

## Saksframlegg

Vår ref. 24/1322 - 1  
Saksbehandler Britt Alice Oseassen  
Dato 14.02.2024

Saknr.	Utvalg	Møtedato
004/2024	Utvalg for miljø, plan og teknisk	05.03.2024
003/2024	Kommunestyret	21.03.2024

## Sluttbehandling av forslag til detaljreguleringsplan for fritidsboliger og boliger gbnr 54/1 Bordvika, planID 201802

### Kommunedirektørens anbefaling

1. Detaljreguleringsplan for fritidsboliger og boliger gbnr 54/1 Bordvika, planID 201802 med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas.

### Bestemmelsene

- I bestemmelse § 4.3 bokstav b som åpner for fyllingsfot 1 meter utenfor formålsgrensen gjøres det unntak for tomt 65 og 67. Dette slik at det ikke åpnes for tiltak som kan berøre naturtypelokaliteten med høyest verdi/være i konflikt med angitte hensynsone natur
- Bestemmelse 4.5 Bestemmelser som gjelder tomt 44 fjernes.
- Bestemmelse § 10 endres. Det kreves at f\_SGG5 også skal merkes som tursti. Det settes også inn rekkefølgekrav om at f\_SGG5 skal være opparbeidet og merket før tomt 46 – 50 kan tas i bruk.
- Det settes inn bestemmelse om ved bratte partier tillates det anlagt tilpasset trapp for f\_SGG5.
- Bestemmelse § 13 Turdrag. De deler av teksten som åpner for etablering av «gapahuk og bålplass samt nødvendige sittegrupper», samt «uttynning for sol og sjøutsikt» tas ut av bestemmelsene for område f\_GTD1. Det tilføyes i samme bestemmelse at f\_GTD1 omfattes av gammel furuskog og skal bevares. Nødvendig skjøtsel og trepleie for å fremme naturtypens verdi for naturmangfoldet tillates
- Bestemmelse hensynsone bevaring kystlynghei. Hensynsonenummerering endres.
- Det settes inn bestemmelse for hensynsone bevaring av gammel furuskog H560\_2 «Gammel furuskog innenfor H560\_2 skal bevares iht. Grimsby Naturtjenester notat nr 4 – 2023».

- Det settes inn rekkefølgekrav om at «Før tomt 45 og 46 kan opparbeides skal det foreligge en skjøtselsplan for H560\_1».

#### Plankartet

- Område BFF25 (tomt 44) med gangvei og turdrag tas ut av planen.
- BFF26 (Tomt 45) og BFF27 (tomt 46) endres og flyttes nærmere veien og f\_SGG5 og 6 er justert for bedre ivareta kystlyngheia. Mindre justering i utforming av hensynsone naturverdi kystlynghei. Endring av type hensynsone. Hensynsone H190 var i planforslaget som var på offentlig ettersyn brukt for ivaretagelse av naturverdier. Den er i revidert planforslag endret til H560.
- Område BFF42 (tomt 68) samt adkomst til denne tas ut
- BFF39 og 41 med tilhørende vegformål er justeres slik at tomtene ikke er i konflikt med innmålt en vernelinje for naturtypen.

2. Reguleringsplan for Bordvika hyttefelt gnr. 54 bnr. 1, planID 199001 vedtatt 31.05.1990 inkludert alle senere planendringer og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Plankart og bestemmelser i tråd med anbefalingen er vedlagt saksframlegget. Vurderingene i kap. natur- og kulturverdier i konsekvensutredningen er oppdatert etter offentlig ettersyn av planen i tråd med nye fagkyndige vurderinger.

#### **Sammendrag**

Denne saken gjelder endelig behandling av forslag til detaljreguleringsplan for fritidsboliger og boliger gbnr 54/1 Bordvika. Formålet med planen er å legge til rette for utbygging i og utvikling av byggeområdene B1 og FB2 i kommuneplanen. Område FB2 vil være en utvidelse av eksisterende hyttefelt. Planforslaget inkluderer eksisterende hyttefelt.

Det legges til rette for 26 nye fritidsboliger og 5 boliger. Det legges til rette for nytt rekreasjonsområde med badeplass samt nye lekeplasser i tilknytning til nye tomter. Planforslaget er i hovedsak i tråd med kommuneplanen og faktisk bruk, men noen avvik er det.

Statsforvalteren fremmet innsigelse til planforslaget pga. konflikt med 100-metersbelte og hensynet til natur og landskap. Det foreslås derfor noen endringer i planforslaget bla fjerne noen fritidsboligtomter. Foreslåtte endringer er nærmere beskrevet i eget punkt og gjengis ikke her. Statsforvalteren har på bakgrunn av endringene trukket innsigelsen.

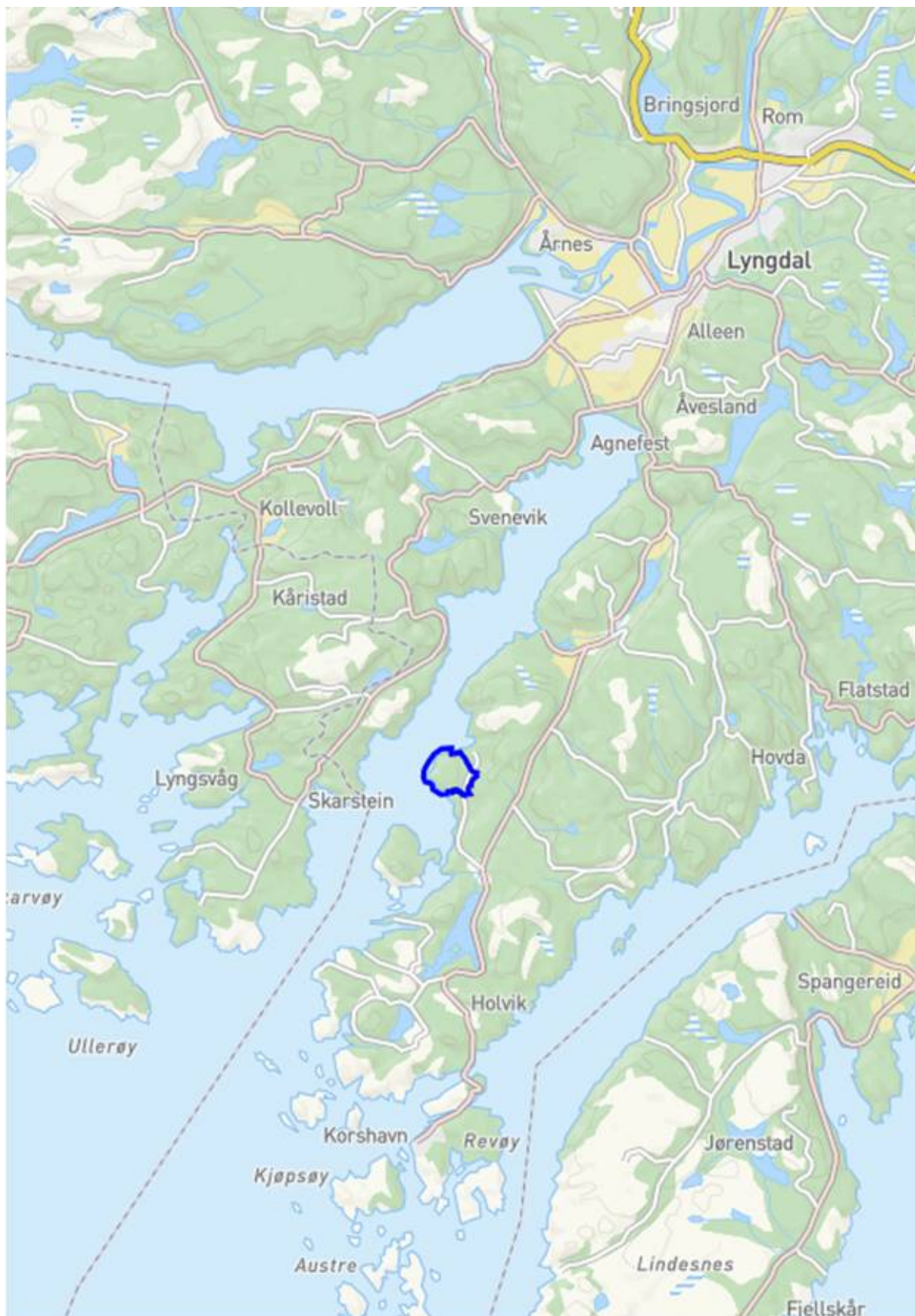
#### **Bakgrunn for saken**

##### **Planforslaget**

Forslag til detaljreguleringsplan er utarbeidet av arkitektkontoret Kristiansen & Selmer-Olsen AS. Tiltakshaver for planarbeidet er Hav til Hei Invest AS.

## Planområdet beliggenhet

Planområdet ligger på Furuobden i Bordvika. Planen omfatter hovedbruket 54/1, men også fritidseiendommer fradelte fra denne. Samlet planareal er ca. 380 daa og følger avgrensning fra tidligere regulerte område.





Oversiktskart. Blå ring angir ca. Furuhubden og planområdet.



Flyfoto av området. Blå strek angir planområdets avgrensning.

