

Risør den 23.06.2020

Til

Stærk & Co. as v/Ellen M N Sines

Havnegaten 1

4836 Arendal

Høringsuttalelse i forbindelse med reguleringsplanarbeid på grnr 5, brnr. 5.

Det vises til kunngjøring om «Detaljregulering for Lørdagsheia gnr. 5, brn. 5 Sandnes.»

Varsel om igangsetting av planarbeid.

Høringsuttalelse fra berørt grunneier:

De to foreslåtte hyttefeltene skal til sammen ha 32 tomter og boligområde med 25 tomter. I sum er det da snakk om 57 tomteenheter.

Vi har følgende merknader til planutkastet:

Boligområdet skal ha adkomst fra Spirekleiv og berører i mindre grad vårt hyttefelt.

- Boligområdet må holdes trafikkmessig adskilt fra hytteområdene for å hindre gjennomkjøring
- Antall boligtomter/boligenheter er for høyt. Sammen med nytt hytteområde vil det ta mye av nærområdet til hyttefeltet i Henriksvei.
- Bebyggelsen må ikke legges på friområdet som er regulert rundt vårt hyttefelt.
- Det bør ikke legges bebyggelse som er synlig i horisonten på Lørdagsheia. Med det menes at bebyggelsen ikke bør legges på toppen av Lørdagsheia på en måte som gjør at den bryter horisonten mot sør og øst.

Hytteområdene tenkes å ha adkomst over Henriksvei og kobles til kommunalt vann/avløp ved Henriksvei nr. 40.

- 32 hyttetomter er for høyt antall tomter i området, det bør reduseres til maks 20 tomter. Dette både for å minimere bruk av tilkomstvei og for å redusere bebyggelse i nærområdet/rekreasjonsområdet for eksisterende hyttefelt.
- Dersom hyttetomtene skal ha adkomst gjennom Henriksvei, må dette ha godkjenning av eierne av Henriksvei. Henriksvei eies av tomteeierne i Sørlandet Ferieby med en andel på 1/41 hver. Årsmøtet i Sørlandet Ferieby Vel har, den 20.06.2020, enstemmig sagt nei til dette.
- Hyttetomtene må legges sør for friområdet som er regulert rundt vårt hyttefelt. Friområdet er ment som nettopp det, og skal ikke verken bygges eller brukes til å anlegge vei.
- Hyttetomtene bør kunne tilkobles kommunalt vann/avløp ved Henriksvei nr. 40.
- Pumpene i pumpehuset ved Henriksvei nr 40 må da aktiveres for å dekke tilfredsstillende kapasitet/vanntrykk i området.
- Opparbeidelse av nytt strånett fra Henriksvei nr. 40 og opp til nytt hytteområde, må legges i eksisterende veitrase i Henriksvei opp til veibommen. Anleggsperiode må avklares med styret i Sørlandet Ferieby Vel, fortrinnsvis i perioden 15. oktober til 1. mars.
- Henriksvei må tilbakestilles til minst samme standard som nå.

Lise Offenbergh
Eier av Henriksvei nr. 74

Kopi:

Risør kommune
Postboks 158
4952 Risør

Risør den 23.06.2020

Til

Stærk & Co. as v/Ellen M N Sines

Havnegaten 1

4836 Arendal

Høringsuttalelse i forbindelse med reguleringsplanarbeid på grnr 5, brnr. 5.

Det vises til kunngjøring om «Detaljregulering for Lørdagsheia gnr. 5, brn. 5 Sandnes.»

Varsel om igangsetting av planarbeid.

Høringsuttalelse fra styret i Sørlandet Ferieby Vel (SFV):

De to foreslåtte hyttefeltene skal til sammen ha 32 tomter og boligområde med 25 tomter. I sum er det da snakk om 57 tomteenheter.

Styret i SFV har følgende merknader til planutkastet:

Boligområdet skal ha adkomst fra Spirekleiv og berører i mindre grad vårt hyttefelt.

- Boligområdet må holdes trafikkmessig adskilt fra hytteområdene for å hindre gjennomkjøring.
- Antall boligtomter/boligenheter er for høyt. Sammen med nytt hytteområde vil det ta mye av nærområdet til hyttefeltet i Henriksvei.
- Bebyggelsen må ikke legges på friområdet som er regulert rundt vårt hyttefelt. Dette friområdet er ikke synliggjort på kartskissen som følger plandokumentene.
- Det bør ikke legges bebyggelse som er synlig i horisonten på Lørdagsheia. Med det menes at bebyggelsen ikke bør legges på toppen av Lørdagsheia på en måte som gjør at den bryter horisonten mot sør og øst.

Hytteområdene tenkes å ha adkomst over Henriksvei og kobles til kommunalt vann/avløp ved Henriksvei nr. 40.

- 32 hyttetomter er for høyt antall tomter i området, det bør reduseres til maks 20 tomter. Dette både for å minimere bruk av tilkomstvei og for å redusere bebyggelse i nærområdet/rekreasjonsområdet for eksisterende hyttefelt.
- Dersom hyttetomtene skal ha adkomst gjennom Henriksvei, må dette ha godkjenning av eierne av Henriksvei. Henriksvei eies av tomteeierne i Sørlandet Ferieby med en andel på 1/41 hver. Årsmøtet i Sørlandet Ferieby Vel har, den 20.06.2020, enstemmig sagt nei til bruk av Henriksvei som adkomst til det nye hyttefeltet.
- Hyttetomtene må legges sør for friområdet som er regulert rundt vårt hyttefelt. Friområdet er ment som nettopp det, og skal ikke verken bebygges eller brukes til å anlegge vei.
- Hyttetomtene bør kunne tilkobles kommunalt vann/avløp ved Henriksvei nr. 40.
- Pumpene i pumpehuset ved Henriksvei nr 40 må da aktiveres for å dekke tilfredsstillende kapasitet/vanntrykk i hele området.
- Opparbeidelse av nytt strånett fra Henriksvei nr. 40 og opp til nytt hytteområde, må legges i eksisterende veitrase i Henriksvei opp til veibommen. Anleggsperiode må avklares med styret i Sørlandet Ferieby Vel, fortrinnsvis i perioden 15. oktober til 1. mars.
- Henriksvei må tilbakestilles til minst samme standard som nå.

For styret i Sørlandet Ferieby Vel

Dag Olav Espeland

sekretær

Kopi:

1. Risør kommune
Postboks 158
4952 Risør
2. Medlemmer i Sørlandet Ferieby Vel

Risør den 23.06.2020

Til

Stærk & Co. as v/Ellen M N Sines

Havnegaten 1

4836 Arendal

Høringsuttalelse i forbindelse med reguleringsplanarbeid på grnr 5, brnr. 5.

Det vises til kunngjøring om «Detaljregulering for Lørdagsheia gnr. 5, brn. 5 Sandnes.»

Varsel om igangsetting av planarbeid.

Høringsuttalelse fra berørt grunneier:

De to foreslåtte hyttefeltene skal til sammen ha 32 tomter og boligområde med 25 tomter. I sum er det da snakk om 57 tomteenheter.

Vi har følgende merknader til planutkastet:

Boligområdet skal ha adkomst fra Spirekleiv og berører i mindre grad vårt hyttefelt.

- Boligområdet må holdes trafikkmessig adskilt fra hytteområdene for å hindre gjennomkjøring
- Antall boligtomter/boligenheter er for høyt. Sammen med nytt hytteområde vil det ta mye av nærområdet til hyttefeltet i Henriksvei.
- Bebyggelsen må ikke legges på friområdet som er regulert rundt vårt hyttefelt.
- Det bør ikke legges bebyggelse som er synlig i horisonten på Lørdagsheia. Med det menes at bebyggelsen ikke bør legges på toppen av Lørdagsheia på en måte som gjør at den bryter horisonten mot sør og øst.

Hytteområdene tenkes å ha adkomst over Henriksvei og kobles til kommunalt vann/avløp ved Henriksvei nr. 40.

- 32 hyttetomter er for høyt antall tomter i området, det bør reduseres til maks 20 tomter. Dette både for å minimere bruk av tilkomstvei og for å redusere bebyggelse i nærområdet/rekreasjonsområdet for eksisterende hyttefelt.
- Dersom hyttetomtene skal ha adkomst gjennom Henriksvei, må dette ha godkjenning av eierne av Henriksvei. Henriksvei eies av tomteeierne i Sørlandet Ferieby med en andel på 1/41 hver. Årsmøtet i Sørlandet Ferieby Vel har, den 20.06.2020, enstemmig sagt nei til dette.
- Hyttetomtene må legges sør for friområdet som er regulert rundt vårt hyttefelt. Friområdet er ment som nettopp det, og skal ikke verken bygges eller brukes til å anlegge vei.
- Hyttetomtene bør kunne tilkobles kommunalt vann/avløp ved Henriksvei nr. 40.
- Pumpene i pumpehuset ved Henriksvei nr 40 må da aktiveres for å dekke tilfredsstillende kapasitet/vanntrykk i området.
- Opparbeidelse av nytt strånett fra Henriksvei nr. 40 og opp til nytt hytteområde, må legges i eksisterende veitrase i Henriksvei opp til veibommen. Anleggsperiode må avklares med styret i Sørlandet Ferieby Vel, fortrinnsvis i perioden 15. oktober til 1. mars.
- Henriksvei må tilbakestilles til minst samme standard som nå.

