

Arkivreferanse: 2020/4537-30
Arkivkode: 202004/L12
Saksbehandler: Torhild Hessevik Eikeland
Adm.enhet: Arealforvaltning og miljø
Dato: 07.02.2021

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for miljø plan og teknisk	16.02.2021	4/2021
Kommunestyret	04.03.2021	13/2021

Reguleringsendring Kåveland-Åmland hyttefelt PlanID 202004 jf. PlanID 201216. Endelig behandling.

Kommunedirektørens anbefaling:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas Reguleringsendring Kåveland-Åmland hyttefelt PlanID 202004. Vedtaket gjøres på følgende vilkår:

1. Følgende tekst tas inn i tabell for tomt 87-88 i bestemmelsenes § 3.8.3: **Naturlig forsamling av store steiner mellom 87-88 bevares**
2. Følgende endringer gjøres i tabell for tomt 97 i bestemmelsenes § 3.8.3: **Det tillates 1-2 etasjer. Planeringshøyde justeres til kote 19-22 og følgende tekst tilføyes: Planeringshøyde må fremme tilpasning til terreng.**
3. Følgende endringer gjøres i tabell for tomter 100-101 i bestemmelsenes § 3.8.3: **Det tillates 1-2 etasjer. Ved to etasjer begrenses grunnflaten på fritidsbolig til maks 80 m2.**

Utvalg for miljø plan og teknisks Behandling 16.02.2021:

Kommunedirektøren ber om retting av følgende feil i «Kommunedirektørens anbefaling» punkt 1 - mellom tomt 87 og 88 - skal være mellom tomt 88 og 99.

I pkt. 1: Følgende tekst tas inn i tabell for **tomt 88** (ikke 87-99)

Utvalget var enige om å rette feilen.

Følgende endringsforslag ble fremmet fra Høyre og KrF v/Børge Sunnes, KrF:

Endring av punkt 3: Tomt nr 101, kote tillates å legges på 17 mtr og tomt 100, kote tillates å legges på 19,5 m. Bygningene begrenses til en etg på disse to tomtene.

Det ble først stemt over punkt 3 der endringsforslaget fra Høyre og KrF ble satt opp mot kommunedirektørens anbefaling.

Felles endringsforslag fra H og KrF ble enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens anbefaling med endring i punkt 3 ble deretter enstemmig vedtatt.

Utvalg for miljø plan og teknisks Vedtak 16.02.2021:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas Reguleringsendring Kåveland-Åmland hyttefelt PlanID 202004. Vedtaket gjøres på følgende vilkår:

1.Følgende tekst tas inn i tabell for tomt 88 i bestemmelsenes § 3.8.3: Naturlig forsamling av store steiner mellom 88-99 bevares

2.Følgende endringer gjøres i tabell for tomt 97 i bestemmelsenes § 3.8.3: Det tillates 1-2 etasjer. Planeringshøyde justeres til kote 19-22 og følgende tekst tilføyes: Planeringshøyde må fremme tilpasning til terreng.

3.Følgende endringer gjøres i tabell for tomter 100-101 i bestemmelsenes § 3.8.3: Tomt nr 101, kote tillates å legges på 17 mtr og tomt 100, kote tillates å legges på 19,5 m. Bygningene begrenses til en etg på disse to tomtene.

Bestemmelsene er oppdatert i hht. innstilling. Nye forslag til endringer er uthevet med rød skrift.

Kommunestyrets Behandling 04.03.2021:

Utvalg for miljø, plan og teknisk sin innstilling ble enstemmig vedtatt.

Kommunestyrets vedtak 04.03.2021:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas Reguleringsendring Kåveland-Åmland hyttefelt PlanID 202004. Vedtaket gjøres på følgende vilkår:

1.Følgende tekst tas inn i tabell for tomt 87-99 i bestemmelsenes § 3.8.3: Naturlig forsamling av store steiner mellom 88-99 bevares

2.Følgende endringer gjøres i tabell for tomt 97 i bestemmelsenes § 3.8.3: Det tillates 1-2 etasjer. Planeringshøyde justeres til kote 19-22 og følgende tekst tilføyes: Planeringshøyde må fremme tilpasning til terreng.

3.Følgende endringer gjøres i tabell for tomter 100-101 i bestemmelsenes § 3.8.3: Tomt nr 101, kote tillates å legges på 17 mtr og tomt 100, kote tillates å legges på 19,5 m. Bygningene begrenses til en etg på disse to tomtene.

Bestemmelsene er oppdatert i hht. innstilling. Nye forslag til endringer er uthevet med rød skrift.

