

Arkivreferanse: 2020/507-35
Arkivkode: 201801/17/1/L13
Saksbehandler: Britt Alice Oseassen
Adm.enhet: Plan og byggesak
Dato: 08.09.2022

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for miljø plan og teknisk	20.09.2022	63/2022

1. gangsbehandling av detaljreguleringsplan for boliger og fritidsboliger på Hundingsland, gnr 17 bnr 2, 5, m.fl, planID 201801.

Kommunedirektørens anbefaling:

Utvalget for miljø, plan og teknisk fremmer saken og legger den ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10 med følgende endringer

Bestemmelsene:

- Ny bestemmelse: Det settes inn krav i bestemmelsene om at bølgebrytere og flytebryggeanlegg skal utformes på en måte som sikrer god vanngjennomstrømning.
- Nytt rekkefølgekrav: Før det gis tillatelse til opparbeidelse av småbåthavn skal det utarbeides en samlet plan for småbåtanlegget. Det for å sikre en enhetlig utforming av småbåtanlegget. I planen skal det også framgå hva som gjøres for å sikre god vanngjennomstrømning og vannkvalitet inne i havna og hvilke terrenginngrep som skal gjøres på land og i sjø.
- Nytt rekkefølgekrav: Før det kan gis tillatelse til opparbeidelse av Veg f_KV5 som berøres av faresone må det dokumenteres at sikkerheten er ivaretatt.

Plankartet

- byggeområdet for boder reduseres slik at det samsvarer med antall båtplasser som denne planen åpner for. Området BUN4 fjernes
- Boligtomt B3 og hyttetomt H3 fjernes

Planbeskrivelse

Konsekvensene når det gjelder avrenning til bekk og videre til Bervannet ved anlegning av ny vei til Hundingsland må utredes før planen kan legges ut på høring og offentlig ettersyn. Det må spesielt legges vekt på om anleggsperioden og byggingen av veien og av selve feltet kan påvirke Bervannet som drikkevannskilde og om det evt må gjøres avbøtende tiltak. Anleggsperioden anses som den mest risikoutsatte perioden ift. Planforslaget og Bervannet

Utvalg for miljø plan og teknisks Behandling 20.09.2022:

Kai Ingebretsen, FrP fremmet utsettelsesforslag:

Lyngdal FRP fremmer forslag om utsettelse av saken til jordskifteretten har avklart sektorlinjene (oktober ref. sakspapirer) i Hundingslands bukta for å unngå eventuelle fremtidige konflikter vedrørende eiendomsgrenser og etablering av omsøkt småbåthavn og moringer.

Avstemming:

Utsettelsesforslaget fra Kai Ingebretsen, FrP falt med 2 stemmer (1 FrP og 1 AP) mot 5 stemmer.

Endringsforslag fra H, FrP, KrF, SP:

Med hjemmel i plan-og bygningsloven § 5-2 og § 12-10 legges detaljreguleringsplanen ut til høring og offentlig ettersyn med følgende endringer:

Plankartet:

- Byggeområdet for boder reduseres ikke. Området BUN4 forblir i planen.
- Boligtomt B3 og fritidstomt H3 fjernes ikke fra planen.

Øvrige endringer relatert til Bestemmelsene forblir som beskrevet i kommunedirektørens anbefaling.

Begrunnelse:

- Antall boder som tillates bygd, reguleres av antall tomter og båtplasser. Reguleringsprosessen kan og bør likevel ivareta potensiell fremtidige utvidelser.
- Boligtomt B3 er en tomt tenkt som fast bolig, og fast bosetting bør anses som positivt for lokalmiljøet. Mengden trær av beskrevet art, som eventuelt blir fjernet for opparbeidelse av tomten må i det store bildet kunne ansees som begrenset.

Tilleggsforslag fra Karsten Fidjeland, SP til nest siste setning under Planbeskrivelse i Kommunedirektørens anbefaling:

med evt. justering av plandokumentene.

Avstemming:

Felles endringsforslag fra H, FrP, KrF, SP med tilleggsforslaget fra SP ble vedtatt med 6 stemmer mot 1 stemme (1 AP).

Kommunedirektørens anbefaling med vedtatte endringer ble deretter vedtatt med 6 stemmer mot 1 stemme (1 AP).

Utvalg for miljø plan og teknisks vedtak 20.09.2022:

Utvalget for miljø, plan og teknisk fremmer saken og legger den ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10 med følgende endringer:

Bestemmelsene:

-Ny bestemmelse: Det settes inn krav i bestemmelsene om at bølgebrytere og flytebryggeanlegg skal utformes på en måte som sikrer god vanngjennomstrømning.

-Nytt rekkefølgekrav: Før det gis tillatelse til opparbeidelse av småbåthavn skal det utarbeides en samlet plan for småbåtanlegget. Det for å sikre en enhetlig utforming av småbåtanlegget. I planen skal det også framgå hva som gjøres for å sikre god vanngjennomstrømning og vannkvalitet inne i havna og hvilke terrenginngrep som skal gjøres på land og i sjø.

-Nytt rekkefølgekrav: Før det kan gis tillatelse til opparbeidelse av Veg f_KV5 som berøres av faresone må det dokumenteres at sikkerheten er ivaretatt.

Plankartet:

- Byggeområdet for boder reduseres ikke. Området BUN4 forblir i planen.
- Boligtomt B3 og fritidstomt H3 fjernes ikke fra planen.

Planbeskrivelse:

Konsekvensene når det gjelder avrenning til bekk og videre til Bervannet ved anlegning av ny vei til Hundingsland må utredes før planen kan legges ut på høring og offentlig ettersyn. Det må spesielt legges vekt på om anleggsperioden og byggingen av veien og av selve feltet kan påvirke Bervannet som drikkevannskilde og om det evt må gjøres avbøtende tiltak med evt. justering av plandokumentene. Anleggsperioden anses som den mest risikoutsatte perioden ift. Planforslaget og Bervannet.

Bakgrunn for saken:

Planforslaget

Asplan Viak fremmer på oppdrag av Hundingsland AS forslag til detaljreguleringsplan for hytter og småbåthavn på Hundingsland, Lyngdal kommune.

Planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Plankart i målestokk 1:1000 A1
- Reguleringsbestemmelser datert 26.08.2022
- Planbeskrivelse med ROS analyse datert 26.08.22
- Rapport ras og skred: Arentz og Kjellesvik
- Rapport fornminneundersøkelse
- Undersøkelse av biologisk mangfold rapp 5/ 12
- Konsekvensanalyse biologisk mangfold rapport 9/12
- Landskapsanalyse, utgave 2 18.9.2020
- Rapport NMM - fornminneundersøkelse i sjø
- Lengde- og tverrprofiler av veger
- Illustrasjonsplan småbåthavn

Hensikt med regulering

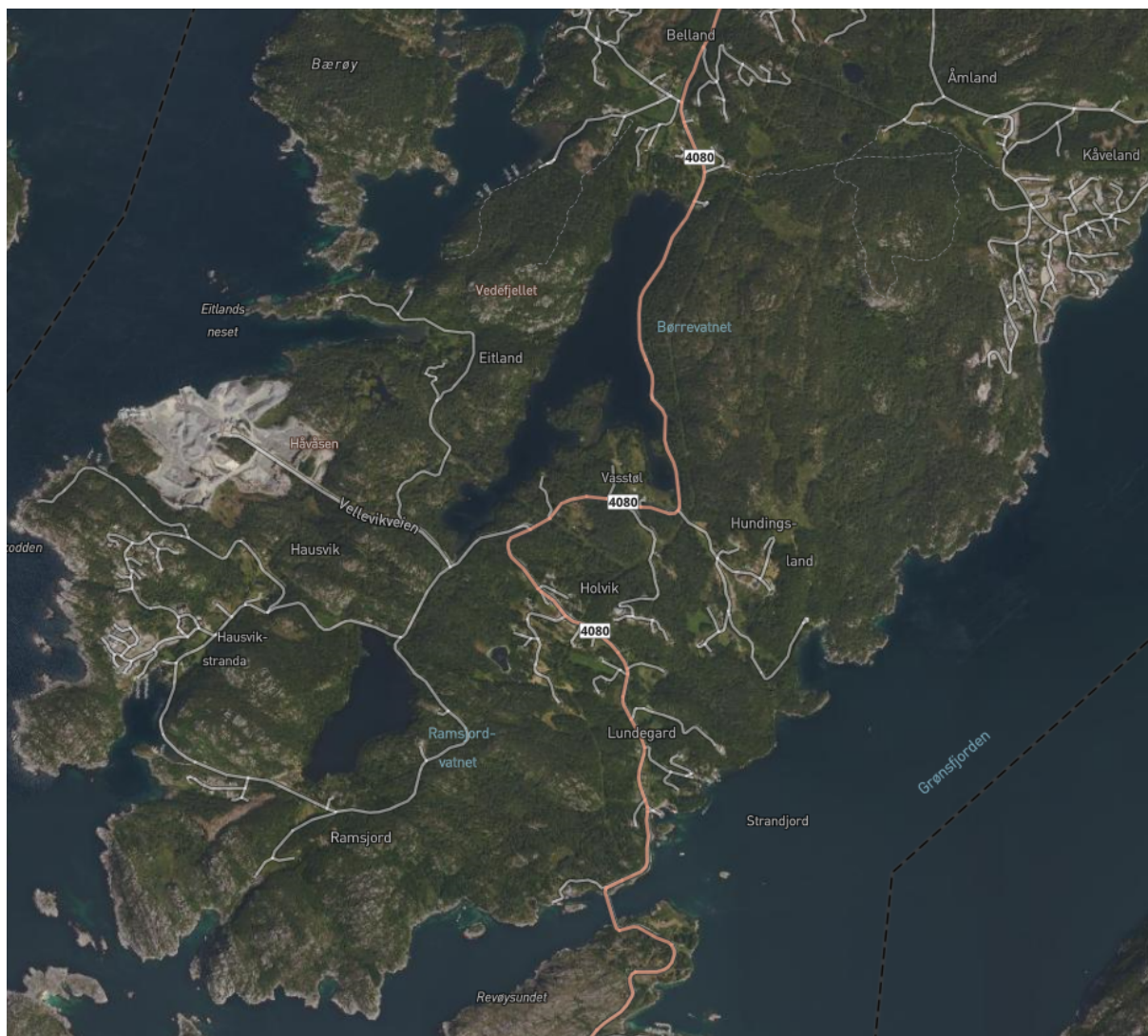
Hensikten med planarbeidet er legge til rette for bygging av fritidsboliger og småbåthavn i henhold områdene som er satt av i kommuneplanen samt tilrettelegge for et par boligtomter i tilknytning til eksisterende gårdsbebyggelse.

Planområdets beliggenhet

Planområdet ligger ca. 10 km sør for Lyngdal sentrum og 2 km fra Korshavn. Området har adkomst fra fylkesvei 552 og kommunal vei.



Oversiktskart grunnkart. Blå ring angir Hundingslandsbukta



Oversiktskart flyfoto 2021.

Eiendomsforhold

Planområdet er stort og omfatter flere eiendommer.

Tiltakshavere for planen er Hundingsland AS med Lindland Maskin og JOHE Holding AS som eiere. Hundingsland AS har videre avtale med følgende grunneiere om reguleringsoppdraget:

- Laila Utheim gnr 17, bnr 7,8,23
- Åge Gabrielsen gnr 17, bnr 1
- Reidar Landrud gnr 17, bnr 4,6
- Rita Landrud gnr 17, bnr 19
- Gunleik Haugom gnr 17, bnr 2, 5

Videre inngår følgende eiendommer og hjemmelshavere i planområdet for øvrig:

Daniel Færøykavlen gnr 17, bnr 9

Sigurd Myhre gnr 18, bnr 1

Björg Neset gnr 17, bnr 3

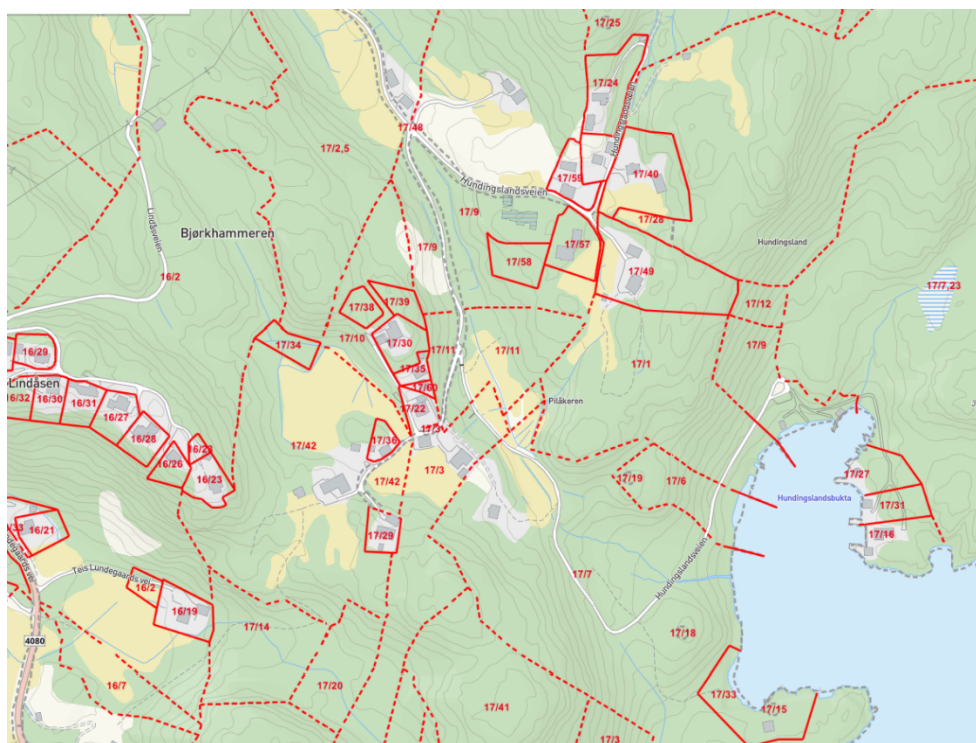
Henrik Sørensen gnr 17, bnr 12

Henry E. Skorstad gnr 17, bnr 42

Tor Skoland gnr 17, bnr 11

Tonje Askeland og G Arntsen gnr 17, bnr 24

Flere av disse har parseller ved sjøen i henhold til avholdt Jordskiftesak i 2011.

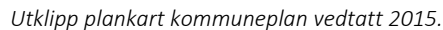


Grunnkart

Forhold til overordnede planer

Området er i gjeldende kommuneplan vedtatt 03.09.2015 avsatt til boligbygging (B7), fritidsbebyggelse (FB15, FB14 og FB13) og småbåthavn (VA6). Deler av området omfattes av hensynsone H560 – hensyn naturmiljø.

Arealdisponering i planen er i hovedtrekk basert på avsatt areal i overordnet plan for FB15 og FB13 samt VA6. Noen avvik er det. Dette er kommentert nærmere i eget punkt i vurderingen. For nærmere kommentar vises det til dette punktet.



Området er i dag uregulert. Det ble i 2007 startet opp planarbeid for del av området i regi av Områdeschevik. Dette arbeidet ble avsluttet i 2012 siden området ikke var avklart i kommuneplanen for disponering til fritidsformål og det var innsigelse til planen. Se mer punkt «Andre aktuelle saker i område/status for området».

