

Arkivreferanse: 2020/50-36  
Arkivkode: 54/1/L12  
Saksbehandler: Britt Alice Oseassen  
Adm.enhet: Arealforvaltning og miljø  
Dato: 16.08.2021

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for miljø plan og teknisk	24.08.2021	52/2021

## Behandling av forslag til detaljreguleringsplan for hytter og boliger gbnr 54/1 Bordviga planID 201802

### Kommunedirektørens anbefaling:

Utvalg for miljø, plan og teknisk fatter i medhold av pbl. §§ 5-2 og 12-3, jfr. 12-10 følgende vedtak: forslag til detaljreguleringsplan for hytter og boliger gbnr 54/1 Bordviga planID 201802 legges ut til nytt offentlig ettersyn og høring. Det gjøres følgende endringer i planforslaget som tidligere har vært på offentlig ettersyn/høring:

### Plankartet

1. Arealformål for adkomst/tilleggsareal til 54/34 endres til fritidsbebyggelse og ikke vei.
2. Eksisterende sti fra tomt 5/6 til sjøen reguleres inn.
3. Boligtomt 5 og 6 forskyves lenger sørvest for å lage rom for et mindre grøntbelte mot nord.
4. Hyttetomt 42 og 43 tas ut.
5. Kjøreveg til tomt 44 fjernes og det legges inn nytt område for parkeringsplass nord for tomt 44.
6. Det reguleres inn møteplasser.
7. Reguleres inn sti i forkant av tomt 45-50.
8. Regulere inn turdrag nord for tomt 44.
9. Regulere inn sone for skredfare iht rapporten.
10. Regulere inn hensynsone for biologisk mangfold, sone A iht notatet fra Grimsby Naturtjeneste.

### Bestemmelsene

11. Rekkefølgekrav § 22 endres slik at det også gjelder tomt 39-41.

12. Ny bestemmelse: Krav om bidrag til gang- og sykkelvei i tråd med kommuneplanens bestemmelser for boligene.
13. Bestemmelser om merking/skilting etc ift gangveier og fellesområder for å unngå privatisering
14. Ny bestemmelse: For å ivareta sikkerhet og beredskap ved ev. brann, settes det inn krav som sikrer tilstrekkelig kapasitet og tilgang til vannforsyning for utrykningskjøretøy
15. Ny bestemmelse: settes inn krav om at det må foretas en oppgradering og evt stabilisering av veien før oppstart av utbygging
16. Ny bestemmelse: Ved opparbeidelse av f\_SGG3 skal området sør for BBS2 gjennomgå for løse bergblotninger og løse rullesteiner som kan remobiliseres, jfr skredfarevurdering fra Vikeså byggprosjektering.
17. Ved tillatelse til tiltak for f\_BBS2 skal fjellskrent i sør/sørøst gjennomgå for utstikkende, løse steinpartier. Dersom slike finnes skal fjellskrenten sprettrenskes, jfr. Skredfarevurdering fra Vikeså byggprosjektering.
18. Bestemmelse hensynsone biologisk mangfold
19. Endring bestemmelse § 4.2a tillatte høyde murer reduseres fra 2,0 m til 1,5 m.
20. Bestemmelse for nytt turdrag nord for tomt 44 tillates det ikke gapahuk.
21. Tilføyning i bestemmelse § 4.3 Det tillates fylling utenfor byggegrense inntil 1 m fra nabogrense.

**Annet:**

Boligdelen i planen er lite kommentert i planbeskrivelsen. Planbeskrivelsen må suppleres med mer beskrivelse av valgte løsninger for boligene. Vurderinger i planbeskrivelsen ift naturmangfold må suppleres/endre iht notat fra Grimsby Naturtjeneste. Skissene av tomt 44 oppdateres i planbeskrivelsen iht foretatte endringer. I tillegg suppleres det med flere skisser sett fra sjøen.

NB bestemmelser som er vedlagt er ikke oppdatert iht forslag til vedtak. Det er lagt ved 2 plankart – det som var på offentlig ettersyn datert 15.11.2019 og forslag til nytt datert 24.06.21. Forslag til nytt plankart har hensyntatt alle punktene i forslag til vedtak med unntak av pkt 8 og 10.

**Utvalg for miljø plan og teknisks Behandling 24.08.2021:**

Avstemming:

Enstemmig vedtatt

## Utvalg for miljø plan og teknisks Vedtak 24.08.2021:

Utvalg for miljø, plan og teknisk fatter i medhold av pbl. §§ 5-2 og 12-3, jfr. 12-10 følgende vedtak: Forslag til detaljreguleringsplan for hytter og boliger bgnr 54/1 Brodviga planID 201802 legges ut til nytt offentlig ettersyn og høring.

Det gjøres følgende endringer i planforslaget som tidligere har vært på offentlig ettersyn/høring:

### Plankartet

1. Arealformål for adkomst/tilleggsareal til 54/34 endres til fritidsbebyggelse og ikke vei.
2. Eksisterende sti fra tomt 5/6 til sjøen reguleres inn.
3. Boligtomt 5 og 6 forskyves lenger sørvest for å lage rom for et mindre grøntbelte mot nord.
4. Hyttetomt 42 og 43 tas ut.
5. Kjøreveg til tomt 44 fjernes og det legges inn nytt område for parkeringsplass nord for tomt 44.
6. Det reguleres inn møteplasser.
7. Reguleres inn sti i forkant av tomt 45-50.
8. Regulere inn turdrag nord for tomt 44.
9. Regulere inn sone for skredfare iht rapporten.
10. Regulere inn hensynsone for biologisk mangfold, sone A iht notatet fra Grimsby Naturtjeneste.

### Bestemmelsene

11. Rekkefølgekrav § 22 endres slik at det også gjelder tomt 39-41.
12. Ny bestemmelse: Krav om bidrag til gang- og sykkelvei i tråd med kommuneplanens bestemmelser for boligene.
13. Bestemmelser om merking/skilting etc ift gangveier og fellesområder for å unngå privatisering
14. Ny bestemmelse: For å ivareta sikkerhet og beredskap ved ev. brann, settes det inn krav som sikrer tilstrekkelig kapasitet og tilgang til vannforsyning for utrykningskjøretøy
15. Ny bestemmelse: settes inn krav om at det må foretas en oppgradering og evt stabilisering av veien før oppstart av utbygging
16. Ny bestemmelse: Ved opparbeidelse av f\_SGG3 skal området sør for BBS2 gjennomgås for løse bergblotninger og løse rullesteiner som kan remobiliseres, jfr skredfarevurdering fra Vikeså byggprosjektering.
17. Ved tillatelse til tiltak for f\_BBS2 skal fjellskrent i sør/sørøst gjennomgås for utstikkende, løse steinpartier. Dersom slike finnes skal fjellskrenten sprettrenskes, jfr. Skredfarevurdering fra Vikeså byggprosjektering.
18. Bestemmelse hensynsone biologisk mangfold
19. Endring bestemmelse § 4.2a tillatte høyde murer reduseres fra 2,0 m til 1,5 m.
20. Bestemmelse for nytt turdrag nord for tomt 44 tillates det ikke gapahuk.
21. Tilføyning i bestemmelse § 4.3 Det tillates fylling utenfor byggegrense inntil 1 m fra nabogrense.

### Annet:

Boligdelen i planen er lite kommentert i planbeskrivelsen. Planbeskrivelsen må suppleres med mer beskrivelse av valgte løsninger for boligene. Vurderinger i planbeskrivelsen ift naturmangfold må suppleres/endre iht notat fra Grimsby Naturtjeneste. Skissene av tomt 44 oppdateres i planbeskrivelsen iht foretatte endringer. I tillegg suppleres det med flere skisser sett fra sjøen.







Oversiktskart, flyfoto. Rød ring angir ca. plassering av området.



Flyfoto av området.

### Hensikten med planen

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging i, og utvikling av byggeområdene B1 og FB2 i kommuneplanen samt regulere inn eksisterende fritidsbebyggelse.

