og omtaler foreslått bebyggelse som «massiv og svært omfattende og at planforslaget ikke tar tilstrekkelig hensyn til omgivelsene.» De oppfordrer sterkt til at bebyggelsen reduseres og bearbeides for å få en bedre tilpasning til landskapet og omkringliggende bebyggelse. Kommunedirektøren støtter denne vurderingen. Vi er positive til at området bebygges og er heller ikke fremmede for at bebyggelsen kan være noe høyere enn den eksisterende, men det arkitektoniske uttrykket må tilpasses bedre til landskapet og byggeskikken i området. Det vises her til eksempelet i innspillet fra Fortidsminneforeningen som et godt utgangspunkt for videre arbeid. En slik type bebyggelse vil være mye bedre tilpasset lokal byggeskikk. Selv om utformingen endres vil utbyggingen kunne gi mange leiligheter samtidig som det tilfører en kvalitet til området. Kommunedirektøren er klar over at det krever en ny runde med arkitekten, men høringsuttalelsene er ganske samstemte og styrker kommunedirektørens tvil fra forrige behandling. Vi er også klar over at det kan være flere som er positive som ikke har uttalt seg,

men det er vanskelig å ta stilling til når det ikke foreligger uttalelser. For kommunedirektøren veier også uttalelsen fra fylkeskommunen og Statsforvalteren tungt.

### *Bygging i bratt terreng og under marin grense*

Det kom innsigelse til planen fra NVE. Plan og bestemmelser samt planbeskrivelse er nå endret som en konsekvens av dette og planområdet anses trygt å bebygge under forutsetning av at bestemmelsene følges.

### *Naturtyper*

Innsigelsen fra Statsforvalteren inkluderte også bestemmelser for friområdene innenfor planområdet. Bestemmelsen for dette området lyder nå: «*Innenfor hensynssonen tillates ikke inngrep utover rydding av trær i strandkanten maks 8 meter inn fra sjøen. Det skal utarbeides en skjøtelsesplan som godkjennes av kommunen.*» Det er viktig at dette ikke tolkes til å gjelde hele området avmerket som H560, men bare de 8 meterne fra sjøkanten. Det bør derfor foretas en endring av kart og bestemmelse ved at bestemmelsesområdet tas inn i kartet og at teksten endres til: «*Innenfor hensynssonen tillates ingen tiltak med unntak for bestemmelsesområde # 5.*» I tillegg foreslås ny bestemmelse for #5: «*Det tillates rydding av trær i strandkanten maks 8 meter inn fra sjøen. Det skal utarbeides en skjøtelsesplan som godkjennes av kommunen.*»

Videre har det kommet innspill om at konsekvensene for bakenforliggende naturtyper er for dårlig utredet. Det pekes på skyggevirking fra bygninger, økt menneskelig bruk, negative effekter under anleggsfasen og risiko for senkning av grunnvannsstand som følge av parkeringskjeller. Kommunedirektøren støtter at dette er vurderinger som bør gjennomføres for å sikre at naturtypene i området ikke blir skadelidende. Dette er aktuelt hvis planen blir sendt på ny høring.

### *Landskap*

Den foreslåtte bebyggelsen vil få god ryggdekning i nord, men i vest ligger det en ås som er lavere. Bebyggelsen kan derfor bli liggende i silhuett sett fra øst dersom trærne på denne åsen tas ned. Åsen ligger imidlertid utenfor planavgrensninga og det kreves samtykke fra grunneier for å hogge her. Kommunedirektøren vil allikevel anbefale at bebyggelsen gjøres lavere for å motvirke en slik effekt for framtiden. Den foreslåtte bebyggelsen vil videre eksponere seg kraftig i landskapet, særlig fordi arkitekturen er fremmed og lite tilpasset landskapet og omgivelsene. Illustrasjonen viser grågrønne bygg med nesten samme farge som trærne. Det er svært viktig å merke seg at dette kun er en illustrasjon og at uten konkrete bestemmelser om materialbruk, er det ingen garanti for at dette blir det endelige uttrykket. Effekten av bygget vil dessuten være annerledes andre tider på året.

### *Hasåsveien*

Også denne gangen omhandler flere av innspillene trafiksikkerhet på Hasåsveien. Agder fylkeskommune, som er veieier, anbefaler at rekkefølgekravet om utbedring i.h.t. gjennomført trafikkanalyse, flyttes fra å tre inn før det gis brukstillatelse til å inkludere anleggstrafikken. Det betyr i praksis at utbedring må være gjennomført før det gis byggetillatelse. Denne anbefalingen begrunnes med at det vil bli en dårligere trafiksikkerhet med anleggstrafikk på veien og derfor bør den utbedres før denne trafikken starter. Forslagsstiller har kommentert at dette vil være økonomisk sårbart for utbygger og at man i anleggsperioden uansett vil ivareta trafiksikkerheten. Kommunedirektøren støtter veieiers vurdering fordi Hasåsveien er en skolevei med liten bredde og mange svinger. Som nevnt over er et tilsvarende krav stilt i



reguleringsplan for Lørdagsheia på Hope der anleggstrafikken også vil måtte gå gjennom et etablert boligfelt. § 6.3 c) bør derfor flyttes til § 6.2, nytt pkt. b). Det betyr at det kan sendes inn rammesøknad som behandles, men at det ikke gis byggetillatelse før veien er utbedret.

