

Arkivreferanse: 2020/15-22  
Arkivkode: 201904/5/4/5/6/6/4/L13  
Saksbehandler: Britt Alice Oseassen  
Adm.enhet: Arealforvaltning og miljø  
Dato: 13.08.2021

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for miljø plan og teknisk	24.08.2021	51/2021

## 1.gangsbehandling av detaljreguleringsplan for hytter øvre Øydna, Revøy, planID 201904

### Kommunedirektørens anbefaling:

Utvalg for miljø, plan og teknisk fatter i medhold av pbl. §§ 5-2 og 12-3, jfr. 12-10 følgende vedtak: innsendte planforslag for detaljreguleringsplan for hytter øvre Øydna, Revøy, planID 201904 legges ut til høring og offentlig ettersyn med følgende endringer:

1. bestemmelse § 4.3.c endres fra kan til skal ha to etasjer.
2. Det settes krav om at eksisterende og nye ledninger måles inn.
3. Rekkefølgekrav § 12 endres til Det skal foreligge avtale om bidrag til utbedring av den offentlige vegen frem mot kilen før det gis tillatelse til tiltak på nye tomter. Det skal foreligge avtale om bidrag til etablering av gang-/sykkelveg strekning Skomrak-Austad før det gis tillatelse til tiltak på nye tomter.
4. Det settes inn krav i bestemmelsene om at før fritidsboligene kan tas i bruk skal friområdene GF1-2 tilrettelegges for rekreasjon. Det skal minimum etableres bord og benker innenfor formålet.
5. Bestemmelse § 8b fjernes.
6. Bestemmelse § 4-5 b endres til «Taktekket skal være ikke reflekterende. Taket kan være kled med torv og sedumtekke.

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

Saken ble flyttet til siste sak på sakliste på grunn av behov for å kontakte saksbehandler.

#### 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: innsendte planforslag for detaljreguleringsplan for hytter øvre Øydna, Revøy, planID 201904 legges ut til høring og offentlig ettersyn med følgende endringer:

1. bestemmelse § 4.3.c endres fra kan til skal ha to etasjer.
2. Det settes krav om at eksisterende og nye ledninger måles inn.
3. Rekkefølgekrav § 12 endres til Det skal foreligge avtale om bidrag til utbedring av den offentlige vegen frem mot kilen før det gis tillatelse til tiltak på nye tomter. Det skal foreligge avtale om bidrag til etablering av gang-/sykkelveg strekning Skomrak-Austad før det gis tillatelse til tiltak på nye tomter.
4. Det settes inn krav i bestemmelsene om at før fritidsboligene kan tas i bruk skal friområdene GF1-2 tilrettelegges for rekreasjon. Det skal minimum etableres bord og benker innenfor formålet.
5. Bestemmelse § 8b fjernes.
6. Bestemmelse § 4-5 b endres til «Taktekket skal være ikke reflekterende. Taket kan være kled med torv og sedumtekke.

#### **Bakgrunn for saken:**

##### **Planforslaget**

Kristiansen & Selmer-Olsen AS har på oppdrag fra hjemmelshaverne Aud Ådnebergli, Tor Jervid Gabrielsen og Paul Inge Vold utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan øvre Øydna.

Det planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Plankart i målestokk 1:500 datert 25.06.21
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse med konsekvensutredning datert 25.06.21
- Risiko og sårbarhetsanalyse
- Rapport biologisk mangfold Grimsby Naturtjeneste notat nr. 6 2020
- Rapport Arkeologiske registreringer

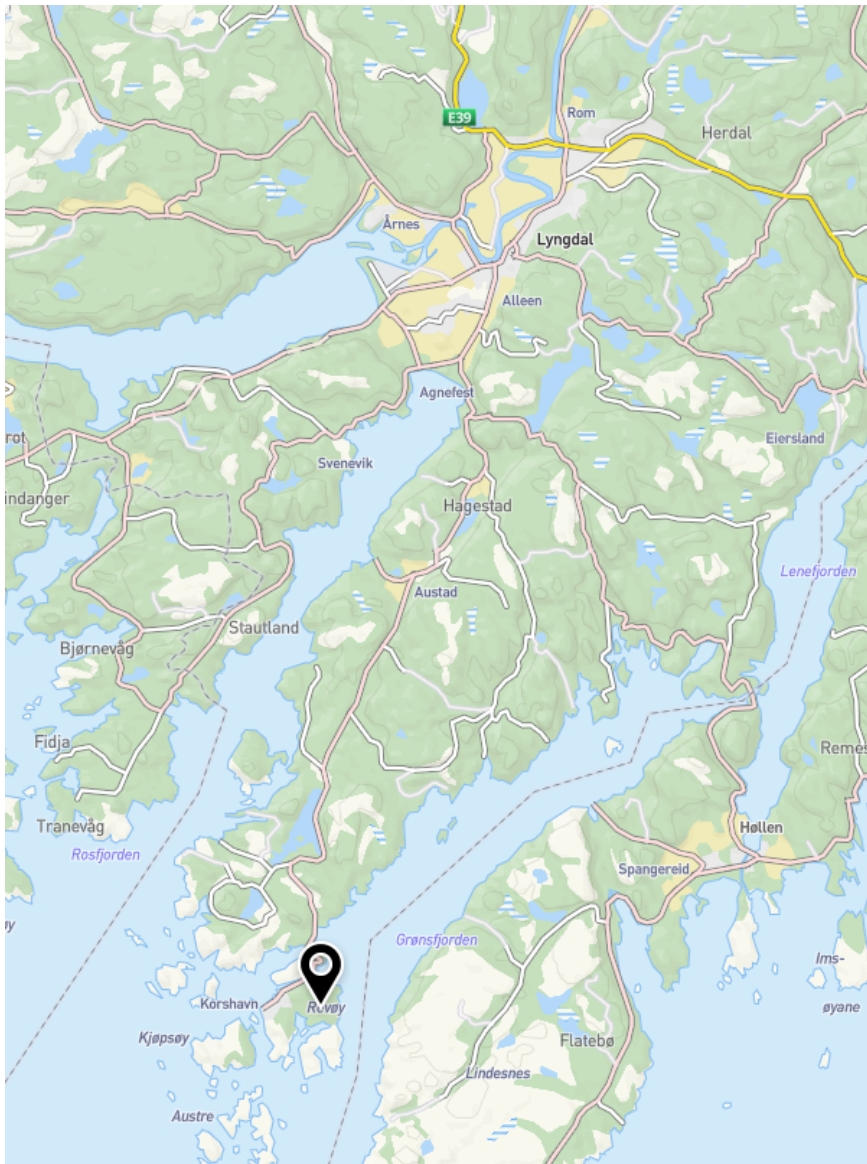
#### **Hensikt med regulering**

Hensikten med planen er å tilrettelegge for nye fritidsboliger med nødvendig infrastruktur.