Bakgrunn for saken:

Det er behov for å gjøre endringer i planbestemmelsene for hyttefelt Kåveland – Åmland (PlanID 201216). Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplanen for Kåveland-Åmland PlanID 201216 ble det ikke tatt stilling til planeringshøyde for de fleste tomtene i feltet. Det er imidlertid laget bestemmelser som gjelder utforming av tomt. Disse gir mulighet for tolkning i ulike retninger. Dette har ført til utallige klagesaker i forhold til omsøkte tomter i feltet. For å klargjøre forholdene rundt utforming av tomter, ønskes det nå å endre bestemmelsene slik at det ikke skal være noen tvil om hva som er tillatt i henhold til plan. Dette vil gjøre det enklere for både utbygger og naboer, samt man vil spare mye tid og ressurser på saksbehandling.

Et forslag til reguleringsendring lå ute til offentlig ettersyn i perioden 13.11.2020 - 31.12.2020. Endringsforslaget omfattet bestemmelser om utforming av tomt, samt en klargjøring i forhold til VA anlegg (§§ 3.2, 3.5, 3.8.3 og 6)

Vurdering:

I saksfremlegget til 1. gangs behandling ble det tatt en gjennomgang av hensikten med planarbeidet for eksisterende plan. Hoved essensen er at planen har et stort fokus på tilpasning til omgivelser, men tanken har likevel vært at planen skal tillate både planering, betydelige skjæringer, mindre fyllinger og forstøtningsmurer.

Behov for endring går hverken på å lage strengere bestemmelser eller å tillate mer enn det som ligger i administrasjonens tolkning av gjeldende plan. Snarere går det på å tydeliggjøre det som hele tiden har vært intensjonen. Bakgrunnen for denne konklusjonen er gjennomgått i saksfremlegg til 1. gangs behandling.

De endringer som er fremmet skal:

1. Klargjøre i teksten at det tillates planering av tomt innenfor byggegrense
2. Hjemle fyllinger utenfor byggegrense, men innenfor tomtegrense.
3. Formulere bestemmelsene slik at det tydelig går frem at terrengtilpasning menes i et større perspektiv enn at naturlig terreng innenfor en tomt i liten grad skal endres.
4. Sette kotehøyder på utvalgte tomter som berører eksisterende hytter i feltet. Med unntak av tomtene hvor det bygges hytter i to plan, tas det utgangspunkt i kotehøyder for naturlig terreng innenfor tomta, med noe tilpasning i forhold til omgivelser, samt noe fleksibilitet for å oppnå gode forhold for tomtene. Kotehøyder gjelder byggeklar tomt.
5. For feltene som ikke er påbegynt nord i planområdet tomter 134 -146 og tomter 153-161, og helt sør-vest i planområdet tomter 1-10 og 12-17, kan det settes krav om felles søknad for planering av veg og tomter, men ikke kotehøyder. Dette for at ikke kotehøyder skal bli en begrensning for den best mulige landskapstilpasningen.

I tillegg er det oppdaget en feil som rettes.

6. Rette feil ang. hvilke tomter som tilknyttes hvilket VA anlegg.

Begrunnelse for kommunedirektørens konkrete forslag ligger i saksfremlegget til 1. gangs behandling, samt i nytt vedlegg til planbeskrivelsen.

Innspill til offentlig ettersyn

Det er kommet innspill fra:

- Liv Bente og Karl Fjogstad, Aarstein Oftedal, Hallvard Ween, Øyvind Asheim og Lisbeth Orre, Øyvind og Brit Aareskjold, Liv Bente Tjøstheim og Kjell Ola Vatland, Gunnar og Liv Torgersen, Anton og Berit Tjensvold. (eiere av eksisterende tomter)
- Kåveland utvikling (feltutvilker)
- Ragnhild Holme Quist og Carl Erik Quist (eiere av 24/8 og 24/68, eldre eiendom Ramsvika)
- Statsforvalteren i Agder
- Agder Fylkeskommune

Innspillene er vedlagt.

Alle innspillene til planen er kommentert og vurdert i tabell under. Endringer som ble vedtatt ved 1. gangs behandling står fast, med mindre det er kommet inn nye opplysninger eller forhold som ikke er vurdert i saksfremlegg til 1. gangs behandling. Det foreslås et par endringer / tilføyelser til bestemmelsene på grunnlag av innspill.

