

**Høringsuttalelse fra nabo, Maria Radejko – etter 1.gangs behandling den 26.4.2022.
Høringsfrist 6.7.2022**

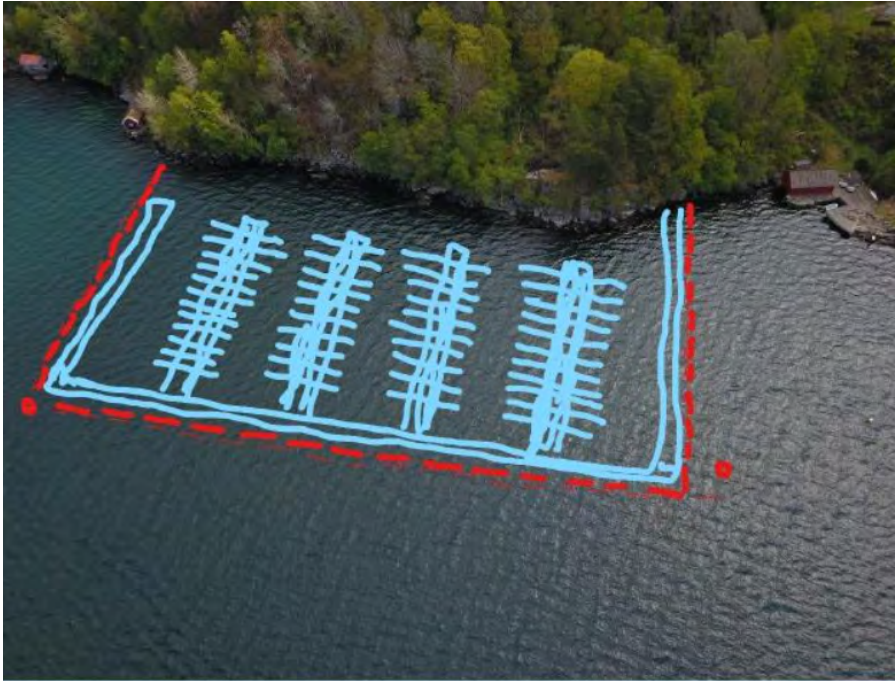
Som eier av gnr/bnr 44/2 på Prestjord i Lyngdal kommune, naboeiendom nord for planområdet, har jeg følgende merknader til planarbeidet – forslag til reguleringsplan planID 202010:

Konklusjon:

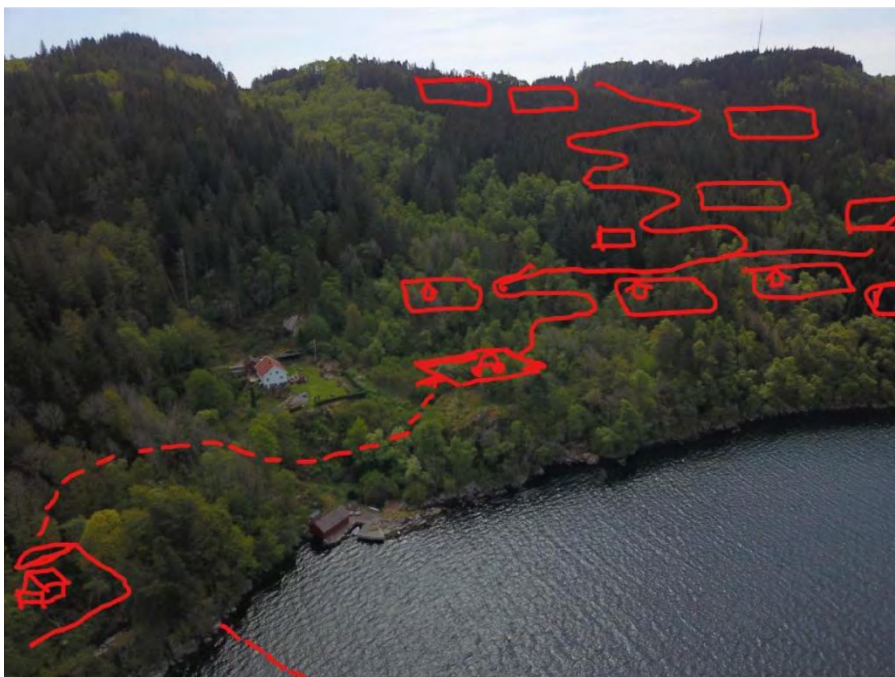
- Vi mener hyttefelt og båthavn legges i feil terreng/ på feil sted.
- Vi mener naturinngrepene blir så store at Lyngdal kommune ikke vil være stolt av dette inngrepet både med hensyn til hyttefelt og båthavn.
- Vi mener eksisterende kulturlandskap ikke ivaretas.
- Vi mener fornminner ikke ivaretas.
- Vi mener trafikk-sikkerheten ikke blir ivaretatt langs Rosnesveien – Fylkesvei 4080 så lenge det ikke kreves G/S-vei.
- Vi mener båthavnen ikke hører hjemme som et blikkfang midt i Rosfjorden
- Vi mener det som et minimum må vurderes å skyve planområdet sørover i forbindelse med pågående rullering av kommuneplanens arealdel, slik at båthavn og hyttefelt får en naturlig buffer mot eksisterende bebyggelse.
- Vi mener som et minimum at båthavna bør deles opp og legges langsmed land lenger syd.

Under vises dronebilder av dagens situasjon samt noen illustrasjoner:





Tegningen er laget utfra blåser plassert i sjøen oppmålt i tråd med reguleringsplanforslagets mål. (Båthavn 70mx150m)



Omtrentlig illustrasjon av hyttfeltets plassering



Veianleggene er omtrentlig innringet og viser hvor det vil måtte etableres store eksponerte skjæringer og fyllinger.

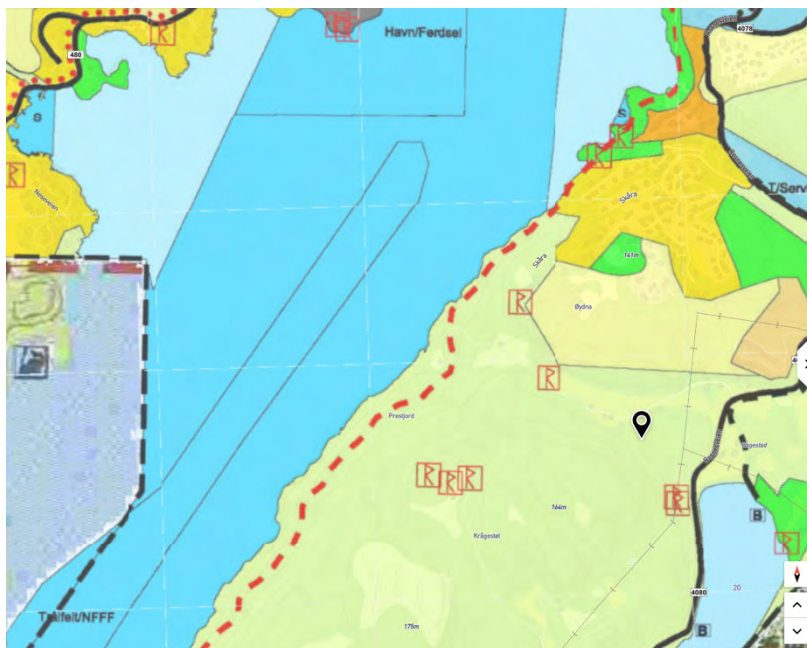
Innspill og kommentarer til planforslaget

1. Jeg stiller spørsmål ved kommunens saksbehandling knyttet til innlegging av FB72/VA11 i kommuneplanen. FB72/VA11 er grunnlaget for at reguleringsplan, planID 202010, nå er under arbeid og lagt ut til offentlig ettersyn. Følgende nevnes:
 - Forslaget å legge inn FB72/VA11 kom inn etter 1.gangsbehandling av kommuneplanens arealdel og ble tatt inn før 2.gangsbehandling av kommuneplanens arealdel. Jeg stiller igjen spørsmålet ved om det var riktig saksbehandling å ta inn et så stort og konsekvenstungt innspill etter 1.gangsbehandling av kommuneplanens arealdel. Det var her ikke et innspill om å fjerne noe, men å legge et stort nytt utbyggingsområde inn i planen.
2. Jeg påpeker og vil minne om Lyngdal kommunes administrasjonen sin kommentar til behandlingen av dette hytteområdet (FB72)/båthavn (VA11) i kommuneplanens arealdel, jf. Dokument 2013/309-109:
 - *«Rådmannen har tidligere vurdert dette området som aktuelt for utbygging, men mener at behovet for fritidsbebyggelse er dekket slik planen fremstår i sin helhet. Det har også kommet en rekke private merknader til området som er negative til utbygging. Rådmannen anbefaler at innsigelsene imøtekommes og at formålet ikke endres fra gjeldende kommuneplan.»*
 - *«Dette anlegget er nært forbundet med FB72 og bør vurderes i denne sammenhengen. Rådmannen anbefaler at innsigelsene til VA11 imøtekommes.»*

Under er gjengitt utsnitt av tidligere kommuneplan som Rådmannen anbefalte skulle forbli uendret ved Prestjord/Krogestøl i kommuneplanbehandlingen i 2014:



Utsnitt av Kommuneplanen for 2001-2014 zoomet inn på Krogestøl/Prestjord (dette er tidligere kommuneplan som administrasjonen henviste til og ønsket uendret).