Ole Gran og Gerd Stykket
Eiere av Henriksvei nr. 44

Kopi:

Risør kommune
Postboks 158
4952 Risør

Fra: [Randi Espenes](#)
Til: [Ellen M Langfeldt Sines](#)
Emne: Re: Ad detaljregulering GNR 5 BNR 5 Sandnes Ref EMLS
Dato: torsdag 25. juni 2020 10.11.28

finn. egil.wroldsen@gmail. com

Sendt fra min iPhone

13. jun. 2020 kl. 17:26 skrev Randi Espenes <randi.espenes@gmail.com>:

Sendt fra min iPad

Videresendt melding:

Fra: Randi Espenes <randi.espenes@gmail.com>
Dato: 13. juni 2020 kl. 17:10:25 CEST
Til: emis@staerk.no
Kopi: anne_molstad@hotmail.com
Emne: Ad detaljregulering GNR 5 BNR 5 Sandnes Ref EMLS

Viser til Din Ref, og har følgende merknader:

1. Sørlandet ferieby er utelatt fra adresselisten.
2. Den oppgitte målestokken er feil. Målestokken ser ut til å være 1: 5000. Denne målestokken er for grov til å vise detaljer.
3. Kartet er feil med hensyn til eiendomsgrensene Nord Vest på feltet. Grensen på kartet går over vei som eies av hytteeierne.
4. Økning av trafikk på vei som eies av hyttebeboerne medfører et verditap på vår eiendom. Den omtalte veien tåler heller ikke tungtrafikk som følge av hyttebygging.
5. Den varslere hyttebyggingen skal tilkobles kommunalt vannforsyning og avløpsanlegg. På hvilken måte skal det skje, og hvor?
6. Dette er en privat vei, og bruk av veien for nytt hyttefelt er uaktuelt.
7. Det er flere feil i varslet, derfor bør svarfristen forlenges.

Med vennlig hilsen

Randi og Thor Espenes

Sendt fra min iPad

Stærk & CO a.s

Havnegaten 1

4836 ARENDAL

Kopi Risør Kommune

Sannes 2020-06-26

Merknader - Detaljregulering for Lørdagsheia Gnr.5 Bnr. 5 Sannes varsel om igangsetting av planarbeid.

Viser til oversendt varsel og har som eiere av Gnr. 5 Bnr. 191 Henriks vei 49 og Gnr. 5 Bnr. 173 Henriks vei 41, dermed medeier i Sørlandet Feriebys fellesarealer, følgende merknader til forslaget.

Planlagt adkomst til fritidsboligene er via Henriks vei. Henriks vei er en privat vei, dimensjonert og regulert til eksisterende fritidsboliger og kan ikke ha økt biltrafikk.

- Vi skal ha så lite biltrafikk og annen motorisert trafikk som mulig internt i hyttefeltet av hensyn til barn og beboere.
- Lav biltrafikk på denne intern veien gir økt trivsel og sikkerhet.
- Veien har både stigning og kurver som allerede i dag har gitt farlige trafikksituasjoner.
- Veien er så vidt vi vet en lett vei, så ved bruk av tunge kjøretøy i bla anleggsfasen kan belastningen bli for stor og kan gjøre stor skade på vårt private rørnett som eventuelt krysser veien.
- Så vår konklusjon er at det ikke gis tillatelse til å benytte Henriks vei som tilførselsvei til nytt hyttefelt.
- Når det gjelder strånett vann og kloakk er konklusjonen den samme såfremt ikke Risør Kommune overtar ansvaret for dette.

Med hilsen

Tove og Tore Halvorsen

Turid og Finn Egil Wroldsen

Kurlandsvegen 14b

Tinngata 2

2006 Løvenstad

3660 Rjukan

Til Stærk & Co. As.

Havnegaten 1

4836 Arendal

Risør, 24.06.20

MERKNADER TIL DETALJREGULERING/PLANARBEID FOR LØRDAGSHEIA GNR 5 BNR 5 SANDNES.

Viser til mottatt varsel om at nevnte område tas opp til regulering i medhold av plan og bygningsloven § 12-8, i brev datert 29.05.20. Viser også til tidligere merknader fra Spirekleiv Velforening datert 22.12.19 gitt til tiltakshaver Mads Henrik Sandnes og Risør kommune.

ANDRE ADKOMSTEVEIER MÅ VURDERES- SPIREKLEIVVEIEN ER IKKE EGNET SOM ADKOMSTVEI TIL FLERE BOLIGER

Årsmøte i Spirekleiv Velforening ble avholdt 16.juni, og samtlige fremmøtte mener at forholdene tilsier at det ikke vil være forsvarlig at Spirekleivveien brukes som adkomstvei til Lørdagsheia på grunn av trafikksikkerhet, krav til fremkommelighet, i tillegg til den belastning det vil få for oss som bor her i anleggs og utbyggerperioden. Vi har tidligere påpekt flere problematiske forhold ved eksisterende veiforhold, samt at det vil bli kostbart og krevende å utbedre veien slik at den møter krav til dagens veinormer. Foreningens medlemmer stiller store spørsmålstegn ved om det med dagens problematiske veikonstruksjon og infrastruktur, i det hele tatt er mulig å utbedre veiforholdene på Spirekleivveien slik at veien på sikt vil være tilfredsstillende? Vi mener utbygger, i samarbeid med Risør kommune har gjort alt for lite for å vurdere andre mulige adkomstveier. Dette mener vi er helt nødvendig for å finne en god løsning for de fremtidige veiforholdene og sikre et godt bomiljø. Spirekleiv Velforening vil stille krav til utbygger og Risør kommune om at andre muligheter for adkomstvei må benyttes og planlegges, og at kunngjort plan om å benytte Spirekleivveien frafalles. Vi mener det er flere alternative muligheter for adkomstvei til det nye boligfeltet som ikke er vurdert, og hvor det vil være enklere å finne frem til løsninger som sikrer bedre veiforhold til Lørdagsheia enn valgte alternativ:

1. Bjørndalsveien mener vi er det beste alternativet til adkomstvei, som vil berøre færrest mulig. Det bør være mulig å utbedre veien opp til toppen av bakken, og legge en vei tvers over heia. Fra toppen er det kort vei til Lørdagsheia. Det er i tillegg svært få boliger som vil bli berørt, og eksisterende boliger vil dra nytte av bedre veiforhold. Veien vil også få en sentral beliggenhet i forhold til andre fasiliteter som skole og barnehage, Sørlandet feriesenter og butikk.

2) Et annet alternativ er å lage en helt ny vei inn ved Gloppkjær, som følger kanten av jorden, og videre opp i skogen.

3) Et tredje alternativ er å benytte Henriksvei. Vi vet at dette alternativet er problematisk fordi utbygger ikke eier nedre del av veien, og vil måtte forhandle om veirett med Hytteforeningen. Vi mener imidlertid at det vil koste mindre og være enklere å utbedre denne veien enn Spirekleivveien. Det er mer areal og ta av, særlig på nedre del av veistrekket og helt opp til krysset i hyttefeltet. Videre er det ingen som bruker veien på vinteren, og det vil derfor kunne legges anleggsperioden til

perioder der ingen berøres i sitt daglige liv hvis veien må stenges og ikke er fremkommelig over lengre tid. Det kan jobbes på veien i vinterhalvåret, da hyttene ikke er i bruk.

TO ADKOMSTVEIER GIR BEST TRAFIKKSIKKERHET OG GIR BEDRE BOMILJØ

Vi er positive til at det arbeides med nye bolig- og hyttetomter, men det er altså sterke innsigelser i foreningen mot at Spirekleivveien benyttes som adkomstvei til det planlagte boligfeltet. En egen adkomstvei til boligene i Lørdagsheia anser vi som helt nødvendig for å skape sikkerhet i anleggs- og utbyggerperioden og ikke minst sikre forsvarlige trafikkforhold i fremtiden. Selv om Lørdagsheia naturlig vil smelte sammen med Spirekleiv, vurderer vi at to forskjellige adkomstveier er helt nødvendig for å avlaste trafikken på veien og å sikre forsvarlige trafikkforhold. Det er vanlig for boligfelt med litt størrelse, og lage flere adkomstveier for å sikre trygg trafikk og et godt bomiljø. Biltrafikken i et boligfelt, mener vi særlig må hensynta myke trafikanter, og ferdsel innad i feltet mellom naboer og lekekamerater. For å skape et samhold i bomiljøet, kan gangveier anlegges å benyttes mellom Lørdagsheia og Spirekleiv. Vi ser ikke at det vil være hensiktsmessig å bruke penger på å planlegge utbedringer av veien og lage en detaljert plan, når det er mange forhold ved Spirekleivveien som tilsier at det vil være svært problematisk og krevende å finne gode løsninger. Økt trafikk vil føre til ennå mer utfordrende trafiksituasjon enn den vi lever med i dag og være belastende.

