

## Status nye reguleringsplaner for SLV

Som de fleste kjenner til, er det nå en ny runde med reguleringsplaner på gang innenfor Svennevikheia/ Lussevika velforeningen (SLV) sitt område. Med henvisning til formålsparagrafen i velforeningens vedtekter, ønsker jeg å informere velforeningens medlemmer om status på dette arbeidet og hvordan saksgangen vil være videre.

Pr i dag er det over 160 ferdigbygde hytter i feltet, et 20-talls er under bygging + at det er en lang rekke tomter som allerede er regulert som hyttetomter. Når alle disse er bebygde vil feltet ha mer enn 230 hytter (+ 11 i Klauvbakka) og velforeningsmedlemmer. Nå søkes det om fortetting i eksisterende felt og utvidelse av hyttebebyggelsen, delvis inn i 100 meter sonen, med i alt 64 hytter. Det vil da bli over 300 hytter i feltet.

Dette informasjonsskrivet tar ikke stilling til disse planene. Hensikten er å informere medlemmene om status, foreliggende fakta og videre prosess. Det understrekes videre at styret i velforeningen ennå ikke har diskutert de fremlagte planene. På det siste styremøtet i 2020 ble vi enige om at styret venter til de ser hva de planene som kommer ut på høring inneholder, før de tar stilling til disse. Styret er uansett bundet opp av fjorårets enstemmige årsmøtevedtak som er dokumentert i årsmøteprotokollen på følgende måte:

### **«Samarbeid med grunneier:**

*Styret i velforeningen gjennomfører nå jevnlig møter med grunneier/utbygger representert ved eierne og ledelsen av Lindesnes Gårdsutvikling. Formålet er å få til et så smidig samarbeid som mulig og å bidra til praktiske løsninger som sikrer interessene til både hytteeierne og utbyggerne.*

### **Reguleringsplan:**

*LG arbeider nå med den «endelige» reguleringsplanen for hele området (Svennevikheia + Lussevika). De har invitert SLV til forhånds kommentarer og deltagelse i møter med kommunen. Viktige punkter for SLV er:*

- Fortetning uten for store konsekvenser for naboer
- Opparbeiding av og tilgang til nye friområder, fellesområder og turstier
- Rekkefølgebestemmelser for tilrettelegging og bygging
- Respekt for 100 meter sonen langs sjøen
- Begrensing av sprenging og tungt anleggs-materiell
- Reparasjon og vedlikehold av vegslitasje»

## Status på prosessen

I første omgang ønsket grunneier Lindesnes Gårdsutvikling å lage en stor plan for hele feltet. Planavdelingen i kommunen ønsket forslagene delt opp i tre uavhengige forslag. Dette er nå gjort. De tre forslagene omhandler følgende områder:

1. Lussevikeia - som er åsen mellom Lussedalen og Finnøysundet. Dette er ikke et fortettingsprosjekt, men en utvidelse av området fra gjeldende reguleringsplan med 24 nye hytter. De fleste av disse blir liggende innenfor 100 metersbeltet.
2. Fortetning av eksisterende Lussevika plan med et 30-talls nye båthus i havna bak de opprinnelige båthusene. Videre søkes det om 20 nye hytter hvor 8 (eller 9) av disse ligger innenfor 100 metersbeltet. For å få plass til de øvrige hyttene kreves det riving av båthallen og bort-sprenging av eksisterende terreng.

3. Fortetning av eksisterende reguleringsplan for Svennevikheia med ca 20 nye hytter utover det som allerede er regulert. Her er det 3 (muligens 4) nye tomter i 100 meters beltet.

Utsnitt fra disse kartene finner dere nederst i denne meldingen. Utbygger/ grunneier hadde oppstartsmøte med planavdelingen i kommunen den 12 april. Sakspapirer finnes på kommunens side. <https://lindesnes.pj.360online.com/>

Det foreligger pr i dag ikke noe møtereferat fra dette oppstartsmøtet siden saksbehandlingen tydeligvis ikke er ferdigstilt. Møtereferatet blir lagt ut når det foreligger. For hver av de tre planene vil et av følgende svar bli gitt:

1. Tillatelse til å starte planarbeid
2. Tillatelse til å starte planarbeid med kommentarer (begrensninger for videre arbeid)
3. Nei til å starte planarbeid

Først når ja til å starte planlegging er avklart kan utbygger starte sin planlegging. **Alle berørte eiere og velforeningen vil bli varslet når dette arbeidet starter opp og blir gitt mulighet til å kommentere planene når de foreligger.**

Dersom kommunen sin administrasjon sier nei til å starte planarbeid kan utbygger forelegge dette vedtaket for teknisk utvalg som gir sin innstilling som sluttbehandles i kommunestyret.

