



---

Arkivsak-dok. 22/00427-15  
Saksbehandler Petter Rappe

Saksgang Møtedato  
Utvalg for samfunn 11.10.2022

---

## Saksframlegg

### Reguleringsendring for Sundeodden, gnr. 203 bnr. 471, PlanID 4207201512

#### Rådmannens innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-14 vedtas reguleringsendring for Sundeodden , gnr. 203 bnr. 471 i samsvar med bestemmelser revidert 29.09.2022 og fremlagte plankart endret i samsvar med figur 2 i saksframlegget. I tillegg skal det i planbeskrivelsen presiseres at skraping av bunnstoff, vask og vedlikehold av motorer og lignende ikke skal være tillatt.

#### Vedlegg

201512\_Plankart reguleringsendring Sundeodden del 1 av 2'  
201512\_Plankart reguleringsendring Sundeodden del 2 av 2  
201512\_Planbeskrivelse-Søknad\_Sundeodden\_reguleringsendring  
3103-Sundeodden - boliger-08-illustrasjon  
29.09.2022\_Bestemmelser\_Sundeodden

#### Saken kort fortalt

Planlagt utbygging som lå til grunn for gjeldende reguleringsplan har vist seg ikke realiserbar. Søker foreslår derfor å endre planen slik at den omfatter tre eneboliger nede ved sjøen og to leilighetsbygg med til sammen fire boenheter i bakkant. Antall boenheter innenfor planområdet økes fra seks til åtte.

#### Bakgrunn

For nærmere beskrivelse av endringsforslaget vises det til Planbeskrivelse/Søknaden som følger som vedlegg.

Forslag til reguleringsendring ble ekspedert på høring den 29. mars med frist til å komme med merknader innen 26. april 2022. Merknadene er i det følgende kort referert og kommentert i samsvar med innstilling til vedtak.

**Kystverket** har i ekspedisjon av 20.04.2022 ingen merknader.

Kommentar: Tatt til orientering.

**Fiskeridirektoratet** anbefaler sterkt i ekspedisjon av 25.04.2022 at aktiviteter som skarping av bunnstoff, vask og vedlikehold av motorer og lignende ikke skal være tillatt. Eventuelt at det gis bestemmelse om avbøtende tiltak som sikrer mot utslipp av skadelige stoffer. Anbefaler også at det tas inn forbud mot mudring og utfylling i sjø.

Kommentar:

Tatt til følge. Forbud mot mudring og utfylling i sjø tas inn i bestemmelsene. En reguleringsbestemmelse med forbud mot båtvedlikehold som representerer en forurensningsfare er vanskelig å håndheve gjennom plan- og bygningsloven. Dette momentet anbefales derfor innarbeidet i planbeskrivelsen.

**Ola Svege, deleier av gnr. 203 bnr. 1770**, har i e-post av 25.04.2022 følgende merknader i tre punkter:

1. Planforslaget avgrensning går inn på bnr. 1770. Forventer at dette blir rettet.
2. Areal for boligbebyggelse går helt til sjøen og mye lenger fram en eksisterende bebyggelse. Byggegrense må tegnes inn på linje med bolig på bnr. 1770.
3. Godtar ikke at mønehøyde kan økes med 30 cm.

Kommentar:

1. Tatt til følge. Planavgrensningen er justert i samsvar med tilstøtende plan.
2. Ikke tatt til følge. Byggegrense mot sjø er i samsvar med gjeldende plan.
3. Ikke tatt til følge. Høydeangivelse med +/- 30 cm er videreført fra gjeldende plan.

**Marit Haugland Feed og Arvid Feed, eiere av gnr. 203 bnr. 1540**, er i e-post av 26.04.2022 sterkt imot økning av antall boenheter på Sundeodden. Etter at trapp ble anlagt ved nybygget garasjeanlegg til sykehuset har antallet fotgjengere økt i Sundegaten/Weldebakken. Denne gaten er etter deres mening ikke dimensjonert for mer trafikk med motorkjøretøy. Det stilles videre spørsmål om naboer øst for planområdet skal bruke SKV2 som kjørevei. Det oppfordres til befarings før vedtaket fattes.

Kommentar:

I henhold til matrikkelen og planlagt bebyggelse skal det være 42 husstander i Nedre Danneviksvei. I henhold til Statens vegvesens håndbok V713 gir dette beregnet trafikkmengde på 210 ÅDT. Nedre Danneviksvei tilsvarer veiklasse L2, øvrige veier, i Statens vegvesens håndbok N100. Her anbefales denne veiklassen for trafikkmengde mindre enn 300 ÅDT. Økt trafikkmengde som følge av endringsforslaget vurderes å være innenfor forsvarlige rammer. Sundeodden ligger i gangavstand til bykjernen. Skulle det i fremtiden bli uforsvarlig mye motorisert trafikk i Sundegaten må det vurderes skilting for å begrense trafikkmengden her. I samsvar med gjeldende reguleringsplaner for Sundeodden og Danneviksør skal adkomst til Danneviksør skje via SKV2.