Innspill til planen	Kommunedirektørens kommentar
<p>Ragnhild Holme Quist og Carl Erik Quist: De mener planen nå hjemler dårligere terrengetilpasning og mener at formuleringen «Store skjemmende fyllinger er ikke tillatt» er tatt bort fra bestemmelsene. De mener at nye tomter i liten grad har vært tilpasset eksisterende tomtestruktur og terreng. Og at det har blitt store skjemmende fyllinger og murer. De mener utbyggers interesser har veid tyngst. De refererer Fylkeskommunen som skriver i brev datert 26.10.18: «Vi har befart området og kan vel langt på vei slå fast at planens intensjoner om terrengetilpasning ikke fullt ut er fulgt opp ved utbygging av enkelttomter. Hva dette skyldes skal vi ikke mene mye om, men det er viktig at videre utbygging skjer med bedre tilpasning til terrenget.» De påpeker at kommunen har fjernet følgende setning: «Utnyttelsen av tomte skal være tilpasset terrenget på en slik måte at det krever minst mulig terrenginngrep.» De mener at den nye paragrafen §3.2 i praksis åpner for at utbygger kan fylle</p>	<p>Teksten «store skjemmende fyllinger er ikke tillatt» står fortsatt i § 3.3. Denne paragrafen er ikke endret. Endringen som er fremmet er ment som en klargjøring av bestemmelser, og er ikke en endring i favør av utbyggerinteresser. Fylkeskommunen var på befaring på grunn av mulig tiltak i vassdrag når de uttalte det som er referert. Fylkeskommunens uttalelse til dette planarbeidet er at de ikke har merknader til endringsforslaget. Grunnen for endringen i § 3.2 er en klargjøring av hva «minst mulig terrenginngrep» faktisk betyr, og det er et krav at planering skal gjøres med tanke på en god tilpasning til omgivelser og landskap. Det er i tillegg</p>

opp terrenget slik han ønsker. I praksis har dette vist seg å være utsiktsprioritet.

De skriver videre: «For oss som naboer mener vi det å fylle opp ut «fra et grovere perspektiv» kan være akseptabelt i områder som er utvidelse av feltet, som eksempelvis FF43 og FF40, der det legges klynger av nye hytter. På tomter som ligger inne mellom eksisterende tomter fra 80-tallet, der naturelementene i stor grad er bevart (ca 20 gjenstående tomter), mener vi oppfylling av tomter og store fyllinger vil være

i strid med pbl §§ 29-1 og 29-2, med tilhørende forskrifter, blant annet Byggetekniske forskrifter. Vi kan ikke se at saksutredningen vurderer TEK17. TEK17 med veileder sier; «God terrengtilpasning forutsetter at byggetiltaket tilpasser seg viktige naturelement som koller, vegetasjon, utvalgte naturtyper, bekker, bygde omgivelser og lignende» og «God terrengmessig tilpasning forutsetter at byggverket utformes og tilpasses etter mindre variasjoner i terrenget i både horisontal- og vertikalplanet. Dette reduserer behovet for oppfylling, utgraving og oppbygging av forstøtningsmurer.»

De minner om at åpning for terrengarbeider utenfor byggegrenser vil gi presedens også for eksisterende hytter.

Kommentarer til tomteområde FF50

Grunnvann/ overvann: Det er allerede et kraftig vannsig i grunnen på deres tomt, og de er bekymret. De skriver: «Overflatevann: Terrenget fra FF_50 og tomtene 113/114 er slik at alt overflatevann må renne gjennom vår eiendom, med mindre det gjøres tiltak. Nåværende grøfter, stikkrenner og bekk er ikke dimensjonert for økt tilførsel av overflatevann ut over det som er i dag. Opparbeiding av nærmere 2.000 m² med tomt, takflater, terrasser, gressplen, parkeringsarealer samt rundt 60 meter ny vei, vil gi betydelig økning i overflatevann. Ved ekstreme nedbørsmengder frykter vi at denne økte vannføringen kan gjøre store skader på vår eiendom, blant annet vaske ut pukkfylling under sålen på vår hytte. Et spesielt sårbart punkt er der bekken svinger nærmest nordøstre hjørne av vår hytte (ca 3 meter fra vegg).»

De peker på flere observasjoner av økt overflatevann ved utbygging av feltet, og mener planen tar for lite hensyn til dette. De peker også på EUs vanddirektiv og Vannressursloven.

Grunnforhold og rasfare: De mener det er foreslått kotehøyder som vil medføre påfylling av masse, og mener det burde foreligge vurderinger knyttet til geoteknikk før det fastsettes detaljer og kotehøyder, og ber om at hele FF 50 fjernes på grunn av usikkerhet knyttet til vann og grunnforhold.

henvist til andre relevante paragrafer som utdyper hva som tillates. Det er absolutt ikke fritt frem.

Angående tilpasning av tomt henvises til saksfremlegget til 1. gangs behandling, hvor det er gjort en grundig gjennomgang av planens intensjon og intensjonen er fulgt i endringsforslaget.

I byggesak er det krav om at overflatevann dreneres eller bortledes. Planen legger ikke opp til bekkelukking, men den tillater endring av bekkeløp på en svært begrenset strekning. I feltet er det få tette flater ut over takflater, og bebyggelsen kan ikke kalles konsentrert selv om det er mange tomter. Eget overvanns-system vurderes ikke nødvendig i et slikt hyttefelt. Generelt tar drenering og åpne bekker unna vannmassene. Det må likevel sørges for i et hvert byggeprosjekt at overvann håndteres tilstrekkelig for den aktuell tomteplassing.

Tomter i FF 50:

Disse har ligget inne i planen hele tiden. Vi kan forstå bekymringen angående overvann, men dette er noe utbygger må håndtere ved en eventuell opparbeidelse av tomtene. Vann skal dreneres på egen grunn eller føres bort. For en byggesak her bør vi kreve utvidet nabovarsel slik at dere er sikret å få komme med en uttalelse til byggesaken.

Grunnforhold og rasfare: Det er gjort en rasvurdering av fagkyndig i området, og det er ikke angitt rasfare for tomtene ut over et svært lite område. Det er et krav til sikker byggegrunn i enhver byggesak. Dette

<p><u>Naturmiljø:</u> Quist har fått utarbeidet en rapport av Agder Naturmuseum og Botanisk hage ved Universitetet i Agder, med prosjektleder Asbjørn Lie, i mars 2019. Her ble det blant annet skrevet: «Vi mener at også tomt 113 og 114 er en naturlig del av naturtypen «rik edelløvsskog» av svært høy verdi som finnes i området» og «Vår anbefaling er at hytteområdet, merket med FF50 i vedlegg 1, trekkes ut av reguleringsplanen for fritidsbebyggelse, og avsettes som et område for biologisk mangfold.»</p> <p>Asbjørn Lie mener altså at: 1) Område FF50 har en høyere verdi enn den beskrevet i Grimsby sin vurdering lagt til grunn for planbeskrivelsen. 2) Grunnarbeider i område FF50 vil påvirke den rike edelløvs skogen i områdene H560_1 og _2 (Sigevannsgrunnen blir skadet og dette vil påvirke områdene utenfor FF50). De skriver videre at et av de trærne Grimsby har merket som størst verneverdi, ligger på byggegrensen (vest) av tomt 113. Dette er en stor gammel lauet Alm, som har røttene sine mot og inn over byggegrensen.</p> <p>En dispensasjonssak for hogst i hensynssone H560_1, ble behandlet i 2019. Fylkesmannen hadde en rekke kommentarer til område H560 som omkranser FF50. De mener de har en berettiget bekymring om at før de aktuelle hyttene er oppført og solgt, er det gjort uopprettelig skade på store deler av både hensynssone H560_1 og H560_2, og at dagens kvaliteter med hensyn til biologisk mangfold i stor grad er ødelagt. De mener også at solforholdene på de to tomtene er dårlige. De mener at også hensyn til naturmiljø taler for at tomtene i FF50 bør tas ut av planen.</p>	<p>er opp til ansvarlig søker å påse. Ved behov må det utføres en geoteknisk vurdering i byggesaken.</p> <p>Kotehøyder på tomtene i FF 50 er satt etter terrengets kotehøyder (se tabell i saksfremlegg), og ikke etter grunneiers ønske. Det er gitt en viss fleksibilitet for god terrengtilpasning.</p> <p><u>Naturmiljø:</u> Det er lagt inn hensynssoner for bevaring naturmiljø etter rapport utarbeidet av Grimsby Naturtjenester. Tomtene er lagt inn deretter, og har gått gjennom planbehandlingen i opprinnelig plan. Det kan godt være at det optimale for skogen hadde vært å ta ut tomtene, men en plan er en arealavveining, hvor det kan være noen kryssende interesser. Denne avveiningen er tatt i planbehandlingen. Utbygger har som det beskrives ikke fått dispensasjon for hogst i hensynssonen H560_1.</p>
<p>Liv Bente og Karl Fjogstad, Aarstein Oftedal, Hallvard Ween, Øyvind Asheim og Lisbeth Orre, Øyvind og Brit Aareskjold, Liv Bente Tjøstheim og Kjell Ola Vatland, Gunnar og Liv Torgersen, Anton og Berit Tjensvold:</p> <p>De skriver innledningsvis følgende: <i>«Med utgangspunkt i alle merknadene og klagen var vi positive til initiativet. Det vil være en fordel for alle involverte med en klarere ordlyd.</i> <i>Utgangspunktet for vår positive holdning var at vi forstod det slik at målet fra Lyngdal kommune sin side var å klargjøre formuleringene i vedtatt reguleringsplan og ikke endre forutsetningene som lå til grunn i forarbeidene eller i vedtatt reguleringsplan. Men allerede i melding om oppstart av reguleringsendring legges det til rette for å endre premisene i stedet for å klargjøre. Dette vises tydelig i teksten hvor det blant annet skrives «... man tilstreber å følge terrenget i et grovere</i></p>	<p>Det vises til forklaring i saksfremlegg til 1.gangs behandling hvorfor administrasjonen mener at den foreliggende endringen er en klargjøring av bestemmelsene og ikke endring av forutsetningene. Der er noe dårlig sammenheng i de gjeldende bestemmelsene, og paragrafer som kan oppfattes motstridene. Vi mener at intensjonen likevel går tydelig frem av planmaterialet. Dette er bakgrunnen for at administrasjonen har tolket begrepet terrengbearbeidelse slik vi har gjort i byggesaker hittil.</p>