Plan Holvik reguleringsplan for hytter - gnr. 16, bnr. 2 - med ENDRING planID 200003.

Detaljreguleringsplan for boliger på Hundingsland gbnr 17/9 planID 201703

Om planprosessen

8

Innkomne merknader til planoppstart

Det kom inn 14 merknader ved kunngjøring om oppstart av planarbeid, 6 fra offentlige instanser og 8 fra private/andre aktører. Under er en oppsummering av innkomne merknader.

Statens Vegvesen brev av 10.07.18

Viser til kommuneplanen og krav om siktutbedring mellom FV 552 og kommunal veg.

Forslagsstillers kommentar: Bestemmelsene i K-planen om siktutbedring er lagt til grunn. Planen viser nytt kryss med fv 552

Kommunedirektørens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar

Kystverket brev av 13.08.18

Minner om sikkerhet og framkommelighet for alle brukere av sjøen.

Forslagsstillers kommentar: Sikkerhet og framkommelighet for brukere av sjøen er vurdert i plassering av båthavn og båtplasser

Kommunedirektørens kommentar: Viser til forslagstillers kommentar.

Fiskeridirektoratet 13.08.18

Siden Fiskeridirektoratet region sør har i sitt mandat å ivareta fiskeriinteresser og marint biologisk mangfold, er det kun planens sjøareal inklusiv småbåthavn vi uttaler oss til. Hvor den planlagte småbåthavna skal plasseres og hvordan den skal utformes er ikke spesifisert i varselet om oppstart. Vi opplyser derfor generelt om de verdier vi finner innenfor planområdet.

Et søk i vår karttjeneste <https://kart.fiskeridir.no> viser at det finnes et fiskefelt for aktive redskap utenfor planområdet. Dette antas å ikke bli berørt.

I Hundingslandsbukta finnes det registrert en forekomst av naturtypen ålegraseng. Ålegrasenger er en svært produktiv naturtype som benyttes som habitat for mange marine arter. Disse er derfor viktig å bevare. Den planlagte småbåthavna bør derfor ikke plasseres i eller i nærheten av ålegrasenga.

Når det gjelder småbåthavna har vi noen generelle bemerkninger. Det er ønskelig at småbåtplasser samles på færre, større anlegg fremfor å belaste en rekke områder. I tillegg til de fysiske inngrepene i naturen (mudring, anlegging av bølgedempere, bygging av molo mm.) medfører småbåthavner økt belastning på miljøet som følge av utslipp av drivstoff, olje og miljøgifter fra båtene både mens de ligger på sjøen, men kanskje særlig i forbindelse med vedlikehold ved utsetting og opptak.

Det anbefales at kommunen stiller klare og strenge krav til tiltak for å redusere den negative miljømessige påvirkningen fra båthavner. Fiskeridirektoratet region sør vil foreslå følgende vurderes som vilkår for etablering av småbåtanlegg/småbåthavn:

- Båthavn med servicebrygge/slipp og sjønære opplagsområder skal være utstyrt med innretninger for oppsamling og håndtering (rensing) av avløps- og overvann. Dette vil redusere forurensingen fra land til sjø vesentlig.
- Det tilrettelegges for kildesortering av avfall i småbåthavnen og miljøfarlig avfall (batteri, olje, lakk, maling og andre kjemiske produkter) skal tas hånd om på en forsvarlig måte.
- Bryggeanlegg og bølgebrytere utformes og plasseres med tanke på å opprettholde tilstrekkelig vanngjennomstrømning for å opprettholde god vannkvalitet.

Utover ålegrasenga ser ikke tiltaket ut til å berøre flere fiskeriinteresser og vi har ingen flere merknader.

Forslagsstillers kommentar: Forholdet til ålegrassenger er ivaretatt ved plassering av felles småbåthavn utenfor dette området slik at ålegras i liten grad blir berørt. Hovedtyngden av båtplasser er konsentrert til ett anlegg som anbefalt.

Kommunedirektørens kommentar: Vises til forslagsstillers kommentar og vurderingen. Foreslås på bakgrunn av innspillet noen nye krav i bestemmelsene ift vanngjennomstrømning.

Agder Energi Nett 20.08.18

Planforslaget må ta hensyn til bestående anlegg og for de anlegg som det er nødvendig for oss å etablere og drifte.

Minner om avstandskrav fra nettstasjon og strømnett. Kravene gjelder også lekeplass og andre parkanlegg.

Forslagsstillers kommentar: Innspillet viser dagens strømnett og angir de generelle krav til avstander til HS linjer og kabler. Det er lagt opp til kabelanlegg fra nettstasjon ved fv 552 og fram til ny nettstasjon i feltet. Teknisk løsning avklares med AE Nett før utbygging.

Kommunedirektørens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar.

Fylkesmannen i Agder 17.10.18

Det er utført en registrering og vurdering av det biologiske mangfoldet i del av området jfr rapport fra Grimsby Naturtjenester 2012. Det legges til grunn at nevnte rapport gir en tilstrekkelig beskrivelse og vurdering av konsekvensene av planforslaget for områdets biologiske mangfold på land etter naturmangfoldloven §§ 8-12, jf § 7. Videre ber vi om at det gis en beskrivelse og vurdering av konsekvensene av planforslaget for områdets biologiske mangfold i sjø. Herunder ber vi om at kommunen foretar og synliggjør relevante vurderinger i henhold til de aktuelle bestemmelser i naturmangfoldloven.

Hensyn til strandsonen og naturmiljø:

I henhold til statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen skal landskapsinngrep unngås på arealer som har betydning for andre formål, herunder naturmiljø, friluftsliv og landskap, samt at tomteopparbeiding bør skje slik at fysiske inngrep blir minst mulig.

Topografien i området består av fjell som skråner bratt ned mot sjøen med mye kupert terreng. Det anbefales at det settes tydelige og restriktive bestemmelser i forhold til både ny og eksisterende bebyggelse i området. Dette er nødvendig for at planen skal bli et egnet redskap til å unngå eksempelvis uheldige utvidelser/endringer av bebyggelsen. Ny bebyggelse må ikke medføre silhuettvirkning, men plasseres og utformes etter de premisser landskapet legger. Både arealbruksformål i reguleringsplanen og reguleringsbestemmelser bør nyttes for å sikre estetiske hensyn. Vi viser i denne sammenheng til veileder T-1179 – Estetikk i plan- og byggesaker (Miljøverndepartementet). Vi vil bemerke at de omsøkte fritidsboligene bør trekkes vekk fra terrenghyllekantene for å dempe eksponeringen mot sjøen. Vegetasjonen i forkant av fritidsboligtomtene må bevares, selv om dette kan gå på bekostning av utsikt fra fritidsboligene.

Det forventes at planforslaget har illustrasjoner for eksempel fotomontasje, snitt og/eller perspektivtegninger som viser de landskapsmessige konsekvensene av tiltak som hjemles i planen. Herunder må illustrasjonene bla vise maksimal utnyttelse, samt nær- og fjernvirkning.

Det anses som uheldig om noen av de nye tomtene bli lagt til områdene med forekomst av rik edellauvskog (A-verdi). Rik edellauvskog er av våre rikeste og frodigste skogtyper og inneholder mange arter som ikke finnes andre steder. Det gis faglig råd om å unngå plassering av boliger og/eller fritidsboliger innenfor nevnte naturtype.

Det er flere turstier i området i dag som bør tegnes inn i plankartet.

Det må påregnes at en småbåthavn av denne størrelsen vil kunne forårsake spredning av forurensende stoffer til bunnsedimentene i området. Dette vil også kunne påvirke ålegrassenga i området negativt. Fylkesmannen forventer at det gjennom planarbeidet foretas en vurdering av planforslagets konsekvenser for det marine naturmangfoldet, herunder en vurdering av samlet belastning av eksisterende og planlagte tiltak i området, jf. naturmangfoldloven § 10.

Det er godt dokumentert at sjøbunnen under en rekke småbåthavner er forurensset, bl.a. samarbeidsrapport NIBR/UMB/NIVA/HI 2012 «Kunnskapsbasert planlegging og forvaltning av kystsonen – med fokus på «bit for bit» -utbygging og konsekvenser for marin natur, fiskeriinteresser og marine kulturminner», beskriver miljøkonsekvensene av småbåthavner. Miljøvernavdelingen vil understreke at miljøtiltak må prioriteres ved etablering av småbåthavner. Det må gis bestemmelser i planen som sikrer dette.

Antall båtplasser er svært omfattende.

Småbåthavn: Den samlede belastningen vil ikke bare få konsekvenser for de registrerte naturinteressene i området, men en slik havn vil i svært stor grad påvirke landskapsbildet og bidra til en privatisering og en nedbygging av strandsonen. Fylkesmannen mener det er relevant å utarbeide illustrasjoner av de tiltakene reguleringsplanen åpner opp for, for å kunne vurdere påvirkning på landskapet. Illustrasjonene må vise både nærvirkning og fjernvirkning fra Hundingslandsbukta/Grønsfjorden.

I forvaltningen av strandsonen skal generasjonsperspektivet legges til grunn. Det betyr at et område som kanskje i liten grad benyttes til friluftsmål i dag, kan ha stor verdi som friluftsområde i fremtiden. Det må derfor nøye vurderes om, og ev. hvor mye av området som kan reguleres om til småbåthavnformål.

Naust/sjøboder: I tilknytning til småbåthavnen planlegges det bygget flere naust/båthus langs med vannkanten i et område avsatt til LNFR-område. Antall naust er ikke angitt. I kommuneplanens § 3.8 Småbåthavner over 5 båtplasser (§ 11-11 nr. 4) åpnes det for at mindre bygninger på inntil 6 m² pr. båtplass kan oppføres på land ifm bryggeanlegget. Foreløpig fremstår Hundingslandsbukta i stor grad som uberørt. Ett naust pr. båtplass, dvs. ca. 100 naust, vil prege området til det ugjenkjennelige, og vi gir derfor faglige råd om at antallet naust/båthus må begrenses til et absolutt minimum. Det må ellers settes tydelige reguleringsbestemmelser angående både utforming og bruk for å hindre uheldige fremtidige utvidelser og endringer av bygg.

Parkeringsplass: I tilknytning til småbåtanlegget planlegges det en større parkeringsplass i området avsatt til LNF-område i kommuneplanen. Det opplyses om at det skal bygges en trapp opp til vei for adkomst til/fra parkeringsplassen. Vi ønsker å bemerke at antall parkeringsplasser må følge kommuneplanens retningslinjer for antall parkeringsplasser pr. båtplass. Vi legger til grunn at parkeringsplassen og veien vil bli skjermet av vegetasjon for innsyn fra sjøen.

Renner en bekk tvers gjennom området hvor parkeringsplassen vil ligge. Bekken er lagt i rør under eksisterende vei, men renner ellers fritt.

Vannforskriftens § 12 må vurderes i saker der ny aktivitet eller nye inngrep kan føre til en forringelse av miljøtilstanden i vann. Den forutsetter at visse vilkår er oppfylt dersom tiltaket skal kunne tillates. Det må vurderes og beskrives konkret om § 12 kommer inn ved utarbeidelse og behandling av reguleringsplaner, eller om vurderingen ivaretas gjennom senere saksbehandling.

I aktuelle område kan en løsning være å flytte bekken til en av sidene fremfor å legge bekken i rør under parkeringsplassen. Fylkesmannen minner om at kantvegetasjonen langs vassdrag med årssikker vannføring er lovbeskyttet, jf. vannressursloven § 11.

I et klimaperspektiv og basert på statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging som ble fastsatt ved kgl. Res. Av 26.9.2014 (SPR for BATP), er det etter vår vurdering uheldig å planlegge flere boliger i et område som ikke befinner seg langs en kollektivakse og hvor transporten således i stor grad vil bli bilbasert

Forslagsstillers kommentar: Naturtyper med ålegras og edellauvskog er hensyntatt og vist med hensynsone i plankartet. Ålegras berøres i liten grad av flytende båter og utligger i planen og er i hovedsak uberørt.

Landskap og biologisk mangfold: Det ble foretatt en landskapsanalyse for området i 2013 som nå er oppdatert for planlagt bebyggelse. Det er utarbeider rapport på biologisk mangfold i 2012 som er supplert med konsekvensvurdering.

Strandsone og naturmiljø: Landskapsanalysen med planlagt bebyggelse viser liten eksponering sett fra sjøen og det er satt krav til mørke farger på bebyggelse. Bebyggelsen i planen er tilpasset terrenget slik at det blir moderate terrenginngrep. Bebyggelsen er holdt unna de høyeste toppene i planområdet. Det er utarbeider illustrasjoner som viser dette. Tomter er lagt i utenfor områder med edellauvskog som da i liten grad berøres. Turstier er vist i plankartet.

Småbåthavn: Småbåthavna er lagt utenfor ålegrassområdet som i liten grad berøres. Plasseringen er innenfor avsatt område i K- plan. Planforslaget innebærer små inngrep i strandsonen for havna med bygging av bryggefront i naturstein/ betong for å kunne legge ut båter på bøye og feste flytebrygger. Sjøboder er plassert i felles boder med begrensning på 4m² pr båtplass.

Parkeringsplass Parkeringsplassen til båthavna er lagt et stykke fra sjøen og er skjermet for innsyn fra sjøen. Bekk gjennom dette området vil ikke berøres av parkeringsplassene, men forbli åpen.

Boligbebyggelse Det inngår kun 3 boliger i planen som kan medføre at fast bosetting i området opprettholdes.

Øvrige forhold er redegjort for i planbeskrivelsen.

Kommunedirektørens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar samt vurderingen.

Vest-Agder Fylkeskommune 07.09.18

Fremmet innsigelse til tidligere planarbeid for samme område grunnet manglende hensyn til kulturminne-, landskaps- og friluftslivsinteresser. Området var den gang hovedsakelig avsatt til LNF- område. I kommuneplan vedtatt i 2015 er det åpnet for bolig- og fritidsbebyggelse innenfor planområdet i tillegg til småbåtanlegg ved sjøen. Fylkeskommunen har ingen merknader til et planarbeid i tråd med kommuneplanen. Utfra sakshistorikken rundt reguleringsplanarbeidet og våre innspill til kommuneplanen er våre interesser primært knyttet til kulturminner, landskapet og friluftslivsinteressene i området.

I tillegg bemerkes det:

Det forventes at landskapsanalysen som ble utført for område FB15 følges.

Kommuneplanens § 2.4.6 sier at det skal utarbeides landskapsanalyse i forbindelse detaljregulering av området. Den utførte landskapsanalysen er ganske grundig og fungerer godt som underlag for en oppdatert analyse som er mer spesifikk tilpasset bebyggelsen man nå tenker seg. Det er viktig å ta med veier og skjæringer i dette arbeidet.

Forventes at hensynsone H560 bevaring naturmiljø må hensyn tas.

Antall båtplasser må være lik antall nye enheter. Kan være utfordrende med tilstrekkelig med parkeringsareal ved sjøområdet. Må vurderes om det er behov for boder.

Eksisterende stier må ikke bygges igjen. Markerte utkikkspunkt og andre naturlige turmål må ikke bygges, men istedenfor tilrettelegges for allmenheten.

Nye tiltak i vann må vurderes om vannforskrifens § 12 kommer til anvendelse.