VEIFORHOLDENE I SPIREKLEIV ER SVÆRT MANGELFULLE - UEGNET SOM ANLEGSVEI

Kjøreforholdene på Spirekleivveien oppfattes å være svært dårlige, veien erfares som lite fremkommelig og trafikk sikkerheten er mangelfull på flere punkter. Velforeningens medlemmer uttrykker stor bekymring for den økte trafikkbelastningen opp til 27 nye boliger (sannsynlig flere husstander da det planlegges tomannsboliger) vil medføre, og ikke minst de problematiske forholdene som oppstår når anleggstrafikk ferdes opp og ned bakken. Beboere i Spirekleiv har levd med anleggstrafikk i mer enn 20 år, hvor mange år til skal vi leve med anleggstrafikk?

Tomter i eksisterende boligfelt er ennå under utvikling og har pågått i over 20 år. Etter vår vurdering vil også utviklingen av Lørdagsheia strekke seg over minst ett til to tiår, og anleggstrafikken til tomtene vil fortsette i årtier. I vår har det foregått anleggstrafikk på to tomter. Folk har fått høre fra lastebilsjåfører at de hadde nektet å levere materialer om de visste hvor dårlig veiforholdene opp bakken var, og at neste gang burde materialene leveres med helikopter. Det er ekstra krevende trafikkforhold i periodene når anleggsmaskiner og lastebiler ferdes opp og ned bakken, særlig fordi det er få møteplasser for motgående trafikk og mangelfull sikt i bratte og skarpe svinger. Det fryktes særlig for barns sikkerhet som ferdes til og fra lekekamerater, lekeplasser og skole. Per i dag er Spirekleivveien allerede adkomstvei til 37 husstander (det er bygget flere tomannsboliger) med biler, og to nye boliger er under oppføring. Vi nærmer oss allerede 40 husstander som skal opp og ned bakken.

Etter vår vurdering vil Spirekleivveien ikke tåle mer belastning, eller bli tilfrestillende nok, selv med utbedrende tiltak. Tiltak vil også kunne bli svært kostbare. Det er trafikkfarlige smale svinger med dårlig sikt, som er vanskelig å gjøre noe med, det er lite eller ingen skulder å ta av for å bredde veien. I et langt strekke er det autovern, med bratt skråning mot hovedvei. Det vil være svært kostbart å utbedre dette. I tillegg må veien etter all sannsynlighet stenges av i lange perioder. I to trafikkfarlige svinger kommer påkjøring fra boliger rett ut i svinger uten sikt. Medlemmene våre påpeker at mange plasser er det for smalt å møte motgående trafikk. Ofte må fortau tas i bruk ved motgående trafikk eller man må rygge. Innkjøringen nederst ved Åkvågveien oppleves som uheldig, det er flere uoversiktlig og trafikkfarlige svinger oppover i bakken, og det har skjedd flere mindre uhell. Man må

ha fart for å komme opp bakken, særlig om vinteren, og det gir utfordringer når det gjelder å møte på trafikk i svingene, og myke trafikanter. Medlemmer har påpekt at stigningsgraden er for høy og svinger heller feil vei etter veistandard. Videre er foreningen bekymret for manglende fortau i byggetrinn 2 og et uheldig kryss mellom byggetrinn 1 og 2. Dette gir særlig bekymringer i forhold til barn som ferdes langs veien.

En annen problemstilling hvis veien skal breddes mer, er hvor snøen i bakken skal ryddes vekk om vinteren? Dette er allerede et problem om vinteren under ekstremt kalde forhold. Snøkanter faller ut i veien, og gjør veien enda smalere og vanskeligere å møte trafikk. Mister man fart opp bakken om vinteren, er det ofte tilfeller hvor bilene ikke kommer i gang igjen, og må rygge bakover hele bakken ned. Etter vårt syn vil det kreve svært mye arbeid over lang tid på veien for å sikre en trygg og fremkommelig vei.

Etter vårt syn er det altså veldig mange forhold som bør utbedres for å lage en forsvarlig og trafiksikker vei:

- Veien er for smal på nesten hele strekket og må breddes
- Krysset mellom byggetrinn 1 og 2 er problematisk, og det er stor fare for trafikkuhell akkurat her. Det er i tillegg innkjørsel fra 2 boliger midt ut i krysset og en plass hvor mye trafikanter ferdes på kryss og tvers. Man må ha høy fart rundt svingen, for å komme opp siste del av bakken om vinteren
- Veien i byggetrinn 2 er ikke dimensjonert for å være adkomstvei til et boligfelt, men som stikkvei til boliger i feltet
- Det er ikke plass til å møte store kjøretøy som lastebil, bortsett fra rett ved innkjøringer til boliger, eller ved å kjøre opp på fortauet.
- Veien er for bratt enkelte partier
- innkjøringen fra Åkvågveien er for krapp, og man mister mye fart for å komme opp bakken
- Noen svinger har feil helling
- Det er ikke sikt i svingene
- Svingene oppfattes som trafikkfarlige, særlige for mye trafikanter på sykkel og til fots
- Det er ofte man må rygge lange strekker ved motgående trafikk. F.eks. strekket ved autovernet
- Det er særlige vanskelige kjøreforhold vinterstid
- Det er på deler av strekket ikke plass til ordentlig snørydding, og snø faller ut i veien igjen. Veien er enda smalere etter snøfall
- Ved glatt veibane, er det umulig å få fart uten firehjulstrekker. Hvis man må stanse for møtende bil under slike forhold, risikerer man å rygge hele bakken ned for å få fart
- Byggetrinn 2 mangler fortau

STOR BELASTNING FOR BEBOERE I ANLEGGSPERIODEN- HVORDAN VIL UTBYGGER LØSE DETTE?

En utbedring av veien vil være svært belastende for oss som bor her i perioden det jobbes med veien. Et spørsmål vi er svært opptatt av er derfor hvordan man tenker seg at utbedringer av veien skal skje og hva vil konsekvensene for oss som bor her være i anleggsperioden? Hvordan tenker utbygger at vi skal komme oss frem og tilbake til boligene i denne fasen? Folk må kunne kjøre til og fra eiendommen i anleggsperioden, utrykningskjøretøy og søppelbiler må komme til. Folk må komme til og fra jobb, og få levert barn i barnehagen. Hvordan skal dette foregå undres vi? Må veien stenges og hvor lenge vil den være stengt?

Vi krever at det i reguleringsplanen er utarbeidet en arbeidsplan for hvordan man planlegger å gjennomføre utbedringer av veien, med detaljert beskrivelse av tidsplan, fremkommelighet i

perioden og trafikkssikkerhet for oss som bor her. Detaljreguleringen må inneholde en plan med tidshorisont for utbedring av veien, og hvilke konkrete tiltak som skal legges inn for at veien skal tåle økt belastning og ivareta sikkerheten både for kjørende og myke trafikanter. Her må krav til sikkerhet og veistandard vektes foran økonomiske årsaker hos utbygger.

HVILKET AREAL SKAL TAS? HVILKE EIENDOMMER VIL BLI BERØRT?

Jamfør kunngjøringen planlegges det å utvide kjørearealet. Hvilket areal skal benyttes? Dette må komme klart frem av deltajplan, samt hvilke eiendommer som blir berørt og hva som er kompensasjon. Det er flere steder på Spirekleivveien hvor alt tilgjengelig areal er benyttet og det er ingen veiskulder igjen. Utvidelse av kjøreareal og fortau vil mange plasser kreve at det tas av privat eiendom. Vi ser for oss at utbedring av veien vil kreve at det benyttes privat grunn. Hva slags kompensasjon tenker utbygger at disse grunneiere skal ha? Hvilke eiendommer vil belastes?

REKKEFØLGESKRAV

For velforeningen er det absolutt krav til Risør kommune at utbygger ikke får igangsette anleggsvirksomhet i Lørdagsheia før eksisterende veistandard og sikkerhet er hevet betydelig, og alt arbeid er ferdig med å utbedre Spirekleivveien er ferdigstilt. Det er i tillegg et krav at plan for utbedringer av veien, ikke under noen omstendigheter får fravike krav til fremkommelighet og sikkerhet jamfør eksisterende veinormer.

Plan for hvordan avvikling av anleggsarbeidet skal foregå, og hvilke tiltak som settes inn for at beboere skal belastes i minst mulig grad, må også være på plass før arbeidet med å utbedre vei kan starte.