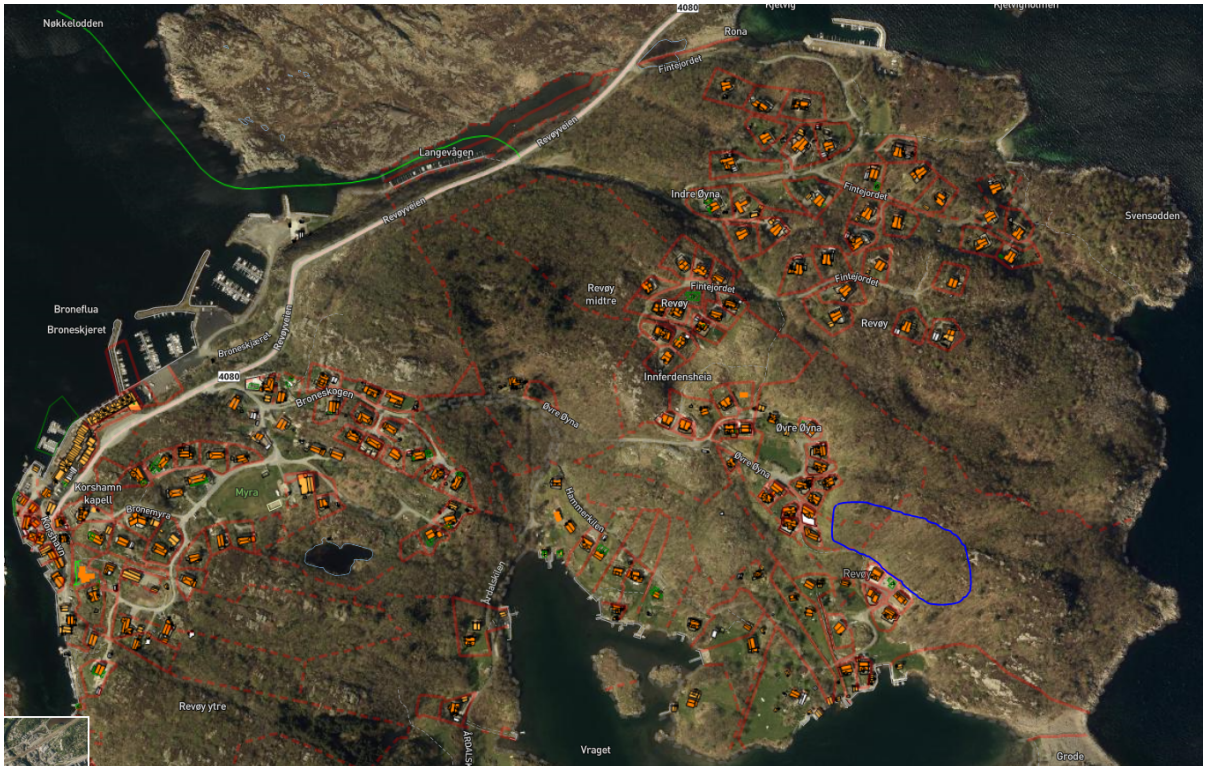
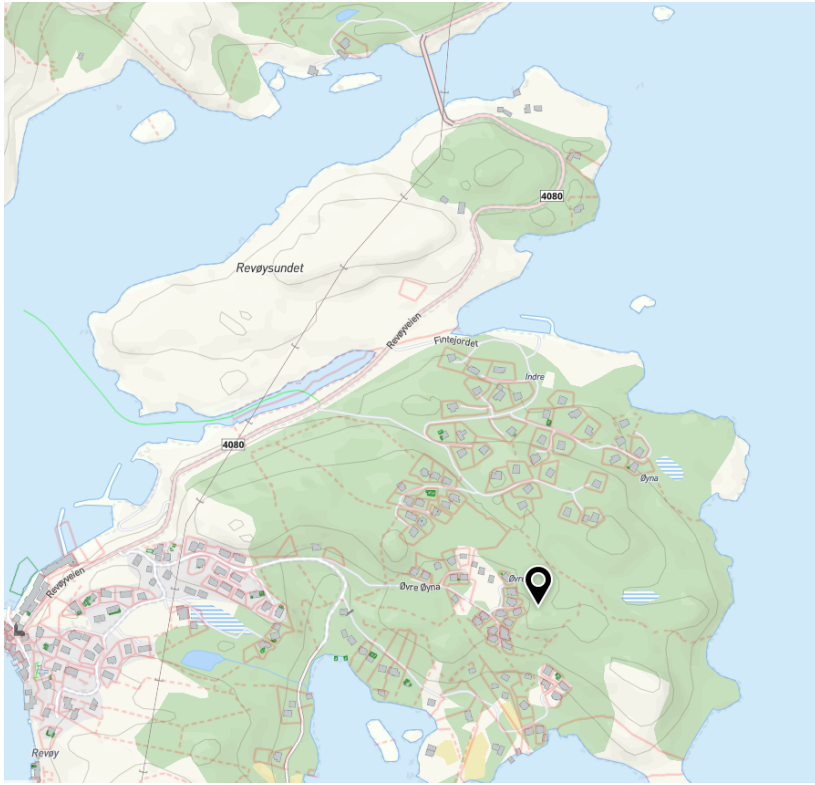
### Planområdets beliggenhet

Planområdet er lokalisert på Revøy i Korshavn omtrent 17 km sør fra Lyngdal sentrum. Planområdet er på ca. 17,9 daa, og er noe mindre enn i varsel om oppstart, da grunneier av gnr/bnr 6/4 trakk seg ut av planen og dermed ble dette området tatt ut.

Det er i dag ikke bebyggelse innenfor planområdet, men området grenser inntil hyttefelt/bebyggelse i sør og vest.



Oversiktskart. Pil angir omtrentlig områdets beliggenhet.



