

Arkivreferanse: 2022/3292-2
Arkivkode: PlanID 201906/L13
Saksbehandler: Britt Alice Oseassen
Adm.enhet: Plan og byggesak
Dato: 11.11.2022

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for miljø plan og teknisk	22.11.2022	86/2022

1. gangsbehandling av detaljreguleringsplan Camp Lyngdal, planID 201904

Kommunedirektørens anbefaling:

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

- For område BC1 reguleres det inn byggegrense mot sjøen.
- Område VFS2 reduseres. Formålsgrensen for VF2 trekkes nærmere fylkesveien, til bekkeutløpet. Område VFS1 utvides tilsvarende.

Utvalg for miljø plan og teknisks Behandling 22.11.2022:

Børge Sundnes, KrF, fremmet følgende forslag til nytt kulepunkt under endringer i bestemmelsene:
-Området BC1 tilrettelegges ikke for bobiler.

Det ble først stemt over forslag til Børge Sundnes, KrF:

Forslaget falt med 3 stemmer (Tonje Rødland, Fidje, KrF, Børge Sundnes, KrF, Gordon Dragland, Ap) mot 3 stemmer (leder Bernt Mushom, H, Edna Marie Birkeland, H, Unni Nilsen Husøy, FrP) der leders dobbeltstemme avgjorde utfallet.

Kommunedirektørens anbefaling ble deretter enstemmig vedtatt.

Utvalg for miljø plan og teknisks vedtak 22.11.2022:

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

- For område BC1 reguleres det inn byggegrense mot sjøen.
- Område VFS2 reduseres. Formålsgrensen for VF2 trekkes nærmere fylkesveien, til bekkeutløpet.
- Område VFS1 utvides tilsvarende.

Bakgrunn for saken:

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

Det planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Plankart
- Reguleringsbestemmelser sist rev. 09.11.22
- Planbeskrivelse datert 25.10.22
- Skisse område BC1

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommene 170/11,46, 47, 68, 67 og 290

Camp Lyngdal driver i dag anlegget og eier en liten del av området – eiendom 170/46, 47. I tillegg er det avtale med eier av eiendom 170/7,8,67 Lehne og 170/11 Anne Lise Berntsen.

Planområdets beliggenhet

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



Oversiktskart. Blått angir omtrentlig planområdet.



Flybilde av området 2021

Om området og hensikt med regulering

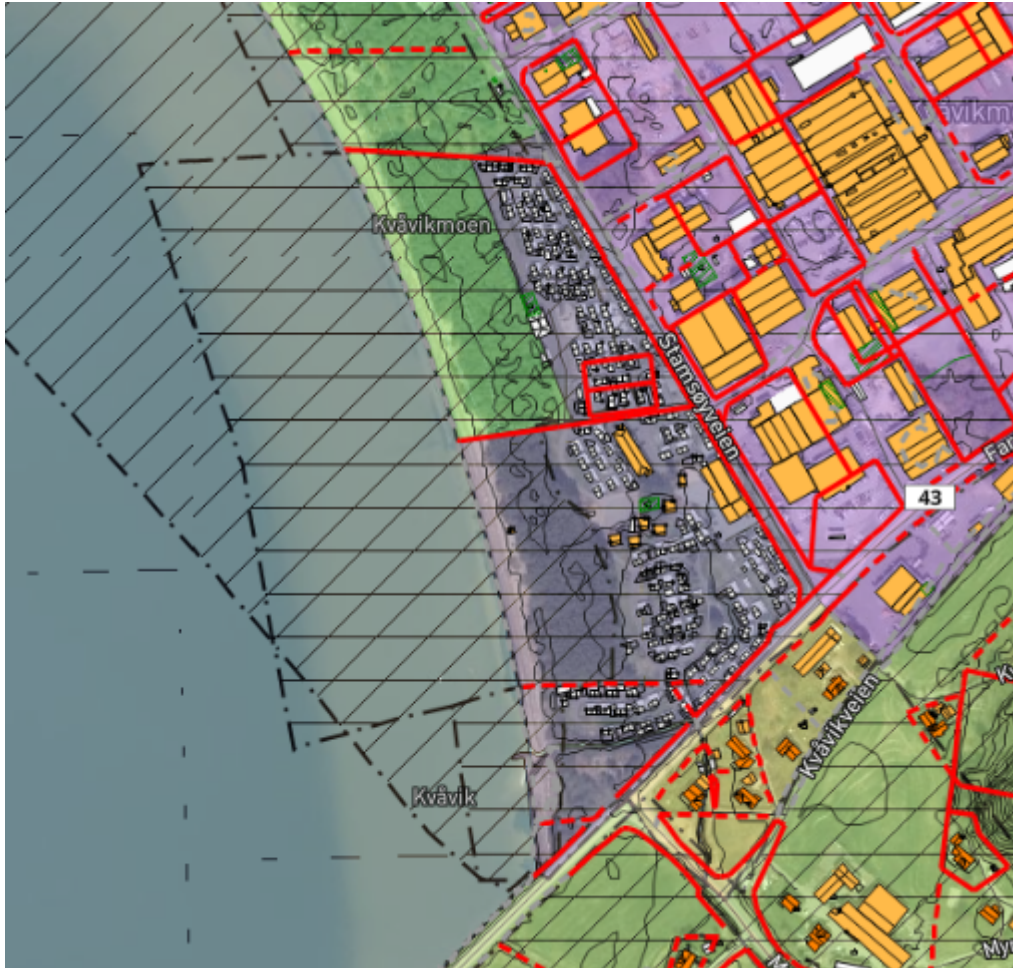
Planområdet er i hovedsak allerede utbygd som campingplass. I dag består campingplassen av 10 utleiehytter, 13 leiligheter og 230 plasser for telt, vogn og bobil. Av disse er ca 170 faste plasser. Hensikten med planen er å legge til rette for mer helårsdrift samt gjøre endringer etter det markedet etterspør.

Forhold til overordnede planer

Området er i kommuneplan for Lyngdal planID 201311 vedtatt 03.09.2015 avsatt til

- Grønnstruktur med hensynsone H530 friluftsliv,
- fritids- og turistformål med hensynsone H530 friluftsliv,
- fritids- og turistformål
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone med hensynsone H530 friluftsliv

Det er angitt detaljeringszone H910 reguleringsplan skal fortsatt gjelde



Utklipp gjeldende kommuneplan

Gjeldende reguleringsplan

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.



Gjeldende reguleringsplaner for området.

Andre aktuelle saker i området:

- Det er tidligere gitt en midlertidig tillatelse til å ha inntil 15 småbåter liggende i bøyer (uten landfeste) i campingsesongen. Denne tillatelsen har gått ut for noen år siden og bruken som har vært etter det har vært uten tillatelse. Skal det tillates båtopleg i dette området er det viktig at det etableres tilstrekkelig med badebøyer mv. for å unngå konflikt mellom badende og båter.
- Det er gitt dispensasjon for oppstilling av campingvogner på gbnr 170/11, på område som er regulert til friareal i planID 196704
- Det foreligger rammetillatelse for oppføring av lagerbygg for renovasjonsløsning på gbnr 170/67 og igangsettingstillatelse for grunn og betongarbeid vedtak 189/2022 datert 08.03.22
- Forvaltningsplan for Lyngdal: Kvåvskanden.

Historikk

Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen 17.10.2019. Den 13.02.2020 ble det meldt oppstart av planarbeid. Frist for å komme med merknader var 27.03.2020. Asplan Viak har nå utarbeidet et planforslag som er oversendt kommunen for 1. gangsbehandling. I forkant av behandlingen har det vært dialog med forslagsstiller om noen punkter i planforslaget.

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 20.03.2020

«Vi har følgende innspill og kommentarer til planarbeidet: Det ble høsten 2019 gjennomført felles befarings med kommunen, tiltakshaver, fylkesmannen og fylkeskommunen. Konklusjonen på befaringsen var at det burde kunne åpnes for en viss utvidelse av campingområdet. Det er imidlertid viktig at det sikres gode forbindelser mellom campingområdet og stranda. Det bør videre som tiltakshaver selv opplyse, tas vare på noe av dagens vegetasjon innenfor det nye campingområdet. Denne vegetasjonen bør konkret avmerkes på plankartet med relevant formål.»

«Vi er noe usikre på hva som menes med å regulere inn byggeområde på F6c (campingområdet). Vi forutsetter at formålet fortsatt skal være campingplass – også på den delen som foreslås utvidet inn i friluftsområdet. Vi har imidlertid ingen spesielle merknader til at det eventuelt tillates oppført mindre servicebygg innenfor området.»

«Det bør vurderes å regulere inn fortau langs vestsiden av Stamsøyveien. Vi har ingen merknader til at planområdet utvides til å omfatte arealet mot fv 43. Vi legger imidlertid til grunn at det blir tatt hensyn til de tunge arealbevarende interessene som er knyttet til dette området.»

«Regionale samferdselsinteresser: I følge planinitiativet foreslås det å utvide byggegrensene for søndre del av F1a, og det ønskes tilrettelagt for fast bebyggelse ut mot fv. 43. For byggegrensene mot fylkesvei, kan det tas utgangspunkt i byggegrensene i tilgrensende plan for Kvavik industriområde. Det må legges til grunn at det vil bli noe gangtrafikk mellom Kvavik camping og servicetilbudene langs Rosfjordstranden, og kanskje særlig til den planlagte Vestlyparken. Det er ikke planer for sammenhengende gang- og sykkelvei mellom Kvavik og Rosfjord, men det er lagt opp til at mange trafikanter dels kan benytte Kvavikveien. I dag er det fysisk mulig å ta en snarvei mellom Kvavikveien over til nordsiden av fylkesveien ved Kvavik camping. Det bør imidlertid vurderes å sikre en slik forbindelse formelt. Hvordan dette eventuelt skal løses i praksis, herunder detaljer rundt krysningspunkt med fv 43, bør vurderes nærmere i samråd med fylkeskommunens samferdselsavdeling.»

«Kulturminner og kulturmiljø Planarbeidet gir ikke grunnlag for merknader om kulturminner eller kulturmiljø.»

Forslagsstillers kommentar: Det er lagt inn i bestemmelsene at stedlig vegetasjon og mark skal beholdes for 50% av området. 20% skal bevares uendret. Det er laget en plan for dette. Det er videre krav om situasjonskart som viser gangveier/stier, oppstillingsplasser, parkering, planering og grøntareal ved byggesøknad. Området var kanskje omtalt som byggeområde, men får selvfølgelig formål «campingplass» uten mulighet for å etablere permanente campinghytter.

Det er ikke foreslått fortau langs Stamsøyveien, da arealene langs vegen benyttes til parkering. Internveier /stier i campingområdet benyttes til trygg ferdsel for campinggjester og er åpne for

allmennheten. Det finnes imidlertid et grønt gangareal o_SVT mellom hovedinngangen og buss-stopp ved FV43.

Spørsmål rundt fotgjenger-kryssing av FV 43 har vært oppe som tema flere ganger tidligere, blant annet i forbindelse med kommuneplanlegging. Foreløpig har vel ikke en kanalisering vært ønskelig fra vei-eiers side? Vi ser relevansen i problemstillingen, og har forsøkt å komme i dialog med fylkeskommunen angående dette. Det har vist seg å være vanskelig, men vi satser på en dialog i løpet av reguleringsprosessen. Campingplassen er positive, men ikke avhengig av en slik løsning.

***Kommunedirektørens kommentar:** Fortau langs vestsiden av Stamsøyveien med tilrettelagt kryssingsmulighet over fv 43 og videre til Kvåvikveien hadde vært ønskelig, men kan være vanskelig å få til. Som forslagsstiller har kommentert har kommunen tidligere ytret ønske om det, men veieier har ikke ønsket å åpne for det. Videre er det i dag parkeringsplasser på deler av strekningen som vil forsvinne hvis man skal opparbeide fortau. Det er ikke lett å finne alternative plasseringer for disse p-plassene. Utfra dette har vi etter dialog med forslagsstiller ikke stilt noen krav til det. Det vises for øvrig til forslagsstillers kommentar og vurderingen.*

Uttalelse fra Fylkesmannen (nå Statsforvalteren) i Agder 04.03.2020:

«Saksbehandler hos fylkesmannen var med på befaring 6.5.2019 sammen med fylkeskommunen og flere fra forskjellige etater i kommunen. Det blei gitt signaler om at det de søker om nå antakelig ikke var spesielt problematisk. Forutsetningen var at det skal være åpen adgang for allmennheten gjennom campingområdet til friluftsområdene i planområdet og videre mot nordvest til friluftsområdene lengre ute mot elvemunningen»

«Det er viktige og svært viktige naturtyper i reguleringsområdet og i områdene rundt. Det er derfor viktig at virkningen på naturmangfold utredes grundig. Det er også viktige friluftsinnteresser, blant annet statlig sikra friluftsområde. Grensene for dette på elektroniske kart er etter det vi vet ikke riktige. Riktige grenser mot dette bør avklares.»

«Det står litt ulike ting om medvirkning i materiale vi har fått oversendt. Under punkt 6.1 i varslingsbrevet står det "nei" på opplegg for aktiv medvirkning. Vi vil minne om de vurderinger/beskrivelser som skal følge planer etter PBL med hensyn til konsekvenser for barn og unge, samt for funksjonshemmede, jfr. Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08 om barn og planlegging, samt rundskriv T-5/99B om tilgjengelighet for alle. Planprosessen skal organiseres slik at synspunkter fra barn som berørt part kommer fram og at ulike grupper barn og unge, samt funksjonshemmede selv gis anledning til å delta. Vi mener en bør legge til rette for aktiv medvirkning særlig i forhold til friluftsinnteresser og barn og unge.»

Forslagsstillers kommentar: Det er åpen ferdsl for allmennheten i hele campingplass-området, og god forbindelse til det statlig sikrede området er viktig.

Grenser er oppdatert i kommunens digitale kartbase. Det er et svært lite avvik fra tidligere (litt endret vinkel på eiendomsgrense, som får størst utslag nærmest industriområdet). Plangrensen går langs dagens campingplass.

Ellers vises til planbeskrivelsen.

Kommunedirektørens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar samt vurderingen

Uttalelse fra Aqder Energi Nett, dato 19.03.20:

AEN har nettstasjon plassert i bestående plan som ikke er inntegnet i plankartet og som ønsket tatt med inn i endringsbehandlingen av opprinnelig plan. AEN har ikke anlegg innenfor ny planavgrøning for utvidelsen.

På denne bakgrunn gjør vi oppmerksom på at det i dette planforslaget må tas hensyn til bestående anlegg og for de anlegg som det er nødvendig for oss å etablere og drifte.

AEN har etablert høyspentanlegg og lavspent anlegg i området. (Høyspent jordkabel som rød stiplet strek, 230V jordkabel vist som stiplet blå streker i kartet)

Det er en byggeforbudssone på 5 meter fra nettstasjon til nærmeste bygningsdel.

Dette gjelder også lekeplass og andre parkanlegg.

Planbeskrivelsen oppgir ikke effektbehov for utvidelse, men ut fra planformålet kan se ut som om effektbehov skal økes.

Det bes derfor at regulant vurderer om det må innregulert plass til ny nettstasjon i planområdet.



Forslagsstillers kommentar: Trafo er lagt inn med 5 m byggeforbudssone

Kommunedirektørens kommentar: Camp Lyngdal har i samarbeid med sin samarbeidspartner gjort en enkel beregning, og de mener at eksisterende nettstasjon skal kunne dekke deres behov, i tillegg til solceller på tak. Det legges derfor til grunn at det er tilstrekkelig slik planforslaget angir. Vi ser ikke grunn til å kreve at det settes av areal til en ny nettstasjon hvis det er sannsynlig at det ikke er behov for det. Hvis det i fremtiden skulle vise at det ikke stemmer, vil det være mulig å endre planen.

Uttalelse fra Statens vegvesen, dato 04.03.2020

Statens vegvesen har vurdert meldingen og har ingen vesentlige merknader til planarbeidet. Planområdet ligger ikke langs riksveg og planarbeidet berører heller ikke vårt sektoransvar i vesentlig grad

Vurdering:

Hovedtrekkene i planforslaget

Planområdet er i hovedsak allerede utbygd som campingplass. Campingplassen skal fungere som i dag med faste plasser og dropin-plasser for bobil og telt samt utleieenheter som kan leies for kortere perioder. Det skal samtidig legges til rette for permanente eller flyttbare bygningsmessige tiltak. Målet er å legge til rette for det markedet etterspør samt aktivitet året rundt slik at det gir mulighet for helårsdrift. Det dreier seg hovedsakelig om flere mindre utleieenheter, mulighet for glamping, hengekøye og evt. tretopphytte samt gjerne også mulighet for å tilby de med langtidsplass mulighet til tilkobling til VA slik at de ikke trenger benytte felles sanitæranlegg, men istedenfor løses på areal de disponeres. Videre tilrettelegge for aktiviteter som for eksempel klatrepark, aktivitetsløyper, gode fellesareal mm, som gjøre campingplassen attraktiv. Hovedbygning planlegges bygd om, for bedre imøtekomme etterspørsel etter lokaler å leie fra organisasjoner, bedrifter og private.

De ulike områdene i planen er godt beskrevet i planbeskrivelse pkt 4.3. Her i saksframlegget gjengis kun hovedtrekkene. For mer detaljer vises til planbeskrivelsen.

*Område **BFT2-3** er område med faste oppstillingsplasser for campingvogner/mikrohus og teltplasser. Disse arealene skal være som de er.*

*I områdene **BFT1, 4 og 5** åpnes det for mer fast bebyggelse enn det som er i dag.*

Det er i planen åpnet for at det innenfor områdene BFT1, BC3 og bestemmelsesområde #1 kan bygges tretopphytte.

*Det er i dag sanitæranlegg innenfor område **BFT4**. Planen åpner for at dette kan bygges om eller oppføres nytt 2 etasjers bygg med leiligheter i tillegg til sanitærdel.*

Det er også åpnet for at det kan bygges bygning nødvendig for drift av områdene så som renovasjon, boder og sanitærbygg på maks 100 m2 BYA i områdene BC2-4.

BC2 er kortidsutleie/dropin tilrettelagt for camping og bobil

BC3 er telt/campingvogner/bobiler. Det er åpnet for at det kan bygges tretopp-hytter i området med maks grunnflate på 30 m2.

Områdene BC2-3 er opparbeidet i 2020-2021.

BC4 er regulert friareal, men brukes til camping i dag. Dagens bruk videreføres.

Campingplassen utvides mot fylkesveien, område BC5.

BC1 er nytt campingområde/utvidelse av campingplassen mot sjøen. I området i dag er det kun skog. I planen tilrettelegges det for telt, hengekøyer, tretopphytter, bobiler, mikrohus mv.

Det er i dag etablert en kiosk på stranda. Denne reguleres inn i planen og gis mulighet for utvidelse.

Campingen ønsker å tilrettelegge/tilby flere aktiviteter, bla klatreløype. Det er i planen åpnet for at det innenfor LF1-4 kan det tilrettelegges for tiltak som fremmer lek og friluftsliv som for eksempel klatreløyper. Vegetasjonen skal beholdes og det er ikke tillatt å fjerne/hogge vegetasjon utover vanlig skjøtsel. Dette er sikret i bestemmelsene.

Det er 3 lekeplasser innenfor området BLK1-3. BLK1 er balløkke, mens resterende lekeareal er «vanlige» lekeplasser tilrettelagt for lek for små og store barn. BLK3 som ligger rett ved BLK1 og 2 lekeplasser

Langs fylkesveien er det regulert inn brygge som vil kunne fungere som en adkomstvei/promenade til område LF7, som i dag er en mye brukt fiskeplass og også utgangspunkt for andre aktiviteter.

Innenfor område VFS2 åpnes det for 30 båter på svai og legge ut badebrygge og andre flytende konstruksjoner for badeaktivitet, friluftsliv og rekreasjon innenfor VFS1.

Det er flere steder i bestemmelsene åpnet for tretopphytter. Bla innenfor områdene BC3, BFT1 og innenfor bestemmelsesområde #. Sistnevnte området er regulert til friluftsområde, men ligger inntil opparbeidet campingplass.

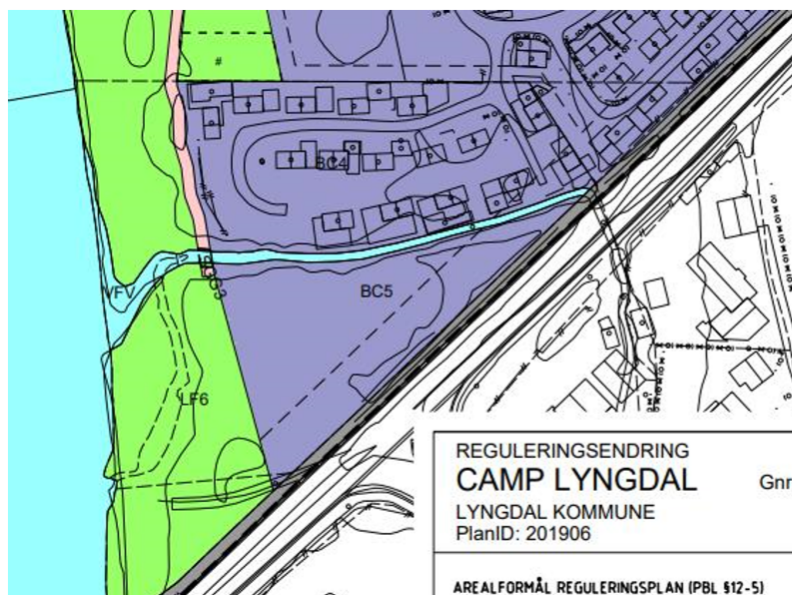
Administrasjonen har på oppstartsmøte uttalt seg positiv til endringer i planen som gjør det lettere for campingplassen å få til lønnsom drift og dekke den etterspørsel det er i markedet både ift overnattingsmuligheter, lokaler og aktiviteter. Kvaviksanden er et viktig rekreasjons og friluftsområde og det er viktig at allmenhetens interesser blir ivaretatt.

Offentlig myndigheter har til oppstartsvarselet uttalt seg positive til planene om utvidelse av campingområdet mot stranda/sjøen, men at allmenheten må sikrer god adkomst til stranda og friluftsområdet gjennom campingområdet samt at det tas vare på vegetasjon.

Kommunedirektøren har følgende kommentarer og anbefalinger til planforslaget:

Utvidelse av campingområdet

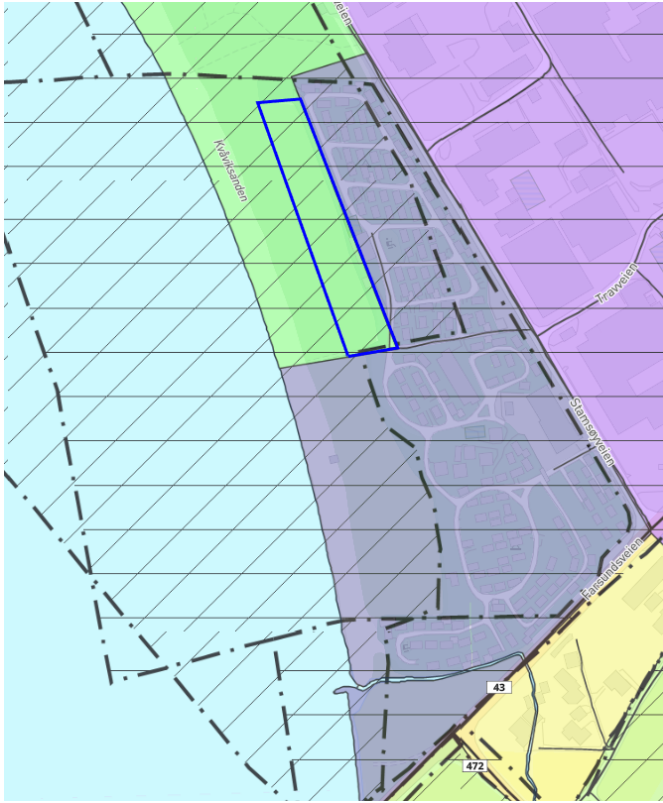
Planen legger opp til utvidelse av campingen mot fylkesvei og mot stranda/sjøen for et område.



Når det gjelder utvidelse mot fylkesvei er arealet i gjeldende plan regulert til friareal, men er i kommuneplanen avsatt til camping. Dette vurderes som en naturlig utvidelse av campingplassen. Det er et forholdsvis lite areal, inneklemt mellom campingplass og fylkesveien/vollen.

Område BC1 omreguleres fra friluftsområde til camping. Areal er 20 m langt, med en størrelse på ca. 6 daa og består i dag av furuskog. Furuskogen er et område som er mye benyttet til turgåing. Avstanden til sjøen er ca. 50 m. Nærmere fylkesveien er det i gjeldende plan åpnet for camping i tilsvarende avstand fra sjøen.

Området kan disponeres til mobile utleie-enheter, mikrohus og bobiler, i tillegg til telt og hengekøyer.



Utklippet over viser gjeldende kommuneplanen for området. Blått angir område BC1, arealet hvor eksisterende campingplass utvides.



Utklipp forslag til plankart. Blått angir område BC1.



BC1-området bak sanitærbygg i BFT4. Planbeskrivelsen

Det er viktig at en god del av vegetasjonen beholdes og at allmenhetens bruk av furuskogen som tur- og friluftsområde ikke ødelegges. I følge planbeskrivelsen legges det opp til at området skal ha et natur-preg. Det er krav om at minimum 50 % av området fortsatt skal ha skog og stedlig vegetasjon hvorav 20% av arealet skal beholdes helt uendret med unntak av opparbeidelse av stier. Det tillates tynning av skog og fricamp med telt, hengekøye el i skogen. Det tenkt å opparbeide flater i terrenget innimellom skogen. Flatene er tenkt plassert innimellom trærne i skogen. Det vil være behov for å hogge noen trær samt gruse opp et mindre areal/oppstillingsplass. Det for å kunne plasser f.eks mikrohus eller glampingtelt evt. bobiler i disse områdene.

Oppstillingsplass er begrenset til maksimalt 50 m². Dette inkl. parkering. Det tillates ikke grunnarbeid og tiltak utenfor definert oppstillingsplass. Det er satt begrensning på tillatt størrelse på mobile/flyttbare utleie-enheter til maks på 30 m² i grunnflate og maks høyde 5 m.

Det er utarbeidet en skisse som viser hvordan området kan utnyttes.

De lyse områdene i skisse viser areal som skal opparbeides. I de mørkegrønne områdene, som utgjør 20%, skal naturen være intakt. Mellom trærne i de lysegrønne områdene og de grusede flatene (lyse områder) åpnes det for fri-camp.



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



Utarbeidet skisse er ikke juridisk bindende, men viser kun et forslag på hvordan område kan utnyttes i tråd med angitte bestemmelser. Skissen oppfyller kravet om 50 % grøntareal. Areal til oppstillingsplass utgjør 13-15 %, mens parkeringsplasser og stier utgjør de resterende 35-37%.