Det må også legges inn forbud mot at anleggstrafikk eller adkomstveier til planlagte hytter skal gå via Spirekleivveien.

SPØRSMÅL TIL BRUK AV INNKJØRINGSVEI VIA TOMT 5/240

Det er også stilt spørsmål fra noen av våre medlemmer og den nye innkjøringsveien planlagt over tomt 5/240 vil tilfredsstille krav til sikt og siktelinjer. Det bes om en redegjørelse for kryss/påkjøringsssituasjon. Som nevnt tidligere er veien i byggetrinn 2 en stikkvei, som ikke er laget som adkomstvei til et helt boligfelt. Adkomst til alle boligene i Lørdagsheia vil nå skje via denne stikkveien, som ikke er laget for gjennomkjøring.

FRIAREALER MÅ BESTÅ I HENHOLD TIL REGULERINGSPLAN- ALLMENNENSYN OG TUROMRÅDER

Det er viktig for foreningen at reguleringsplanen ikke må fravikes med hensyn til friarealer og at det ikke under noen omstendigheter bør selges ut fellesareal på bekostning av Lørdagsheia. Det er ønskelig at det tas vare på de grønne lungene i feltet, og at dette best sikres gjennom å bevare det som felles friareal og ikke selges ut til private utbyggere eller kjøpere. Friarealene anses som viktige for å skape trivsel i bomiljøet, det gir luft, harmoni i bebyggelsen og gir barna tilgang til naturlige lekeområder. Vi mener at det vil være svært uheldig om felleskapet mister kontroll over og rett til å bruke friarealene, og ønsker at krav til friarealer sikres i henhold til reguleringsplan.

Lørdagsheia har vært et naturlig område for skogsturer, og det er oppmerket sti igjennom heia som brukes til allmenn ferdsel. Det er ønskelig at det blir tatt hensyn til turstier, og at det fortsatt også blir mulig å benytte Lørdagsheia til skogsturer og at allmennhensyn ivaretas. Hytte- og boligfeltet bør planlegges slik at disse hensyn blir ivaretatt.

KONKLUSJON FRA VELFORENINGEN:

Spirekleivbakken er ikke egnet som innkjøring til nytt boligfelt. Anleggstrafikk opp bakken oppfattes som direkte uansvarlig. Vi anbefaler at utbygger frafaller plan om Spirekleivveien som adkomstvei og heller vurderer andre alternativer skissert i denne merknaden.

Dersom det likevel igangsettes planarbeid for Spirekleivveien må en detaljert plan for hvilke utbedringer som planlegges, hvordan utbyggingen skal foregå, og plan for hvordan beboere skal bli berørt i minst mulig grad legges frem. Det må stilles krav om at det ikke igangsettes oppstart av Lørdagsheia, før Spirekleivveien tilfredsstiller krav til sikkerhet og fremkommelighet.

Med hilsen

Sissel Heia Hope

Leder Spirekleiv Velforening

Spirekleiv Velforening, c/o Sissel Heia Hope, Spirekleiv 23, 4957 Risør. Organisasjonsnummer 923001367

Kopi til

Fylkesmannen i Agder

Agder Fylkeskommune

Staten vegvesen

Risør kommune

Oss vel

Fra: [Enok Nygaard](#)
Til: [Ellen M Langfeldt Sines](#)
Kopi: post@risor.kommune.no
Emne: Detaljregulering for Lørdagsheia Gnr 5 Bnr 5 Sandnes
Dato: onsdag 24. juni 2020 16.48.32

Stærk & Co AS

Havnegaten 1

4836 Arendal

Vi viser til Deres skriv av 29.5.2020 med varsel om igangsetting av planarbeid.

Vi eier gnr 5 bnr. 182 samt er medeier i fellesarealet til Sørlandet Ferieby.

Det fremgår at man har tenkt at adkomst til den planlagte hyttebebyggelsen ville kunne være via Henriks vei. Dette er imidlertid en privat vei som ikke kan ta økt trafikk og som det derfor er hverken hensiktsmessig eller ønskelig å utvide.

Med hilsen

Rakel og Enok Nygaard

Henriks vei 64

4950 Risør

Fra: [Erik Svarstad](#)
Til: [Ellen M Langfeldt Sines](#)
Emne: Høringsuttalelse i forbindelse med reguleringsplanarbeid på grnr 5, brnr. 5
Dato: lørdag 27. juni 2020 13.05.43

Risør den 27. 06.2020

Til
Stærk & Co. as v/Ellen M N Sines
Havnegaten 1
4836 Arendal

Høringsuttalelse i forbindelse med reguleringsplanarbeid på grnr 5, brnr. 5.

Det vises til kunngjøring om «Detaljregulering for Lørdagsheia grnr. 5, brn. 5 Sandnes.» Varsel om igangsetting av planarbeid.

Undertegnede er hytteeier av GR nr 5, br.n 172+ideel andel bnr 138. Hytta har adresse Henriksvei 39, Risør.

De to foreslåtte hyttefeltene skal til sammen ha 32 tomter og boligområde med 25 tomter. I sum er det da snakk om 57 tomteenheter.

Jeg har følgende merknader til planutkastet:

Boligområdet skal ha adkomst fra Spirekleiv og berører i mindre grad vårt hyttefelt.

- Boligområdet må holdes trafikkmessig adskilt fra hytteområdene for å hindre gjennomkjøring.
- Antall boligtomter/boligenheter er for høyt. Sammen med nytt hytteområde vil det ta mye av nærområdet til hyttefeltet i Henriksvei.
- Bebyggelsen må ikke legges på friområdet som er regulert rundt vårt hyttefelt. Dette friområdet er ikke synliggjort på kartskissen som følger plandokumentene.
- Det bør ikke legges bebyggelse som er synlig i horisonten på Lørdagsheia. Med det menes at bebyggelsen ikke bør legges på toppen av Lørdagsheia på en måte som gjør at den bryter horisonten mot sør og øst.

Hytteområdene tenkes å ha adkomst over Henriksvei og kobles til kommunalt vann/avløp ved Henriksvei nr. 40.

- 32 hyttetomter er for høyt antall tomter i området, det bør reduseres til maks 20 tomter. Dette både for å minimere bruk av tilkomstvei og for å redusere bebyggelse i nærområdet/rekreasjonsområdet for eksisterende hyttefelt.
- Dersom hyttetomtene skal ha adkomst gjennom Henriksvei, må dette ha godkjenning av eierne av Henriksvei. Henriksvei eies av tomteeierne i Sørlandet Ferieby med en andel på 1/41 hver. Årsmøtet i Sørlandet Ferieby Vel har, den 20.06.2020, enstemmig sagt nei til bruk av Henriksvei som adkomst til det nye hyttefeltet.
- Hyttetomtene må legges sør for friområdet som er regulert rundt vårt hyttefelt. Friområdet er ment som nettopp det, og skal ikke verken bygges eller brukes til å anlegge vei.
- Hyttetomtene bør kunne tilkobles kommunalt vann/avløp ved Henriksvei nr. 40.
- Pumpene i pumpehuset ved Henriksvei nr 40 må daaktiveres for å dekke tilfredsstillende kapasitet/vanntrykk i hele området.
- Opparbeidelse av nytt strånett fra Henriksvei nr. 40 og opp til nytt hytteområde, må legges i eksisterende veitrase i Henriksvei opp til veibommen. Anleggsperiode må avklares med styret i Sørlandet Ferieby Vel, fortrinnsvis i perioden 15. oktober til 1. mars.
- Henriksvei må tilbakestilles til minst samme standard som nå.

- Det var vedlagt et kart, detaljregulering av Lørdagsheia, med papir fra Stærk. Dette

kartet har feil grense da det har rammet inn deler av hytteområdet idet nye hytteområdet sør for vårt nåværende hyttefelt.

Vennlig hilsen

Ann Mia Breistein

Kopi:

1. Risør kommune

Postboks 158

4952 Risør

2. Medlemmer i Sørlandet Ferieby Vel

Fra: [jörn.syvertsen](#)
Til: [Ellen M. Langfeldt Sines](#)
Kopi: [Dag Olav Espeland](#)
Emne: Merknader - Detaljregulering for Lørdagsheia Gnr 5 Bnr 5 Sandnes varsel om igangsetting av planarbeid
Dato: søndag 28. juni 2020 16.46.06

Viser til oversendt varsel og har som eier av Gnr 5 Bnr 186/ hytte nr 37, og derved medier i Sørlandet Feriebys fellesarealer, følgende kommentarer til forslaget.

- Vedlagt kartskisse/ kunngjøringskart for detaljreguleringen er direkte feil og indikerer at deler av vår private vei, Henriksvei, tilhører det nye området. Vi forutsetter at planarbeidet forholder seg til allerede vedtatte reguleringsplaner, ref. Planidentifikasjon 1986001, både med hensyn til eksisterende veier og friarealer.

