

## Detaljregulering Abernes GNR. 32 BNR. 259 mfl

PlanID: 4207202103

### merknader / merknadsvurdering etter oppstartsmelding

Dette dokumentet benyttes som en oppsummering av innkomne merknader og innspill til varsel om oppstart av planarbeid. Ved ønske om å se innspillene i sin helhet, bes det at slik henvendelse rettes til [post@arkit.no](mailto:post@arkit.no).

Oppstart av planarbeid ble annonser i Avis, den 09.11.2023

Regionale sektormyndigheter og andre berørte parter ble varslet elektronisk den 09.11.2023

Høringsfristen ble satt til 07.12.2023

Til varsel om oppstart av planarbeid ble det registrert 6 innspill.

### Merknadsoversikt, samt kommentarer/vurdering

| Nr. | Merknadsgiver xx.xx.xxx          | Oppsummering merknad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Forslagsstillers kommentar / vurdering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Agder Fylkeskommune<br>6.12.2023 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Det er generell støtte til boligbygging på Abernes.</li> <li>• Fylkeskommunen er kritiske til den planlagte utbyggingen i planinitiativet, som anses som uforenlig med eksisterende steds- og landskapskvaliteter på Abernes.</li> <li>• Dagens bebyggelsesmønster, preget av en "selvgrodd" struktur rundt havnen og mellom åsene, bør bevares.</li> <li>• Foreslått utbygging vil bryte med dette mønsteret og føre til uheldige landskapsinngrep.</li> <li>• Det anses som uheldig å inngripe tungt i et regulert friluftsområde, som potensielt har verdi som nærturområde og leke-/utfoldelsesområde for barn og unge.</li> <li>• Fylkeskommunen gir råd angående samferdsel, blant annet krav til kryssutforming, siktlinjer, håndtering av overvann, og manøvreringsareal</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• I et området der utvikling er ønsket, er det i dag lite til ingen mulighet for fortetting. I eksisterende reguleringsplaner som fremdeles ikke er bygget ut er det blant annet lagt beslag på dyrket jord. Det aktuelle planområdet gir Abernes en ny dimensjon til lokalsamfunnet uten at dette går på bekostning av verdifullt jordbruksareal.</li> <li>• Det regulerte friluftsområdet har ligget slik siden området ble regulert på 90- tallet. Siden den gang har kommunen kartlagt friluftslivsområdene i kommunen. Dette området ble da ikke vurdert som et friluftsområde av verdi. Fra</li> </ul> |

|   |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                               | <p>for renovasjon.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kulturmiljøaspekter, spesielt arkeologi, blir fremhevet med behov for befaring og eventuelle registreringer av kulturminner.</li> <li>• Det påpekes betydningen av å opprettholde området som et ubebygd naturområde, med spesiell vekt på historiske og kulturelle verdier, som krigshistorie og eldre bebyggelse.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>tidligere ble området brukt som beiteområde for sau, men det har ikke vært sau i området siden tidlig 2000- tallet. Befaring i området viser ingen tegn på utstrakt bruk til friluftsliv. Tidligere eiere har utført en rekke gravearbeid i området og har med det endret den antatte kvaliteten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fylkeskommunens råd angående samferdsel osv. er tatt til etterfølge.</li> <li>• Ghattas har vært på befaring i området. Arkeologens vurdering tilsa at det ikke hva noe av kulturell verdi i området.</li> </ul>                     |
| 2 | <b>Aud Johnsen 03.12.2023</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Det ligger ingen balløkke ved krysset 469/4128. Derimot er det bygget en stor velutstyrt lekeplass med ballbinge i tilknytning til grendehuset like ved. Tomt 3 og 4 kan ikke brukes til lekeplass. Bare en liten del av tomt 12 og 13, samt den på 1678 m<sup>2</sup> ligger på 32/9.</li> <li>• I forhold til beliggenhet og kotehøyde er det svært lite som er interessant for oss i denne planen. For oss vil det være avgjørende hvilken avtale vi kan bli enige om når det gjelder rettigheter til vei mm med tanke på eventuell fremtidig regulering av tiliggende delver av 32/9. «Enden» av veien ligger litt inn på 32/247. Det kan muligens være litt uheldig.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eksiterende lekeplass ligger for langt unna planområdet til at nye boliger kan kobles på denne – jfr. Kommunal teknisk norm.</li> <li>• I forhold til avtaler om videre regulering, er dette noe som må gjøres mellom merknadsgiver og tiltakshaver. Skissert vei som fulgte varsel om oppstart var en grov fremstilling av en mulig veiføring inn i området. Den endelige løsning avviket fra dette, spesielt ettersom planområdet er redusert siden varsel om oppstart. Den aktuelle eiendommen en nå trukket helt ut av planen.</li> </ul> |