Utsnitt av Kommuneplanen for 2001-2014, her i større målestokk, der man ser angitt trålefelt i sjø, eksisterende og framtidig boligfelt på Skomrak og LNF mellom Skomrak og Austad (dette er tidligere kommuneplan som administrasjonen henviste til og ønsket uendret).

Administrasjonen har tydelig sett (i 2013) at det er motstrid mellom planfaglige retningslinjer / statlige føringer og de terrenginngrep og konflikter FB72/VA11 ville medføre. Det nevnes forhold som bygging i strandsonen, eksisterende bygningsmiljø / kulturlandskap, landskapsinngrep, terrengendringer, inngrep i natur og biologisk mangfold, topografi - et hyttefelt etableres i et bratt og ulendt terreng (ca 160 høydemeter), båthavn etableres oppå eksisterende sjøbuer og kystkulturlandskap bestående fra 1800-tallet. Administrasjonen ville altså i 2013 beholde arealet som LNF og frarådet hyttebygging/båthavn her.

3. Jeg ber administrasjonen igjen finne fram til fylkesmannens og fylkeskommunens innsigelser knyttet til innlegging av FB72/VA11 i kommuneplanens arealdel i 2015. Se deres brev i Lyngdal kommunes journalpost 2013309-109. Her påpekes det tydelig
 - Fra Fylkesmannen:
 - Det mangler konsekvensutredning
 - I tillegg nevnes
 - Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (av 25.3.2011) der det henvises til pkt 6.2 «...bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for andre formål, som for eksempel friluftsliv, naturvern, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø, landskap, landbruk, fiskerinæring, havbruk eller annen samfunnsmessig betydning.»
 - Fra fylkeskommunen:
 - Det reises innsigelse til område FB72/VA11 (Krågestøl, Prestjordstranda) på grunn av manglende hensyn til landskapet
 - I tillegg nevnes det at
 - Området er ikke konsekvensutredet

- Fylkeskommunens henviser til sin innsigelse til kommuneplanprosessen i 2007 (NSM-sak 80/2007 i møte 19.09.2007). *«Dette turistanlegget (2007) var betraktelig mindre i utstrekning og lå langs sjøen rundt der VA11 er plassert. Vår begrunnelse den gangen var at anlegget i vesentlig grad vil bryte opp den overveiende ubebygde naturrammen langs østre del av Rosfjorden og samtidig være i direkte konflikt med det generelle byggeforbudet i strandsonen. Selv om kulturminnevernet ikke var en del av selve innsigelsen ble det bemerket at det var knyttet ikke ubetydelige kulturmiljøinteresser til området. Innsigelsen ble den gang løst ved at kommunen trakk området i meklingen. Fylkeskommunen finner på bakgrunn av ovennevnte å reise innsigelse til området FB72 og tilhørende småbåtanlegg VA11»*

4. Etter innsigelsene fra Fylkesmannen og fylkeskommunen ble det avholdt meklingsmøter. Det er viktig igjen å få fram vilkårene som ble satt for at Fylkesmannen og fylkeskommunen trakk sine innsigelser i 2015.

I referat fra «Møte mellom Fylkesmannen i Vest-Agder og Lyngdal kommune om innsigelser og faglig råd til ny kommuneplan for Lyngdal 2015-2025» (Fylkeshuset, mandag den 13.04.2015) står det:

- *«FM (fylkesmannen) mener at en eventuell utbygging må skje på bakgrunn av resultatene av foreliggende landskapsanalyse og KU. Det bør også gis føringer for at reguleringsarbeidet sikrer at utbygging av båthavn skjer på en skånsom måte med minst mulig terrenginngrep.»*
- Under «Forslag til løsning» heter det: «Fylkesmannen har følgende forslag til løsning knyttet til FB72: «LK (Lyngdal kommune) tar inn i bestemmelsene at det skal være krav til en reguleringsplan utarbeides i samsvar med resultatene av foreliggende landskapsanalyse og KU»

I gjeldende kommuneplan finner jeg ikke en slik bestemmelse som Fylkesmannen påpekte som løsning i meklingsmøtet. Mulig hele bestemmelsen er uteglemt (?) da området FB72/VA11 ikke er nevnt i KP §2.4.10?

I pkt. 7 og 10 vises at landskapsanalysen/eksponeringsanalysen utarbeidet av Asplan Viak, lagt fram i 2015, ikke er fulgt i reguleringsplanforslaget som ligger på høring.

5. I referat fra «Møte mellom forhandlingsutvalget i Vest-Agder fylkeskommune og Lyngdal kommune om innsigelser og faglig råd til ny kommuneplan for Lyngdal 2015-2025» (Fylkeshuset, onsdag den 29.04.2015) står det:

- *«VAF ser at det er mulig å bygge ut området. Særlig forhold knyttet til etablering av båthavn og eventuell tilkomstvei til denne (VA11), tilsier en stor grad av varsomhet med terrenginngrep. Regulering må derfor vise at området blir utviklet på en skånsom måte. Også her presiseres det at VAF vil gjøre innsigelse*

gjeldende, dersom ikke reguleringsplan i tilstrekkelig grad ivaretar viktige interesser i området»

- Under «Forslag til løsning» knyttet til FB72/VA11 heter det: «*VAF trekker innsigelsen, med henvisning til en utvikling av området må skje i samsvar med KU og landskapsanalyse. Det understrekes at en vil forbeholde seg retten til å komme tilbake til temaene i arbeidet med reguleringsplan. LK tar inn i bestemmelsene at det skal være krav til en reguleringsplan utarbeides i samsvar med resultatene av foreliggende landskapsanalyse og KU.*»

Igen nevnes: I gjeldende kommuneplan finner jeg ikke en slik bestemmelse som fylkeskommunen her påpekte som løsning i meklingsmøtet. Mulig hele bestemmelsen er uteglemt (?) da området FB72/VA11 ikke er nevnt i KP §2.4.10?

I pkt. 7 og 10 vises at landskapsanalysen/eksponeringsanalysen utarbeidet av Asplan Viak, lagt fram i 2015, ikke er fulgt i reguleringsplanforslaget som ligger på høring.

6. Etter at forslagsstiller utarbeidet en «eksponeringsanalyse» og en «landskapsanalyse» ble områdene FB72/VA11 tatt inn i kommuneplanen. Det heter i saksbehandlingen av kommuneplanen, jf. «Endelig vedtak «Kommuneplan for Lyngdal 2014-2025», Lyngdal kommunestyre, møtedato 3.9.2015, sak 54/15»:
 - «Besvarer også helt eller delvis merknader i JP17, JP45, JP46 og JP50»
 - «Rådmannen anbefaler at utviklingen av området skjer i samsvar med konsekvensutredningen og en landskapsanalyse. Kommunen innarbeider dette i bestemmelsene til kommuneplanen.»

Jeg påpeker at merknadene våre (omkringliggende naboeiendommer sine merknader nummerert som JP17, JP45, JP46, JP50) ble ikke besvart av de dokumentene som ble utarbeidet. Jeg påpeker at det ved dagens kommuneplan ikke ligger en konsekvensutredning for området. Det ligger en «Eksponeringsanalyse» og en «Landskapsanalyse» (sistnevnte er basert på Miljødirektoratets «Metode for landskapsanalyse i kommuneplan»). Etter min mening ble ikke konsekvensene vurdert tilstrekkelig, og det ble ikke lagt inn bestemmelser i kommuneplanen slik som fylkesmannen og fylkeskommunen anbefalte og som det ble sagt i saksframlegget for behandling av kommuneplanen. Det utarbeidede materialet som ble inngangsbilletten for at hyttefeltet og båthavn kom inn i kommuneplanen la kun fram en overordnet vurdering av konsekvenser med hensyn til landskapet (landskapsanalyse) og eksponering (eksponeringsanalyse). Dvs at forringelse av natur, kulturlandskap, eksisterende bygningsmiljø, eksisterende bruk og den belastning, inngripen og verdiforringelse av allmennhetens opplevelse av kystlandskapet samt påvirkning på omkringliggende naboeiendommer, ble ikke vurdert.

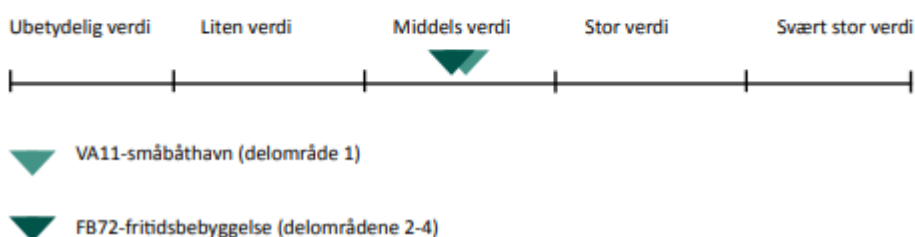
Det minnes om at «Landskapsanalysen» (utarbeidet av Asplan Viak, dat. 12.06.2014) har oppgitt en verdisetting av «konsekvens», og denne angir at tiltaket vil ha middels negativ verdi på det aktuelle området, men dette ble ikke vektlagt da hyttefelt og båthavn ble lagt inn i kommuneplanen.