- Planagt adkomst til fritidsboliger er via Henriksvei. Dette er en privat vei, dimensjonert og regulert til eksisterende fritidsboliger. Veien er smal og bratt og uoversiktlig, og benyttes i dag av mange barn og tur-gåere og denne veien er ikke egnet for økt trafikk mht. trafiksikkerhet og støy.

- Vår hytte ligger som nærmeste nabo til eksisterende bom inn mot tiltenkt nytt hytteområde. Økt trafikk og støy, som følge av adkomst til nytt hytteområde, vil i stor grad forringe vår eiendom's trivsel og sikkerhet.

Med hilsen
Heidi og Jørn Syvertsen
Henriksvei 37
4950 Risør

Innspill til oppstart av detaljregulering Lørdagsheia

Fikk telefon fra Wenche Krogstad Aasebø, eier av hytte i Henriks vei 60. (tlf 40613696)

Vil gjerne at det tas hensyn til dyrelivet i området. Er bekymret for at det blir for mange hytter som presser dyre- og fuglelivet bort. Er også bekymret for kapasiteten på veien. Mener at eksisterende vei ikke tåler flere hytter.

Mottatt av Ellen L Sines, 23.06.2020

Fra: [Heidi Vatne](#)
Til: [Ellen M Langfeldt Sines](#)
Kopi: post@risor.kommune.no; jorn.samuelson@ramboll.no
Emne: Detaljregulering av Lørdagsheia
Dato: mandag 29. juni 2020 22.26.21

Hei!

Viser til varsel om planarbeid for Lørdagsheia Gnr. 5/Bnr. 5 Sandnes. Vi bor i Spirekleiv 2 og har følgende merknader:

- Vi forstår at det er tiltenkt mulig utvidelse av veien for å tilrettelegge for mer biltrafikk. Vi ser at kunngjøringsgrensen er på vår tomt. Hvis veien kommer inn i hagen vår, ønsker vi at det bygges en støttemur for å ta opp høydeforskjellen ned til vår hage. Med trafikanter nærmere vår hage, er det også ønskelig med skjerming av innsyn i form av et gjerde.
- Vi planlegger å bygge en garasje i tilknytning til avkjørselen vår. Denne hadde vi tenkt å bygge 4 meter fra eksisterende vei. Dersom veien flyttes inn på vår tomt, vil en garasje måtte flyttes tilsvarende. Det er skrått terreng, og dette vil medføre mer grunnarbeid og behov for høyere støttemur. Vi håper dette kan kompenseres i form av oppfylling med ev. støttemur for å heve terrenget på tomten der garasjen skal stå. Her kan kanskje også kommunen være fleksible med tanke på plassering av garasje (vi tenker da på arealet mellom vår eiendom og eksisterende gangsti). Kan det være mulig at vi får igjen noe ekstra areal (for oppstilling av garasje) sør for vår eiendom ettersom vi mister areal?

Vi ser fram til en positiv dialog rundt dette, til beste for alle parter.

Mvh

Heidi og Jon Olav Torp

Fra: [Leif Rogn](#)
Til: [Ellen M Langfeldt Sines](#)
Emne: Høringsuttalelse
Dato: mandag 29. juni 2020 12.29.19

Stærk & Co. as v/Ellen M L Sines
2020

Kragerø, 29. juni.

MERKNADER – DETALJREGULERING FOR LØRDAGSHEIA GNR 5 BNR 5.

Viser til oversendte varsel, og har som eier av gnr. 5 bnr. 155, og derved medeier i Sørlandet Ferieby felles arealer, følgende merknader til forslaget:

Adkomst til fritidsboligene planlegges via Henriksvei. Henriksvei er en privat vei, dimensjonert og regulert til eksisterende frtidsboliger, og kan ikke ha økt trafikk.

Vi skal ha så lite biltrafikk og annen motorisert trafikk som mulig internt i hyttefeltet av hensyn til barn og beboeres sikkerhet.

Veien har både stigninger og kurver, og er ikke egnet som anleggsvei/gjennomfartsvei til et stort antall hytter.

Lav biltrafikk på denne internveien gir økt trivsel og sikkerhet for beboere, og fastboende. Dette er en flittig brukt turvei til eksisterende turløyper for små og store i nærområdet.

Årsmøtet i Sørlandet Ferieby Vel har den 20.06.20 enstemmig sagt nei til bruk av Henriksvei som adkomst til det nye hyttefeltet.

Mvh.

Vivan Williams



Til Stærk & Co. As v/Ellen M. L. Sines
Havnegaten 1
4836 Arendal

Risør, 27.06.20

MERKNADER TIL DETALJREGULERING/PLANARBEID FOR LØRDAGSHEIA GNR 5 BNR 5 SANDNES.

Viser til mottatt varsel i brev datert 29.05.20, om at Lørdagsheia gnr.5/bnr 5 tas opp til detaljregulering i medhold av plan og bygningsloven § 12-8.

Varselet ble diskutert på styremøte 11.juni 2020, og styret har følgende bemerkninger:

OSS Vel er en velforening som skal ivareta hele området sør for Sandnesfjorden. Velet er positive til utbyggingsprosjekter i bygda, siden utvikling og vekst er viktig for området vårt.

Styret stiller likevel spørsmål vedrørende egnetheten til Spirekleivveien som adkomstvei for nytt boligfelt i Lørdagsheia. Veien opp til Spirekleivfeltet er kjent for å være krevende på grunn av dårlig dimensjonert vei, bratte bakker med uoversiktlige svinger, dårlig trafiksikkerhet på flere utsatte plasser, få mulighetsrom for tilfredsstillende utbedringer, og en allerede overbelastet stikkvei på byggetrinn 2 (grunnet dispensasjoner fra opprinnelig reguleringsplan for oppføring av tomannsboliger). Ifølge varselet er det denne stikkveien på byggetrinn 2, som er tiltenkt som gjennomfartsvei til nytt boligfelt i Lørdagsheia. Styret etterlyser derfor flere alternativer til adkomstvei til Lørdagsheia, som kan vise til å være mindre belastende på eksisterende omgivelser og bomiljø.

Det mottatte varselet oppleves videre som noe mangelfullt med informasjon om hvordan det er tenkt løst med adkomstveier. Det konkrete skillet mellom boligbebyggelse og hyttefelt er lite forklart i kunngjøringskartet. Her er kun Spirekleivveien stippet inn, og ikke Henriks vei, til tross for at sistnevnte nevnes som planlagt adkomstvei for hyttefeltet.

OSS Vel har vært i dialog med styret i Spirekleiv Velforening i etterkant av deres årsmøte 16.juni. OSS Vel stiller seg bak alle Spirekleiv Velforening sine merknader til det varslede detaljregulering/planarbeidet for Lørdagsheia.

Med vennlig hilsen

Iselinn Kongsten

Iselinn Kongsten
Leder OSS Vel

OSS Velforening, organisasjonsnummer 981 489 292

*Kopi til
Risør kommune*

Stærk & Co. AS v/Ellen M N Sines
Havnegaten 1
4836 Arendal

Høringsuttalelse i fob med reguleringsplanarbeid på gnr 5, bnr 5 Sandnes.

Det vises til mottatt kunngjøring om «Detaljregulering for Lørdagsheia gnr. 5, bnr. 5 Sandnes.» Varsel om igangsetting av planarbeid.

I utgangspunktet er jeg positiv til utvikling av både bolig- og hyttefelt i Sandnes-området. Det er viktig for mange aktører i området som feks både skole, butikk, håndverkstjenester og generell aktivitet.

Det er andelseierne i Sørlandet Ferieby Hyttevel som eier friområdet i hyttefeltet i fellesskap, dette omfatter også hele Henriksveg, fra eiendomsgrensen til Mæland og opp til eiendomsgrensen mot aktuelt område som skal reguleres. Dette er tinglyst. Tilsvarende eies også "strånettet" til vann og avløp av andelseierne.

Boligfeltet må planlegges med annen adkomst enn via Henriksveg. Boligområdet må holdes trafikkmessig adskilt fra vårt hytteområde for å hindre gjennomkjøring via Henriksveg og den økte bruk hele året som dette vil innebære.

Det ønskes også at de nye hyttefeltene får annen adkomst enn via "vår" Henriksveg. Det er planlagt mange nye hytter og dette vil øke bruken av vegen betydelig, noe som påvirker økt trafikkmengde, trafikkstøy og slitasje på vår del av Henriksveg som går opp mot dette nye hytte-reguleringsområdet. Vegen er smal og svingete, bratt og stedvis uoversiktlig. Økt trafikkmengde vil påvirke trafiksikkerheten i forhold til at det er mange barn i området vårt, og at vegen blir brukt av svært mange turgåere også utenfor hyttefeltet. Deler av Henriksveg blir også brukt som skoleveg for barna i Spirekleiv.

