



LYNGDAL
KOMMUNE

Saksframlegg

Vår ref. 24/5300 - 3
Saksbehandler Britt Alice Oseassen
Dato 15.05.2024

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
017/2024	Utvalg for miljø, plan og teknisk	28.05.2024
047/2024	Kommunestyret	13.06.2024

Sluttbehandling av detaljreguleringsplan for Camp Lyngdal, Kvavik planID 201906

Kommunedirektørens anbefaling

Lyngdal kommunestyre vedtar i hht. pbl. § 12-12 detaljreguleringsplan for Camp Lyngdal – Kvavik – planID 201906 med følgende endringer i planforslaget som var høring og offentlig ettersyn:

- Det legges inn en faresone for flom med klimapåslag opp til ca. kote 1,8 med tilhørende bestemmelse ««Innenfor faresone H320 for stormflo, er minimumshøyde for topp gulv laveste beboelsesrom 1,8 m for bygninger i sikkerhetsklasse 2». Bestemmelse §3c fjernes.
- Til § 10c) tilføyes at steinsetting langs bekken ikke tillates fjernet.
- Det lages et nytt punkt under §5 angående område BC5 som følger: «område BC5 kan benyttes til kortidsutleie av teltplasser. Det tillates ikke etablert kjørbare vei til området, men gangbro over bekken tillates».
- I tillegg er det i brev til NVE signalisert at det vil reguleres inn vegetasjonsbelte langs bekken på 2 m innenfor område BC5. Dette i tråd med krav som er stilt i bestemmelsene.
- I bestemmelsene for grønnstruktur (LF1-6) og i friluftslivsområde i sjø (VFS1) må det spesifiseres at tiltak for lek og friluftsliv kan benyttes av allmennheten

- Det settes inn bestemmelse for området BUN – maks utnyttelsesgrad BYA er 50 m², lik utstrekning av formålsområdet. Høyde på bygningen skal maks være 4 m.
- Område BBS i plankartet med tilhørende bestemmelse tas ut.
- I bestemmelse §3b tilføyes «lans område BC5 kan ikke gjerde plasseres nærmere fylkesvei enn gjeldende sikkerhetsavstand». For områdene BC4 og BFT2 gjelder følgende krav: Støyskjerm ikke plasseres nærmere enn fylkesveien enn eksisterende gjerde/skjerm. Dersom mulig bør støyskjerm oppføres i samsvar med gjeldende sikkerhetsavstand
- Bestemmelse §5 bokstav b endres. Det tillates ikke bobiler innenfor område BC1 og heller ikke at det kjøres mikrohus m.v inn via gangveier. De må løftes, evt bæres på plass. Andelen av arealet innenfor området BC1 som skal holdes helt uendret økes fra 20 % til 30 %.
- Nytt krav for område BC1 «Forvaltningsplan for bærlyng- svak lågurtefuruskog i Kvavikstrand tiltaksplan-soner for etablering av naturcamp-virksomhet», av Grimsby Naturtjenester skal følges. Det tillates ikke grunnarbeider som kan skade trærnes rotsone innenfor BC1. Gangveier og oppstillingsplasser kan derfor ikke masseutskiftes, men det tillates avretting av overflaten med tilført masse, og peling av evt.mikrohus. Arbeider må skje med mindre beltegående kjøretøy
- Bestemmelse §9d fjernes og 9 bokstav c endres og gjelder for alle parkeringsplassene o-SPA1-4.
- Bestemmelse §9 bokstav f fjernes. Sti gjennom furuskogen turveien SGG2 reguleres til grønnstruktur -turvei. Bredde på opparbeidet sti utvides til 1,8 m. Det angis at beliggenhet av traseen kan tilpasses med hensyn til omgivelser og eksisterende trær.
- Områder LF1-5 endres til et formål Naturområde GN inn under grønnstruktur.
- Gangvei SGG4 gjøres om til grønnstruktur – Turvei, TV
- Nytt pkt under § 3: Ved anleggelse av tiltak som er forankret i trær skal det benyttes sertifisert arborist for veiledning

Planbeskrivelsen oppdateres med tanke på nye utredninger/rapporter og krav til endringer.

Sammendrag

Denne saken gjelder sluttbehandling av detaljreguleringsplan for Camp Lyngdal – campingplassen på Kvavik. Planområdet er i hovedsak allerede utbygd som campingplass. Campingplassen skal fungere som i dag med faste plasser og dropin-plasser for bil og telt samt utleieenheter som kan leies for kortere perioder. Det er stort behov for videreutvikling av campingplassen og særlig viktig å kunne tilby nye og tidsaktuelle overnattingsformer og utvide campingsesongen for å sikre drifta. Formålet med planen er legge til rette for oppføring av tretopphytter, mikrohus, mindre utleieenheter, glamping-telt, ombygging av eksisterende hovedbygg og båtplasser. Det skal også legges til rette for annen aktivitet som aktivitetsløype og klatrepark og en utvidelse av området.

Mellom campingplassen og stranda er det en åpen furuskog med stier. Planforslaget legger til rette for at del av furuskogen kan disponeres til camping med telt, hengekøyer,

tretopphytter m.v. Området, er benevnt BC1 på plankartet. Det er krav om at området skal ha et naturpreg, der stedlig vegetasjon og mark beholdes på store deler av området.

NVE fremmet innsigelse til planforslaget. Grunnlaget for innsigelsen var at fare for flom, erosjon og områdeskred ikke var vurdert og innarbeidet i planen. Det er nå gjort vurderinger av nevnte forhold og det foreslås endringer i planforslaget. NVE skriver i brev datert 20.06.23 at de trekker innsigelsen under forutsetning at planen blir vedtatt i samsvar med det utkast NVE har vurdert.

Andre merknader og faglige råd er gjennomgått og vurdert, og det foreslås noen endringer i planforslaget.

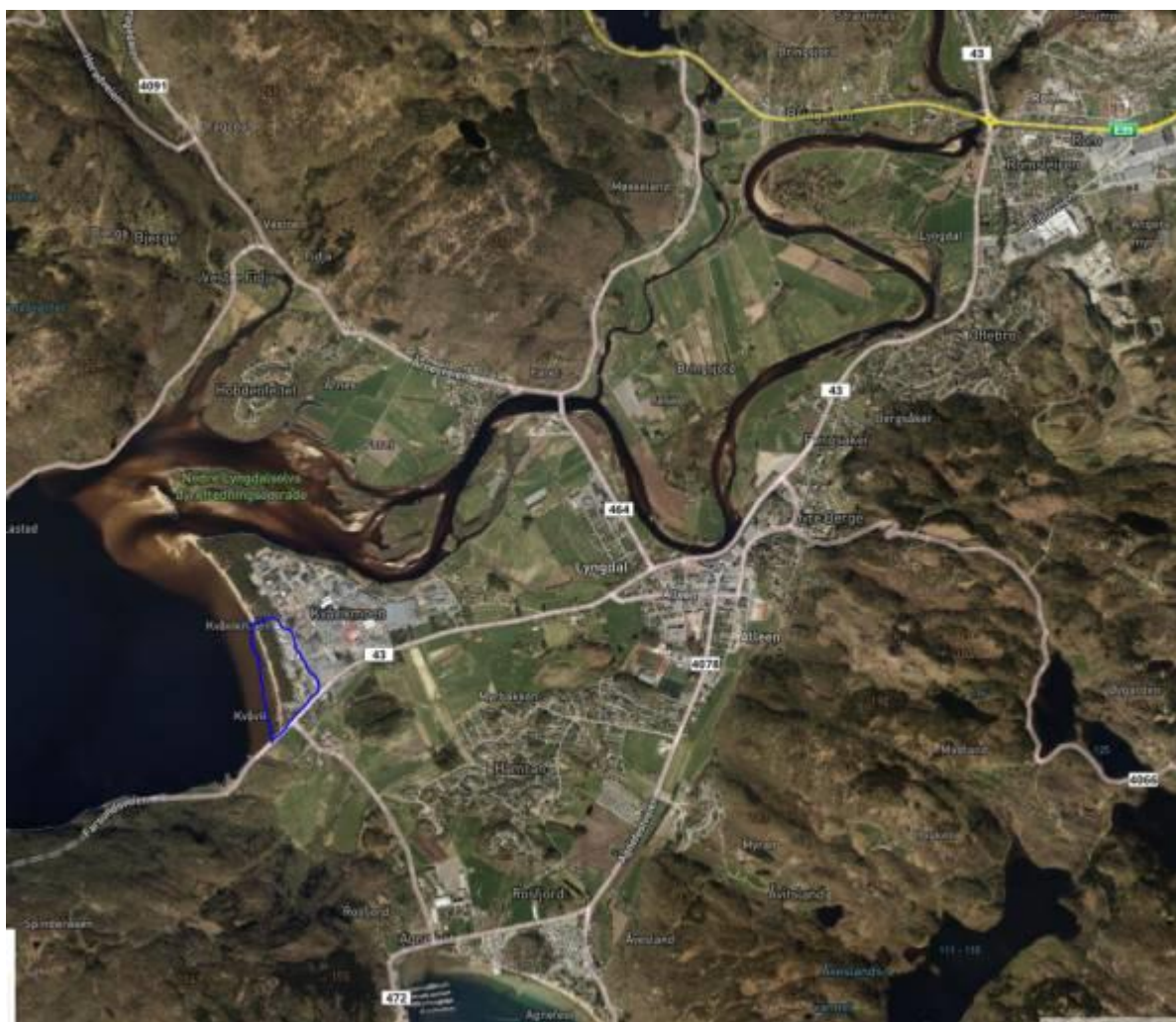
Bakgrunn for saken

Planforslaget

Asplan Viak har på vegne av Camp Lyngdal AS fremmet et planforslag for behandling.

Planområdets beliggenhet og hensikt med planen

Planområdet er lokalisert like ved utløpet av Lygna innerst i Kvavikfjorden, ca. 2 km fra Alleen. Planområdet er i hovedsak allerede utbygd som campingplass. I dag består campingplassen av 10 utleiehytter, 13 leiligheter og 230 plasser for telt, vogn og bobil. Av disse er ca 170 faste plasser. Hensikten med planen er å legge til rette for mer helårsdrift samt gjøre endringer etter det markedet etterspør.



Oversiktskart. Blått angir omtrentlig planområdet.



Flybilde av område 2023.