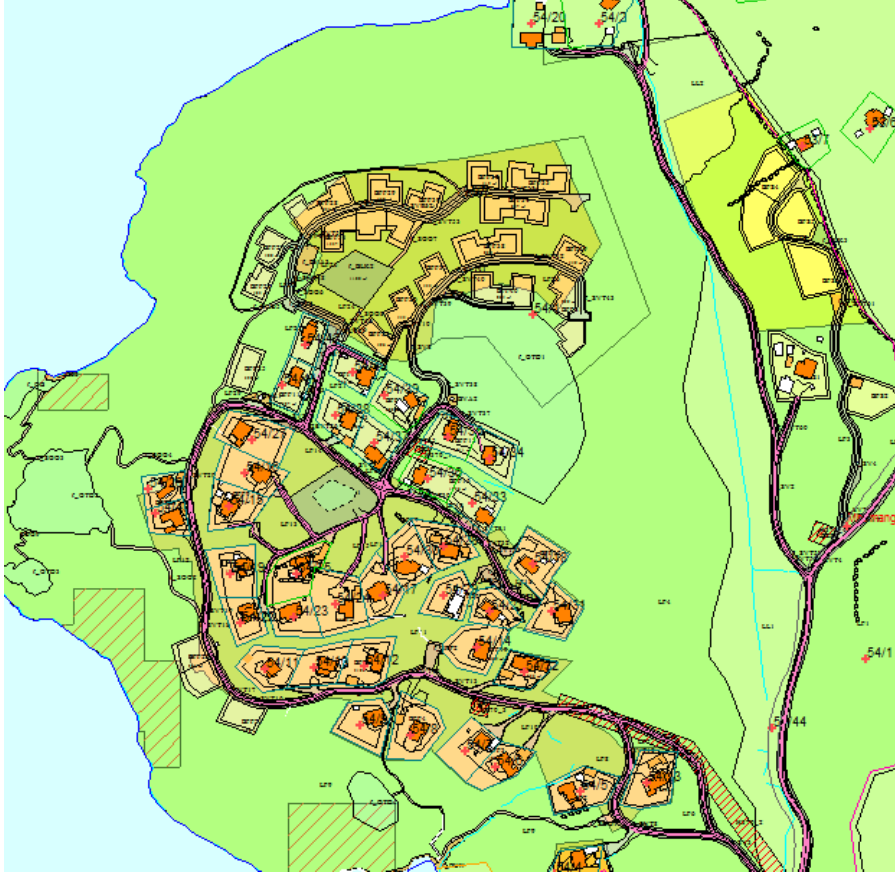
#### Planforslaget legger til rette for

- 6 byggeområder/tomter for bolig innenfor område B1. Innenfor området er det i dag bygd 1 bolig.
- 28 nye fritidsboliger, hvor av 20 av fritidsboligene er helt eller delvis innenfor område FB2 i kommuneplanen. De resterende 8 tomtene ligger innenfor LNF-område og helt eller delvis innenfor 100-metersbelte. I dag er det 38 eksisterende fritidsboliger innenfor planområdet.
- eksisterende båtplasser. Det reguleres ikke inn nye båtplasser.
- Boder i tilknytning til småbåtanlegget
- Lekeplasser og turdrag/rekreasjonsområder samt badeplass

### Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i hovedsak i tråd med overordnet arealplan, men slik at det åpner for etablering av syv nye fritidsboliger, innenfor fem nye utbyggingsområder (BFF21, BFF22, BFF25 og BFF26), i område avsatt til LNF i overordnet plan og innenfor 100-metersbeltet langs sjøen.





Kommuneplan sammen med planforslaget

### 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. Planforslaget retter opp avvikene.

### Førstegangs behandling

Ved 1. gangs behandling av planforslaget i Hovedutvalg for miljø, plan og drift (HMPD) den 19.06.2019, ble følgende vedtatt: «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 ble planforslaget vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Planforslaget ble lagt ut med to alternative vegtraseer for betjening av tomtene 42-58. Plankartet viste kun opprinnelig veitrase, ikke begge to. Dette iht. vedtak av 25.09.2019

Link til kommunens planregister, hvor tidligere saksframlegg, plandokumentene og rapporter finnes

[http://webhotel2.gisline.no/gislinewebplan\\_1032/gl\\_planarkiv.aspx?planid=201802](http://webhotel2.gisline.no/gislinewebplan_1032/gl_planarkiv.aspx?planid=201802)

## Høringsuttalelser offentlig ettersyn:

Innspill fra	Innspill gjelder	Kommunedirektørens kommentar
Frank Magne Bordvik, eier 53/1-2.	Innspillet gjelder boligområdet. Mener planbeskrivelse har fokus på fritidsboligene og ikke boligdelen. Lite egnet areal til friluft igjen på utbyggers eiendom, myr og uegnet areal. Redd det blir press på hans eiendom, som er lite utbygd. Boligtomtene er tette, og nær hans eiendom. I dag er den kommunale veien smal, uten lys og fortau. Det stilles spørsmål med om det er fornuftig å anlegge så mange boligtomter og om barnas interesser er ivaretatt? Ønsker buffer mellom hans eiendom og boligtomtene, og foreslår at tomt 4 og fjernes	Boligtomtene er tette. Det er et stykke fra sentrum, og kan være naturlig med litt luft mellom tomtene, og gjerne litt store tomter. For eksempel kan tomtene gjøres litt større ved at noe naturlig terreng inngår i tomtene selv om det ikke legges opp til at dette arealet kan bebygges. Dette avhenger litt av hva grunneier selv ønsker. Tomtestørrelse er fra ca. 700-1000 m <sup>2</sup> , så tomtene er ikke små. Det kan ikke være vanskelig å få til gode løsninger og uteoppholdsareal på egen tomt. Området er avsatt i kommuneplanen og dermed bygges ut. Vi er enig i at det bør være noe buffer til naboeiendom og det anbefales at det reguleres inn. Boligdelen i planen er lite kommentert. Anbefaler at planbeskrivelsen suppleres med mer beskrivelse av valgte løsninger for boligene. I saksframlegg til 1.gangs behandling ble boligtomtene noe kommentert. Naturmangfold- ut fra søk i artskart og Naturbase er det er ikke registrert noen truede arter eller arter med stor forvaltningsmessig betydning innenfor område for boliger.
Knut Olav Bordvik, 08.01.20 Eier 53/7	Samme som innspill fra Frank Magne Bordvik. Bemerket også at de jevnlig hører ugle i området	Se punkt over.
Dag Ronny Bordvik, 26.01.20 Eier 53/6	Ikke mot at det kommer boligtomter, men det er høy utnyttelse, og areal med kvalitet er lagt inn som byggeområde og øvrig areal som er myr etc. som friluftsområde. Foreslår å ta ut	Se over. Anbefaler å beholde alle tomtene. Det foreslås å regulere inn en buffer mot naboeiendommen for å skape litt luft/avstand.


	tomt 4 og 6 for å skape luft til naboeiendom samt bedre friluftsområde for boligene	
Norsk Maritimt Museum 23.01.20	Ingen merknader	Tas til etterretning
Kari Gjerden, eier 54/34	Adkomst/tilleggsareal til hennes tomt ønskes regulert til fritidsbebyggelse og ikke vei. Det er hennes vei inn til hytta	Anser dette som ok. Imøtekommes.
Robert Scholten 22.01.20	<p>1.Tomtene 39-41 bør fjernes. De privatiserer feltes flotteste utsyn, tomt 40-41 fjerner viktig møtelomme.</p> <p>2.Eksisterende hyttevei er uegnet til bruk som adkomstvei til den planlagte utvidelsen av hyttefeltet. Ikke omtalt alternativ adkomstveier. Er adkomst fra øst, med start nord for tomt 1-2 og opp til tomt 68 vurdert?</p> <p>3.Ulemper for hytteeiere med tomt langs veien med mer trafikk – støy og støv.</p> <p>4.Manglende bruk av friluftarealet i vest skyldes at forholdene er ugunstige pga. vindeksponering. Planlagt badeplass og brygge ligger ikke i le. Er stier i område, men er gjengrodd pga. de ikke brukes. anbefaler at forslagsstiller ikke tilrettelegger friluftarealet pga. forhold nevnt over samt at det finnes gapahuk/bålplass på platået nedenfor tomt 5-6, med fin plassering og i le for vind.</p>	<p>1.Tomt 39-41. Kommunedirektøren er uenig i det. Viser til kommentar fra forslagsstiller samt vurderingen. Disse tomtene er også vurdert og kommentert i saksframlegget til 1.gangsbehandlingen.</p> <p>2.Dagens veitrase tilfredsstillende ikke kravene til bredde for å takle trafikk av kjøretøy i begge retninger. Viktig med møtelommer. Det foreslås å regulere inn flere møtelommer bla ved tomt 40/41. Veien vil bli oppgradert før utbygging. Det vurderes da om det må gjøres noen tiltak på veien ift stabilitet. Det reguleres inn og opparbeides møtelommer.</p> <p>Alternativ adkomst vurderes. Bla adkomst med start nord for tomt 1-2 og opp til tomt 68. Se eget punkt samt kommentar i planbeskrivelsen.</p> <p>3.Vi finner det lite sannsynlig at akkurat nevnte tomter vil føre til vesentlig ulempe ift støy og trafikkbelastning. Utvidelse av feltet vil imidlertid skape noe mer trafikk, og dermed noe trafikkstøy og støv siden veien ikke er asfaltert.</p> <p>4.Det er ønskelig å beholde regulert turdrag. Man trenger ikke å benytte det. Tiltaket vurderes som positivt for området. Samlingssted ved tomt 5 og 6 foreslås regulert inn som turdrag</p>

