

Offentlig ettersyn og høringsuttalelser:

Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 24.05.22 – 06.07.22

Til offentlig ettersyn og høring kom det inn 18 uttalelser. Det kom innspill fra følgende personer, firmaer og myndigheter

Agder Fylkeskommune	Wigemyr & Co
Statsforvalteren i Agder	Erik Fartein Conn
NVE	Samlet uttalelse
Kystverket sørøst	Toril Smith Konradsen
Fiskeridirektoratet	Magne Haugland
AE Nett AS,	Prestjord velforening
Austad grendeutvalg	Fortidsminneforeningen
Austad historielag v/Arne Lervik	Naturvernforbundet
Råd for personer med funksjonsnedsettelse	
Eldrerådet	

Agder fylkeskommune datert 29.06.22

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 landskaphensyn. Innsigelsen ble trukket under forutsetning av at landskaphensyn 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 Bordvika 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:

Innspill: 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.

Forslagsstillers kommentar: Vi foreslår at det tilføres en bestemmelse om at ferdig gulv ikke skal være mer enn 0,5 m i gjennomsnitt over planert tomt rundt grunnmur for flate tomter.

Kommunedirektørens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar. anbefaler at bestemmelsene endres slik forslagsstiller foreslår.

Innspill: Bestemmelsene åpner for at fritidsboliger kan bygges med saltak eller pulttak. 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.

Forslagsstillers kommentar: Vi foreslår at vi justerer takform på tomter nærmest sjøen til å kun være bebyggelse med flatt tak, mens det for øvrige deler av feltet åpnes for flatt tak eller saltak.

Kommunedirektørens kommentar: foreslås å endre bestemmelsen jfr. forslagsstillers kommentar

Innspill: 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.

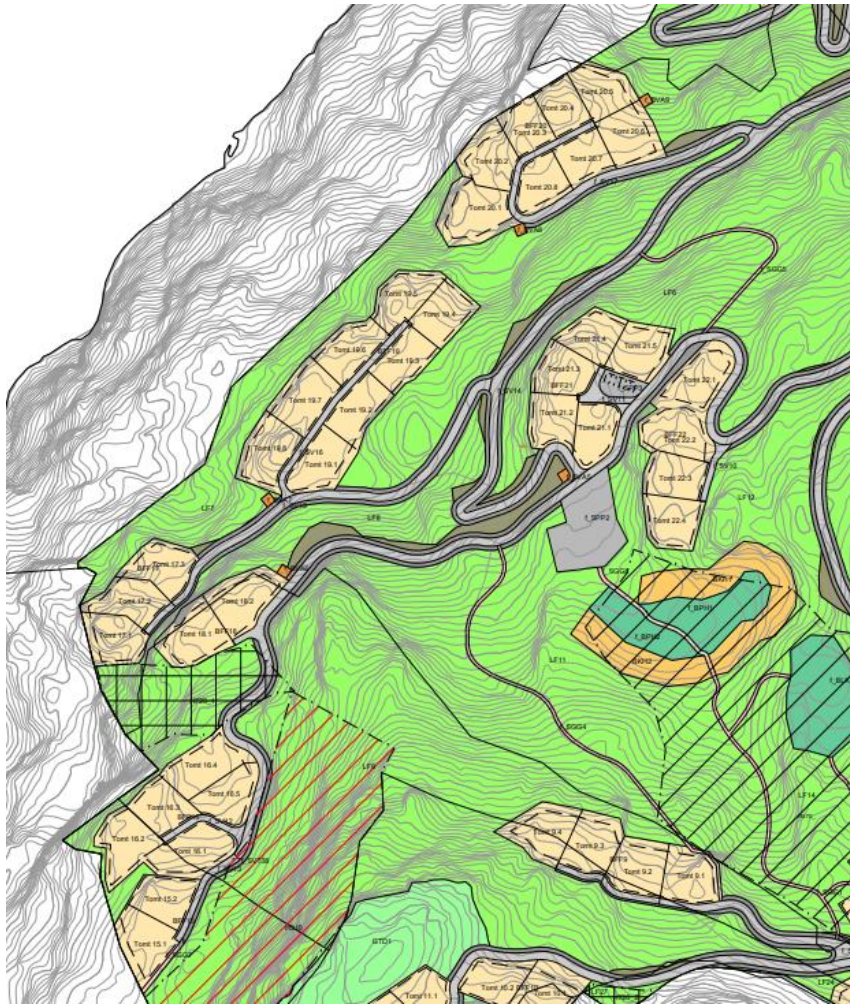
Forslagsstillers kommentar: Vi er ikke enige i at den visuelle effekten i landskapet blir bedre av at bygningskroppen blir liggende med lengste side mot sjø. I noen tilfeller vil en synlig kortvegg med saltaksløsning kunne gi et bedre visuelt inntrykk. Viser for øvrig til punkt over hvor vi foreslår å endre takform på tomter nærmest sjø til flatt tak.

Kommunedirektørens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar og er enig med forslagsstiller på dette punkt.

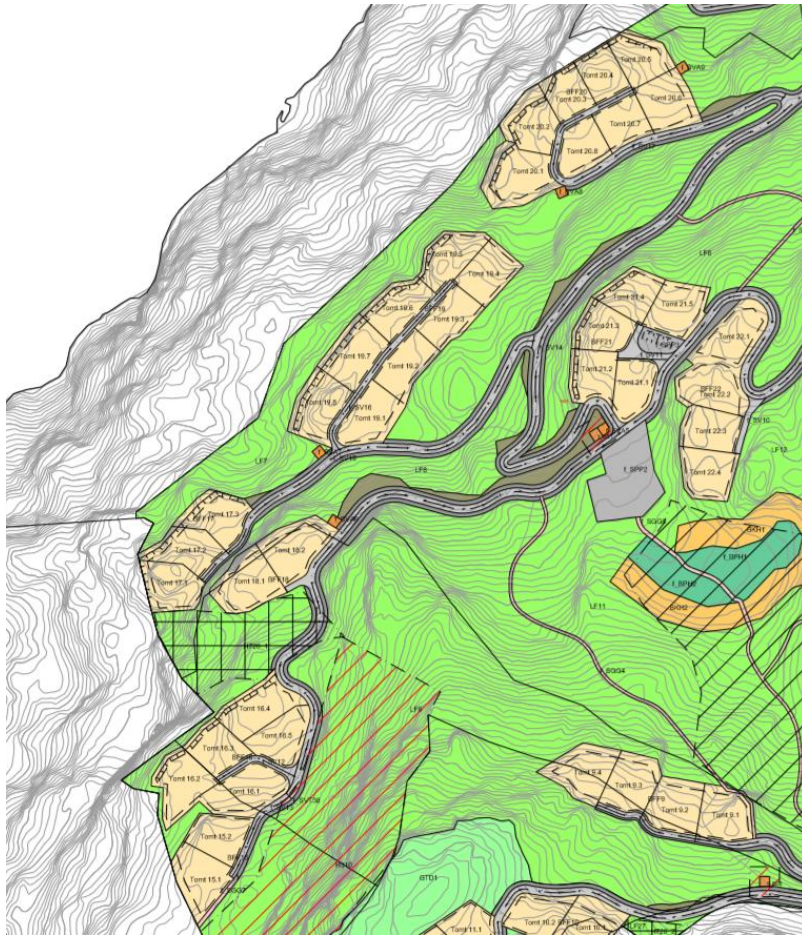
Innspill: Byggegrense for fritidsboliger nærmest sjøen bør trekkes lengre inn fra brinken for å minske synligheten fra sjøen. Det bør eventuelt kombineres med mindre størrelse for disse fritidsboligene. Det gjelder blant annet for tomter i byggeområder 14, 15, 18, 19 og 20.

Forslagsstillers kommentar: Foreslår noe justering av byggegrensene, kombinert med juridiske linjer for mur, for å delvis imøtekomme dette.

Kommunedirektørens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar. Se skisse under. Endringen gjelder områdene BFF16, 17, 19, 20 og 21

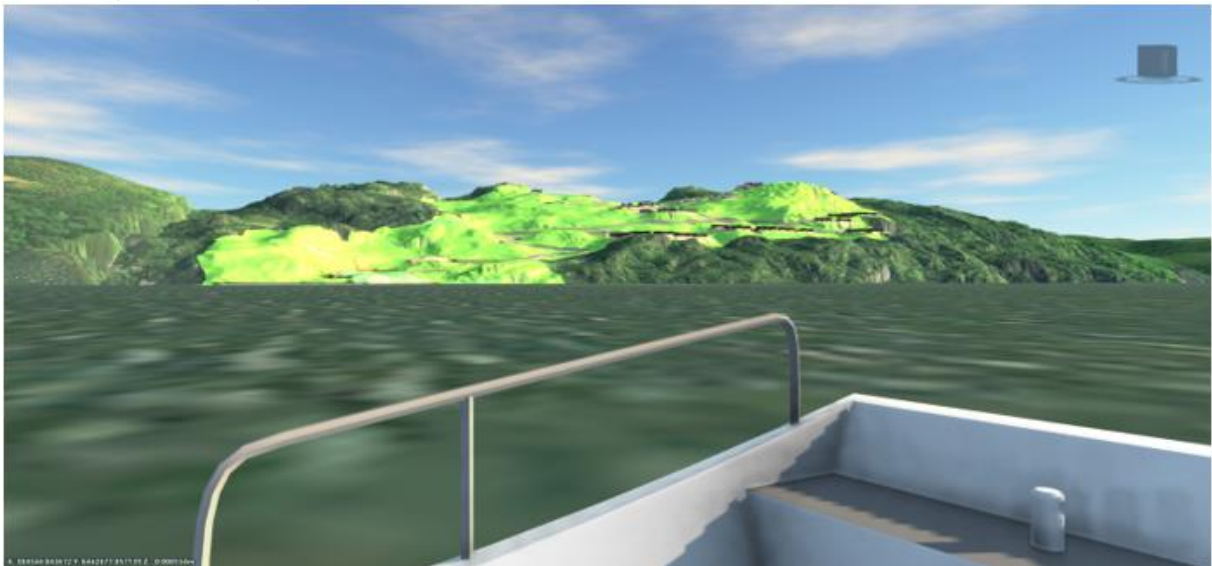


Plankart som var til offentlig ettersyn

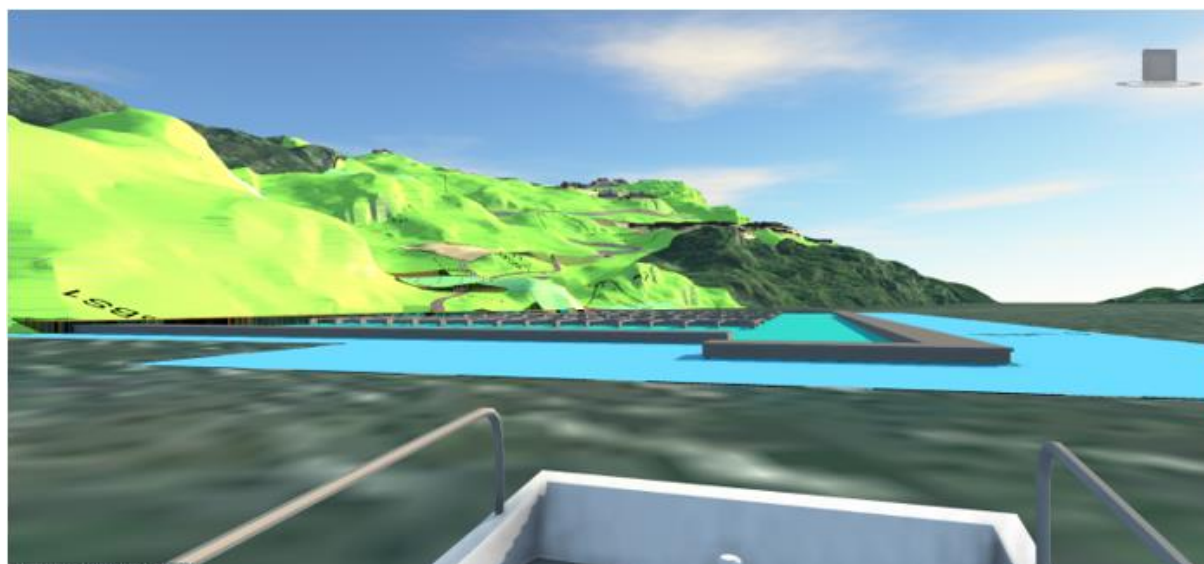


Plankart etter foreslåtte endringer

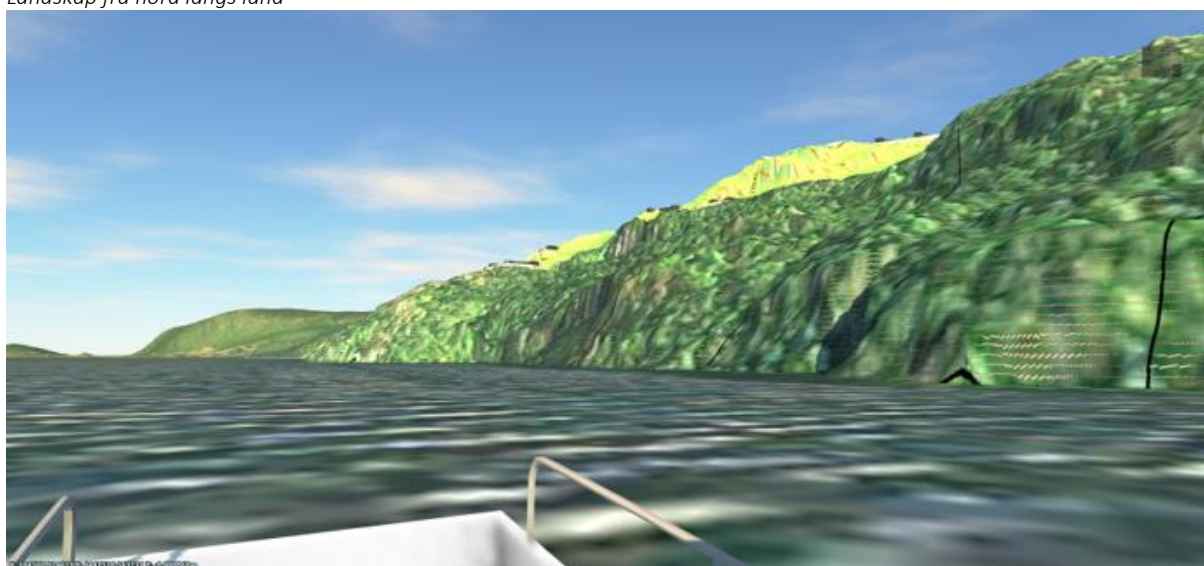
Plankart etter foreslåtte endringer



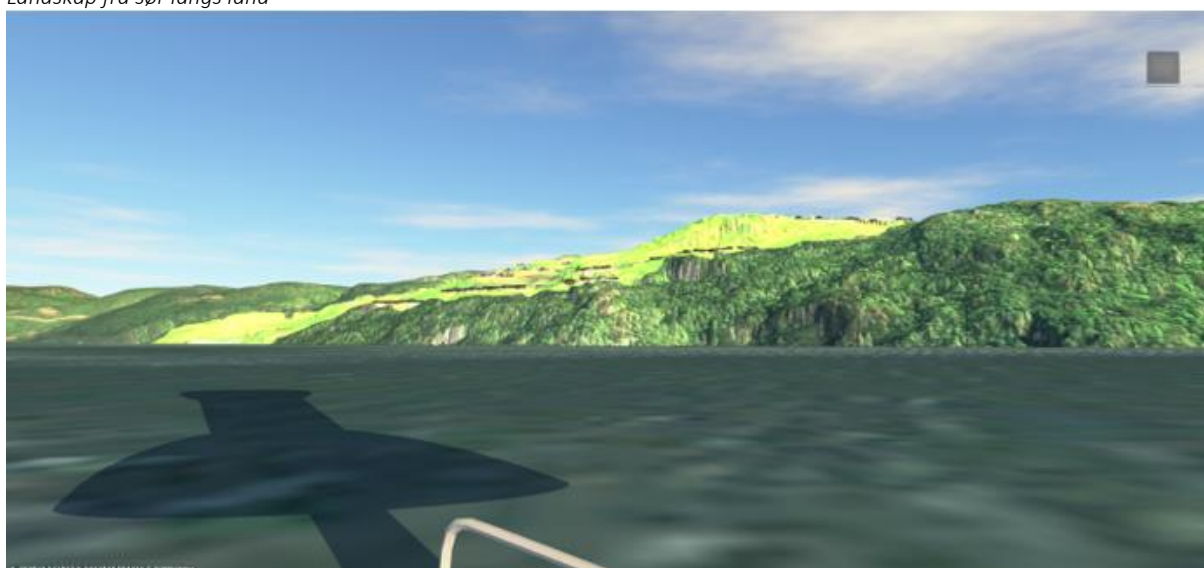
Landskap fra nord langs farled



Landskap fra nord langs land



Landskap fra sør langs land



Landskap fra sør langs farled

Innspill: 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.

Forslagsstillers kommentar: Deler av terrenget innenfor byggeområde 19 er tenkt senket inntil 3 meter. Dette er, som nevnt i planbeskrivelsen, gjort for å konsentrere bebyggelsen innenfor delområder fremfor å spre den over et større område. Hovedintensjonen bak dette er å begrense omfanget av inngrep i området som en helhet, slik at større grøntområder kan bevares mellom de enkelte byggeområdene.

Kommunedirektørens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar

Innspill: 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.

Forslagsstillers kommentar: Innspillet foreslås å tas til følge ved å justere byggegrenser etter dagens bebyggelse.

Kommunedirektørens kommentar: Anbefaler at byggegrense justeres etter dagens bebyggelse. Se utklipp under.

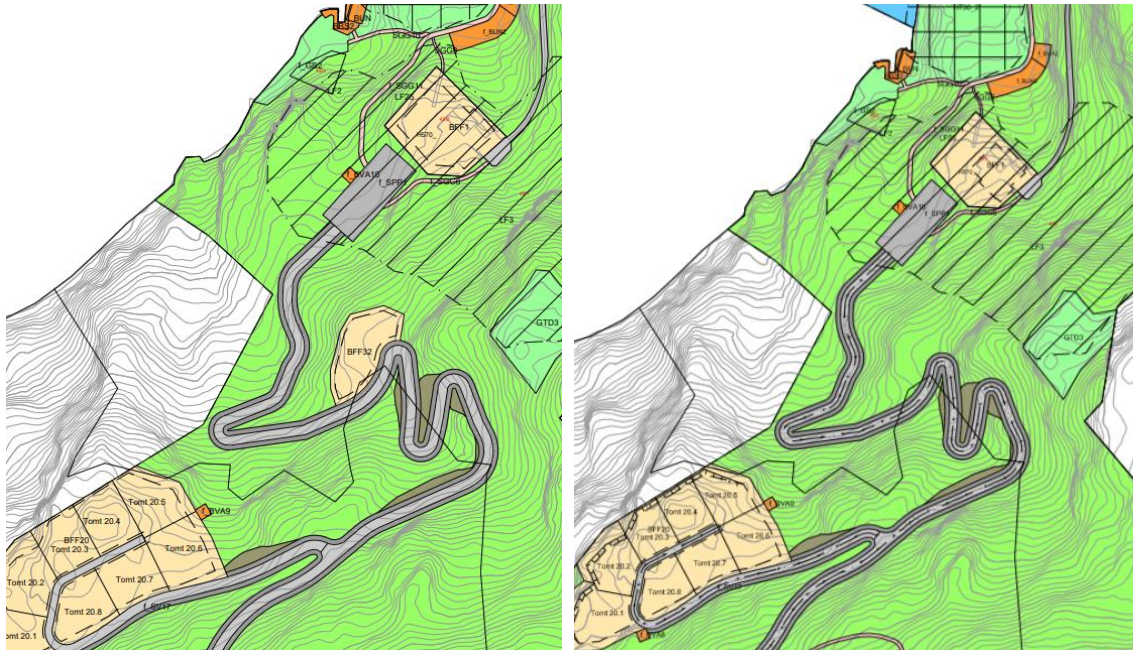


Til venstre utklipp av plankartet som var til offentlig ettersyn. Til høyre forslag til endring av byggegrense.

Innspill: 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.

Forslagsstillers kommentar:
Innspillet foreslås tatt til følge ved at BFF32 utgår.

Kommunedirektørens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar. Anbefales at BFF32 utgår.



Til venstre utklipp av plankartet som var til offentlig ettersyn. Til høyre forslag til endring.

Innspill: 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 landskapstilpassning.

Forslagsstillers kommentar:

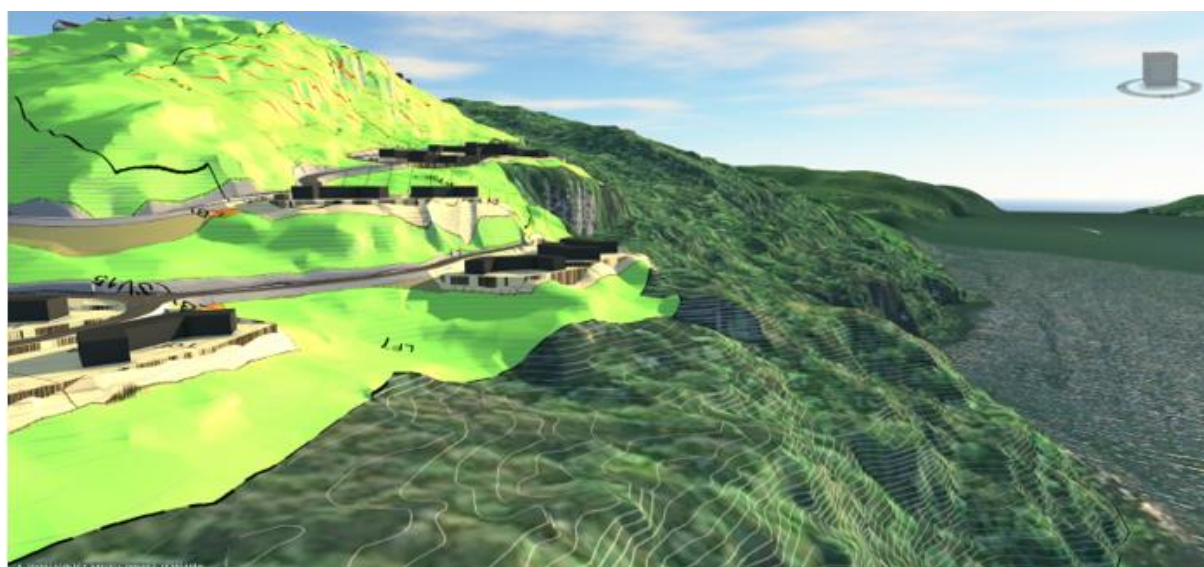
De momenter som fremkommer i innspillet vurderes å være imøtekommet ved justeringer som beskrevet over.

Kommunedirektørens kommentar: Foreslår endring i byggegrense for BFF19, 20 og 21, men ikke BFF18. Se utklipp til kommentar tidligere.

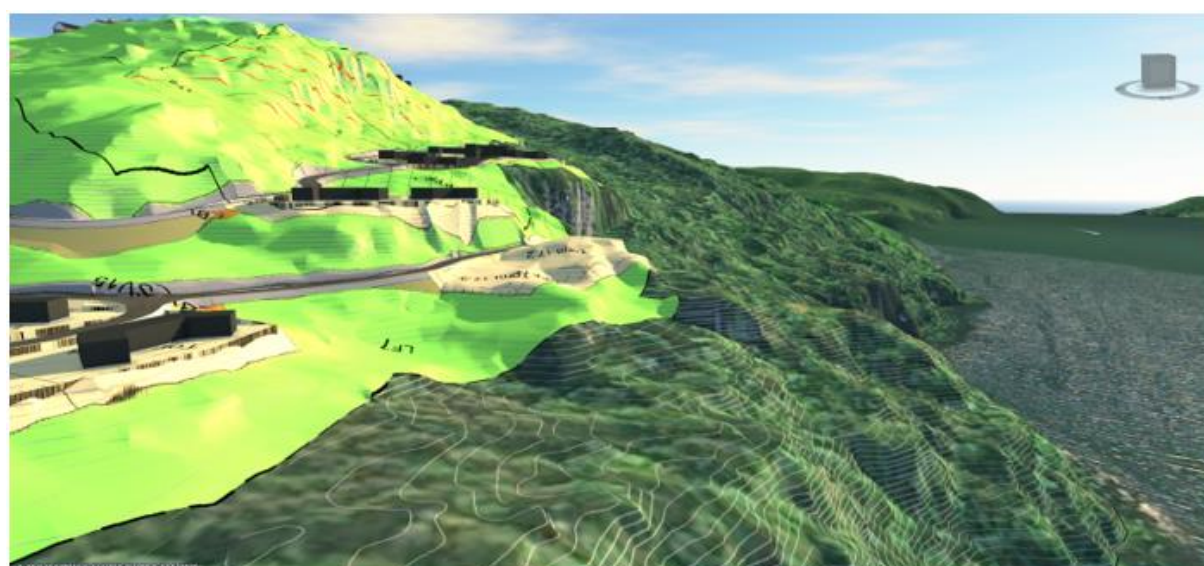
Innspill: Plassering og utforming av BFF17 er uheldig. To av byggeområdets tre tomter (17.1 og 17.2) forutsetter planering av eksponert kolle i landskapet. Man bør følgelig vurdere å ta hele BFF17 ut.

Forslagsstillers kommentar: Plasseringen av BFF17 vil medføre planering av en mindre kolle. Vi er derimot ikke enige i at denne kollen er spesielt eksponert eller viktig i et større landskapsbilde. Vår vurdering er at man ved denne plasseringen i stor grad ivaretar øvrig dominerende terreng rundt byggeområdet, og er underlagt bakenforliggende dominerende topografi.

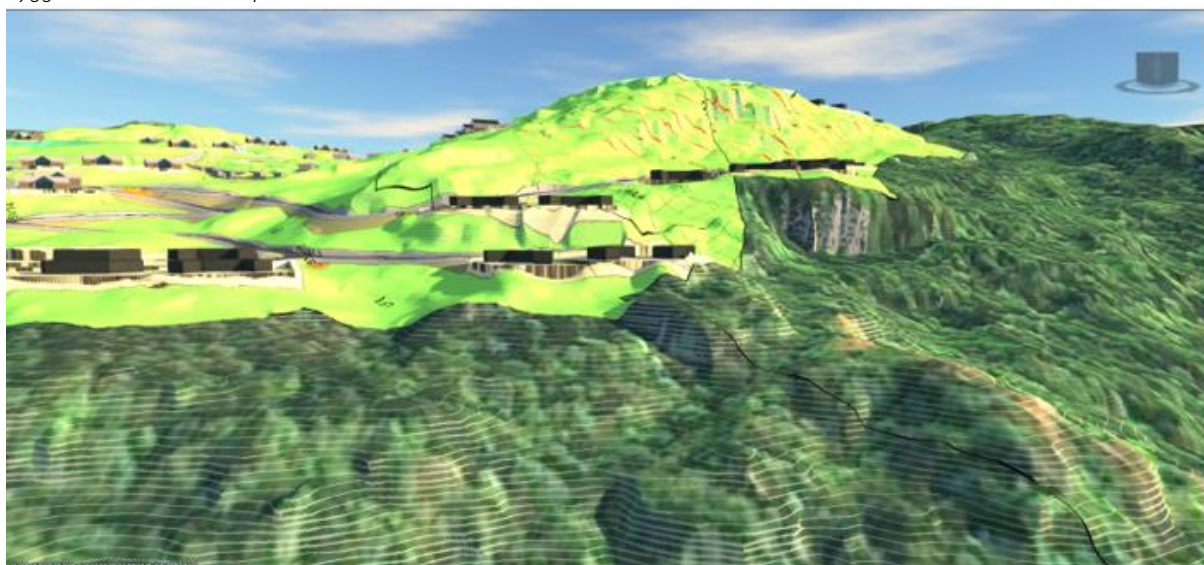
Kommunedirektørens kommentar: Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers vurdering. Det anbefales ikke noen endringer for BFF17.