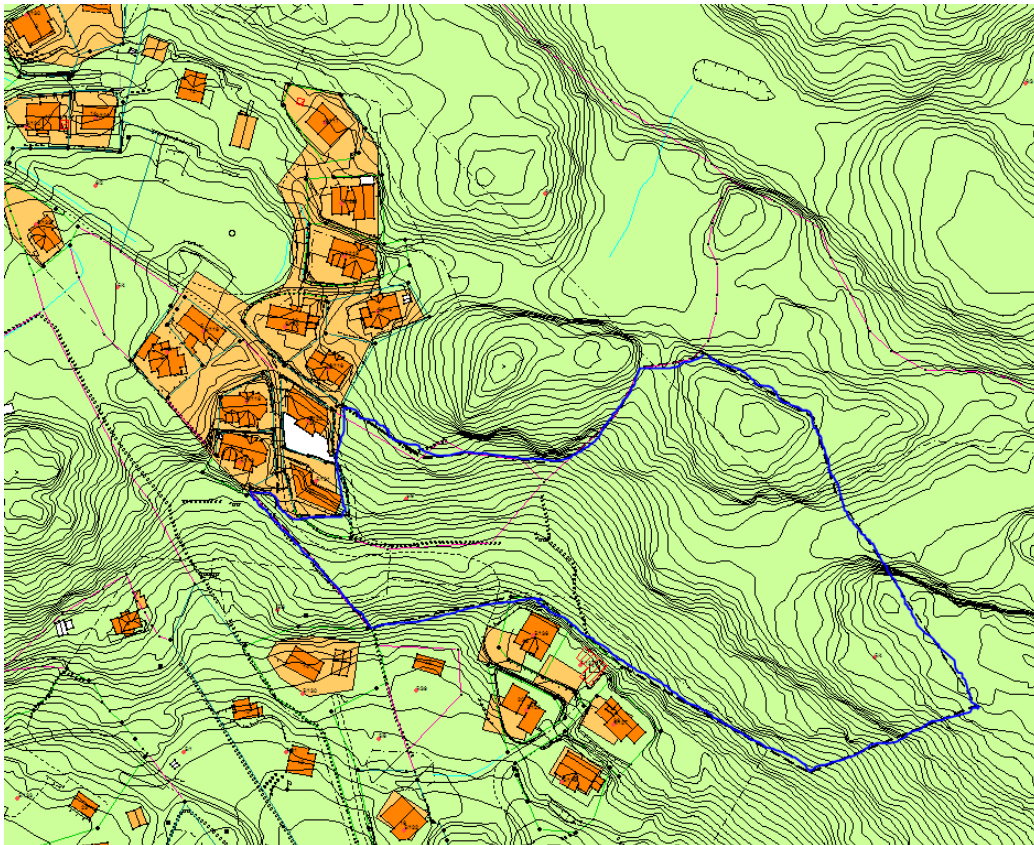


### Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommene 5/6 og 5/4

### Forhold til overordnede planer

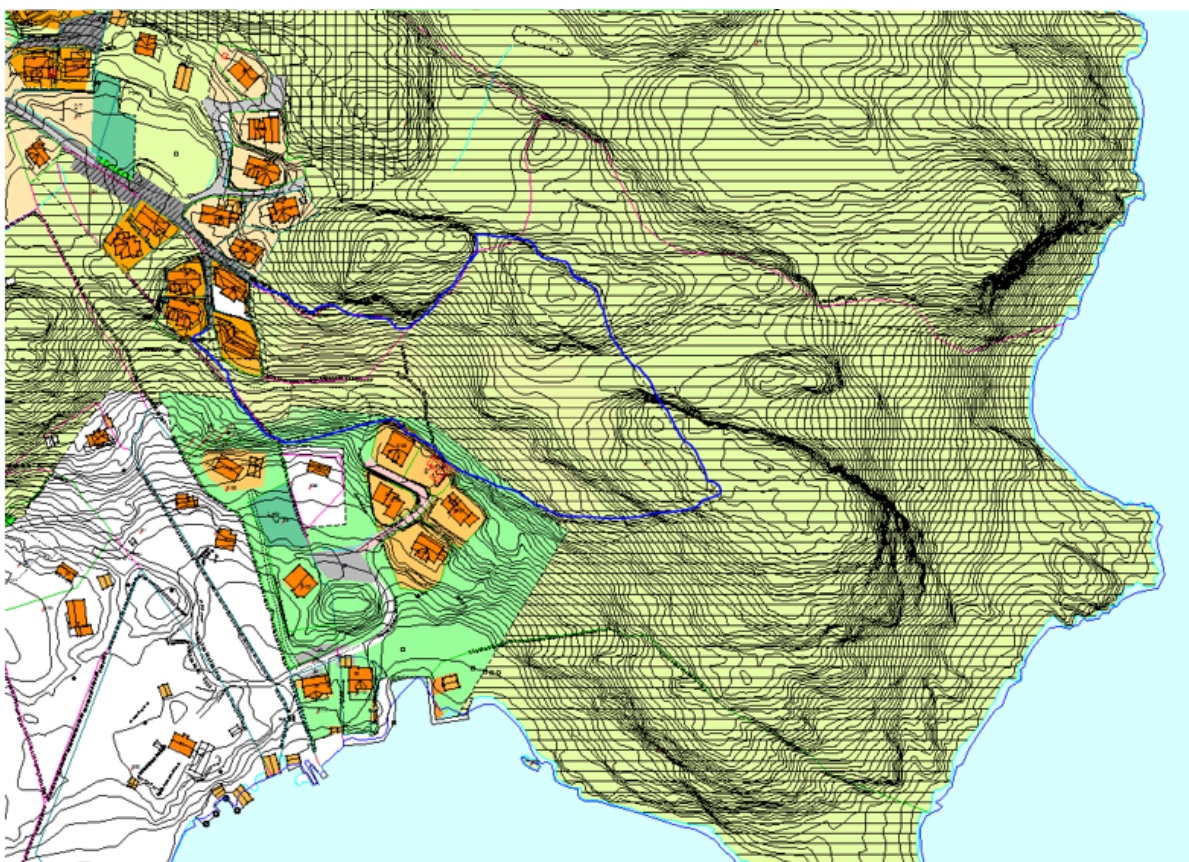
Området er i kommuneplan for Lyngdal planID 201311 vedtatt 03.09.2015 avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Det er angitt hensynsone 910 om at reguleringsplan fortsatt skal gjelde.



*Utklipp viser gjeldende kommuneplanen for området. Blå strek angir plangrensen.*

### Gjeldende reguleringsplan

Området som reguleres inngår i reguleringsplan for Revøy ytre og Midtre/Småbåthavn Korshamn, planID 199606 vedtatt 07.03.1996. Område er regulert til friluftsområde



Utklipp viser gjeldende reguleringsplan for området. Blå strek angir plangrensen.

#### Tilgrensede planer:

Tilgrensende plan Revøy - A1 og A2 m/småbåthavn mv. Langvågen - hytter - ENDRING, vedtatt 13.04.00, grenser til planområdet i vest.

[https://webhotel3.gisline.no/Webplan\\_4225/gl\\_planarkiv.aspx?planid=200002](https://webhotel3.gisline.no/Webplan_4225/gl_planarkiv.aspx?planid=200002)

Reguleringsplan for Revøy - del av gnr. 5, bnr. 4 og 6 - innenfor regulert RB 2 - ENDRING PD, vedtatt 05.12.01, grenser til planområdet i sør.

[https://webhotel3.gisline.no/Webplan\\_4225/gl\\_planarkiv.aspx?planid=200101](https://webhotel3.gisline.no/Webplan_4225/gl_planarkiv.aspx?planid=200101)

#### Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger §§ 6-8, hvor det er konkludert med at planforslaget omfattes av vedlegg 1, nummer 25, nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan. I henhold til forskriftens § 6 skal alle planer omfattes av vedlegg 1 alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding, med mindre det er foretatt konsekvensutredning tidligere.

Det er utarbeidet et planprogram, som ble fastsatt av kommunestyret 18.06.20 sak 68/2020.