### Hensikt med reguleringen / omreguleringen

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging i, og utvikling av byggeområdene B1 og FB2 i kommuneplanen samt tilstøtende arealer. Det er i den forbindelse også ønskelig og naturlig å inkludere alt areal fra gjeldende plan for «Bordvika – reguleringsplan for hytter – gnr. 54/1» planID 199001 og følgelig erstatte denne med ny plan.

Planforslaget legger til rette for

- 6 byggeområder/tomter for bolig innenfor område B1. Innenfor området er det i dag bygd 1 bolig.
- 26 nye fritidsboliger, hvor av 21 av fritidsboligene er helt eller hovedsakelig innenfor område FB2 i kommuneplanen. De resterende 5 tomtene ligger innenfor LNF-område og helt eller delvis innenfor 100-metersbelte. I dag er det ca. 38 eksisterende fritidsboliger innenfor planområdet.
- eksisterende båtplasser. Det reguleres ikke inn nye båtplasser.

· Lekeplasser og turdrag/rekreasjonsområder samt badeplass

### **Forhold til overordnede planer**

Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med gjeldende kommuneplan vedtatt 03.09.2015. Noen avvik er det. Tomt 39-41 og 45-46 og mindre del av tomtene 67, 64 og 65 avviker fra byggeområdet avsatt i kommuneplanen. Avgrensningen i kommuneplanen følger landskapsanalysen. I landskapsanalysen er det lagt opp til at 100 meters belte ikke skal berøres. Avvik fra kommuneplanen og 100 metersbelte har vært vurdert i tidligere behandlinger og er også kommentert i planbeskrivelsen.

### **Forholdet til reguleringsplan**

Aktuelle område er regulert til fritidsbolig- og boligformål med tilhørende anlegg i reguleringsplan for Bordviga hyttefelt (plan ID 199001), vedtatt den 31.05.1990. Ved planendring av 07.10.2004 ble det regulert inn flere fritidsboliger samt småbåtanlegg. Det er bygd flere fritidsboliger i området som ikke er i tråd med gjeldende plan, noe som er vanlig i eldre planer slik gjeldende plan for dette område er. Planforslaget retter opp avvikene og legger også til rette for økning i utnyttelsesgraden for eksisterende hytter. Dette i tråd med retningslinjene i gjeldende kommuneplan og at det tidligere er gitt dispensasjon for utnyttelsesgrad til flere tomter.

### **Tidligere historikk/behandling**

Det ble avholdt oppstartsmøte den 31.05.18 og deretter meldt oppstart. Frist for å komme med innspill var 20.08.18

Planforslaget var til 1. gangs behandling i Hovedutvalg for miljø, plan og drift (HMPD) den 19.06.2019, hvor utvalget vedtok følgende: «*Planen sendes tilbake til regulant. Det ses på en veitrase / adkomst som er mer adskilt fra eksisterende hytter*». Ved ny 1. gangs behandling i HMPD 25.09.2019 ble planforslaget vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Planforslaget ble lagt ut med to alternative vegtraseer for betjening av tomtene 42- 58. Planforslaget var på 1. gangs høring 04.12.19-26.01.20.

Det viser seg at planforslaget utløser krav om konsekvensutredning og planprogram jf. forskrift om konsekvensutredning § 6 vedlegg I, pkt 25. Etter offentlig ettersyn er det utarbeidet planprogram som har vært på høring (24.06.20-14.08.20). Planprogrammet ble behandlet og fastsatt av Lyngdal kommunestyre i møte 17.12.20 sak 123/2020

Planforslaget var oppe til ny 1. gangs behandling i utvalg for miljø, plan og teknisk den 24.08.21, sak 52/2021. Plandokumentene ble oppdatert iht. vedtaket og var på ny høring og offentlig ettersyn i perioden 15.09-06.11.22. Fylkeskommunen ble etter forespørsel gitt utsatt frist til 11.11.23



*Plankart som var på høring og offentlig ettersyn i perioden 15.09-06.11.22.*

### **Høringsuttalelser:**

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 15.09 til 06.11.22. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 4 uttalelser. Disse følger saken som uttrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Det kom innspill fra følgende:

<i>Agder fylkeskommune</i>	<i>Naturvernforbundet</i>
<i>Statsforvalteren i Agder</i>	<i>Silje og Håkon Fatnes</i>

*Statsforvalteren fremmet innsigelse til planforslaget.*

***Uttalelse fra Statsforvalteren i Agder, 17.11.22***



Innsigelse fremmet 29.1.20 til byggeområde BFF 25 (tomt 44) opprettholdes. Videre fremmes det innsigelse til områdene BFF39, BFF41 (tomt 66, 67 og 68), f\_SVT43 og deler av f\_SV8 og deler av f\_SV42, samt de deler av bestemmelsene til område f\_GTD1 som hjemler tiltak som vil kunne påvirke naturtypen negativt, jf. spesifisering i dette brevet

#### Statsforvalterens vurdering av BFF 25, tomt 44

Det er utført en kartlegging (NiN) i 2020 som ble publisert i 2021. Kartleggingen viser at arealet består av naturtypen kystlynghei som er en skjøtselsbetinget naturtype med kategori EN, sterkt truet. Kartleggingen har resultert i at oppdatert planforslag har en hensynssone H190 som skal sikre ivaretagelse av del av naturtypen som ifølge et notat fra Grimsby Naturtjenester har høyest verdi. Imidlertid ligger byggeformål BFF25 med hensynssonen over. Det foreligger ingen vurdering om formålet er forenelig med ivaretagelse av kystlyngheiforekomsten. Etter statsforvalter sin vurdering vil det ikke være mulig å ivareta kystlyngheia innenfor BFF 25 dersom det åpnes for utvikling i tråd med formålet.

Adkomst til BFF25 (tomt 44) skal skje via turvei f\_SGG5. Det er angitt hensynssonen for kystlynghei som ligger over gangstien. Bestemmelsene tillater opparbeidelse av turveien til 1,5 meters bredde. Det er ikke angitt type dekke eller om sprengning/fylling/annen terrengbearbeiding er tillatt. Det er heller ikke angitt sideareal til turveien. Statsforvalter vurderer at det ikke vil være mulig å ivareta kystlyngheia innenfor f\_SGG5 dersom det åpnes for utvikling i tråd med formålet.

Område BFF25 (tomt 44) ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, hvor hensyn til allmennheten, landskap, friluftsliv, naturtyper og arter skal tillegges særlig vekt. Naturtypekartleggingen viser at området har betydning for ovennevnte interesser i tillegg til de hensyn som tidligere er anført for innsigelsen (brev av 29.1.20). Det vil etter statsforvalterens vurdering være klart i strid med nasjonale føringer for forvaltning av strandsonen langs sjøen å tillate tiltaket. Statsforvalter ser ikke at det er grunnlag for å frafalle innsigelsen knyttet til område BFF25, og området må tas ut av planforslaget.

#### *Oppdatert vurdering av øvrige deler av planforslaget*

#### Forringelse av truede naturtyper og naturtyper med sentral økosystemfunksjon

Naturtypekartleggingen utført juni 2020 viser at det innenfor planområdet er registrert kystlynghei (lokalitet «Munken 1» - lav kvalitet), gammel furuskog med gamle trær (lokalitet «Munken 2» - moderat kvalitet) og gammel furuskog med stående død ved (lokalitet «Munken 3» - høy kvalitet). Kystlynghei er truet naturtype, klassifisert som sterkt truet. Naturtypene med gammel furuskog er naturtyper med sentral økosystemfunksjon. Avgjørelsen om å fremme innsigelse skal baseres på en konkret vurdering i den enkelte sak. I tillegg til at naturverdiene skal oppfylle kriteriene som nasjonale eller av vesentlig regional verdi, skal det vurderes planforslagets konsekvens for miljøverdiene, tiltakets samfunnsmessige nytte, muligheter for alternative løsninger og avbøtende tiltak, og til slutt en samlet vurdering av fordeler og ulemper.

Utførte konsekvensutredning tilfredsstillende ikke på noen måte kravene til konsekvensutredning i forskrift om konsekvensutredninger, og er ikke utarbeidet i tråd med anerkjent metodikk for konsekvensutredninger. Konsekvensutredningen gir heller ingen vurdering av hvordan de tre ovennevnte naturtypeforekomstene blir påvirket av planforslaget, og heller ingen vurderinger av om hele eller deler av forekomstene kan tas hensyn til. På tema naturmangfold er derfor konsekvensutredningen villedende og gir feil konklusjon.

I dette tilfellet kan det slås fast at miljøverdiene er av tilstrekkelig verdi. Tilnærmet all ny arealbruk nord for eksisterende hyttefelt vil være i konflikt med registrerte naturtyper. Hvorvidt deler av naturverdiene innenfor planområdet vil kunne ivaretas skulle konsekvensutredningen gitt svar på, men i mangel av dette, må det legges til grunn at tilnærmet hele forekomsten av kystlynghei ødelegges og at deler av naturtypene «gammel furuskog» ødelegges. I hvilken grad økosystemfunksjonen til naturtypene forringes er uavklart.