<p>Bordvika vel v/Håkon Fatnes, 24.01.20</p>	<p>1. Best å benytte seg av opprinnelige vei i planforslaget, enn alternative trase. Dette utfra landskapsvirkninger, mindre belastende for feltets hytteeiere</p> <p>2. Tidligere planarbeid er stoppet pga. manglende infrastruktur for Austad halvøya. Dette er ikke problematisert av i saksframlegget.</p> <p>3. Det er ikke stilt spørsmål om alternative adkomster. Alternativ trase som er utredet er bare en forflytting av trafikkproblemene fra to eksisterende hyttetomter til to andre eksisterende hyttetomter.</p> <p>4. Bordvika vel disponerer grunnen som veien på feltet er bygget på. De har ansvar for vedlikehold snømåking, utbedringer mm. Å bruke eksisterende veitrase vil være urimelig og til vesentlig skade for eksisterende hytteeiere. Ønsker alternativ trase</p> <p>Eksisterende vei er ikke dimensjonert for anleggstrafikk. Stor risiko for at veien kan rase ut. Veien er ikke bred nok for å takle trafikk av kjøretøy i begge retninger.</p> <p>Økt trafikk vil gi økt støy og støvplager og utbyggingen vil foregå over flere år. Flere bruker hyttene hele året.</p> <p>Myke trafikanter går på veien.</p> <p>6. Fortetting av tomtene 39-44 vil i betydelig grad redusere kvaliteten på området for den eksisterende fritidsbebyggelsen</p> <p>7. Vann og kloakkløsning til tomt 39-44 blir utfordrende</p> <p>kompromissløsning – tomt 39-44 blir del av eksisterende hyttevel og</p>	<p>1. Opprinnelige trase beholdes.</p> <p>2. Er ikke kjent med at tidligere planarbeid stoppet opp pga. manglende infrastrukturtiltak. Det ble i 2009 søkt om omregulering av Bordvika hyttefelt. HMPD behandlet saken i møte 04.06.09 sak 108/09 hvor planforslaget ble avvist. Begrunnelsen var at det var sterkt press for utbygging og planlegging av fritidsbebyggelse på Austad halvøya. Å utarbeide kommunedelplan for Austad halvøya var en prioritert oppgave og hyttebygging ut over det som allerede var klarert burde forventes til kommunedelplanen var ferdig. Det for at videre utbygging skjer på grunnlag av en godkjent kommunedelplan som omfatter hele Austad. Område er nå avklart i kommuneplanen. Har ikke forstått at arbeidet stoppet opp pga. rekkefølgekrav om gang- og sykkelvei.</p> <p>3. Alternativ trase som ble utredet før offentlig ettersyn ble nevnt på befaringen bl.a. av Kvilhaug. Det ble avklart med utvalget da de fattet vedtaket at det var denne traseen de mente.</p> <p>Til offentlig ettersyn har flere nevnt andre alternative adkomsttraseer.</p> <p>Forslagsstiller har vurdert det. Se eget punkt.</p> <p>4. Hjemmelen til veien er registrert 54/1. Kan ikke se hvordan det er mulig å nekte hjemmelshaver å bruke veien. Det foreligger ikke dokumentasjon på at det ikke er mulig å benytte veien til utvidelse av feltet.</p> <p>5. Det reguleres inn og opparbeides flere møtelommer. Veien vil bli gjennomgått og evt utbedret før utbygging.</p> <p>6. tomt 42-43 foreslås tatt ut. Dette på bakgrunn av innsigelse fra Fylkesmannen.</p>
--	--	---

	<p>får adkomst og mulighet til å koble til teknisk anlegg. Resterende hyttetomter må ha adskilt adkomst.</p> <p>8.Ønsker at § 7 tas ut av regulerings-bestemmelsene</p>	<p>Tomt 39-41 foreslås beholdt. Se eget punkt i vurderingen.</p> <p>7. Det er krav om teknisk plan for fritidsboligene for tomtene 44-68. Den tekniske planen bør ha med alle nye tomter. Bestemmelse § 22. bør endres, så dette blir hensyntatt. Kan ikke se at det ikke er mulig å løse tilkobling for tomt 39-41 og 44. Den tekniske planen vil redegjort for forholdet.</p> <p>8.§ 7 om at det tillates bygd boder ved sjøen var noe kommunen foreslo overfor utbygger/forslagsstiller. Bakgrunnen er at man ser at flere steder er det ønske om å kunne oppbevare diverse utstyr nær båtplassen og ikke måtte alltid ta det med hjem etter hver tur i båten. Bestemmelsen kan tas ut, men mener at det kan være greit å beholde den, og så vil det være opp til brukerne/eierne av båtplassene om bodene vil bli bygd en gang i fremtiden eller ikke, men mulighetene er der om man ønsker.</p> <p>Ift garanti om tilgang til drikkevann for eksisterende brønner synes det å være av privatrettslig forhold. Det er krav om teknisk plan som vil vise tilkobling til vann og avløp samt overvannshåndtering. Veien vil bli oppgradert</p>
Statens vegvesen, 13.12.19	Ingen merknader	Tas til etterretning
Otium AS v/Stig Martin Bø, 26.01.20 Eier 54/26	<p>1.Støtter vellet sitt innspill, men ikke kompromissforslag om bygging I 100-metersbeltet. De ønsker at tomtene 39-46, som ligger innenfor 100 metersbelte tas ut. Vil gi store landskapsvirkninger.</p> <p>2.Flott furuskog, lynghei og rikt dyreliv med heller sjeldne fugler, i tillegg er ekorn, rådyr mm i området.</p>	<p>1.Tas til etterretning.</p> <p>2.Gjøres faglig vurdering ift Naturmangfold. Registrert kystlynghei innenfor planområde. Forekomsten er ikke i konflikt med tomtene. For å beholde og øke kvaliteten på registrerte kystlynghei anbefales det regulert inn noen soner hvor det skal legges til rette slik at kystlynghei blir bedre ivaretatt enn i dag.</p>

	<p>3.Alternativ veitrase til 42-44 føre til store naturinngrep med sprengning og store fyllinger. Vil unngå utbygging av tomt 42-44 da det vil medføre at vegetasjon, spesielt furuskog blir fjernet og vil åpne for nordavind og innsyn til deres eiendom. Viser til naturmangfoldloven. 4.Fri ferdsel i 100-metersbelte. Stiller spørsmål ved at det ikke er foretatt konsekvensutredning.</p> <p>5.Vei – krever ny trase på baksiden av det tenkte hyttefeltet. Støtter Kvilhaug sitt alternativ 3. Nytt felt vil gi en dramatisk økning belastning på nåværende hoved trasé.</p> <p>6.Hva er planen for båtplassene? Antar neste runde omhandler båtplasser. Ber om at reguleringsbestemmelsene innbefatter deres eiendom også og at krav ift byggets størrelse i delingsbrev for tomt 37 og 38 frafaller</p>	<p>3.Når det gjelder tomtene 39-46 vises det til eget punkt. Innsyn i bolig og hyttefelt er ikke tungtveiende argument for å fjerne tomter. Det er imidlertid viktig at ikke nye tomter ødelegger helt solforhold for eksisterende. Pga innsigelse foreslås det å ta ut tomt 42-43.</p> <p>4.Det er foretatt konsekvensutredning nå som del av planbeskrivelsen.</p> <p>5 Alternativ trade er vurdert. 6.Det er ingen planer for videreutvikling av båthavna. Bodene som det i bestemmelsene var åpnet for, var en mulighet for brukerne av båtplassene kunne sette opp boder, slik at de slapp å dra på utstyr hver gang de skulle i båten. Man ser det er etterspørsel etter det i andre båthavner, og når planen skulle endres var dette et forslag som kommunen nevnte i et møte. Det er ikke signalisert at det er videre planer om utbygging av båthavna.</p>
Sillje og Håkon Fatnes, 13.01.20 eier	Ber om at tomter innenfor 100 metersbelte fjernes, Veier skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig, naturmangfold er ikke tilstrekkelig ivaretatt. Viktig kystlynghei mm som vil bli negativt berørt.	For kommentar vises til innspill over. Den eneste arten innenfor område som ifølge Grimsby Naturtjeneste som er viktig er kystlynghei. Iht notatet reguleres det inn hensynsone.
Rune Birkelid Kvilhaug, Eier 54/38	<p>1.Mener det skulle vært konsekvensutredning. Oppsiktsvekkende at det mangler.</p> <p>2.Mangelfull vurdering av naturmangfold da det er observert rikt dyreliv,</p> <p>3.mangelfull ROS analyse</p>	<p>1.Stemmer at forslaget er KU-pliktig. Det er rettet opp nå. Det er også laget planprogram som er fastsatt av kommunestyret.</p> <p>2. Naturmangfold se kommentar over.</p> <p>3.Finnes andre skjemaer for ROS enn det som er brukt i dette planforslaget, men</p>



