

# WIGEMYR & CO

Advokatfirma

Lyngdal kommune  
post@lyngdal.kommune.no

Deres ref.:

Vår ref.: 152393/21377/  
E-mail: gard.erik.garlie@wigemyr.no

Kristiansand, 06.07.2022

## HØRINGSUTTALELSE – DETALJREGULERINGSPLAN FOR FRITIDSBOLIGER OG SMÅBÅTHAVN KRÅGESTØL – PRESTJORDSTRAND PLANID 202010



### 1. INNLEDNING

Det vises forslag til «*Detaljreguleringsplan for fritidsboliger og småbåthavn Krågestøl Gnr 45 bnr 1, gnr 43 bnr 1, gnr 47 bnr 1, 2 og gnr 48 b.*», utlagt til høring med frist 6. juli 2022 for merknader.

Advokatfirmaet Wigemyr & Co. DA bistår følgende grunneiere som berøres av planforslaget; Paul Oddvar Nilsen og Monica Friberg Nilsen (gnr. 44 bnr. 1), Maria Radejko (gnr. 44 bnr. 2), Arnt Prestjord, Joar Prestjord og Laila Prestjord Dønnem (gnr. 44 bnr. 3), Magne Haugland (gnr. 44 bnr. 5), Erik Fartein Conn (gnr. 45 bnr. 6), Toril Smith Konradsen m.fl. (gnr. 48 bnr. 9) og Margunn Njå (gnr. 43 bnr. 2 og 3).

Grunneierne har sendt inn egne høringsmerknader. Dette skriv er ment å supplere øvrige merknadsskriv og må ses i sammenheng med disse. Grunneiernes innspill går i større grad i detalj på planforslagets faktiske konsekvenser og underbygger de mer juridiske argumenter som fremføres i dette skriv.

Vårt budskap er at planforslaget må forkastes da den planlagte utbygging vil innebære et alvorlig og irreversibelt inngrep i naturen og et vernet kystmiljø i strid med lov og nasjonale og regionale føringer for natur-, kultur- og strandsoneforvaltning.

Jeg skal i det følgende utdype dette, nærmere oppsummert i hovedpunkter.

### 2. HOVEDPUNKTER – MERKNADER TIL PLANFORSLAGET

- **Planforslaget er i strid med de nylig reviderte «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen»**

#### PARTNERE

Adv. Helge Wigemyr (H)  
Adv. Yngve Andersen (H)  
Adv. Kai Knudsen (H)  
Adv. Johan F. Gjesdahl  
Adv. Bjørgulv Rygnestad  
Adv. Solveig Løhaugen  
Adv. Erik Ottemo  
Adv. Inger Johansen  
Adv. Thor-Erik Andersen  
Adv. Nils Anders Grønås  
Adv. Anne Sundøy  
Adv. Gard Erik Garlie  
Adv. Johan G. Bernander  
Adv. Kjell Bentestuen

#### ANSATT ADVOKAT

Adv. Rune Alsted Amundsen  
Adv. Vanessa Martinsen

#### ADVOKATFULLMEKTIG

Åsmund Mjåland

(H) Møterett for Høyesterett

#### MEDLEMAV

Den Norske Advokatforening

#### ADVOKATFIRMA

**WIGEMYR & CO DA**  
Vestre Strandgate 23  
Postboks 716  
4666 Kristiansand

**T** +47 38 17 87 10  
**E** post@wigemyr.no  
**W** wigemyr.no

Org. nr.: 977 049 997 MVA

Planforslaget er i strid med de statlige retningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen.

Det følger av plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8 første ledd at:

*«I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.»*

Stortinget har gitt 100-metersbeltet langs sjøen en særskilt beskyttelse. Det er et nasjonalt mål at dette området skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle, jf. St.meld. nr. 26 (2006-2007). I 100-metersbeltet skal det derfor tas særlig hensyn til naturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser.

De statlige retningslinjene følger opp og tydeliggjør disse forpliktelsene.