Kystlyngheier en skjøtselsbetinget naturtype. Dette betyr at naturtypen er avhengig av menneskelige tiltak. Det åpne heipregede landskapet er formet av rydding av kratt og skog, beite året rundt, lyngbrenning og lyngslått. Kystlynghei har i lengre tid vært i sterk tilbakegang, ikke bare i Norge, men i hele Europa. Naturtypen er sterkt trua fordi kystområdene ikke lenger beites, slås og brennes som før. Rødlisteføringen i kategori «Sterkt truet» innebærer at risikoen for at kystlynghei ikke lenger finnes i Norge om 50 år er svært stor. Den mest typiske planten i kystlynghei er røsslyng. Det åpne treløse landskapet gjør at mange planter og insekter trives her og flere trua arter lever i kystlyngheia. Verdiutviklingen for denne forekomsten vil dermed avhenge av grunneiers kunnskap og vilje til å stanse den pågående gjengroingen. Med riktige tiltak, mener statsforvalteren at naturtypen kan tilføre området verdi, mens ved nedbygging i den utstrekning planforslaget legger opp til, vil gjøre at den går tapt.

Videre skal det ved vurdering av innsigelse gjøres en vurdering av tiltakets samfunnsmessige nytte. Statsforvalter vurderer at hyttefelt ikke anses å ha vesentlig samfunnsmessig verdi. Tiltaket tilfører en viss økonomisk nytte i etableringsfasen, og noe nytte gjennom økt aktivitet som følge av at flere oppholder seg i kommunen. Det tilføres noen skatteinntekter, men mindre enn fra fastboende, samtidig som beboerne har krav på de samme helsetjenestene i tiden de oppholder seg i fritidsboligen. Nedbygging vil også innebære at områdets evne til å levere økosystemtjenester på kort og lang sikt, svekkes.

På tross av at innslagspunktet for innsigelse i henhold til rundskriv T2-16 er oppfylt, mener statsforvalteren etter en konkret vurdering i denne saken, at hensynet til det lokale selvstyret tilsier at de ikke skal bruke innsigelse for å ivareta kystlyngheia på denne lokaliteten. Lokaliteten er av begrenset størrelse og grunneier har siden 2018, muligens også tidligere, arbeidet for nedbygging. Imidlertid mener statsforvalteren at samfunnet er best tjent med at arealet følges opp med tiltak for å fremme verdien som kystlynghei og ikke bygge den ned, bl.a. for å tilføre kvalitet og kunnskap til dagens



brukere av dette og de omkringliggende områdene og gir derfor faglig råd om at utbygging og tiltak innenfor arealene registrert som kystlynghei tas ut av planen.

Deler av planområdet er registrert med to forekomster av gammel furuskog med sentral økosystemfunksjon med henholdsvis moderat og høy lokalitetskvalitet. Begge naturtypene er av en slik verdi at de oppfyller kriteriene for at det kan fremmes innsigelse. Av formål som er lagt innenfor disse registreringene synes å være BFF39, BFF41 (tomt 66, 67 og 68), f\_SVT43 og deler av f\_SV8 og deler av f\_SV42. Bestemmelsene til område f\_GTD1 hjemler også tiltak som vil kunne påvirke naturtypen negativt. Naturtypen har en sentral økosystemfunksjon, noe som betyr at f.eks. størrelse og samspill innad og med tilgrensende områder, ligger til grunn for verdivurderingen. Det må derfor foretas en konkret vurdering for å avklare om det enkelte inngrep kan gjennomføres uten å svekke naturtypens verdi.

Statsforvalteren konkluderer i dette tilfellet med at områdene BFF39 og BFF41 med tilhørende infrastruktur (vei og sideareal) må tas ut av planforslaget. Vei f\_SV8 må avsluttes (med vendehammer) etter BFF38. De deler av teksten som åpner for etablering av «gapahuk og bål plass samt nødvendige sittegrupper», samt «uttynning for sol og sjøutsikt» må tas ut av bestemmelsene for område f\_GTD1. Dersom det skal åpnes for «nødvendig skjøtsel og trepleie», skal det være biologisk motivert skjøtsel, dvs. skjøtsel for å fremme naturtypens verdi for naturmangfold. En løsning kan være å dele området i to etter grensen for naturtyperegistreringen, hvor bestemmelsene er tilpasset tilrettelegging for friluftsliv i den delen som ligger utenfor den registrerte naturtypen, og biologisk motivert skjøtsel i den andre.

#### *.Særskilt om hensynssone kystlynghei*

Det er lagt inn en hensynssone for kystlynghei i planforslaget. Det er brukt kategori H190 som skal benyttes til sikrings-, støy- og faresoner i henhold til plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-8, 3. ledd punkt a. Riktig kategori hensynssone for ivaretagelse av naturverdier er H560, hjemlet i samme paragrafs underpunkt c, noe som må rettes opp.

Innenfor hensynssonen åpnes det opp for en rekke tiltak som vurderes som negative for kystlyngheia og muligheten for å gi denne en positiv utvikling. Fraværet av hensyntagen uthuler hensynssonen og gjør at den i liten grad vil gi reell beskyttelse.

Områdene BFF26 og BFF27 er et tydelig eksempel på at utbyggingsinteressene går foran hensynet til kystlyngheia. Plasseringen av disse gjør at arealet mellom disse tomtene og veien, i praksis ikke vil kunne skjøttes slik en kystlynghei krever. Om det er et reelt ønske om å ivareta deler av kystlyngheia, må planforslaget utformes slik at det faktisk blir mulig.

Turvei f\_SGG5 er tegnet inn med hensynssonen over. Område f\_GTD5 ligger også innenfor område angitt med hensynssone for kystlynghei. I henhold til bestemmelse §13 kan det legges til rette for felles utendørs rekreasjon og friluftsliv. Hva som er rekkevidden av denne formuleringen er ikke entydig, og hvorvidt dette vil være forenelig med ivaretagelse av kystlyngheia, er heller ikke klargjort.

Vi gir faglig råd om at arealbruken i og rundt hensynssone kystlynghei bygger på hensynet til kystlyngheia, og dermed at arealbruk som svekker hensynet, tas ut.

### ***Forslagsstillers kommentar:***

- Tomt 44 er tatt ut av planen, sammen med f\_GTD5 og deler av f\_SGG5.
- BFF39 og 41 med tilhørende vegformål er justert iht. befaring og notat fra Grimsby Naturtjenester hvor det ble innmålt en vernelinje for naturtypen.
- Bestemmelse som åpner for etablering av gapahuk og bål plass samt nødvendige sittegrupper tas ut av bestemmelsen. Og bestemmelse for uttynning endres til nødvendig skjøtsel og trepleie for å fremme naturtypens verdi for naturmangfoldet tillates.
- Det er planlagt bebyggelse innenfor sone registrert som kystlynghei. Dette gjelder for tomt 45 og 46. Disse er flyttet til grensen av vegen for at området for kystlynghei kan være et sammenhengende område.

***Administrasjonens kommentar:*** Som forslagsstiller har kommentert fjernes tomt 44 fra planen samt f\_GTD5 og deler av f\_SGG5 Tomt 45 og 46 er også justert. Det stilles krav om skjøtelsesplan, som kan være med å sikre at lokaliteten kystlynghei ikke går tapt. Uten tiltak vil den det. Vi har ingen grunn til å tro at grunneier bevist har arbeidet for nedbygging av lokaliteten. Lokaliteten krever skjøtsel, som kan bestå av brenning, beiting og hogst. At det de siste tiår ikke er utført tiltak i området, mener vi ikke kan tolkes dithen at grunneier bevist har arbeidet for nedbygging av lokaliteten. Drift mange steder langs kysten er redusert, med den konsekvens at mange steder preges av gjengroing. I tillegg er det etablert hyttefelt på Furu Hobden på 90-tallet/begynnelsen av 2000 tallet.

Faglig råd om å endre hensynssone natur til H560 tas til følge.

Kommentar til innsigelsen – se eget punkt

### **Uttalelse fra Agder fylkeskommune**

Fylkeskommunedirektøren vurderer at det nye planforslaget i store trekk har innarbeidet tidligere anbefalinger fra Vest-Agder fylkeskommune om turdrag og sti mellom bebyggelse og kysten. Landskapstilpasning for de to eksponerte tomtene er ikke aktuelt lengre, ettersom disse er tatt ut av planen. Fylkeskommunedirektøren har ellers følgende merknader til endringer i planforslaget:

#### ***Fritidsbebyggelse - tomt 44***

Tomt 44 er i nåværende planforslag omkranset av hensynssone for bevaring av kystlynghei og trasé for turstien (SG5) følger nå grensen på tomtens vestsida. Det virker uheldig å plassere fritidsboligen i et slikt område. For allmenheten og områdets øvrige brukere vil et sammenhengende og ubebygget område med bevaring av kystlynghei være særlig positivt.

Tomten skal ikke ha parkering på egen tomt, men løses innenfor SP3. Dette bør være tydelig i bestemmelsene blant annet § 4.8.