### *Småbåthavn*

Som følge av innsigelsen fra Statsforvalteren, er småbåthavn for gjester øst i planområdet, tatt ut. Det vil nå kun være småbåthavn i forkant av bebyggelsen og eventuelle gjester må legge til her. Avstanden fra brygga til registrert grunne lengre ut, er ca. 30 m. Denne avstanden er anbefalt av Kystverket og anses derfor som forsvarlig. Kystverket savner imidlertid en vurdering av konsekvenser for sjøfarende og kommunedirektøren anbefaler at en slik vurdering dersom det blir ny høring av planen.

### *Allmennhetens tilgjengelighet*

Fylkeskommunen har kommentert at den offentlig tilgjengelige gangveien mellom privat uteareal og småbåthavna, bør ha en minimumsbredde på 2,5 m istedenfor en maksimumsbredde. Kommunedirektøren deler denne oppfatningen. Bruk av denne typen gangveier er avhengig av at de som skal bruke den føler seg velkomne. Dersom den private bruken ligger for tett på gangveien, vil det kunne bidra til at færre bruker den. Forslagsstiller viser til at det samlede arealet vil være stort nok, men dette bør sikres gjennom en konkret bestemmelse for å unngå problemstillinger knyttet til dette i ettertid. Dersom det bare er en maksbestemmelse til bredde, vil det ikke være hjemmel til å kreve 2,5 m bredde og allmennheten kan over tid bli skadelidende.

Gjesteparkering og sykkelparkering er også et forhold som må være ivaretatt for at allmennheten skal kunne bruke badestranda og badebrygga øst i planområdet. Nåværende bestemmelse for gjesteparkering er tatt inn som en rekkefølgebestemmelse før det gis brukstillatelse for bebyggelsen og lyder: «*Det må opparbeides tilstrekkelig gjesteparkering for allmennheten knyttet til bruk av områdene f\_VB samt f\_SH.*» I tillegg er det bestemmelser om parkering: «*Det avsettes biloppstillingsplasser i parkeringskjeller innenfor bestemmelsesområde #1. P-plassene skal tilrettelegges for el-bil og andre ladbare hybridbiler. Parkeringsanlegget skal ha avkjøring fra f\_SV. Det skal avsettes inntil 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Det skal tilrettelegges for til sammen 5 gjesteparkeringsplasser. Disse kan etableres innenfor f\_SV, parkeringskjeller eller utenfor planområdet etter avtale med andre grunneiere.*» For sykkelparkering er det tatt inn bestemmelser om dette i areal for gangvei og antall vil fremkomme ved prosjektering. P.g.a. dette er det ekstra viktig at bredden på arealet er stor nok.

### *Veirett*

Det foreligger per dato ingen enighet om veirett så langt kommunedirektøren kjenner til. Som vi har kommentert tidligere, så vil planen ikke la seg gjennomføre uten at det privatrettslige er ordnet. Når rammesøknad mottas, vil dette bli krevd dokumentasjon på godkjent veirett før saken behandles i medhold av 21-6 i plan- og bygningsloven.

### *Konklusjon*

Kommunedirektøren vurderer at det samlet er kommet inn så mange og tungtveiende argumenter for en endring av bebyggelsens høyde, volum og arkitektur, at det anbefales å sende planen tilbake for justeringer og ny høring. I tillegg er det noen tema som anbefales å gis en utdypende vurdering. Det gjelder belastning på naturtypene bak bebyggelsen og konsekvenser for friluftsliv og for sjøfarende.

Dersom kommunestyret ikke skulle være enige i at planen må omarbeides og sendes ut på ny høring, anbefaler vi uansett at det tas stilling til følgende tema:

- Mindre reduksjon av byggenes høyde
- Skjerpning av rekkefølgebestemmelse for Hasåsveien
- Minimumsbredde på strandpromenade på 2,5 m
- Om det bør være konkrete bestemmelser for mindre tiltak i SGT, § 2.3
- Krav om gjerde i anleggsperioden i plangrense
- Krav om gjenbruk av materialer på stedet
- Krav til lyssetting
- Maksantall for antall enheter (37)
- Bestemmelsesområde i plankartet hvor hogst kan godkjennes og skjøtselsplan skal lages.

Det er, jmf. uttalelsen fra Statsforvalteren, viktig å være klar over at endringer som foreslås ikke må være så store at det kreves en ny høring.