Planområdet er i hovedsak allerede utbygd som campingplass. Planen legger til rette for videre utvikling av området

Formålet med planen er å legge til rette for helårsdrift, utvide planområdet og legge til rette for oppføring av tretopphytter, mikrohus, mindre utleieenheter, glamping-telt, ombygging av eksisterende hovedbygg og båtplasser. Det skal også legges til rette for annen aktivitet som aktivitetsløype og klatrepark. Området er i kommuneplanens arealdel hovedsakelig avsatt til fritids- og turistformål.



Utklipp gjeldende kommuneplan

Området som reguleres inngår i reguleringsplan for Kvavik camping, planID 200802, vedtatt 9.10.2008 Arealet nærmest fylkesveien inngår i reguleringsplan for industri, Kvavik industriområde planID 196704, vedtatt 18.01.1967. Arealet er regulert til friareal.





Skisse over område BC1. Viser et forslag til hvordan område kan brukes/opparbeides.

Høringsuttalelser:

Vi mottok 8 uttalelser og innspill til planforslaget.

NVE	- Agder fylkeskommune	Statsforvalteren i Agder
Kystverket	Brannvesenet Sør IKS	ungdomsrådet
	Eldrerådet	Rådet for personer med funksjonsnedsettelse

Innkomne innspill og uttalelser er vurdert og kommentert i vurderingen. NVE har fremmet innsigelse til planforslaget. NVE trekker innsigelsen forutsatt at foreslåtte endringer i planforslaget vedtas. Brev fra NVE er vedlagt saken.

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

Vedtak som innstilling fra Utvalg for miljø, plan og teknisk , 28.05.2024 - 017/2024

Lyngdal kommunestyre vedtar i hht. pbl. § 12-12 detaljreguleringsplan for Camp Lyngdal – Kvavik – planID 201906 med følgende endringer i planforslaget som var høring og offentlig ettersyn:

- Det legges inn en faresone for flom med klimapåslag opp til ca. kote 1,8 med tilhørende bestemmelse ««Innenfor faresone H320 for stormflo, er minimumshøyde for topp gulv laveste beboelsesrom 1,8 m for bygninger i sikkerhetsklasse 2». Bestemmelse §3c fjernes.
- Til § 10c) tilføyes at steinsetting langs bekken ikke tillates fjernet.
- Det lages et nytt punkt under §5 angående område BC5 som følger: «område BC5 kan benyttes til kortidsutleie av teltplasser. Det tillates ikke etablert kjørbar vei til området, men gangbro over bekken tillates».
- I tillegg er det i brev til NVE signalisert at det vil reguleres inn vegetasjonsbelte langs bekken på 2 m innenfor område BC5. Dette i tråd med krav som er stilt i bestemmelsene.
- I bestemmelsene for grønnstruktur (LF1-6) og i friluftslivsområde i sjø (VFS1) må det spesifiseres at tiltak for lek og friluftsliv kan benyttes av allmennheten
- Det settes inn bestemmelse for området BUN – maks utnyttelsesgrad BYA er 50 m², lik utstrekning av formålsområdet. Høyde på bygningen skal maks være 4 m.
- Område BBS i plankartet med tilhørende bestemmelse tas ut.
- I bestemmelse §3b tilføyes «langs område BC5 kan ikke gjerde plasseres nærmere fylkesvei enn gjeldende sikkerhetsavstand». For områdene BC4 og BFT2 gjelder følgende krav: Støyskjerm ikke plasseres nærmere enn fylkesveien enn eksisterende gjerde/skjerm. Dersom mulig bør støyskjerm oppføres i samsvar med gjeldende sikkerhetsavstand
- Bestemmelse §5 bokstav b endres. Det tillates ikke bobiler innenfor område BC1 og heller ikke at det kjøres mikrohus m.v inn via gangveier. De må løftes, evt bæres på plass. Andelen av arealet innenfor området BC1 som skal holdes helt uendret økes fra 20 % til 30 %.
- Nytt krav for område BC1 «Forvaltningsplan for bærlyng- svak lågurtefuruskog i Kvavikstrand tiltaksplan-soner for etablering av naturcamp-virksomhet», av Grimsby Naturtjenester skal følges. Det tillates ikke grunnarbeider som kan skade trærnes rotsone innenfor BC1. Gangveier og oppstillingsplasser kan derfor ikke masseutskiftes, men det tillates avretting av overflaten med tilført masse, og peling av evt.mikrohus. Arbeider må skje med mindre beltegående kjøretøy
- Bestemmelse §9d fjernes og 9 bokstav c endres og gjelder for alle parkeringsplassene o-SPA1-4.
- Bestemmelse §9 bokstav f fjernes. Sti gjennom furuskogen turveien SGG2 reguleres til grønnstruktur -turvei. Bredde på opparbeidet sti utvides til 1,8 m. Det angis at beliggenhet av traseen kan tilpasses med hensyn til omgivelser og eksisterende trær.
- Områder LF1-5 endres til et formål Naturområde GN inn under grønnstruktur.
- Gangvei SGG4 gjøres om til grønnstruktur – Turvei, TV
- Nytt pkt under § 3: Ved anleggelse av tiltak som er forankret i trær skal det benyttes sertifisert arborist for veiledning

Planbeskrivelsen oppdateres med tanke på nye utredninger/rapporter og krav til endringer.

Kommunestyret 13.06.2024

Behandling:

Innstilling fra Utvalg for miljø, plan og teknisk 28.05.24, foreslått av , :

Lyngdal kommunestyre vedtar i hht. pbl. § 12-12 detaljreguleringsplan for Camp Lyngdal – Kvavik – planID 201906 med følgende endringer i planforslaget som var høring og offentlig ettersyn:

- Det legges inn en faresone for flom med klimapåslag opp til ca. kote 1,8 med tilhørende bestemmelse ««Innenfor faresone H320 for stormflo, er minimumshøyde for topp gulv laveste beboelsesrom 1,8 m for bygninger i sikkerhetsklasse 2». Bestemmelse §3c fjernes.
- Til § 10c) tilføyes at steinsetting langs bekken ikke tillates fjernet.
- Det lages et nytt punkt under §5 angående område BC5 som følger: «område BC5 kan benyttes til kortidsutleie av teltplasser. Det tillates ikke etablert kjørbare vei til området, men gangbro over bekken tillates».
- I tillegg er det i brev til NVE signalisert at det vil reguleres inn vegetasjonsbelte langs bekken på 2 m innenfor område BC5. Dette i tråd med krav som er stilt i bestemmelsene.
- I bestemmelsene for grønnstruktur (LF1-6) og i friluftslivsområde i sjø (VFS1) må det spesifiseres at tiltak for lek og friluftsliv kan benyttes av allmennheten
- Det settes inn bestemmelse for området BUN – maks utnyttelsesgrad BYA er 50 m², lik utstrekning av formålsområdet. Høyde på bygningen skal maks være 4 m.
- Område BBS i plankartet med tilhørende bestemmelse tas ut.
- I bestemmelse §3b tilføyes «langs område BC5 kan ikke gjerde plasseres nærmere fylkesvei enn gjeldende sikkerhetsavstand». For områdene BC4 og BFT2 gjelder følgende krav: Støyskjerm ikke plasseres nærmere enn fylkesveien enn eksisterende gjerde/skjerm. Dersom mulig bør støyskjerm oppføres i samsvar med gjeldende sikkerhetsavstand
- Bestemmelse §5 bokstav b endres. Det tillates ikke bobiler innenfor område BC1 og heller ikke at det kjøres mikrohus m.v inn via gangveier. De må løftes, evt bæres på plass. Andelen av arealet innenfor området BC1 som skal holdes helt uendret økes fra 20 % til 30 %.
- Nytt krav for område BC1 «Forvaltningsplan for bærlyng- svak lågurtefuruskog i Kvavikstrand tiltaksplan-soner for etablering av naturcamp-virksomhet», av Grimsby Naturtjenester skal følges. Det tillates ikke grunnarbeider som kan skade trærnes rotsone innenfor BC1. Gangveier og oppstillingsplasser kan derfor ikke masseutskiftes, men det tillates avretting av overflaten med tilført masse, og peling av evt.mikrohus. Arbeider må skje med mindre beltegående kjøretøy
- Bestemmelse §9d fjernes og 9 bokstav c endres og gjelder for alle parkeringsplassene o-SPA1-4.
- Bestemmelse §9 bokstav f fjernes. Sti gjennom furuskogen turveien SGG2 reguleres til grønnstruktur -turvei. Bredde på opparbeidet sti utvides til 1,8 m. Det angis at beliggenhet av traseen kan tilpasses med hensyn til omgivelser og eksisterende trær.
- Områder LF1-5 endres til et formål Naturområde GN inn under grønnstruktur.
- Gangvei SGG4 gjøres om til grønnstruktur – Turvei, TV

- Nytt pkt under § 3: Ved anleggelse av tiltak som er forankret i trær skal det benyttes sertifisert arborist for veiledning

Planbeskrivelsen oppdateres med tanke på nye utredninger/rapporter og krav til endringer.

Avstemming:

Innstilling fra Utvalg for Miljø, Plan og Teknisk enstemmig vedtatt.

Kommunestyret - 047/2024 vedtak:

Lyngdal kommunestyre vedtar i hht. pbl. § 12-12 detaljreguleringsplan for Camp Lyngdal – Kvavik – planID 201906 med følgende endringer i planforslaget som var høring og offentlig ettersyn:

- Det legges inn en faresone for flom med klimapåslag opp til ca. kote 1,8 med tilhørende bestemmelse ««Innenfor faresone H320 for stormflo, er minimumshøyde for topp gulv laveste beboelsesrom 1,8 m for bygninger i sikkerhetsklasse 2». Bestemmelse §3c fjernes.
- Til § 10c) tilføyes at steinsetting langs bekken ikke tillates fjernet.
- Det lages et nytt punkt under §5 angående område BC5 som følger: «område BC5 kan benyttes til kortidsutleie av teltplasser. Det tillates ikke etablert kjørbar vei til området, men gangbro over bekken tillates».
- I tillegg er det i brev til NVE signalisert at det vil reguleres inn vegetasjonsbelte langs bekken på 2 m innenfor område BC5. Dette i tråd med krav som er stilt i bestemmelsene.
- I bestemmelsene for grønnstruktur (LF1-6) og i friluftslivsområde i sjø (VFS1) må det spesifiseres at tiltak for lek og friluftsliv kan benyttes av allmennheten
- Det settes inn bestemmelse for området BUN – maks utnyttelsesgrad BYA er 50 m², lik utstrekning av formålsområdet. Høyde på bygningen skal maks være 4 m.
- Område BBS i plankartet med tilhørende bestemmelse tas ut.
- I bestemmelse §3b tilføyes «langs område BC5 kan ikke gjerde plasseres nærmere fylkesvei enn gjeldende sikkerhetsavstand». For områdene BC4 og BFT2 gjelder følgende krav: Støyskjerm ikke plasseres nærmere enn fylkesveien enn eksisterende gjerde/skjerm. Dersom mulig bør støyskjerm oppføres i samsvar med gjeldende sikkerhetsavstand
- Bestemmelse §5 bokstav b endres. Det tillates ikke bobiler innenfor område BC1 og heller ikke at det kjøres mikrohus m.v inn via gangveier. De må løftes, evt bæres på plass. Andelen av arealet innenfor området BC1 som skal holdes helt uendret økes fra 20 % til 30 %.
- Nytt krav for område BC1 «Forvaltningsplan for bærlyng- svak lågurtefuruskog i Kvavikstrand tiltaksplan-soner for etablering av naturcamp-virksomhet», av Grimsby Naturtjenester skal følges. Det tillates ikke grunnarbeider som kan skade trærnes rotsone innenfor BC1. Gangveier og oppstillingsplasser kan derfor

ikke masseutsiftes, men det tillates avretting av overflaten med tilført masse, og peling av evt.mikrohus. Arbeider må skje med mindre beltegående kjøretøy

- Bestemmelse §9d fjernes og 9 bokstav c endres og gjelder for alle parkeringsplassene o-SPA1-4.
- Bestemmelse §9 bokstav f fjernes. Sti gjennom furuskogen turveien SGG2 reguleres til grønnstruktur -turvei. Bredde på opparbeidet sti utvides til 1,8 m. Det angis at beliggenhet av traseen kan tilpasses med hensyn til omgivelser og eksisterende trær.
- Områder LF1-5 endres til et formål Naturområde GN inn under grønnstruktur.
- Gangvei SGG4 gjøres om til grønnstruktur – Turvei, TV
- Nytt pkt under § 3: Ved anleggelse av tiltak som er forankret i trær skal det benyttes sertifisert arborist for veiledning

Planbeskrivelsen oppdateres med tanke på nye utredninger/rapporter og krav til endringer.

Utvalg for miljø, plan og teknisk 28.05.2024

Behandling:

Votering nr 1 - Votering over forslag

Forslag: **Opprinnelig forslag**

For: 7 stemmer (100%) - AP 1, FRP 2, H 1, INP 1, KrF 1, SP 1

Mot: 0 stemmer (0%)

Utvalg for miljø, plan og teknisk - 017/2024 vedtak:

Lyngdal kommunestyre vedtar i hht. pbl. § 12-12 detaljreguleringsplan for Camp Lyngdal – Kvavik – planID 201906 med følgende endringer i planforslaget som var høring og offentlig ettersyn:

- Det legges inn en faresone for flom med klimapåslag opp til ca. kote 1,8 med tilhørende bestemmelse ««Innenfor faresone H320 for stormflo, er minimumshøyde for topp gulv laveste beboelsesrom 1,8 m for bygninger i sikkerhetsklasse 2». Bestemmelse §3c fjernes.
- Til § 10c) tilføyes at steinsetting langs bekken ikke tillates fjernet.
- Det lages et nytt punkt under §5 angående område BC5 som følger: «område BC5 kan benyttes til kortidsutleie av teltplasser. Det tillates ikke etablert kjørbar vei til området, men gangbro over bekken tillates».

- I tillegg er det i brev til NVE signalisert at det vil reguleres inn vegetasjonsbelte langs bekken på 2 m innenfor område BC5. Dette i tråd med krav som er stilt i bestemmelsene.
- I bestemmelsene for grønnstruktur (LF1-6) og i friluftslivsområde i sjø (VFS1) må det spesifiseres at tiltak for lek og friluftsliv kan benyttes av allmennheten
- Det settes inn bestemmelse for området BUN – maks utnyttelsesgrad BYA er 50 m², lik utstrekning av formålsområdet. Høyde på bygningen skal maks være 4 m.
- Område BBS i plankartet med tilhørende bestemmelse tas ut.
- I bestemmelse §3b tilføyes «langs område BC5 kan ikke gjerde plasseres nærmere fylkesvei enn gjeldende sikkerhetsavstand». For områdene BC4 og BFT2 gjelder følgende krav: Støyskjerm ikke plasseres nærmere enn fylkesveien enn eksisterende gjerde/skjerm. Dersom mulig bør støyskjerm oppføres i samsvar med gjeldende sikkerhetsavstand
- Bestemmelse §5 bokstav b endres. Det tillates ikke bobiler innenfor område BC1 og heller ikke at det kjøres mikrohus m.v inn via gangveier. De må løftes, evt bæres på plass. Andelen av arealet innenfor området BC1 som skal holdes helt uendret økes fra 20 % til 30 %.
- Nytt krav for område BC1 «Forvaltningsplan for bærlyng- svak lågurtefuruskog i Kvavikstrand tiltaksplan-soner for etablering av naturcamp-virksomhet», av Grimsby Naturtjenester skal følges. Det tillates ikke grunnarbeider som kan skade trærnes rotsone innenfor BC1. Gangveier og oppstillingsplasser kan derfor ikke masseutskiftes, men det tillates avretting av overflaten med tilført masse, og peling av evt. mikrohus. Arbeider må skje med mindre beltegående kjøretøy
- Bestemmelse §9d fjernes og 9 bokstav c endres og gjelder for alle parkeringsplassene o-SPA1-4.
- Bestemmelse §9 bokstav f fjernes. Sti gjennom furuskogen turveien SGG2 reguleres til grønnstruktur -turvei. Bredde på opparbeidet sti utvides til 1,8 m. Det angis at beliggenhet av traseen kan tilpasses med hensyn til omgivelser og eksisterende trær.
- Områder LF1-5 endres til et formål Naturområde GN inn under grønnstruktur.
- Gangvei SGG4 gjøres om til grønnstruktur – Turvei, TV
- Nytt pkt under § 3: Ved anleggelse av tiltak som er forankret i trær skal det benyttes sertifisert arborist for veiledning

Planbeskrivelsen oppdateres med tanke på nye utredninger/rapporter og krav til endringer.

Faglig vurdering

Uttalelse og innsigelse fra NVE, brev datert 27.01.23

NVE har innsigelse (jf. pbl § 5-4) til detaljreguleringsplan for Camp Lyngdal, Kvavik. Grunnlaget for innsigelsen er at fare for flom, erosjon og områdeskred ikke er vurdert og innarbeidet i planen. Det vises til krav i pbl. § 28-1, TEK17 §§ 7-2 og 7-3. For å løse innsigelsen må det gjøres utredning av flomfare, erosjonsfare og fare for områdeskred. Eventuelle fareområder må tas inn i plankartet med tilhørende bestemmelser.

Innsigelsen er forankret i NVE veileder 2/2017 «Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging».

Innsigelsen er begrunnet med:

Det er manglende vurdering av naturfare i ROS-analysen, se utsnitt fra tabell under. Ifølge ROS-analysen er det ikke aktuelt med skred eller flom, og det er ingen begrunnelse eller kommentarer som forklarer hvorfor. Området er tidligere regulert i plan vedtatt 09.10.2008 og 18.01.1967. På den tiden var det ikke krav til hensynssoner for å vise naturfare. Noen av byggetiltakene i området er bygd ut de siste årene. NVE forutsetter at sikker byggegrunn er ivaretatt i forbindelse med byggetiltak. De har likevel innsigelse og merknader til saken, fordi de mener flomfare og skredfare må være vurdert og dokumentert i plansaken.

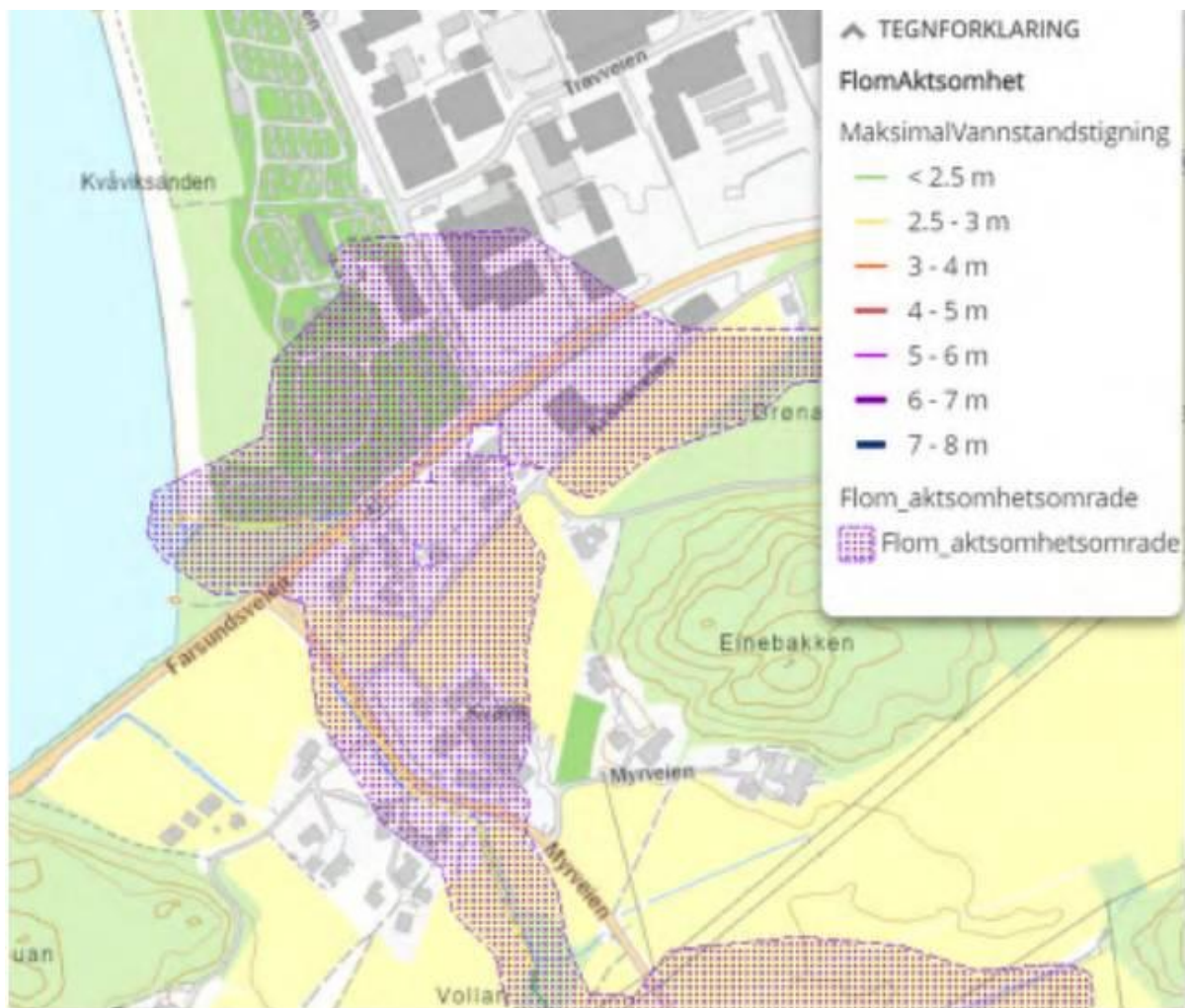
Tabell 1 Bruttoliste mulige uønskete hendelser

Hendelse/Situasjon	Aktuelt?	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/Tiltak
Natur- og miljøforhold					
<i>Ras/skred/flom/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen/ tiltaket medføre risiko for:</i>					
1. Masseras/-skred, utglidning(er området geoteknisk ustabil)	Nei				
2. Snø-/isras	Nei				
3. Flomras	Nei				
4. Elve-/bekkeflom	Nei				
5. Tidevannsflom	Ja	3	1		200 års havnivåstigning: kote 1,9. Permanente bygg må over denne høyden.

Utsnitt fra ROS analysen

Flom

Deler av planområdet BFT2, BC3, BC4 og B5, samt LF6 og deler av LF4 ligger innenfor aktsomhetsområde for flom fra en bekk som renner ut i sjø i sørlige deler av planområdet (se kartutsnitt). NVEs aktsomhetskart for flom er grove (10x10m) kart som viser mulig fare for flom. Maksimal vannstandsstigning for bekken sør i planområdet er 2,68 m. Dersom tiltak eller område ligger med større høyde over bekken enn denne verdien, trenger ikke flomfare vurderes nærmere og det kan legges til grunn at det er trygg byggehøyde for tiltak i sikkerhetsklasse F2.



Utsnitt fra NVE kartbaserte veileder for reguleringsplan, trinn 6 Flom

I plansaken er det ikke gjort konkret vurdering av flomfare. Det er ikke grunnlag for å fastsette trygg byggehøyde for flom. NVE vurderer at lokale terrengforhold må vurderes og har innsigelse til planen inntil flomfaren er vurdert i henhold til krav i TEK17 § 7-2. Ved behov skal det tas inn hensynssone flom i plankartet med tilhørende bestemmelse.

Det er kommunen som vurderer hvilken sikkerhetsklasse som er riktig å bruke på tiltak i denne saken. Opplyser om at permanent plassering av campingvogner er søknadspliktig etter de regler som gjelder for hytter, pbl. § 20-1 og veiledningen til TEK17 § 7-2. Permanente campingvogner plasseres i sikkerhetsklasse F2.

Erosjon

Det er ikke opplyst om det pågår erosjon langs med elvekanten i sør. For areal innenfor en elvekant med løsmasser der det pågår erosjon, vil sannsynligheten for at arealet skal undergraves økes med tiden. Byggverk må derfor legges i sikker avstand fra erosjonsutsatt skråning, eller skråningen sikres mot erosjon. Krav til sikkerhet mot erosjon langs vassdrag er definert i TEK17 § 7-2 med veiledning. NVE har innsigelse til

planen inntil det er gjort en vurdering av fare for erosjon og at eventuelle krav til sikkerhet tas inn i plankart og bestemmelser



Prinsippkisse - sikkerhetssone mot erosjon. Hentet fra veiledning til TEK17 § 7-2.

Områdeskred/grunnforhold

Hele planområdet ligger innenfor mulig marin leire, jf. NGU løsmassekart. Området er relativt flatt, jf. kart og planbeskrivelsen kap. 3.2. NVE kan ikke se at grunnforhold er vurdert eller kommentert i ROS-analysen eller andre steder i planbeskrivelsen. NVE fremmer innsigelse til planen inntil fare for områdeskred er avklart i tråd med prosedyren i kapittel 3.2 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

I tillegg har NVE følgende faglige råd:

Stormflo

Det er påpekt 200 års havnivåstigning kote 1,9 m.o.h og at permanente bygg må over denne høyden. Dette er sikret i fellesbestemmelse § 3 bokstav c) «Nye permanente bygg skal bygges slik at topp gulv første etasje er over nivå for tidevannsflo /stormflo med påslag for havnivåstigning». Det er ikke satt inn hensynssone flom/stormflo i plankartet med tilhørende bestemmelser. NVE viser til veileder for reguleringsplaner og har faglig råd om at faresone stormflo tas inn i kartet. Vi gjør oppmerksom på at det er DSB som utarbeider veiledningsmateriale for hvordan dette tema skal ivaretas i kommunal planlegging, se DSBs temaveileder havnivåstigning-og-stormflo.pdf (dsb.no).

Kantvegetasjon

Det er opplyst at område VFV er område for dagens bekk. Vegetasjon langs bekken i avstand 2 m på hver side skal bevares, jf. § 10. Det gis faglig råd om at det sikres et vegetasjonsbelte langs bekken i byggeområde BC5.

Energianlegg

Område BE er avsatt til dagens trafo for strømforsyning til planområdet. Området rundt trafo i er faresone høyspenningsanlegg H370. NVE forutsetter at det har vært dialog med regionalt nettselskap.

Administrasjonens kommentar til innsigelsen til flomfare, erosjonsfare og fare for områdeskred:

På bakgrunn av innsigelsen har forslagsstiller Asplan Viak gjort en vurdering av flomfare, erosjonsfare og fare for områdeskred.

Flom og erosjonsfare: Det er utarbeidet et flomnotat som viser potensialet for flom i området. Notatet er vedlagt saken. Konklusjonen er at flomrisiko begrenses av kulvertstørrelse og at utover en mindre vannansamling inne på campingplassen er det havnivået som bestemmer maksimal vannstand for campingplassen. Bekken skal ifølge notatet ha kapasitet til å håndtere vannmengden som kommer gjennom kulverten og dermed unngå at vannet flommet over fra bekken og dannet en mindre vannansamling inne på campingplassen hvis det foretas en rensk i bekken like nedenfor kulvert 5

For mer detaljer vises til notatet – overvannsvurdering Kvavikbekken.

Det er vurdert/vurderes at det ikke er fare for erosjon i området. Strekningen langs bekken forbi campingvognene innenfor område BC4 er steinsatt. Videre finnes det kantvegetasjon som binder massene. Det er satt krav i bestemmelsene (§10c) at vegetasjon langs bekken i en avstand på 2 m på hver side skal bevares. Det er imidlertid viktig at steinsettingen ikke fjernes.

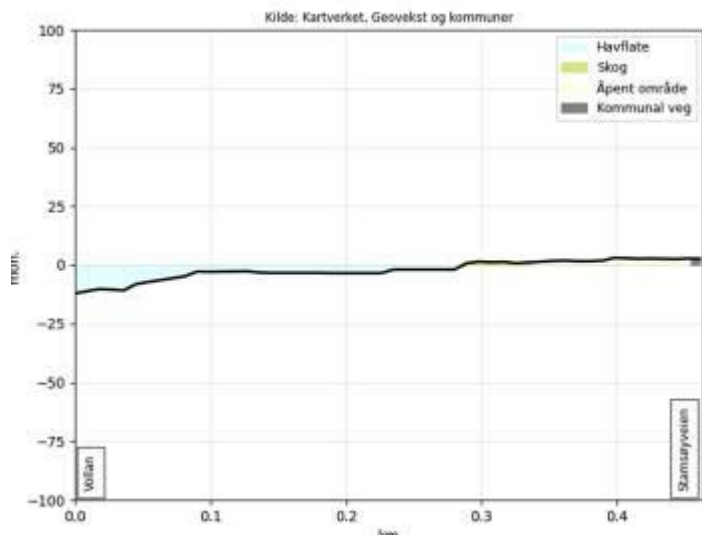
Endring plankartet: Det legges inn en faresone for flom med klimapåslag opp til ca. kote 1, 8.

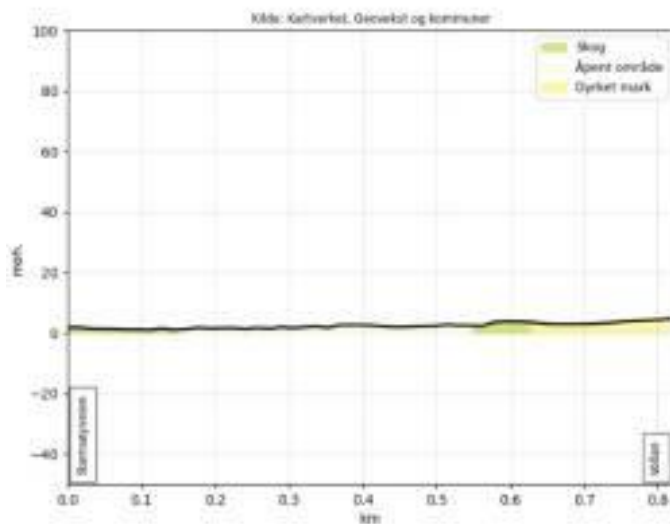
Det er tatt inn en bestemmelse til hensynsonen: «Innenfor faresone H320 for stormflo, er minimumshøyde for topp gulv laveste beboelsesrom 1,8 m for bygninger i sikkerhetsklasse 2».

I tillegg reguleres det inn vegetasjonsbelte langs bekken på 2 m innenfor område BC5.

Det tilføyes i bestemmelsene at steinsetting langs bekken ikke tillates fjernet samt nytt punkt for område BC5 «område BC5 kan benyttes til kortidsutleie av teltplasser. Det tillates ikke etablert kjørbare vei til området, men gangbro over bekken tillates».

Fare for områdeskred: Fare for områdeskred er vurdert ut ifra terrengkriterier som er vist i NVE sin kartbaserte veileder for reguleringsplan. For at kvikkleireskred skal være aktuelt må det være en viss helning. I og rundt område er det veldig flatt og det er veldig langgrunnt i sjøen. Dette er dokumentert i utarbeidede terrengprofiler, se utklipp under. Området har utfra NVE kartbaserte planveileder ikke den terrenghelning som skal til for at skred skal kunne utløses og det er vurdert at det er lite sannsynlig at område er utsatt for områdeskred.