|   |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3 | <b>Glitre nett 05.12.2023</b>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Glitre nett har etablert lavspent anlegg i området ( 230 V )</li> <li>• Planbeskrivelsen oppgir ikke effektbehov, men det kan se ut som om effektbehov er langt større enn det som lar seg forsynes fra eksisterende lavspentanlegg. Det må trolig innreguleres plass til ny nettstasjon i planområdet.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Det er regulert areal i planen til nettstasjon.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 4 | <b>NVE 16.11.2023</b>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vi ser at nordre del av planområdet er så vidt innenfor aktsomhetsområdet for flom fra vassdraget som går parallelt med veien. Lokale terrengforhold bør vurderes før flomfaren kan utelukkes. Planen må vise hvordan overvann skal håndteres og dere må påse at ikke flomfaren øker nedstrøms som følge av utbyggingen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• I forbindelse med planforslaget er det utarbeidet et VAO-notat som blant annet redegjør for håndtering av overvann.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 5 | <b>Statensvegvesen 28.11.2023</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planområdet ligger vesentlig høyere enn fylkesvegen. Det vil derfor bli utfordrende å få til et tilfredsstillende kryss fra fylkesvegen, med slak nok stigning på atkomstvegen til de nye boligene.</li> <li>• En relativt bratt atkomstveg med krappe kurver vil bli vanskelig å trafikkere vinterstid. I kryss og avkjørsler må det sikres nødvendige frisisiktsoner, av hensyn til trafikkikkerheten. Det er viktig at ulike trafikanter kan se hverandre i tide og rekke å stoppe ved behov.</li> <li>• Det bør også sikres stoppsikt gjennom kurvene på atkomstvegen. Ved bygging av boliger må det redegjøres for en sikker skoleveg. Dette vil også gjelde til og fra skolebuss/holdeplasser.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Avkjørselen er lagt slik at stigningsforholdene er tilfredsstillt.</li> <li>• Internvegen deles i offentlig og privat/felles. Den offentlige veien vil ikke være brattere enn 10% på det bratteste. Veggen er forsøkt lagt der hvor den gir minst terrenginngrep. Vegbiten som ikke er offentlig vil være brattere, men det forutsettes der privat drift og vedlikehold.</li> <li>• Sikker skoleveg er redegjort for i ROS-analysen og det er stilt rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortau langs fv. 4128.</li> </ul> |

|   |                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6 | Statsforvalteren i Agder<br>21.11.2023 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kommunen må tilrettelegge for at innbyggerne kan redusere sine klimagassutslipp. Dette dreier seg i hovedsak om arealbruk og transportløsninger, noe kommunen i stor grad styrer gjennom arealforvaltningen og planarbeid. Boligutbygging her vil hovedsakelig bli bilbasert og barn og unge vil ha krav på skolebuss. På bakgrunn av overnevnte vurderes en utbygging til boligformål her å være i strid med SPR-BATP.</li> <li>Planområdet er meget kupert, og en utbygging her vil fordre store terrenginngrep. Dette vil med overveiende sannsynlighet få en svært uheldig innvirkning på landskapet. Mindre deler av området ligger innenfor 100-metersbeltet, og området ligger meget eksponert mot omgivelsene. Utbygging med nødvendige terrenginngrep vil dermed være godt synlig fra sjøen.</li> <li>Store deler av planområdet er i strid med overordnet plan. Deler av de arealene som er mindre kupert omfattes av jordvern, herunder fulldyrka jord og innmarksbeite. Dyrket jord er en knapp ressurs og jordbruksarealene er også under sterkt press i form av nedbygging og omdisponering til andre formål. Det siste jordvern brevet ble utgitt 23. mars 2022 fra Landbruks- og matdepartementet og Kommunal- og distriktsdepartementet til kommuner og fylkeskommuner. Dette tydeliggjør at bevaring av dyrket jord er en nasjonal interesse. På bakgrunn av vurderingene over ansees arealene med dyrka jord ikke egnet</li> </ul> | <p>SPR-BATP</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kommuneplanens samfunnsdel for Flekkefjord har som mål og styrke utviklinger av kommunens tettsteder. SPR-BATP baserer seg i stor grad på å redusere transportbehov, men det finnes andre måter å bidra til bærekraftig utvikling av byer og tettsteder. I tillegg ble denne nylig erstattet av en ny retningslinjer for arealbruk og mobilitet, som i stor grad har bedre skille mellom større og mindre byer.</li> </ul> <p>Landskap</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Området i øst grenser så vidt til 100 metersbeltet, men mellom planområdet og sjøen ligger det 4 rekker med bolig, fritidsbolig og naust. Toppografien i området gir den nye bebyggelsen både naturlig og menneskeskapt skjerming mot sjøen.</li> </ul> <p>Jordvern</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>AR-kart viser kun et mindre området langs fylkesveien som innmarksbeite. Det er ingenting innenfor planområdet som er registrert som fulldyrka jord slik statsforvalteren skriver i sin uttalelse. Det registrerte området for innmarksbeite er undersøkt ved</li> </ul> |
|---|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>for utbygging.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Det er arealer øst og nordvest for området som er regulert til boligformål. Det er flere urealiserte tomter i disse planene, vi stiller dermed spørsmål ved behovet for ytterligere tomter til boliger i området. Redegjørelsen over tydeliggjør at det er knyttet en rekke utfordringer til planområdet. Statsforvalteren mener at utfordringene samlet sett tilsier at området er uegnet for utbygging og gir faglig råd om å legge reguleringsarbeidet i bero.</li> </ul> | <p>befaring og grunnet tidligere eiere sin gravevirksomhet er det ikke noe som gjenstår som ligner et innmarksbeite. Det er dermed lite sannsynlig at dette har noen gjenværende verdi.</p> <p>Planforslaget legger opp til at deler av vegen og tomt B2 berører det som i AR-kart er angitt som innmarksbeite.</p> <p>Øvrige utfordringer i området</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ledig areal i øvrige planer i området er registrert som dyrket jord. Viser til statsvalterens kommentar til jordvern og nedbygging av dyrket jord. Utbygging av det aktuelle planområdet vurderes som mindre konfliktfylt og bedre en å omdisponere jordbruksareal til et mindre attraktivt boligområde, slik det er gjort i enkelte av de nærliggende reguleringsplanene.</li> </ul> |
|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |