



LYNGDAL KOMMUNE  
Rinnanveien 3  
4580 LYNGDAL

Dato: 29.06.2022  
Vår ref: 20/27390-23  
Deres ref: 2020/5595-35  
Saksbeh.: Kåre Kristiansen

## Uttalelse til offentlig ettersyn av forslag til detaljreguleringsplan for fritidsboliger og småbåthavn Krågestøl, planID 202010

Vi viser til oversendelsen datert 24. mai 2022 med høring og offentlig ettersyn av ovenstående plan.

Formålet med planen er å legge til rette for opparbeidelse og utbygging av fritidsboliger på Krågestøl og tilhørende småbåthavn, hhv. FB72 og VA11 i gjeldende kommuneplan. Kommuneplanen stiller blant annet krav om at det ved detaljreguleringen skal utarbeides en landskapsanalyse.

Størstedelen av strandsonen langs planområdet består av bratt fallende terreng mot fjorden, mens den del av planområdet som er avsatt til småbåthavn lengst mot nord består av en større flate ned mot havet. Innenfor området er terrenget kupert med bratte helninger og stup, med enkelte flatere partier imellom.

Planbeskrivelsen opplyser at det førende prinsippet for utforming av boligfelter har vært ønsket om å konsentrere utbyggingsfelter til - *områder hvor det vurderes naturlig med en større konsentrasjon av tomter innenfor et avgrenset område, og hvor tomteutformingen vil gi et flatt planert tomteareal*. Totalt planlegges det for 57 tradisjonelle fritidstomter i hovedsak samlet innenfor byggeområder på 8 – 12 enheter, 6 enheter som terrasserte fritidsboliger og 7 enheter i et klyngetun. I tilknytning til småbåthavnen er det åpnet for at det kan bygges nye sjøboder i tre områder (BUN2-4).

### **Fylkeskommunen har følgende merknader til planforslaget**

Fylkeskommunedirektøren viser til innspillet fra Agder fylkeskommune ved oppstart av planarbeidet. I denne ble det fremhevet at - *en av de store utfordringene i dette planarbeidet er hensynet til landskapsrammen langs Rosfjorden. Vest-Agder fylkeskommune reiste i 2015 innsigelse til kommuneplanen med begrunnelse i landskapshensyn. Innsigelsen ble trukket under forutsetning av at landskapshensyn ivaretas i oppfølgende reguleringsplanarbeid. I dette lå en forutsetning om at føringene i gjennomført landskapsanalyse skulle legges til grunn i planarbeidet*.

Fylkeskommune ga i tillegg innspill til forhold som gjelder samferdsel, vannforvaltning, friluftsliv og kulturmiljø.

På bakgrunn av dette har fylkeskommunedirektøren følgende merknader og anbefaling til planforslaget:

#### Hensynet til kystlandskapet

Området er del av et større og stort sett ubebygde kystlandskap som strekker seg fra Skomrak i nord til Borvika i sør på østre side av Rosfjorden. Dette var sammen med områdets bratte og utfordrende topografi, en del av begrunnelsen for fylkeskommunens innsigelse til byggeområdet i kommuneplanen i 2015. På denne bakgrunnen forventer fylkeskommunedirektøren at planforslaget stiller strenge krav til utformingen av byggeområder for å minimere den negative landskapsvirkningen.

I planforslaget har man forsøkt å konsentrere fritidsboligene til færre, men større utbyggingsområder som kan planeres. Fylkeskommunedirektøren mener at dette i utgangspunktet er et godt prinsipp for å redusere den samlede negative landskapsvirkningen. Byggeområdene synes også i hovedtrekk å følge naturlige hyller i terrenget, men utnyttelsen innenfor disse blir likevel for høy. Flere av fritidsboligene vil ligge eksponert mot sjøen samtidig som tomteutformingen medfører at karakteriske terrengformasjoner som mindre koller og høydedrag sprenges bort. I tillegg gir flere av bestemmelsene upresise føringer for utforming av de mest eksponerte fritidsboligene som potensielt kan gi en utilsiktet dårlig landskapstilpasning.