Nedenfor følger utdrag av sentrale bestemmelser i de statlige retningslinjene:

Punkt 5:

*«Kommunene skal legge retningslinjene til grunn i planleggingen og ved behandlingen av dispensasjonssøknader. Fylkeskommunene skal legge retningslinjene til grunn i den regionale planleggingen. Statsforvalterne og fylkeskommunene skal legge retningslinjene til grunn ved sin medvirkning i det kommunale planarbeidet og når de blir forelagt dispensasjonssøknader.»*

Punkt 6:

*«Strandsonen gir grunnlag for næring og bosetting. I 100-metersbeltet langs sjøen skal det samtidig tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1-8 første ledd. Strandsonen utgjør en viktig del av grønnstrukturen i kommunene og er leveområde for stedbundet plante- og dyreliv. Strandsonen er svært viktig for friluftsliv, rekreasjon og landskapsopplevelser. Den er rik på kulturminner og er viktig for steders særpreget og identitet.»*

[...]

*Utbygging bør konsentreres til etablerte byggeområder. Arealer til bolig-, sentrums- og næringsutvikling bør prioriteres foran arealer til fritidsboliger. Ved lokalisering av næringsområder bør det vektlegges om næringer og næringsvirksomhet som bidrar til økt lokal verdiskaping trenger tilgang til sjøen.»*

Punkt 6.1:

*«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 kulturlandskap, kulturmiljø og enkeltstående eksempler på den særegne kystkulturen i området.»*

Punkt 6.2:

*«Grunnlaget for allmenn rekreasjon i strandsonen skal trygges og utvikles videre. Mulighetene for allment friluftsliv, basert på båtferdsel, ferdsel til fots og på sykkel,*

*strandopphold og bading, bør trygges og forbedres. Det bør legges stor vekt på å opprettholde og forbedre tilgjengeligheten til strandsonen fra landsiden og sjøsiden samt mulighetene for å ferdes og å oppholde seg langs sjøen. Disse hensynene skal vektlegges sterkt når kommunen vurderer å godkjenne videre utvikling av eksisterende bolig- og fritidseiendommer.»*

Punkt 7:

*«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.*

*Eldre reguleringsplaner som gir mulighet for utbygging i strid med retningslinjene, bør revideres eller oppheves.»*

Punkt 9.1:

*«Som hovedregel skal byggeforbudet praktiseres strengt i planleggingen.»*

Punkt 9.2:

*«Ny utbygging skal unngås på arealer med betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.*

*[...]*

*Arealer til bolig-, sentrums- og næringsutvikling bør prioriteres foran arealer til fritidsboliger.»*

Punkt 9.3:

*«Ny bebyggelse bør trekkes så langt unna sjøen som mulig.»*

Punkt 9.5:

*«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.»*

De statlige retningslinjene trådte i kraft 28. mai 2021. Retningslinjene understreker hvilke hensyn som skal tas, ikke bare i dispensasjonssaker, men også i forbindelse med arealplanlegging.

Retningslinjene skal hensyntas ved utarbeidelse av reguleringsplaner, også der reguleringsplanen som utgangspunkt er i samsvar med arealformål i tidligere vedtatt kommuneplan.

Dette innebærer at de statlige retningslinjene må legges til grunn og følges for *Detaljreguleringsplan for fritidsboliger og småbåthavn Krågestøl.*

I planforslaget er det lagt opp til en omfattende utbygging av småbåtanlegg med 90 båtplasser og 84 fritidsboliger, et område for kolonihageutbygging og vei-/infrastruktur med atkomst til alle hyttetomter og småbåthavnen.

Utbyggingen er planlagt i et område hvor det finnes et eldre etablert kystkulturmiljø (tilbake til 1800-tallet) med naust/sjøboder og gårder.

Terrenget er bratt og i utgangspunktet lite egnet for utbygging. Utbyggingen vil kreve store terrenginngrep både for tomte- og veiutbygging. Tiltakene vil innebære betydelige masseuttak og -forflytning. Omfanget av masseuttak og størrelse på fyllinger og skjæringer er ikke i tilstrekkelig grad belyst. Inngrepene vil føre til irreversible skader på eksisterende natur- og kystlandskap, samt betydelige endringer i landskapsbildet. Eksponering mot sjø og silhuettvirkningene i landskapet er markante.