perspektiv» og videre «... man i de færreste tilfellene kan følge eksisterende terreng på råtomta».

Tydeligst kommer dette fram i tilleggsnotat datert 4. november 2020, der vi under punkt 2 leser at:

«Hjemle fyllinger utenfor byggegrense, men innenfor tomtegrense»

Det vil si at det som fremstod som et positivt initiativ i realiteten er å tilpasse reguleringsplanen til eksisterende forhold. Det vil konkret si at tiltak, som ikke er i tråd med forarbeidene og den vedtatte reguleringsplanen, skal nå bli det».

De mener videre at utbygger, åpenbart av økonomiske hensyn, er av den oppfatning at dess høyere kotehøyde, jo lettere vil det være å selge tomtene og at dette har blitt muliggjort ved administrasjonens forslag.

De referer uttalelser fra fylkeskommunen og fylkesmannens juridiske avdeling v. klagebehandling.

Vest-Agder fylkeskommune, datert 26.oktober 2018:

«...Vi har befart området og kan vel langt påvei fastslå at planens intensjon om terrengtilpasning ikke er fulgt opp ved utbygging av enkelttomter».

Og videre: *«... det er viktig at videre utbygging skjer med bedre tilpasning til terrenget»*

Fylkesmannen i Agder, 7.april 2020, opphevelse av tillatelse til grovplanering av tomtene 86-88;

«Vedtatte reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel. Fylkesmannen bemerker at omsøkte fyllinger er omfattende.»

De er spesielt opptatt av at kotehøyder i størst mulig grad skal følge terreng, og at utsiktsmessige forhold skal tillegges mindre vekt ved en foretting.

Deres konkrete forslag til endring i kotehøyder:

Tomt 101.

Kommunedirektørens innstilling: Kotehøyde 15-16

Vårt ønske er kotehøyde 15. Videre ber vi om at det fastsettes en konkret kotehøyde for å unngå ytterligere diskusjoner.

Tomt 100.

Kommunedirektørens innstilling: Kotehøyde 16-17

Vårt ønske er kotehøyde 16,0. Også her ber vi om en konkret kotehøyde.

Tomt 85-88.

For disse tomtene opprettholder vi vårt forslag til henholdsvis å være

Fylkesmannen har i sitt opphevelsesvedtak av tillatelse 86 – 88 tolket virkning av en byggegrense svært strengt, og strengere enn normal praksis som vi kjenner til. Vi tar dette til etterretning, men forstår av planbeskrivelsen, som blant annet viser terrenginngrep utenfor byggegrense, at dette ikke var intensjonen når planen ble utarbeidet. Vi ser det derfor nødvendig å klargjøre at fyllinger tillates utenfor byggegrense. Dette betyr ikke at disse fyllingene blir store, men at de gir en naturlig arrondering av terreng mellom tomter og mulighet for å bebygge de planerte tomtene.

Foreslåtte kotehøyder for tomt 100 og 101 er nedre grense for administrasjonens forslag og en halv meter under gjennomsnittshøyden for de foreslåtte tomte høyder. I dette området mener kommunedirektøren det er rom for en del terrengbearbeidelse på grunn av høydeforskjeller. Det kan ikke ses bort fra utsiktsmessig kvalitet på tomtene så lenge det ikke går uforholdsmessig mye ut over omgivelsene.