Landskapsanalysen dat. 2015.03.27 (som bygger på eksponeringsanalysen dat. 2014.06.12) har likevel mange innspill og et faktagrunnlag som, etter Fylkesmannens og fylkeskommunens innsigelser i 2015 skal tas hensyn til i pågående reguleringsplanarbeid, men som etter min mening ikke kan gjenfinnes i dagens planforslag. (Se også neste punkt). F.eks heter det i landskapsanalysen: «*Terrenget skråner ned mot Rosfjorden. De markerte og bratte fjellsidene danner tydelige vegger langs fjorden. Området er forholdsvis uberørt med tett til mer halvåpen blandingskog. Landskapet er mest åpent rundt fritidsbebyggelsen. Der er det god sikt mot fjorden og til motsatt side av fjorden. Sjøkanten består av steinblokker, som gjør det utfordrende å ta seg ned til vannet. Veien som går fra gammel gårdsbebyggelse på Prestjord og Hagestad ned til Prestjordstrand er en kulturarv, og forteller om tidligere generasjoners bruk av landskapet.*»

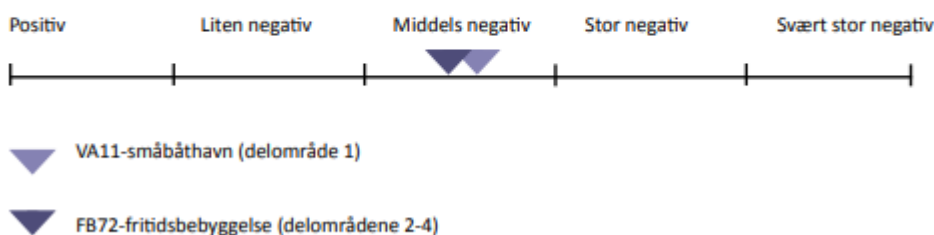
Oppsummering av Asplan Viak sin landskapsanalyse er gjengitt under:

Oppsummerende grafer for landskapsverdi og konsekvens for planområdene:

Landskapsverdi er gradert etter en 5-delt skala. Pilen viser hvor verdien på det aktuelle området er anslått til.



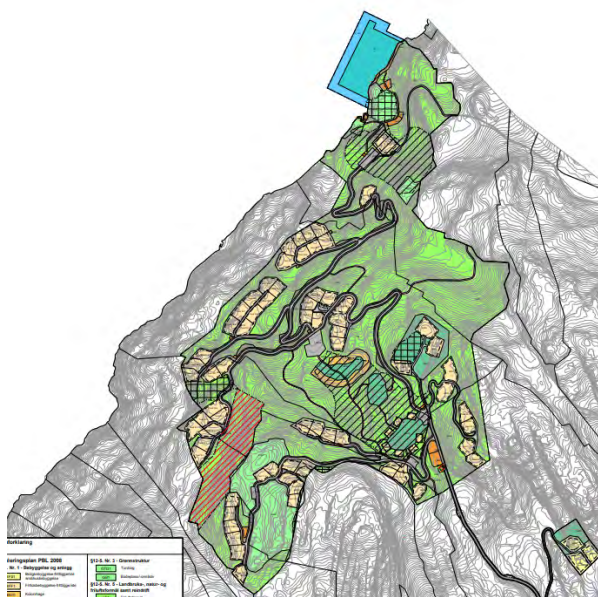
Konsekvensene er gradert etter en 5-delt skala. Pilen viser hvilken grad av påvirkning tiltaket vil ha på det aktuelle området.



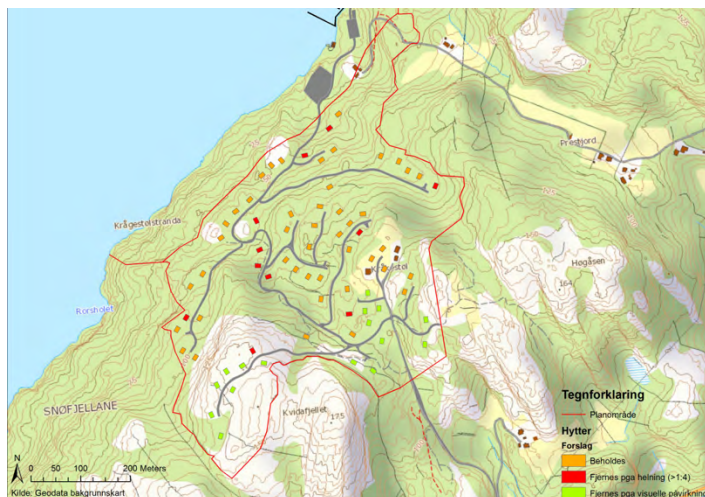
(Det er ingen punkter i landskapsanalysen som konkluderer med at dette arealet FB72/VA11 er positivt egnet for et stort hyttefelt og en stor båthavn.)

7. I gjeldende kommuneplan finner jeg ikke en slik bestemmelse som Fylkesmannen og fylkeskommunen påpekte som løsning i meklingsmøtet. «LK (Lyngdal kommune) tar inn i bestemmelsene at det skal være krav til en reguleringsplan utarbeides i samsvar med resultatene av foreliggende landskapsanalyse og KU»

Eksponeringsanalysen til Asplan Viak (dat. 2015-03-27) viser en prosess der de hadde et utgangspunkt på 70 hytter, men med bakgrunn i resultater av analysen ble en del hytter fjernet. Hytter markert med «Fjernes pga helning» og «Fjernes pga visuelle påvirkning» ble tatt ut og antallet redusert til 60 og det ble lagt inn i kommuneplanen en bestemmelse om maks 60 hytter. Forslaget som i dag ligger på høring, har 84 hytter/enheter. Er det ikke et krav at kommuneplanens bestemmelse med maks 60 hytter skal oppfylles? Plasseringer og høyder i planforslaget som nå ligger til høring er ikke samsvar med Asplan Viak sin analyse. Plasseringer og høyder må detaljkontrolleres og planen bør revideres og endres i samsvar med Asplan Viak sin eksponeringsanalyse. Antallet hytter og deres plassering er helt klart ikke slik som Asplan Viaks eksponeringsanalyse anbefalte.



Fra planforslaget planID202010

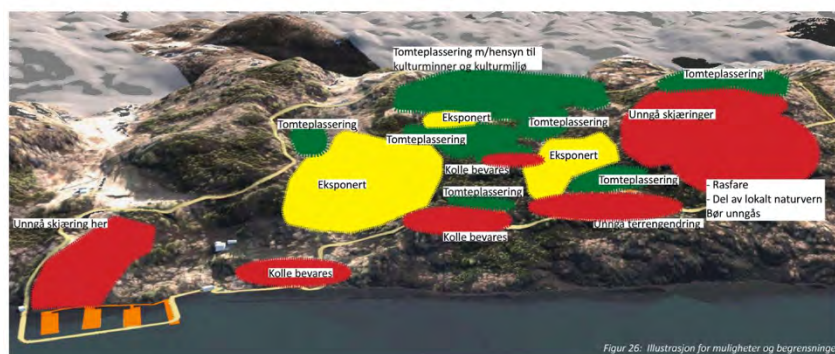


Fra eksponeringsanalysen - 2014

For fjernvirkningen er horisontlinje, landskapsilhuet og omkringliggende landskapsformer av stor betydning for hvordan en utbygging av analyseområdet vil oppleves i det store landskapet.

Prinsippkissen under søker å illustrere hvordan ny bruk av området kan forholde seg til eksisterende landskapskvaliteter. Dette for å sikre en utbygging som tilpasses omkringliggende landskap og arealbruk.

- Bør unngås
- Eksponert
- God tomteplassering



Figur 26: Illustrasjon for muligheter og begrensninger

● Vurdering av konsekvens

48

Fra landskapsanalysen - 2015

Med hensyn til båthavna ligger denne midt inni dagens nyere tids kulturmiljø mellom sjøbuene til Prestjord-gårdene og gården i Prestjordstranda. I tillegg ligger badeplasser og atkomstveier oppi områder automatisk fredet etter kulturminneloven, jf. Arkeologisk rapport utarbeidet av fylkeskommunen. Jeg var nettopp på et seminar arrangert av Fylkeskommunen i Viken der de tok opp behovet for å vurdere fornminner og nyere tids kulturminner i sammenheng med ny utbygging. Det ble understreket viktigheten av å bevare buffersoner og la kulturminnene få tilstrekkelig rom rundt seg for å bevare sin verdi. Jeg kan ikke se at dette faglige prinsippet er ivarettatt i denne planen. Her er såkalt «ATV-veier» og en mengde sjøboder samt badeplass-område lagt oppå og kant i kant med fornminnene. Det understrekes også at en 2m bred gangvei i dette hellende terrenget krever en total opparbeidelsesbredde på anslagsvis 6-8 meter med skjæring og fylling og vil dermed med stor sannsynlighet under eventuell utførelse gå inn i fornminne-sonen. En befaring på plassen med en utstikking av gangveitraseene vil vise dette forholdet. Det nevnes spesielt at utbygger på befaring den 26.4.2022 omtalte gangveiene som «ATV-veier» men det understrekes at veiene ved sjøen er på foreliggende plankart inntegnet som gang- og sykkelveier og IKKE for motorisert ferdsel.