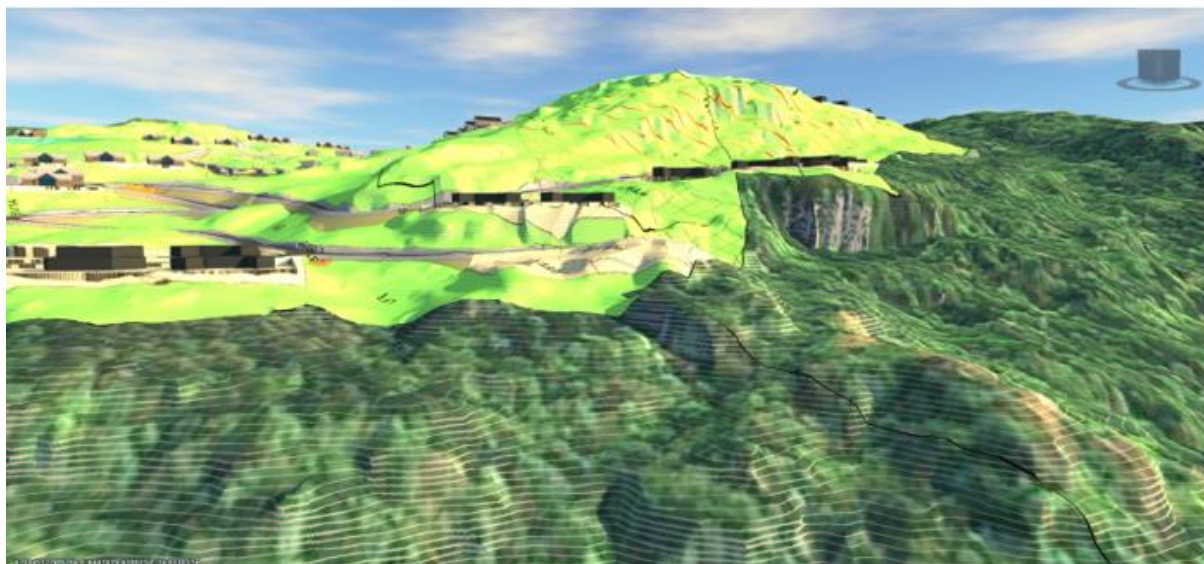
Byggeområde BFF17 planert – Fra nord



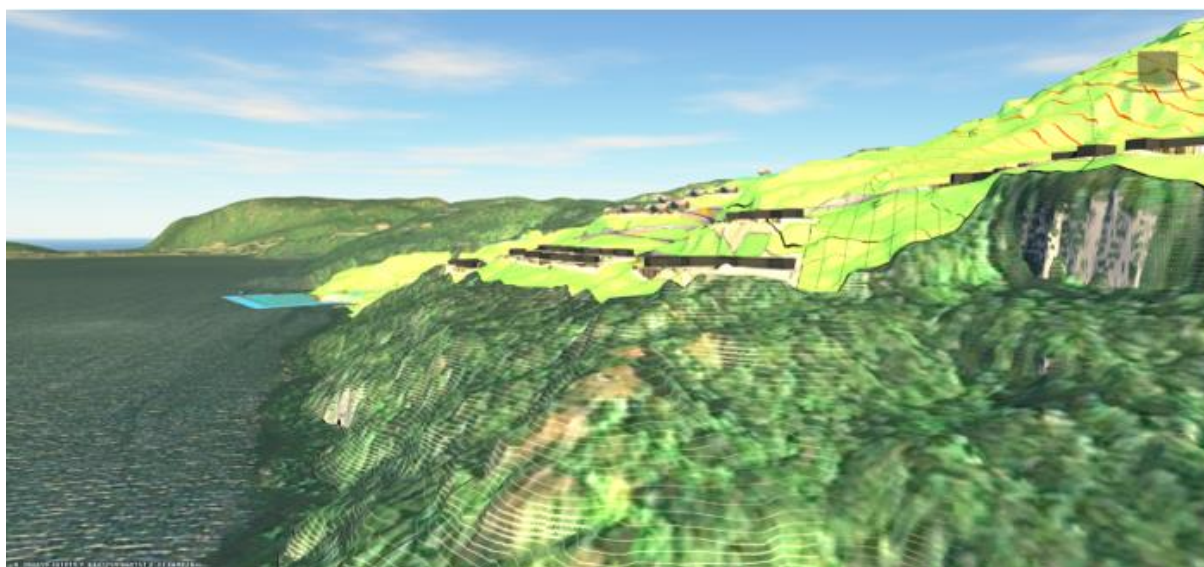
Byggeområde BFF17 ikke planert – Fra nord



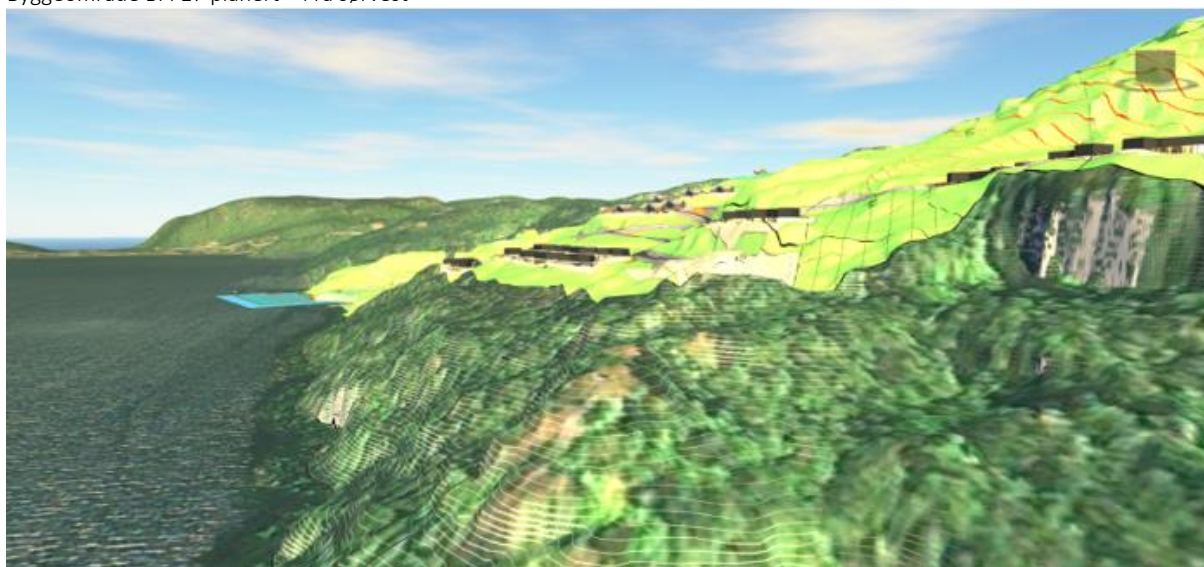
Byggeområde BFF17 planert – Fra nordvest



Bygeområde BFF17 ikke planert – Fra nordvest



Bygeområde BFF17 planert – Fra sørvest



Bygeområde BFF17 ikke planert – Fra sørvest

Innspill: 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.

Forslagsstillers kommentar: Det er foreslått felles parkering for kolonihage, klyngetun og byggeområde 21, da dette er områdene som etter vår vurdering er mest hensiktsmessig å benytte denne type parkering til.

Kommunedirektørens kommentar: Som forslagsstiller har kommentert er det lagt opp til felles parkeringsplasser for de områdene som dette er vurdert som hensiktsmessig.

Innspill: Sjøbodene (BUN2-4) ligger som en markant vegg på tvers i landskapet. Bedre landskapstilpasning kan oppnås hvis møneretning følger kotehøyde, størrelsen reduseres og bebyggelsen for BUN3 begrenses til østlig side av adkomststien.

Forslagsstillers kommentar: Vi vil vise til tidligere politisk saksgang og dialog med kommunen vedrørende dette tema, hvor vi har argumentert for behovet for boder i omfanget som dagens planforslag åpner for. Tiltakshaver ønsker ikke å imøtekomme dette punktet.

Kommunedirektørens kommentar: I planen tilrettelegges det for ca. en bod pr båt plass. Det blir totalt mange boder i dette området. Administrasjonen har tidligere foreslått at antall boder reduseres ved å fjerne et bygg, men utvalget vedtok å beholde alle byggeområdene, i tillegg til å øke tillatte størrelse på byggene fra 25 m² til 35 m². Kommunedirektøren er fremdeles av den oppfatning av at antall boder burde vært redusert ved for eksempel fjerne BUN3 samt at størrelsen på områdene BUN 2-4 reduseres i tråd med innsendte forslag til 1. gangsbehandling, men forholder oss her til det utvalget sist vedtok.

Innspill: 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.

Forslagsstillers kommentar: Vi tenker det vil være hensiktsmessig å åpne for at det kan etableres murt steinbrygge (med betongdekke) på den første delen av bryggen man kommer til, men at resten av bryggen langs fjellet etableres som trebrygge med naturlig avslutning mot fjell. Det må jo i tillegg kunne etablere forankring av de enkelte flytebryggene mot fjell eller i en betongkonstruksjon.

Kommunedirektørens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar. Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.

Innspill 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 knytter 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.

Forslagsstillers kommentar:

Tiltakshaver foreslår at dette tas til følge og innarbeides i planforslaget.

Kommunedirektørens kommentar: Det anbefales at det settes inn krav om at interne turveier og lekeplassen (BLK) skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til nye fritidsboliger innenfor planområdet. Videre at det i småbåthavna på bryggeanlegget legges til rette for utsetting av kajakk.

Innspill 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 frisikt i plankartet, og dette må endres til frisikt for fartsgrense 80 km/t. Fylkesveien er forkjørsvai, 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 trafiksikkerhet, 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.

Forslagsstillers kommentar: foreslår at dette tas til følge og innarbeides i planforslaget.

Kommunedirektørens kommentar: Frisikt i plankartet endres i tråd med innspillet. Benevning av veier endres slik at plankart og bestemmelser samsvarer. Det anses som naturlig at eksisterende avkjørsel fra fylkesveien endres i forbindelse med oppgradering av eksisterende adkomstvei til Krågestøl. Eksisterende trase bør oppgraderes før byggestart/igangsettingstillatelse for nye fritidsboliger.

Innspill 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 hustufter, 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.

Forslagsstillers kommentar: foreslår at dette tas til følge og innarbeides i planforslaget.

Kommunedirektørens kommentar: Anbefales at det tilføyes punkt i bestemmelsene som ivaretar dette.

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).

Forslagsstillers kommentar: Forslagsstiller foreslår at dette tas til følge og innarbeides i planforslaget.

Kommunedirektørens kommentar: Det anbefales at bestemmelsene endres i tråd med innspillet.

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

Forslagsstillers kommentar: Tas til etterretning.

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).

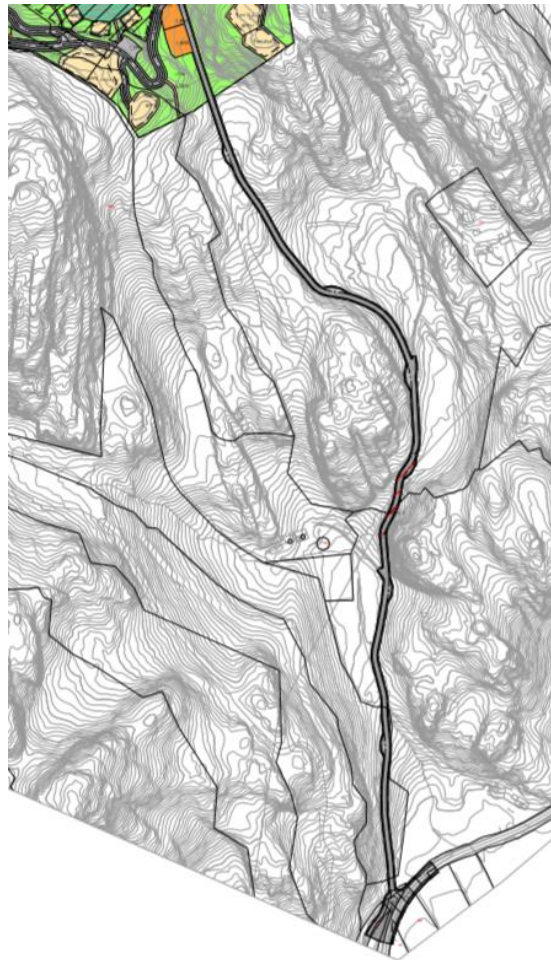
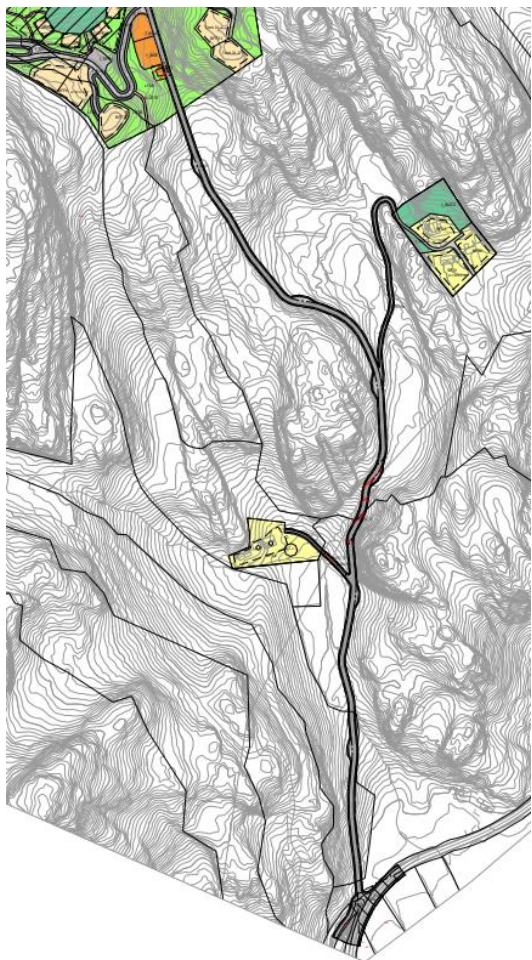
Forslagsstillers kommentar: Viser til svar til hvert enkelt punkt over.

Statsforvalteren i Agder, datert 13.06.2022

Statsforvalteren hadde innsigelse da området FB 72 ble tatt inn i kommuneplanen i 2015. Vi trakk innsigelsen med forutsetning om at det ble tatt inn bestemmelse om at det skal være krav til reguleringsplan og at planen blir utarbeidet i samsvar med resultatet fra landskapsanalyse og KU gjennomført ved revidering av kommuneplanen. Etter vår vurdering er overnevnte ivaretatt i foreliggende planforslaget. Vi viser også til Statsforvalterens uttalelse i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet, av 04.11.2020. Ved melding om oppstart gikk planavgrensningen utover delområdet FB 72 og innebefattet også LNF område i sørvest og mot sjøen. I uttalelsen av 01.11.2020 påpekte vi blant annet at dersom det planlegges med tiltak på arealene i LNF-området må planen konsekvensutredes. Disse arealene er nå tatt ut av planforslaget. Det er imidlertid medtatt to mindre delområder langs adkomstveien som ligger i LNF området. Vi anbefaler at også disse arealene tas ut av planen. Vi ber videre om at det legges inn rekkefølgebestemmelser som sikrer opparbeidelse av fellesarealer og turdrag.

Forslagsstillers kommentar: Vi foreslår at disse eiendommene utgår og at planområdet reduseres til kun å omfatte områdene avsatt i kommuneplanen, med noe tilleggsareal itilknytning til adkomstveg.

Kommunedirektørens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar og anbefaler at områdene BFS1-BFS4 med tilhørende atkomstvei og uteområde fjernes fra planen. Videre at det settes inn rekkefølgekrav som sikrer opparbeidelse av turdrag og fellesareal før bebyggelse tas i bruk.



Til venstre utklipp av plankartet som var til offentlig ettersyn. Til høyre forslag til endring

Fiskeridirektoratet, datert 30.06.2022

Vi viser til brev datert 24.5.2022 om høring av ovennevnte detaljreguleringsplanforslag samt til Fiskeridirektoratet region Sørs innspill til oppstart av samme plan i brev datert 20.10.2020. Formålet med planen er å tilrettelegge for opparbeidelse og utbygging av hytter/fritidsboliger innenfor FB72 Krågestøl og tilhørende småbåthavn innenfor VA11 i gjeldende kommuneplan. Vi ser positivt på at det i planbestemmelsenes § 11 f_BBS1 står at:

- b) *Det skal tilrettelegges kildesortering og egnet anlegg for miljøfarlig avfall innenfor området.*
- c) *Bølgebrytere og flytebryggeanlegg skal utformes på en måte som sikrer god vanngjennomstrømning.*

Videre framgår det av plandokumentene at planforslaget ikke åpner for etablering av servicebrygge/slipp, og at denne type aktiviteter må gjennomføres i andre anlegg med denne type tilrettelegging, eksempelvis i Agnefest. Kommunen bør likevel, av opplysningshensyn og hensyn til marint miljø og vannkvalitet, gi bestemmelser om at aktiviteter som skraping av bunnstoff, vask og vedlikehold av motorer mv. ikke skal være tillatt. I motsatt tilfelle bør man gi bestemmelser om/påby avbøtende tiltak, slik som oppsamlingskummer, tilbud om alternative metoder for miljøvennlig båtvedlikehold mv., som sikrer mot utslipp, forurensning, skadelige stoffer, plast til sjø mv.

Forslagsstillers kommentar: Planforslaget åpner ikke for etablering av servicebrygge/slipp. Denne type aktiviteter må gjennomføres i andre anlegg med denne type tilrettelegging, eksempelvis i Agnefest. Det er i bestemmelsene stilt krav til at det skal etableres kildesortering for vanlig og miljøfarlig avfall i småbåthavnen. Vedrørende utforming av bølgebrytere og bryggeanlegg er dette også ivarettatt i bestemmelsene.

Kommunedirektørens kommentar: Som forslagsstiller har kommentert legges det ikke opp til mulighet for å ta opp eller sette ut båter her. Det må gjøres andre steder. Utfra det finner man det som lite sannsynlig at det vil foregå aktiviteter som skraping av bunnstoff, vask og vedlikehold, men det kan settes inn bestemmelse som opplyse/presisere at det tillates ikke vedlikehold eller opptak/opplag av båter innenfor områder for småbåtanlegg BBS1, parkeringsområde SPP1 eller bod BUN2-4

Kystverket Sørøst, datert 07.06.2022

Planområdet består i hovedsak av arealer på land, men omfatter også arealer i sjø på østsiden av Rosfjorden. Rosfjorden er registrert som biled. Farvannet trafikeres av nyttefartøy og fritidsbåter. Sjøarealene er vist med arealformålene *ferdsel, småbåthavn og småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner*. §§ 11, 24 og 25 i planbestemmelsene angir rammer for tiltak i disse områdene. Planbeskrivelsen inneholder illustrasjoner som viser at småbåthavna er avgrenset med en bølgebryter og har innseiling fra nord. Planen foreslår et badeområde ved sørlig del av småbåthavna. På generelt grunnlag anbefaler Kystverket at aktiviteter som bading ikke lokaliseres tett på båt plasser og områder hvor båter ferdes. I dette tilfellet registrerer vi at småbåthavna er vist med innseiling fra nord slik at badeområdet vil bli skjermet fra båtene. Vi viser til at endelig utforming av småbåthavna vil bli avklart gjennom søknad etter havne- og farvannsloven, og vi legger til grunn at sikkerhet for alle brukere av sjøen vil bli vurdert i forbindelse med behandling av søknaden. Brygger i planområdet kan være utsatt for bølger fra passerende fartøy og naturkrefter. Eventuelle anlegg må dimensjoneres for å tåle naturkrefter og påkjenninger fra skipstrafikken. Det kan ikke påregnes å få innført tiltak som følge av ulemper fra skipstrafikken. Vi minner om at alle tiltak som kan påvirke sikkerheten eller ferdselen krever tillatelse etter havne- og farvannsloven § 14. Eksempler på tiltak er etablering av brygger, fortøyningsinstallasjoner og bøyer. Søknadsplikten etter havne- og farvannsloven er selvstendig og vil gjelde parallelt med en eventuell søknadsplikt etter plan- og bygningsloven.

Forslagsstillers kommentar: Tas til etterretning.

Kommunedirektørens kommentar: Anser det som naturlig at sikkerhet for alle brukere av sjøen blir vurdert i forbindelse med behandling av søknad om tillatelse etter havne- og farvannsloven. Det er viktig at bryggeanlegget utformes med sikte på å kunne tåle vær og skipstrafikken. Dette er tiltakshaver/utbygger klar over.

NVE, datert 23.06.2022

NVE ga innspill i brev datert 18.11.2020 til varsel om oppstart. Våre innspill er kommentert av tiltakshaver i planbeskrivelsen side 38.

Skred i bratt terreng

Det vises til skredfarevurdering av Vikeså Byggprosjektering datert 04.11.2021. Dere opplyser at i plankartet er faresone H310 påført i samråd med fagkyndigs vurdering, samt at det i bestemmelsene er sikret at det ikke tillates oppført bebyggelse før nødvendige risikoreduserende tiltak er etablert. I rapport datert 04.11.2021 står det at skredfarevurderingen har benyttet nyeste veileder fra NVE som grunnlagsmateriale; *NVEs veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng*. Vi tar dette til etterretning.

Plandokumentene inneholder ikke en vurdering av skredfare i sjø og vi vet derfor ikke hvilke vurderinger som er gjort. [NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred](#) har på side 18 et eget kapittel om aktsomhet i strandsonen. Skred i sjø kan utløses i alle typer løsmasser. Det kan være svært vanskelig å forutse konsekvensene av en lokal overbelastning i sjø. Det må derfor alltid gjøres grunnundersøkelser og geoteknisk detaljprosjektering for å vurdere skredfare og stabilitet for tiltak i strandsonen. Selv om fare for områdeskred av kvikkleire er avkreftet i planprosessen bør planen derfor sette krav om grunnundersøkelse og geoteknisk detaljprosjektering i byggesaken når den innebærer tiltak i strandsonen.

Forslagsstillers kommentar: Trenger noe videre dialog med NVE, da dette vanskelig kan ses å være relevant mtp konstruksjon av flytebryggeanlegg.

Kommunedirektørens kommentar: *Det har vært dialog med NVE. Områdeskred må avklares/svares ut. Med strandsonen menes i dette tilfelle ikke pbl sitt begrep om strandsonen/100 m belte.*

Tilbakemelding fra Vikeså Byggprosjektering AS er pr mail 02.11.22 at det er verken påvist kvikkleirefare eller marin leire på NVE sine temakart eller ved registrering på befaringskart. Ved befaringskart ble det delvis registrert synlig fjell, med tynt løsmassedecke



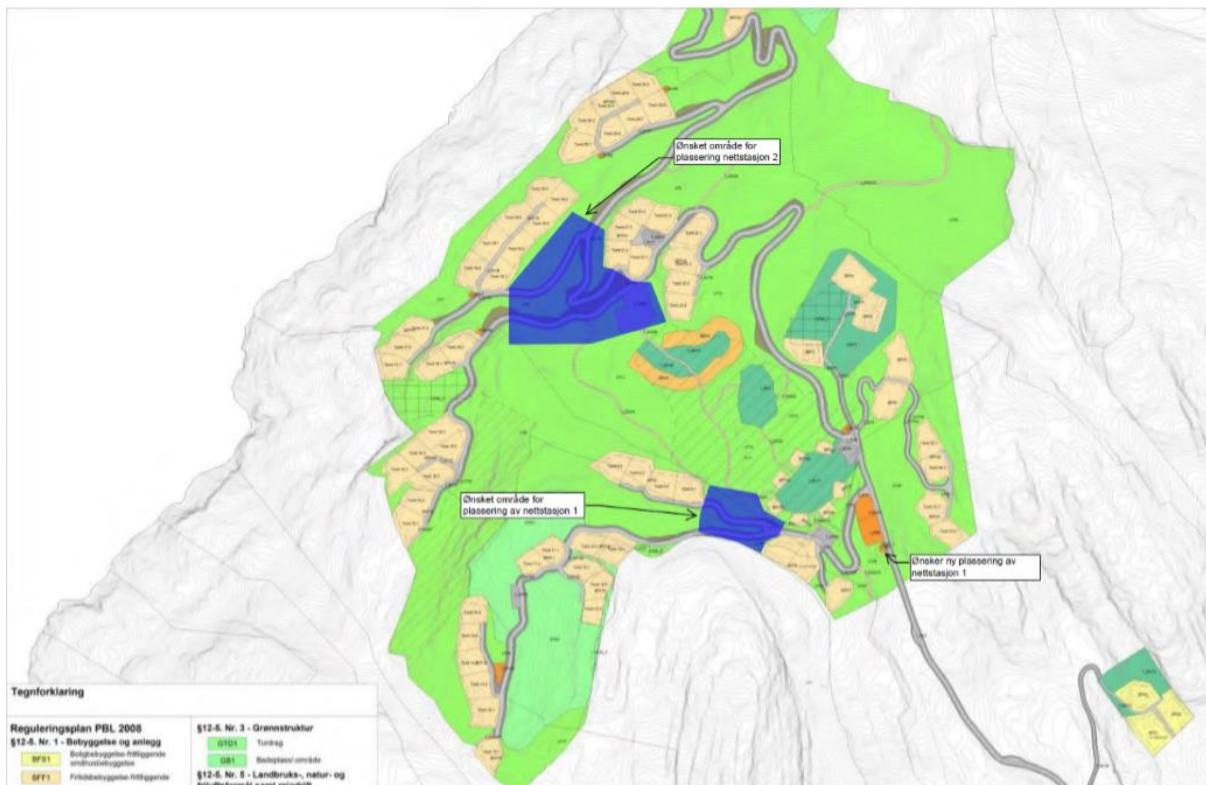
Løsmassekart fra NVE, se rapport, viser at planområdet er morene og tynt torvdekke på fjell

Vi kan ikke se at områdeskred (kvikkleire) utgjør noen fare i planområdet på bakgrunn av dett

AE Nett AS, datert 13.06.2022

Med tanke på planområdets størrelse og antall boliger må det påregnes at det må etableres 2 nye nettstasjoner i planområdet. Det bes derfor at det blir avsatt 2 områder for energianlegg sentralt i planområdet slik forslag plankart viser. Skissert ønsket område for de 2 nye nettstasjonene er gjort ut fra en mest mulig strategisk plassering, da midt i mellom boligene for å få minst mulig avstand til de nye boligene fra nettstasjonene.

Det er ikke tillatt å oppføre hus eller andre innretninger nærmere nettstasjonen enn 5 meter horisontalavstand fra nærmeste bygningsdel. Dette gjelder også lekeplass og andre parkanlegg.