Innenfor tiltaksområdet er det registrert mange kulturminner som er beskrevet nedenfor:

- Gnr 17/1: 1) Gravrøys ID 32816, 2) Harstahaugen ID 103778, 3) Hulveg ID 174552

Gnr 17/4: 4) Gravrøys ID 52581, 5) Husmannsplass ID 174546

- Gnr 17/5: Ingen kjente kulturminner
- Gnr 17/6: 6) Husmannsplass ID 174561, 7) Loftet: buet mur av stein ID 32817, 8) Bautastein ID 174548 -
Gnr 17/7: 9) Gravfelt ID 42836, 10) Husmannsplass ID 174549, 11) Hulvei ID 174552, 12) Husmannsplass
ID 174550, 13) Sefrakregistrert hus ID 1032-0015-252, 14) Sefrakregistrert hus ID 1032-0015-253
- Gnr 17/23: 15) Gravfelt ID 32818, 16) Sefrakregistrert bygning ID 1032-0015-258, 17) Sefrakregistrert
bygning ID 1032-0015-245, 18) Sefrakregistrert bygning ID 1032-0015-245

Norsk Maritimt Museum (NMM) varslet den 18. mai 2009 (09/01568-2), behov for å gjennomføre en marin arkeologisk registrering. Fylkeskonservatoren kan heller ikke se at slik registrering ble gjennomført. Vi har derfor videresendt saken til NMM for en ny uttalelse og i e-post 21.08.18 skriver NMM: Viser til oversendt varsel om igangsatt planarbeid ved Hundingsland gbnr 17/ 1, 4 m.fl. i Lyngdal kommune, vår ref. 18/00500- 2018265. En reguleringsplans prosess ble i dette området stoppet av innsigelser i 2012. Norsk Maritimt Museum (NMM) satte den gang krav om å gjennomføre en arkeologisk registrering under vann i planområdet jf. kulturminneloven (kml)§ 9. Dette kravet opprettholdes; NMM varsler krav om å gjennomføre en arkeologisk registrering under vann for å avklare om tiltak planen åpner for kan komme i konflikt med kulturminner under vann freda eller verna etter kml § 4 eller 14. Kostnadene ved registreringen må iht. kml 10 dekkes av tiltakshaver. Vi ber om å få oversendt 1. utkast av planen til uttalelse når den foreligger.

Konklusjonen av våre merknader er at denne planen er konfliktfylt og for å kunne finne en løsning på det foretrekker vi å kalle inn tiltakshavere, konsulent og kommunen til et møte hos oss. Fra vår side vil representanter fra både bygningsvern og arkeologi være til stede. Etter møtet vil vi legge frem et krav om å gjennomføre en arkeologisk registrering innenfor tiltaksområdet, jf. kulturminneloven § 9. Når registreringen er oppfylt og rapporten er fremlagt, kan vi komme med vår endelig uttalelse i forhold til kulturminner, kulturmiljøer og områdene som skal bevares som hensynssone. Dersom det er ønskelig med mer informasjon ber vi om at det tas kontakt med arkeolog Ghattas Sayej, tlf. 47055907, eller epost: gjs@vaf.no

Forslagsstillers kommentar: Landskapsanalysen for området fra 2013 er oppdatert ved med utarbeidelse av planen og hensyntatt. Hensynsonen bevaring av naturmiljø er ivaretatt i planen. Det er i småbåthavn lagt opp til 1 plass pr hytte hensyntatt bakenforliggende områder som vil bli tatt opp til regulering. Parkering til båthavn er avklart. Stier i planområdet er regulert inn og det er regulert korridorer til utsiktspunkter.

Det er foretatt omfattende kartlegging av kulturminner og kulturmiljø i planen og hensynssoner lagt inn i plankart som anbefalt av Fylkeskonservator. Plankartets utforming er forelagt konservator og drøftet i møter.

Det er foretatt marinarkologisk registrering av NMM i sjøområdet. Rapport av 2018187. Det er gjort funn av materiale som er eldre enn 100 år utenfor reguleringsgrensen og vil da ikke ha konsekvenser for planen.

Kommunedirektørens kommentar: Det legges opp til 1,2 båtplasser pr ny fritidsbolig/bolig som vil si maks 60 båtplasser. Viser ellers til vurderingen og kommentar fra forslagsstiller.

Brev fra Thor Einar Lien 10.08.

Det er så mange konfliktområder at bortsett fra boligene på br. 9 så bør Lyngdal kommune avvise hele planen.

Hundingsland er et lite område med de boliger og få hytter som ligger her. Rekreasjonsområdene er ikke større enn de må være. Det er også massevis av kulturminner som bør ivaretas.

Med de 3 boligene som Daniel på bnr. 9 søker om så vil det bli 11 fastboende her. Så er det 9 fritidsboliger og i tilknytning til disse er det 4 annekser. Det er foreløpig 4 sjøboder i Hundingslandsbukta. inklusiv undertegnades.

Det er sterkt beklagelig at planene for rettighetshaverne til bryggeanlegg som ble utarbeidet ved jordskifte er satt til side på grunn av reguleringsplaner for hytter og flytebrygger. Etter mange år med jordskifte burde i alle fall rettighetshaverne komme i første rekke.

Det vil uten tvil være et stort feiltrinn å ødelegge så store områder på Hundingsland med 50- 70 fritidsboliger og ca.100 flytebryggeplasser. Disse store planene ble jo avvist av fylkeskommunen for noen år siden av flere grunner.

Både Arkeolog Rune Fredriksen og Sjøfartsmuseet har varslet større omfang av fornminner før videre planer iverksettes. Konsekvensutredning er et minstekrav.

Noen konfliktområder:

Privat veg til sjøen bygd av grunneierne/veilaget. Veiens beliggenhet gjør at utvidet bruk vil medføre mye støy og bråk på alle døgnetstider i all

fremtid. Samt stor konsekvenser fra anleggstrafikk frem til siste hytte i planen er bygd. Foreligger ingen avtaler om adkomst til hytteby eller ytterlige utvidelser til møteplasser eller parkeringsplasser for disse.

Bryggerettigheter og flytebrygger: Avtale om 7 m bredde på bryggene. Dette er realservitutter som hver eiendom har krav på og som ikke kan skilles fra eiendommene. Hver brygge plass disponerer 20 m ut i sjøen.

Bukta vil bli fullstendig rasert og fiskeri-interesser vil opphøre. Med så mange båter vil det føre til forurensning, forurensing og store støv plager.

Bukta er oppført som oppankringsplass. Det vil være trist for både oss og de sjøfarende at de ikke kan søke havn med sine flotte seilbåter på grunn av flytebrygger.

Krever store inngrep i strandområde for å tilrettelegge disse anlegg.

Hyttene 50-70 hytter er for mye. Vil jage bort vilt. Mange hyttefelt og våre naturinteresser svinner mer og mer inn. Foreslås at Hundingsland blir en grønn lunge som mange må ha glede av i mange år fremover.

At det planlegges boliger tror jeg de fleste har forståelse for så lenge de blir godt tilrettelagt. Derimot vil hytter i dette store omfang ødelegge hele miljøet på Hundingsland.

Allmenningsbrygge og båtopptrekk – Det er bestemt at det skal ligge en allmenningsbrygge på 6 m bredde på bnr 7 sin eiendom helt inntil grensa til bnr 6. Videre fastsatt i jordskifte at det skal være båtopptrekk for småbåter på bnr 1.

Anmode om møte med forslagsstiller.

Forslagsstillers kommentar: Privat veg til sjøen: Dette er en felles veg for alle med rettigheter til vegen avklart i Jordskifte fra 2011. Det er krevd nytt jordskiftesak for å avklare utvidet bruk av vegen med tilhørende framtidig vedlikehold.

Bryggerettigheter og flytebrygger: Oppdelingen fra jordskiftet i 2011 er lagt til grunn for planen uten endringer. Det er i planen tilrettelagt for brygger og naust samt atkomstveg til teigene som er til stor gunst for grunneierne.

Hyttene: Synspunktene vedrørende hyttene oppfattes som at det ønskes omkamp på vedtatt kommuneplan. Planen som fremmes er i hovedtrekk i tråd med kommuneplanen avsatte areal til fritidsbebyggelse og merknad hensyntas ikke.

Allmenningsbrygge og båttopptrekk: Allmenningsbrygge er regulert inn i planen. Denne ligger på 17/7. Det er i Jordskiftedommen ikke avklart hvem som kan bygge bryggen og ha bruksrett. Det kan legges til grunn at utbygger av området bygger bryggen og at den kan brukes av alle som måtte ha nytte av slik bruk. Planen inkluderer atkomstveg som er kjørbær for nyttekjøretøy etter antydning ved nr 5 i jordskiftesaken. Det er ikke tilrettelagt for opptrekk av båter i planen med tilhørende miljøtiltak, men det er fullt mulig å trekke opp småbåter på bnr 1 i tråd med jordskiftesak som dog ikke angir annet enn gangatkomst til stranden ved bnr 1.

Kommunedirektørens kommentar: Rettigheter adkomstvei er avklart i jordskifte ved dom juni 2022. Viser ellers til forslagsstillers kommentar og vurderingen.

Björg Neset, eier 17/3

Vei ned til båt plassene går over min eiendom. Har aldri gitt tillatelse til ferdsel over min eiendom til andre enn rettighetshaverne til sjøarealene. Det kommer ikke på tale å avgi ferdsel til hytter og flytebrygger over min eiendom. Advokat Dragland har også gitt sin uttalelse ang. denne sak. Foreslår atkomst fra Åmland/Kåveland.

Godtar ikke all trafikk og støy. Huset mitt ligger slik til i forhold til veien at det blir utsatt for mye støy og bråk. Hyttene som er planlagt på Haraldstad haug vil også være til stor sjenanse for mitt hus.

Forslagsstillers kommentar: Hun angir at rett til bruk av veg over hennes grunn ikke tillatelse for andre enn rettighetshavere. Dette vil bli avklart i ny jordskiftesak som er tillyst. For øvrig er merknaden knyttet til at kommuneplanen som angir byggeområder med tilhørende trafikk. Habilitet knyttet til behandling av planen har ikke relevans i forhold til utforming av reguleringsplanen.

Kommunedirektørens kommentar: adkomstrettigheter er avklart i dom i jordskifte juni 2022.

Fritidsboligene planlegges i hovedsak innenfor avgrensning i kommuneplanen. Det legges i planforslaget til rette for ett par boligtomter og fritidsboliger utenfor avgrensning i kommuneplanen, langs adkomstvei til planlagt hyttefelt. Det vises til vurderingen for kommentar.

Harald Havre 03.09.18 og 07.08.18

Eksisterende vei til Hundingslandsbukta kan ikke brukes verken til en stor båthavn eller adkomstvei til hyttefelt. Veien er et sameie, og sameiet kan ifølge sameieloven ikke forandres til noe annet enn det er etlet til.

Er det plass til 100 båtplasser? Grunneiere på begge sider av bukta har samme rett til å anlegge flytebrygger. Disse kan derav ikke strekke seg lenger enn til ca 10-15 meter på hver side av midtlinja i bukta, for derved å sørge for tilstrekkelig seilingsrom mellom endene av flytebryggene.

Med bakgrunn i disse to sterkt begrensende faktorer, bør bukta ved Gnr 17 Bnr 17 brukes som lokasjon for båthavn. Ved dette valget unngås alle de overnevnte utfordringene. Terrenget på land er betydelig mindre utfordrende, samt fravær av hensyntagen til nære naboer. Flytende bølgebrytere er i dag svært effektive, og kan ha båtplasser på en side.

Forslagsstillers kommentar: Det er sendt ut supplerende varsling av planlegging til berørte naboer og gitt ny frist for merknader ut fra mail 7.8.21. Merknadene går på endring av plassering av småbåthavn til bnr 17 som ikke er avsatt til formålet i K-planen. Merknadene er således knyttet til vedtatt K-plan og ikke til reguleringsplanen.

Kommunedirektørens kommentar: Rettigheter til adkomstvei er avklart i jordskiftedom juni 2022. Det er i kommuneplanen avsatt areal til småbåthavn i Hundingslandsbukta, ikke på bnr 17. Det er dessuten ønskelig å samle båtplasser og ikke anlegge båtplasser i alle buktene. Vises ellers til vurdering og forslagsstillers kommentar.

Helene Litland, eier 17/10 6.10.18

Det er store utfordringer på vinterstid med snø og is slik vegen ligger i dag. Hvis veien blir lagt om på en måte som fører til at farten må reduseres før møte med bakken opp mot bnr9 vil dette føre til enda større utfordringer. Beboerne vil da få store utfordringer med å kunne kjøre bil opp bakken på store deler av vinterstiden.

Den kommunale veien på Hundingsland er ikke egnet for så stor økning i trafikk som det nå er planlagt for.

Vil veien bli utvidet for mulighet for møtende trafikk? vil det bli anlagt fortau/sykelsti med asfalt og lys, for barn slik at de kan få en trygg skolevei ned til skolebussplass? Det er differensierte ferieuker i Norge, så mine barn vil kunne gå på skole mens andre i Norge har ferie, f.eks vinterferie og høstferie. Barna vil også måtte møte på mye anleggstrafikk under utbygging, samt hyppig trafikk fra hytter/småbåthavna underveis og etter utbygging er ferdig.

Risikoen for trafikkuhell i krysset ved fylkesvei økes betraktelig med planlagte utbygging. Er veien og dets omgivelser beregnet for ytterligere belastning av denne typen «hytte trafikk»? Vil «Bervannet» som er kommunalt reserve drikkevann kjenne preg av denne trafikken, mtp forursensing? Fylkesveien fra Lyngdal sentrum og til Revøy, vil den tåle en økt belastning i sin helhet med hensyn til så stor utbygging

100 båtplasser med bunnstoff vil kunne føre til at både fisk og ålegrass tar skade eller dør ut.

Forslagsstillers kommentar: Omlegging av kommunal veg fører ikke til endring av vegtrase eller trafikk i bakken forbi bnr 9 og den bygde boligen. Anførselene om atkomsten er således ikke relevant for planen som fremmes. Ny kommunal veg fra fv 552 vil gi bedre trafiksikkerhet for alle. Bervannet er reserve drikkevannskilde og fylkesvegen går langs vannet i dag. Det er ikke lagt restriksjoner på trafikkmengden på fv 552 i forhold til vannkilden og som da heller ikke vil gjelde denne planen. Landskapsvirkningen for dagens boligbebyggelse og hennes tomt ved utbygging av fritidsbebyggelse etter planen vil være minimal. Det inngår ikke ny bebyggelse i planen ved dagens boligbebyggelse.

Kommunedirektørens kommentar: Kommunale veien vil bli utbedret. Dette jfr krav. Omlegging av kommunal veg fører ikke til endring av vegtrase eller trafikk i bakken forbi bnr 9 og den bygde boligen. Antall båtplasser er redusert til maks 60 stk. Vises ellers til vurderingen og forslagsstillers kommentar.

Berit Litland 7.10.18

Hva menes med 100 meter belte langs sjøen med en tilpasning? Er det da sånn at hvis terrenget er bratt, så trekkes hyttene nærmere sjøen?

Stiller spørsmål om det er mulig å bygge 100 enheter uten å foreta ett større inngrep i naturen «Planen vil basere seg på bruk av eksisterende kommunal veg med nødvendig omlegging der vegen går like ved bnr. 5.»

Hva menes med nødvendig omlegging der veien i dag går like ved bnr. 5? Vil det gi innvirkning på videre kommunal vei opp til bnr. 17.9 etter bnr. 5.