### *Hensynssone bevaring av kystlynghei*

Det er positivt at kommunen vil bevare områder med kystlynghei. I bestemmelsene vises til rapport for kystlynghei. Vi kan ikke se at denne er vedlagt oversendelsen. Det er kun et vedlegg med kart over to områder, hvorav det ene er inntegnet som hensynssone i selve plankartet. Det er også uklart hvordan bevaringen av kystlyngheien skal sikres. Fylkeskommunedirektøren anbefaler at innholdet i rapporten sikres bedre i bestemmelsene. Fylkeskommunedirektøren viser også til merknaden ovenfor om konflikt med plassering av tomt 44.

### *Gangareal - SG5*

Det er positivt at det nå er innregulert en sti mellom deler av fritidsbebyggelsen og strandsonen. På noen partier kan det se ut som at stien passerer bratt terreng, særlig ved tomt 46. Kommunen bør sikre at bebyggelse ikke skaper utfordringer for anleggelsen av stien, og at stien utformes slik at flest mulig kan bruke den. Sistnevnte gjelder særlig med tanke på de som av ulike grunner har større terskel for bruk av GTD2.

En slik tilrettelegging vil fremme folkehelsa, opplevelser og kvaliteten på hytteområdet, gitt den attraktive vestvendte beliggenheten med gode utsiktsforhold. Det vil i tillegg være et godt tilbud for alle, også de som er forhindret fra å komme seg med lia til GTD2. Vi ser ikke noen god grunn til at bestemmelsene (§ 10.d.) unntar SGG5 fra å bli merket som tursti. I tilfelle turstien skal følge tomtegrensen for tomt 44 bør kommunen sikre tydelig skilting av stien som allmenn tilgjengelig tursti. Merking og opparbeiding av SGG5 og GTD5 bør sikres med rekkefølgekrav.

**Forslagsstillers kommentar:** Tomt 44, med f\_GTD5 og del av f\_SGG5 er tatt ut fra planforslaget. Rapport legges ved. Stien f\_SGG5 hører ikke sammen med GTD2, men f\_GTD5, denne er tatt ut av planforslaget. Ved bratte partier kan det anlegges en tilpasset trapp

**Administrasjonens kommentar:** For å løse innsigelsen fra Statsforvalter er tomt 44 med tilhørende adkomstvei og rekreasjonsområde/turdrag f\_GTD5 tatt ut av planen.

Tomt 45 og 46 er flyttet nærmere veien og adkomst til disse er også fjernet. Tomtene vil ha direkte adkomst fra kjørevei SV6. Gangstien f\_SGG5 er også justert, og går nå mellom tomt 46 og 47. Dette for å redusere konflikten med bevaring av naturtypen kystlynghei i området. Endringen medfører mindre fragmentering av lokaliteten, og dermed større mulighet for skjøtsel. Tilstanden på kystlyngheia er vurdert til dårlig basert på at lokaliteten er i tidlig gjenvekstsuksjonsfase. Uten tiltak vil lokaliteten forsvinne. Området skal ifølge Grimsby Naturtjeneste være egnet som restaureringsobjekt for å tilbakeføre tilstander som gir økt verdistatus. Det skal være mulig ved å gjenoppta aktiv hevd eller ved å restaurere eller skjøte fastmarka. Området har ikke kommet så langt i

gjengroingsprosessen slik at det er mulig å snu trenden. Området innenfor angitte hensynsone er vurdert å ha størst effekt/mulighet for økning i kvalitet. I planen er det satt krav om at kystlynghei innenfor hensynsone skal bevares iht. rapport. I rapporten fra Grimsby Naturtjeneste er det ikke angitt noe hvordan skjøtsel skal foregå, men kun at skjøtsel kan bestå av brenning, hogst og beiting. Skjøtsel av lyngheia i form av særlig brenning vil kunne bli vanskelig som følge av nærhet til fritidsboligene. Det foreslås å sette inn krav om at det skal foreligge en skjøtelsesplan for H560\_1 før tomt 45 og 46 kan opparbeides. En skjøtelsesplan vil angi hvordan arealet bør skjøttes.

Når det gjelder gangstien f\_SGG5 er vi enig i at denne bør merkes som tursti. Bestemmelsene (§ 10.d.) anbefales endret. Stien kommer nærme bebyggelsen, men det er allikevel noe avstand mellom sti og bebyggelse. En eventuell konflikt kan begrenses hvis stien opparbeides og merkes før hyttene i dette området tas i bruk. Det anbefales at det settes inn rekkefølgekrav som ivaretar det. Det ser ut som det er gode muligheter for å opparbeide gangstien. Er det noen bratte partier kan en god løsning som forslagsstiller har kommentert være å anlegge en tilpasset trapp.

### **Uttalelse fra Silje og Håkon Fatnes**

#### Kystlynghei

Arealendring er den største trusselen mot truede arter og naturtyper, både i Norge og globalt, og hovedtrusselen er intensiv nedbygging og ødeleggelse av sårbar natur. De er bekymret for naturmangfoldet i kystlyngheia Bordvika/Furuhobden.

Bordvika hyttefelt er et rekreasjonsområde som yrer av insekts- og dyre-liv, samt et bredt utvalg av plantearter som er nødvendige for et rikt biologisk naturmangfold. Enhver bebyggelse i dette området mener de vil medføre store konsekvenser for vegetasjon, dyre- og insekts- livet i området.

Området nedenfor Gnr/Bnr. 54/41 og 54/42 består av et forholdsvis stort areal med kystlyng. Kystlyngheiene utgjør et vesentlig bidrag til det biologiske mangfoldet i kyststrøkene, men de er i dag i ferd med å forsvinne. I 2013 ble det fastslått at det kun var 10 % igjen av de tidligere lyngheiarealer i Norge. Kystlyngen er viktig for blant annet humler, villbier og honningbier. Både nasjonalt og globalt uttrykkes det stor bekymring over den store nedgangen i antall bier og humler. Kystlynghei er et kulturlandskap som historisk stekker seg helt tilbake til steinalderen, og er således en del av vår felles natur- og kultur- historie. All kystlynghei er rødlistevurdert og er klassifisert som sterkt truet (EN) naturtype i både norsk og internasjonal sammenheng, og Miljødepartementet har også uttalt at kystlyngheiene bør vernes. Med bakgrunn i dette så har derfor denne naturtypen fått særskilt beskyttelse under Naturmangfoldloven -

<https://miljostatus.miljodirektoratet.no/kystlynghei>

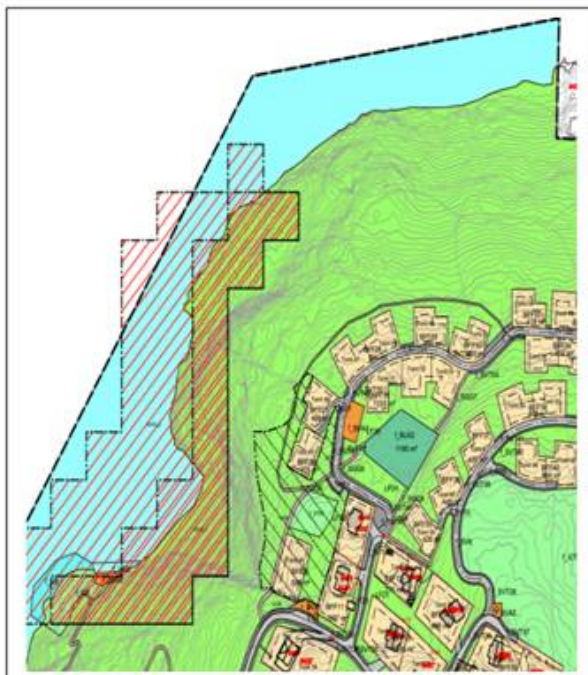
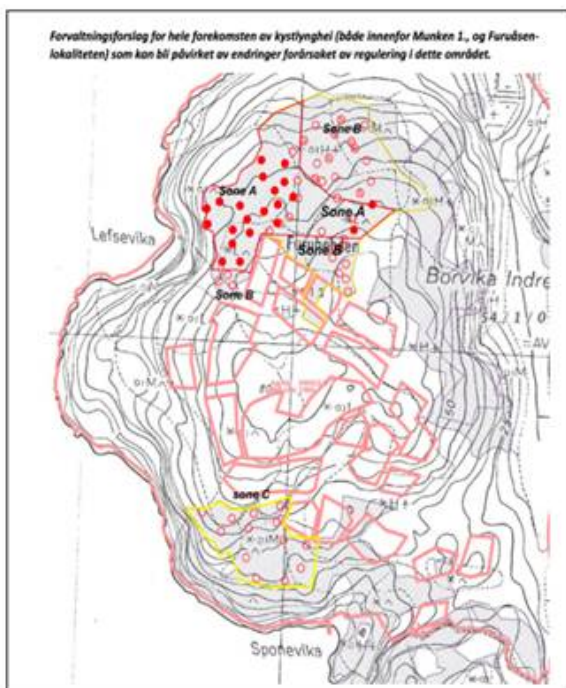
Nasjonalt har de norske kystlyngheiene status som utvalgt naturtype, og hensynet til denne naturtypen skal veie tungt mtp. arealforvaltningen i kommunene. I Forskrift om utvalgte naturtyper etter Naturmangfoldloven §3 sjette ledd nevnes Kystlynghei og røsslyng spesifikt, og klassifiseres som «svært viktig» (A-lokalitet).