For tomter 85-88 så er forslaget det samme som ble spilt inn til oppstart av planarbeid. Det vises til vurdering i saksfremlegg til 1. gangs behandling, og politisk vedtak. Disse forholdene er vurdert før. Det er ikke kommet inn nye opplysninger, og kommunedirektøren følger opp politisk vedtak i saken.

Kommunedirektøren synes det er et godt forslag å legge inn en tekst i bestemmelsene for tomt 87 og 88 som sikrer at de store steinene blir tatt vare på. Dette anbefales.

Tomt 85 86 87 88

Kotehøyde 20,0 22,0 22,5 24,0

Subsidiert kan vi akseptere kommunedirektørens forslag i innstillingen.

Utbygger har selv, i mail 27. februar 2020 erkjent at «... vi kan også se at det på et punkt er noen utfordringer med fyllingen. Det er fyllingen i syd mellom tomt 86 og 87».

Vi ønsker å understreke at vi har hatt bistand av en profesjonell bedrift for å ta fram våre kotehøyde-forslag. Dette er ikke basert på «synsing» fra vår side. Vi mener at dette må tillegges vekt også av politikerne i Lyngdal kommune.

Tomtebearbeidelse utenfor byggegrensen.

For oss er det en sammenheng mellom planen sitt krav om minst mulig terrenginngrep og behovet for tomtebearbeidelse utenfor byggegrensen.

De mener det er uforståelig at en så klar tekst som «... tillates ikke tomtebearbeidelse utenfor byggegrense» nå forsøkes omdefinert til *tomteplanering*. De mener det fremstår som et forsøk på å tilpasse reguleringsplanen til tomtene (som alle er opparbeidet med fylling utenfor byggegrense) - og ikke motsatt.

Denne tilpasningen mener de strekker seg langt, når Lyngdal kommune i sitt vedtak nå forsøker å endre dette til: «*Fyllinger tillates frem til nabogrense selv om fyllingen kan defineres som et vesentlig terrenginngrep*»

Her ønsker vi at opprinnelig tekst opprettholdes. Bakgrunnen for denne holdningen er at det erfaringsmessig ikke er snakk om tomteplanering, men omfattende fyllinger på flere meters høyde. Dette vil komme enda nærmere eksisterende tomter.

Prosessledende beslutning datert 27. februar 2020

Kommunedirektøren påpekte at «... det er en naturlig forsamling av særlig store steiner i område mellom tomt 87 og tomt 88, som med hensyn til visuelle kvaliteter og av tiltaksbegrepet ses som særlig heldige å bevare».

De ber om at dette tas inn i endret reguleringsplan.

De mener kommunen med sine formuleringer tilpasser planen til det kommunen mener var intensjonen og til vanlig praksis i stedet for å legge vekt på ordlyden i opprinnelig plan.

De oppsummerer med følgende:

«Vi mener at Lyngdal kommune i for liten grad hensyntar Byggteknisk forskrift TEK 17, hvor veilederen beskriver god terrengtilpasning og at vedtaket 3. november 2020 av UMPT er i strid med Pbl §§ 29-1 og 29-2. Vi mener at vedtaket som ble