Det er utarbeidet en konsekvensutredning. Konsekvensutredningen er integrert som del av planbeskrivelsen

### **Innkomne merknader til planoppstart**

Det ble varslet oppstart av planarbeidet til berørte grunneiere og myndigheter med frist for uttale seg 31.03.20. Det kom inn totalt 7 uttalelser. Disse følger saken som vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

#### Uttalelse fra Agder fylkeskommune, dato 12.03.20

Det har over tid vært et betydelig utbyggingspress på deler av Revøy. Etter fylkeskommunens mening bør generelt de områdene som i dag er avsatt til grøntområder ikke omdisponeres til utbygging. Det aktuelle grøntområdet er dessuten del av et større sammenhengende friluftsområde samtidig som deler av området er til dels svært brattlendt og eksponert.

Vi mener etter dette at en ikke bør gå videre med et planarbeid som skissert i oppstartsmeldingen.

Dersom en likevel velger å gå videre med planarbeidet er det viktig at følgende hensyn vurderes særlig nøye:

Landskapsvirkning; herunder fjernvirkning av eventuell ny bebyggelse

Konsekvenser for friluftinteressene; Eksisterende stier må kartlegges. Konsekvensutredningen bør omfatte en gjennomgang av hva som allerede finnes av tilgjengelige (regulerte) tomter i området.

Kulturminner og kulturmiljø; Forholdet til evt. kulturminner i planområdet må avklares.

*Forslagsstillers kommentar:* Landskapsvirkninger og konsekvenser for friluftinteresse er tatt med i KU. Kap 6.4 og 6.5. Det blir lagt mer til rette for friluftsområder, da det i dag er lite fremkommelig, dette vil være positivt for friluftslivet til området. Det er laget en 3D illustrasjon av området før og etter utbygging i kap. 6.5.

Det forekommer 48 ubebygde, regulerte tomter på Revøy, dette er kommentert i kap.5.7.

Det ble gjort en befaring for kulturminneregistrering med Ghattas 27.08.2020. Dette er omtalt i kap. 4.6 og forekommer i rapport om kulturminner

*Kommunedirektørens kommentar:* Det vises til forslagsstillers kommentar samt vurderingen.

#### Uttalelse fra Fylkesmannen (nå Statsforvalteren) i Agder, 04.03.20:

Vi mener det er svært uheldig å ta av friluftsområde til utbygging. Det er allerede endel utbygde områder på Revøy. I tillegg er det områder som er lagt ut til utbygging i kommuneplan og reguleringsplaner som ikke er fullt utnyttet. Resterende LNF- områder/friluftsområder bør beholdes som tilgjengelige natur- og friluftsområder for allmennheten.

Ved eventuelt videre planarbeid, mener vi de tre momentene som er satt opp som «allerede kjente» i planprogrammet er viktige. Vi mener også at de tema som er satt opp i tabellen over aktuelle tema, må utredes. I tillegg til det som er satt opp i tabellen, mener vi klima er et tema som må tas med i KU. Virkning av utbygging med tanke på klimagassutslipp og mulighet for å begrense dette, med for eksempel klimavennlige materialer samt eventuelle andre krav til utbyggingen må være med. Klimatilpasning er også viktig. Klimatilpasning kan være en del av ROS-analysen.

Når det gjelder medvirkning mener vi, som kommunen, at det må legges opp til mer medvirkning enn det som går fram av planprogrammet. Herunder vil bl.a. god dialog med naboer/hytteforeninger i omkringliggende område kunne være nyttig.

Vi mener det er svært uheldig å ta i bruk områder som nå er regulert/avsatt til friluftsområder/LNF-områder, til utbygging. Vi mener derfor primært at en ikke bør gå videre med planarbeid her. Dersom en likevel går videre med planarbeidet, er det viktig med en grundig konsekvensutredning av alle relevante tema.

*Forslagsstillers kommentar:* Resterende områder er tilrettelagt til friluftens formål. Konsekvensutredningen er utredet i kap. 6, og klima og klimagassutslipp er kommentert i kap. 5.11. Det er hensyntatt innspill fra naboer og velforeningen.

*Kommunedirektørens kommentar:* Det vises til forslagsstillers kommentar samt vurderingen

Uttalelse fra Agder Energi Nett, dato 19.03.20:

Det er etablert lavspent anlegg i området og en nettstasjon utenfor det regulerte området (61061 Indre Revøy). Forsyning via lavspent til et begrenset antall hytter kan tas fra denne nettstasjonen. Planbeskrivelsen oppgir ikke effektbehov. Regulanten bes utrede effektbehov, å ta kontakt for avklaringer. Det kan være behov for å sette av plass til ny nettstasjon innenfor planområdet.

*Forslagsstillers kommentar:* Det er avklart med AEN at eksisterende nettstasjon kan brukes til de nye fritidsboligene, men at endelig avklaring må fremkomme i en byggesøknad.

*Kommunedirektørens kommentar:* Vurderer at innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Uttalelse fra NVE, dato 17.03.21

I Statlige planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning vedtatt 28.9.2018, blir det vist hvordan planlegging etter pbl. skal bidra til å redusere klimagassutslipp og redusere risiko og sårbarhet som følge av klimaendringer. Vi forutsetter at denne planretningslinjen legges til grunn for planarbeidet og viser til planprogrammet kap. 3 om Overordnede rammer og premisser – rikspolitiske retningslinje.

Planområdet på Øyna Revøy består i hovedsak av skog og skrinn fastmark. Fortetting og utvidelse av områder for fritidsbebyggelse bidrar til økt andel med harde flater og kan endre overflateavrenning i et område. Samtidig kan klimaendringer bidra til hyppigere episoder med ekstremnedbør. Det er derfor viktig i en tidlig planfase å ha en bevissthet rundt hvilke arealer som er egnet til infiltrasjon og fordrøyning av vann, hvilke arealer som kan bidra til sikker bortledning av overvann på overflaten og hvilke arealer som er best egnet å bygge på. NVE har ellers ingen konkrete innspill til varselet. Hvis dere ønsker faglig bistand til konkrete problemstillinger, så er det bare å ta kontakt med oss.

*Forslagsstillers kommentar:* Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning er lagt til grunn og kommentert i kap. 5.11. Det er lagt opp til at det skal utføres en plan for overvannshåndtering ved byggesøknad.



*Kommunedirektørens kommentar:* Tomtene ligger i område som i henhold Nasjonal løsmassedatabase (ngu.no) hovedsakelig er registrert som bart fjell som vil si at området stort sett mangler løsmasser og mer enn 50 % av arealet er fjell i dagen. Det er da ikke mye organiske materialer som kan infiltrere overvann og dermed er konsekvens ved utbygging av tette flater mindre. Det må imidlertid lages en plan som viser hvordan overvann skal håndteres. Det er stilt krav om teknisk plan som inkluderer overvannshåndtering. Planen skal godkjennes av kommunen.