### **Alternative vedtak**

Kommunestyret har hjemmel til å vedta planforslaget slik det er sendt inn, evt. med mindre endringer. Dersom et av disse alternativene er ønskelig, anbefaler kommunedirektøren uansett at det tas inn mindre justeringer, jmf. kommentarene ovenfor. Se forslag til alternativ 2.

#### *Alternativ 1 – ingen krav om endringer:*

Kommunestyret viser til saksutredningen og godkjenner detaljreguleringsplan for Apalvika, gnr. 51 bnr. 6, i medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven.

#### *Alternativ 2 – vedtak med mindre endringer:*

Kommunestyret viser til saksutredningen og godkjenner detaljreguleringsplan for Apalvika, gnr. 51 bnr. 6, i medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven, på vilkår av at følgende endres:

- *Her følger krav til endringer.*

Statsforvalteren opphevet det forrige vedtaket fordi begrunnelsen var mangelfull og i strid med fvl § 25. Kommunestyret må derfor begrunne sitt vedtak bedre. Nedenfor er det laget et utkast til en begrunnelse. Kommunestyret må gå nøye gjennom utkastet og vurdere om det er dekkende for et tilsvarende vedtak som sist.

#### *Utkast til begrunnelse:*

Kommunestyret ønsker at Apalvika skal utvikles med fritidsbebyggelse og småbåthavn som en oppfølging av formålet i kommuneplanen. Det vil bidra til å skape større aktivitet i området og vil kunne gi positive ringvirkninger for Søndeled-samfunnet. Fritidsboligene vil få høy standard og kan brukes hele året, ikke bare i sommersesongen. Som et avbøtende tiltak for økt trafikk på Hasåsveien, må denne utbedres i tråd med «Trafikkanalyse for Apalvika» før det gis byggetillatelse. Dette for å ivareta trafikksikkerheten på en vei som bl.a. benyttes som skolevei. Planforslaget vil øke allmennhetens tilgjengelighet i strandsonen og skape en god møteplass ved sjøen som i dag er veldig lite tilgjengelig.

De nye byggene vil gli godt inn i terrenget og skape liten eller ingen silhuett fordi terrenget nord for bebyggelsen, og delvis i vest, stiger oppover. Fordi terrenget i nord består av en høy

ås, tåler landskapet en relativt høy bebyggelse som foreslått i planen. Ny bebyggelse vil ligge på samme sted som den eksisterende, men bli høyere og få et større volum bakover i terrenget. Samtidig vil den deles opp i tre punkthus over en felles del på tre etasjer, og fasadene vil trappes noe og brytes opp. Skogen i bakkant av bebyggelsen er en registrert naturtype og skal ikke berøres. Dette bidrar til å beholde det ubebygde preget bak leilighetene. Samlet sett vil virkning i landskapet være innenfor tålegrensen i det landskapsrommet det utgjør en del av.

Bebyggelsens utforming har ikke lokal forankring, men representerer noe nytt og unikt for Apalvika. Allikevel vil bygningsmassen gjennom materialvalg og myke former, underordne seg fargene i naturen på stedet. Å transformere det bestående bygget lar seg vanskelig gjøre fordi brygga i så fall vil måtte bygges om for å sikre stabilitet. Dagens bygg er lagd for et annet formål og med en annen konstruksjon og deler har eternittplater. Bygget er derfor ikke egnet for transformasjon. I tillegg kommer at utnyttelsen vil bli vesentlig lavere. Når et slikt område først er satt av til utbygging, er det positivt å ha en relativt høy utnyttelse. Naturinngrepene i området vil bli små fordi endringen er en fortetting på et allerede bebyggt areal. Dette er en bedre løsning enn å åpne for spredt hyttebebyggelse.

Det bestående bygget har en viss kulturhistorisk verdi som Agder fylkeskommune fremhever. Avstanden til den eldre bebyggelsen på Frøyna og ved Blesvikodden er ganske stor. For øvrig er det hyttebebyggelse på Frøyna som ligger i det samme landskapsrommet. Man kunne sett for seg en annen utforming på de nye byggene, men kommunestyret vurderer at landskapet tåler en slik endring og at de kulturhistoriske verdiene ikke er så store at de bør vektas tyngre enn andre hensyn. Materialer fra bestående bygg vil dessuten bli gjenbrukt andre steder. Kommunestyret vurderer derfor verdien av det kulturhistoriske i denne saken annerledes enn fylkeskommunen.

Ved avveining mellom de ulike hensynene har kommunestyret lagt størst vekt på at det er ønskelig med en utvikling av området, som også øker allmennhetens tilgjengelighet i strandsonen. Videre er det lagt vekt på at landskapet tåler en slik utnyttelse som planen legger opp til. Disse forholdene veier tyngre enn at det gamle bygget rives og noe av kulturhistorien går tapt.

### **Kommunedirektørens konklusjon**

Planen sendes tilbake for endringer og ny høring.

RETT UTSKRIFT  
DATO 5.mars.2024