Med så store inngrep mener jeg planen gir vesentlig virkning på landskap og omgivelser som blant annet fugleliv, dyreliv og planter. For eksempel; ørn, haukugle og andre rovfugler. Viser til landskaps analysen fra 2012 rapport nummer 5. Bestilt av Lyngdal kommune.

Hva med søppelhåndtering? Ser en på hytte konteinere i kommunen ellers, ser det ikke særlig innbydende ut. Ikke en god løsning.

Hva med giftig bunnstoff fra 100 båter. Dette må ha en innvirkning på biologisk mangfold som sjø ørret og ålegress. Slettsnok som befinner seg i området er oppført på rødlisten over truende arter. Alle frittlevende slanger i Norge er fredet, og vil bli påvirket av en så stor utbygging.

Jeg synes ikke at deres syn på biologisk mangfold stemmer med rapport nummer 5 fra 2012, bestilt av Lyngdal kommune.

Det er ankringsplass i Hundingslandsbukta, som er merket i sjøkart. Som seilbåter fra inn og utland, og yrkesbåter kan ankre opp. Denne burde bevares, den blir benyttet hver sommer og det er ikke mange merkede ankringsplasser igjen i området.

Forslagsstillers kommentar: Spørsmålene som er stilt er søkt besvart og forklart i planbeskrivelsen. Det henvises til planbeskrivelsen

Kommunedirektørens kommentar: Å omgjøre uberørt natur til utbyggingsområde vil medføre endring i landskap/naturen. Det kan imidlertid stilles krav i bestemmelsene som sikrer at inngrepene blir minst mulig og at bebyggelsen får en god terrengtilpasning. Samme gjelder adkomstveier. Det er utført ny landskapsanalyse og naturtypekartlegging. Antall enheter er redusert. Eventuell utvidelse av planområdet/hyttfeltet i nord vest tas i egen plan. Ankringsplass er vurdert å helst gjelder mindre båter ikke større fartøy. De har gode muligheter til å ankre opp på flytebryggeanlegget.

100 m grense med tilpasning menes i utgangspunktet at man ikke følger kravet slavisk, men gjør mindre avvik. Forholdet til 100 metersbelte er kommentert i vurderingen.

For mer kommentar vises det til vurderingen og også planbeskrivelsen.

Henrik Sørensen eier 17/12, e-post 08.10.18

Det bør legges til rette for sikker og god skolevei ned til hovedveien da det vil bli en betraktelig økning i trafikken på denne strekningen

Hvis vei ned til sjøen skal brukes, vil veien utvides slik at biler kan møtes/passeres uten å stoppe? Blir det eventuelt vurdert og anlegge/forlenge vei fra eksisterende hyttfelt på kåveland mot Hundingsland? Da dette blir mindre belastning for fastboende på Hundingsland.

Adkomst til naust på 17/2 må ivaretas samt anløp til og fra båtplassen med båt

Vil forringe dyre og planteliv. Hundingsland er i dag et eldorado for oppvekst, bomiljø og trivsel. Med blant annet friområder, natur, dyreliv og planteliv. Dette vil forringes ved en eventuelt utbygging i denne grad som planlagt. Med bla årevis med anleggstrafikk og påfølgende hyttetrafikk

Forslagsstillers kommentar: Merknaden er lagt til grunn. Skoleveg for barn vil bli mer sikker enn dagens ved ny atkomstveg fra fv 552. Det er medtatt møteplasser på veg til sjøen. Dagens naust ved sjøen er medtatt i planen og atkomst til sjø og strandteiger er basert på Jordskiftedom fra 2011.

Kommunedirektørens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar, vurderingen og planbeskrivelsen.

Gunleik Haugom brev 15.10.2018

Slik vi ser det vil utnyttelsesgraden av bukta bli for stor dersom det anlegges opptil 100 båtplasser. Vårt ønske er at det kun blir en båtplass per hytte og hus som planlegges i reguleringsplanen.

Vedrørende vei forbi hus på bnr 17/2,5 forutsetter at vegen blir flyttet med utgangspunkt i tidligere reguleringsplanforslag utarbeidet av Omar Schevik, og i henhold til grunneiers ønsker om plassering av vei, utenfor jordene i kanten av steinura, vest for dyrket mark. Dette i samarbeid med oppdragsgiver for planen. Det fordres enighet mellom grunneier og oppdragsgiver om dette.

Forslagsstillers kommentar: Planen legger opp til en båtplass pr framtidig hytte. Haugom har deltatt i utforming av planen og kommunal veg som i dag går forbi huset er flyttet mot sør. Eksisterende

kommunal veg utgår. Det er regulert inn 3 hytter på Haugoms eiendom avsatt i K-planen. Det er inngått avtale mellom utbygger og Haugom om grunn for ny kommunal veg.

Kommunedirektørens kommentar: Antall båtplasser er endret da antall fritidsboliger også er endret/ redusert. Det legges opp til å flytte den kommunale veien. Det forutsetter at det ikke blir utfordringer ift båndleggingssone/nedslagsfeltet drikkevann. Se vurderingen.

Sigurd Myhre brev datert 08.10.18

Bemerk måten naboer er varslet på.

Fører til store innvirkninger i landskapet.

Det vil gi store konsekvenser for ålegras, sjøørret og annet liv i sjøen i Hundingslandsbukta når det er tiltenkt 100 båtplasser i tillegg til de 15 plassene som er der i dag. Utredningen om biologisk mangfold som ligger som grunnlag for overordnet plan mener jeg er mangelfull og anbefaler at ny utredning av biologisk mangfold blir foretatt, spesielt mot arter som er fredet, på nasjonal rødliste samt konsekvenser en slik stor utbygging vil gi for rovfugler som hekker i området og for andre fugler som bruker området som hvile og stoppested under trekk sørover om høsten og nordover på våren.

Bukta er meget liten og en del av selve bukta er meget grunn. Jeg klarer ikke å se hvordan forslagsstiller skal klare å få tilrettelagt ett anlegg for 100 småbåter. Det kreves også noe plass til å manøvrere båtene inn i båtoppstillingsplass på flytebryggeanlegg. Deler av bukta er grunn og om forslagsstiller har tenkt å anlegge flytebrygger med utstikkere og middelstørrelse på fritidsbåter er 16 fot, så må minimum avstand mellom utliggerne, land eller annen hindring være minst 16 meter, slik at det er mulig å manøvrere båten inn — ut av utstikkerne.

Jeg vet ikke hva som menes med bølgebryter, men dette vil om mulig også være ett direkte inngrep i naturen.

I bukta gror Ålegras og det er mye sjøørret og flyndre for å nevne noen arter. Giftstoffer fra bunnstoff på båter ble endret i direktiv i 2003, med totalforbud mot stoffet TBT i bunnstoff fra 2008 av FN.

Syd-vest i bukta har 3 grunneiere rettigheter og båtplass, ref. til dom i jordskifteretten av 2011.

Båtplassene til Gnr 18 bnr 1 og Gnr 18 bnr 2 er også fredet. Ved de 2 båtplassene ligger også ett gammelt va som er tegnet inn på kartet. Vaet er av historisk verdi etter mitt skjønn.

Ifølge bølgebryter må tas hensyn til at bukta er ankringsplass for båter.

I konsekvensanalysen som Grimsby naturtjenester har gjennomført i oppdrag fra Lyngdal kommune i 2012 virker noe mangelfull eller utformet slik at personer som ikke direkte er eksperter på området kan forstå konklusjonene. Jeg leser ut fra utredningen at fysiske inngrep vil berøre over 2000 arter, men jeg klarer ikke å finne eventuelle forslag til tiltak for å bevare, ikke skade eller drepe planter og dyr som er på internasjonale eller nasjonens fredningsliste eller rød listet liste. Jeg nevner Huggorm, Buorm, og Slett snok.

Av planter er området bevokst av edelløvtrær. Det finnes ramsløk og kusymre som det er forbud mot å ta opp med rota samt linjekonvall for å nevne noe. Ålegras vokser i Hundingsland bukta.

Område Hundingsland og rundt har hekkende Havørn, Kongeørn og Fiskeørn.

Det bør avklares hvor nærmere hekkeområder, reir, det er tilrådelig å komme mht. aktivitet anleggsaktivitet samt mer menneskelig aktivitet som biltrafikk, båttrafikk og støy slik at hekkende fugl og rovfugl ikke blir skremt og flykter.

Det er ett virvar av forskjellige fuglearter inkludert sjøfugl å observere på Hundingsland. Det er Tårnseiler, Tårnsvale, Stær, Stillits, Dompap, Sivspurv, Trekryper, Toppmeis, Stjertmeis, sidensvans, Fuglekonge, Sivsanger, Duetrost, Rødvingetrost, Gjerdesmett, Haukugle, Hornugle, Jordugle, Tårnfalk, Musvåk, spurvehauk, /Erfugl, Terne og sildemåke for å nevne noen få fuglearter som enten hekker eller finner sin mat i dette området.

Det bør gjøres en registrering med dertil vurdering av denne for å se hva slags konsekvenser det blir for hekkende fugl i området samt trekkfugler som benytter Hundingsland omegn i sin trekk rute til /fra kontinentet.

Med en utbygging av denne størrelsen som foreslått må bomiljø og fastboende sin livskvalitet tas hensyn til. Barn må gå eller sykle ned til fylkesveien for å ta skolebussen videre til skolen i Lyngdal. Det vil bli en dramatisk trafikkøkning på den kommunale veien om vei til planlagt hyttefelt legges over Hundingsland. Når jeg ser på kartet over området så kan en mulighet være å legge en eventuell vei videre fra eksisterende hyttefelt på Åmland — Kåveland feltet. Det er knappe 100 meter mellom dette hyttefeltet og det feltet som er under planlegging nå på Gnr 17. For å hindre gjennomkjøring så kan det enkelt settes opp fysisk sperring like ved Hundingsland bukta. Det skal ikke være båtslipp for å sette ut eller dra opp båter i bukta, så ingen har behov for å komme helt til sjøkanten med bil.

Planlagte boliger på Hundingsland må beboerne på Gnr 17 uttale seg om, men jeg ser det som positivt om Hundingsland kan bli litt større, 5 til 6 boliger totalt, med antall fastboende og således kanskje få ett mer sosialt og bedre lite bomiljø.

Ser positivt på at dagens avkjøring til Hundingsland blir endret slik at siktsoner blir iht forskrifter og krav fra Statens vegvesen. Jeg er grunneier av Gnr 18/1, og dermed ca. 60 meter innover mot Hundingsland, Gnr 17.

Imidlertid så renner en bekk parallelt med dagens kommunale vei. Dette er en gytebekk for ørret og ender i Bærevannet som er kommunens reserve drikkevann og vi grunneiere til vannet er båndlagt innenfor avrenning til vannet. Det er utarbeidet ett «nedslagsfelt» til reservedrikkevannet. Dette nedslagsfeltet går inn i området til Gnr 17 bnr 2/5 og den eksisterende kommunale veien. Ved en omlegging av krysset må bekken, som også er gytebekk for ørret tas hensyn til. Bærevannet må heller ikke bli forurenset av avrenning under anleggsperioden og tiltak mot dette må synlig komme inni søknaden til forslagsstiller.

Bærevannet er ett unikt ferskvann med tanke på vannkvalitet. På 1970 og 80 tallet, når resten av ferskvannene på Sørlandet ble ødelagt av sur nedbør, som resulterte i fiskedød, forble Bærevannet og Ramsjordvannet slik det var og er, med en Ph på nøytrale 6.4.

Bærevannet har en rik fiskestamme med ørret og røye samt ål.

Det ligger en gammel steinmur fra en høy låve like ved eller der en ny kommunal vei er tiltenkt ved dette krysset samt en avkjøring til utmarka for Gnr 18 bnr 1.

Det bør vurderes å sette opp hytter- fritidsboliger på en slik måte at naturen ikke blir skadelidende samt at generasjoner etter oss eventuelt kan tilbakestille området «slik det engang» var, og da må forslagsstillers se på muligheten om hytter og fritidsboliger kan bli oppført på påler.

Det bør foretas en ny og mer detaljert konsekvens analyse på hva slags forbigående midlertidige skader og permanente ødeleggelser denne utbyggingen vil forårsake på landskap og det biologiske mangfoldet som er i området. Her bør en prosedyre og plan utarbeides mht de arter som er fredet og som står på nasjonal rødliste.

Det bør foreligge en analyse og plan for de områdene som må ras sikres samt hvordan dette er tenkt utført.

Inngrep i naturen og landskap vil det bli ved ett så stort inngrep som her planlegges og en utredning og plan for hvor mye masse som må flyttes og kjøres vekk bør fremkomme. Om en anleggsvei legges gjennom Hundingsland vil dette få meget stor betydning for bomiljø og spesielt barna som skal til fra skolen.

Forslagsstillers kommentar: Innspillet fra Myhre er langt og omfattende med påpeking av en rekke forhold som må belyses i planen. Det vises til utforming av planen med beskrivelse av forholdene som påpekes i innspillet. Forholdet til ankringsplass i bukta er ikke påpekt av offentlig myndighet (Kystverket) og ansees ikke for å være relevant for større fartøy. For mindre båter som søker nødhavn vil sjøområdet sør for planlagt båthavn kunne benyttes som i dag eller innenfor felles småbåthavn. Forslag å ha atkomst til hyttefeltet fra Kåveland er vurdert som urealistisk ut fra høydeforskjeller og terreng. En slik løsning er ikke i tråd med K- plan. Det er inngått en avtale med Myhre vedrørende grunn for ny veg fra fv 522 og trase for vannledning fra Bervannet og fram til ny kommunal veg.

Kommunedirektørens kommentar: utført naturtypekartlegging 2020. Viser til forslagsstillers kommentar, planbeskrivelsen og vurderingen.

Andre aktuelle saker i området:

Det har tidligere vært planarbeid for samme området. Dette arbeidet ble avsluttet i 2012 på bakgrunn av innsigelse til planforslaget fra sektormyndighet. Den gang var området hovedsakelig avsatt til LNF-område i kommuneplanen, med unntak av boligområde for inntil 15 nye boliger. Planforslaget som var fremmet la til rette for 84 fritidsboliger og 30 boliger. Både fylkeskommune og fylkesmannen hadde den gang innsigelse til planen bla pga. manglende hensyn til kulturminnevern og landskaps- og friluftsinnteressene i området, konflikt med overordnet plan og mangelfull utredning ift biologisk mangfold.

Utbyggingsområder i tidligere planforslag som ikke var i konflikt med hensynsone drikkevann samt småbåthavn er tatt med i kommuneplan for Lyngdal kommune vedtatt 03.09.15

Av privatrettslige forhold kan nevnes:

Jordskifteavgjørelse mai 2022 som gjelder bruk av eksisterende adkomstvei til Hundingslandsbukta i forbindelse med utbygging av hytter.

Videre er det i juni 2022 meldt inn sak til jordskifte. Etter det kommunen kjenner til gjelder denne saken avklaringer sektorlinjer Hundingslandsbukta.