	<p>4.Mener alternative adkomststraseer må vurderes. Oppgir 3 ulike alternativer, som i mindre grad berører eksisterende hytter. Alternativ 3 vurderes av han som best.</p> <p>Bestemmelsene er ikke skrevet iht. nasjonal mal</p> <p>5.Tidligere plan stoppet pga manglende infrastruktur Austadhalvøya</p> <p>6.Hva er stigningsforholdet på veien? Viktig med tanke på brann og redning. Mener lastebil ikke vil klare anbefalte trase inn til f_BVA3. Ikke klare å snu på snuhammer ved fritidsbolig 56 og 58</p> <p>7.Båthavna f_BBS1 er utvidet betraktelig og det tilrettelegges for boder. Mener at grenseutvidelsen gjøres for å legge til rette for flere båtplasser. 30 nye hytter uten båtplass virker rart. Utvides båthavna i fremtiden for at disse skal få båtplasser, vil dette medføre mye trafikk, som ikke er ønskelig.</p> <p>8.Tilstrekkelig mengde slukke vann?</p>	<p>det er dette som er brukt i kommunen i andre planer.</p> <p>4. alternative adkomststraseer vurderes. Se eget punkt.</p> <p>5.Stemmer ikke at tidligere plan stoppet opp pga. manglende infrastruktur, men pga arealet ikke var avsatt i overordnet plan, og planarbeidet måtte avvete til det.</p> <p>6. Dagens vei er stedvis bratt, men krav til stigning jevnt over vurderes å være tilfredsstillende. Settes inn krav ift slukke vann. Fremkommelighet for lastebil og snumulighet antas å være en selvfølge når det bygges ny vei.</p> <p>7.Ikke planer om flere båtplasser. De som ønsker båtplass kan leie andre steder. Regulert båthavna er iht. hva som faktisk er bygd.</p>  <p>8.Settes inn krav i bestemmelsene.</p>
<p>Fylkeskommunen, 20.12.20</p>	<p>1.Det er ikke regulert inn sammenhengende sti i forkant av bebyggelsen tomt 45-56. Bebyggelsen bør trekkes noe lengre inn slik at stien kan passere i forkant. 2.Tomt 42 og 43 ligger relativt bratt terreng. Bør klarere bestemmelser knytta til utforming av tomt og bebyggelse</p> <p>3.Ingen merknader fra fylkeskonservator</p>	<p>1.Anbefaler at det reguleres inn sammenhengende sti i forkant av bebyggelsen slik FK anbefaler.</p> <p>2.Tomt 42 og 43 har FM innsigelse til. Foreslås tatt ut. Se vurderingen.</p> <p>3.Tas til etterretning.</p>
<p>Fylkesmannen 29.01.20</p>	<p>1.Innsigelse tomt 42-44 samt adkomst til disse. Gjelder også</p>	<p>1.Se eget punkt i vurderingen. Foreslår å ta ut tomt 42-43 samt adkomstvei til</p>

	<p>alternativ trase. Opparbeidelse av tomtene og veitrase vil kreve store terrenginngrep, herunder skjæringer og fyllinger/forstøtnings-murer, som er negativt for natur- og landskap. Vil virke skjemmende og privatiserende, endre landskapsbilde. Strandsonen vil framstå ytterligere nedbygd og privatisert</p> <p>2.Mener det skulle vært KU</p> <p>3.Faglig råd: Nye tomter i LNF område innenfor 100 metersbelte bør ha bestemmelser som begrenser tiltak og terrenginngrep som er uheldige for landskapet (høyde forstøtningsmurer)</p> <p>Felles parkeringsplasser istedenfor på egen tomt. Hvordan adkomst og parkering konkret er tenkt løst. Området består av skrånende terreng, og på grunn av høydeforskjell ser det imidlertid ut til at adkomst og parkering vil kreve vesentlige terrenginngrep, som uansett synes å bli framtrødende og eksponert i landskapet</p> <p>Bestemmelser om merking/skilting etc ift gangveier og fellesområder for å unngå privatisering</p> <p>Bør stilles særskilt krav i bestemmelsene som sikrer tilstrekkelig kapasitet og tilgang til vannforsyning for utrykkingskjøretøy</p> <p>Utydelig markering i plankartet</p>	<p>tomtene 42-44. Tomt 44 foreslås beholdt, men kun med gangforbindelse.</p> <p>2.Planprogram er laget. Det er utarbeidet KU som er integrert i planbeskrivelsen.</p> <p>3.se vurderingen.</p> <p>Det anses ikke som hensiktsmessig med felles parkeringsplasser. Tror ikke det vil fungere utfra erfaring fra andre hyttfelt. Folk ønsker kjøreadkomst til hyttene. Avkjørsel, parkering og utnyttelse av den enkelte tomt vil bli tatt stilling til i forbindelse med opparbeidelse og bygging på tomtene. Er krav om at det i forbindelse med byggesøknad må leveres situasjonsplan som viser planering og utforming av tomta. Ny bebyggelse skal ha helt eller delvis tilbakefylt 1. etasje. Parkeringsareal avhenger av tomtens plassering. Etableres i tilknytning til vei. Tomter ovenfor veg er tenkt adkomst fra 1. etg, mens tomter nedenfor vei adkomst fra 2. etg.</p> <p>Ift merking av stier og slukkevann-anbefales innarbeidet i bestemmelsene Tas til etterretning. Forslagsstiller retter det.</p>
Tekniske Tjenester, notat 14.05.21	Det er stor belastning på den kommunale veien. usikker på om kravet som er i planforslaget ift	Se vurderingen for kommentar

	<p>kommunal vei er tilstrekkelig for å oppjustere veien slik at veien kan tåle den fremtidige belastningen. Ved utvidelse av hyttefelt og planlegging av nye boliger må det utarbeides en konsekvensanalyse for hvor stor økning det vil være naturlig å forvente, og også hvilke tiltak som bør gjøres på den kommunale veien for å kunne ta imot denne økningen. Ansees som rimelig at utbygger leverer en slik analyse i forbindelse med planforslaget og står for hovedvekten av kostnadene for en eventuell oppgradering. Bør krav om at en utbedring utført av utbygger skal tilfredsstillende gjeldende krav til oppbygging og standard for angitt trafikkmengde og at arbeidet utføres før videre utbygging.</p>	
--	--	--

### **Behov for konsekvensutredning**

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. Planprogrammet ble behandlet og fastsatt av Lyngdal kommunestyre i møte 17.12.20 sak 123/2020.

### **Vurdering:**

#### **Innkomne merknader**

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over. Når det gjelder alternative adkomstveg, innsigelse, tomter innenfor 100 metersbelte, naturmangfold og skred omtales de som eget punkt i vurderingen da flere har kommentert disse forholdene.

#### **100 metersbelte/Innsigelse**

Tomtene 39-46 ligger alle innenfor 100-metersbelte. Avstanden fra sjøen varierer, og tomtene 39-41 har kortest avstand. For disse tomtene ligger hele tomta innenfor 100 metersbelte. For de andre tomtene er det kun deler av tomten som innenfor 100 metersbelte. Dette er kommentert i saksframlegget til 1. gangs behandling.

Fylkesmannen fremmet i brev datert 29.01.20 innsigelse til planforslaget. Innsigelsen gjelder

- byggeområdet BFF 24 (tomt 42 og 43)

- byggeområdet BFF 25 (tomt 44)

- vegtrasé til ovennevnte tomter, f\_SV5, med tilhørende «annen veggrunn» samt aktuelle alternative veg-adkomst.