***Fylkeskommunedirektøren gir en sterk faglig anbefaling om at planforslaget bearbeides. Utformingen av de mest eksponerte byggeområdene bør i høyere grad ta hensyn til det eksisterende landskapet og bevare elementer som koller og høydedrag. Man bør samtidig stille strengere krav til utforming av fritidsboligene nærmest sjøen.***

Med utgangspunkt i dette har fylkeskommunedirektøren følgende merknader til enkeltpunkter i planforslaget:

- Bestemmelsene tillater at gesims- og mønehøyde for fritidsboliger måles fra ferdig gulv, men uten å spesifisere tillatt høyde på gulvet. Det bør gis en entydig høyde for fritidsboligene. Gesims- og mønehøyde bør som utgangspunkt måles fra ferdig planert terreng.
- Bestemmelsene åpner for at fritidsboliger kan bygges med saltak eller pultak. Pulttak er ofte landskapsmessig utfordrende i praksis, og bør i så fall utføres med meget slak takvinkel. Denne takformen bør begrenses til særlige tomter hvor det unntaksvis kan gi bedre landskapstilpasning.
- Bestemmelsene bør spesifisere at møneretning skal følge kotehøyde, at takkopplett og kvister/ark ikke tillates for fritidsboliger på de mest eksponerte tomter samt at taktekking skal utføres med matt og ikke-reflekterende materialer.
- Byggegrense for fritidsboliger nærmest sjøen bør trekkes lengre inn fra brinken for å minske synligheten fra sjøen. Det bør eventuelt kombineres med mindre størrelse for disse fritidsboligene. Det gjelder blant annet for tomter i byggeområder 14, 15, 18, 19 og 20.
- For flere av byggeområdene ligger bebyggelsen relativt "tungt" i terrenget enkelte steder. For eksempel kan det ut som at terrenget i byggeområde 19 skal senkes med inntil 3 meter.
- Det ser ut til at planforslaget åpner for en vesentlig utvidelse av den eksisterende fritidsboligen BFF1. BFF1 ligger i strandsonen og størrelse og byggegrense for boligen bør begrenses til det eksisterende fotavtrykket.
- Ny fritidsboliger på BFF32 ligger i det bratte dalføret med veien ned til båthavnen. Fritidsboligen ligger for seg selv og bryter dermed med hovedprinsippet for utforming av planområdet og bør tas ut.
- Særlig fremstår byggeområdene BFF18– 21 lite tilpasset de lokale variasjoner i landskapet. For disse byggeområdene bør reduksjon av antall tomter, tomtestørrelse og tillatt BYA samt justering av byggegrense og adkomstvei vurderes for å oppnå bedre

landskapstilpasning.

- Plassering og utforming av BFF17 er uheldig. To av byggeområdets tre tomter (17.1 og 17.2) forutsetter planering av eksponert kolle i landskapet. Man bør følgelig vurdere å ta hele BFF17 ut.
- Man bør vurdere felles parkering ved flere av byggeområdene fremfor asfaltert adkomstvei frem til hver enkelt tomt, når det kan gi bedre tilpasning av tomtene til landskapet.
- Sjøbodene (BUN2-4) ligger som en markant vegg på tvers i landskapet. Bedre landskapstilpasning kan oppnås hvis møneretning følger kotehøydene, størrelsen reduseres og bebyggelsen for BUN3 begrenses til østlig side av adkomststien.
- Småbåthavnen representerer et langt og stort inngrep i strandsonen. Fylkeskommunedirektøren kan ikke se at det er sagt noe om utforming/avslutning mot sjø/land. Brygga bør anlegges på en måte som ikke medfører utsprengning i strandsonen med etterfølgende skjæringer i fjellet. Brygga bør som utgangspunkt etableres som en enkel «utepåhengt» brygge forankret i fjellet. Kaifronten bør utformes på en estetisk best mulig måte.

### Friluftsliv

Det er positivt at regulant har gjennomført møter med historielaget og legger opp til at turstinettet opprettholdes og videreutvikles. Fylkeskommunedirektøren vil sterkt anbefale at man knytte rekkefølgekrav til opparbeiding av nye interne turstier og til selve lekeplassen (BLK). Området utenfor planområdet er attraktivt for kajakkpadling og bryggeanlegget bør tilrettelegges for utsetting av kajakk.