På bakgrunn av vurderingene som er gjort og forslag til endringer i plandokumentene når det gjelder flom og erosjonsfare, har NVE i brev datert 20.06.23 sagt at det ikke lenger er grunnlag for innsigelse til planen og at de trekker innsigelsen under forutsetning av at planen blir vedtatt med endringene som er signalisert i brev datert 02.06.23 og gjengitt tidligere i saksframlegget.

NVE har faglig råd om at planbeskrivelsen og ROS-analysen oppdateres med henvisning til vurderinger av flomfare, erosjonsfare og fare for områdeskred og Notat fra Asplan Viak datert 22.3.2023. Det anbefales at dette gjøres.

Administrasjonens kommentar til faglige råd fra NVE:

NVE kom med noen faglige råd bla knyttet til stormflo og kantsone langs bekken. Det er lagt inn en faresone for stormflo med klimapåslag. I tidligere beregninger av stormflo med klimapåslag har forslagsstiller angitt kote 1,9. Dette er i ettertid vurdert å være litt høyt, da det ikke er trukket av for bruk av kartgrunnlag NN2000. Riktig nivå for stormflo med havstigning i sikkerhetsklasse 2 skal være 181 cm, avrundet til 1,8 m. Da har man trukket fra 10 cm for kartgrunnlaget. (111 cm (middelverdi) + 80 cm (95 persentilen/klimapåslag) - 10 cm (kartgrunnlag NN2000) = 181 cm).

NVE anbefaler at det legges inn vegetasjonsbelte langs bekken i byggeområde BC5. Det vurderes som naturlig og en oppfølging av bestemmelsene hvor det er stilt krav om at vegetasjon langs bekken i avstand 2 m på hver side skal bevares.

Administrasjonen har ikke hatt direkte kontakt/dialog med nettselskapet. Nettselskapet har fått planforslaget på høring, men det foreligger ingen uttalelse. Vi har i dialog med forslagsstiller tolket det som at nettselskapet ikke har noen merknader til foreslåtte løsning. I planforslaget er eksisterende trafo regulert inn. Det åpnes i planen for ombygging av hovedbygning, noen flere leiligheter og utleieenheter. Når hovedbygningen bygges om/på og fornyes, planlegges det/ønskes det etablering av solceller på taket av hovedbygningen. Takflaten har en slik størrelse at det er antatt at campingplassen kan bli selvforsynt med strøm når man regner at salg ut på strømmettet kompensere for innkjøp deler av året/døgnet.

Kystverket, 31.01.23

Kystverket har ingen vesentlige merknader til planforslaget, men vi minner om søknadsplikten etter havne- og farvannsloven. Alle tiltak som kan påvirke sikkerheten eller ferdselen i kommunens sjøområde krever tillatelse av kommunal havnemyndighet, jf. havne- og farvannsloven § 14 andre ledd. Eksempler på tiltak er brygger og fortøyningsinstallasjoner. Vi gjør oppmerksom på at etablering av badebøyer o.l. er søknadspliktig etter havne- og farvannsloven § 10. Det er Kystverket som har myndighet til å gi tillatelse til tiltak etter havne- og farvannsloven § 10.

Administrasjonens kommentar: Merknaden tas til etterretning.

Statsforvalteren

Viser til uttalelse i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet, av 04.03.2020. Det ble gjennomført befaring den 06.02.2019. Der ble det signalisert at endringene antagelig ikke er spesielt problematisk, forutsatt at det er åpen adgang for allmennheten gjennom campingområdet til friluftsområdene i planområdet og friluftsområdene i vest og nordvest. Videre ble det vist til at det er viktige og svært viktige naturtyper i reguleringsområdet og i områdene rundt. Det er derfor viktig at virkningen på naturmangfold utredes grundig. Påpekte også at planprosessen skal organiseres slik at det legges til rette for aktiv medvirkning særlig i forhold til friluftsinnteresser og barn og unge.

Området nord for planområdet er registrert som Kystfuruskog og vi ser av Artskart.no at det er registrert flere rødlista arter i og rundt planforslaget. Planen skal utvides i den

nordlige enden av planområdet i retning vest ut mot sjøen. Utvidelsen er ut i skogen som er en forlengelse av registrert Kystfuruskog. Det fremgår av planforslaget at det er vurdert at bestemmelsene er restriktive og ansees som avbøtende tiltak som ivaretar skogen. Kan ikke se at området er kartlagt og skogens verdier er ikke avklart i planprosessen. Det gis faglig råd om at skogen som berøres av utvidelse av planområdet kartlegges for å se om bestemmelsene faktisk ivaretar skogen godt nok. Det skal legges til rette for tretopphytter og aktivitetspark/klatrepark. Vi gir faglig råd om å benytte sertifisert arborist for veiledning i forbindelse med forankring av nevnte tiltak i trærne slik at det gjennomføres så skånsomt som mulig slik at trærne kan tåle belastningen. Vi oppfordrer til at dette tas inn som et krav i bestemmelsene.

I planbeskrivelsen kapittel 5.6 vises det til at barn og unges interesser er ivaretatt da området har flere opparbeidede lekeplasser og da det tilrettelegges for familie-baserte aktiviteter hvor bygget «låven» og grillhytta spiller en rolle. Det fremgår ikke av plandokumentene at det er gjennomført medvirkning i planprosessen. Viser til pbl § 1-1 fjerde ledd som sier at Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Minner om de plikter kommunen har i forhold til barn og unge. Plan- og bygningsloven § 1-1 femte ledd krever at hensynet til barn og unges oppvekstvilkår ivaretas i planleggingen. Mener lovens krav til medvirkning utfra plandokumentene ikke er oppfylt i planprosessen.

Statsforvalteren har et utvidet samordningsansvar for innsigelser fremmet av andre statlige myndigheter. Det vises til NVEs høringsuttalelse med innsigelse og forventer at planen omarbeides slik at deres anbefalinger og faglige råd innarbeides i planforslaget.

Det foreligger ikke innsigelser fra andre statlige myndigheter som Statsforvalteren har samordningsansvar for. Det foreligger heller ikke motstridende innsigelser fra statlige myndigheter. Statsforvalteren står til disposisjon for partene dersom det er ønskelig.

Forslagsstillers kommentar:

Skogsområder som berøres av planen består av nokså ensartet furuskog. Tiltakene skal gjøres skånsomt. Vi vurderer at det ikke er behov for en kartlegging før planen vedtas. Barns interesser er nå bedre ivaretatt gjennom offentlig ettersyn av planen. Planen ble diskutert i gruppearbeid i ungdomsrådet hvor 15 medlemmer var til stede, og alle gruppene fikk anledning til å oppsummere sin mening i en høringsuttalelse. Det vises til avsnitt lenger nede i dokumentet hvor vedtak er gjengitt. Vi antar med dette av lovkravet om medvirkning er oppfylt.

Forslagsstiller foreslår en endring i bestemmelsene:

- *Det legges til et nytt pkt. under § 3: Ved anleggelse av tiltak som er forankret i trær skal det benyttes sertifisert arborist for veiledning.*

Administrasjonens kommentar:

Medvirkning: Som forslagsstiller har kommentert er saken vært diskutert i ungdomsrådet. Saken engasjerte rådets medlemmer og de kom med merknader på forhold vi burde se på. Det har i ettertid vært dialog mellom ungdomsrådets medlemmer

og driver av campingplassen, for å prøve å imøtekomme noen av merknadene ungdomsrådet hadde.

Når det gjelder naturfare og innsigelse fra NVE er det foretatt utredninger og innsigelsen er nå trukket. Det vises til kommentar i eget punkt.

Furuskogen: Mellom campingplassen og stranda er det en åpen furuskog med stier. Campingområdet foreslås utvidet med område benevnt BC1. Området kan disponeres til camping med telt, hengekøyer, tretopphytter, bobiler, mikrohus mv. Det er krav om at opparbeidelse må skje varsomt slik at arealet får et grønt preg der stedlig vegetasjon og mark beholdes for minst 50 % av området, og hvorav 20 % beholdes helt uendret med unntak av angitte stier. Det er ment at innenfor de 20% skal skogen ikke tynnes og her skal ikke campes.

På bakgrunn av uttalelse fra Statsforvalteren har Grimsby Naturtjeneste foretatt en kartlegging av naturmangfoldet og analysert hvilke konsekvenser gjennomføring av planforslaget vil kunne få for det biologiske mangfoldet av område BC1. Det konkluderes med i rapporten at det forventes å gi noe miljøskade på den samlede naturmangfoldverdien i området og noe forringet naturmangfoldverdi som resultat av den planlagte virksomheten i forbindelse med gjennomføring (realisering) av denne planen. Det vil være viktig å iverksette avbøtende tiltak for å opprettholde og bevare naturtypeverdien og det er utarbeidet en forvaltningsplan for bevaring av naturtilstanden i skogsområdet. Både rapport om kartlegging og forvaltningsplan er vedlagt saken.

I deler av skogen innenfor område BC1 er det betydelig forskjell i artssammensetning. Innenfor deler av området anbefales skjøtsel i form av «gjennomhogst» og styrt uttak av enkeltrær. Dette for å øke kvalitet på substrater som har størst verdi i denne delen av furuskogen. Det er registrert fremmed-art med stort spredningspotensiale innenfor område som trolig i stadig økende grad konkurrerer ut opprinnelig vegetasjon som har stor betydning for biologisk mangfoldverdien i området. Grimsby anbefaler derfor også skjøtsel rettet mot fjerning av fremmede arter, der målet er å redusere en mulig negativ påvirkningsfaktor. I annen del av skogen anbefales at skogen skal få utvikle seg mest mulig fritt via naturlig suksesjonsutvikling - «fri suksesjonsutvikling».

Det er viktig at anbefalingene i forvaltningsplanen følges opp. Det foreslås at følgende bestemmelse tas inn:

«Forvaltningsplan for bærlyng- svak lågurtefuruskog i Kvavikstrand tiltaksplan-sone for etablering av naturcamp-virksomhet», av Grimsby Naturtjenester skal følges. Det tillates ikke grunnarbeider som kan skade trærnes rotsone innenfor BC1. Gangveier og oppstillingsplasser kan derfor ikke masseutskiftes, men det tillates avretting av overflaten med tilført masse, og pelling av evt.mikrohus. Arbeider må skje med mindre beltegående kjøretøy.