<p><i>gjort av UMPT ensidig tar hensyn til utbyggers interesser og i liten grad ivaretar allerede eksisterende hytteeiere sine interesser.»</i></p>	
<p>Agder Fylkeskommune: <i>«Formålet med planendringen er å angi planeringshøyder for tomter, samt å beskrive tydelig hvordan tomtene kan opparbeides. Dette for å oppnå en god tilpasning til omgivelser og samtidig funksjonelle tomter. Vi har ingen merknader til det fremlagte forslaget til reguleringsendring.»</i></p>	<p>Fylkeskommunen har også opplyst kommunen muntlig om at saksbehandler har vært på befaring i feltet.</p>
<p>Statsforvalteren i Agder: De skriver følgende: <i>«Formålet med planarbeidet er opplyst å være følgende: «Angi planeringshøyder for tomter. Beskrive tydelig hvordan tomte kan opparbeides, for å oppnå en god tilpasning til omgivelser og samtidig funksjonelle tomter». Videre opplyses at: «Endringen består nærmere i omformulering, og presisering av bestemmelsene §§ 3.2, 3.5, 3.8.3 og 6 som beskrevet i saksfremlegg. (...). For øvrig videreføres plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse, vedtatt i 2015». Vi viser til vår uttalelse av 20.08.2020, gitt i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet. I lys av de nasjonale og vesentlige regionale interesser vi er satt til å ivareta i aktuelle sammenheng, har vi ingen merknader til det fremlagte forslaget til reguleringsendring.»</i></p>	
<p>Kåveland utvikling: De mener at det er tatt for lite hensyn til utsiktsmessige kvaliteter for tomtene, og mener dette er i strid med intensjonen i oppstartsmeldingen. De ønsker i den forbindelse at en setning i «Vedlegg til planbeskrivelse» hvor der står at «omgivelsene skal prioriteres høyere enn f.eks utstiktsmessige forhold» skal slettes.</p> <p>Tomt 97: De er uenige i en begrensning på 1 etasje jf. § 3.8.2 for tomt 97. Siden tomtenummer ble forskjøvet mener de at det ikke er meningen at denne tomten skulle ha en slik restriksjon.</p> <p>Tomt 43 og 83: Det er krav om bygg i to plan for disse tomtene, siden de ligger i sterkt skrånende terreng. De ønsker nå disse med bygg i et plan, og at kotehøyden tilpasses dette. De ønsker kote 29,5 for tomt 43 og kote 33-34 for tomt 83.</p> <p>De påpeker at de mener det er mangler i opplysningene om høyder på naturtomt for tomt 87 og 88.</p>	<p>Det at en ikke kan se bort fra utsiktsmessige forhold betyr ikke at disse skal veie tyngre enn tilpasning til omgivelsene. Tilpasning til omgivelsene er vektlagt veldig sterkt i oppstartsmeldingen. Som det hele tiden har vært presisert, er intensjonen med denne endringen kun en klargjøring av bestemmelsene og ikke en reell endring. Det går tydelig frem av gjeldende bestemmelsers § 3.2 at terrengtilpasning har vært svært viktig. Da er det helt naturlig at tilpasning til omgivelser kommer først, selv om man ikke kan se bort fra utsiktsmessige kvaliteter. Ved en slik fortetting mellom eksisterende bebyggelse kan det ikke forventes at alle tomter blir gode utsiktstomter.</p>

Tomt 100, 101 og 102: Tomtene ligger i et dalsøkk. Tomt 102 er opparbeidet på kote 14,5. De mener det er naturlig å fylle i denne dalen og trappe opp slik at tomtene får sjøutsikt. De mener også at naboer ikke har mistet utsikt mot sjøen etter at tomt 102 ble bebygd (deres vedlegg4), og at dette ikke er en utfordring for tomt 100 -101

Teknaconsult AS har nå på vegne av hytte-eiere laget en «mulighetsstudie» for tomt 100, 101 og 102 datert 28.08.2020. De mener utgangspunktet for «Mulighetsstudie» er lagt på helt feil premisser og er ikke orientert mot de reelle faktiske forhold. De ønsker tomtene 101 og 100 på hhv. Kote 17 og 19,5. De mener at med disse høydene vil planert tomt ut til tomtegrensen treffe eksisterende terreng i dalsidene svært bra, bortsett for tomt 101 i øst der nabotomten går ned i dalen (deres vedlegg 6).

De ønsker befaringer

Angående høyde på naturtomt, så betyr ikke høyeste del av tomta nødvendigvis høyeste punkt. De tomtene som er angitt kotehøyde for er gjennomgått i forhold til terreng / høydekoter for naturlig terreng på kart, og deretter kommentert opp mot mulighetsstudiet fra Tecnaconsult og ønsker fra Kåveland utvikling.

Vi er ikke uenige i at tanken har vært en viss opptrapping av terreng fra tomt 102 -100. Det er det også lagt opp til i kommunedirektørens forslag. I tillegg til planeringshøyde, så spiller også plassering og utforming av bebyggelsen på tomta en rolle i forhold til utsikt. Det bør vurderes om tomter 101 og 100 kan bebygges med bygg i to plan med mindre grunnflate, og dermed sørge for både god terrengtilpasning og bedre utsikt. Bebyggelsen på disse tomtene bør planlegges samtidig for best resultat. Det anbefales at det åpnes for 2 etasjer (høyde inntil 6,5 m) på disse tomtene. Men BYA for hytta bør da begrenses til 80 m2.

Å legge opp til betydelig større fyllinger i denne endringen, enn det som er fastsatt i opprinnelig plan, er ikke kommunens oppgave jf. ønske om planering av tomter 43 og 83. Det får evt. fremmes og begrunnes gjennom et privat forslag.