## **Dispensasjoner for bygging i strandsonen – innenfor 100 meters beltet**

Sivilombudsmannens har utgitt en rapport «Dispensasjoner i strandsonen» datert 15.01.21, hvor Lindesnes kommune får kritikk basert på følgende sitat fra regelverket.

*Ordlyden i pbl. § 19-2 andre ledd viser at det ikke skal være en kurant sak å få dispensasjon. Dette gjelder særlig i strandsonen: «Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress.»*

Følgende konklusjoner er hentet fra rapporten som omhandler Lindesnes kommune:

*«Kommunen sender en stor andel av søknadene til Fylkesmannen for eventuell uttalelse. I relativt mange saker har kommunen innvilget dispensasjon til tross for at Fylkesmannen har uttalt seg negativt».*

*«Kommunen har kun i et fåtall saker vist til Regjeringens og Stortingets målsetninger for strandsonen. Det reiser tvil om disse er vektlagt som forutsatt».*

*«Der Fylkesmannen har uttalt seg negativt om dispensasjonen, følger det av loven at kommunen ikke bør gi dispensasjon. Ombudsmannen understreker at Lindesnes kommune må sikre at de oppfyller de lovbestemte kravene som følger av pbl. § 19-2. Det er positivt at kommunen vil innarbeide ombudsmannens anbefalinger i de nye rutinene og malene. Kommunen bør også sørge for å følge opp de skriftlige rutinene i praksis».*

I 2007 ble en tilsvarende fortettingsplan for Lussevika og Lussevikheia søkt om av utbygger. Planen ble avvist av fylkesmannen ved brev datert 09.11.2007, hvor to av punktene lød:

- Det blir vurdert innsigelse for nye bygg innenfor 100m-beltet.
- Friområdet F1 mot Finnøysundet må beholdes som friområde

I 2007 fulgte kommunen Fylkesmannens innstilling.

## **Oppfordring til medlemmene i SLV**

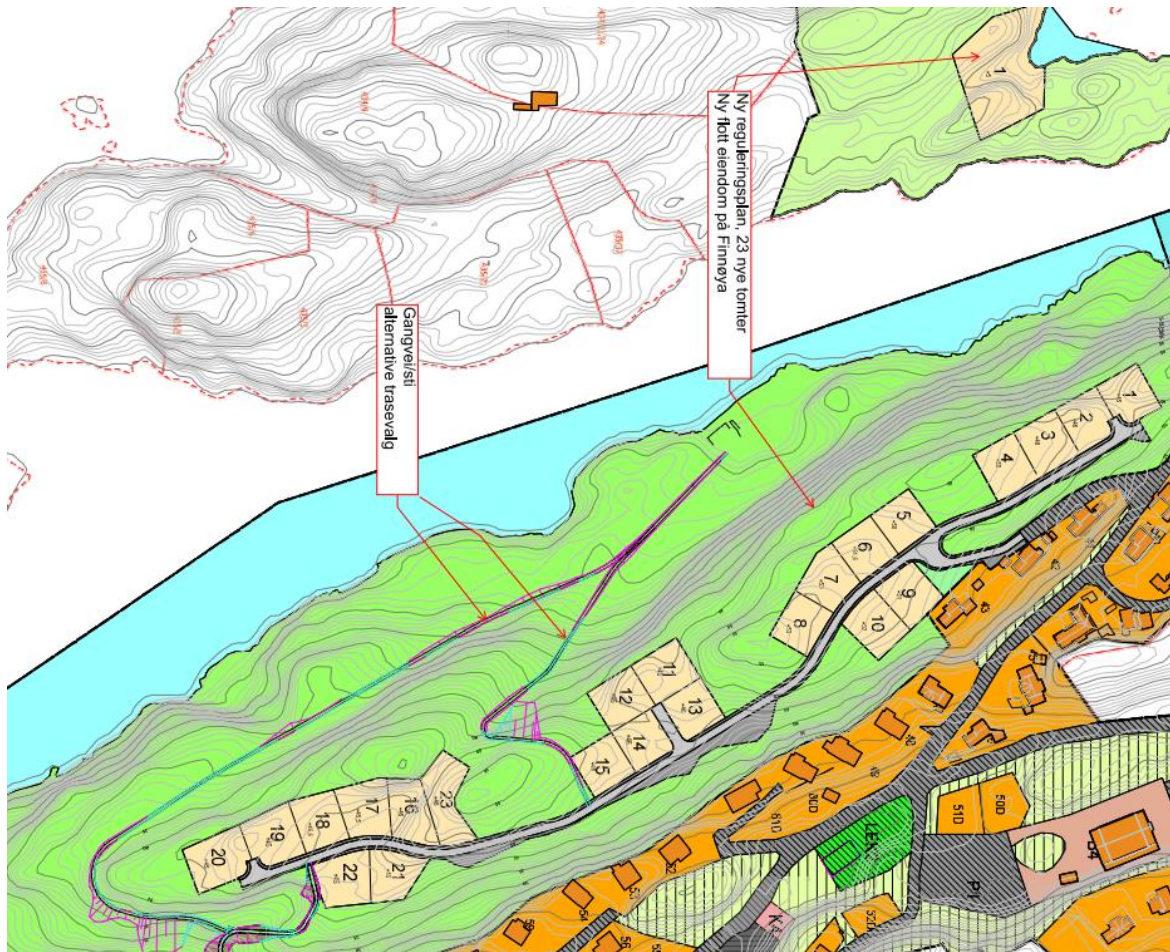
Konsekvensene av endrede reguleringsplaner er ofte av stor betydning for enkeltmedlemmer og deres trivsel på hytta. Det er derfor viktig at hver enkelt av dere selv følger med på hva dette betyr og at dere gir innspill når høringsrunden kommer. All informasjon er offentlig og kan finnes på kommunens sider. Velforeningens styre vil også behandle saken og gi sine innspill på mer generelt og prinsipielt grunnlag. Oppdatering av status på reguleringsarbeidet vil bli et eget punkt på agendaen i årets årsmøte.

Årsmøtet avholdes **lørdag 24 juli kl. 12:00 – 14:00** i forsamlingshuset til Betel i Svennevik. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må sendes til [lussevika@hotmail.com](mailto:lussevika@hotmail.com) innen 30 juni.

Med ønske om en fin sommer  
Helge Hatlestad  
(Utgående styreleder 2021)

**Vedlegg: Kartskisser fra reguleringsøknadene**



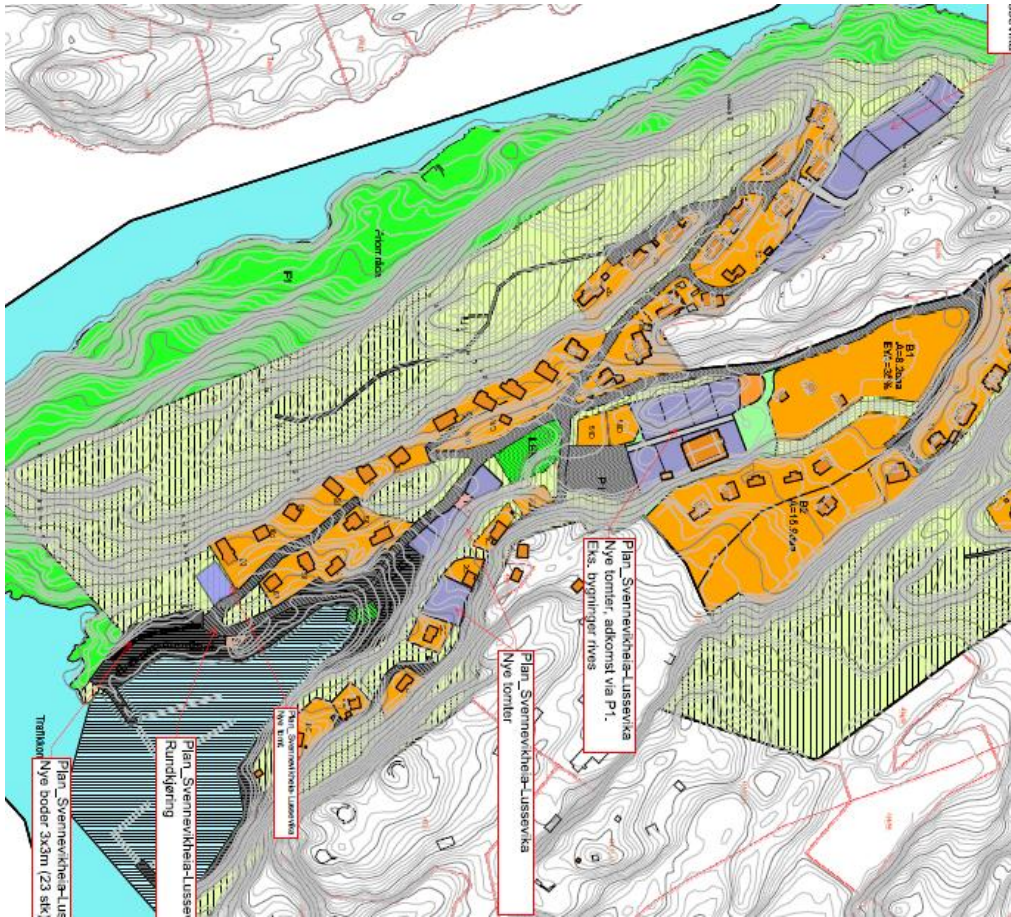


Lussevikheia – utvidelse av hyttefeltet



BILDE 1: OVERSIKT PLANOMRÅDET





Lussevika fortetting (nye hytter i blått)



Svennevikheia fortetting