Det er i bestemmelsene § 5 b stilt krav om at det med byggesøknad skal følge med en situasjonskart som viser gangveier/stier, oppstillingsplasser, planering, parkering og grøntareal. Videre er det stilt krav om at situasjonskartet skal være i tråd med plan for disponering av området, som beskrevet i planbeskrivelsen.

For område BC1 er det ikke regulert inn byggegrense, men angitt i bestemmelsene generelt at der det ikke er angitt byggegrense er den sammenfallende med formålsgrensen. For andre byggeområder langs stranda er det regulert inn byggegrense i en avstanden til sjøen på ca. 55 m. Det anbefales at det reguleres inn byggegrense for BC1 likt som for områdene BC2-3.

Forslagsstillers argument for ikke å ha byggegrense for område BC1 er oppgitt å være behov for å få plass nok, så man kan spre oppstillingsplassene mer, og det blir mer grønt innimellom. Det er ønskelig med grøntareal inni mellom oppstillingsplassene, men campingområdet utvides mot sjøen og innenfor 100 m belte er det et generelt bygge- og deleforbud, hvor allmenhetens interesser står sterkt. Selv om det er spart igjen noe skog mellom stranda og campingplassen, er det viktig å holde tilstrekkelig avstand fra sjøen. Skogen er også regulert til friareal og i bruk til friluftsliv/turer. Det er ikke krav om et visst antall oppstillingsplasser innenfor område BC1. Hvis det ikke er mulig å få til tilstrekkelig med grøntareal, må

heller antall oppstillingsplasser reduseres. Alternativ er å regulere inn oppstillingsplassene/flatene på plankartet. Det er viktig å huske på at det lysegrønne arealet i skissa kan benyttes til telt, hengekøyer etc, bare ikke gruse/opparbeidet området til bruk for bobil, mikrohus etc. Det kunne vært ønskelig at kravet til grøntareal hadde vært noe høyere med tanke på dagens bruk, men vurderer at det kan aksepteres.

Sjøområde

Det er regulert inn to områder i sjøen – VFS1 og VFS2. Innenfor VFS1 er det åpnet for at det kan legges ut badebrygger og andre flytende konstruksjoner for badeaktivitet, friluftsliv og rekreasjon. Disse kan samlet utgjøre inntil 170 m². I sommer skal det ha vært flytende konstruksjoner på ca. 50 m². Kommunedirektøren synes det er positivt at det tilrettelegges for bading/badeaktiviteter for alle.

Innenfor VFS2 er det åpnet for at det kan legges ut båter på bøye. Det ble i 2012 gitt midlertidig tillatelse etter havne- og farvannsloven til å ha 15 båter på svai. Tillatelsen er gått ut. Forslagsstiller ønsker at det i planen tilrettelegges for båtplasser, og mener det er behov for å ha plass til 30 båtplasser. Dette utfra behovet som var i 2021, da det lå 23 båter på det meste. Kommunedirektøren er positiv til å åpne for båter, men det er viktig at det ikke blir noen konflikt mellom badende og båter samt at mest mulig av stranda blir tilgjengelig for alle. Det er etter dialog med forslagsstiller satt inn krav om at området skal avgrenses mot badeområdet med badebøyer/line. Kvaviksanden er solrikt og barnevennlig, et attraktivt og mye brukt område ift bading og friluftssammenheng. Det anses som viktig at private båter i minst mulig grad begrenser allmenhetens bruk av området og dermed bør område tilgjengelig for båter ikke være for stort. Regulert areal har en størrelse på 18000 - 19000 m². Det anbefales at område VFS2 reduseres, ved at formålsgrensen forskyves nærmere fylkesveien til bekkeutløpet. Da vil området ha en størrelse på ca. 12000 m². Delen av stranda nærmest fylkesveien ser ut til å være i mindre bruk enn resterende deler av stranda og det er også vanskelig/utfordrende å få ryddet denne delen av stranda med strandryddemaskinen. Det er usikker hvor mange båter det vil være plass til etter at arealet reduseres som foreslått, men i tillegg til båter på bøye anser Kommunedirektøren at det vil kunne være mulighet til å fortøye båter til regulerte brygge langs fylkesveien. Båtplassene er, etter det vi har forstått tenkt benyttet til private båter og ikke benyttes av campingplassen til båter de leier ut til campingjester eller andre i området.

Barn og unge og allmenhetens interesser

Barn og unges interesser vurderes å være godt ivaretatt i planen. Det er regulert inn flere lekeplasser innenfor campingområdet og også mulighet for frilek i furuskogen/skogsbeltet. Videre er det mulig med bading og andre aktiviteter på stranda.

Planen medfører at campingplassen utvides mot sjøen og at deler av skogsarealet vil forsvinne.

Skogsarealet ned mot sanden virker som en buffer slik at stranda ikke fremstår som privatisert .

Skogsarealet er også i bruk til tur/rekreasjon, derfor viktig at skogsbelte ikke blir for smalt eller for lite.

Innenfor område LF5 er det i planen åpnet for at det kan bygges en gapahuk på inntil 30 m² som alle kan benytte.

Det er regulert inn gangsti i skogsbeltet mellom stranda og campingen og vil bli tilrettelagt for stier innenfor nytt område BC1. Det er også flere gangstier fra kommunal vei via campingområdet ned til stranda. Det vil sikre at områdene vil være lett tilgjengelige for allmenheten.