I planområdet er det flere registrerte kulturminner (også fornminner) som vil miste sin verdi selv om det opprettes hensynssoner. Det er ikke hensyntatt «bufferoner» etter kulturminneloven mellom kulturminner og ny bebyggelse/tiltak. Det er sågar lagt opp til at arealer med registrerte kulturminner skal kunne benyttes som badeplass. Båthavnen er lagt midt inni nyere tids kulturmiljø mellom sjøbuene til Prestjord-gårdene og gården i Prestjordstranda.

Et småbåtanlegg vil innebære en total nedbygging av strandlinjen og føre med seg trafikk, støy og fare for forurensning. Det er ikke lagt opp til å etablere oljeutskiller eller annet anlegg for å håndtere forurensning fra båttrafikken og konsekvenser for det marine liv er ikke kartlagt.

Dersom planene for Krågestøl realiseres vil det medføre et stort og uopprettelig avtrykk i naturen og miljøet langs og i Rosfjorden, i strid med uttalte nasjonale mål for strandsoneforvaltningen og de statlige retningslinjene.

- **Planforslaget er i strid med vilkårene som ble satt i forbindelse med mekling etter innsigelser fra Statsforvalter og Fylkeskommunen til kommuneplanens arealdel og krav til konsekvensutredning**

I forbindelse med rullering av kommuneplanen kom både Statsforvalteren (tidl. Fylkesmannen) og Fylkeskommunen i 2015 med innsigelser til å legge inn fritidsboligbebyggelsen og småbåthavnen (FB72/VA11) i kommuneplanens arealdel.

Statsforvalteren pekte på dagjeldende statlige retningslinjer hvor det (som i dag) fremgikk at:

*«...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.»*

Fylkeskommunen fremhevet at innsigelse ble reist på grunn av manglende hensyn til landskapet og pekte på at området ikke var konsekvensutredet.

Fylkeskommunen pekte også på at et betydelig mindre «turistanlegg» i samme område som VA11 ble tatt ut av planene ved mekling etter innsigelse i 2007. Fylkeskommunens begrunnelse for å reise innsigelse den gang var at anlegget i vesentlig grad ville bryte opp den overveiende ubebygde naturrammen langs østre del av Rosfjorden og samtidig være i direkte konflikt med det generelle byggeforbudet i strandsonen.

I referatet fra meklingsmøtet mellom Statsforvalteren og Lyngdal kommune av 13. april 2015 fremgår det at Statsforvalteren stilte vilkår om at en eventuell utbygging skulle skje på bakgrunn av

resultatene av landskapsanalyse og konsekvensutredning (KU) og for øvrig på en skånsom måte med minst mulig terrenginngrep. Dette skulle sikres ved bestemmelse i kommuneplanen.

I referat fra meklingsmøtet mellom Vest-Agder fylkeskommune og Lyngdal kommune av 29. april 2015 understreket fylkeskommunen at utbygging av småbåtanlegg og veier tilsa stor varsomhet med terrenginngrep. Det fremgår også av referatet at fylkeskommunen «*vil gjøre innsigelse gjeldende, dersom ikke reguleringsplan i tilstrekkelig grad ivaretar viktige interesser i området.*»

I likhet med Statsforvalteren stilte og fylkeskommunen et klart vilkår for å trekke sin innsigelse:

*«VAF trekker innsigelsen, med henvisning til at 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.»*

En slik bestemmelse med krav til konsekvensutredning er imidlertid ikke å finne i kommuneplanen. Premissene som lå til grunn for at Statsforvalteren og fylkeskommunen skulle trekke sine innsigelser er dermed ikke fulgt opp av kommunen ved utarbeidelse av kommuneplanen.

Kravet om konsekvensutredning må på ovennevnte bakgrunn like fullt være et krav for reguleringsplanen som nå er lagt ut til høring. Lyngdal kommune kan ikke tilsidesette vilkår fra statlige/regionale myndigheter som er fremkommet i en mekling. Det vil i såfall undergrave hele meklingsordningen.