*Uttalelse fra Øvre Øydna velforening*

Vi regner med at det blir tatt hensyn til grønt areal /friområder mellom nytt og gammelt hyttefelt. Det må også tas hensyn til belastning vedr eksisterende kloakk og pumpesystem som vi har nede i Kielen. Vi har lenge hatt veldig dårlig trykk på vannet vårt og regner med at det blir utbedret.

*Forslagsstillers kommentar:* Grøntområder mellom eksisterende og ny bebyggelse blir hensyntatt. Hensynet til kloakkanlegget blir hensyntatt i byggesøknaden. Det skal være kapasitet på eksisterende system til planlagt bebyggelse

*Kommunedirektørens kommentar:* Det vises til forslagsstillers kommentar. Det er stilt krav om teknisk plan.

*Uttalelse fra Mette og Kleng Vevatn*

Vi håper og ønsker at det blir planlagt og avsatt grønne friområder mellom dagens og ny bebyggelse, siden dagens hytter har forholdsvis små tomter.

Vi vil bare for ordensskyld gjøre oppmerksom på at Gnr 5 br nr 143 tilhører Gnr 5 Brnr 121, siden dette fremgår litt utydelig for oss i deres tilsendte dokumenter

*Forslagstillers kommentar:* Det er satt grøntområder/friluftsområder mellom eksisterende og ny bebyggelse

*Tas til etterretning*

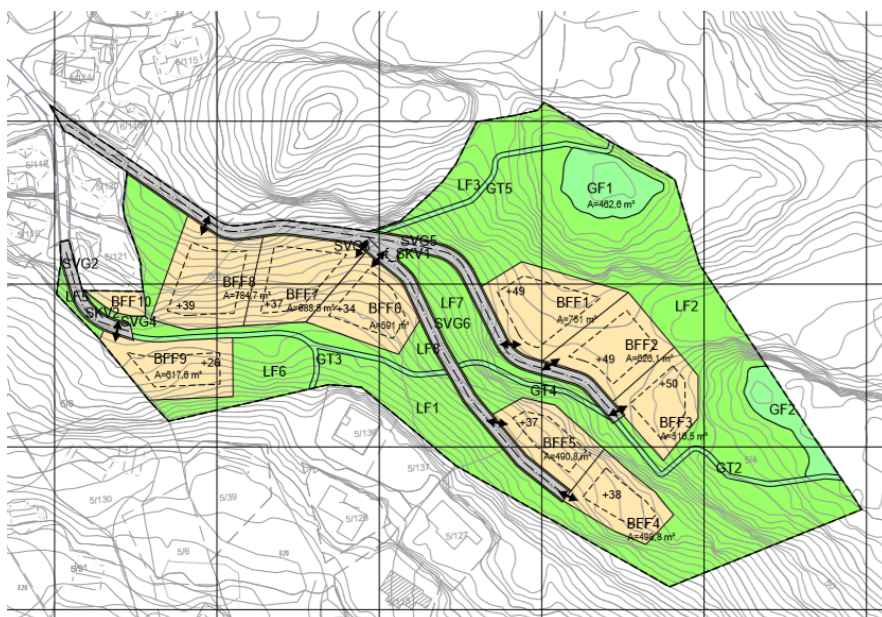
*Kommunedirektørens kommentar:* Tas til etterretning.

*Uttalelse fra Erling Øvstebø*

Jeg, eier av eiendom 5/120, ønsker det blir planlagt grønne friområder mellom gammel og ny bebyggelse. Går også ut ifra at det blir kartlagt biologisk mangfold i det aktuelle området.

*Forslagstillers kommentar:* Det forekommer en rapport om biologisk mangfold av Grimsby naturtjenester. Det er satt av grønne områder for friluftsliv mellom eksisterende og ny bebyggelse.

*Kommunedirektørens kommentar:* Vurderer at innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.



Utklippet over viser forslag til plankart

## Vurdering:

### Byggeplanene/om planforslaget - hovedtrekkene

Det legges opp til 9 nye tomter for fritidsbebyggelse innenfor planområdet som en forlengelse av eksisterende hyttefelt i området. Det tillates kun 1 fritidsbolig pr tomt. Tomtestørrelse varierer fra ca. 500 m<sup>2</sup> til ca. 750 m<sup>2</sup>, med en snittstørrelse på ca. 600 m<sup>2</sup> pr tomt. Det er stilt krav om at bebyggelsen skal oppføres med saltak og angitt maks tillatte mønehøyde på 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Utnyttelsesgraden pr tomt inkludert parkering er BYA=160 m<sup>2</sup>, som tilsier en utnyttelsesgrad BYA på 20-32 %. Tomt 6-8 ligger i sterkt skrånende terreng og utnyttelsesgraden er for disse tomtene redusert til maks 130 m<sup>2</sup>, med anbefaling om terrassering.

Det er stilt krav om 2 parkeringsplasser pr fritidsbolig på egen tomt. Dette iht kommunens norm.

Det er regulert inn byggegrense. Det er i bestemmelsene åpnet for å tillate fyllinger/skjæringer, avkjørsel, mur og parkering utenfor regulert byggegrense.

Det er regulert inn turstier og 2 friområde hvor det er mulig å tilrettelegge for rekreasjon.

Planforslaget medfører at område regulert til friluftsområde/grøntområde omdisponeres til utbygging.

### Innkommne merknader

Det kom inn 7 merknader til oppstartsmeldingen. Både Fylkeskommunen og Fylkesmannen/Statsforvalteren uttalte til oppstartsmeldingen at det ikke bør gås videre med planarbeid her. De synes det er svært uheldig å ta i bruk områder som nå er regulert/avsatt til friluftsområder/LNF-områder, til utbygging. Aktuelle grøntområdet er dessuten del av et større sammenhengende friluftsområde samtidig som deler av området er til dels svært brattlendt og eksponert. Det er områder som er lagt ut til utbygging i kommuneplan og reguleringsplaner som ikke er fullt utnyttet. Resterende LNF-områder/friluftsområder bør beholdes som tilgjengelige natur- og friluftsområder for allmenheten.

Går man videre med planarbeidet uttalte de at konsekvenser for friluftsliv, landskapsvirkning og klima vil være viktige tema. Også overvannshåndtering.