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2011-05-13-512?q=Kystlynghei>).

I notatet fra Grimsby Naturtjenester fremgår det at deler av kystlyngheien i Bordvika (Sone A) er av slik kvalitet at det anses som aktuelt å opprette en sammenhengende bevaringsone. I planforslag fra forslagsstiller er det i samme området tegnet inn hytter,



stier og veger. Hvordan forslagsstiller anser dette som bevaring av lokalitet er vanskelig å forstå. De forventer at Lyngdal kommune etterfølger de punkter statsforvalter (29.01.2020) tidligere har nevnt (tomt 42, 43 og 44 med tilhørende vegtrase skal tas ut av planen).



Skjøtsel av lynghiene er avgjørende både for opprettholdelse av ønsket artsinnhold i lynghiene, samt det biologiske mangfoldet. Har selv gjennomført tiltak for å forebygge kystlyngheia fra gjengroing

## Bærekraftig naturforvaltning

En bærekraftig naturforvaltning handler om å ta vare på naturen på en slik måte at også kommende generasjoner kan få dekket sine behov. Dersom kommunene gang på gang velger økonomisk vinning fremfor å bevare mangfoldet i naturen, vil befolkningen etter hvert sitte igjen som økologiske tapere. Naturmangfoldet vil gå tapt, og generasjoner etter oss må da lære seg å leve med de valgene som blir tatt i vår tid.

Endringer i arealbruk gir, i tillegg til redusert biologisk mangfold, også betydelig økt utslipp av klimagasser. På tross av at området nedenfor Gnr/Bnr 54/41 og 54/42 er av begrenset målestokk, så er det et rikholdig plante-, insekts-, og dyreliv i lyngheien ned mot fjorden. Denne naturressursen bør forvaltes riktig, og Lyngdal kommune bør derfor sette hensynet til naturen foran økonomisk vinning.

## 100-metersbelte

Viser til PBL §1-8, tredje ledd og statlige planretningslinjer for strandsonen pkt. 5.2. Innenfor 100-meters belte skal det ikke tillates bygging og landskapsinngrep på arealer som har betydning for andre formål, som for eksempel friluftsliv, naturvern, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø, landskap, landbruk, fiskerinæring, havbruk eller annen samfunnsmessig betydning. Ytterligere privatisering og gjentetting av strandarealer skal unngås.

Ber om at alle planer for tiltak innenfor 100-metersbeltet tas ut av planen, og anmoder også om å ivareta naturen utenfor strandsonen på en måte som skaper minst mulig negative konsekvenser for naturen. Forsvarlig naturforvaltning ved utbygging av nytt felt ivaretas best ved at de tomtene som overskrider 100 metersbeltet ned mot fjorden tas ut av planen, og at hele området med kystlynghei vernes i kommuneplanen

**Forslagsstillers kommentar:** Område tomt 42-44 er tatt ut av planen. Det er noen planlagte tomter som går inn under 100-metersbeltet. Hvordan disse tomtene er plassert i terrenget viser at disse ikke vil føre til større avtrykk som forringer kvaliteten eller mulighetene for allmenn ferdsel i strandsonen. Det er også utarbeidet illustrasjoner som viser dette. Planforslaget legger også til rette for økt ferdsel i området.

Tomt 44 som var plassert nedenfor nevnte gnr/bnr er tatt ut av planforslaget, med turstien og turområdet. Kystlyngheia er kartlagt og vurdert av Grimsby Naturtjenester. Kystlynghei er et kulturlandskap, som må skjøttes for at denne ikke skal bli gjengrodd. Vi har også justert plassering av tomt 45 og tomt 46 inn til vegen, da det vil være lettere å skjøtte et sammenhengende område.

Det er også gjort tilpasninger utenfor 100-metersbeltet i forbindelse med en gammel furuskog.

**Administrasjonens kommentar:** Som forslagsstiller har kommentert er tomt 42-44 tatt ut av planen. Samme gjelder adkomstvei til disse tomtene. Dette for å løse innsigelsen fra Statsforvalter.

Tomt 42-43 ble tatt ut ved forrige behandling. Tomt 44 ble beholdt, men det ble gjort noen justeringer i plasseringen av tomta samt at tomta kun fikk gangadkomst. Statsforvalter opprettholdt innsigelsen til tomta, og tomta fjernes nå for å løse innsigelsen.

De nye tomtene 39-41 og 45-46 ligger nærmere sjøen enn 100 meter. Avstanden variere og tomt 40-41 har kortest avstand, med ca. 40 m. Tomt 46 og 47 ligger etter justering med avstand målt i kartet på hhv. 94 og 99 m. Tomt 39-41 ligger på en flate, mens det mellom planlagte tomter og sjøen er svært bratt. Tomtene 45-46 ligger forholdsvis høyt med skrånende terreng mot sjøen og nærmest sjøen svært bratt. Det er satt krav i bestemmelsene slik at hyttene ikke vil bli dominerende. Det er ingen kjente friluftsinnteresser i området som vil være i konflikt med tomtene og det er dessuten vanskelig å gå ned til sjøen pga. terrenget. Det er ikke registret noen viktige naturverdier der tomt 39-41 er regulert inn. Tomt 42-43 er tidligere tatt ut v planforslaget. Tomt 44 er nå foreslått tatt ut. Tomt 45 og 46 er justert noe, og ligger som nevnt nesten 100 meter fra sjøen målt i luftlinje. Det kan tilføyes at det er regulert inn 2 rekreasjonsområde (f\_GTD2 og f\_GTD4) som begge ligger innenfor 100 metersbelte. Disse tiltakene vurderes å være i tråd med intensjonen med statlige planretningslinjer for bruk av strandsonen, da dette kan bli attraktive område som allmenheten kan benytte til rekreasjon.

Kystlynghei er som det nevnes truet naturtype, klassifisert som sterkt truet. Naturtypen er sterkt trua fordi kystområdene ikke lenger beites, slås og brennes som før. Lokaliteten i området er av dårlig kvalitet, og uten tiltak vil trolig lokaliteten forsvinne. Se bilde hentet fra registrering i Naturbase.



Det er krav i planen om at kystlyngheia innefor hensynsona skal bevares iht. rapport (§22). Det er gjort noen endringer i planforslaget som gjør det lettere å ivareta kystlyngheia innenfor hensynsona og med tiltak kunne øke kvaliteten. Det er ikke satt noen krav om hva slags tiltak som skal utføres, men det er satt krav om at det skal foreligge skjøtselsplan for H560\_1 før tomt 45 og 46 kan opparbeides. Skjøtselsplanen vil angi hvilke tiltak som skal utføres. Se også kommentar til innspill fra fylkeskommunen.

### Uttalelse fra Naturvernforbundet

Forvalteransvar av natur- og kulturlandskap. Oppfordring om å bli arealnøytral.

Lyngdal som alle andre kommuner plikter å forvalte naturressursen i et perspektiv utover det å tilgodese interessene til dagens generasjon med god tilgang på kapital. Kommunene spiller en viktig rolle i å snu de negative trendene og stanse tapet av natur og biomangfold. Det vil være krevende å gjøre valg med mål om å stabilisere/ redusere forbruket, men det er uunngåelig.

Naturvernforbundet oppfordrer politikerne i Lyngdal om å endre planforslaget til at det kun tillates fortetting i eksisterende felt og at BYA nedskaleres til 70 m<sup>2</sup> pr tomt, og ikke 300 m<sup>2</sup> pr tomt slik det åpnes for i planforslaget.

I de seneste to / tre tiår har det vært et svært omfattende forbruk av natur til fritidsformål og med et volum på bygningsmasse og infrastruktur som krever store ressurser og energi. Forbruket av naturverdier må reduseres. Et naturlig sted å starte er etter Naturvernforbundets syn bygging av store fritidshus i nye områder og oppfordrer kommunen/politikerne til å begrense / stoppe bygging til fritidsformål. De oppfordrer også kommunen å innføre prinsippet om arealnøytralitet. Flere kommunen har en slik målsetning.

#### 100-meters belte

Minner også om at det er et byggeforbud i 100-metersbeltet og planforslaget har tiltak som er i strid med byggeforbudet og dermed nasjonale interesser.