Videre er det også i planen tilrettelagt for gangforbindelse langs fylkesveien til område LF7 som er en mye brukt plass bla til fiske.

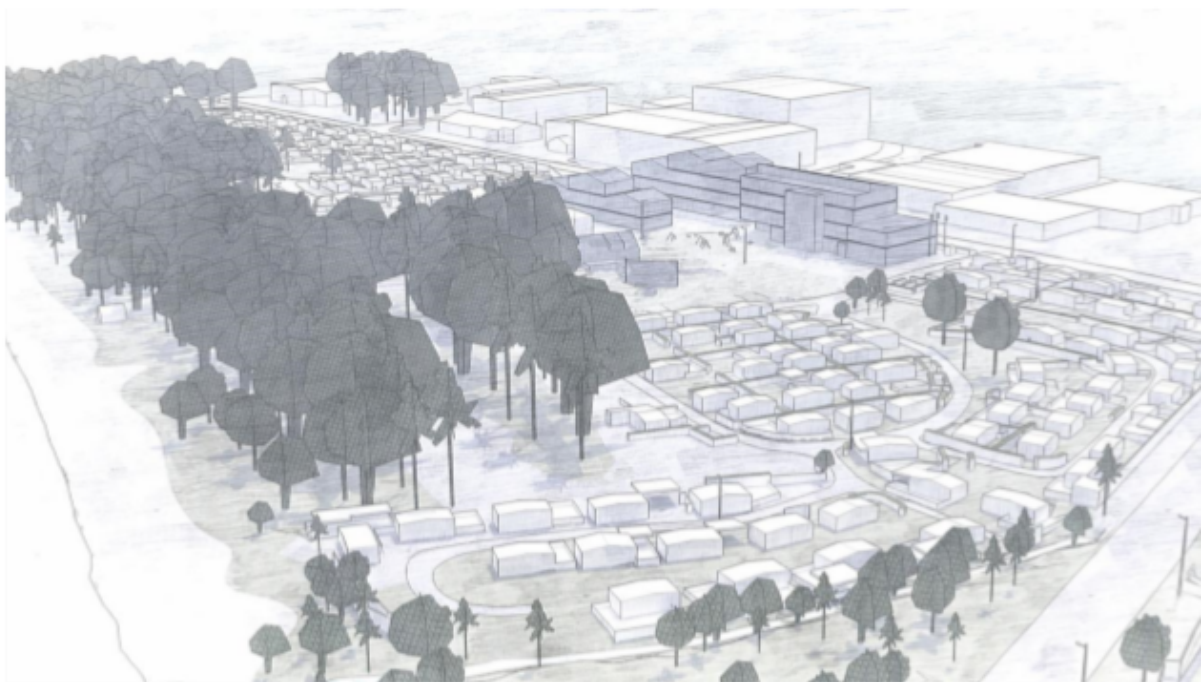
Forslagsstiller skal hatt dialog med barnas talsperson. Det foreligger ingen skriftlige merknader, men skal ha blitt signalisert at det er viktig at det ikke privatiseres nede ved stranda.

Landskap

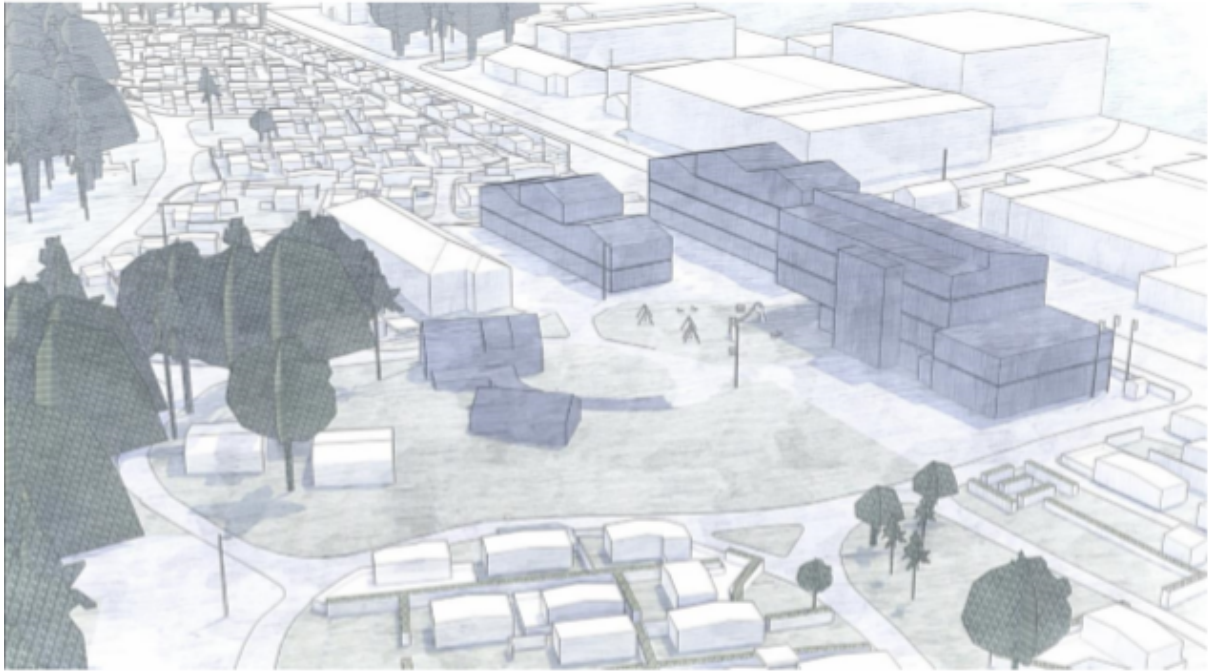
Planområdet er i hovedsak allerede utbygd som campingplass og campingplassen skal fungere som i dag. Det legges i planen til rette for mer bebyggelse enten permanente eller flyttbare enheter. Størst er endringen innenfor BFT5 hvor planen åpner for at det kan oppføres fast bebyggelse på inntil $BYA=70\%$ av områdets areal dvs ca. 2200 m² og en høyde på inntil 15 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Dagens hovedbygning ligger innenfor dette område og den planlegges ombygd for i større grad imøtekomme etterspørsel etter lokaler til konferanse og privat utleie til arrangementer. Eksisterende bygg har et fotavtrykk på ca. 800 m². I tillegg ønskes det flere leiligheter/utleieenheter.