Vurdering:

Hovedtrekkene i planforslaget

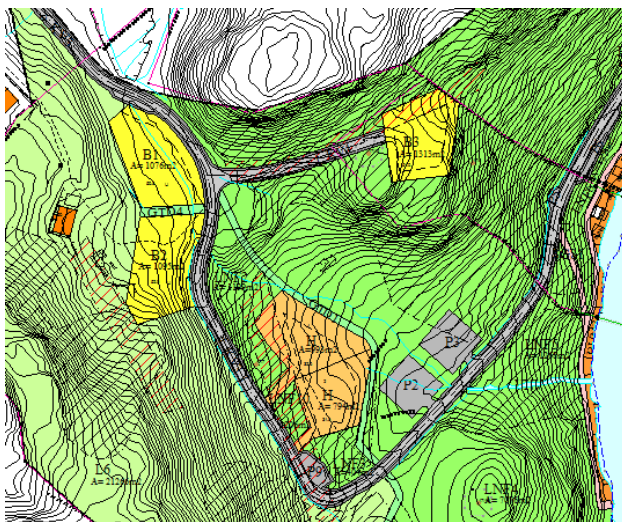
Bebyggelse

Boligbebyggelse

Det tilrettelegges for 3 eneboligtomter i planen. Tomtestørrelse 1,0 – 2,5 daa. Boligene planlegges i tilknytning til dagens boliger og adskilt fra fritidsbebyggelsen. Utnyttelsesgraden er maks 300 m² inkl. garasje og andre bygg. Det er stilt krav om 3 parkeringsplasser pr tomt.

Det er i bestemmelsene angitt maks høyde, som gir mulighet for å bygge boliger i 2 etasjer.

På plankartet er det angitt maks tillatt høyde på ferdig gulv hovedplan. 2 av tomtene ligger i skrånende terreng. Dette gjelder tomt B1-B2. Det er stilt krav om at det på disse tomtene må bygges med underetasje.



Fritidsbebyggelse

Det er i planen regulert inn 47 tomter for frittliggende fritidsbebyggelse. Tomtestørrelse er 750-1500 m² med et snitt på ca. 1100 m². Maks utnyttelsesgrad er BYA=190 m². Det er i bestemmelsene angitt øvre grense for garasje, annek, lekestue, boder, uthus etc på tilsammen BYA=60 m². Maks tillatt utvendig terrasse på bakken er 120 m².

Det er iht. kommunens norm stilt krav om 2 parkeringsplasser pr tomt.

Det er på plankartet angitt maks høyde gulv hovedplan.

Flere av tomtene ligger i skrånende terreng. For best mulig terrengtilpasning er det for flere av tomtene satt krav om at det bygges med underetasje. Disse tomtene er på plankartet merket med U.

For tomt 25 er det krav om bebyggelse bare i en etasje, med utnyttelsesgrad på $BYA=260\text{ m}^2$.

Også tomt 47-49 har krav om bygg i 1 etasje

Tekniske bygg

Det er satt av areal for ny nettstasjon - område BE samt område for renovasjon BRE hvor det kan plasseres containere for avfall eller nedgravde søppelcontainere.

Det legges opp til at området skal knyttes til offentlig vannforsyning.

Atkomstvei

Planforslaget legger opp til at det skal bygges ny avkjørsel fra fylkesvegen for å bedre siktforholdene i retning mot Korshamn. Dette iht. krav i kommuneplanens bestemmelser. Del av kommunale vei, ca. 250 m vil som følge av endret avkjørsel bli lagt om. Veistrekningen er markert med gult i skisse under.

Eksisterende vei på aktuelle strekning utgår når ny vei er bygget. Dagens vei har en veibredde på ca. 3 m. Planen legger opp til regulert veibredde på 7 m med planert veibredde på 5 m og 1 m sideareal på hver side. Det er krav om at veien skal være bygd før det kan gis brukstillatelse til nye fritidsboliger. Veien vil være kommunal fra fylkesvei og frem til enden av boligbebyggelsen.

Det er etablert siktzone i tråd med fartsgrense på stedet. Avkjørsel til/fra fylkesveien er endret for å ivareta kommuneplanens krav til siktutbedring i dette krysset.



Dagens vei ned til Hundingslandsbukta planlegges forlenget og vil være hovedadkomst til planlagte hyttefelt. Ny vei er på plankartet benevnt f_KV5. Regulert veibredde 4 m og 1 m sideareal på hver side. Adkomst fra Kåveland til dette hyttefeltet er vurdert, men er ifølge tilbakemelding fra forslagsstiller vanskelig å få til pga. høydeforskjeller og terreng. Det er en høydeforskjell på 33 m på en strekning på 158m, noe som gir gjennomsnittlig stigning på 1:4,7. I tillegg kommer store terrenginngrep. Veiene i hytteområdene på Kåveland/Åmland er tilrettelagt for denne bebyggelsen. Grunneiere i planområdet på Hundingsland har ingen rettigheter i veganlegget på Kåveland /Åmland. Det er lagt til grunn at arealene på Hundingsland må betjenes av dagens kommunale veg til Hundingsland som går fram til der det er lagt inn ny bebyggelse i planen.

3 av hyttetomtene, tomt 47-49 har adkomst fra Lindåsveien, ikke Hundingslandsveien som resterende nye boliger og fritidsboliger i denne planen.

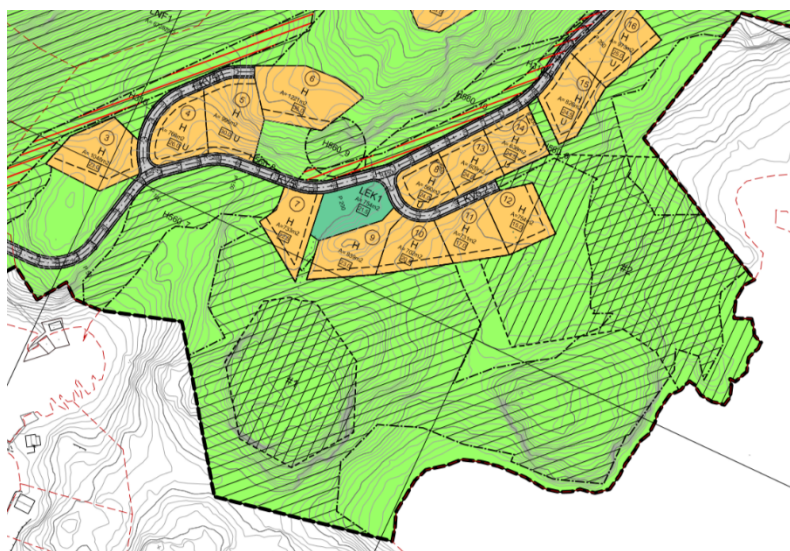
Parkering

Med unntak av for 3 tomter legges det opp til parkering på egen tomt. Tomte 96, 97 og 98. skal benytte felles parkeringsplass P1 og har gangforbindelse videre til tomtene, 30-60 m.

Pga avstand i feltet er det regulert inn parkeringsplasser til småbåthavna, P2-3. Her er det plass til 28 plasser. P4-5 er eksisterende parkeringsplasser knyttet til dagens brukere av havna.

Lekeareal

Det er regulert inn en lekeplass på ca. 1 daa innenfor planområdet



Småbåthavn

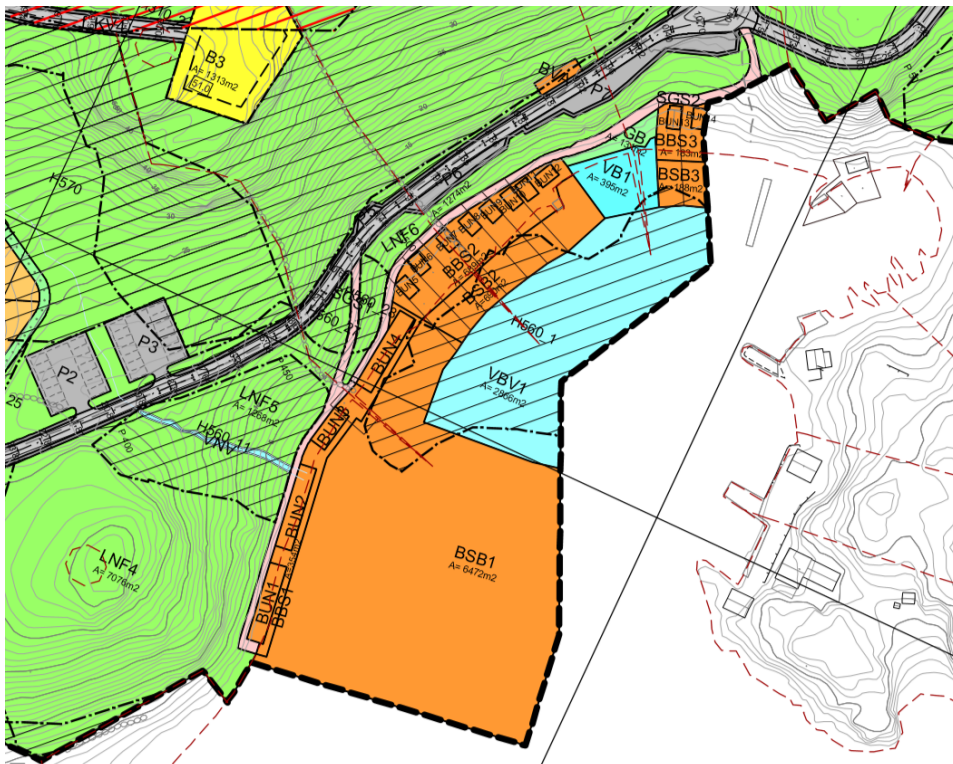
BSB 1-3 er område i sjø for båter. BSB1 er beregnet på ny fritidsbebyggelse. For å dempe sjø fra sørøst skal det som del av flytebryggen etableres en bølgebryter. Områdene BSB2 og BSB3 er båtplasser beregnet for grunneierne med avsatte teiger til sjøen.

Det kan bygges brygger i tre eller betong ved planlagte flytebryggeanlegg innenfor BBS1 og for private teiger innenfor BBS2-3.

Det kan innenfor BUN1-4 oppføres felles sjøboder for oppbevaring av utstyr, maks BYA=300 m². Hver bod i felles naust kan maks være 4m². Det er stilt krav om at det skal utarbeides en samlet plan for alle sjøbodene før bygging. Det tillates ikke at bodene slås sammen.

Det tilrettelegges for bygging av båthus innenfor områdene BUN 5-14. Utnyttelsesgraden er BYA=100 %, som vil si ca. 24 m² pr båthus/teig. Plassering vist i plankartet kan avvikes med inntil 2 m fra angitt plassering. Båthus og boder tillates ikke brukt til beboelse/overnatting. Det er videre satt krav om at de skal være uisolerte og at boder og båthus skal bygges i tradisjonell stil med trekledning og takstein i betong/tegl.

I bakkant av alle private parseller langs sjøen er det regulert inn en felles atkomstveg, SGS2, slik at alle får gangatkomst til sin Teig. Prinsippene for atkomst til havna skal være i tråd med jordskifte fra 2011.



Utklipp plankartet for småbåthavn.

Planen legger ikke til rette for utsetting, opptak eller lagring av båter på land. Atkomsten til havna er bratt og gir kun mulighet for tilkomst med ATV eller lignende kjøretøy. Forslagsstiller har derfor vurdert det som uaktuelt å tilrettelegge for opptak av båter. Det er mulighet for å sette ut og ta opp båter andre steder, for eksempel i Korshamn. Kommunedirektøren er enig i vurderingen. Planen hindrer ikke noen i å ta opp eller sette ut båten, slik at selv om det ikke tilrettelegges for å kunne ta opp eller sette ut båt vil det allikevel være muligheter for det for eksempel på område regulert til badeplass. Det er mest aktuelt for mindre båter, da det for større båter kan bli for krevende utfra terreng og adkomst til å få til.

Det er i planen regulert inn et badeområde (VF). Her er det i dag mulighet for bading. Det åpnes i planen for at område kan tilrettelegges mer med tanke på bading med f.eks. badeflåte og evt. tilførsel av sand. Tilførsel av sand må godkjennes. Det kan generelt være utfordringer med å få godkjent påfylling av sand bla pga. fare for forurensing. For å skille badeplass fra båttrafikk skal badeplassen sikres med badeline/bøyer.

Hensynsone

Det er i planen regulert inn følgende hensynsoner.

H730 Båndlegging kulturminner og H570 bevaring Kulturmiljø iht. avgrensninger Fylkeskonservator.

H560 Bevaring av naturmiljø H560. H560_1-3 Områder med rik edelløvskog og H560_4 ålegrass.

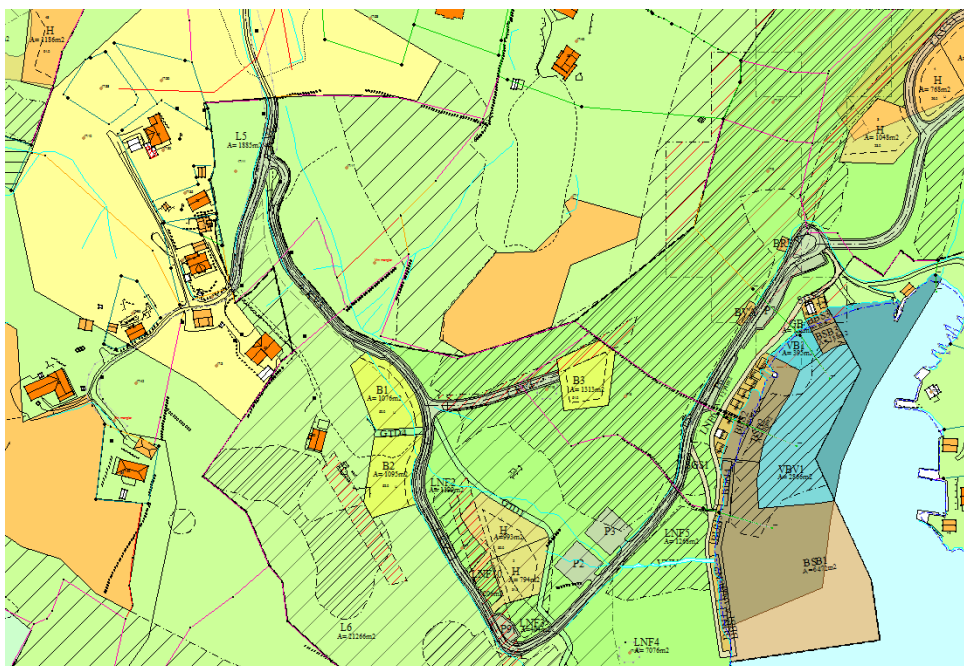
H310 Ras/skredfare etter kartlegging av fare for steinsprang.