8. Ved befaring før møte i Utvalg for miljø, plan og teknisk den 26.4.2022, ble det stilt spørsmål fra undertegnede om muligheten for å endre plassering av FA72/VA11 i pågående rullering av arealdelen av kommuneplanen, og hvorfor ikke kommunen tar initiativ til å endre planområdet FA72/VA11. Saksbehandler i Lyngdal (som var til stede på befaringen den 26.4.2022) bekreftet at FA72/VA11 ligger innenfor det området av kommuneplanen som er under rullering. (Arealdelen av kommuneplanen er ennå ikke tatt opp til behandling i Lyngdal kommune etter sammenslåingen og ny innspillfrist er satt til 1.9.2022. Flere av oss som er eiere av naboeiendommer til det aktuelle planområdet (planID 202010) har i flere omganger påpekt konflikten mellom eksisterende bebyggelse/kulturlandskap og nytt hyttefelt og båthavn. Vi får en 8 mål stor båthavn vegg i vegg med våre gamle naust/båttøer som våre forfedre/vår slekt har brukt i årtier. Dette fikk vi tredd ned over oss i et vedtak knyttet til 2.gangs

behandling av kommuneplanen ved forrige rullering. Vi etterspør som et minimum en buffer og en avstand til de nye tiltakene (hytter og båthavn) som gjør det mulig for oss å fortsatt ha glede av våre eiendommer og ta del i bading/ fiske / rekreasjon langs sjølinja og en viss stillhet som kan forventes tilgodesett også for eksisterende bebyggelse/eksisterende brukere. Vi stiller spørsmål ved om det generelle målet for alle kommuneplaners arealdel er ivaretatt:

- Arealdelen skal vise en utvikling som styres mellom VEKST og VERN
- For VEKST gjelder prinsippet «Rett virksomhet på rett sted»
- For VERN gjelder ivaretagelse av landskapsvern, strandsone, hensynssoner (kulturminner, natur/vegetasjon) og faresoner (skred)

Vi ser at dette kan rettes og ivaretas ved ny rullering av arealdelen.

9. Planforslaget bør, etter min mening, bearbejdes i sammenheng med rullering av kommuneplanens arealdel. Som nabo og som en med røtter i Lyngdal ønsker jeg at Lyngdal kommune vurderer

1. om dette hyttefeltet / denne massive utbyggingen er tjenlig i dette landskapet i det hele tatt
2. å lage en buffer mot eksisterende bygnings/bruks-miljø og skåne landskapet ved å fjerne båthavna og avslutte hyttefeltet opp fra strandsonen men med gang-tilgang til sjø ved dagens båtstø for Krogestøl (her er det eksisterende sti ned til sjøen) hvor det kan etableres plattings/ område for bading/fisking osv. (Se skisse under).

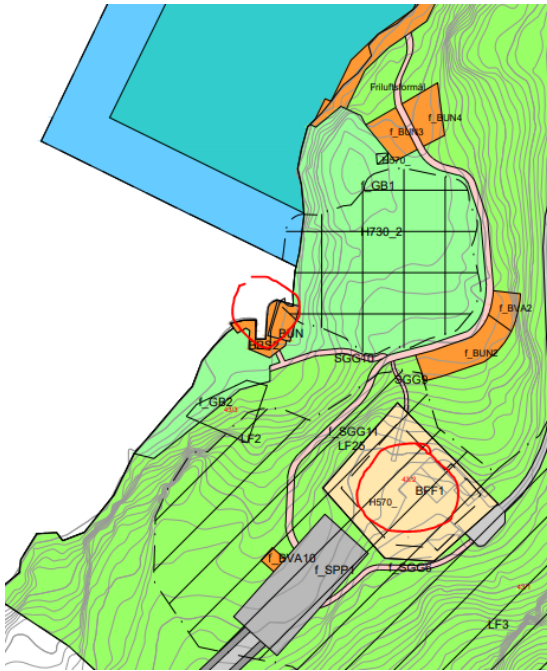


3. å lage en buffer mot eksisterende bygnings/bruks-miljø og skåne landskapet ved å avslutte hyttefeltet noe lenger opp enn foreslått P-plass, deretter vende vei-traseen ned til sjøen sørøst og etablere P-plass noe lenger sør og båthavnen med en formasjon som legger seg nærmere land og som ikke stikker ut i fjordlandskapet på samme måte som framlagt planforslag. (Se skisse under).

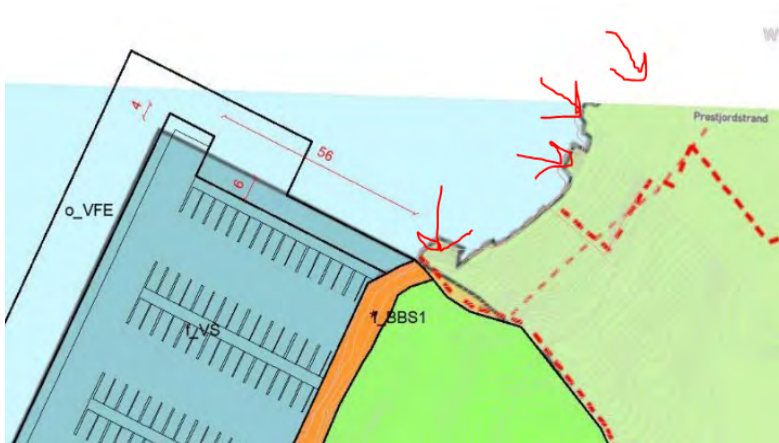


10. Hoved temaer – oppsummeringspunkter - som ikke er ivaretatt i foreliggende planforslag er:

- De naturinngrep og masseuttak som realisering av denne reguleringsplanen vil kunne medføre er et irreversibelt og evig inngripen i terrenget i strandsonen som er i strid med dagens lovverk og retningslinjer. Det mangler kotesetting av veiene og utarbeidelse av faktiske veiprofiler samt masseberegninger som viser hvilke terrenginngrep som må utføres for å planere tomtene og for å få bygget veiene. Det vil bli høye skråninger, høye murer og lite vegetasjon som vil prege landskapsbildet i Rosfjorden. Det minnes om behov for landskapstilpasning som Asplan Viak kommenterer i sin eksponeringsanalyse: «Regjeringens veileder for 'Planlegging av fritidsbebyggelse' fra 2005 anbefaler at det ikke bygges ut på topper, høydedrag og at man unngår bratte, jevne lisider. Terreng med bratthet på mer en 1:6 anbefales ikke utbygd. Det anbefales at det bygges hytter i småkupert og slakt terreng, hvor markante landskapsformer får dominere uavbrutt.»
- Prinsipper for tilpasninger av nye planområder inn i eksisterende bebyggelse og bruk med buffersoner og planlegging av reduksjon av sjenanse for eksisterende bebyggelse er ikke implementert eller hensyntatt. Eiendommen gnr/bnr 43/2 og sjøbu/strandparsell 43/3 blir totalt omringet av atkomstveier, P-plass og båthavn. I tillegg omringes 43/2 av gangveier rundt eksisterende takoverbygget uteplass (bygget nennsomt oppå den gamle løe-muren) og mellom hus og naust ved sjøen. Ingen av de nye hyttene får en slik belastning som denne eiendommen (43/2) utsettes for. Eksisterende 4 båtstøer på gnr/bnr 44/2 og 44/1 blir forringet med en 8 mål stor båthavn vegg i vegg med de gamle naustene (nyere tids kulturminner).

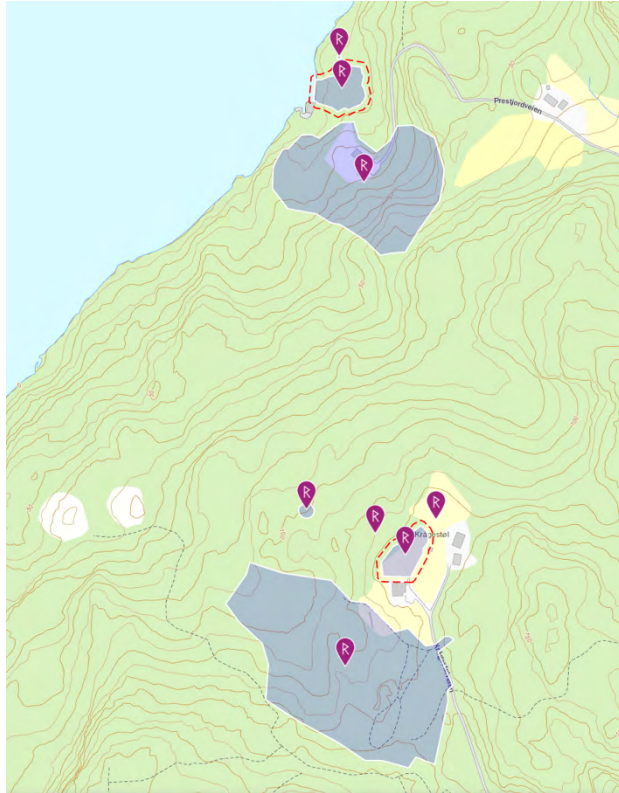


Det er ikke tatt hensyn til bruken av gnr/bnr 43/2 – gammelt hovedhus med hage - og gnr/bnr 43/3 - båtstø, sjøbu/uteplass ved sjøen tilhørende 43/2. Ingen illustrasjoner er sendt inn som viser hvordan forslagsstiller vil ivareta/skåne eksisterende bruk og miljø rundt 43/2 og 43/3. Her er etablert gangveier både øst og vest for hagen/uteoppholdsplasser og badeplass både nord og syd for eksisterende sjøbu/oppholdsplass ved sjøen.