*Begrunnelsen er at aktuelle områder er i strid med nasjonale føringer for forvaltning av strandsonen langs sjø, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8 og statlige planretningslinjer (SPR) for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen av 25. mars 2011.*

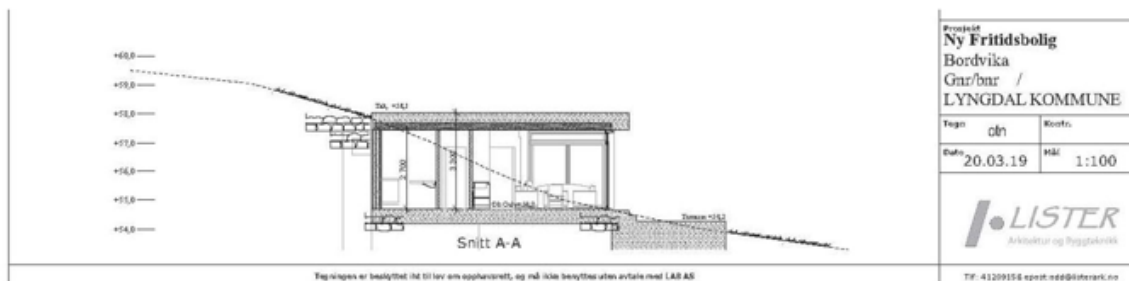
*Kystområdene generelt, og også i Agder, er utsatt for et sterkt byggepress. Strandsonen er derfor gitt et særskilt vern, for å ivareta verdiene som finnes her, jf. særlig det generelle byggeforbudet i pbl. § 1-8 annet ledd. Videre fremgår av SPR for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen at byggeforbudet skal praktiseres strengt, og at bygging og terrenginngrep skal unngås på områder som har betydning for andre interesser, som landskap, friluftsliv, kulturmiljø og natur.*

*Opparbeidelse av ovennevnte tomter og veitrasé kreve store terrenginngrep, herunder skjæringer og fyllinger/forstøtningsmurer, som vil ha negative konsekvenser for natur- og landskap. Større skjæringer og murer i skrånende terreng vil erfaringsvis fremstå dominerende, og virke skjemmende og privatiserende i landskapet. Nevnte tiltak vil endre landskapsbildet i området, slik at strandsonen vil framstå ytterligere nedbygd og privatisert. Tiltakene vil ikke øke allmenne tilgang til sjøen. De nevnte områder må tas ut av planforslaget.*

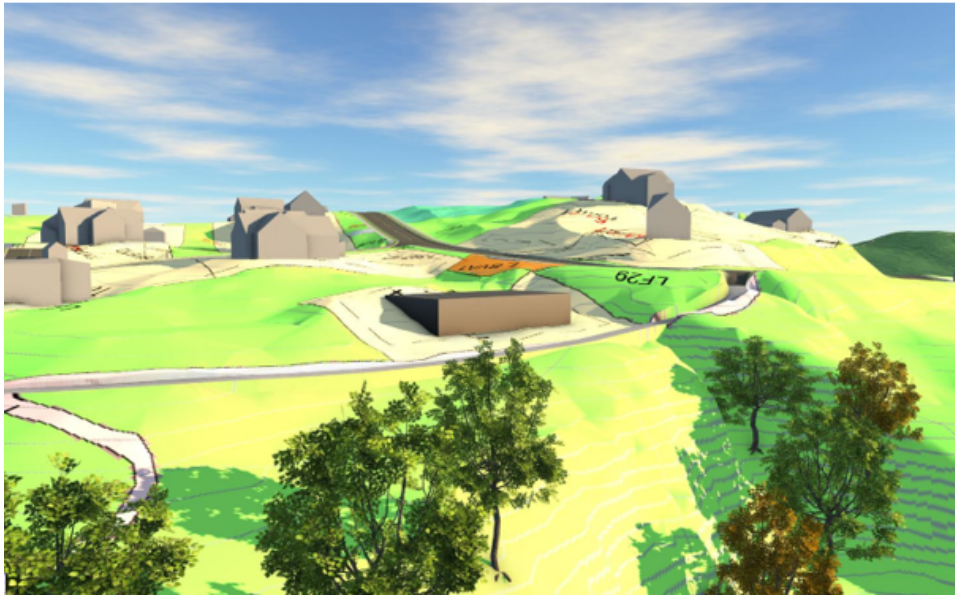
På bakgrunn av innsigelsen anbefales det at tomt 42 og 43 samt adkomstvei tas ut. Tomt 44 anbefales beholdt. Tomta ligger i forlengelse av eksisterende hyttefelt. Det er i bestemmelsene satt begrensninger på at hytta kun kan bygges i en etasje og med flatt tak eller pultaksløsning. Det er angitt kotehøyde ferdig gulv 1.etasje. Som illustrasjonene viser vil bebyggelse her ikke bli dominerende eller påvirke landskapet på negativ måte. Utfordringene vurderes å være adkomstveien, da den vil kreve større terrenginngrep. Det foreslås derfor at man fjerner adkomstveien og at hytta kun får gangadkomst. Det reguleres inn en parkeringsplass i nordøst og en tur/gangsti fra parkeringsplass forbi tomt 44 videre til vei sør for tomt 44. Utsikten til bakenforliggende hytter vil ikke bli berørt. Tillatt høyde på forstøtningsmur på denne tomte reduseres til 0,5 m for å begrense terrenginngrep og få best mulig tilpasning.



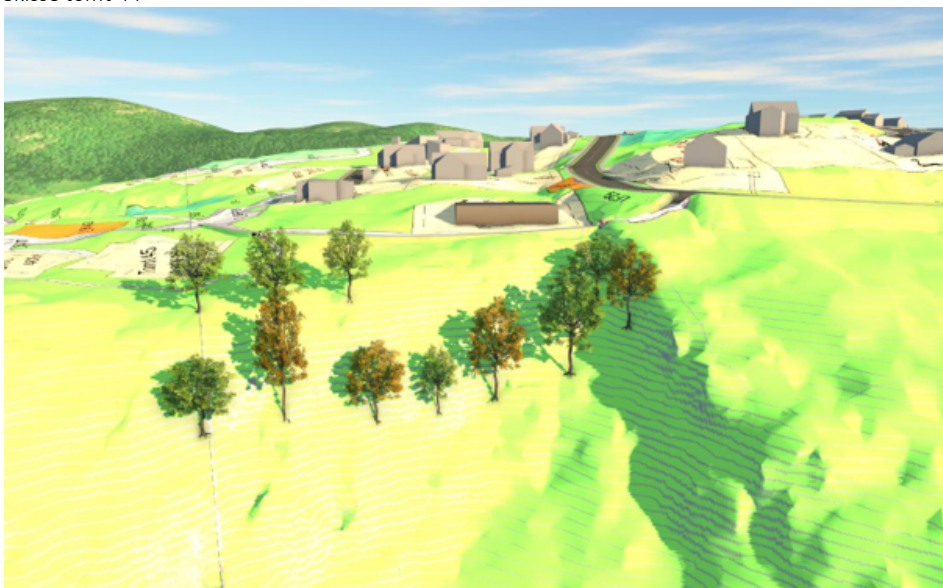
Utklipp forslag til nytt plankart. Her er turdrag nord for tomt 44 ikke regulert inn.



Skisse fra Lister Arkitektur og Byggeteknikk

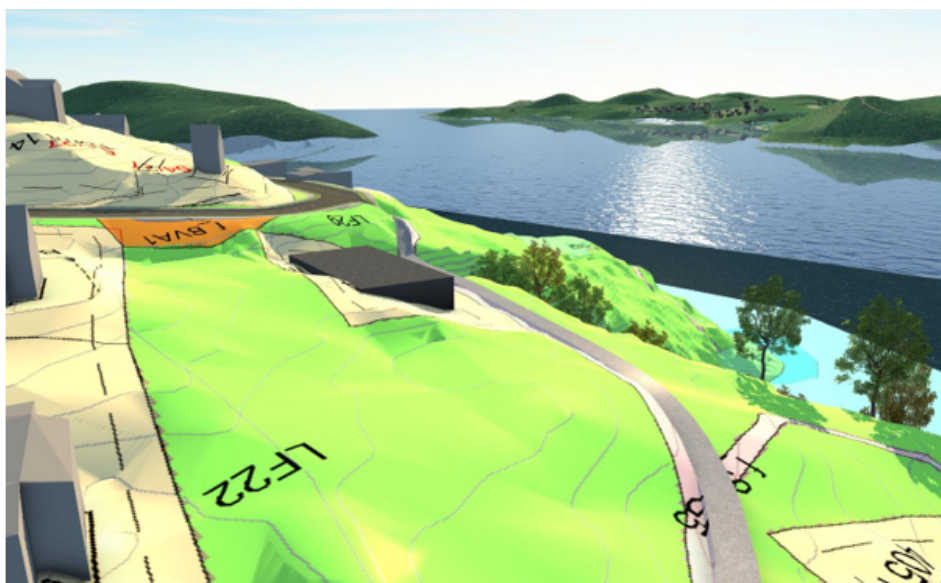


Skisse tomt 44



Skisse tomt 44, kilde KSO





Skisse tomt 44, kilde KSO

Det har ikke vært forhandlinger med Fylkesmannen ift innsigelsen. På bakgrunn av innspill og dialog med forslagsstiller foreslås det noen endringer i planforslaget og det krever nytt offentlig ettersyn. Det er på telefon tidligere gitt signaler om at hvis planforslaget måtte på høring igjen, vil de da ta stilling til om innsigelsen kunne trekkes.