H370 Høyspent

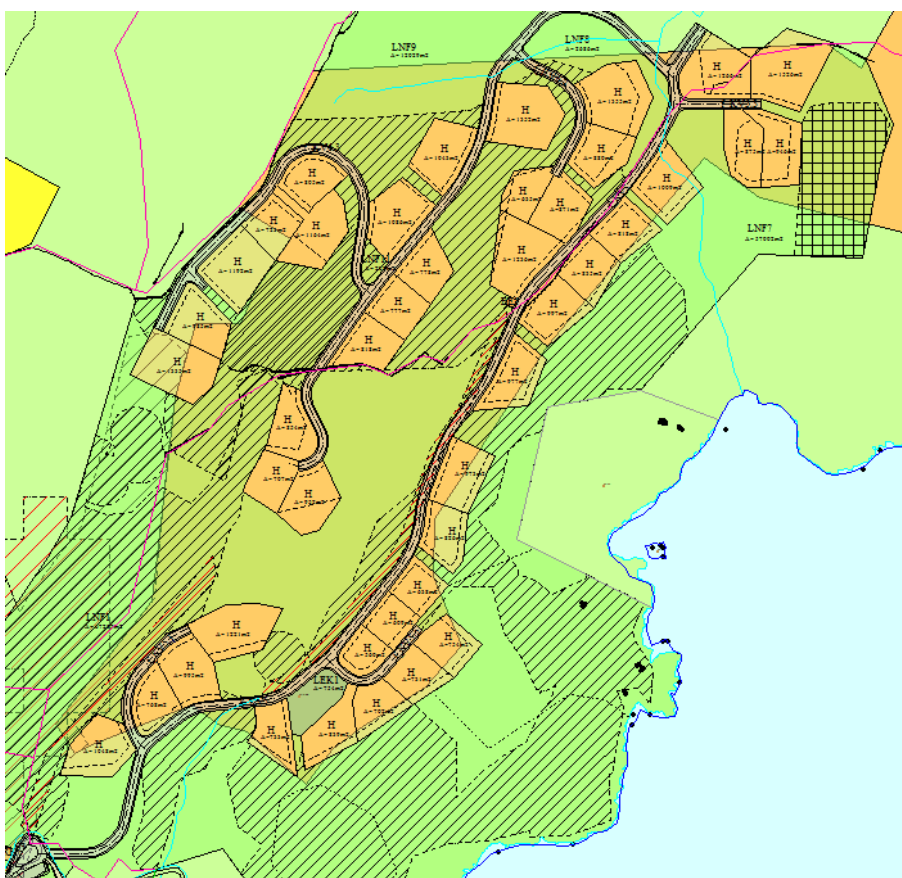
H140 Frisikt

Forholdet til overordnet plan

Planforslaget avviker noe fra kommuneplanen. Det er regulert inn 3 boligtomter og 5-6 hyttetomter som ligger helt eller nesten helt utenfor avsatte byggeområde i kommuneplanen. Det gjelder tomtene B1-3, H1,2,15, 44, 96, og 98. Det er også avvik for ett par andre tomter, men dette er mindre avvik. Det er også noe avvik i utformingen av småbåthavna. Se utklipp under.



Utklipp over viser planforslaget sammen med kommuneplanen.



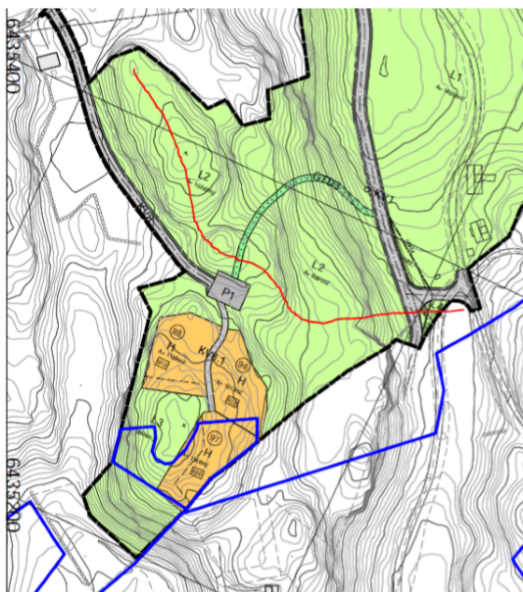
Utklipp over viser planforslaget sammen med kommuneplanen

Vedtakelse av kommuneplanen er en grundig og omfattende prosess, hvor det bl.a. tas stilling til hvilke områder som skal være utbyggingsformål, og hvilke områder som skal ha LNF-formål. Kommuneplanens arealdel vil imidlertid ha en overordnet og grovmasket karakter som angir hovedlinjene og noe avvik kan være naturlig og hensiktsmessig for å oppnå bedre utnyttelse av arealene og god terreng- og landskapstilpasning. I dette område er kommuneplanens angivelse av utbyggingsområde begrenset til områder basert på tidligere reguleringsutkast og landskapsanalyse fra 2013. Det er en del år siden og analyseverktøy har blitt mye bedre. Å avvike avgrensning i kommuneplanen kan noen steder gi bedre løsning. Her vises det til vurderingen hvor planforslagets konsekvenser er vurdert.



Viser gjeldende kommuneplan sammen med planforslaget.

To av hyttene innenfor FB13 avviker for avgrensning i kommuneplanen. Områdets avgrensning i kommuneplanen er angitt ut fra at bebyggelsen ikke skal ligge i nedbørsfeltet til Bervannet som drikkevannskilde. Forslagsstiller har argumentert med at formålet med hensynsonen i overordnet plan er ivaretatt i planforslaget. Terrengformasjonen i området sikrer at tomtene ikke har avrenning til Bervannet. I planbeskrivelsen er det utarbeidet en skisse som viser hvor vannskillet i dette område er (rød strek) sammen med gjeldende kommuneplan og planforslaget.



Området for 3 hytter på FB13. Vannskille er vist med rød strek

Deler av eksisterende kommunale vei innenfor planområdet skal legges om. Dette blir innenfor nedbørsfelt/båndleggingssone drikkevann (Bervannet) hvor det ikke tillates nye tiltak. Forslagsstiller har argumentert med at ny veg vil erstatte eksisterende veg. Konsekvensene av økt trafikk til Hundingsland og på Fylkesvegen langs vannet må ansees å være vurdert og avklart kommuneplansammenheng. Fylkesvegen går langs Bervannet på en lang strekning og trafikk her er da langt mer kritisk for reservekilden enn omlegging av vegen inn til Hundingsland. I kommuneplanen er det ikke vist hvor veien til utbyggingsområdene skal gå, men tidligere planforslag som dannet grunnlaget for at områdene ble tatt med i kommuneplanen viser adkomst fra Hundingsland. Konsekvensene av tiltakene som planen åpner for må uansett redegjøres for i plandokumentene.

Som nevnt tillates det innenfor nedslagsfeltet/båndleggingssone for drikkevann ingen nye tiltak. Det er ikke sikkert at økt trafikk vil være utfordrende for drikkevannet. Mest risiko vurderes å være anleggsperioden med bygging av ny vei og utbygging av feltet og da fare for avrenning til bekk og videre til Bervannet. Det kan være at det er behov for noen avbøtende tiltak. Kommunedirektøren anbefaler etter dialog med tekniske tjenester som er ansvarlig for kommunens drikkevannsforsyning at det i planen gjøres en utredning/faglig vurdering om det er risiko for avrenning til bekk og videre til Bervannet/drikkevannskilden. Dette bør gjøres før planen legges ut til offentlig ettersyn.

Annet

Det er i planarbeidet utarbeidet et planutkast for et større område nordvest for område FB15 i kommuneplanen. Området er tatt ut av dette planforslaget som fremmes nå, ettersom området ikke er avsatt til byggeformål i gjeldende kommuneplan. Det er fremmet innspill til pågående kommuneplanprosess for å kunne få utvide byggeområde her. Det vil evt bli en separat reguleringsplan på dette området senere.

Konsekvenser

Landskap og 100 m belte

Det ble utarbeidet en landskapsanalyse av området i 2013 som grunnlag for innspill til ny kommuneplan. Analysen ble revidert i 2020 i forbindelse med planarbeidet.

Den foreslåtte utbyggingen av tilkomstvei og hyttetomter fører til fjerning av skog og vegetasjon, og synlige inngrep i form av skjæring og fylling i det bratte terrenget. Inngrepene vil føre til oppstyking av uberørt natur og endre landskapets karakter. Opplevelseskvaliteten og følelsen av å være omgitt av uberørt natur forringes for dette området. Hogst vil bedre utsikt mot sjøen, og også forandre innsynet til området sett fra sjøen.

Konklusjonen i analysen er at foreslåtte utbygging vil endre landskapets karakter i negativ retning, fordi uberørt natur forringes og brytes opp, noe som vil endre den visuelle virkningen fra sjøkanten.

Konsekvensen av foreslåtte utbyggingsformål er vurdert til små negative konsekvenser.

Landskapet her robust og har en stor absorberingsevne. Dette skyldes først og fremst at heiene i bakkant danner en rygg for eventuelle tiltaket, noe som gjør at silhuetten ikke brytes. I tillegg består landskapet av flere mindre landskapsrom et forgrunnslandskap i 100 m sonen som varierer mellom å lukke og åpne opp. Det er konkludert med at området er godt egnet som utbyggingsformål fritidsboliger.

Hyttene har utsikt mot sjø, og bebyggelsen vil også bli synlig herfra. Farge og materialvalg har mye å si for hvordan bebyggelsen vil bli oppfattet. Det er stilt krav om at bebyggelsen skal ha mørk farge og mørkt tak for å dempe synligheten. Videre er det stilt krav om at platetak eller takstein med glatt overflate tillates ikke. Vinduer skal være av ikke reflekterende glass. Skråninger og fyllinger skal jordslås med stedefgen masse etter opparbeiding samt at mest mulig av vegetasjon på tomtene beholdes. Tomtene er konsentrert, med noen grønne korridorer inni mellom. Dette er tiltak som vil dempe bebyggelsens synlighet.

Det er utarbeidet 3D modell av planområdet med planlagt bebyggelse for å studere hvordan bebyggelsen ligge i landskapet og synlighet. Modellen er basert på kart, ortofoto og angitt bebyggelse med høyder. Ny bebyggelsen er i illustrasjonene vist med røde bygningskropper. I illustrasjonene er også område nordvest for FB15 i kommuneplanen som det planlegges en separat reguleringsplan senere tatt med.



Skråfoto av planen, med planlagt bebyggelse sett i fugleperspektiv fra sør-vest. Kilde: Asplan Viak



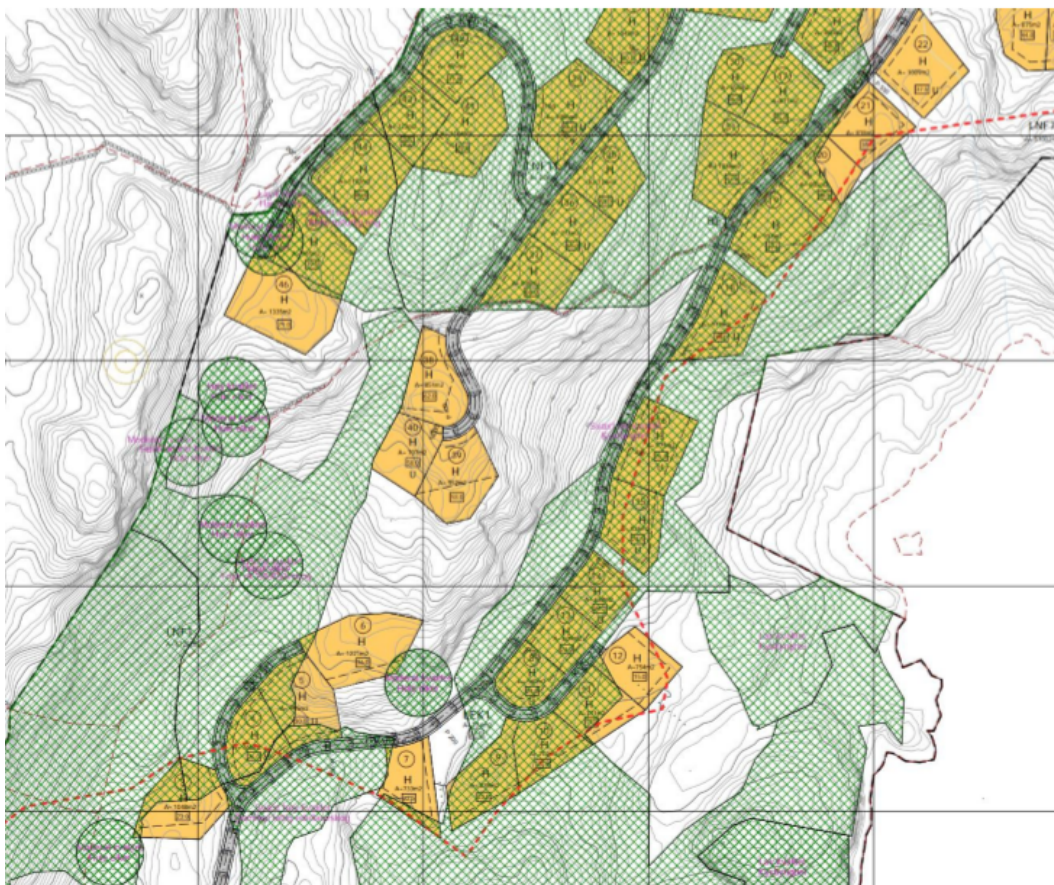
Sett i fugleperspektiv fra standpunkt sør-øst for området. Kilde: Asplan Viak



Tomter 8-16 med perspektiv mot bukta lengst øst. Kilde: Asplan Viak

Noen tomter er plassert innenfor 100 m belte. Dette gjelder boligtomt B3 og fritidsboligtomtene 3-4 og 15-16. Forslagsstiller mener det er nødvendig for best mulig tilpasning til terrenget og utnyttelse av arealene. Ingen av byggene i 100 meters beltet oppleves spesielt eksponert fra sjøen og legger ikke beslag på viktige område som er av betydning for allmenhetens bruk av arealene i 100m beltet, og atkomsten til sjøen. Forslagsstiller mener derfor at avviket fra 100m belte kan forsvares.

100-metersbeltet langs sjø (strandsonen) er gitt særskilt beskyttelse, bl.a. gjennom det generelle byggeforbudet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8 annet ledd. Det er videre fastsatt at det i denne sonen skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre interesser, jf. pbl. § 1-8 første ledd. Videre fremgår av statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (SPR for strandsonen), fastsatt ved kgl.res. av 25. mars 2011, at bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for bl.a. forannevnte formål.



Del av området mot øst – 100 m beltet vist med rød stiplet strek.

Hyttetomtene 15-16 ligger på et platå på kt 20 i en avstand på minimum 85 m fra sjøen. Det argumenteres i planbeskrivelsen med at opplevd avstand er stor på grunn av høydeforskjellen, og terrenget mellom tomter og sjøen er bratt og ufremkommelig. Kommunedirektøren er enig med forslagsstillers vurdering og kan ikke se at bebyggelsen vil påvirke allmenhetens interesser eller bli eksponert. Tomtene er heller ikke i konflikt med kulturminner eller naturverdier.

Hyttetomtene 3-4 ligger på motsatt side av den nye veien i forhold til sjøen. Veien må ifølge forslagsstiller ligge i denne traseen terrengmessig og stigningsmessig for at den skal kunne tilpasses på en god måte. Å legge inn to tomter her vil spille liten rolle i forhold til 100 m beltets funksjon som tilgjengelig strandsone. Tomt 3 er anbefalt å tas ut pga. konflikt med naturtype. Skal hyttefeltet ha adkomst fra Hundingsland, ser kommunedirektøren at det kan være naturlig at atkomstveien går her.



Del av området mot vest – 100 m beltet vist med rød strek. Kilde: Asplan Viak

Tomt B3 ligger på et platå på ca. kt.45 i en avstand på minimum ca. 70 m fra sjøen. Terrenget mellom tomter og sjøen er bratt og ufremkommelig. Bebyggelse her vil nok ikke påvirke allmenhetens bruk av strandsonen negativt, men er uheldig ift registrerte naturtype edelløvskog. Se vurdering i annet pkt (vurdering ift naturmangfold). Innenfor strandsona er det ikke bare friluftsliv og landskap man skal ta særlig hensyn til, men også natur- og kulturmiljø jf. pbl. § 1-8 første ledd. Videre fremgår av statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (SPR for strandsonen), fastsatt ved kgl.res. av 25. mars 2011, at bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for bl.a. forannevnte formål. Det anbefales at tomter med adkomst fjernes fra planforslaget.