### Infrastruktur

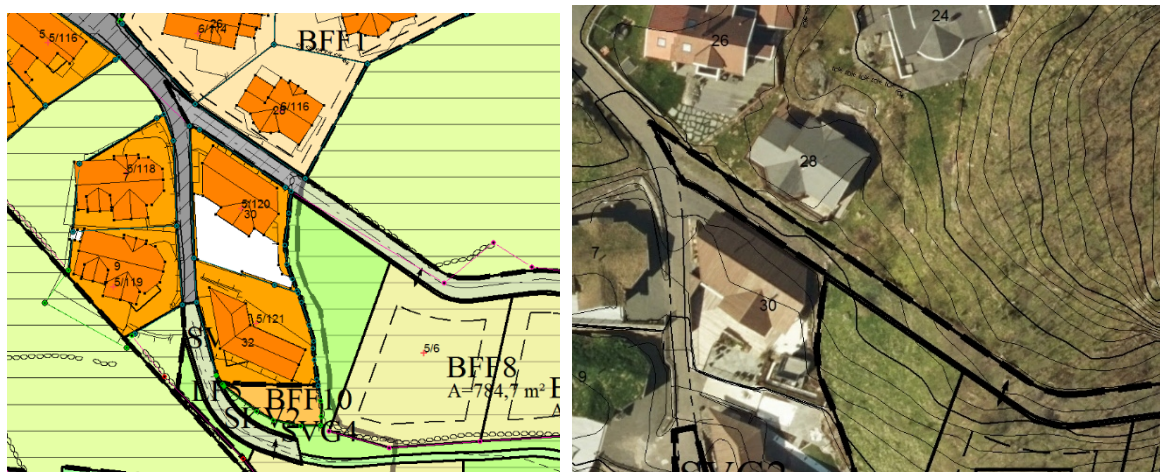
Adkomst til nye fritidsboliger er gjennom eksisterende hyttfelt i vest hvor eksisterende private vei vil forlenges og betjene tomtene.

For 8 av hyttene legges det opp til å anlegge vei fra eksisterende private vei mellom eiendommene 5/120 og 6/116. Veien er på plankartet benevnt SKV1 og skal være 3,5 meter bred og med 0,5 meter med annen veggrunn grøntareal på hver side av vegen for fylling og skjæring. Det er krav om at steinskråninger skal jordkles.

En veibredde på 3,5 m gjør at to biler ikke kan møtes. Veien vil ha forholdsvis lite trafikk, da den skal betjene 8 hytter. Eksisterende vei som skal forlenges er kun 3 m bred, men i gjeldende planen er det åpnet for at denne veien kan utvides til 4 m. Ny vei skal som nevnt kun betjene 8 boenheter og vil ha mye lavere trafikkbelastning enn eksisterende vei som skal forlenges. Veibredde på 3,5 m anses som tilstrekkelig utfra trafikkbelastningen.

Det er ikke regulert inn møtelommer for SKV1. Det er ikke så lang strekningen og ved behov er det muligheter for å benytte innkjørslene til hyttetomtene slik at det er mulig for bilene å passere.

Veien SKV1 blir tett på eksisterende eiendommer 5/120 og 6/116, noe som kan være sjenerende for disse eiendommene. Veien er imidlertid regulert inn slik i gjeldende plan, som er utarbeidet før tomtene ble bebygget. Ut fra dette vurderes dermed at løsningen kan aksepteres.



Til venstre Utklipp gjeldende og ny reguleringsplan. Mørk grå eksisterende vei. Til høyre flyfoto



Illustrasjon av atkomstvegen til fritidsboligene kilde planbeskrivelsen/KSO

En av tomtene, tomt BFF9 vil ha annen adkomst. Her vil dagens vei mellom eiendommene 5/19 og 5/121 forlenges. Det dreier seg om en forlengelse av eksisterende vei på 30-40 meter. Det går i dag en gangsti her, og etablering av kjørevei vil ikke kreve store inngrep.

### **Teknisk infrastruktur**

Hyttene skal tilkobles kommunalt vann med privat stikkledning.

Dagens avløpsordning i området er privat. Planen er at nye tomtar skal koble seg på dette anlegget. Det er i planforslaget ikke angitt hvilke anlegg. Det må i forbindelse med bygging angis hvilke anlegg som skal benyttes samt avklares om det er nok kapasitet til å koble på alle enhetene. Det er stilt krav om at teknisk plan skal godkjennes av kommunen før det gis tillatelse. Dette rekkefølgekravet vil fange opp dette forholdet. Det er ønskelig å ha oversikt over ledningsnett i et område, både kommunale og private, eksisterende og nye ledninger. Det anbefales derfor at det stilles krav om at alle ledninger skal måles inn.

### **Barn og unges interesser**

Det er innenfor planområdet ikke avsatt areal til lekeplass. Iht. kommuneplanens bestemmelser vil det ikke være krav om nærlekeplass da det tilrettelegges for færre enn 10 fritidsboliger.

Vest for planområdet er det opparbeidet lekeplass med balløkke og området benyttes i dag som samlingssted og lek. Etter utbygging vil det også være områder regulert til friluftsområde og større områder med skog, der det er mulig å bygge trehytte eller andre aktiviteter for frilek. Det legges opp til flere stier i området. Det er stilt krav om at stiene skal merkes og skiltes og skal være ferdigstilt før det kan gis tillatelse til nye fritidsboliger. Opparbeidelse av stiene vil gjøre det enklere å komme seg ut i naturen og terrenget.

Det er regulert inn 2 friområder, benevnt GF1-2. Her kan det tilrettelegges for opphold og tiltak som fremmer friluftslivet. Det er ikke stilt noen krav til opparbeidelse av disse friområdene, bare at det er mulig. Det anbefales at det stilles krav om noe opparbeidelse av disse områdene som for eksempel minimum benker og bord og at kravet knyttes til brukstillatelse til hyttene. Det vil sikre at området vil



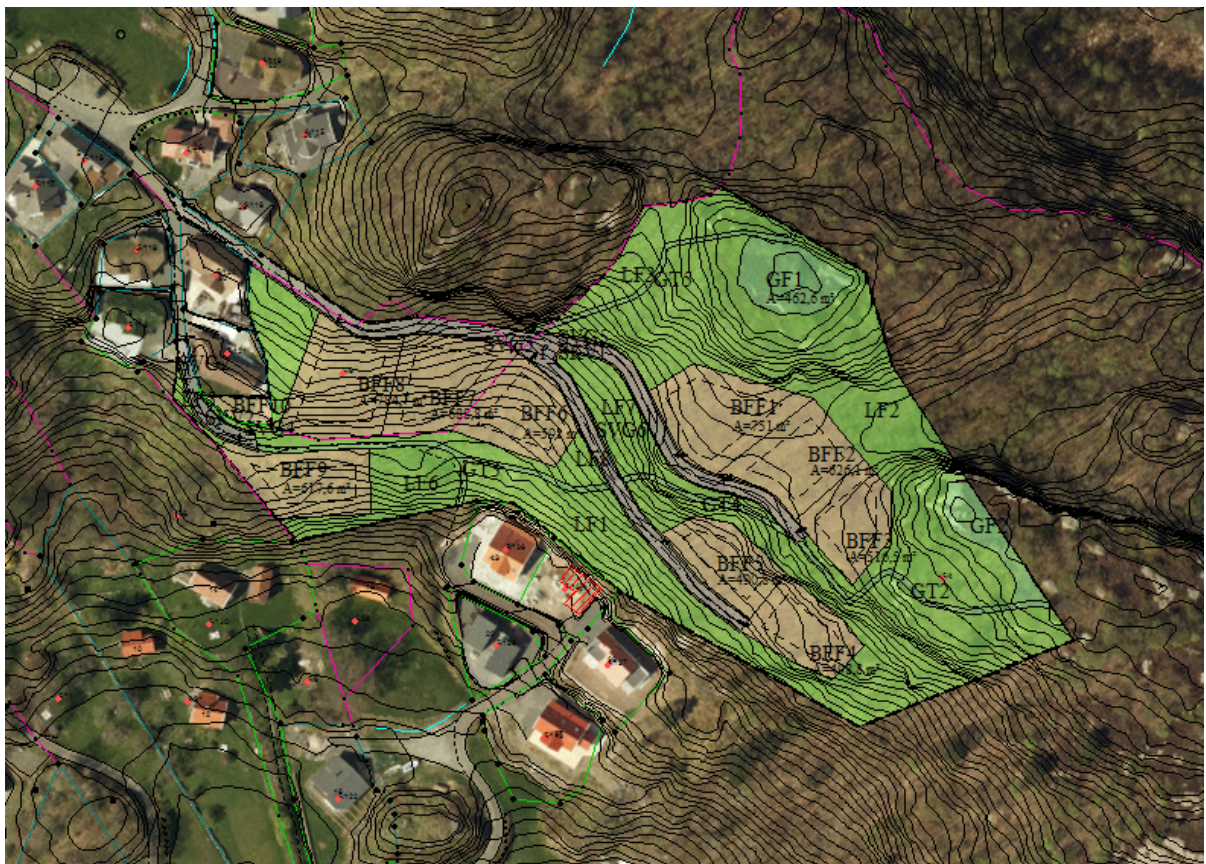
være opparbeidet når hyttene kan tas i bruk, noe som anses som naturlig og hensiktsmessig og også vil være lett å forholde seg til ift byggesaksbehandling.