Ingen avmerking eller kommentarer knyttet til de 4 naustene/båtstøene som ligger i landskapet nord for foreslått båthavn i dag. Kan man ikke se konflikten? Både mht vår bruk, estetikk, opplevelsesverdi, allmennhetens bruk av området som fiskeplass og friluftsopplevelse

- Kulturminner er ikke tatt hensyn til – både på Kråkestøl og i Prestjordstranda er det funnet fornminner som er fredet. De nye tiltakene (hytter / veier / badeplasser / sjøboder / båthavn) tar ikke hensyn til disse fornminne-hensynssonene. Nyere tids kulturminner representert ved båtstøer og veifar blir heller ikke respektert. (Se også arkeologisk rapport fra 2021, rapport 20/27396). Under er utsnitt fra kulturminnesok.no.

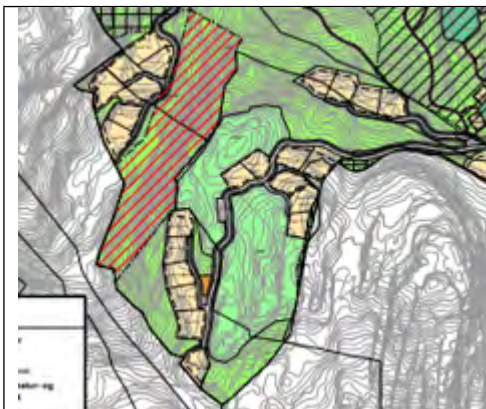


fra kulturminnesok.no

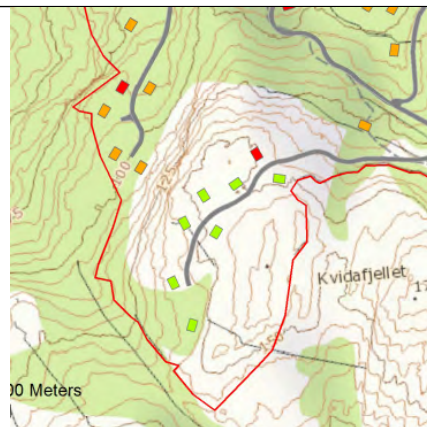
- Hytter eksponeres i silhuett og veiskjæringene blir store og eksponerte inngrep i landskapet.
Jf. Utsnitt fra planbeskrivelsen:



Planforslaget plasserer hytter på områder som eksponeringsanalysen utarbeidet av landskapsarkitekter anga IKKE skulle ha hytter (se utsnitt under der planforslaget har lagt inn hytter der eksponeringsanalysen fra 2014 har FJERNET hytter):

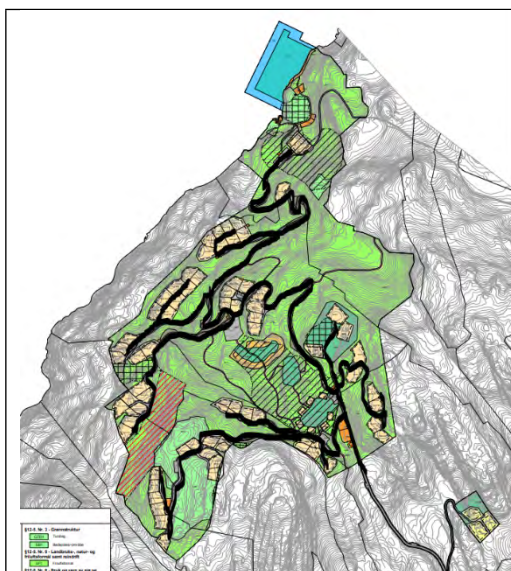


Planforslaget har plassert 13 hytter i arealet som eksponeringsanalysen av 12.juni 2014 anga skulle være hyttefri. (felt 10,11,12,13, og 14). Tomt 16.2 mangler byggegrense i tråd med eksponeringsanalysen og tomt 16.3 og 16.4 skal ikke bebygges iht eksponeringsanalysen.

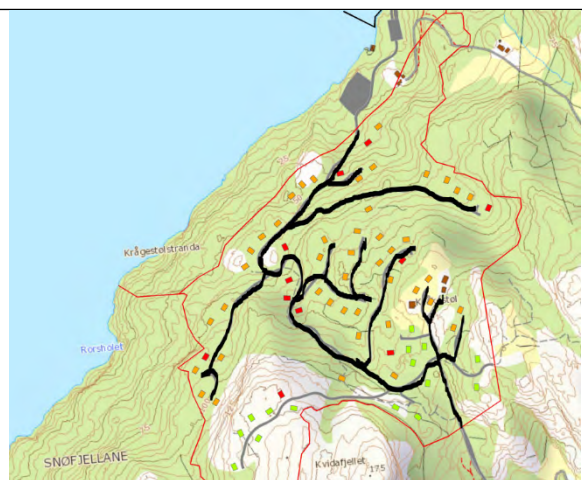


Røde og grønne hytter skal ut av planen pga manglende landskapstilpasning (utdrag fra Asplan Viak sin rapport fra 2014) (Hytter merket røde og grønne tas ut av planen – angitt av Asplan Viak i 2014).

Utsnittet over viser kun en liten del av planen. Generelt så er ikke eksponeringsanalysen til Asplan Viak fulgt. Veitraseene er helt annerledes ført og hytteplasseringen er ikke gjort i samsvar med analysen, se illustrasjon under.



Utsnittet over viser planforslagets veitraseer i svart. Antall meter vei er antatt fordoblet ift eksponeringsanalysen fra 2014.

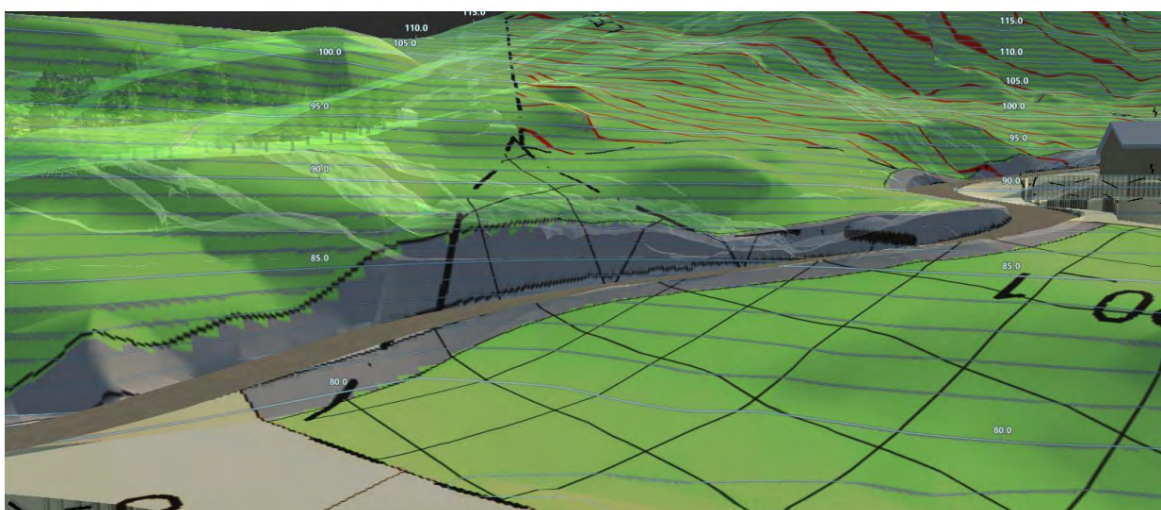


Utsnittet over viser eksponeringsanalysen fra 2014 sine foreslåtte veitraseer. Planforslaget til venstre samsvarer ikke med Asplan Viak sin analyse.

Veiskjæringene vil gi ekstreme fyllinger og skjæringer og inngrep i terrenget. Husk at hele hyttefeltet inklusive veier skal skytes inn i en skråning med et høydespenn på 160m. Se utsnitt under fra planbeskrivelsen. Veier er tegnet som streker i landskapet – i realiteten vil det bli ekstreme skjæringer og fyllinger i terrenget for å kunne realisere de foreslåtte veiene.

Planforslagsstiller ser også dette problemet selv, se utsnitt og tekst fra planbeskrivelsen under knyttet til at veien må skjære inn i naturlokalitet.