### Samferdsel

For vei er det ikke samsvar mellom plankart og bestemmelser (sammenblanding mellom offentlig- og privat vei). Ifølge planbeskrivelsen skal det være kommunal vei (o\_SV2) fra fylkesvei (o\_SV1). Det er markert for kort friskt i plankartet, og dette må endres til friskt for fartsgrense 80 km/t. Fylkesveien er forkjørsvei, og for kryss skal det benyttes 1,2 x stoppsikt. Ved varsel om oppstart av planarbeid kommenterte fylkeskommunen krav til stoppsikt ved venstresving inn i kommunal vei. Dette går direkte på trafikksikkerhet, og er så langt vi kan se ikke fulgt opp i planforslaget. Før sluttbehandling forutsetter fylkeskommunedirektøren at planen endres i.h.h.t. gjeldende krav.

Endringer for kryss med fylkesvei må tas inn i rekkefølgebestemmelsene, og knyttes til igangsettingstillatelse for nye fritidsboliger.

### Kulturmiljø

Fylkeskommune sendte merknader og anbefalinger til tiltakshaver og kommunen den 13.09.2021 (se saknr 20/27396), og kan oppsummeres slik: 1) Steinalderlokalitet ID 279259 (automatisk fredet kulturminne), funnet i nærheten av sjøen. Den ble regulert til bevaring med hensynssone H730 i tråd med våre anbefalinger. 2) Steinalderlokalitet ID 279260 (automatisk fredet kulturminne), funnet på Krågestøl gårdstunet. Den ble også regulert til bevaring hensynssone H730 i tråd med våre anbefalinger.

Nyere tids kulturminner er: 3) Husmannsplass ID 280483, 4) Husmannsplass ID 280504 og 5) Tuft ID 280668. Plankartet har inntegnet hensynssonen H570 for nyere tids kulturmiljøer. Dette er positivt og i tråd med tidligere anbefalinger. Den generelle fellesbestemmelse (§ 3.a) nevner hensynet til nyere tidskulturminner mens det ikke er noen mer presise bestemmelsene for selve hensynssonen.

Fylkeskommunedirektøren anbefaler at man oppdaterer planforslaget med bestemmelser for hensynssonen H570 som gir tydeligere føringer for tiltak i disse områder. Bestemmelsene bør spesifisere at det ved tiltak innenfor hensynssonen skal legges særlig vekt på en helhetlig vurdering med mål om å ivareta kulturmiljøets kvaliteter. Viktige elementer i kulturmiljøet så som

steingjerder, (innmarks og utmarks), rydningsrøyser, ruiner av hustuffer, melkeplasser, og en potetkjeller skal i størst mulig grad bevares og brukes som strukturerende elementer ved utformingen av området og kan integreres i «grønne» aktiviteter som lekeplass, felles areal o.lign.

Vurderingen av hensynet til kulturmiljøet bør inngå i de situasjonsplanene som planbestemmelsene stiller krav. Dette kan med fordel nevnes eksplisitt i bestemmelser i § 5.1.d (som gjelder utforming av BFF23-29 og f\_BUT1) og § 6.f (som gjelder utforming av BKK1-2 og f\_BPH1-2).

Norsk Maritimt Museum har i epost datert 10. juni meddelt at man ikke har anmerkninger til reguleringen.

#### Oppsummering

Fylkeskommunedirektøren gir en sterk faglig anbefaling om at planforslaget bearbeides før endelig vedtak. Utformingen av de mest eksponerte byggeområdene bør i høyere grad ta hensyn til det eksisterende landskapet og bevare elementer som koller og høydedrag. Man bør samtidig stille strengere krav til utforming av fritidsboligene nærmest sjøen. Småbåthavnen og sjøboder bør sikres bedre landskapstilpasning og omfang av sjøboder reduseres.

Fylkeskommunedirektøren forutsetter også at planforslaget justeres etter gjeldende krav for kryss med fylkesvei og at det legges inn bestemmelse for hensynsone kulturmiljø (H570).

Med hilsen

Ingvild Nina Skjong

Leder

Plan

Kåre Kristiansen

Rådgiver

Plan

*Brevet er godkjent elektronisk.*

**Kopi til:** STATSFORVALTEREN I AGDER  
NORSK MARITIMT MUSEUM