Tomter rundt Hundingslandsbukta – blå piler på tomter B3, 3-4.

Tomt 48 ligger innenfor avgrensning i kommuneplanen, men ligger relativt eksponert til utfra modellen. Det skal i følge forslagsstiller skyldes at modellen ikke har tatt hensyn til hvilken kote som er satt i begrensning for topp gulv 1. etasje. Toppen på kollen ligger på kote 96, og høydebegrensning for topp gulv er her koter 91. Det er satt krav om at det kun tillates bygg i en etasje med maks mønehøyde 5 m for saltak og maks takhøyde 4 m for pulttak. Bygget vil dermed ikke stikke over toppen. Tomt 47 og 49 ligger mer i bakkant av kollen, men også disse tomtene har begrensninger i en etasje for å holde bebyggelsen lavere enn kollen. Utfra de begrensninger som er satt vurderes det at nevnte tomter kan beholdes.

Småbåthavna

Småbåthavna BSB1 er beregnet for ny bebyggelse. Det var planlagt 100 båtplasser, men det er i bestemmelsene satt begrensning i antall båtplasser på 1,2 båtplasser pr. hus/ hytte. Dette for å ha bedre samsvar mellom antall nye boenheter som tillates og antall båtplasser. Innenfor avsatte område skal det ifølge planbeskrivelsen være plass til flere båtplasser, inntil 100. Denne «reservekapasiteten» er tenkt realisert dersom planen utvider med flere hytter på gbr 17/4.

På oppstartsmøte ble det signalisert at kommunen/administrasjonen var positive til at det ble startet opp arbeid med utbygging av områder avsatt i kommuneplanen, men var noe betenkt vedrørende antall båtplasser og adkomstveien. Det ble vurdert at det planlegges mange båtplasser i en forholdsvis liten bukt. Det bør sikres at det blir nok manøvreringsareal og at det er forsvarlig med så mange båtplasser som 100 i tillegg til eksisterende båtplasser/båttrettigheter. Flere av innkomne merknader gjelder også dette forhold. Kommunedirektøren vil presisere at selv om det i denne planen er regulert inn areal som gjør det mulig for flere båtplasser innenfor avsatte område i fremtiden, må konsekvensene av økt antall båtplasser vurderes når/hvis det blir aktuelt. Å tilrettelegge for ca. 60 båtplasser som planen åpner for nå, vurderes å kunne godtas.

Det legges opp til flytebrygge innenfor BSB1. For å dempe sjø fra sørøst skal det som del av flytebryggen etableres en bølgebryter. *Det er viktig at bryggeanlegg og bølgebrytere utformes og plasseres med tanke på å opprettholde tilstrekkelig vanngjennomstrømning for å opprettholde god vannkvalitet. Og at det ikke medfører store utfordringer med bølger på eiendommene på øst siden av bukta, spesielt eiendom 17/16 som ligger ytterst i bukta. I tillegg er endret vannutskiftingsmønster og bølger- og strømmønster forhold som vil kunne påvirke leveområdet til naturtypen ålegraseng som er registrert i Hundingslandsbukta. Anbefales derfor at det i bestemmelsene settes krav om at bølgebrytere og flytebryggeanlegg skal utformes på en måte som sikrer god vanngjennomstrømning. Dette vurderes å være i tråd med fiskeridirektoratet sitt innspill til oppstartsmeldingen.*

Videre er det viktig å sikre en enhetlig utforming av småbåtanlegget og det anbefales det å sette krav til samlet plan for småbåtanlegget før det gis tillatelse til opparbeidelse av småbåtanlegget. I planen bør det også framgå hva som gjøres for å sikre god vanngjennomstrømning og vannkvalitet inne i havna og hvilke terrenginngrep som skal gjøres på land og i sjø.

I tilknytning til småbåthavna innenfor områdene BUN1-4 er det åpnet for at det kan bygges boder. Bygging av boder er regulert i forhold til båtplasser, men alle byggeområdene for boder er beholdt. Bodene bør bygges samlet for å begrense inngrep. Det anbefales at byggeområdet for boder reduseres

slik at det samsvarer med antall båtplasser som denne planen åpner for. Det anbefales at område BUN4 fjernes.

Det er utarbeidet 3D illustrasjon av småbåthavna.



Havn og bebyggelse rundt Hundingslandsbukta Kilde Asplan Viak

Selv om antall båtplasser er redusert ift opprinnelige tenkt, vil det fremdeles bli mange båtplasser og som sammen med planlagte boder og båtnaust medføre det store endringer i bukta, noe som også vil påvirke landskapet. Det er i kommuneplanen regulert inn område for småbåthavn. Det er også i kommuneplanen åpnet for at det i småbåthavner med over 5 båtplasser kan oppføres mindre bygninger på inntil 6 m² pr båtplass på land ifm bryggeanlegget. I flere småbåthavner er det bygd små sjøboder. I planen åpnes det for 1 bod pr båtplass og bodstørrelse er mindre er størrelse angitt i kommuneplanen. Selv om det vil medføre store endringer i bukta, mener kommunedirektøren at det kan aksepteres.

Naboer og rettigheter i bukta har i tillegg til å stille spørsmål med om det er plass til så mange båter/mulig å manøvrere 100 båter også bemerket at arealet er utnyttet helt ut og mer enn til midtlinje, og at det bør være likebehandling av bukta slik ikke muligheter for utnytting av strandlinja på øst siden ødelegges. Det vises til prinsippet om 3-deling av bukta.

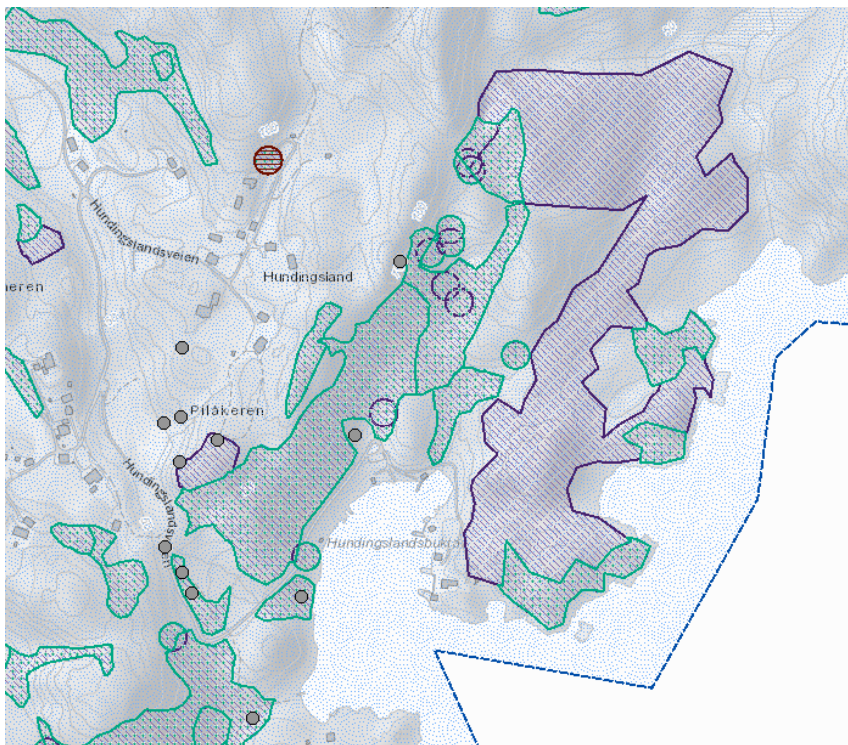
Strandeier har visse rettigheter i sjøområdet utenfor eiendomsgrensen, et vern overfor andre og en rett til å nyte fordelene ved å ha eiendom ned til sjøen. I tillegg til bading og friluftsliv gjelder dette også tilflott, visse former for fiske og retten til utfylling i sjøen. Tilflottsrett er retten til å kunne komme uhindret til og fra strandeieendom med båt. Tilflottsretten innebærer at andre ikke kan sperre grunneiers adkomst til eiendommen fra sjøsiden for eksempel med fortøyning av båter, anlegge brygge, fiskegarn mm. Etter det vi kan se vil ikke planforslaget påvirke eiendommene i bukta sin tilflottsrett. Utfyllingsretten er mulighet til å sette ut bryggeanordning. Utgangspunktet for utfyllingsretts geografiske

omfang er at det kan fylles ut i hver strandeieidoms sektor. Det ble før sommeren 2022 meldt inn sak til jordskifte for avklaring av sektorlinjer i bukta. Jordskifte vil avklare privatrettslige forhold. En reguleringsplan gjelder kun fremtidig arealbruk og påvirker ikke privatrettslige forhold, men privatrettslige forhold har betydning for om ønsket arealbruk kan gjennomføres i praksis. Det har vært kontakt med konsulent og forslagsstiller som mener at planprosessen skal fortsette da det i kommuneplanen er avsatt areal til småbåthavn og dermed er lagt til rette for småbåthavn. Videre kan de ikke se at det er privatrettslige forhold som tilsier at småbåthavna ikke kan gjennomføres/realiseres. Småbåtanlegget avviker noe fra avsatte område i kommuneplanen, men avvikene er små. Siden det kun er lite avvik fra kommuneplanen ift småbåthavna er kommunedirektøren enig i at planprosessen kan fortsette da det vil ta tid før planen er klar for vedtakelse.

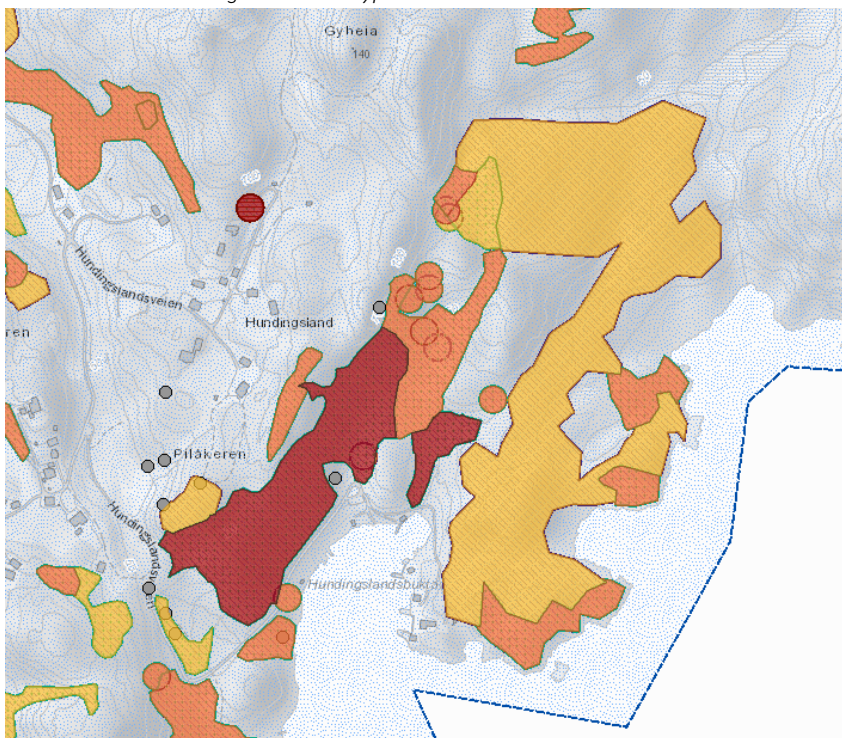
Naturmangfoldsloven

Grimsby Naturtjeneste foretok en kartlegging av biologisk mangfold i området i 2012. Området ble kartlagt etter DN håndbok 13. Ecofact AS har i løpet av 2020 i regi av Miljødirektoratet gjennomført en naturtypekartlegging for en stor del av Austadhalvøya, også dette området. Kartleggingen er gjennomført med NiN systemet i henhold til Miljødirektoratets instruks, som fra og med 2021 erstatter DN-håndbok 13 som anerkjent metodikk. Kartleggingen fra 2020 legges til grunn for behandling av planforslaget.

Innenfor planområdet er det registrert flere naturtyper bla kystlynghei, hule eiker, edelløvskog mm. Verdien de ulike naturtypene i området varierer. Bla er et stort område kystlynghei registrert med lav kvalitet. Et område med Edelløvskog er karakterisert med svært høy kvalitet og stor verdi på artsmangfoldet pga størrelse. Skisse under viser hvilke naturtyper som i naturbase er registrert i området. Det er også en skisse som viser hvilke verdsetting naturtypene i området har. Område med mørkest farge har størst verdi.

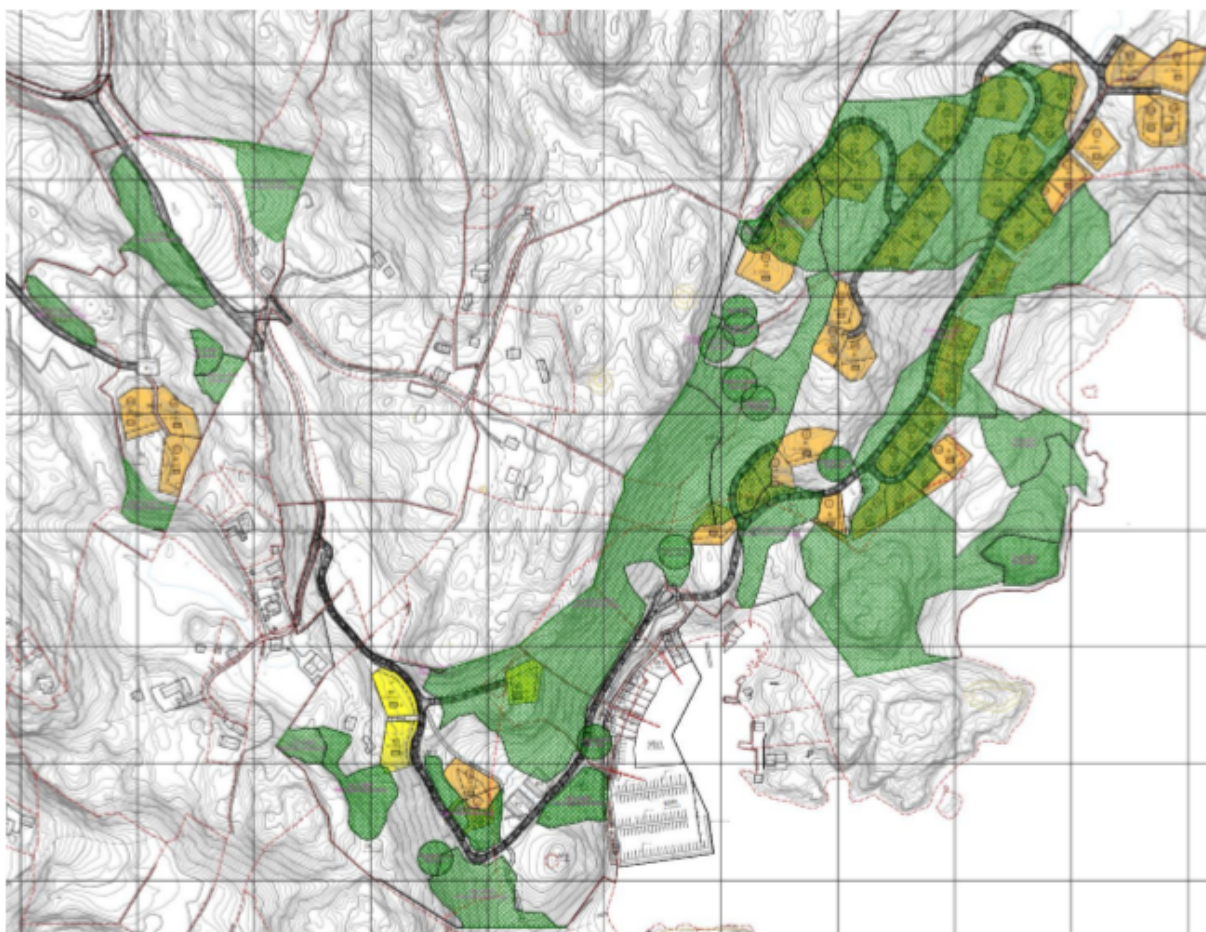


Viser områder det er registrert naturtyper.