#### Forhold til dagens bebyggelse/utførte tiltak i området

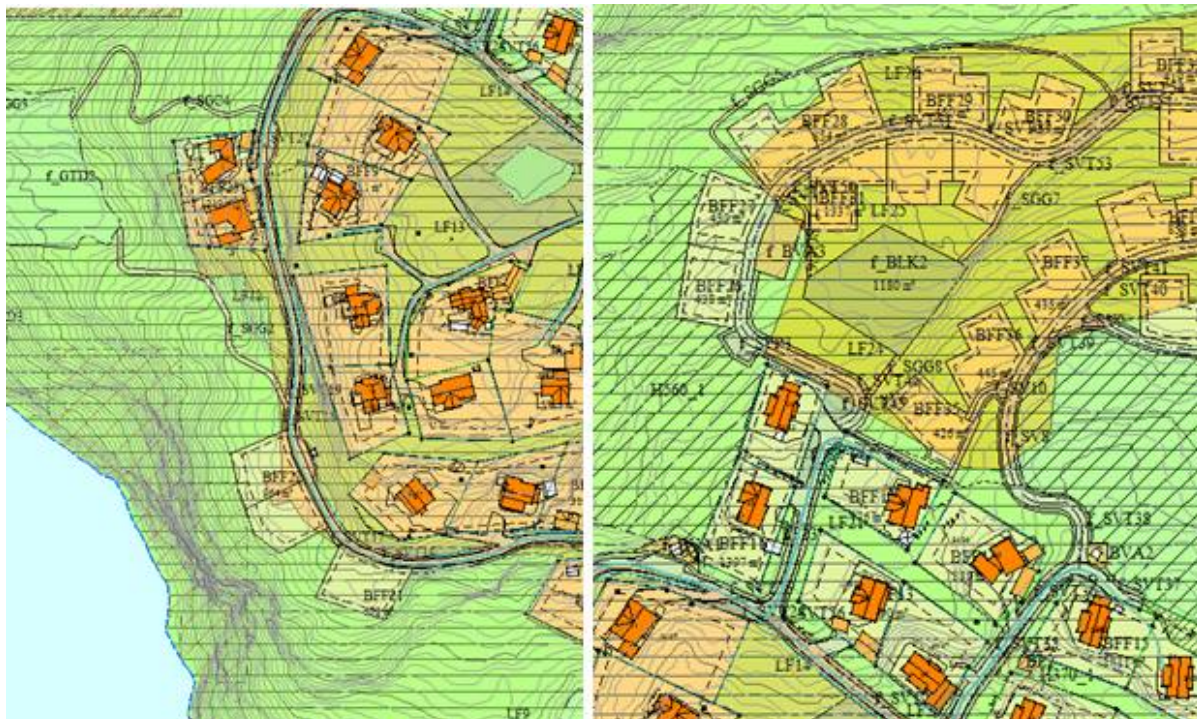
I rådmannens framstilling står det, sitat: Det er bygd flere fritidsboliger i området som ikke er i tråd med gjeldende plan. Naturvernforbundet mener det kan bety at det er fritidsboliger som det ikke er gyldige byggetillatelser til. I så fall er det en alvorlig sak som Lyngdal kommune har forsømt oppfølging av. Disse byggene vil da få en form for etter godkjenning når de legges inn i planforslaget. Naturvernforbundet vil undersøke dette forholdet nærmere for å bringe på det rene om deres tolkning av rådmannens opplysning er rett.

**Forslagsstillers kommentar:** Planforslaget er endret noe etter offentlig ettersyn, med tanke på bevaring av registrerte viktige naturtyper hvor kommentarer til fagkyndig er lagt til grunn.

**Administrasjonens kommentar:** Det meste av innspillet oppfattes som en oppfordring til kommunen (administrasjonen og politikerne) om å redusere tap av urørt natur i kommunen. Oppfordringen vurderes som særlig viktig i arbeidet med overordnet planer, det Naturvernforbundet anbefaler at kommunen innfører prinsippet om arealnøytralitet.



Planforslaget er i hovedsak i tråd med overordnet plan. Noen mindre avvik er det. Dette gjelder tomt 39-41 og tomt 45-46. Det er noen andre tomter også, som ikke er i tråd med overordnet plan, men disse er bebygde, og det foreligger også en reguleringsplan for området.



Det er noen steder i det etablerte hyttefeltet at det er avvik dvs. byggeområde og tomtegrenser ikke samsvarer med gjeldende plan og avvik når det gjelder eksisterende vei. I tillegg er det også innefor område vært gitt flere dispensasjoner blant for utnyttelsesgrad. Planen vil rette opp i dette.

I gjeldende plan er utnyttelsesgraden 20%, maks 100 m<sup>2</sup>. Som nevnt er gitt flere dispensasjoner slik at utnyttelsesgraden på flere tomter er høyere. Foreslåtte utnyttelsesgrad er høy, men er i tråd med kravene/retningslinjene i gjeldende kommuneplan. Det har også vært et ønske om å ha mest mulig like bestemmelser for hele hyttefeltet. Eksisterende tomter i hyttefeltet er ca. 800-1300 m<sup>2</sup>, og mye større enn nye fritidsboligtomter som er ca. 450 m<sup>2</sup> og dermed i større grad kan tåle en slik høy utnyttelsesgrad og det er derfor vurdert at utnyttelsesgraden kan endres også for eksisterende fritidsboliger.

Det foreslås etter offentlig ettersyn noen korrigeringer i planforslaget. Ett par tomter ligger fremdeles innenfor 100 metersbelte, i tillegg til 2 områder for rekreasjon (f\_GTD2 og f\_GTD4). Se kommentar til merknad fra Fatnes. Forholdet er også kommentert i tidligere saksframlegg.

### Innsigelse fra Statsforvalter

På bakgrunn av innsigelsen som er fremmet foreslås det endringer i planforslaget.

Område BFF25 (tomt 44) med gangvei og turdrag er i revidert forslag tatt ut av planen. Tomt 45 og 46 er flyttet nærmere veien og f\_SGG5 og 6 er justert for bedre ivareta kystlyngheia. Hensynsona er også justert slik at tomt 45 og 46 ikke lenger inngår i hensynsona, da vern og tillatelse til tomter ikke vil være forenlig. I tillegg er





Statsforvalteren hadde også innsigelse til områdene BFF39, BFF41 (tomt 66, 67 og 68), f\_SVT43 og deler av f\_SV8 og deler av f\_SV42, samt de deler av bestemmelsene til område f\_GTD1 som hjemler tiltak som vil kunne påvirke naturtypen negativt.

Våren 2023 foretok Grimsby Naturtjeneste en fagkyndigvurdering av tidligere kartlagte naturtypelokalitet gammel furuskog. Tilstanden/naturtypekvaliteten innenfor lokaliteten gammel furuskog skal ifølge notat fra Grimsby variere. Innenfor naturtypelokalitetene er det partier som inneholder viktige forvaltningsprioriterte naturelementer, der disse egenskapene danner funksjonsområde med høy egenskapsverdi og der endringer i disse områdene vil påføre naturmangfoldet stor negativ konsekvens. Innenfor andre deler av naturtypeforekomsten er det registrert naturelementer med lav egenskapsverdi, og hvor endringer i denne delen av naturforekomsten ikke vil gi negativ konsekvens som overstiger noe miljøskade på naturmangfoldverdien sett i forhold til dagens situasjon.

På bakgrunn av resultatene fra analysen av livsmiljøkvalitet (egenskapsverdi) mener Grimsby at lokaliteten/furuskogen i området kan deles inn i to forvaltningssoner, hvor sone A har høy verdi, mens sone B anses kun å ha lokal verdi. Innenfor sone A1 anbefaler Grimsby ikke tiltak da det vil gi alvorlig skade/påføre naturmangfoldet stor negativ konsekvens.

Utredningen viser at det på deler av det skogdekkede arealet er potensiale for konflikt mellom planlagt regulering/tiltak og behov for bevaring av skogtilstanden som er gitt forvaltningsmessig prioritet jfr. utklippet under som viser planforslaget som var på offentlig ettersyn sammen med del av vernelinje (rød strek).



Planforslaget følger opp disse funnene, gjennom å definere sone A som hensynssone naturmangfold (H560\_2) samt å flytte opprinnelig planlagte tiltak ut av sonen dvs tomtene og vei. Område BFF42 (tomt 68) samt adkomst til denne tas ut.





*Revidert forslag desember 2023*

Hensynssonen dekker hele området f\_GTD1, og bestemmelsene til dette området begrenses slik at det nå kun er tillatt med frilek og gå turer i dette området.

Bestemmelse § 4.3, punkt b) åpner for at det tillates fyllingsfot 1 meter utenfor formålsgrense. For tomt 65 og 67 innebærer det at fyllingsfot kan gå inn i hensynssonen. I nevnte bestemmelse gjøres det derfor unntak for tomt 65 og 67.

Statsforvalter har, på bakgrunn av nevnte endringer trukket innsigelsen.

### **Vedlagte dokumenter**

Vedlagt er: oppdaterte bestemmelser og plankart i henhold til innstilling samt planbeskrivelse, innkommende merknader og korrespondanse med statsforvalter vedrørende innsigelser og feltnotater fra konsulent.

Resterende plandokumenter finnes i vårt planregister (samt tidligere behandlinger), benytt vedlagte lenke:

[https://webhotel3.gisline.no/Webplan\\_4225/gl\\_planarkiv.aspx?planid=201802](https://webhotel3.gisline.no/Webplan_4225/gl_planarkiv.aspx?planid=201802)

### **Lovhjemler**

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak.