Den nye hyttebebyggelsen må ikke legges på området som er regulert til friområde rundt vårt hyttefelt. Dette friområdet er lite synliggjort på kartskissen som følger plandokumentene. Friområdet er ment som nettopp det, og skal ikke verken bygges eller brukes til å anlegge vei. Dette er en viktig verdi for oss alle og naturmangfoldet. Det bør ikke legges bebyggelse som er synlig mot horisonten på Lørdagsheia, og da ikke legges på toppen av Lørdagsheia slik at bebyggelsen bryter mot himmelen mot sør og øst.

Tilkopling til vann og avløp, må skje via Risør kommunes anlegg. Bruk av vårt hyttefelts "strånett" er ikke aktuelt.

I tillegg må det legges begrensning på bruk av "vår" del av Henriksveg i forhold til utbygging og næringsdrift når det gjelder bruk- og vektbegrensning på maskiner, utstyr og kjøretøy. Dette vil også bli tatt opp særskilt fra styret i hyttevellet vårt, med tiltakshaver og eier av skogsområdet sør for vårt hyttefelt.

Videre må Sørlandet Ferieby Hyttevel inn på adresselisten i forhold til varsling av berørte parter.

Kartskissen som medfølger varslingen fra Stærk er altfor upresis og direkte feil. Kunngjøringsgrensen går inn på "vårt" område i deler av kartet langs øvre deler av Henriksveg og skaper usikkerhet ift hvor grensene går.

Med hilsen

sign

Anne Molstad Wroldsen

Normann Eiendom AS

Kopi sendt:

Risør kommune

Styret og andelshaverne i Sørlandet Ferieby Hyttevel

emls@staerk.no

Stærk & Co as v/Ellen M N Sines
Havnegaten 1
4836 ARENDAL

Kopi

post@risor.kommune.no

Sandnes, 28.juni 2020

MERKNADER - DETALJREGULERING FOR LØRDAGSHEIA GNR 5 BNR 5 SANDNES VARSEL OM IGANGSETTING AV PLANARBEID

Viser til oversendt varsel og har som eier av gnr/bnr 5/178, og deleier i gnr/bnr 5/138 Sørlandet Feriebys fellesarealer, følgende merknader til forslaget;

- Planlagt adkomst til fritidsboligene er via Henriks vei. Dette er en privat vei, dimensjonert og regulert til eksisterende fritidsboliger og kan ikke ha økt trafikk;
- Hverken vei eller bebyggelse kan legges på friområdet som er regulert rundt vårt hyttefelt. Dette friområdet er ikke synliggjort på kartskissen som følger plandokumentene.



- Det bør ikke legges bebyggelse som er synlig i horisonten på Lørdagsheia. Med det menes at bebyggelsen ikke bør legges på toppen av Lørdagsheia på en måte som gjør at den bryter horisonten mot sør og øst.
- Vannforsyning for det nye hyttefeltet er planlagt hentet fra samme vannrør som Sørlandet Ferieby. De øverste hyttene i eksisterende hyttefelt sliter allerede i dag med dårlig vanntrykk og det å koble inntil 32 nye hytter til samme vannrør må konsekvensutredes før dette kan gjennomføres.
- Vi har personlig erfaring at Lørdagsheia er jakthabitat for flaggermus. Flaggermus er en fredet art og eventuelle konsekvenser for bestanden på Lørdagsheia må utredes.

Med hilsen

Sverre Frøystein
Henriksvei 54
4950 Risør

emls@staerk.no

Stærk og Co as

Havnegaten 1

4836 ARENDAL

Kongsberg 23.06.2020

Kopi

post@risor.kommune.no

Merknader – Detaljregulering for Lørdagsheia GNR 5 BNR 5

Sandnes. Varsel om igangsetting av planarbeid.

Viser til oversendt varsel og har som eier av gnr. 5 og bnr. 141, og dermed medeier i Sørlandet Feriebys fellesarealer, følgende merknader til forslaget:

- Vedlagte kartskisse er unøyaktig mht planarbeidet. Forutsetter at planarbeidet ikke berører vedtatte reguleringsplan – **Planidentifikasjon 1986001** – både mht eksisterende veier og friarealer.
- Planlagt adkomst til fritidsboligene er via Henriks vei. Henriks vei er en privat vei, dimensjonert og regulert til eksisterende fritidsboliger og kan derfor ikke ha økt trafikk:
 - Vi skal ha så lite biltrafikk og annen motorisert trafikk som mulig internt i hyttefeltet av hensyn til barn og beboere.
 - Lav biltrafikk på denne internveien gir økt trivsel og sikkerhet.
 - Veien har både stigning og kurver som allerede i dag har gitt farlige trafikksituasjoner.

Med vennlig hilsen

Hans Petter Lien

Hege Finnerud Lien

Hengsleveien 35b

3611 Kongsberg

emls@staerk.no

Stærk & Co AS
Havnegaten 1
4836 ARENDAL

Kopi

post@risor.kommune.no

Risør, 30.06.2020

**MERKNADER - DETALJREGULERING FOR LØRDAGSHEIA GNR 5 BNR 5 SANDNES VARSEL OM
IGANGSETTING AV PLANARBEID**

Viser til oversendt varsel og har som eier av gnr. 5 og bnr. 157 og 158, og også medeier i Sørlandet Feriebys fellesarealer, følgende merknader til forslaget;

1. Tilsendt kartskisse er unøyaktig mht planarbeidet. Vi forutsetter at planarbeidet ikke berører vedtatt reguleringsplan – Planidentifikasjon 1986001 - både mht eksisterende veier og friarealer
2. Planlagt adkomst til fritidsboligene er via Henriks vei. Vi vil gjøre oppmerksom på at Henriks vei er en privat vei som er dimensjonert og regulert til eksisterende fritidsboliger og kan ikke ha økt trafikk;
 - Vi ønsker så lite biltrafikk og annen motorisert trafikk som mulig internt i hyttefeltet av hensyn til barn og beboere.
 - Lav biltrafikk på denne internveien gir økt trivsel og sikkerhet.
 - Veien har både stigning og kurver som allerede i dag har gitt farlige trafikksituasjoner

Med hilsen

Arnstein Johansen og Torun Johansen
Henriksvei 46 og 46 A
4950 Risør

emls@staerk.no

Stærk & Co as
Havnegaten 1
4836 ARENDAL

Kopi

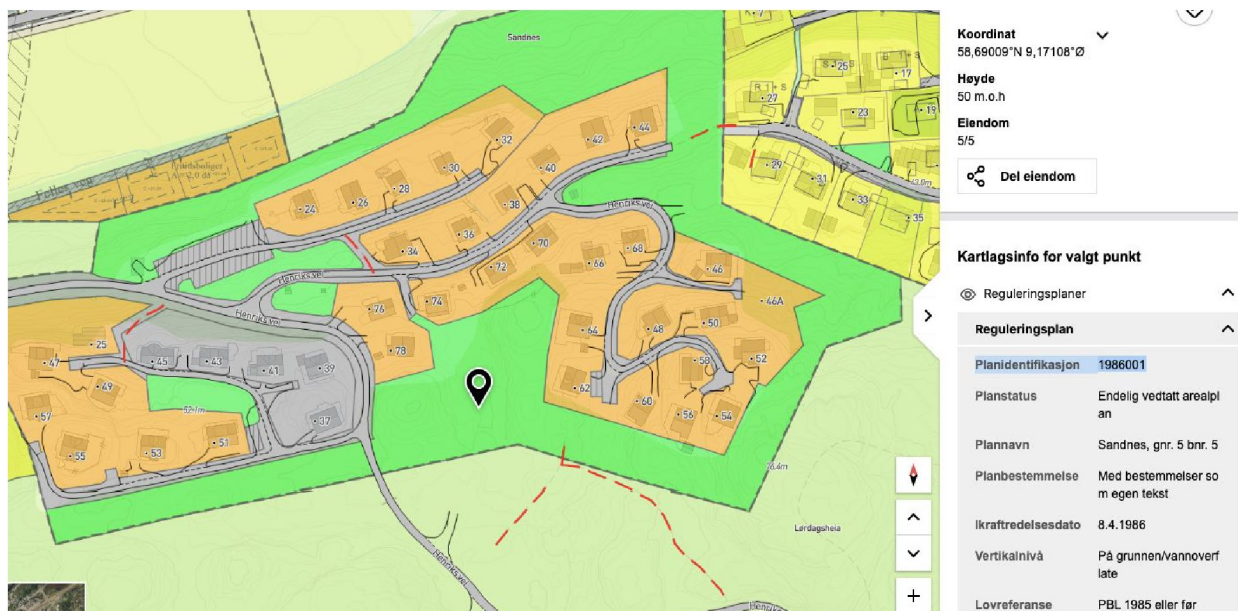
post@risor.kommune.no

Sandnes, 22.juni 2020

MERKNADER - DETALJREGULERING FOR LØRDAGSHEIA GNR 5 BNR 5 SANDNES VARSEL OM IGANGSETTING AV PLANARBEID

Viser til oversendt varsel og har som eier av gnr. 5 og bnr. 174, og derved medeier i Sørlandet Feriebys fellesarealer, følgende merknader til forslaget;

- Vedlagte kartskisse er unøyaktig mht planarbeidet. Forutsetter at planarbeidet ikke berører vedtatt reguleringsplan - **Planidentifikasjon 1986001** - både mht eksisterende veier og friarealer



- Planlagt adkomst til fritidsboligene er via Henriks vei. Henriks vei er en privat vei, dimensjonert og regulert til eksisterende fritidsboliger og kan ikke ha økt trafikk;
 - Vi skal ha så lite biltrafikk og annen motorisert trafikk som mulig internt i hyttefeltet av hensyn til barn og beboere.
 - Lav biltrafikk på denne internveien gir økt trivsel og sikkerhet.
 - Veien har både stigning og kurver som allerede i dag har gitt farlige trafikksituasjoner.