### **Omregulering av LNF til byggeformål/Konsekvenser for friluftinteressene**

Planforslaget medfører at et område som i dag er regulert friluftsområde blir mindre, da noe areal omdisponeres til utbygging. Kommunedirektøren er enig med Fylkeskommunen og Statsforvalteren om at det generelt kan være uheldig å omregulere grøntområder til byggeområder. Det er viktig at det er en balanse mellom bebyggelse/byggeområde og grøntområde/friområde. I tillegg er dette område del av et større sammenhengende område. I dag preges området av gjengroing og store deler av arealet er ikke lett tilgjengelig. Det kan se ut som at området ikke er mye i bruk til friluftsliv. Det legges opp til etablering og merking av stier i området med koblinger videre utenfor planområdet mot nord og øst. I sørlig retning mot Kilen er det allerede etablert sti. Etablering og merking av stiene gjør at friluftsområdet vil bli mer tilgjengelig for allmenheten og eksisterende fritidsboliger i området enn det er i dag. Det gjelder både innenfor og utenfor planområdet.

På to topper med god utsikt er det regulert inn friområde. Det er anbefalt at det stilles krav om opparbeidelse av disse områdene før det gis brukstillatelse til hyttene jfr. punkt «*barn og unges interesser*». Tilretteleggingen og merkingen av stier vil gjøre område mer attraktivt og vil kunne gjøre at flere tar i bruk området. Videre kan område i dag fremstå som privat, da adkomsten er tett på eksisterende bebyggelse og uten merking.

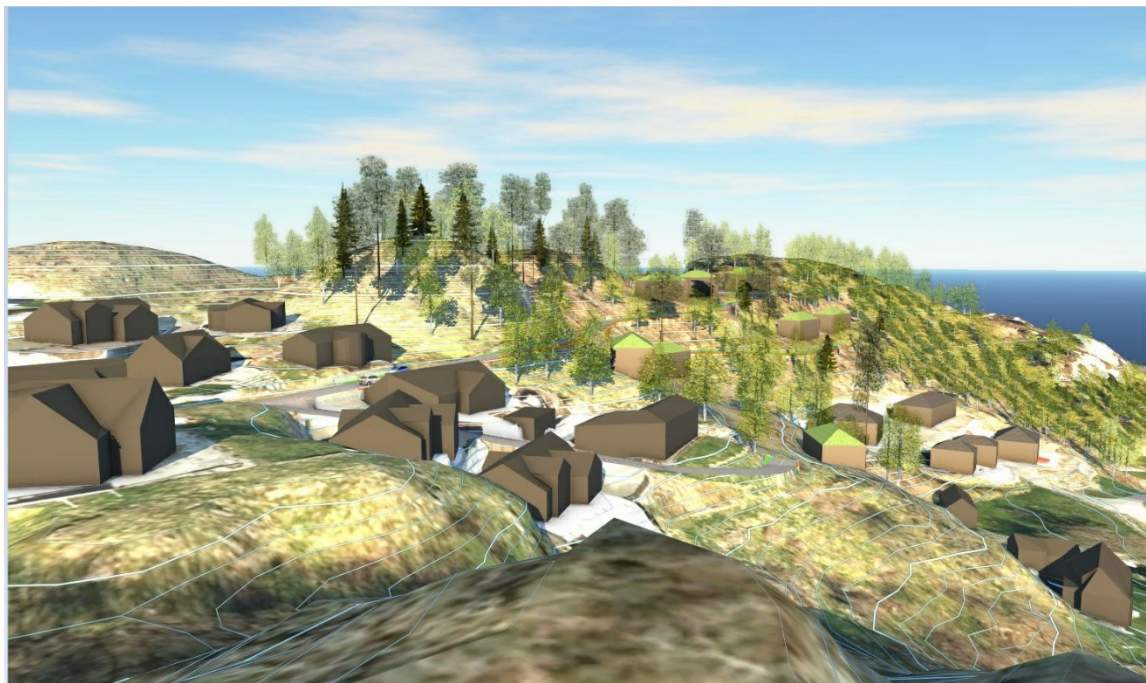
Det dreier seg om 9 tomter, forholdsvis konsentrert og som vil oppleves som en forlengelse/utvidelse av eksisterende hyttefelt da det i dag er bebyggelse både i sør og vest. Selv om noe areal omreguleres til byggeformål, vil det være store grøntområder igjen og fine fjelltopper er bevart og vil bli lett tilgjengelig. Utfra dette vurderer kommunedirektøren at foreslåtte utbygging ikke vil ødelegge bruken av området og kan aksepteres.