Kommunedirektøren er enig at tomt 97 kan tas ut av bestemmelse 3.8.2, og tabell endres til: etasjer 1-2. Dette siden tomta har skrånende terreng. Dette forutsetter imidlertid at hytta blir tilpasset omgivelser. For en god landskapstilpasning ved to etasjer, så må tomta planeres på et lavere nivå.

	Det legges derfor inn kotehøyde 19-22 for høyde på planert terreng.
Jorunn Utheim: Ingen merknader	
Brit Skjelbred: Ingen merknader	
Karl og Liv Bente Fjogstad, Aarstein Oftedal (etter høringsfrist) Kommenterer Kåveland utvikling sitt innspill og konfronterer påstander rundt tomter 86-88 og 100-102. De har fått Teknaconsult til å kommentere påstander rundt deres faglige vurderinger av tomtene. Både innspill og kommentar fra Teknaconsult er vedlagt.	Innspillet tas med, men kommenteres ikke videre her. Det vises til kommunedirektørens kommentarer til innspill fra Kåveland utvikling.

Konklusjon:

Kommunedirektøren anbefaler endelig vedtak i saken med følgende endringer etter offentlig ettersyn:

- Følgende tekst tas inn i tabell for tomt 87-88 i bestemmelsenes § 3.8.3: **Naturlig forsamling av store steiner mellom 87-88 bevares**
- Følgende endringer gjøres i tabell for tomt 97 i bestemmelsenes § 3.8.3: **Det tillates 1-2 etasjer. Planeringshøyde justeres til kote 19-22 og følgende tekst tilføyes: Planeringshøyde må fremme tilpasning til terreng.**
- Følgende endringer gjøres i tabell for tomter 100-101 i bestemmelsenes § 3.8.3: **Det tillates 1-2 etasjer. Ved to etasjer begrenses grunnflaten på fritidsbolig til maks 80 m2.**

Bestemmelsene er oppdatert i hht. innstilling. Nye forslag til endringer er uthevet med rød skrift.

Vedlegg:

- 1 Lyngdal kommune - Endring av reguleringsbestemmelser Kåveland-Åmland hyttefelt PlanID 202004 - Offentlig ettersyn.PDF
- 2 Vedlegg 6, Tomt 100 og 101 pla, snitt og profilttegninger etter gjeldende og justerete planbestemmelser.pdf
- 3 Vedlegg5, Teknoconsult AS, Mulighetsstudie- tomtene 85 - 88 og 100 - 102.pdf
- 4 Innsigelse til reguleringsendring, Offentlig høring for Åmland og Kåveland hyttefelt, sign.pdf
- 5 Vedlegg 0, Melding om oppstart av reguleringsendring hyttefelt Kåveland-Åmland, PlanID 201216, tomtebestemmelser.pdf
- 6 Vedlegg 0a, BREV Melding om oppstart av reguleringsendring hyttefeltpdf
- 7 Vedlegg 1, Planbestemmelser justert etter UMPT vedtak 03.11.20.pdf
- 8 Vedlegg 2, Vedtak om dispensasjon og tillatelse til tiltak ... datert 09.01.2017.pdf
- 9 Vedlegg 3, Byggetillatelse for bygging av mur ... gnr 22 bnr35.pdf
- 10 Vedlegg 4, Bilde av hytte på tomt 102, sett fra K. Fjogstad sin veranda.pdf

- 11 Innspill - Endring av reguleringsbestemmelsene for Kåveland Åmland.
- 12 Qvist Innspill til offentlig ettersyn - Endring av reguleringsbestemmelse for Kåveland Åmland.pdf
- 13 Høringsuttalelse - Offentlig ettersyn av endring av bestemmelser til reguleringsplan for Åmland_Kåveland hyttefelt i Lyngdal kommune.pdf
- 14 2021.01.12 Tilsvar Lyngdal kommune til Kuas innsigelser 31.12.20.docx
- 15 2021.01.12 Tilsvar fra Teknaconsult AS til Kåveland Utvikling merknader.pdf
- 16 2021.01.12 Referat fra befaring 02.03.2017.pdf
- 17 Vedtak Reguleringsendring hyttefelt Kåveland-Åmland, PlanID 201216, tomtebestemmelser. 1. gangs behandling
- 18 Planbestemmelser Kåveland- Åmland hyttefelt PlanID 201216 - til 2. gangs behandling
- 19 Åmland-Kåveland, plankart 28.04.15, sign.
- 20 201216 Åmland-Kåveland, Planbeskrivelse 02.12.14
- 21 2020.12.30 Lyngdal kommune merknader.pdf