I bestemmelsene er det satt inn at område BC1 «skal disponeres til mobile utleieenheter eller til korttids- og langtidsutleie av oppstillingsplasser for mikrohus/ telt/ bobiler el.l som heises eller bæres på plass evt. kjøres inn via gangveier». For å begrense negativ påvirkning på skogen og vegetasjonen, anbefales det ikke tillates bobiler i området, da det vurderes å kunne ha negativ konsekvenser, og at evt. plassering av mikrohus m.m. innenfor område må skje ved at de heises eller bæres på plass. Altså

ingen kjøring via gangveiene som planlegges da man er redd for belastningen dette vil medføre på vegetasjonen.

Det planlegges natur-camp virksomhet, der målet er å gi grunnlag for opplevelser i og av natur. Det er krav om at område skal opparbeides med grønt preg der stedlig vegetasjon og mark beholdes for minst 50 % av området, hvorav 20 % beholdes helt uendret med unntak av angitte stier. Vi anbefaler at andelen som skal beholdes uendret økes til 30%. Dette for å sikre at større del av område beholder sitt naturlige preg. Det betyr at muligheten for fricamp mellom trærne reduseres noe, men vurderes å kunne være positivt for allmenhetens bruk, da området kan få mer naturlig preg og mindre privatisert og også i tråd med intensjonen om natur-camp virksomhet.

Videre foreslås det på bakgrunn av anbefaling fra Statsforvalter at det settes inn krav i bestemmelsene om å benytte sertifisert arborist for veiledning i forbindelse med forankring av nevnte tiltak i trærne slik at det gjennomføres så skånsomt som mulig slik at trærne kan tåle belastningen.

Fylkeskommunen

Fylkesutvalget behandlet i møte 14. mars 2023 uttalelse til detaljregulering Kvavik Camping i Lyngdal kommune. Fylkesutvalget vedtok følgende:

1. Fylkesutvalget ber kommunen følger opp øvrige merknader til planforslaget knyttet til friluftsliv og til fylkesveien som beskrevet i saksfremstillingen.
2. Fylkeskommunedirektøren anbefaler kommunen, sammen med grunneierne, å undersøke muligheten for statlig sikring av friluftsområdet.

Fylkesutvalgets vedtak utgjør sammen med saksfremstilling uttalelsen til planen fra Agder fylkeskommune.

Fylkeskommunedirektøren er imot utvidelsesområdet BC1 for campingplassen på grunn av interesser i 100 m beltet langs sjøen, uheldig påvirkning på landskapsbildet og friluftsinnteresser.

Det kommer frem av saksfremlegget at de ser for seg en lignende utnyttelse som for dagens planerte område i sør (BC3), hvor det står igjen noe skog inn mot den etablerte campingplassen, men ellers er helt uten grøntarealer. De mener de «grønne interessene» er for lite sikret i plankartet og planens bestemmelser. De foreslo derfor å fremme innsigelse til BC1. Politikerne i Fylkesutvalget valgte imidlertid ikke å vedta innsigelse, kun faglige råd som er oppsummert under.

Fylkesutvalget synes det er positivt at planforslaget legger til rette for videreutvikling av dagens tilbud i form av kiosk, gapahuk og stier i områder. Dette er tilbud som ikke er eksklusive for besøkende til campingplassen, men som vil være positive for alle brukere av stranden.

Planforslaget åpner for utvidelse av sanitærbygg med leiligheter i BFT4.

Fylkeskommunen vurderer at Utvidelse av sanitærbygget med leiligheter vil bidra til økt privatisering og sannsynlig også ønsker om mer tynning og fjerning av skog for bedre

utsikt og solforhold. Nye leiligheter bør av den grunn begrenses til områdene BFT1 og 5 i planforslaget.

I bestemmelsene for grønnstruktur (LF1-6) og i friluftslivsområde i sjø (VFS1) må det spesifiseres at tiltak for lek og friluftsliv kan benyttes av allmennheten.

Planbeskrivelsen og planbestemmelsene i nåværende planforslag er motstridende når det gjelder om allmennheten kan benytte parkeringsplassene o_SPA 1,2 og 4. Mens det i planbeskrivelsen sies at alle disse parkeringsplassene skal være offentlige, sier planbestemmelsene at o_SPA 1 og 4 skal være for allmennheten og besøkende av camping, og at o_SPA 2 og 3 skal være offentlig parkering reservert for ansatte ved Lyngdal Mek. Verksted. Opparbeiding av offentlig parkeringsplasser langs Stamsøyveien ble sikret gjennom rekkefølgekrav i gjeldende reguleringsplan, og fylkeskommunedirektøren mener det er viktig at alle de offentlige parkeringsplassene videreføres ved et så viktig regionalt friluftslivsområde. Minner også om at det ikke er anledning til å regulere parkeringsrettigheter til ansatte ved en navngitt bedrift.

Ifølge planbestemmelsene skal gangveg SGG1 være felles gangatkomst for allmenheten fra parkeringsplasser o_SPA1-4 til sjøen. Det er bra, siden dette er en viktig ferdselsåre for allmenn tilgang til stranda. Samtidig er det uheldig at kjøreveien (SKV3) som knytter SGG1 til de offentlige parkeringsplassene er regulert som felles atkomstvei til camping området med bom og adgangskontroll. Dette kan bety at allmennheten ikke får gangadgang til stranda via denne adkomsten. Planen må sikre at allmennheten kan ferdes fritt til fots og med rullestol fra parkeringsplassene og ned til stranda via SKV3 og SGG1

Gangveg SGG2 skal, etter hva fylkeskommunedirektøren forstår, fungere som allment tilgjengelig turvei langs gjennom skogen. Det er positivt, men av samme grunn anbefaler fylkeskommunedirektøren at turveien reguleres som grønnstruktur - turvei. På samme måte som SGG1 bør turveien være universelt utformet. Det betyr at bredde må være på 1,8 meter, og ikke 1 meter slik det foreslås i bestemmelsene.

Det er motstrid mellom arealformål grønnstruktur i bestemmelsene og LNF-friluftslivformål i plankartet. Kommunen må oppdatere dette. Siden arealet ligger i forbindelse med bebygde områder og planforslaget åpner for diverse tilretteleggingstiltak for friluftsliv innenfor LF 1-5, vil det være korrekt å benytte grønnstruktur med eventuelle underformål

Utvidelsen av strandkiosk (BUN) er omtalt i planbeskrivelsen (s. 33) men ikke gitt noen bestemmelser. Dette bør rettes opp

Nordlige deler av Kvaviksanden er i dag et statlig sikret friluftslivsområde. En statlig sikring av sørlige deler av Kvaviksanden vil både sørge for at området sikres for allment friluftsliv for fremtiden, samtidig som det gir kommunene mulighet til å søke fylkeskommunen om tilskuddsmidler til fremtidig tilrettelegging for allmennheten (for eksempel opparbeiding av turveier, offentlig toaletter, gapahuk, utedusj, skifterom, tilrettelegging for rullestol osv.). Dette kan gjøres i samarbeid med private aktører. Fylkeskommunedirektøren anbefaler derfor at kommunen, sammen med grunneierne undersøker muligheten for statlig sikring.

I planforslaget reguleres det for brygge (BBS) langs fv. 43. Fylkeskommunen er grunneier til sjøen, og vil som veieier ikke tillate etablering av tiltak i veifyllingen.

Aktivitet på bryggen trekke oppmerksomhet bort fra veien og være til fare for trafikksikkerheten. BBS må derfor utgå av planen

Eksisterende avkjørsel fra fv. 43 til 170/13 (LF6) bør av trafikksikkerhetsmessige grunner reguleres stengt. Avkjørselen ligger tett opptil kryss mellom fv. 43 og fv. 472, har svært dårlig vinkel ut mot fylkesveien, og er i konflikt med veioppmerkingen (sperreområde)



Eksisterende avkjørsel fra fv. 43 til 170/13

Reguleringsbestemmelsene § 3, bokstav b) «Planområdet skal inngjerdes mot offentlig veg i øst og sør. Gjerdet kan settes i grensa mellom fritids- og turistformål og annen veggrunn.» Langs offentlig vei er det etter Håndbok N101 Rekkverk og vegens sideområder krav til sikkerhetsavstand. Avstanden varierer med fartsnivå, trafikkvolum og veiens kurvatur. Det må fremgå av bestemmelsene at gjerdet ikke kan plasseres nærmere fylkesvei en gjeldene sikkerhetsavstand.

Ved varsel om planoppstart uttalte fylkeskommunen at mulighetene for krysningsspunkt på fv. 43 ved campingen, burde vurderes i planarbeidet. Temaet er kommentert både i planbeskrivelse og kommunens saksfremlegg. Aktuelt område er komplisert, og fylkeskommunen mener det vil være formålstjenlig å vurdere mulige trafikksikkerhetstiltak for en lengre strekningen under ett, og da som egen sak

Forslagsstillers Kommentar: Mener at planen i tilstrekkelig grad sikrer at skogen innenfor BC1 blir utnyttet på en slik måte at grøntarealer bevares og at grunnarbeider ikke uføres i større utstrekning enn det som er angitt i plan for disponering av planområdet. Oppstillingsplasser er begrenset til maksimalt 50m². Situasjonsplan skal være i tråd med denne. Dette er helt andre forutsetninger enn for de andre utvidelsene i BC2-3 som har blitt opparbeidet i de senere år.

Campingplassen har et prekært behov for flere leiligheter da det er inngått avtaler med større grupper; Røde Kors, Blå Kors og Frelsesarmeen frem til nå. Leiligheter på toppen av dagens sanitærbygg er nokså enkelt å få til, og dette kan komme raskt i stand. Disse leilighetene er for korttidsutleie, og det vil uansett ikke påvirke hvilken skog som kan hogges eller ikke, da dette bestemmes av situasjonsplan i forbindelse med BC1.

Eksisterende avkjørsel fra fylkesveg til 170/13 er ikke foreslått regulert inn i plankartet. Den foreslås dermed «regulert bort». Så lenge området ligger som i dag, kan likevel ikke planen ta bort privatrettslige rettigheter i forhold til landbruksavkjørselen. Skal området benyttes til camping jf. planen, vil det ikke være tillatt å kjøre inn denne veien, dette er presisert i bestemmelsene knyttet til BC5.

Da gjerdet langs campingområdet i sør i dag er etablert nærmere veien enn gjeldende sikkerhetsavstand, som vi antar er 5 m jf. SVV rekkverkshåndboka, er det ikke ønskelig å legge dette kravet inn for hele området. Det søkes nå om å erstatte deler av gjerdet og bygge dette opp igjen omtrent hvor det står i dag. Vi har vært i kontakt med Fylkeskommunen og de har vært åpne for å se på en tilpasning her. Det er imidlertid naturlig å legge dette kravet inn for område BC5.