### **Vedtak som innstilling fra Utvalg for miljø, plan og teknisk , 05.03.2024 - 004/2024**

1. Detaljreguleringsplan for fritidsboliger og boliger gbnr 54/1 Bordvika, planID 201802 vedtas med følgende endringer etter offentlig ettersyn:

#### Bestemmelsene

- I bestemmelse § 4.3 bokstav b som åpner for fyllingsfot 1 meter utenfor formålsgrensen gjøres det unntak for tomt 65 og 67. Dette slik at det ikke åpnes



for tiltak som kan berøre naturtypelokaliteten med høyest verdi/være i konflikt med angitte hensynsone natur

- Bestemmelse 4.5 Bestemmelser som gjelder tomt 44 fjernes.
- Bestemmelse § 10 endres. Det kreves at f\_SGG5 også skal merkes som tursti. Det settes også inn rekkefølgekrav om at f\_SGG5 skal være opparbeidet og merket før tomt 46 – 50 kan tas i bruk.
- Det settes inn bestemmelse om ved bratte partier tillates det anlagt tilpasset trapp for f\_SGG5.
- Bestemmelse § 13 Turdrag. De deler av teksten som åpner for etablering av «gapahuk og bål plass samt nødvendige sittegrupper», samt «uttynning for sol og sjøutsikt» tas ut av bestemmelsene for område f\_GTD1. Det tilføyes i samme bestemmelse at f\_GTD1 omfattes av gammel furuskog og skal bevares. Nødvendig skjøtsel og trepleie for å fremme naturtypens verdi for naturmangfoldet tillates
- Bestemmelse hensynsone bevaring kystlynghei. Hensynsonenummerering endres.
- Det settes inn bestemmelse for hensynsone bevaring av gammel furuskog H560\_2 «Gammel furuskog innenfor H560\_2 skal bevares iht. Grimsby Naturtjenester notat nr 4 – 2023».
- Det settes inn rekkefølgekrav om at «Før tomt 45 og 46 kan opparbeides skal det foreligge en skjøtelsesplan for H560\_1».

#### Plankartet

- Område BFF25 (tomt 44) med gangvei og turdrag tas ut av planen.
- BFF26 (Tomt 45) og BFF27 (tomt 46) endres og flyttes nærmere veien og f\_SGG5 og 6 er justert for bedre ivareta kystlyngheia. Mindre justering i utforming av hensynsone naturverdi kystlynghei. Endring av type hensynsone. Hensynsone H190 var i planforslaget som var på offentlig ettersyn brukt for ivaretagelse av naturverdier. Den er i revidert planforslag endret til H560.
- Område BFF42 (tomt 68) samt adkomst til denne tas ut
- BFF39 og 41 med tilhørende vegformål er justeres slik at tomtene ikke er i konflikt med innmålt en vernelinje for naturtypen.

2. Reguleringsplan for Bordvika hyttefelt gnr. 54 bnr. 1, planID 199001 vedtatt 31.05.1990 inkludert alle senere planendringer og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Plankart og bestemmelser i tråd med anbefalingen er vedlagt saksframlegget. Vurderingene i kap. natur- og kulturverdier i konsekvensutredningen er oppdatert etter offentlig ettersyn av planen i tråd med nye fagkyndige vurderinger.

## Kommunestyret 21.03.2024

### Behandling:

#### Innstilling fra Utvalg miljø, plan og teknisk 05.03.24, foreslått av , :

1. Detaljreguleringsplan for fritidsboliger og boliger gbnr 54/1 Bordvika, planID 201802 **vedtas** med følgende endringer etter offentlig ettersyn:

## Bestemmelsene

- I bestemmelse § 4.3 bokstav b som åpner for fyllingsfot 1 meter utenfor formålsgrensen gjøres det unntak for tomt 65 og 67. Dette slik at det ikke åpnes for tiltak som kan berøre naturtypelokaliteten med høyest verdi/være i konflikt med angitte hensynsone natur
- Bestemmelse 4.5 Bestemmelser som gjelder tomt 44 fjernes.
- Bestemmelse § 10 endres. Det kreves at f\_SGG5 også skal merkes som tursti. Det settes også inn rekkefølgekrav om at f\_SGG5 skal være opparbeidet og merket før tomt 46 – 50 kan tas i bruk.
- Det settes inn bestemmelse om ved bratte partier tillates det anlagt tilpasset trapp for f\_SGG5.
- Bestemmelse § 13 Turdrag. De deler av teksten som åpner for etablering av «gapahuk og bål plass samt nødvendige sittegrupper», samt «uttynning for sol og sjøutsikt» tas ut av bestemmelsene for område f\_GTD1. Det tilføyes i samme bestemmelse at f\_GTD1 omfattes av gammel furuskog og skal bevares. Nødvendig skjøtsel og trepleie for å fremme naturtypens verdi for naturmangfoldet tillates
- Bestemmelse hensynsone bevaring kystlynghei. Hensynsonenummerering endres.
- Det settes inn bestemmelse for hensynsone bevaring av gammel furuskog H560\_2 «Gammel furuskog innenfor H560\_2 skal bevares iht. Grimsby Naturtjenester notat nr 4 – 2023».
- Det settes inn rekkefølgekrav om at «Før tomt 45 og 46 kan opparbeides skal det foreligge en skjøtelsesplan for H560\_1».

## Plankartet

- Område BFF25 (tomt 44) med gangvei og turdrag tas ut av planen.
- BFF26 (Tomt 45) og BFF27 (tomt 46) endres og flyttes nærmere veien og f\_SGG5 og 6 er justert for bedre ivareta kystlyngheia. Mindre justering i utforming av hensynsone naturverdi kystlynghei. Endring av type hensynsone. Hensynsone H190 var i planforslaget som var på offentlig ettersyn brukt for ivaretagelse av naturverdier. Den er i revidert planforslag endret til H560.
- Område BFF42 (tomt 68) samt adkomst til denne tas ut
- BFF39 og 41 med tilhørende vegformål er justeres slik at tomtene ikke er i konflikt med innmålt en vernelinje for naturtypen.

2. Reguleringsplan for Bordvika hyttefelt gnr. 54 bnr. 1, planID 199001 vedtatt 31.05.1990 inkludert alle senere planendringer og tilhørende bestemmelser, **oppheves.**

Plankart og bestemmelser i tråd med anbefalingen er vedlagt saksframlegget. Vurderingene i kap. natur- og kulturverdier i konsekvensutredningen er oppdatert etter offentlig ettersyn av planen i tråd med nye fagkyndige vurderinger.

**Detaljreguleringsplan for fritidsboliger gbnr54/ 1 Borvika avvises, foreslått av Sigurd Myhre, Senterpartiet :**

Detaljreguleringsplanen for fritidsboliger gbnr 54/ 1 Bordvika avvises.

**Forslag fra AP v/Johan Ekeland, foreslått av Johan Ekeland, Arbeiderpartiet :**  
De fem tomtene innen 100-meters beltet tas ut av planen.

### Votering nr 2 - Votering over forslag

**Innstilling fra Utvalg miljø, plan og teknisk 05.03.24:** 26 stemmer (90%) - AP 3, FRP 10, H 5, INP 1, KrF 5, SP 2 - og ble vedtatt.

**Detaljreguleringsplan for fritidsboliger gbnr54/ 1 Borvika avvises:** 3 stemmer (10%) - SP 1, V 2:

Sigurd Myhre	SP
Steinar Bjørnstøl	V
Susanne Vatland	V

### Votering nr 1 - Votering over forslag

**Innstilling fra Utvalg miljø, plan og teknisk 05.03.24:** 24 stemmer (83%) - FRP 9, H 5, INP 1, KrF 5, SP 2, V 2

**Forslag fra AP v/Johan Ekeland:** 5 stemmer (17%) - AP 3, FRP 1, SP 1:

Eivind Arnt Husøy	AP
Hildegunn Pedersen	FRP
Johan Ekeland	AP
Maria Dragland	AP
Sigurd Myhre	SP

### Kommunestyret - 003/2024 vedtak:

1. Detaljreguleringsplan for fritidsboliger og boliger gbnr 54/1 Bordvika, planID 201802 vedtas med følgende endringer etter offentlig ettersyn:

#### Bestemmelsene

- I bestemmelse § 4.3 bokstav b som åpner for fyllingsfot 1 meter utenfor formålsgrensen gjøres det unntak for tomt 65 og 67. Dette slik at det ikke åpnes for tiltak som kan berøre naturtypelokaliteten med høyest verdi/være i konflikt med angitte hensynsone natur
- Bestemmelse 4.5 Bestemmelser som gjelder tomt 44 fjernes.
- Bestemmelse § 10 endres. Det kreves at f\_SGG5 også skal merkes som tursti. Det settes også inn rekkefølgekrav om at f\_SGG5 skal være opparbeidet og merket før tomt 46 – 50 kan tas i bruk.
- Det settes inn bestemmelse om ved bratte partier tillates det anlagt tilpasset trapp for f\_SGG5.

- Bestemmelse § 13 Turdrag. De deler av teksten som åpner for etablering av «gapahuk og bål plass samt nødvendige sittegrupper», samt «uttynning for sol og sjøutsikt» tas ut av bestemmelsene for område f\_GTD1. Det tilføyes i samme bestemmelse at f\_GTD1 omfattes av gammel furuskog og skal bevares. Nødvendig skjøtsel og trepleie for å fremme naturtypens verdi for naturmangfoldet tillates
- Bestemmelse hensynsone bevaring kystlynghei. Hensynsonenummerering endres.
- Det settes inn bestemmelse for hensynsone bevaring av gammel furuskog H560\_2 «Gammel furuskog innenfor H560\_2 skal bevares iht. Grimsby Naturtjenester notat nr 4 – 2023».
- Det settes inn rekkefølgekrav om at «Før tomt 45 og 46 kan opparbeides skal det foreligge en skjøtselsplan for H560\_1».