Det vises i denne sammenheng til de overordnede formålene i plan- og bygningsloven § 1-1 hvor det fremgår at de ulike forvaltningsnivåer skal samordne seg og at alle berørte myndigheter og interesser skal sikres medvirkning:

*«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.»*

Uavhengig av vilkårene som ble stilt i forbindelse med mekling vil detaljreguleringsplan for Krågestøl utløse krav til konsekvensutredning, jf. pbl. § 4-2 annet ledd:

*«For regionale planer og kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse – konsekvensutredning – av planens virkninger for miljø og samfunn.»*

Kravene til konsekvensutredninger følger av pbl. §§ 4-2 og 14-2, samt forskrift om konsekvensutredninger (F21.06.2017 nr 854).

Forslagsstiller har fremlagt noen nyere rapporter og vurderinger innenfor ulike felt. I 2014/2015 ble det utarbeidet en «Eksponeringsanalyse» og en «Landskapsanalyse» av Asplan Viak. Ingen av disse

rapportene/analysene oppfyller imidlertid kravene til en fullverdig og oppdatert konsekvensutredning for planforslaget som nå er lagt ut til høring. Som vedlegg til høringsforslaget ligger en Risiko- og sårbarhetsanalyse, men ingen konsekvensutredning.

Det er et krav at konsekvensutredningen følger planforslaget, jf. pbl. § 12-10. Det gjør det ikke her og forslaget må derfor først konsekvensutredes i full bredde før det kan legges ut til høring.

- **Planforslaget hensyntar ikke i tilstrekkelig grad konklusjonene i fagkyndige rapporter og analyser og følger ikke kommuneplanens begrensninger**

«Landskapsanalysen» som ble utarbeidet av Asplan Viak (dat. 27.03.2015) har oppgitt en verdisetning av «konsekvens» som angir at tiltaket vil ha middels negativ verdi på det aktuelle området. Dette ble imidlertid ikke vektlagt da hyttefeltet og båthavnen ble lagt inn i kommuneplanen.

«Landskapsanalysen» (som bygger på Asplan Viaks "Eksponeeringsanalyse» dat. 12.06.2014) har imidlertid mange innspill og et faktagrunnlag som, etter Statsforvalterens og fylkeskommunens innsigelser i 2015 skulle tas hensyn til i pågående reguleringsplanarbeid, men som ikke kan gjenfinnes i nåværende planforslag.

I «Landskapsanalysen» fremgår det bl.a.:

*«Terrenget skråner ned mot Rosfjorden. De markerte og bratte fjellssidene 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.»*

I «Eksponeeringsanalysen» fremgår det at det var tiltenkt 70 hytter, men p.g.a analysen ble en del hytter tatt ut. Konsekvensen var at det i kommuneplanen ble lagt inn et maks antall hytter på 60. Forslaget som i dag ligger til høring har 84 hytter/enheter, altså i strid med analysene og kommuneplanen. Analysen sier også noe om plassering og høyder som ikke synes å være hensyntatt i planforslaget. Veier følger også andre traséer enn det som følger av analysen. Kommuneplanens bestemmelse om rekkefølgekrav knyttet til gang og sykkelsti fra Skomrak til Austad er ikke fulgt

«Landskaps- og Eksponeeringsanalysene» gir ingen holdepunkter for at arealet FB72/VA11 er positivt egnet for et stort hyttefelt og en stor båthavn.

Planforslaget er dermed heller ikke i samsvar med de analyser som tidligere er utarbeidet for prosjektet eller kommuneplanens begrensninger for antall enheter.

Det vises i den sammenheng til Vedlegg 1 («Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverks om alltid skal ha planprogram eller melding om konsekvensutredning») til forskrift om konsekvensutredninger hvor det i punkt A nr. 25 fremgår at «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan» skal konsekvensutredes, jf. foregående kulepunkt.

Det vises også til Vedlegg 2 til forskriften («Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som skal vurderes nærmere») punkt 12 bokstav a hvor lystbåthavner er opplistet.