«Som vist i illustrasjon under er veglinje forsøkt trukket inn mot fjellside i øst, men dette er også forsøkt veiet opp mot eventuelle landskapsvirkninger som følge av terrenginngrep. Veglinje kunne teoretisk vært plassert noe lengre mot øst, men da med betydelig større inngrep i bakenforliggendeterreng, og påfølgende negativ landskapsvirkning.» - Planbeskrivelse Krågestøl rev iht vedtak UMPT 26.04.22



Figur 33: Illustrasjon veglinje i naturlokalitet. Kilde: Agde Arkitektur AS

- Kommuneplanens bestemmelse om maks 60 hytter er ikke fulgt.
- Kommuneplanens bestemmelse om rekkefølgekrav knyttet til gang og sykkelsti fra Skomrak til Austad er ikke fulgt. (Se også reguleringsplanens egen bestemmelse om dette). Trafikksikkerhet er ikke ivaretatt.
- Båthavna bør fjernes og en annen plassering bør finnes et annet sted i kommunen slik at landskapet og terrenget bevares, kulturminner og eksisterende bebyggelse skjermes, eksisterende bebyggelse og fredelige fritidsbygg og bruk blir skånet, slik at forurensning av fiskeplasser unngås, slik at eksisterende sjøbuer/båttøer kan bevare sin verdi både som egenverdi for eierne og som opplevelsesverdi som del av et kyst-kulturlandskap, slik at ikke hele Rosfjorden blir forringet av en utstikkende båthavn og slik at Lyngdals befolkning fortsatt kan benytte området til fiske og rekreasjon

- Utbyggingsrekkefølgen av planområdet er ikke vurdert. Ut fra bestemmelsene kan det bygges båthavn uten at denne er koblet til hyttene. Med parkeringsplass og båthavna som «startpunkt» (jf rekkefølgebestemmelse §31) vil det si at en stor p-plass (for 90 brukere ? (det angis ikke antall P-plasser)) og 8 mål båthavn samt terrengødeleggende infrastruktur (se kartet for veier over) kan bygges først, før hyttefeltene etableres. Dette betyr at dersom hyttefeltet ikke utvikler seg etter utbyggerens plan vil terrenget ugjenkallelig være ødelagt. En planfaglig riktig utbygging vil i stedet være en felt/klynge-utbygging som gir en brukbarhet og et tålbart landskapsinngrep fra første felt. Det må gjøres endringer i planen / planens bestemmelser som sikrer at utbyggingen skjer etappevis fra Krogestøl og nedover og ikke starter med et enormt inngrep fra sårbare sjøområder og beveger seg oppover fjellsiden. Det må også inn bestemmelser som kobler båt plassene til hyttene i felt FB72. Slik bestemmelsene er nå er det ingen ting som forsikrer at båthavna skal betjene dette hyttefeltet og ikke blir en ny båthavn for vilkårlige eiere. Det må altså inne en kobling mellom hyttetomtene og båthavna.
- Trafikken til/fra og innad i feltet må holdes inni feltet og må holdes isolert fra Prestjordveien. Slik planen er framlagt føres trafikken via en gang/sykkelvei over til Prestjordveien med dertil stor sjenanse for oss oppsittere langs Prestjordveien. Feltet må ha et tydelig trafikk- og bevegelses-mønster som underbygger at feltets brukere forholder seg til Krogestølveien og føres inn/ut av feltet via denne veien. Å etablere opparbeidete gang/sykkelveier over til Prestjord-veien og lede 84 brukere over på vår private vei er et inngrep i det eksisterende kulturlandskapet og eksisterende eiendommers miljø som må unngås. Igjen nevnes at 1) opparbeidete 2m brede gang- og sykkelveier medfører store terrenginngrep mens dagens tråkkestier i terreng er noe annet og 2) utbygger kalte gang- og sykkelstiene for «ATV-veier» på befaring med kommunen den 26.4.2022 noe som betyr mye støy og som vi naboer mener er et sterkt sjenerende inngrep i vår opplevelsesverdi. For å unngå misforståelser knyttet til dette må planlegger faktisk forholde seg til det som faktisk omsøkes og ikke betegne gang-veier som «ATV-veier», dvs veier med motorisert ferdsel.

11. Kommunens plan-saksbehandlere er pliktig å vurdere innsendt planforslag i sammenheng med de lover, forskrifter og retningslinjer som gjelder i dag, både nasjonale, regionale og kommunale. Under nevnes overordnet retningslinjer/lover/regelverk som planen skal forholde seg til.

Nasjonale:

- Det vises til plan- og bygningslovens
 - §1.1 – Formålsparagrafen der det bl.a. heter:
 - *Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.*

- *Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.*
 - *Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.*
- §1.8 – Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag der det bl.a. heter:
 - *I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.*
- §§29.1 og 29.2 Utforming av tiltak og Visuelle kvaliteter der det bl.a. heter: (Min kommentar: Infrastruktur = tiltak)
 - *Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon etter reglene gitt i eller i medhold av denne lov.*
 - *Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering*
- Det vises til nylig reviderte «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen», dat. 28.05.2021, der heter det:

Pkt.6.1: Natur- og kulturmiljø og landskap. Planlegging i strandsonen skal ta hensyn til naturmangfold. Karakteristiske hovedtrekk i landskap bør opprettholdes. Verdifulle forekomster av naturtyper og arter må tas vare på. Det skal legges vekt på å bevare karakteristiske kurlandskap, kulturmiljø og enkeltstående eksempler på den særegne kystkulturen i området.

Landskapet langs kysten er viktig som grunnlag for opplevelser og kilde til identitet og livskvalitet for innbyggerne. Ved planlegging må det tas hensyn til å bevare landskapskvaliteter og å tilpasse det bygde miljø til omgivelsene. Eventuelle nye tiltak, også tiltak for å forbedre tilgjengeligheten for allmennheten, må tilpasses og ta hensyn til landskap, kulturminner og naturmangfold.

Pkt.6.5: Fastsetting av byggegrense. Byggeforbudet i 100-metersbeltet gjelder til annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. En eventuell byggegrense bør fastsettes helhetlig i kommuneplanen. Ved fastsetting av annen byggegrense skal det gjennomføres en kartlegging av de konkrete strandsoneverdiene. Virkningene av utbygging for naturmangfold, friluftsliv, landskap, kulturmiljø og andre allmenne interesser skal vurderes grundig. Disse verdiene skal synliggjøres i planen. ...

I ubebygde områder, hvor hensynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser sterkt gjør seg gjeldende, kan den funksjonelle strandsonen settes lenger vekk fra sjøen enn 100 meter.

Pkt.7: Oppdatering av planer. Ved revisjon av kommuneplanen skal kommunen vurdere eksisterende arealbruk og behovet for ny utbygging. Kommunene skal vurdere om tidligere vedtatte byggeområder i strandsonen, som ikke er utbygd, skal opprettholdes eller tas ut av kommuneplanen.

Pkt 9.1: Byggeforbud. Som hovedregel skal byggeforbudet praktiseres strengt i planleggingen. ...

Pkt.9.2: Kommuneplan og reguleringsplan. Ny utbygging skal unngås på arealer med betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. ...

Pkt.9.3: Plassering av ny bebyggelse. Ny bebyggelse bør trekkes så langt unna sjøen som mulig. ...

Pkt.9.5: Terrenginngrep og infrastruktur. Terrenginngrep skal unngås på arealer som har betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det skal legges vekt på å oppnå god tilgjengelighet til strandsonen. Tomteopparbeiding, etablering av veier og annen infrastruktur bør skje slik at terrenginngrep og ulemper blir minst mulig. ...

Regionale:

- Det vises til Regionplan Lister 2030 med handlingsprogrammet som er blitt vedtatt av Agder fylkesting 16. februar 2021.
 - *I Regionplan Lister 2030 heter det bla.: Regionen har store og flotte områder med verdifulle natur- og kulturlandskap og steder med viktige kulturminner som kommunene legger vekt på å forvalte på en god måte.*

Lokale/Kommunale:

- I nylig vedtatt Samfunnsdel av Kommuneplanen for Lyngdal kommune heter det bl.a.:
 3. *Arealstrategi sjøområder*
 - *Ivareta hensynet til friluftsliv, naturmangfold, kulturminner og kulturmiljøer.*
 - *Ivareta hensynet til fiskeriinteresser, inklusiv kystfisket og andre naturressurser*
 - *Legge til rette for akvakultur, reiseliv og annen næringsutvikling*
 4. *Arealstrategi transport og kommunikasjon*
 - *Særlig fokus på transportkorridorer og lokalisering av transportknutepunkter.*

- *Bedre utnyttelse av Audnedal stasjon.*
- *Havn, sikre tilstrekkelig areal for infrastruktur, legge til rette for mer sjøveis transport*
- *Tilrettelegge for bruk av kollektivtransport, legge til rette for park & ride både for bil og sykkel*
- *Tilrettelegge for nullutslippstransport*
- *Tilrettelegge areal for gang- og sykkelveier, samt gode løsninger for myke trafikanter i sentrumsnære område og langs skolevei.*
- *5. Grønne hensyn*
 - *Sikre sentrumsnære friluftsområder og møteplasser og*
 - *Sikre allmenn ferdsel, særlig i sjønære områder.*
 - *Tilpasning til landskap og omgivelser ved nye fysiske inngrep*
 - *Ivareta kulturminner og kulturmiljø*
 - *Verne om jord- og skogsbruksressursene*
 - *Bevare 100-meters langs sjø og vassdrag og sikre allmennhetens tilgang til strandsonen og elvebredder.*

12. Gjeldende kommuneplan for Lyngdal kommune setter mange krav knyttet til reguleringsarbeid (se deler av KP§2.4 gjengitt under). Gjeldende kommuneplan har også generelle og spesifikke bestemmelser som jeg mener ikke er ivaretatt i planforslaget. Under har jeg sitert kommuneplanen (KP) i kursiv og lagt inn mine kommentarer til bestemmelsene i relasjon til planforslaget. Jeg har understreket det jeg mener er en mangel/ ikke samsvarer med gjeldende kommuneplan, i planen som er til høring (planID 202010).