#### Plankartet

- Område BFF25 (tomt 44) med gangvei og turdrag tas ut av planen.
- BFF26 (Tomt 45) og BFF27 (tomt 46) endres og flyttes nærmere veien og f\_SGG5 og 6 er justert for bedre ivareta kystlyngheia. Mindre justering i utforming av hensynsone naturverdi kystlynghei. Endring av type hensynsone. Hensynsone H190 var i planforslaget som var på offentlig ettersyn brukt for ivaretagelse av naturverdier. Den er i revidert planforslag endret til H560.
- Område BFF42 (tomt 68) samt adkomst til denne tas ut
- BFF39 og 41 med tilhørende vegformål er justeres slik at tomtene ikke er i konflikt med innmålt en vernelinje for naturtypen.

2. Reguleringsplan for Bordvika hyttefelt gnr. 54 bnr. 1, planID 199001 vedtatt 31.05.1990 inkludert alle senere planendringer og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Plankart og bestemmelser i tråd med anbefalingen er vedlagt saksframlegget. Vurderingene i kap. natur- og kulturverdier i konsekvensutredningen er oppdatert etter offentlig ettersyn av planen i tråd med nye fagkyndige vurderinger.

## Utvalg for miljø, plan og teknisk 05.03.2024

### Behandling:

Sigurd Myhre, Sp, fremmet følgende forslag:

Detaljreguleringsplanen avvises med henvisning til Grunnlovens paragraf 112 samt naturmangfoldloven paragraf 1 og 8, med unntak av 5 stk innregulerte boliger. Disse vil styrke lokalsamfunn og de har nærhet til næringsområde som er under etablering. Boliger i nærheten av arbeidsplasser vil minske reiseavstand med mindre miljøforurensning.

Johan Ekeland, Ap, fremmet følgende forslag:

De fem tomtene innen 100-meters beltet tas ut av planen.



### Avstemming:

Det ble først stemt over forslag fra Sigurd Myhre, Sp:

Forslaget falt med to ( Sigurd Myhre, Sp, og Hildegunn Pedersen, FrP) mot fem stemmer (Torbjørn Hellås, FrP, Arnt Willy Nilsen, INP, Johan Ekeland, Ap, Arnfinn Havås, H, og Børge Sundnes , KrF).

Det ble deretter stemt over forslaget fra Johan Ekeland, Ap:

Forslaget falt med tre (Johan Ekeland, Ap, Sigurd Myhre, Sp, og Hildegunn Pedersen, FrP ) mot fire stemmer (Torbjørn Hellås, FrP, Arnt Willy Nilsen, INP, Arnfinn Havås, H, og Børge Sundnes , KrF).

Det ble deretter stemt over kommunedirektørens anbefaling:

Anbefalingen ble vedtatt med seks (Johan Ekeland, Ap, Hildegunn Pedersen, FrP, Torbjørn Hellås, FrP, Arnt Willy Nilsen, INP, Arnfinn Havås, H, og Børge Sundnes , KrF) mot en stemme ( Sigurd Myhre, Sp).

### **Utvalg for miljø, plan og teknisk - 004/2024 vedtak:**

1. Detaljreguleringsplan for fritidsboliger og boliger gbnr 54/1 Bordvika, planID 201802 vedtas med følgende endringer etter offentlig ettersyn:

#### Bestemmelsene

- I bestemmelse § 4.3 bokstav b som åpner for fyllingsfot 1 meter utenfor formålgrensen gjøres det unntak for tomt 65 og 67. Dette slik at det ikke åpnes for tiltak som kan berøre naturtypelokaliteten med høyest verdi/være i konflikt med angitte hensynsone natur
- Bestemmelse 4.5 Bestemmelser som gjelder tomt 44 fjernes.
- Bestemmelse § 10 endres. Det kreves at f\_SGG5 også skal merkes som tursti. Det settes også inn rekkefølgekrav om at f\_SGG5 skal være opparbeidet og merket før tomt 46 – 50 kan tas i bruk.
- Det settes inn bestemmelse om ved bratte partier tillates det anlagt tilpasset trapp for f-\_SGG5.
- Bestemmelse § 13 Turdrag. De deler av teksten som åpner for etablering av «gapahuk og bål plass samt nødvendige sittegrupper», samt «uttynning for sol og sjøutsikt» tas ut av bestemmelsene for område f\_GTD1. Det tilføyes i samme bestemmelse at f\_GTD1 omfattes av gammel furuskog og skal bevares. Nødvendig skjøtsel og trepleie for å fremme naturtypens verdi for naturmangfoldet tillates
- Bestemmelse hensynsone bevaring kystlynghei. Hensynsonenummerering endres.

- Det settes inn bestemmelse for hensynsone bevaring av gammel furuskog H560\_2 «*Gammel furuskog innenfor H560\_2 skal bevares iht. Grimsby Naturtjenester notat nr 4 – 2023*».
- Det settes inn rekkefølgekrav om at «*Før tomt 45 og 46 kan opparbeides skal det foreligge en skjøtselsplan for H560\_1*».

#### Plankartet

- Område BFF25 (tomt 44) med gangvei og turdrag tas ut av planen.
- BFF26 (Tomt 45) og BFF27 (tomt 46) endres og flyttes nærmere veien og f\_SGG5 og 6 er justert for bedre ivareta kystlyngheia. Mindre justering i utforming av hensynsone naturverdi kystlynghei. Endring av type hensynsone. Hensynsone H190 var i planforslaget som var på offentlig ettersyn brukt for ivaretagelse av naturverdier. Den er i revidert planforslag endret til H560.
- Område BFF42 (tomt 68) samt adkomst til denne tas ut
- BFF39 og 41 med tilhørende vegformål er justeres slik at tomtene ikke er i konflikt med innmålt en vernelinje for naturtypen.

2. Reguleringsplan for Bordvika hyttefelt gnr. 54 bnr. 1, planID 199001 vedtatt 31.05.1990 inkludert alle senere planendringer og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Plankart og bestemmelser i tråd med anbefalingen er vedlagt saksframlegget. Vurderingene i kap. natur- og kulturverdier i konsekvensutredningen er oppdatert etter offentlig ettersyn av planen i tråd med nye fagkyndige vurderinger.

#### **Faglig vurdering**

##### **Innkomne merknader**

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over.

##### **Innsigelser**

Det er gjort endringer i planforslaget for å imøtekomme innsigelsen fra Statsforvalteren. Innsigelsen er nå trukket i brev datert 11.12.23 og 21.01.24 (se vedlegg) og kommunestyret kan gjøre endelig planvedtak.

##### **Endringer etter forrige politiske behandling**

Etter planen har vært på høring og offentlig ettersyn har det blitt foretatt noen endringer i planforslaget, grunnet innsigelse fra Statsforvalteren i Agder. Tomt 44, med gangveg og turdrag tas ut av planen da dette var innenfor hensynssonen for bevaring av naturmiljø. Av samme grunn er tomt 45 og 46 flyttet nærmere vegen og det er tatt ut adkomstvegen til disse da adkomsten vil være fra kjøreveg SV6. f\_SGG5 og 6 er justert plassering da denne ikke skal komme inn under hensynssonen for bevaring av naturmiljø. Det kom også innsigelse på tomtene 66-68, samt deler av vegen med

tilhørende annen veggrunn. Det ble da foretatt en fagkyndig vurdering av Grimsby naturtjenester for å avgrense området til naturområdet gammel furuskog. Her har det blitt lagt inn en hensynssone for naturmiljø, og plassering av veg og tomter er justert etter hensynssonen. Hensynssonen inngår i hele området for f\_GTD1, og bestemmelsene til denne begrenses nå kun til frilek og gå turer.

Vurderingene i kap. natur- og kulturverdier i konsekvensutredningen er også oppdatert etter offentlig ettersyn av planen.

## **Konsekvenser for levekår**

### **Økonomiske konsekvenser**

Tiltaket vurderes ikke å ha direkte økonomiske konsekvenser for kommunen.

### **Konsekvenser for klima og miljø**

Klimavirkning og klimatilpasning er vurdert i planbeskrivelsen med konsekvensutredning. Det vises til vurdering her.

### **Vedlegg:**

Frafall av innsigelse til reguleringsplan for Bordviga - gbnr. 541 m.fl- detaljregulering - plan-ID 201805

Merknader sammenstilt i sin helhet

Noatat fra Grimsby Naturtjeneste Krav til vurdering i forhold til merknad til potensielle rødlistede plantearter

Planbeskrivelse

Plankart\_14.12.23

Beskrivelse

Bestemmelser\_13.02.24

Bestemmelser\_14.12.23

Delvis frafall av innsigelser til detaljplan for Bordviga - plan-ID 201805 i Lyngdal kommune

Detaljreguleringsplan for Bordvika planID 201802

Feltnotat - avklaring i forhold til en naturtypelokalitet i Bordviga (gammel furuskog)

Forslagsstillers kommentar til innkomne merknader