- **Forslaget til detaljregulering av Kråkestøl må ses i sammenheng med rullering av kommuneplanens arealdel**

Kommuneplanens arealdel ligger ute til rullering med utsatt høringsfrist til 1. september 2022.

Forslaget til detaljreguleringsplan for Krågestøl må ses i sammenheng med kommunens revisjon av kommuneplanens arealdel og de føringer som der kan bli gitt.

Det er uhensiktsmessig at detaljreguleringsplanen behandles før kommunens overordnede arealstrategi for de neste årene er fastlagt i ny arealdel. Arbeidet med detaljreguleringsplanen må derfor settes på vent til kommuneplanen er ferdig behandlet.

- **Veier - planforslaget er i strid med privatrettslige rettigheter**

Atkomstveier er en generell utfordring i planforslaget, både med tanke på at veiene vil kreve store terrenginngrep og med tanke på at veiene vil omringe og forringe bruksverdien av eiendommene til eksisterende grunneiere. Eksempelvis vil eiendommen gnr. 43 bnr. 2 (Margunn Njå) få veier tett inntil eiendommen på flere sider. Dette er veier som ifølge forslagsstiller (uttalt på befaring) ikke bare skal benyttes som gangveier, men også ferdsel med ATV.

Den økte trafikkbelastning vil utløse rekkefølgekrav (jf. kommuneplanen) knyttet til opparbeidelse av gang- og sykkelveier og det må også hensyntas at det skal sikres forsvarlig avkjørsel fra fylkesvei. De trafikale utfordringene og trafikksikkerheten knyttet til en eventuell utbygging må løftes opp og vurderes nærmere.

En annen side ved dette er at planforslaget legger opp til bruk/oppgradering av eksisterende veier og veitraséer over grunn som ikke eies av forslagsstiller.

Eier av gnr. 48 bnr. 9 (Torhild Smith Konradsen) har i egen høringsuttalelse gjort det klart at hun på vegne av Myran Gård ikke vil gi tillatelse til opparbeidelse av atkomstvei via Krågestølveien over gårdens parseller (midtre del av Krågestølveien og kryss ved fylkesveien).

Krågestølveien er en privat vei som eies og driftes/vedlikeholdes av grunneiere/rettighetshavere.

Manglende privatrettslige rettigheter innebærer skranker for realisering av planforslaget slik det foreligger og krever i så fall ekspropriasjon, som ikke er kurant.

### **3. AVSLUTTENDE BEMERKNINGER**

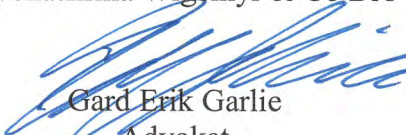
Forslaget til detaljplan for Krågestøl respekterer ikke overordnede statlige, regionale og kommunale retningslinjer og føringer for utbygging av strandsonen i et etablert kystmiljø med kulturminner og terrengmessige og landskapsmessige begrensninger. Planforslaget er heller ikke tråd med vilkår i tidligere mekling.

Planforslaget synes å være drevet av rent kommersielle hensyn hvor det er om å gjøre å få innregulert så mange enheter og så store anlegg som mulig uten å ta tilstrekkelig hensyn til eksisterende miljø og naturinngrep.

Planforslaget er «konsekvenstungt» og bør derfor forkastes. Subsidiært bør planområdet flyttes til et sted hvor konsekvensene av utbygging er mindre eller totalrevideres/nedskaleres under hensyntagen til våre klienters merknader, med fremme av forslag til ny reguleringsplan til førstegangs behandling.

Under enhver omstendighet må videre behandling av planforslaget avventes til kommuneplanens arealdel er ferdigbehandlet og det eventuelt er utført en fullverdig og oppdatert konsekvensutredning.

Med vennlig hilsen  
Advokatfirma Wigemyr & Co DA



Gard Erik Garlie  
Advokat

Kopi: Statsforvalteren i Agder per e-post, Agder fylkeskommune  
per e-post, klienter per e-post