**Statsforvalteren** viser i ekspedisjon av 26.04.2022 at de ved utarbeidelse av reguleringsplanen hadde innsigelse til planarbeidet knyttet til allmennhetens tilgjengelighet til strandsonen. Det bes om at allmennhetens tilgjengelighet til strandsonen sikres bedre i revidert forslag. Blant annet må det presiseres at turveg GT skal være allment tilgjengelig. Det gis råd om det kreves fysisk skille mellom turveg GT og byggeområde B2, samt bryggeområde BBS og B2. Det anbefales videre at kvaliteten på lekearealene i større grad sikres og at opparbeidelsen av lekeplass sikres gjennom rekkefølgekrav. Det gis råd om at bestemmelse 2.1.3 danner et tydeligere skille mellom B1 bestemmelsesområde #4 og #5.

Kommentar:

Tas til følge. Tilgjengelig for allmennheten er presisert i hvert av de aktuelle formålene. Krav om utstyring av lekeplassene samt rekkefølgekrav er tatt inn i bestemmelsene. Bestemmelsene knyttet til bestemmelsesområdene er revidert.

**Agder fylkeskommune** har i ekspedisjon av 28.04.2022 ingen merknader til at det etableres en ekstra boenhet innenfor planområdet eller at bebyggelsen organiseres på en annen måte. Det bemerkes imidlertid at endringsforslaget ikke redegjør for hvordan bebyggelsen tenkes plassert. Endringsforslaget frarådes derfor å vedtas. Plankart og bestemmelser bør konkretiseres og det bør som støtte utarbeides visualiseringer som redegjør for utformingen av området.

#### Kommentar:

Tatt til følge. Illustrasjonene som følger som vedlegg til saken er forelagt fylkeskommunen som etter dette ikke har merknader til foreslått endring. Reguleringsbestemmelsene er presisert. Volum og organisering av bebyggelsen er i prinsippet gjort bindene i samsvar med vedlagt fotomontasje.

#### **Vurdering**

##### Bestemmelsene

Forslag til bestemmelser er revidert i samsvar med kommentarene til merknader innkommet under høringen. I tillegg er bestemmelsene revidert med tanke på å økt entydighet. De reviderte bestemmelser er forelagt søker som har gitt sin tilslutning til de foreslåtte justeringene. Bestemmelsene anbefales derfor vedtatt i samsvar med revisjon datert 29.09.2022.

##### Plankartet

Da første planforslag for Sundeodden lå til offentlig ettersyn i 2012 hadde Statsforvalteren innsigelse knyttet til privatisering av strandsonen. Planområdet ble siden delt. To planer som til sammen dekker det opprinnelige planområdet har siden blitt vedtatt til forskjellig tid. Begge planene åpner for at allmennheten skal ha tilgang til strandsonen.

I foreliggende forslag til endring er grønstrukturen endret. Dette har medført at en sammenhengende gangforbindelse i strandsonen er brutt. Det foreslås derfor at bryggearealet innenfor BBS1 justeres slik at det korresponderer med f\_BUT1 i detaljregulering for Sundeodden syd.

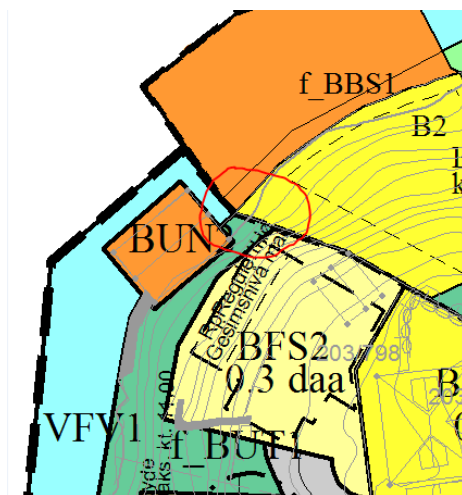


Fig. 1. Situasjon ved fremlagt planforslag.

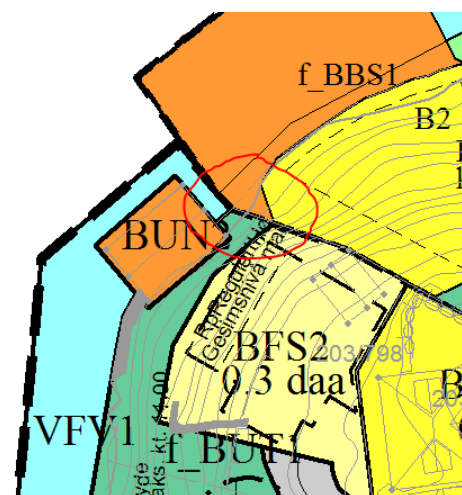


Fig 2. Foreslått justering i innstillingen

I foreliggende forslag til endring er intensjonen at allmennheten skal ha tilgang til bryggearealet innenfor BBS. Tilsvarende har allmennheten tilgang til uteoppholdsareal BUT i tilstøtende plan. Gjennom foreslått justering i plankartet vil allmenheten ha tilgang til strandsonen slik intensjonen har vært. Endringsforslaget er forelagt søker som ikke har merknader til justeringen. Plankartet anbefales vedtatt justert i samsvar med figur 2.