For øvrige nye tomter i LNF-område innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, gir Fylkesmannen faglig råd om at det fastsettes bestemmelser som begrenser tiltak og terrenginngrep som vil være uheldig ut fra landskapshensyn, f.eks. forbud mot høye forstøtningsmurer o.l. Dette gjelder særlig for områdene BFF21 (tomt 39), BFF22 (tomt 40-41), BFF26 (tomt 45), BFF27 (tomt 46), BFF28 (tomt 47-48), BFF29 (tomt 49), BFF30 (tomt 50), BFF32 (tomt 51) og BFF33 (55-56).

Fra naboer er det kommet innspill om at alle planer for tiltak/tomter innenfor 100-metersbeltet tas ut av planen. Det kommenteres bla at En ytterligere fortetning vil i betydelig grad redusere kvaliteten på området for den eksisterende fritidsbebyggelse og at tomt 39-44 vil gi uante konsekvenser for eksisterende hytteeiendommer. Velet uttaler også at nevnte tomter bør vekk, men har samtidig fremmet et kompromissforslag der det foreslås at tomtene kan beholdes mot at det benyttes alternativ trase til resterende nye hyttetomter.

Som nevnt tidligere er det i planforslaget lagt inn tomter utenfor avgrensning/avsatte byggeområde i kommuneplanen og noen av tomtene ligger helt eller delvis innenfor 100 metersbelte. Tomt 48-56 ligger innenfor avgrensning i kommuneplanen og er etter det vi kan måle i kartet heller ikke innenfor 100 metersbelte. Del av tomt 47 er innenfor avgrensning i kommuneplanen, men må regnes for å være utenfor 100 metersbelte. Tomt 39-46 er i 100-metersbelte og i område avsatt til LNF i kommuneplanen. Det vises til kartet som viser planforslaget sammen med gjeldende kommuneplan.

100 metersbelte er i hovedsak ingen total forbudssone, men en hensynsone, hvor allmenheten, friluftslivsinteresser, natur og landskap er viktig. Ved en eventuell utbygging eller tiltak må man vurdere konsekvensene ift disse hensynene. Det er viktig at strandsonen bevares og ikke bygges ned og

privatiseres, men at brukbare områder er tilgjengelig for allmennheten. Finner man at konsekvensene ikke tilsidesetter vesentlige hensyn, kan man argumentere for at det skal tillates bygging eller tiltak der. Det er i planbeskrivelsen gjort en vurdering. 100 metersbelte og avgrensing i kommuneplanen var også tema i saksframlegg til 1. gangsbehandlingen.

Når det gjelder tomt 44 foreslås den beholdt jfr vurdering over. Tomt 42-43 foreslås tatt ut. Tomt 39-41 foreslås beholdt. Disse tomtene vurderes det at disse i liten grad vil påvirke allmenne interesser, natur og landskap. Det er ikke registrert noen viktige naturtyper her som vil bli negativt berørt ifølge Grimsby Naturtjeneste. Når det gjelder tomt 39-41 ligger de på en flate, mens det mellom planlagte tomter og sjøen er bratt. Tomtene oppfattes som en forlengelse av eksisterende hyttefelt. Det er krav om at bebyggelsen skal oppføres med underetasje tilbake fylt mot terreng. Dette gjelder alle nye tomter tom tomt 51. Tomtene 39-41 vil kreve lite bearbeidelse for å tilrettelegge for bebyggelse her. Utfra terreng og veien er det vurdert at bruk av området er begrenset. Nær tomt 40-41 reguleres det inn tursti ned til område ved sjøen hvor det skal tilrettelegges for rekreasjon, bading og landingsbrygge. Det er vurdert at tomt 40-41 ikke vil påvirke eller hindre/virke privatiserende overfor dette turområdet. Tomt 38 og 37 som er bebygd, ligger mye nærmere. Høydeforskjellen som er ned til rekreasjonsområdet gjør at heller ikke disse tomtene antas å påvirke rekreasjonsområde negativt.

Fylkesmann/statsforvalter gir faglig råd om at nye tomter i LNF område innenfor 100 metersbelte bør ha bestemmelser som begrenser tiltak og terrenginngrep som er uheldige for landskapet (høyde forstøtningsmurer). Bygningers tilpasning til landskapet vil være avgjørende for hvordan vi opplever fjernvirkningen av tiltaket. God terrengmessig tilpasning forutsetter at bygget utformes og tilpasses variasjoner i terrenget slik at behovet for oppfylling og bygging av forstøtningsmurer reduseres. Det er satt inn bestemmelser for å begrense inngrep og sikre at bebyggelsen ikke blir for dominerende. Det er for bebyggelse innenfor områdene BFF21-BFF32 skal krav om at bebyggelsen skal oppføres med underetasje tilbakefylt mot terreng. Det er angitt kotehøyde gulv første etasje både med tanke på å sikre bakenforliggende bebyggelse og at det ikke utføres for store inngrep. Det er satt krav om at det ikke tillates synlige skjæringer, fyllinger eller murer høyere enn 2,0 meter. Fyllinger skal jordkles. Det åpnes for murer på inntil 2,0 m. Flere av tomtene ligger i bratt og skrånende terreng. Bygg i bratt terreng blir synlig over store avstander og murer på 2,0 m kan fremstå høyt. For å begrense fjernvirkningen av bygg/murer i tråd med anbefalingene fra Statsforvalter anbefales det at høyde på tillatt mur begrenses til maks 1,5 meter.

Det er regulert inn byggegrense. Byggegrense regulerer ikke bare plassering av bygninger, men også plassering av andre konstruksjoner og tiltak. Det har vært mange ulike tolkninger av hva byggegrensen regulerer og ulik praksis. Departementet har på dette spørsmålet svart at de anser at byggegrense angir yttergrensen for hvor et tiltak omfattet av § 1-6 kan plasseres og at grensen er absolutt. Eventuelle unntak må fremkomme av bestemmelsene. Når det gjelder støttmurer kan disse reguleres inn på plankartet utenfor byggegrense. Denne strenge tolkningen av byggegrense har ikke vært praktisert tidligere i kommunen. Hvis det ikke har stått noe i bestemmelsene har det blitt tolket at for eksempel fyllingsutslag og andre mindre tiltak er lov utenfor byggegrense, men ikke bygg og murer. Det er i bestemmelsene ikke åpnet for tiltak utenfor byggegrense.

Intensjonen med byggegrensene er jf planbeskrivelsen å vise reelt byggeareal, samt nødvendig planeringsomfang og murer. Utfra departementets tolkning av byggegrenser vil det ikke være mulig å kunne planere hele arealet innenfor byggegrense. Nye tomter er forholdsvis små, ca. 500 m<sup>2</sup>. For å



kunne planere hele arealet innenfor byggegrense foreslås derfor at det i bestemmelsene tilføyes at det tillates fylling utenfor byggegrense, men minimum 1 m fra nabogrense. Fylling må jordkles. For eventuelle tomter som blir delvis berørt av hensynsone natur, må det for disse tomtene påregnes strengere regler for planering.

### ***Adkomstvei***

#### *Kommunal vei*

Adkomst til planområdet skjer via kommunal vei. Veien har median kjørebredde ca 3 m og fartsgrense 30 km/t. Det er mange hytter i området i dag og planforslaget legger til rette for ytterligere flere boenheter – totalt 32.

På lik linje med andre planer er det satt inn rekkefølgekrav om vedrørende opprustning av kommunal vei må gjennomføres eller sikres gjennomført før det gis tillatelse til bygging av nye fritidsboliger i området. Dette har vært praktisert slik at det betales inn et beløp pr boenhet. Tekniske Tjenester har uttalt at det i dag er stor belastning på den kommunale veien og at de er usikre på om kravet er tilstrekkelig for å oppjustere veien slik at veien kan tåle den fremtidige belastningen. De mener det i forbindelse med utvidelse av hyttefelt og planlegging av nye boliger bør «utarbeides en konsekvensanalyse for hvor stor økning det vil være naturlig å forvente, og også hvilke tiltak som bør gjøres på den kommunale veien for å kunne ta imot denne økningen. Det ansees som rimelig at utbygger leverer en slik analyse i forbindelse med planforslaget og står for hovedvekten av kostnadene for en eventuell oppgradering. Det bør settes krav om at en utbedring utført av utbygger skal tilfredsstillende de gjeldende krav til oppbygging og standard for angitt trafikkmengde og at arbeidet utføres innen videre utbygging».

Veistandarden oppfattes å være normal standard for kommunale grusveier. Det er allerede bygd ut mye i området og er i liten grad åpnet for mer utbygging enn det planforslaget legger opp til. Det er satt inn krav om bidrag på lik linje med andre planer i området for fritidsboligene. Hva man legger i kravet må avklares gjennom avtale. Det mangler krav ift boligene og det anbefales at det settes inn tilsvarende krav for disse boenhetene. Utfra likebehandling og man er kommet langt i planprosessen, uten at dette er signalisert tidligere anser man at kravet som er i reguleringsplanen for fritidsboligene er tilstrekkelig, men at det som nevnt over bør inn tilsvarende krav ift boligene.