Med hilsen
Wenche og Per Jacobsen
Henriksvei 50
4950 Risør

POST	
Dato:	27-20
Sign.:	7
Beh. av:	LR2

Til Stærk & Co. As.

Havnegaten 1

4836 Arendal

Risør, 24.06.20

MERKNADER TIL DETALJREGULERING/PLANARBEID FOR LØRDAGSHEIA GNR 5 BNR 5 SANDNES.

Viser til mottatt varsel om at nevnte område tas opp til regulering i medhold av plan og bygningsloven § 12-8, i brev datert 29.05.20. Viser også til tidligere merknader fra Spirekleiv Velforening datert 22.12.19 gitt til tiltakshaver Mads Henrik Sandnes og Risør kommune.

ANDRE ADKOMSTVEIER MÅ VURDERES- SPIREKLEIVVEIEN ER IKKE EGNET SOM ADKOMSTVEI TIL FLERE BOLIGER

Årsmøte i Spirekleiv Velforening ble avholdt 16.juni, og samtlige fremmøtte mener at forholdene tilsier at det ikke vil være forsvarlig at Spirekleivveien brukes som adkomstvei til Lørdagsheia på grunn av trafiksikkerhet, krav til fremkommelighet, i tillegg til den belastning det vil få for oss som bor her i anleggs og utbyggerperioden. Vi har tidligere påpekt flere problematiske forhold ved eksisterende veiforhold, samt at det vil bli kostbart og krevende å utbedre veien slik at den møter krav til dagens veinormer. Foreningens medlemmer stiller store spørsmålstegn ved om det med dagens problematiske veikonstruksjon og infrastruktur, i det hele tatt er mulig å utbedre veiforholdene på Spirekleivveien slik at veien på sikt vil være tilfredsstillende? Vi mener utbygger, i samarbeid med Risør kommune har gjort alt for lite for å vurdere andre mulige adkomstveier. Dette mener vi er helt nødvendig for å finne en god løsning for de fremtidige veiforholdene og sikre et godt bomiljø. Spirekleiv Velforening vil stille krav til utbygger og Risør kommune om at andre muligheter for adkomstvei må benyttes og planlegges, og at kunngjort plan om å benytte Spirekleivveien frafalles. Vi mener det er flere alternative muligheter for adkomstvei til det nye boligfeltet som ikke er vurdert, og hvor det vil være enklere å finne frem til løsninger som sikrer bedre veiforhold til Lørdagsheia enn valgte alternativ:

1. Bjørndalsveien mener vi er det beste alternativet til adkomstvei, som vil berøre færrest mulig. Det bør være mulig å utbedre veien opp til toppen av bakken, og legge en vei tvers over heia. Fra toppen er det kort vei til Lørdagsheia. Det er i tillegg svært få boliger som vil bli berørt, og eksisterende boliger vil dra nytte av bedre veiforhold. Veien vil også få en sentral beliggenhet i forhold til andre fasiliteter som skole og barnehage, Sørlandet feriesenter og butikk.

2) Et annet alternativ er å lage en helt ny vei inn ved Gloppkjær, som følger kanten av jordet, og videre opp i skogen.

3) Et tredje alternativ er å benytte Henriksvei. Vi vet at dette alternativet er problematisk fordi utbygger ikke eier nedre del av veien, og vil måtte forhandle om veirett med Hytteforeningen. Vi mener imidlertid at det vil koste mindre og være enklere å utbedre denne veien enn Spirekleivveien. Det er mer areal og ta av, særlig på nedre del av veistrekket og helt opp til krysset i hyttefeltet. Videre er det ingen som bruker veien på vinteren, og det vil derfor kunne legge anleggsperioden til

perioder der ingen berøres i sitt daglige liv hvis veien må stenges og ikke er fremkommelig over lengre tid. Det kan jobbes på veien i vinterhalvåret, da hyttene ikke er i bruk.

TO ADKOMSTVEIER GIR BEST TRAFIKKSIKKERHET OG GIR BEDRE BOMILJØ

Vi er positive til at det arbeides med nye bolig- og hyttetomter, men det er altså sterke innsigelser i foreningen mot at Spirekleivveien benyttes som adkomstvei til det planlagte boligfeltet. En egen adkomstvei til boligene i Lørdagsheia anser vi som helt nødvendig for å skape sikkerhet i anleggs- og utbyggerperioden og ikke minst sikre forsvarlige trafikkforhold i fremtiden. Selv om Lørdagsheia naturlig vil smelte sammen med Spirekleiv, vurderer vi at to forskjellige adkomstveier er helt nødvendig for å avlaste trafikken på veien og å sikre forsvarlige trafikkforhold. Det er vanlig for boligfelt med litt størrelse, og lage flere adkomstveier for å sikre trygg trafikk og et godt bomiljø. Biltrafikken i et boligfelt, mener vi særlig må hensynta myke trafikanter, og ferdsel innad i feltet mellom naboer og lekekamerater. For å skape et samhold i bomiljøet, kan gangveier anlegges å benyttes mellom Lørdagsheia og Spirekleiv. Vi ser ikke at det vil være hensiktsmessig å bruke penger på å planlegge utbedringer av veien og lage en detaljert plan, når det er mange forhold ved Spirekleivveien som tilsier at det vil være svært problematisk og krevende å finne gode løsninger. Økt trafikk vil føre til ennå mer utfordrende trafikksituasjon enn den vi lever med i dag og være belastende.

VEIFORHOLDENE I SPIREKLEIV ER SVÆRT MANGELFULLE - UEGNET SOM ANLEGGSTRAFIKKEI

Kjøreforholdene på Spirekleivveien oppfattes å være svært dårlige, veien erfarer som lite fremkommelig og trafikksikkerheten er mangelfull på flere punkter. Velforeningens medlemmer uttrykker stor bekymring for den økte trafikkbelastningen opp til 27 nye boliger (sannsynlig flere husstander da det planlegges tomannsboliger) vil medføre, og ikke minst de problematiske forholdene som oppstår når anleggstrafikk ferdes opp og ned bakken. Beboere i Spirekleiv har levd med anleggstrafikk i mer enn 20 år, hvor mange år til skal vi leve med anleggstrafikk?

Tomter i eksisterende boligfelt er ennå under utvikling og har pågått i over 20 år. Etter vår vurdering vil også utviklingen av Lørdagsheia strekke seg over minst ett til ti år, og anleggstrafikken til tomtene vil fortsette i årtier. I vår har det foregått anleggstrafikk på to tomter. Folk har fått høre fra lastebilsjåfører at de hadde nektet å levere materialer om de visste hvor dårlig veiforholdene opp bakken var, og at neste gang burde materialene leveres med helikopter. Det er ekstra krevende trafikkforhold i periodene når anleggsmaskiner og lastebiler ferdes opp og ned bakken, særlig fordi det er få møteplasser for motgående trafikk og mangelfull sikt i bratte og skarpe svinger. Det fryktes særlig for barns sikkerhet som ferdes til og fra lekekamerater, lekeplasser og skole. Per i dag er Spirekleivveien allerede adkomstvei til 37 husstander (det er bygget flere tomannsboliger) med biler, og to nye boliger er under oppføring. Vi nærmer oss allerede 40 husstander som skal opp og ned bakken.

Etter vår vurdering vil Spirekleivveien ikke tåle mer belastning, eller bli tilfredstillende nok, selv med utbedrende tiltak. Tiltak vil også kunne bli svært kostbare. Det er trafikkfarlige smale svinger med dårlig sikt, som er vanskelig å gjøre noe med, det er lite eller ingen skulder å ta av for å bredde veien. I et langt strekke er det autovern, med bratt skråning mot hovedvei. Det vil være svært kostbart å utbedre dette. I tillegg må veien etter all sannsynlighet stenges av i lange perioder. I to trafikkfarlige svinger kommer påkjøring fra boliger rett ut i svinger uten sikt. Medlemmene våre påpeker at mange plasser er det for smalt å møte motgående trafikk. Ofte må fortau tas i bruk ved motgående trafikk eller man må rygge. Innkjøringen nederst ved Åkvågveien oppleves som uheldig, det er flere uoversiktlig og trafikkfarlige svinger oppover i bakken, og det har skjedd flere mindre uhell. Man må

ha fart for å komme opp bakken, særlig om vinteren, og det gir utfordringer når det gjelder å møte på trafikk i svingene, og myke trafikanter. Medlemmer har påpekt at stigningsgraden er for høy og svinger heller feil vei etter veistandard. Videre er foreningen bekymret for manglende fortau i byggetrinn 2 og et uheldig kryss mellom byggetrinn 1 og 2. Dette gir særlig bekymringer i forhold til barn som ferdes langs veien.