## Landskap

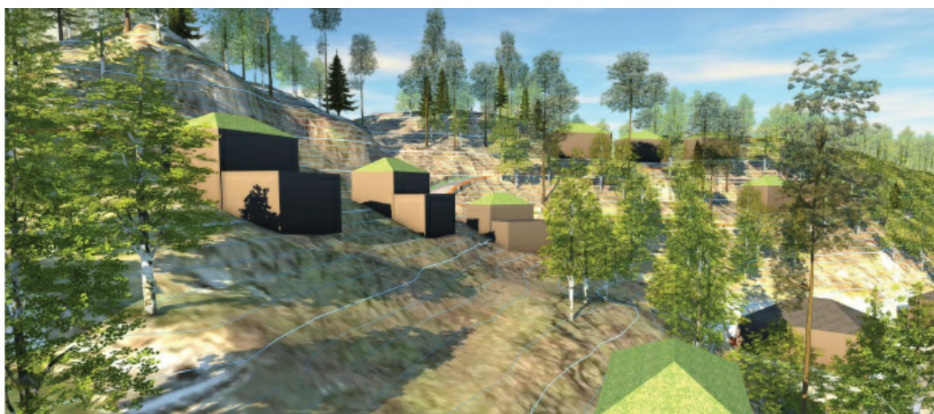
Terrenget innenfor området er kupert, med flere topper i og rundt planområdet. Deler av området er til dels svært brattlendt og eksponert. Det er utarbeidet illustrasjoner som viser hvordan det kan bli. Som illustrasjonene viser er ny bebyggelse hovedsakelig lagt i terrengets lavere partier for å bli lite fremtredende. På den måten beholdes terrengets viktigste trekk, og landskapet vil fremtre mest mulig urørt.





*Fra topp i vest*

Del av området er sterkt skrånende og det er for tomt BFF6-8 vurdert som hensiktsmessig med terrassert bebyggelse i 2 etasjer her. Står i bestemmelse § 4.3.c at bebyggelsen skal være terrassert med maks 2 etasjer. Anbefales endret til krav om at det skal være 2 etasjer



*Illustrasjon av terrassert bebyggelse for BFF6-8.*

Området vil være synlig fra sjøen, men det er annen bebyggelse i området. Områdene BFF4 og BFF5 er innenfor 100 metersbelte fra sjøen, men det er eksisterende bebyggelse nærmere enn planlagt bebyggelse.



*Fra sjøen. Illustrasjonen her viser ikke terrassert bebyggelse for BFF6-8 som det stilles krav om*

Planlagt bebyggelse er en naturlig utvidelse av allerede eksisterende bebyggelse, da det er bebyggelse både i sør og vest. Utbyggingen krever terrenginngrep og fjerning av skog. Inngrep i terrenget kan ha stor innvirkning på estetiske forhold. Større terrengarbeider, i form av oppfylling/påfylling, utgraving, utsprengning, planering og lignende, kan i stor grad endre et områdes karakter. Særlig synlig vil terrengarbeider fremstå ved inngrep i områder som i



hovedsak består av urørt natur. Det legges opp til at terrenginngrep skal begrenses til et minimum ved utbygging av tomter jf krav i bestemmelsene. Det er videre krav om at alle fyllinger/skjæringer skal være kledd med jord og tilsåes med stedegen vegetasjon. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng. Det er angitt maks høyde på gulv 1. etg, som begrenser behov for inngrep.

Fargesetting kan ha stor betydning for hvor fremtredende hyttene fremstår i landskapet. Det er krav om mørke jordfarger på vegg og tak. Glassfasader mot sjøen skal begrenses. Glass i vindu som er synlig fra sjøen, må være av en type som gir lite refleks. Hyttene skal ha saltak. Det er angitt tillatt takvinkel.



Med de krav som er satt kan man ikke se at planlagt bebyggelse vil bli dominerende. Den vil være synlig, men oppfattes som del av eksisterende hyttefelt.

### **Naturmangfoldsloven**

I henhold til lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) av 2009, § 7, skal prinsippene i §§ 8 – 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Ved behandlingen skal det vurderes om naturmangfoldet berøres og om det er risiko for skade som følge av tiltaket. En påvirkning av økosystemet skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for, jfr. § 10. Det skal også legges vekt på at skader på naturmangfoldet unngås eller begrenses jfr. § 12. Prinsippet om være føre var, skal legges til grunn jfr. § 9.

Grimsby Naturtjenester har i notat nr 6 2020 gjort en verdivurdering i forhold til naturmangfoldloven og konkludert med at naturmangfoldet ikke vil bli sterkt negativt påvirket av endringer som følge av omdisponering av areal innenfor reguleringsplansonen. Forvaltningsprioritert natur blir heller ikke sterkt negativt belastet av disse endringene. Det er ikke streke behov for avbøtende tiltak, men kan likevel ha *en gunstig effekt for opprettholdelse av naturmangfoldverdien innenfor planområdet og positiv virkning for naturen innenfor regulert areal å bevare (unngå endring) deler.*

Dette må vurderes opp mot andre behov som er førende for gode boforhold, tekniske løsninger, praktisk gjennomførbarehet og god samlet økonomi.

Arealet rundt tomtene er regulert til friluftsmål. Det er i bestemmelsene lagt inn restriksjoner mot hogst og at eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares. Ved behov for skjøtsel av vegetasjon skal dette redegjøres for ved søknad om tillatelse til tiltak. Bestemmelsene vil beskytte edelløvtrærne mot å bli fjernet uten særskilt tillatelse. Det er også satt inn bestemmelse om at flatehogst ikke tillates (§8a). Det foreslås å fjerne denne da det i bestemmelse § 8c står at «eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares».

### **Rekkefølgekrav**

Det er satt inn krav ift etablering av gang-/sykkelveg strekningen Skomrak-Austad og utbedring av kommunal vei. Det anbefales en noe annen formulering enn i planforslaget samt at punktene skal være avklart før det gis tillatelse til tiltak, ikke knyttet bare til igangsettingstillatelse for fritidsboliger.

### **Samlet vurdering/konklusjon:**

Det tilrettelegges 9 fritidsboliger. Planforslaget avviker fra gjeldende kommuneplan og reguleringsplan, og både Fylkeskommunen og Statsforvalteren/Fylkesmannen har anbefalt at man ikke går videre med planarbeidet da det innebærer at område regulert til friluftsområde/grøntområde omdisponeres til utbygging.

Område regulert til friluftsområde vil bli redusert, men det er få tomter og en utbygging vil medføre merking og opparbeidelse av stier samt at to utsiktspunkter tilrettelegges for rekreasjon, noe som anses som positivt. Med de krav som er satt kan man ikke se at planlagt bebyggelse vil bli dominerende. Den vil være synlig, men oppfattes som del/forlengelse av eksisterende hyttefelt. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut på høring og offentlig ettersyn.

### **Vedlegg:**

- 1 Plankart
- 2 Planbeskrivelse med KU
- 3 Rapport Revøy Øvre Øyna.pdf
- 4 4225201904 Detaljregulering Øvre Øyna, revøy - Risiko- og sårbarhetsanalyse.pdf
- 5 4225201904 Detaljregulering Øvre Øyna, revøy - Vedlegg 1 - Biologisk mangfold.pdf
- 6 Særutskrift, vedtak i KS 18.06.20: Fastsetting av planprogram for Detaljreguleringsplan for fritidsboliger på Øvre Øyna, Revøy plan ID 201904
- 7 Planprogram Detaljreguleringsplan for fritidsboliger på Øvre Øyna Revøy iht vedtak
- 8 Reguleringsbestemmelser