#### *Privat vei*

Det legges opp til å forlenge eksisterende private vei i hyttefeltet. Flere naboer har kommet med innspill om at alternativ trase må benyttes for å redusere belastningen på eksisterende hytteeiere. Eksisterende vei er ikke asfaltert, og økt trafikk i området vil gi økte støy og støvplager. Dagens vei trase tilfredsstiller heller ikke kravene til bredde for å takle trafikk av kjøretøy i begge retninger og det er begrenset med møteplasser. Vei til hyttefeltet er ikke dimensjonert for anleggstrafikk pga fare for utglidning.

Veien benyttes også hyppig av myke trafikanter, enten i forbindelse med fotturer rundt i feltet og nærliggende områder, men også ned til bryggeanlegget. Barn benytter også veien i forbindelse med lek eller å bevege seg til dedikerte lekeplasser på feltet.

#### *Alternativ trase*

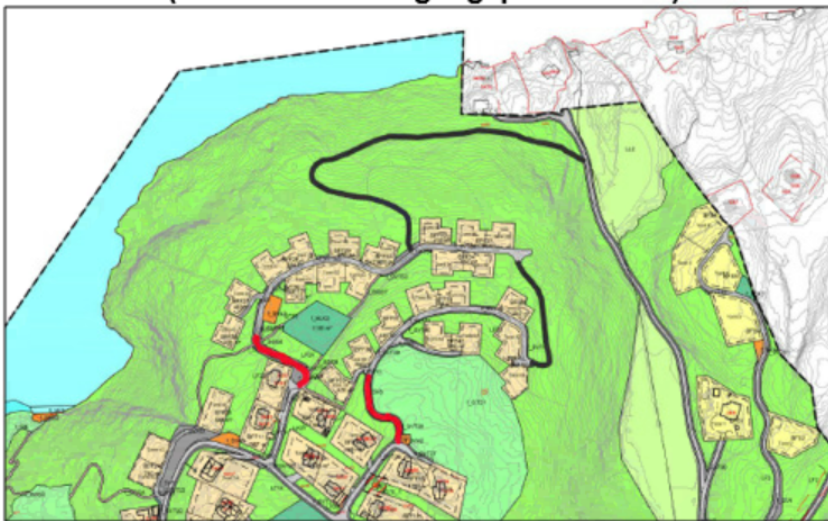
Det er vurdert 2 alternative vegtraseer utenom dagens trase.

Alternativ 1



Alternativ 2 med adkomst fra nord, nær planlagte boligfelt.

Dette alternativet vil ikke påføre trafikk til andre parter enn utbygger/grunneier



Ingen av alternative traseene anses som aktuelle pga stigningsforhold, landskapsvirkning og arealbruk. Begge alternativene vil kreve store inngrep i tilnærmet urørt natur og som også kan være uheldig ift naturmangfoldet. Alternativ 1 vil i tillegg gå gjennom utløsningsområde for stred. Alternativ 2 kreve enorme inngrep i bratt terreng. Etter beregningene vil ikke kravene til stigning bli tilfredsstillt og vil neppe ikke være gjennomførbart. Naboer har bemerket fremkommelighet for utrykningskjøretøy. Med et stigningsforhold på 15% som dette alternativet har anser man at det ikke vil være aktuelt for utrykningskjøretøy å komme seg opp denne veien. Det mest realistiske alternativet til adkomststrase er eksisterende vei, men at det gjøres noen utbedringer.

### *Dagens trase*

Flere boenheter vil gi noe mer trafikk. Dagens vei er ikke bred nok til at to biler kan møtes og det er begrenset med møtelommer. Det foreslås derfor å regulere inn flere møtelommer. Det vises til revidert plankart.

Når det gjelder merknad på veistandard og at den ikke vil tåle anleggstrafikk pga fare for utglidning, er dette noe kommunedirektøren ikke har kjennskap til. Det er en privat vei og man kjenner til at det noen steder er bratt ned til sjøen. Utbygger har i dialog signalisert at de vil foreta en oppgradering og evt stabilisering av veien før oppstart av utbygging. Dette gjerne i dialog med velforeningen. Det er i dag ikke stilt noen krav om dette i bestemmelsene, men det er mulig å gjøre.

### *Trafikksikkerhet*

Planforslaget regulere inn flere turdrag og det vil flere steder være mulig å bevege seg innenfor planområde uten å benytte eksisterende vei. Imidlertid vil det være strekninger som det ikke finnes noen alternative adkomstveier for myke trafikanter. Veien er smal, men betjener kun dette hyttefeltet. Det er ikke gjennomgangskjøring. Forholdene med smal vei og stigning, samt flere hytter tett på veien, tilsier lav fart og at bilister må være påpasselige. Farten må tilpasses etter forholdene. Brukerne av veien er kjent med forholdene. Myke trafikanter har også en plikt til å være påpasselige. Det er regulert inn flere lekeplasser som gir mulighet for lek utenom veibanen.

### **Grøntområder, stier og turdrag**

Det går en sti fra mellom tomt 5 og 6 ned mot sjøen. Det foreslås å regulere inn den. Videre er det kommet innspill på at det i området sør for tomt 6 er et område som benyttes som samlingssted. Det foreslås å regulere inn et turdrag her, benevnt f-GTD4 i kartet.



Fylkeskommunen har anbefalt at det reguleres inn en sammenhengende sti i forkant av tomt 45-56. og at bebyggelsen bør trekkes noe inn slik at stien kan passere i forkant. Videre anser de at arealet mellom tomt 44 og 45 virker godt egnet for turdrag. En slik tilrettelegging vil fremme folkehelse,



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. Tomtene er nøye vurdert og plassert slik at det skal gi best terrengtilpasning. Det er imidlertid mulig å få på plass stien uten at man trenger å forskyve bebyggelsen. Stien vil da ikke være helt på tanken, men noe nedenfor bebyggelsen. Det foreslås kun å regulere inn sti foran tomt 45-50, ikke foran tomt 54-56. Dette pga utfordringer i terrenget. Stien blir tett på bebyggelsen og deres uteoppholdsareal, noe som kan være uheldig. Men det stilles krav til merking av stiene og det er dessuten noen høydeforskjell, så det antas at dette vil kunne bli en bra løsning. Mellom tomt 44 og 45 kan det reguleres inn et turdrag. Innenfor områder regulert til turdrag er det åpnet for at det kan tilrettelegges for felles utendørs rekreasjon og friluftsliv, med mulighet for å etablere gapahuk og bål plass, samt nødvendige sittegrupper. Det er noe høydeforskjell til bakenforliggende hytte, men en gapahuk kan være uheldig for bakenforliggende hytte da den kan påvirke utsikten, og anbefales ikke her.



Utklipp fra planforslaget – område for tomt 44. Blå ring angir forslag til omtrentlig plassering av nytt turdrag iht innspill fra fylkeskommunen.

### Skred

Innenfor område f\_BBS2 tillates det etablert brygge i tre for fortløyning av båter. Den er tenkt å fungere som en landingsbrygge, hvor et par båter kan legge til om de ønsker å benytte rekreasjonsområdet. Landingsbrygga samt del av regulert tursti ned til brygga kan utfra NVE sine aktsomhetskart være utsatt for skred da de ligger innenfor utløpsområde for snøskred og steinsprang. Da det åpnes for byggetiltak innenfor aktsomhetsområde for skred må dokumentere at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht

byggteknisk forskrift TEK17 § 7-3 før planen kan sendes ut på høring. Vikeså Byggprosjektering AS har foretatt en skredfarevurdering jfr notat datert 06.07.21.

I rapporten skriver de: Aktsomhetskart viser potensielle løsne – og utløpsområder for skred ut ifra topografiske forhold som terrenghøyder – og helninger. Kartet gir ikke opplysninger om skredsannsynlighet. Effekten av lokale forhold som skog og tidligere sikringstiltak er ikke innarbeidet i disse kartene siden det ikke er utført feltarbeid ved utarbeidelse av kartene. Aktsomhetskartet viser heller ikke mulige løsneområder med mindre høydeforskjell enn 20m. På bakgrunn av dette, så kan aktsomhetskartet kun brukes som et grunnlag for nærmere detaljfastsetting av skredfarer i form av faresonekart eller nyere skredrapporter.