En annen problemstilling hvis veien skal breddes mer, er hvor snøen i bakken skal ryddes vekk om vinteren? Dette er allerede et problem om vinteren under ekstremt kalde forhold. Snøkanter faller ut i veien, og gjør veien enda smalere og vanskeligere å møte trafikk. Mister man fart opp bakken om vinteren, er det ofte tilfeller hvor bilene ikke kommer i gang igjen, og må rygge bakover hele bakken ned. Etter vårt syn vil det kreve svært mye arbeid over lang tid på veien for å sikre en trygg og fremkommelig vei.

Etter vårt syn er det altså veldig mange forhold som bør utbedres for å lage en forsvarlig og trafiksikker vei:

- Veien er for smal på nesten hele strekket og må breddes
- Krysset mellom byggetrinn 1 og 2 er problematisk, og det er stor fare for trafikkuhell akkurat her. Det er i tillegg innkjørsel fra 2 boliger midt ut i krysset og en plass hvor mye trafikanter ferdes på kryss og tvers. Man må ha høy fart rundt svingen, for å komme opp siste del av bakken om vinteren
- Veien i byggetrinn 2 er ikke dimensjonert for å være adkomstvei til et boligfelt, men som stikkvei til boliger i feltet
- Det er ikke plass til å møte store kjøretøy som lastebil, bortsett fra rett ved innkjøringer til boliger, eller ved å kjøre opp på fortauet.
- Veien er for bratt enkelte partier
- innkjøringen fra Åkvågveien er for krapp, og man mister mye fart for å komme opp bakken
- Noen svinger har feil helling
- Det er ikke sikt i svingene
- Svingene oppfattes som trafikkfarlige, særlige for mye trafikanter på sykkel og til fots
- Det er ofte man må rygge lange strekker ved motgående trafikk. F.eks. strekket ved autovernet
- Det er særlige vanskelige kjøreforhold vinterstid
- Det er på deler av strekket ikke plass til ordentlig snørydding, og snø faller ut i veien igjen. Veien er enda smalere etter snøfall
- Ved glatt veibane, er det umulig å få fart uten firehjulstrekk. Hvis man må stanse for møtende bil under slike forhold, risikerer man å rygge hele bakken ned for å få fart
- Byggetrinn 2 mangler fortau

STOR BELASTNING FOR BEBOERE I ANLEGGSPERIODEN- HVORDAN VIL UTBYGGER LØSE DETTE?

En utbedring av veien vil være svært belastende for oss som bor her i perioden det jobbes med veien. Et spørsmål vi er svært opptatt av er derfor hvordan man tenker seg at utbedringer av veien skal skje og hva vil konsekvensene for oss som bor her være i anleggsperioden? Hvordan tenker utbygger at vi skal komme oss frem og tilbake til boligene i denne fasen? Folk må kunne kjøre til og fra eiendommen i anleggsperioden, utrykningskjøretøy og søppelbiler må komme til. Folk må komme til og fra jobb, og få levert barn i barnehagen. Hvordan skal dette foregå undres vi? Må veien stenges og hvor lenge vil den være stengt?

Vi krever at det i reguleringsplanen er utarbeidet en arbeidsplan for hvordan man planlegger å gjennomføre utbedringer av veien, med detaljert beskrivelse av tidsplan, fremkommelighet i

perioden og trafikksikkerhet for oss som bor her. Detaljreguleringen må inneholde en plan med tidshorisont for utbedring av veien, og hvilke konkrete tiltak som skal legges inn for at veien skal tåle økt belastning og ivareta sikkerheten både for kjørende og myke trafikanter. Her må krav til sikkerhet og veistandard vektas foran økonomiske årsaker hos utbygger.

HVILKET AREAL SKAL TAS? HVILKE EIENDOMMER VIL BLI BERØRT?

Jamfør kunngjøringen planlegges det å utvide kjørearealet. Hvilket areal skal benyttes? Dette må komme klart frem av deltaplan, samt hvilke eiendommer som blir berørt og hva som er kompensasjon. Det er flere steder på Spirekleivveien hvor alt tilgjengelig areal er benyttet og det er ingen veiskulder igjen. Utvidelse av kjøreareal og fortau vil mange plasser kreve at det tas av privat eiendom. Vi ser for oss at utbedring av veien vil kreve at det benyttes privat grunn. Hva slags kompensasjon tenker utbygger at disse grunneiere skal ha? Hvilke eiendommer vil belastes?

REKKEFØLGEKRAV

For velforeningen er det absolutt krav til Risør kommune at utbygger ikke får igangsette anleggsvirksomhet i Lørdagsheia før eksisterende veistandard og sikkerhet er hevet betydelig, og alt arbeid er ferdig med å utbedre Spirekleivveien er ferdigstilt. Det er i tillegg et krav at plan for utbedringer av veien, ikke under noen omstendigheter får fravike krav til fremkommelighet og sikkerhet jamfør eksisterende veinormer.

Plan for hvordan avvikling av anleggsarbeidet skal foregå, og hvilke tiltak som settes inn for at beboere skal belastes i minst mulig grad, må også være på plass før arbeidet med å utbedre vei kan starte.

Det må også legges inn forbud mot at anleggstrafikk eller adkomstveier til planlagte hytter skal gå via Spirekleivveien.

SPØRSMÅL TIL BRUK AV INNKJØRINGSVEI VIA TOMT 5/240

Det er også stilt spørsmål fra noen av våre medlemmer og den nye innkjøringsveien planlagt over tomt 5/240 vil tilfredsstille krav til sikt og siktelinjer. Det bes om en redegjørelse for kryss/påkjøringssituasjon. Som nevnt tidligere er veien i byggetrinn 2 en stikkvei, som ikke er laget som adkomstvei til et helt boligfelt. Adkomst til alle boligene i Lørdagsheia vil nå skje via denne stikkveien, som ikke er laget for gjennomkjøring.

FRIAREALER MÅ BESTÅ I HENHOLD TIL REGULERINGSPLAN- ALLMENNENSYN OG TUROMRÅDER

Det er viktig for foreningen at reguleringsplanen ikke må fravikes med hensyn til friarealer og at det ikke under noen omstendigheter bør selges ut fellesareal på bekostning av Lørdagsheia. Det er ønskelig at det tas vare på de grønne lungene i feltet, og at dette best sikres gjennom å bevare det som felles friareal og ikke selges ut til private utbyggere eller kjøpere. Friarealene anses som viktige for å skape trivsel i bomiljøet, det gir luft, harmoni i bebyggelsen og gir barna tilgang til naturlige lekeområder. Vi mener at det vil være svært uheldig om felleskapet mister kontroll over og rett til å bruke friarealene, og ønsker at krav til friarealer sikres i henhold til reguleringsplan.

Lørdagsheia har vært et naturlig område for skogsturer, og det er oppmerket sti igjennom heia som brukes til allmenn ferdsel. Det er ønskelig at det blir tatt hensyn til turstier, og at det fortsatt også blir mulig å benytte Lørdagsheia til skogsturer og at allmennhensyn ivaretas. Hytte- og boligfeltet bør planlegges slik at disse hensyn blir ivarettatt.

KONKLUSJON FRA VELFORENINGEN:

Spirekleivbakken er ikke egnet som innkjøring til nytt boligfelt. Anleggstrafikk opp bakken oppfattes som direkte uansvarlig. Vi anbefaler at utbygger frafaller plan om Spirekleivveien som adkomstvei og heller vurderer andre alternativer skissert i denne merknaden.

Dersom det likevel igangsettes planarbeid for Spirekleivveien må en detaljert plan for hvilke utbedringer som planlegges, hvordan utbyggingen skal foregå, og plan for hvordan beboere skal bli berørt i minst mulig grad legges frem. Det må stilles krav om at det ikke igangsettes oppstart av Lørdagsheia, før Spirekleivveien tilfredsstiller krav til sikkerhet og fremkommelighet.

Med hilsen

Sissel Heia Hope



Leder Spirekleiv Velforening

Spirekleiv Velforening, c/o Sissel Heia Hope, Spirekleiv 23, 4957 Risør. Organisasjonsnummer 923001367

Kopi til

Fylkesmannen i Agder

Agder Fylkeskommune

Staten vegvesen

Risør kommune

Oss vel

RTA