Område BFT5 grenser inntil kommunal vei og industriområde. På industriområdet er det bygg med store volumer. Langs stranda er det et skogsbelte. Ny bebyggelse vil ikke bli synlig fra sjøen selv om det åpnes for bygg i inntil 15 m pga høyden på trærne i dette skogsbeltet. Det er krav i bestemmelsene om at vegetasjon her vil bli beholdt. Vanlig skjøtsel er imidlertid lov.

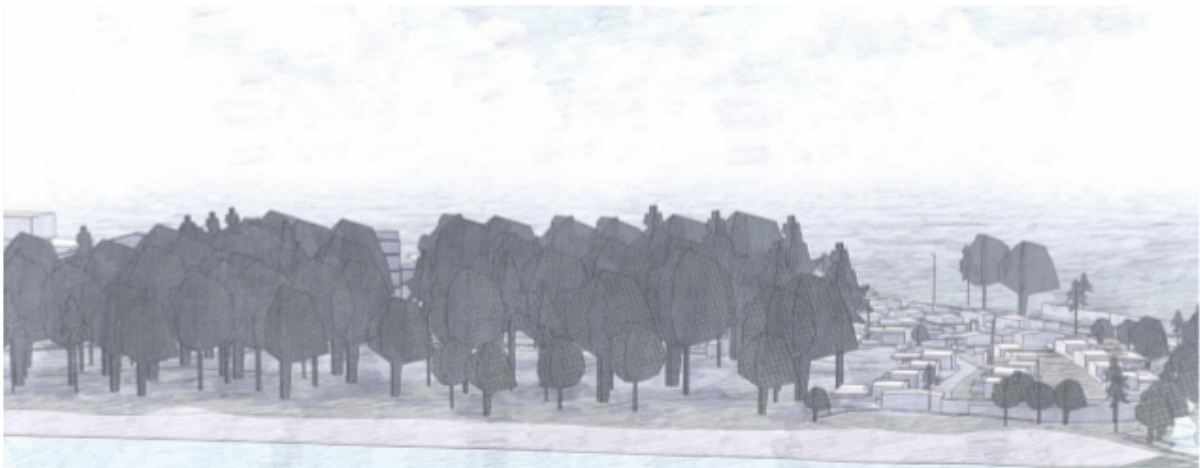
Det er utarbeidet illustrasjoner som viser hvordan en ny bygningsmasse etter begrensninger i bestemmelsene kan bli seende ut.



Illustrasjon, sett fra sør-vest. Kilde: Asplan Viak



Illustrasjon, sett fra sør-vest. Kilde: Asplan Viak



Illustrasjon sett fra sjøen. Kilde: Asplan Viak



Illustrasjon sett fra sør-øst. Kilde: Asplan Viak

Vi kan ikke se at tillatte høyde på bebyggelse innenfor område BFT5 vil være utfordrende ift. landskapet.

Parkering

Det er i gjeldende plan ikke angitt noen krav til parkering. I den kommunale normen er det ikke stilt noen konkrete krav til antall parkeringsplasser for spesialområder som campingplasser, hotell, kino, bensinstasjoner osv.

Antall må avgjøres av planmyndigheten i den enkelte sak og vurderes ut fra antall ansatte, antall besøkende, hovedtidspunkt for bruk av tiltaket samt andre faktorer som gjør seg gjeldende i det enkelte tilfellet. Det er i planen satt krav om at det for hytter/leiligheter skal være min 1,5 p-plass pr enhet, 1 plass for hver 50 m² BRA kontor/butikk, 1 plass pr 200 m² BRA lagerbygg og 1 plass pr 10 m² forsamlingslokale. For camping skal det inngå en parkeringsplass pr campingenhhet/vognplass. MC og mopeder kan parkere i området de camper. Forslagsstiller har vurdert at dette er tilstrekkelig parkeringsdekning. Kommunedirektøren har ingen merknader til det.

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.

I planbeskrivelse er det gjort vurderinger i forhold til Naturmangfoldloven og det er konkludert med at planen ikke har en belastning på biologisk mangfold da ingen av de registrerte områdene berøres direkte. Kommunedirektøren støtter denne vurderingen og anser at ytterligere undersøkelser ikke er nødvendig.

Konklusjon:

Det anbefales at det gjøres noen endringer i plankartet før planforslaget legges ut på høring og offentlig ettersyn.

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse Camp Lyngdal 25.10.22.pdf
- 2 Reguleringsplan A1 2022-10-18.pdf
- 3 Merknader til oppstart av planarbeid med kommentarer.pdf
- 4 BC1 Camp Lyngdal-A4.pdf
- 5 Bestemmelser Camp Lyngdal -Kvavik rev 09.11.22