I forhold til øvrige merknader foreslår forslagsstiller å følge de faglige rådene fra Fylkeskommunen ved å endre bestemmelser og kart på følgende måte:

- Gangvei BBS utgår av planen
- Områder LF1-5 endres til et formål Naturområde GN inn under grønnstruktur.
- Gangvei SGG4 gjøres om til grønnstruktur – Turvei, TV
- I bestemmelsene for LF1-6 og friluftslivsområde i sjø VFS1 spesifiseres at tiltak for lek og friluftsliv kan benyttes av allmennheten.
- §9 pkt. d) utgår og i pkt. c) inkluderes alle P-plassene slik at bestemmelsen gjelder o_SPA1-4.
- Følgende føyes til § 9 punkt a): Det skal være mulig å passer bommer for gående og trillende slik at ikke tilgjengeligheten til området reduseres.
- Turveien SGG2 reguleres til grønnstruktur -turvei. Bredde på opparbeidet sti utvides til 1,8 m (3 m regulert bredde er allerede i plankart). Det angis at beliggenhet av traseen kan tilpasses med hensyn til omgivelser og eksisterende trær.
- Områder LF1-5 endres til et formål Naturområde GN inn under grønnstruktur.
- Det lages en ny § som omtaler område BUN og bestemmelser knyttet til dette formålet. BYA for BUN kan maksimalt være 50 m², lik utstrekningen av formålsområdet, og høyden kan være maksimalt 4 m.
- I bestemmelsene §3 bokstav b) tilføyes at et gjerde langs BC5 ikke kan plasseres nærmere fylkesvei enn gjeldene sikkerhetsavstand.

Administrasjonens kommentar

Gangvei SGG2 langs gjennom skogen er tenkt å være allment tilgjengelig. Bredden foreslås økt fra 1,0 til 1,8 m slik fylkeskommunen anbefaler for å sikre at stien kan bli universelt utformet.

Det anbefales å endre arealformål for områdene LF1-5 og gangvei SGG4 til grønnstruktur/naturområde da dette er mer korrekt arealformål siden arealet ligger i forbindelse med bebygde områder og planforslaget åpner for diverse tilretteleggingstiltak for friluftsliv.

Videre er det viktig at områdene kan benyttes av allmenheten til lek og friluftsliv og at dette sikres i bestemmelsene samt adkomst for allmenheten fra parkeringsplassene via campingområdet til stranda. Dette oppfattes også å være ønskelig for forslagsstiller. Det foreslås/anbefales tilføyning i bestemmelsene som ivaretar dette.

Planforslaget legger opp til at dagens strandkiosk som på plankartet er benevnt BUN kan utvides til maks 50 m² BYA (8 grunnflate) og med maks høyde 4 m. Dette er ikke nevnt i bestemmelsene og anbefales å tas inn.

En reguleringsplan angir hvordan området kan brukes og hva som evt. kan bygges. Planen er juridisk bindende for fremtidig bruk, men vil ikke påvirke eksisterende lovlig etablert bruk og heller ikke privatrettslige forhold. I planforslaget er det ved en feil angitt parkeringsrettigheter, noe som ikke er tillatt. Bestemmelsene §9 og planbeskrivelsen pkt. 4.7 bør endres og p-plassene o_SPA1-4 reguleres offentlig tilgjengelig.

Når det gjelder adkomst fra fv til eiendom 170/13 er det i planforslaget ikke regulert inn avkjørsel her og hvis området i fremtiden skal benyttes til camping er det ikke tenkt kjøreadkomst til området. Vi kan ikke se at dette er sikret i bestemmelsene og anbefaler følgende nye bestemmelse: «område BC5 kan benyttes til kortidsutleie av teltplasser. Det tillates ikke etablert kjørbær vei til området, men gangbro over bekken tillates». Eventuelle eksisterende rettigheter til bruk av dagens avkjørsel vil ikke påvirkes av planen.

Det er i planforslaget regulert inn en brygge/gangvei langs fylkesveien benevnt BBS på plankartet. Administrasjonen vurderer at dette ville vært et positivt tiltak, som ville gitt trygg og fin gangadkomst mellom stranda og steinbrygga, men kunne også gitt mulighet for å fortøye småbåter langs brygga.

Fylkeskommunen oppfatter imidlertid tiltaket som en fare for trafikkikkerheten, og som veieier i området, vil de ikke akseptere det. Vi synes det er synd å måtte fjerne muligheten, men når hjemmelshaver her ikke vil godta tiltaket, vil vi ikke kunne gjennomføre det, og det foreslås at område BBS med tilhørende bestemmelse ta ut av planforslaget.

I dag er det større område på Kvavik statlig sikra friluftsområde. Fylkeskommunen anbefales at det vurderes å starte en prosess med utvidelse av området. Det er fordeler med at et område er statlig sikret, da det kan gi mulighet for tilskudd til tilrettelegging for friluftsliv, men det er viktig å tenke igjennom hvilke avgrensning og område som ønskes, da sikringen gjør det vanskeligere å kunne benytte område til andre formål. Hensikten med denne planen er videreutvikling av campingplassen og åpne for mange ulike typer overnatting (alt fra hengekøyer og telt til tretopphytter og mikrohus) og om mulighet få til helårsdrift. Å legge opp til statlig sikring innenfor planområdet vurderes derfor ikke å være i tråd med campingplassens og eiers ønsker. Det er derimot viktig å sikre friluftinteressene og allmenhetens bruk i dette området, noe vi mener at planforslaget gjør med de krav som er satt.

Fylkeskommunen anbefaler at gjerde ikke plasseres nærmere veien enn gjeldende sikkerhetsavstand og ber dette fremgå i bestemmelsen § 3, bokstav b). Dagens gjerde langs campingplassen mot fylkesveien for områdene BC4 og BFT2 er etablert nærmere veien enn gjeldende sikkerhetsavstand, som antas er 5 m jf. SVV rekkverkshåndboka. Eier og forslagsstiller ønsker ikke å legge dette kravet inn for disse områdene der det

allerede er etablert gjerde. Det er forståelig når gjerde allerede er der og det ikke er grunn til å tro at det ikke er lovlig etablert. Det foreslås istedenfor at det for disse to områdene settes krav om «Støyskjerm ikke plasseres nærmere enn fylkesveien enn eksisterende gjerde/skjerm. Dersom mulig bør støyskjerm oppføres i samsvar med gjeldende sikkerhetsavstand».

For område BC5 som det ikke er etablert gjerde er det naturlig å legge inn kravet.

Innenfor område BFT4 er det i dag et sanitærbygg. Planen åpner for at dette kan bygges om eller oppføres nytt 2-etasjers bygg med sanitæranlegg og leiligheter. For campingplassen er det viktig å kunne tilby ulike overnattingsplasser og utvide campingsesongen for å sikre driften. Vi er ikke enig med fylkeskommunens uttalelse at leiligheter oppå sanitærbygget vil medføre økt privatisering av området. Målet er å få aktivitet året rundt, men spesielt forlenge dagens sesong og om mulig også aktivitet i vinterhalvåret. Driver av campingplassen mener det ligger et stort potensial i utleie til organisasjoner, bedrifter og til større private arrangementer. Da må det kunne tilbys rom med dusj og toalett, gode fellesarealer for møtevirksomhet og sosiale tilstelninger samt mulighet for servering. Utvikling av hovedbygningen og flere leiligheter vil da være viktig. Å tilrettelegge for leiligheter innenfor områdene BFT 1 og 5 mener eier av campingplassen at vil være tilstrekkelig for å dekke behovet. Det å tilrettelegge for leiligheter i tilknytning til sanitærbygg vurderes å være en enkel og grei mulighet å utnytte areal på, da dette ikke vil beslaglegge ubebyggt areal og heller ikke vil ha negativ landskapsvirkning. Område BFT4 ligger rett ved furuskogen og det nye campingområde BC1. Område BC1 skal ha naturpreg og det er foreslått strenge krav til ivaretagelse av område og sikre at område fortsatt har grønt preg. Videre er det foreslått at område skal forvaltes i tråd med utarbeidet forvaltningsplan. Hensikten med forvaltningsplanen er at området skal skjøtles for å ta vare på områdets naturkvaliteter, slik at tynning og fjerning av skog for bedre utsikt og solforhold ikke kan gjøres med mindre dette vil være i tråd med planen.

Som forslagsstiller har kommenter kan ikke det nye campingområde BC1 sammenlignes med eksisterende campingområder BC2 og 3, som ligger nærme sjøen. Det vil bli en endring av område/furuskogen, men det er stilt strenge krav til opparbeidelse av området, det skal lages stier som kan benyttes av alle og noe furuskog mellom campingplassen og stranda vil fremdeles beholdes.

Brannvesenet Sør IKS, 30.01.2023

Brannvesenet forutsetter at campingenheter og andre bygningsmessige tiltak som gjennomføres innenfor nye regulerte, og omregulerte områder, blir planlagt og utført i henhold til TEK 17.

Forslagsstillers kommentar: Camp Lyngdal har benyttet brannkonsulent for å få dagens campingplass ihht. brannkrav. Dette prosjektet er gjennomført. Nye tiltak skal forholde seg til nye krav i TEK17

Administrasjonens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar. Det er Som de har kommentert vil man ved etablerings av nye tiltak forholde seg til kravene i TEK17.

Eldrerådets Vedtak 23.01.2023

Lyngdal eldreråd tar høringen til etterretning

Administrasjonens kommentar: Tas til etterretning

Råd for personer med funksjonsnedsettelses Vedtak 23.01.2023

Gangveiene som lages på området må være universelt utformet. Det kan også by på problemer å krysse Fv. 43. Det vil være enklest å krysse veien hvis med blir laget en undergang hvis det er mulig.

Forslagsstillers kommentar: Det er krav om at SGG1 skal ha universell utforming. Bredde på opparbeidet sti i SGG2 utvides til 1,8 m. Det angis at beliggenhet av traseen kan tilpasses med hensyn til omgivelser og eksisterende trær. En undergang eller annen kryssing av fv. 43 vil i tilfelle være et prosjekt på fylkesvegen som campingplassen ikke er avhengig av. Se kommentar fra Agder Fylkeskommunen.