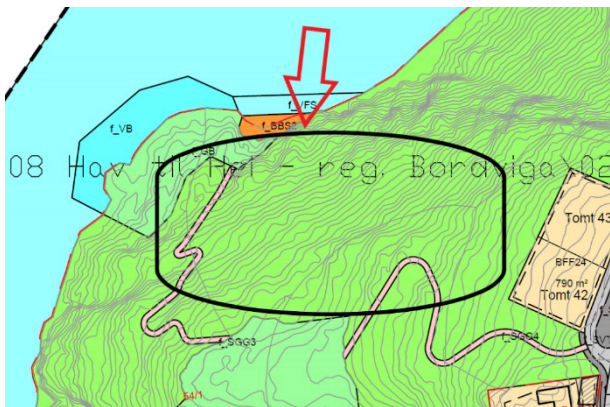
Sikkerhetsklasse for skred er i dette tilfellet vurdert til *sikkerhetsklasse S1*. Største nominelle sannsynlighet for skred må da være under 1/100.

Det konkluderes med at steinsprang er den mest aktuelle skredtypen for området. På befaringen var det lite sikt/tilgjengelighet ved landingsbrygga og det anbefales derfor:

Området sør for landingsbrygge skal ved etablering av tursti gjennomgå forløse bergblotninger og løse rullesteiner som kan remobiliseres (svart sirkel)

2.Liten fjellskrent lokalt sør/sørøst for landingsbrygge skal ved oppføring av landingsbrygge gjennomgå for utstikkende, løse steinpartier, og spettrenkes dersom slike finnes (rød pil)

Det er i skredvurderingen presisert at uttak av mye skog og masseuttak sør og sørøst for eiendommen kan endre stabilitetsforholdene og dersom slike arbeider utføres så bør det foretas ny vurdering.



Fra skredfarevurdering

### Naturmangfold

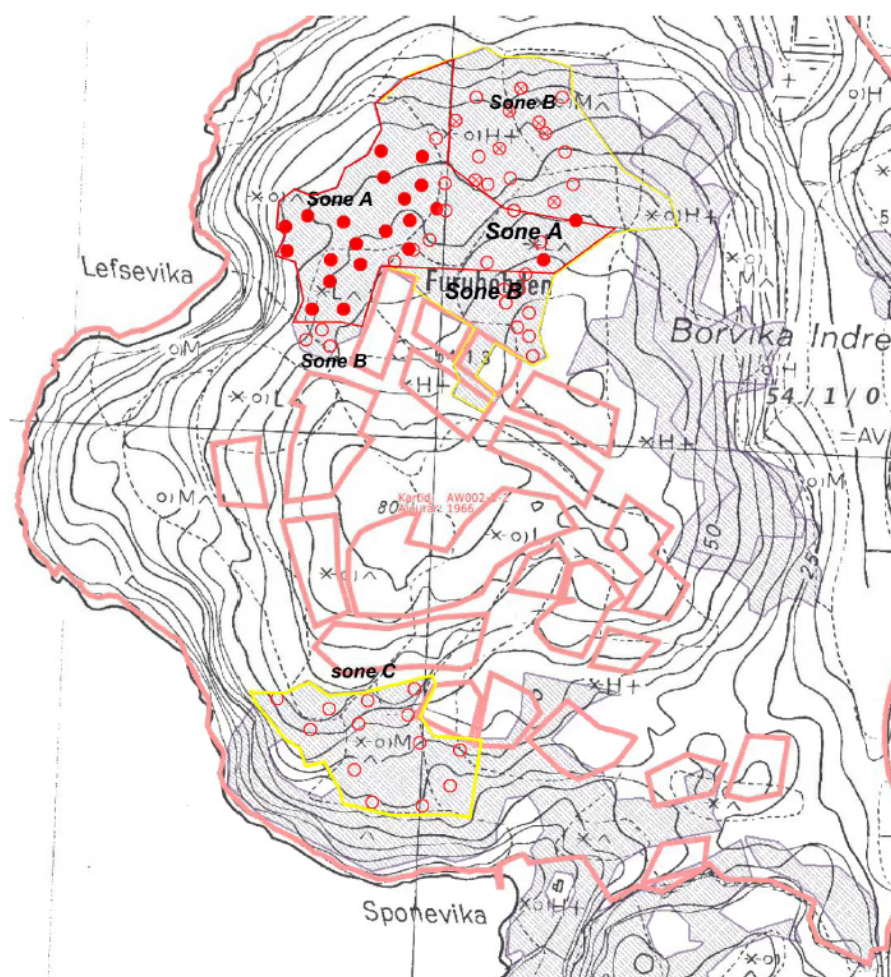
Grimsby naturtjeneste har foretatt en vurdering i forhold til potensielle rødlistede plantearter- og det biologiske mangfoldet i reguleringsplanfelt Bordviga

Innenfor området finnes kystlynghei-forekomsten. *Kystlynghei er definert som åpen, heipreget naturtype der vegetasjonen er utviklet gjennom tradisjonell skjøtsel med sviing og beiting over lang tid.*

*Kystlynghei er en truet naturtype – i kategori sterkt truet (EN) og kan være utvalgte naturtyper, ut fra dette har naturtypen særlig stor forvaltningsmessig betydning, verdien er særlig høy i aktivt hevdet tilstand av kystlynghei (Grimsby2021).*

Innenfor området finnes det ulik kvalitet på naturtypen. Skjøtsel av kystlynghei er viktig for opprettholde kvaliteten på naturtypen. Bortfall av skjøtsel representerer reduksjon i tilstand og funksjon for denne naturtypen. Det foreslås i rapporten at det velges ut soner innenfor reguleringsplansonen hvor verdien av kystlynghei kan bevares og forekomsten holdes i hevd. Området er i rapporten delt inn i to ulike delsoner. Sone A er i notatet vurdert som best egnet som restaureringsobjekt, hvor det opprettes en sammenhengende sone der det blir gitt biologisk prioritet og der kystlynghei holdes i hevd. Kystlynghei som er lokalisert til sone A er den som har størst potensiale til å gi høy kvalitet og det anbefales at det innenfor sonen gjøres skjøtsel for å opprettholde og øke kvaliteten på naturtypen.

På bakgrunn av notatet foreslås det å regulere inn en hensynsone samt bestemmelse knyttet til hensynsonen.



- *Kart som viser de ulike delene av kystlyngheiforekomsten, delt i ulike forvaltningssoner med ulik prioritet. Sone A har høyest kvalitet. Kilde notat fra Grimsbynaturtjeneste side 12.*

### **Konklusjon:**

På bakgrunn av innkomne merknader foreslås det noen endringer i planforslaget. Det anbefales at planforslaget legges ut på nytt offentlig ettersyn og høring.

### **Vedlegg:**

- 1 Uttalelse i forhold til detaljregulering for hytter og boliger - Bordvika Ytre
- 2 Lyngdal kommune - uttalelse til offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for hytter og bolig, gnr. 54 1, Bordviga.PDF
- 3 Merknader innspill planforslag Bordvika
- 4 Merknader innspill planforslag Bordvika
- 5 Skisse til innspill Gnr 54 Bnr 34
- 6 Vedr. 18-136793-4 - Offentlig ettersyn av forslag til detaljreguleringsplan for hytter og boliger - gnr. 54, bnr. 1 - Bordviga i Lyngdal kommune.PDF
- 7 Merknader innspill planforslag Bordvika
- 8 Høring offentlig ettersyn Detaljreguleringsplan for hytter og bolig, Agder Lyngdal Bordvika GBN 54/1 Rosfjorden
- 9 Merknader innspill til planarbeid Bordvika, Plan Id 201802.pdf
- 10 Merknad og uttalelse - Detaljereguleringsplan for hytter og bolig, gnr. 54 bnr. 1.pdf
- 11 Merknader innspill planforslag Bordvika
- 12 Tilsvar til Lyngdal Kommune.docx
- 13 Merknad: Detaljreguleringsplan for hytter og bolig, gnr. 54, bnr. 1, Bordviga - frist for innspill 26.01.20
- 14 Alternativ 2 vei.pdf
- 15 Alternativ 3 vei.pdf
- 16 MERKNA~1.PDF
- 17 PLANKA~2.PDF
- 18 Alternativ 1 vei.pdf
- 19 Merknader innspill planforslag Bordvika.pdf
- 20 Høringsuttalelse
- 21 Forslagsstillers kommentar til innkomne merknader
- 22 Planbeskrivelse med konsekvensutredning
- 23 Skredfarevurdering
- 24 Krav til vurdering i forhold til merknad til potensielle rødlistede plantearter (002)
- 25 Plankart 24.06.21

- 26 Særutskrift 1. gangs behandling
- 27 Særutskrift ny 1. gangs behandling
- 28 Plankart 15.11.19
- 29 Bestemmelser 15.11.19
- 30 Vedtak i Kommunestyret 17.12.20 - Fastsetting av planprogram for Detaljregulering for hytter og bolig, Gnr. 45, bnr. 1 - Bordviga plan ID 201802