- *§ 2.4: Forhold som skal avklares i reguleringsplan (§ 11-9 nr. 8)*

2.4.1

- *Planene skal angi formål, vern og utforming av arealer og fysisk miljø. Planen skal vise ivaretagelse av barn og unges interesser, tilgjengelighet, landskapsvern og kulturminner, gode løsninger for grønnstruktur og god tilrettelegging av fellesarealer. Viktige naturkvaliteter, herunder biologisk mangfold, skal registreres og vurderes sikret. Planer skal også vise hvordan større terrenginngrep løses. Det skal redegjøres for tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, nære omgivelser og fjernvirkning. Kommunen kan kreve at det utarbeides en landskapsanalyse.*

Det er ikke redegjort for hvordan terrenginngrep løses. Det er ikke redegjort for hvor mye masse som må skytes ut og flyttes. Tiltakenes estetiske sider i forhold til seg selv, og nære omgivelser er ikke redegjort for. Dvs at vi forventer at det redegjøres for hvordan opparbeidelse av veier og horisontale hyttetomter, parkeringsplasser, VA-/renovasjonsanlegg, hytter, garasjer, sjøbuer og båthavn er tilpasset eksisterende nærliggende bygningsmiljø.

2.4.2

- *Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal grønnstruktur og sammenheng med overordnet grønnstruktur utredes. Eksisterende sti/ turveg- forbindelse gjennom et nytt område avsatt til byggeformål skal opprettholdes, eller legges om slik at erstatningen blir fullverdig. Kommunen kan i reguleringsplan stille krav om at det legges til rette for tursti mellom områder.*

Turstier er ført som 2m brede opparbeidede veier i urørt terreng. Det ble uttalt av politiker på befaringen at «Folk liker å gå på veier, ikke på stier». Dette må imidlertid vurderes fra sted til sted. Hvor er det hensiktsmessig med turveier og hvor er det hensiktsmessig med tråkkestier. Vi mener dette må gjennomgås ved videre behandling av planforslaget. Det kan ikke være nasjonalt ønskelig at det etableres opparbeidede gangveier i urørt natur der veiene ikke har en sammenheng. (Det minnes «Rett tiltak på rett sted»).

2.4.3

- *Planen skal tilfredsstillende gjeldende krav til helse, miljø og sikkerhet. Risiko og sårbarhet skal utredes. Områdene B4, B16, SB1, N1, N2, FB61, FB62, FB72 og B15 skal rasutredes i forbindelse med detaljregulering, og evt. sikringstiltak gjennomføres før det kan gis tillatelse til tiltak.*

Naboer kommenterer at det har gått ras i området. Vi stiller spørsmål ved om rasutredningen er tilstrekkelig og om man er klar over hva som kan skje under bygging og etter bygging i dette bratte terrenget.

2.4.4

- *Veier skal prosjekteres og vises på plankart med senterlinje, høydetall og størrelse på skjæring og fyllinger. Godkjent avkjørsel skal avklares i forbindelse med reguleringsarbeidet.*

Plankartet viser ingen prosjektering av vei – det mangler senterlinje og høydetall og størrelse på skjæringer og fyllinger. Før planen tas opp til 2.gangs behandling bør dette tas inn i en ny førstegangsbehandling, slik at mengden masseuttak opplyses konkret i tall.

Vi kan ikke se at det er avklart godkjent avkjørsel fra fylkesveien, da avkjørsel og vei er lagt på «annen manns grunn».

2.4.6

- *For områdene for fritidsbolig FB2, FB10, FB11, FB15, FB16, FB18, FB19, FB23, FB25, FB29, FB30, FB 53, FB54, FB61, FB 70 og FB72,*

boligområdene B1, B3, B19, samt områdene N2, N6 og R1 Akersmyr skal det utarbeides landskapsanalyse i forbindelse med detaljregulering...

Denne bestemmelsen sier at det under detaljreguleringen skal utarbeides landskapsanalyse. Den tidligere utarbeidede landskapsanalysen / eksponeringsanalysen er ikke fulgt i planforslaget. Da forstår jeg det slik at det skal utarbeides en ny landskapsanalyse før planen behandles videre?

2.4.10

- *For FB2, FB7, FB10, FB11, FB15 og FB23 (Austadhalvøya) skal reguleringsplan følge opp anbefalinger i landskapsanalyser som er utarbeidet til kommuneplan*

Er det gjort en feil her? Skulle FB72 vært med i KP2.4.10?

§ 2.7:

- *Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur (§ 11-9 nr. 6). Det skal legges vekt på estetiske kvaliteter ved utforming av bebyggelse og utomhusanlegg jf pbl § 29-1 og § 29-2.*

Det savnes estetisk redegjørelse og detaljtegninger av terrengendringene for vei og tomteplanering. Det savnes noen eksempler på maks bygningsmasse på tomtene og nødvendig terregbearbeiding på eksponerte tomter.

• §2.8.1

- *Ny bebyggelse skal i form, farge og materialvalg tilpasses terreng og omgivelser. Søknader skal vise at det enkelte tiltak utformes med god arkitektonisk utforming og sikrer gode visuelle kvaliteter. Byggetomt skal lokaliseres og opparbeides med hensyn til naturlig terreng og silhuettvirkning skal unngås.*

Hvor er de estetiske kvalitetene ved den infrastrukturen som må på plass for å legge 84 hytter i et så bratt terreng?

Hvor er de estetiske kvalitetene mht tilpasning til landskapet når nesten alle hyttene skal etableres på opparbeidede horisontale «plataer» (se bestemmelsene pkt. 5.6). Dette gjelder alle hyttene med unntak av BFF9 og BFF10 der det står at «bebyggelsen skal oppføres terrassert/tilbakefylt mot terreng». Alle de resterende feltene (30 felt) har åpning for horisontalt platå. I dette bratte terrenget vil det bety veldig store fyllinger og skjæringer og sår i terrenget.

• §2.9.3:

- *Rekkefølgekrav for gang- og sykkelveier: Før det tillates nye tiltak i planområdet, skal gang- og sykkelveier være utbygd på de strekninger som*

er angitt i tabellen under. På deler av strekningen, kan det vurderes alternative trafikksikrende tiltak

Strekning	Gang- og sykkelvei må være løst før utbygging i området
FV 656 Ubostadkrysset – Sveneveg	Strekningen Ubostadkrysset – Agnefest og Svenevegområdet
FV 552 Skomrak – Austad	Austadhalvøya, fra Skomrak og sørover.
FV 43 Vemestad – Kvås	Fra nye boligområder i sør til nord for barneskole.
FV 590 Myrveien	Hamran, Kvavik, Rosfjord og områder mellom disse.

Det bemerkes at dette (gang- og sykkelvei) står som rekkefølgebestemmelse i kommuneplanen for Lyngdal kommune, og kravet kan gjøres gjeldende. I Utvalgsmøtet den 26.4.2022 nevnte samtlige politikere som talte at de ønsket gang og sykkelvei mellom Skomrak og Austad, og at de var bekymret for trafikksikkerheten. Hvorfor stilles det da ikke krav om dette tilknyttet denne planen? Å spasere langs Rosnesveien fra planlagt avkjørsel for hyttefelt FB72 til badeplassen ved Hagestadvannet er livsfarlig.

- §3.1.1:
 - *Byggegrenser langs sjø og vassdrag (jf. § 1-8): Arbeid og tiltak, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt nærmere enn 100 m fra sjøen og elvene Lyngdalselva og Møska, og fra sidebekkene til Lyngdalselva som er avmerket på plankartet...*

Nevner at 100m-beltet er tatt inn som strandsonegrense i kommuneplanen. Planen har veier i bratt terreng og flere sjøboder i denne sonen. Størrelsen på sjøbodene ble øket av politikerne i vedtaket knyttet til 1.gangs behandling i strid med administrasjonens forslag.

- §3.2.3:
 - Område FB72 Krågestøl kan bebygges med inntil 60 fritidsboliger.

Planen har 84 hytter.

- §3.8:
 - *Småbåthavner over 5 båtplasser (§ 11-11 nr. 4): Småbåthavnene skal i hovedsak bestå av flytebryggeanlegg. Terrenginngrep på land skal holdes til et minimum. I arealet avsatt til småbåthavn kan det anlegges bryggeanlegg til båtplasser. Det kan oppføres mindre bygninger på inntil 6 m² pr. båtplass på land ifm bryggeanlegget.*

Terrenginngrepene er ikke et minimum når det velges en størrelse på 8 mål og opparbeidede veianlegg samt sjøboder tilknyttet båthavna i denne sonen.

- § 6.4:

- *Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for områder avsatt til byggeformål, skal det legges vekt på å ivareta lokal byggeskikk og gode bygnings- og nærmiljø.*

De gamle sjøbuene til Prestjordgårdene samt gården «Prestjordstranda» blir ikke ivaretatt. Disse blir overkjørt av den nye båthavna og den gamle ivaretatte gårdsbebyggelsen på gnr/bnr 43/2 blir innringet av veier, P-anlegg og badeplasser.