Registrerte naturtyper og enkeltregistreringer – NiN 2020 Område med mørkest farge har størst verdi.

Forslagsstiller har utarbeidet en skisse som sammenligner registrerte naturtyper med planforslaget. Som skissen viser er det flere steder overlapp mellom registrerte naturtyper og byggeområder.



Viser registrerte naturtyper sammen med planforslaget

Områdene med overlapp er systematisk gjennomgått i planbeskrivelsen og kommentert. Som det fremkommer av planbeskrivelsen vil det være lite igjen av planen om man skal ta hensyn til alle naturtyperegistreringene. Flere av områdene er karakterisert med lav verdi, slik at konsekvensene av tiltaket blir lavere. Bla er det registrert et stort område med kystlynghei hvor lokalitetskvaliteten i naturbase er beskrevet som «svært lav» og tilstanden beskrevet som «svært redusert» da tilstanden er i sein gjenvekstsuksessjonsfase. Området skal i dag likne mer på skogmark enn kystlynghei (jf. Naturbase). Kvaliteten og verdien på kystlynghei områder må holdes i hevd med beiting, sving etc. Opphører skjøtsel vil områdene gro igjen og naturtypen vil forsvinne. Planforslaget medfører at 24 tomter (22 daa) og deler av vei berører denne lokaliteten. Med tanke på kvaliteten på naturverdien er vi enig i forslagsstillers vurdering at man kan se bort fra denne registreringen og godtar overlappet mellom byggeområde og registrert naturverdi. Det finnes dessuten andre områder med kystlynghei med høyere kvalitet i nærområdet som ikke vil bli berørt av planen. Disse områdene ligger hovedsakelig nærmere sjøen.

Innenfor planområde er det registrert et stort område med edelløvskog (frisk kalkede løvskog) av svært høy kvalitet. Boligtomt 3 (1,5 daa) og hyttetomt 3-5 samt noe vei og del av parkering P3 kommer i konflikt med denne lokaliteten. Forslagsstiller har vurdert at overlappen må godtas da boligtomta allerede er fradelt og det er begrenset med vegetasjon på tomt pga. tynt jordlag på kollen. Når det gjelder hyttetomtene argumenteres det med at de ligger helt i utkanten av det store området. Det totale arealet som berører naturtypen er beskjedent. Kommunedirektøren er ikke enig i forslagsstillers vurdering når det gjelder disse tomtene. I tillegg til at tomtene berører edelløvslogen, ligger også boligtomta og hyttetomt 3 innenfor 100 metersbelte. Når det gjelder boligtomta stemmer det at det er fradelt en tomt i område. Den ble fradelt i 1963 og har en størrelse på ca. 1 daa. Tomta er ikke målt opp, og det foreligger kun skylddeling. Om tomta er plassert akkurat slik som i planforslaget er usikkert, men er i området. Tomta er pr i dag ubebygd. Naturlokaliteten er av svært høy kvalitet og utgjør et stort område. Ut fra lokalitetens størrelse er det vurdert at den har stor verdi på arts mangfoldet (jf. faktaark Naturbase). Boligtomt B3 er ikke plassert i utkanten av forekomsten, slik at tomta med tilhørende adkomst vei vil berøre stort sammenhengende område, noe som vurderes å ha stor negativ virkning på lokaliteten. Det er heller ingen annen bebyggelse i nærheten. Tomta er også innenfor 100 meters belte og utenfor byggeområde i kommuneplanen. Kommunedirektøren ser det som positivt med økt bosetning i området, men boligtomta bør plasseres nærmere annen bebyggelse og slik at den har mindre negative konsekvenser for naturverdier. Også hyttetomt 3 ligger innenfor 100 meters belte i tillegg berører den stor del av naturforekomsten. Det anbefales at også denne tomta tas ut.

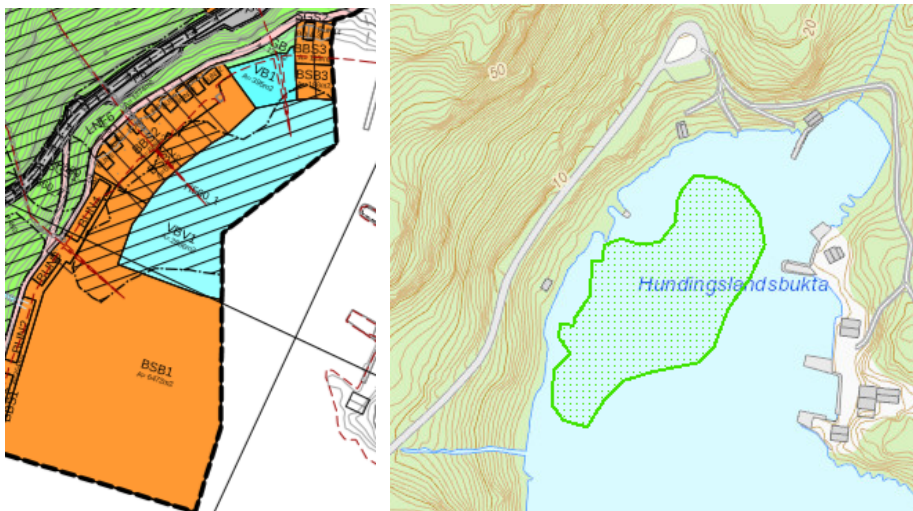


Tomt 4 og 5 samt vei/f_KV5 er i konflikt med en registrering av gammel fattig edelløvskog. Lokaliteten skal ha svært høy kvalitet. Overlappingsområdet er på til sammen ca. 1 daa. I følge forslagsstiller er det helt nødvendig å føre veg frem her for å få til forbindelse til hyttetomtene i denne delen av feltet. Veien ligger i utkanten av lokaliteten og det som berøres av tomtene er et lite restareal på motsatt side av vegen. Lokaliteten er karakterisert med høy kvalitet, men som forslagsstiller har argumentert med er det lite areal og i utkanten av forekomsten. Skal man ha veiframførsel til hyttene fra Hundingsland, er det vanskelig å få til en god trace uten å berøre naturverdier. Kommunedirektøren vurderer derfor at dette kan godtas.



Det er registrert «Ålegras» i bukta. Ålegrasenger har et rikt mangfold av arter og er viktig som oppvekst- og beiteområde for fisk og krepsdyr (krabbe, reker). Ålegras bidrar også til å fange CO₂ og lagre karbon. Ålegras er avhengig av sollys og det naturlige leveområdet blir endret ved reduksjon i sollys. I tillegg vil for eksempel endret vannutskiftingsmønster, bølger- og strømmønster kunne påvirke leveområdet. Båthavner har en direkte negativ effekt rett under og rundt bryggene pga redusert lysforhold og dermed dårlige vekstforhold for ålegras. I tillegg vil mudring og fjerning av substrakt og ålegras være direkte skadelig for ålegras.

Ålegrasforekomsten er i plankartet angitt med hensynsone. Utfra registreringen vil flytebryggeanlegget være i liten konflikt med forekomsten. Private teiger hvor det åpnes for brygger og å legge ut utrigger vil i større grad berøre ålegrasforekomsten nærmest land. Det er i bestemmelsene satt inn krav om at «i område med ålegras innenfor BBS1 skal båter ligge med utliggere fra land. I område BBS2 skal båter ligge fortøyd til bøye med moring med tilnærmet vertikalt tauverk og med fortøyning i land for å i minst grad berøre ålegraset». Dette for å unngå konflikt. Endret vannutskiftingsmønster og bølger- og strømmønster vil kunne påvirke leveområdet. Det er derfor viktig at planlagte bryggeanlegg og bølgebryter utformes på en slik måte som sikrer god vanngjennomstrømning. Det anbefales å settes inn krav i bestemmelsene.



Til venstre utklipp plankartet. Skravur angir bevaring naturmiljø/ ålegrasforekomst. Til høyre registrerte ålegrasforekomst i Hundingslandsbukta

(<https://portal.fiskeridir.no/portal/apps/webappviewer/index.html?id=4b22481a36c14dbca4e4def930647924>)

Prinsippene i naturmangfoldsloven §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Vurderingen skal fremgå av beslutningen. Det vurderes at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig. Det anbefales at to tomter tas ut av planen da de er i konflikt med viktig naturtype.

Barn og unges interesser

Barn og unges interesser vurderes å være tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget. Det er regulert inn lekeplass sentralt i forhold til nye fritidsboliger. Lekeplassen har en størrelse på i overkant av 1 daa og vil fungere som nærlekeplass og kvartalslekeplass. Det er stilt krav om opparbeidelse av lekeplassen. Fra lekeplass er det regulert inn sti til et fellesområde merket #1 i plankartet. Området er beregnet som samlingssted med mulighet for benker, bord og grill etc. Det er også avsatt et fellesområde merket # 2 nærmere sjøen som kan tilrettelegges for fiske, bading mm. Tomtene er forholdsvis store og det er mulighet for fri lek på tomtene og også i friluftsområdene. Det er videre kort vei til Hundingslandsbukta/båthavna med mulighet for bading og friluftsliv.

Planen tilrettelegger også for 3 boliger i tilknytning til eksisterende bebyggelse samt 3 hytter som blir liggende for seg selv. Det er ikke lagt opp til noen egen lekeplass for disse tomtene, men det er mulighet for lek på tomtene eller i friluftsområdet.

Planforslaget medfører betydelig økning i trafikk ift dagens situasjon. Det er ikke regulert inn fortau. Strekningen fra boligene og frem til fylkesveien vil kunne være skolevei. Det legges opp til planert veibredde på 5 m. Dagens veibredde skal være 3 m. Selv om det vil bli en betydelig økning i trafikken, vil det meste av trafikken begrense seg til helger og ferier da det tilrettelegges for hytter. Det vil medføre en del anleggstrafikk i forbindelse med utbygging av feltet. Det planlegges nesten 50 hytter og er signalisert et ønske om å få til utvidelse av hyttefeltet på sikt. Det kan derfor påregnes anleggstrafikk en god stund

fremover med de ulemper det kan medføre. Det er imidlertid forholdsvis få boliger som berøres direkte av trafikken, slik at trafiksikkerheten anses å være tilstrekkelig ivarettatt i planforslaget.

Friluftsliv

Det er gode muligheter for turer og rekreasjon i området. Topper i området er beholdt som friluftsområde og kan være turmål og utsiktspunkter. Det er i planen sikret god adkomst til områdene. Det er regulert inn flere turstier. Det er også mulighet for å benytte områdene ved sjøen til aktiviteter. Mellom Hundingsland og Kåveland hyttefelt skal det uten større inngrep være mulig å få til en sti. Det er bratt og ulendt terreng langs sjøen slik at det ikke er mulig å få til forbindelse langs sjøen, slik at stien må trekkes noe bort fra sjøkanten.

Fare

Terrenget i planområdet er relativt bratt. Det er utført en skredfarevurdering av Arentz & Kjellesvig datert 28.05.2020. Områder med fare for ras/steinsprang er medtatt som hensynsone i plankartet og er ikke byggeområde. Rassona berører eiendom 17/7 som i dag er bebygd. Eksisterende uthus/låve her er revet. Veg f_KV5 berøres også av faresone. Veien ligger i fylling slik at det vil være en grøft på innsiden av vegen som vil fange opp evt steinsprang og forslagsstiller har vurdert dette som tilstrekkelig. Kommunedirektøren er usikker på om dette er tilstrekkelig og anbefaler at det i bestemmelsene settes inn krav om at dette må dokumenteres at vil være tilstrekkelig før det kan gi tillatelse til opparbeidelse av veien.

Kulturminner

Det er registrert flere kulturminner på Hundingsland – både automatisk fredet lokaliteter og ikke fredet. I følge rapport fra arkeologisk registrering fra 2019/2020 er eldre landskapsformer og kulturmiljø i høy grad bevart og Hundingsland anses å være en god representant for kystnære gårder med bevarte kulturminner fra førreformatorisk tid. Forminner er hensyntatt med hensynsone i plankartet i tråd med anbefalinger.

For områdene FB14 (fritidsboliger) og B7 (boliger) i kommuneplanen er det forminner som gjør det utfordrende med bebyggelse og planområdet pga. registreringen redusert.

Det er utført arkeologisk registrering av kulturminner under vann våren 2019. I følge rapport fra Norsk Maritimt Museum (NMM) ble det gjort enkelte løsfunn av 1700/1800-talls materiale, men intet kulturlag. NMM har ingen anmerkninger til reguleringsplanen.

Konklusjon:

Det anbefales at planforslaget tas opp til behandling og legges ut på høring og offentlig ettersyn. Det er noen avvik fra overordnet plan og 100 m belte. Innenfor planområdet er det registrert flere naturtyper. Boligtomt B3 og hyttetomt H3 kommer i konflikt med registrering av frisk kalkede løvskog av svært høy kvalitet. Det foreslås å fjerne disse. Tomtene ligger også innenfor 100 m belte. Planforslaget legger opp til at den kommunale veien skal legges om. Omlegging av den kommunale veien blir innenfor nedslagsfeltet/båndleggingssone drikkevann. Det er en bekk i området som renner ut i

Bervannet/drikkevannet. Det anbefales at det vurderes om anlegging av ny vei har konsekvenser for drikkevannet. Det tenkes da spesielt på faren for avrenning via bekk til Bervannet. Antall båtplasser er redusert til ca. 60. Samme gjelder antall boder. Areal hvor bodene kan oppføres er ikke redusert, og det anbefales at arealet reduseres slik at byggeområde samsvarer med antall boder som kan oppføres. Videre bør det sikre god vanngjennomstrømning i havna og det er foreslått bestemmelse som sikrer dette.

Vedlegg:

- 1 618253-01 Plankart Hundingsland.pdf
- 2 Bestemmelser Hundingsland 26.08.22- 1.gangs beh.pdf
- 3 Planbeskrivelse Hundingsland 26.08.2022 til 1.gangs beh.pdf
- 4 Arkeologisk rapport Hundingsland 2020.PDF
- 5 Biomangfold Hundingsland1 Grimsby.pdf
- 6 Eksisterende vei 618253-01 TC201.pdf
- 7 Landskapsanalyse Hundingsland utgave 2.pdf
- 8 Biomangfold Hundingsland2.pdf
- 9 Nye veier 618253-01 TC203.pdf
- 10 Skredkartlegging Hundingsland hyttefelt i Lyngdal kommune.pdf
- 11 Alle innspill til meldingsfasen.pdf
- 12 2018265 Hundingsland rapport NMM.pdf