Administrasjonens kommentar: Undergang er kostbart, noe vi anser ikke er realistisk å kreve. Det er ønskelig for administrasjonen og vi oppfatter at også eier og driver av campingplassen ønsker å tilrettelegge for gode muligheter for å krysse fylkesveien, gjerne fotgjengerfelt. Vi har oppfattet tilbakemeldingen fra fylkeskommunen som veieier at det ikke er ønskelig å tilrettelegge for så mange kryssninger av fylkesvei, da fotgjengerfelt i mange tilfeller gir en falsk trygghet. Uansett er dette noe som bør vurderes uavhengig av denne planen, og der man gjerne ser en lengre strekning under ett.

Ungdområdet

Innspill fra de ulike gruppene:

Gruppe 1: anbefales at BC1 utgår fra denne planen, da en ønsker å beholde arealet som friluftsområdet. Skog og sti blir mer brukt av de holdes utenfor campingplassen. Området bør uansett være åpent for alle.

Gruppe 2: Synes det er et godt forslag. Utvidelsen kan gjør at campingen kan holde åpent hele året. Lyngdalsfolk bruker mest området omkring Monodden. Trampolinene ble mye brukt før, men etter at flere ungdommer er blitt jaget bort derfra så har en brukt Monodden mer.

Gruppe 3: Negative til planene med tanke på at det ikke er for alle. Positivt dersom barn og unge i Lyngdal også kan bruke det. BC1 anbefales utgått, ønsker å beholde det til friluft området. Dette handler også om at Kvavik Camping har vært for turistene og ikke de lokale. Tidligere var vi å kjøpte mer på kiosken, men nå er det mer lukket, noe flere ungdommer opplever. Nå benyttes istedenfor Lucky. Om det hadde vært åpent for alle så vil de jo kanskje også tjene mer i kiosken. Det bør være et skilt om at det er åpent for alle, men uønsket oppførsel, hærverk o.l. vil kunne medføre bortvisning. At det går på enkelt hendelser og personer og ikke alle ungdom.

Forslagsstillers kommentar: Kommentarene understreker viktigheten av at campingplassen skal være åpen for alle, og at barn og unge føler seg velkommen dit. Det er også intensjonen ifølge vår oppdragsgiver. En av gruppene synes det bør være skiltet at det er åpent for alle, men at uønsket oppførsel kan medføre bortvisning.

Det er en forutsetning i planen at campingområdet skal være åpent, og vi sørger for at det ikke er noen forhold i planen som vil bidra til å stenge noen ute. En skilting er nok for detaljert å vurdere i en plan, men det er ingen tvil om at campingplassen er tjent med at lokalbefolkningen benytter seg av tilbudene som finnes og aktiviteter som skjer her, og at det er dette de ønsker.

I planen foreslås nå å tilføye en bestemmelse for LF1-6 og friluftslivsområde i sjø VFS1 hvor det spesifiseres at tiltak for lek og friluftsliv kan benyttes av allmennheten jf. kommentar til Agder Fylkeskommune. Det tilføyes også i bestemmelsene at det skal være mulig å passere bommer i området for gående og trillende fra Stamsøyveien i retning stranda.

To av gruppene ønsker at BC1 utgår og beholdes som friluftsområde. Det fremgår at dette henger sammen med at de er redde for at det ikke skal være åpent for alle og at de ikke lenger skal være velkommen i dette området. Med de restriksjoner som er lagt for BC1 mener vi at denne utvidelsen vil bidra med flere adkomstmuligheter til skogen og stranda, og vil kunne gjøre skogen mer tilgjengelig slik sett. Arealet er i dag tett bevokst med furu, uten stier, og er lite brukt. Det vil være fullt mulig å bevege seg gjennom området for allmennheten. Grøntarealer skal beholdes i stor grad

Administrasjonens kommentar: Område BC1 er utvidelse av campingplassen og hvor det i dag kun er skog. En utvidelse av campingplassen slik foreslått kan være negativ for bruken av skogen da område kan virke mer privatisert, men det er satt inn krav om bruken av dette området. Opparbeidelsen skal skje varsomt, og 50 % av arealet skal ha skog og stedelig vegetasjon. Område kan benyttes til telt, hengekøyer, tretoppfytter. Det skal være stier i området og arealet skal være tilgjengelig for allmenheten. Dette området vil bli anderledes enn resten av campingplassen da området skal ha et naturpreg, og en opplevelse av å være "i skogen" for de som overnatter der. Utfra kravene som er satt mener vi at området fremdeles kan benyttes til rekreasjon (lek og tur), og campingplassen får også mulighet til å tilby andre typer overnattingsformer som det etterspørs. Det kan også tilføyes at det kun er del av furuskogen som blir berørt. Deler av skogen blir beholdt uendret. Se skisse i saksframlegget.

Driver av campingplassen ønsker dialog med ungdomsrådet for bedre legge til rette for at de og andre skal føle seg velkommen til bruk av området. Etter det vi kjenner til har de startet dialogen.

Konsekvenser for levekår

Økonomiske konsekvenser

Konsekvenser for klima og miljø

Oppsummering endringer

NVE har trukket innsigelsen under forutsetning av at følgende endringer vedtas i planforslaget:

- Det legges inn en faresone for flom med klimapåslag opp til ca. kote 1,8 med tilhørende bestemmelse ««Innenfor faresone H320 for stormflo, er minimumshøyde for topp gulv laveste beboelsesrom 1,8 m for bygninger i sikkerhetsklasse 2». Bestemmelse §3c fjernes.
- Til § 10c) tilføyes at steinsetting langs bekken ikke tillates fjernet.
- Det lages et nytt punkt under §5 angående område BC5 som følger: «område BC5 kan benyttes til kortidsutleie av teltplasser. Det tillates ikke etablert kjørbare vei til området, men gangbro over bekken tillates».
- I tillegg er det i brev til NVE signalisert at det vil reguleres inn vegetasjonsbelte langs bekken på 2 m innenfor område BC5. Dette i tråd med krav som er stilt i bestemmelsene.

På bakgrunn av andre innkomne merknader og faglige råd anbefales det:

- I bestemmelsene for grønnstruktur (LF1-6) og i friluftslivsområde i sjø (VFS1) må det spesifiseres at tiltak for lek og friluftsliv kan benyttes av allmennheten
- Utvidelsen av strandkiosk (BUN) er omtalt i planbeskrivelsen (s. 33) men ikke gitt noen bestemmelser. Det settes inn bestemmelse for området – maks utnyttelsesgrad BYA er 50 m², lik utstrekning av formålsområdet. Høyde på bygningen skal maks være 4 m.
- Område BBS i plankartet med tilhørende bestemmelse tas ut. Fylkeskommunen som veieier vil ikke godta brygge langs fylkesveien pga. trafikkikkerheten.
- Etter innspill fra fylkeskommunen foreslås det tilføyd i bestemmelse §3b «langs område BC5 kan ikke gjerde plasseres nærmere fylkesvei enn gjeldende sikkerhetsavstand». For områdene BC4 og BFT2 er det allerede bygd gjerde, som mest sannsynlig er oppført nærmere enn gjeldende sikkerhetsavstand. Det foreslås derfor følgende krav for disse områdene: Støyskjerm ikke plasseres nærmere enn fylkesveien enn eksisterende gjerde/skjerm. Dersom mulig bør støyskjerm oppføres i samsvar med gjeldende sikkerhetsavstand
- Bestemmelse §5 bokstav b endres. Det tillates ikke bobiler innenfor område BC1 og heller ikke at det kjøres mikrohus m.v inn via gangveier. De må løftes, evt bæres på plass. Andelen av arealet innenfor området BC1 som skal holdes helt uendret økes fra 20 % til 30 %.
- Nytt krav for område BC1 «Forvaltningsplan for bærlyng- svak lågurtefuruskog i Kvavikstrand tiltaksplan-sone for etablering av naturcamp-virksomhet», av Grimsby Naturtjenester skal følges. Det tillates ikke grunnarbeider som kan skade trærnes rotsone innenfor BC1. Gangveier og oppstillingsplasser kan derfor ikke masseutskiftes, men det tillates avretting av overflaten med tilført masse, og pelling av evt.mikrohus. Arbeider må skje med mindre beltegående kjøretøy
- Bestemmelse §9d fjernes og 9 bokstav c endres og gjelder for alle parkeringsplassene o-SPA1-4. Det er ikke tillatt å angi privatrettslige forhold i bestemmelsene.
- Bestemmelse §9 bokstav f fjernes. Sti gjennom furuskogen turveien SGG2 reguleres til grønnstruktur -turvei. Bredde på opparbeidet sti utvides til 1,8 m (3 m regulert bredde er allerede i plankart) etter anbefaling fra fylkeskommunen. Det angis at beliggenhet av traseen kan tilpasses med hensyn til omgivelser og eksisterende trær.
- Områder LF1-5 endres til et formål Naturområde GN inn under grønnstruktur.

- Gangvei SGG4 gjøres om til grønnstruktur – Turvei, TV
- Etter faglig råd fra Statsforvalteren foreslås nytt pkt. under § 3: Ved anleggelse av tiltak som er forankret i trær skal det benyttes sertifisert arborist for veiledning

Vedlegg:

Planbeskrivelse Camp Lyngdal 25.10.22

Plankart off. ettersyn

Bestemmelser Camp Lyngdal -Kvavik off. ettersyn

BC1 Camp Lyngdal-A4

Høringsuttale fra Brannvesenet Sør IKS vedrørende detaljreguleringsplan for Camp Lyngdal

Høringsuttalelse fra kystverket

Møteprotokoll ungdomsrådet

NVE fremmer innsigelse - Offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for Camp Lyngdal, Kvavik - PlanID 201906

Saksprotokoll Eldrerådet - Høring - offentlig ettersyn av forslag til detaljreguleringsplan for Camp Lyngdal, Kvavik planID 201906

Saksprotokoll Råd for personer med funksjonsnedsettelse - Høring - offentlig ettersyn av forslag til detaljregulering for camp Lyngdal, Kvavik planID201906

Uttalelse fra Fylkeskommunen til detaljregulering Kvavik Camping

Særutskrift -Fylkesutvalget

Uttalelse fra Statsforvalteren

Lyngdal Camp, naturmangfoldrapport

Forvaltningsplan for furuskog i Kvavikstrand

Notat Overvannsvurdering Kvavikbekken

NVE trekker innsigelse - Detaljreguleringsplan for Camp Lyngdal - Kvavik - Planid 201906

Saksprotokoll UMPT 22.11.22 - 1. gangs behandling av detaljreguleringsplan Camp Lyngdal planID 201904