13. Spesifikke kommentarer til planutkastet /forslag til planbestemmelser planID 202010

- §2 Formål:
 - *BKH.*
Det stilles spørsmål til innlegging av BKH – kolonihage. Kolonihager er knyttet til større byer der adgang til grønne områder er en mangelvare. Hvordan er det tenkt at bruken av 12 BKH-«boenheter» skal benyttes ? Er det helårs-boenheter?
 - *BUN.*
Det stilles spørsmål ved bebyggelsen i 100-meters-beltet, både plassering og størrelse på sjøboder.
 - *SV.*
f_SV4 må tas ut av planen. Dette er eksisterende privat vei som ikke har noe med hytte-feltet å gjøre. Veien benyttes og eies av eksisterende Prestjord -gårder og eiendommene ligger i LNF-område i kommuneplanen. Veien kan ikke reguleres til felles vei for hyttefeltet. Det bemerkes at Kåre Igland fikk kjøpt eiendommen 43/1 som tilleggsjord til gårdsdrift. På et ukjent tidspunkt var ikke Kåre Igland lenger hjemmelshaver av gnr/bnr 43/1 da eiendommen ble overdratt til Igland Eiendom AS. 43/1 var LNF og kan fortsatt benyttes som LNF. Eierne av Prestjord-gårdene tar ut skog og skjøtter sin skog og har også leid ut mark til beite. Vi har avtaler om veien og ønsker ikke en innregulering av veien f_SV4 som felles «hyttevei».
 - *SGG.*
SGG forutsettes kun for ferdsel til fots. Ønsker bekreftelse på dette.
 - f_SGG6 må tas ut av planen. Dette for å bevare en minimum av skjerming av eiendommen 43/2 og beboerne langs Prestjordveien.
 - f_SGG13 må tas ut av planen. Etablering av 2m bred gangvei er meningsløst ført til enden av planområdet inn til naboeiendommen 44/2 som ikke er del av planområdet. Skogsterrenget kan derimot ha sine etablerte tråkkestier slik det fint fungerer i dag.
 - f_SGG11, SGG9 og SGG10 må bearbeides slik at eier av gnr/bnr 43/2 og 43/3 skånes og bevarer et minimum av skjerming.
 - *SPP.*

f_SPP1 mangler angivelse av antall P-plasser og bruken av disse knyttet til hytte-eierne.

- GB og H730.

f_GB1 kan ikke ligge oppå et fredet område (H730). f_GB2 må trekkes lenger vekk fra privat brygge for gnr/nr 43/3. En viss skjerming / privat sone må kunne forventes for 43/3.

- §3 Fellesbestemmelser:

- 3a

Denne bestemmelsen må endres slik at «der det er gjennomførbart» fjernes. I tillegg anmodes om at bestemmelsen endres til en bedre ordlyd som på generelt grunnlag binder utbygger til å ivareta kulturlandskapet som i dag henger sammen slik at alle de 5 sjøbuene/båttøene på 44/2, 44/1 og 43/3 får bestå som ett sammenhengende kulturmiljø uten inngripen av en ny 8 mål stor båthavn.



Dagens kulturmiljø langs sjøen består av 5 sjøbuer /båttøer. (NB eiendommen 43/3 er feilplassert i kartet – den ligger over sjøbu 5)

- 3c

Er målsetting fra «ferdig gulv» styrende for høydeplasseringen? Bør det være en bestemmelse knyttet til maks tillatt bearbeiding /endring av terreng i forhold til eksisterende terreng før utbygging? Hvordan lese 3c) sammen med 5.6w) ?

I fellesbestemmelsene mangler bestemmelse som knytter båtplasser i VA11 til hyttene innen planområdet FB72, PlanID202010. Dette for å sikre at båthavna ikke blir en ny båthavn for andre hyttefelt noe som vil gi en utilsiktet trafikkbelastning.

- § 4 Boligbebyggelse (BFS1-BFS4)
 - De innregulerte boligfeltene som er lagt inn i planID 202010 er ikke i samsvar med kommuneplanen. Dette er LNF-formål i kommuneplanen, det er ikke byggeområde i kommuneplanen og hører ikke til planområdet VA11/FB72.

- §5 Fritidsbebyggelse (BFF1-BFF9)

(Overskriften er feil – på plankartet er det 32 hyttefelt.)

 - 5.2 a)

Bestemmelsens ordlyd «tillates oppført frittliggende hytter i 1,5 etasjer med hems» bør tydeliggjøres.
 - 5.3 a)

Skjæringer og fyllinger og murer skal være maks 2m «målt fra omkringliggende terreng» - bør revideres til «omkringliggende opprinnelig terreng». 2m er ganske høye murer, og det bør vurderes å sette en begrensning på antall terrengsprang/antall terrasserings pr tomt.
 - 5.5 b)

Maksimal takvinkel på 42 grader bør vurderes ved illustrasjoner.
 - 5.8 a)

Vegskråninger tillates «i nødvendig grad» lagt inn i tomtenes areal. Bestemmelsen viser stor usikkerhet i planen, og at det mangler kotesetting og detaljert veiprosjektering med skjæringer og fyllinger som også skal inngå som veiformål. Det vises til kommuneplanbestemmelsene og til andre reguleringsplaner (Hagestadhøgda, planID 202104) der dette følges opp før 1.gangsbehandling. Dette bør avklares tydelig før ny behandling slik at det legges fram 3D- illustrasjoner som viser de nødvendige fyllingene og skjæringene som infrastrukturen (alle veien) samt tomteplaneringene (planbestemmelse 5.6a)-w)) vil medføre.
 - 5.9 a)

Bestemmelsen angir at det skal opparbeides 2 P-plasser hvorav minst 1 skal være utendørs. Bestemmelsen legger da mulighet for at alle hyttene kan ha ett garasjebygg i tillegg til hytten. Med 84 enheter vil dette bli mye bebyggelse som igjen skal planeres og utfylles i bratt terreng. Det er ikke skrevet noe om eventuelle garasjers størrelse.

- §6 Kolonihage (BKH)
 - Er dette vanlige hytter/boenheter?

- §12 Uthus / naust / badehus (BUN).
 - Ny bebyggelse i strandsonen skal, etter fylkeskommunen og statsforvalteren, ikke anlegges. I tidligere illustrasjoner knyttet til FB72/VA11 er det ikke vist bebyggelse i dette området – hvordan kommer dette inn nå?

- §17 Veg.
 - Vegene må masseberegnes og areal til fyllinger og skjæringer må legges inn som veiformål i plankartet.

- §17 (?) Gangveg/gangareal/gågate
 - Forutsettes kun til gange. Traseene til gangveier revideres slik at eiendommen 43/2 ikke belastes med transportåre på begge sider av eiendommen. Traseen bak 43/2 sin takoverbygde uteplass bes fjernet i tråd med 43/2 sitt ønske.

Opparbeidede gangveier bes ikke ført over til Prestjordgårdene. 84 nye enheter bes benytte eget veinett. Ingen av de 84 enhetene får en gangtrafikk av 84 enheter forbi sin bebyggelse. Vi ber om at det tas hensyn til miljøet langs Prestjordveien. Eventuelle eksisterende tråkkestier ligger i terrenget i dag.

- §20 Parkeringsplasser
 - a)

f_SPP1 er oppført med antall P-plasser i tråd med kommunens bestemmelser for småbåthavn. Vi ber om at det i §20 og eller i fellesbestemmelsene oppgis antall P-plasser og at disse tilknyttes tomtene i feltet. Vi etterspør en tydelighet knyttet til at denne båthavna ikke blir en ny båthavn for Lyngdal generelt, men at båthavna kobles til hyttene i FB72.

- §22 Badeplass/- område (GB)
 - a)

Bes endret. Fredning sammen med badeplass hører ikke planmessig sammen. Badeplass-områdene bes trukket sydover mot Krågestøls egen båtstø.

- §24 Ferdsel (VFE)
 - a)

Moringer osv skal ikke anlegges i arealer utenfor VFE (loddrett ned).

- §25 Småbåthavn (VS)
 - c)

Det må presiseres at båt plassene skal betjene hyttene innen planområdet.

- §31 osv. Rekkefølgebestemmelser
 - Suppleres med
 - Rekkefølgekrav knyttet til en konkret utbyggingsrekkefølge av feltene 1-32

- Rekkefølgekrav knyttet til hva som skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for hyttene

Sluttkommentar:

Planforslaget strider mot nasjonale, regionale og kommunale føringer.

Det anmodes om at planområdet tas ut av kommuneplanen ved dennes rullering, alternativt at planområdet skyves sørover og at eventuell nytt forslag til reguleringsplan tas opp til ny førstegangsbehandling deretter.

Med vennlig hilsen

Maria Radejko

Gnr/bnr 44/2

Dato: 04.07.2022

Prestjord velforening, bestående av:

- Margunn Njaa (gnr/bnr 43/2 og 43/3)
- Magne Haugland (gnr/bnr 44/5)
- Monica Friberg Nilsen/Paul Oddvar Nilsen (gnr/bnr 44/1)
- (Maria Radejko (gnr/bnr 44/2))

støtter denne høringsuttalelsen.

Dato:04.07.2022

Kopi er sendt:

Agder Fylkeskommune

Statsforvalteren i Agder

Margunn Njaa

Magne Haugland

Monica Friberg Nilsen / Paul Oddvar Nilsen