Forslagsstillerens kommentar: Vi foreslår å imøtekomme dette innspillet ved å avsette områder som vist i innspill.

Kommunedirektørens kommentar: Iht. innspill flyttes regulert areal for energianlegg plassert langs adkomstvei samt at det reguleres inn areal for en netstasjon til.



Til venstre utklipp av plankartet som var til offentlig ettersyn. Til høyre forslag til endring

Austad grendeutvalg, datert 19.10.2020

Det har vært stor økning i hyttebygging på Austadhalvøya de siste åra. Denne utbyggingen stiller seg i en rekke av mange som alle fører til at trafikkmengden øker betraktelig. Allerede i dag ser vi et

betydelig antall lastebiler på veien og tungtrafikken vil øke i forbindelse med bygginga. Dette hyttefeltet med potensielt opp mot 90 hytter vil være med på å øke trafikkbelastninga på fylkesvegen. Vi ber om at det i alle nye planer, også denne, blir vurdert å stille krav til utbygger om at fylkesveg 4080 skal sikres før det blir noen utbygging. Med sikring mener vi gang- og sykkelveg og breddeutvidelse. På denne måten kan barn og eldre ferdes tryggere langs veien. Med bakgrunn i den ovennevnte mener vi at veien må utbedres for å komme eventuelle ulykker i forkjøpet. Det må i denne forbindelse også sikres at utkjøring til fylkesveien blir oversiktlig og trygg. Det er også viktig for grendelaget at utbygging skjer med hensyn til allmenhetens interesse, både når det gjelder tilgjengelighet, turstier, natur- og kulturlandskap og tilgjengelighet til sjøen, for fastboende og andre, både under og etter utbygging. Vi ønsker med andre ord at inngrepene, spesielt i 100-meters-beltet, ikke tillates større enn det som er helt nødvendig.

Forslagsstillers kommentar: Vi vil vise til vedtak i saksnummer 18/16 vedrørende «Fastsetting av økonomiske bidrag til gjennomføring av kommuneplanens rekkefølgekrav mht. gang- og sykkelvei, lekeareal og turstier», endelig vedtatt av Lyngdal kommunestyre 17.03.2016. Dette vedtaket følger opp kommuneplanens bestemmelse om rekkefølgekrav knyttet til gang og sykkelsti Skomrak-Austad, og er enkelt sagt hvordan Lyngdal kommune har vedtatt at denne sykkelstien skal realiseres økonomisk. Å stoppe all utbygging før denne er etablert vil også stoppe all realistisk finansiering av den samme sykkelstien, og vurderes som lite hensiktsmessig. Vi foreslår å tilføre en bestemmelse som sikrer at det ikke monteres mer belysning langs det nye anlegget en hva Kystverket forlanger. *Øvrige deler av innspillet tas til etterretning.*

Kommunedirektørens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar. Det er i tråd med kommuneplanens bestemmelser satt inn rekkefølgekrav knyttet til g/s-vei. Dagens avkjørsel fra fylkesveien foreslås noe endret. Planen legger ikke til rette for nye tomter innenfor 100 meters belte, kun småbåthavn med tilhørende boder og parkeringsplass samt gangsti mellom parkeringsplass og båtplasser. Det er mulighet for allmenheten å benytte område. Det anbefales at det tilrettelegges for mulighet til å sette ut kajakk samt at 3 av båtplassene merkes med gjesteplasser. Disse må plasseres på et gunstig sted/lett tilgjengelig for folk som besøker området. Dette for å sikre allmenheten best mulig.

Austad historielag v/Arne Lervik, datert 15.11.2020

For Austad historielag del er det naturlig å fokusere på kulturhistorie/ kulturminner/ kulturmiljø herunder også turstier/ gamle ferdselsveier samt andre elementer knyttet til lokalhistorie. I så måte er vi glad for at våre og andre høringsinstanser innspill knyttet til kulturarv synes å være hensyntatt.

Vi er i utgangspunktet glad for at våre innspill vedrørende turstier er tatt hensyn til og at allmenhetens interesser så vel som fremtidige hytteeieres interesser synes ivaretatt med utstrakt vekt på turmuligheter i området. Vi håper skilt med ingen gjennomgang/ privat hører fortiden til. Når det gjelder ønsket fra grunneier på 47/3 Grethe Ask Breivik om omlegging av tursti utenom tun bør dette kunne ordnes i samarbeid med grunneier. Dersom disse hensyn blir ivaretatt også i gjennomføring av planen ser vi at dette kan bli et attraktivt område.

Vi er naturlig spent på om en utvidelse fra 60 til nærmere 90 hytter vil kunne skje på en hensynsfull måte. Det er i planutkastet lagt mye vekt på at dette lar seg greit gjennomføre på landsiden. Men det får også den konsekvent at det på sjøsiden tilrettelegges for 90 båtplasser. Dessverre synes det som at man er bundet av et vedtak fra 2015 vedrørende plassering av flytebrygge ellers ville det antagelig vært langt mindre skjemmende om anlegget hadde vært lagt sør for Prestjordstranda og i større nærhet til Krågestøl. Det vedlegges to bilder som viser båthusmiljøet i indre Prestjordstrand. Det planlagte flytebryggeanlegg med sine bølgebrytere vil både visuelt og faktisk være et stort inngrep i dette området. En kan spørre seg om det er nødvendig. Litt lenger mot nordøst er det også et hytte/

ferieanlegg. De har kun en bølgebryter og visuelt er denne langt å foretrekke. Det antas at båtene i liten grad skal være på sjøen når høststormene kommer. En så skjemmende båtanlegg burde være unødvendig. Det er flere båtplassanlegg mange steder i Rosfjorden men ingen med en så omfattende og visuelt skjemmende utforming som denne. En ber om at det vurderes på nytt om bølgebrytere på alle kanter er nødvendig og ikke minst at den ytre bølgebryter fjernes. På den måten mener vi det historiske båthusmiljøet på begge sider av det nye anlegget vil komme mer til sin rett.



Forslagsstillers kommentar: Småbåthavnens endelige utforming vil avhenge av dimensjonering fra fagkyndig prosjekterende ved byggesøknad av denne. Vi ser uansett at det i reguleringsplanen må sikres at denne kan etableres med bølgebrytere på 3 sider, slik at dette ikke legger begrensninger for utførende på et senere tidspunkt. Det har vært tilfeller av vesentlige skader på bryggeanlegg og båter andre steder i Rosfjorden som følge av dårlig vær, som igjen har medført farlige situasjoner i farled. En annen hensikt med utformingen er å lede båttrafikken inn og ut av anlegget til et konsentrert sted, slik at denne fremstår oversiktlig for andre sjøfarende. Dersom en båthavn av dette omfanget hadde hatt «fri utkjøring» mot farled vurderes dette å kunne skape uønskede og farlige situasjoner.

Øvrige deler av innspillet tas til etterretning.

Kommunedirektørens kommentar: For å dempe inntrykket av bølgebryterne anbefales det minimalt med belysning her, og det foreslås at det tilføyes i bestemmelsene. Det vises ellers til forslagsstillers kommentar og har ikke noe å tilføye når det gjelder utforming av bryggeanlegget. I kommuneplanen er det avsatt areal til småbåthavn her og det legges til grunn at det den gang er gjort en vurdering av plassering av småbåthavn. Generelt er det ønskelig at båtplasser konsentreres slik at ikke hver bukt tilrettelegges med båtplasser. Et flytebryggeanlegg her med sine bølgebrytere vil som det kommenteres både visuelt og faktisk medføre stor endring i landskapsbilde.

Magne Haugland, datert 05.06.2022

Undertegnede er berørt av den foreslåtte utbyggingen, da min landbrukseiendom 44/5 (Prestjordveien 40) har ei gammel sjøbu fra ca. 1847-50, beliggende i Indre Prestjordstranda i et bygningsmiljø av flere gamle sjøbuer.

Vil presisere at skrivemåten i dag ikke er «Krågestøl», men Kråkestøl. Gårdsnavnets første ledd er fuglenavnet KRÅKE (*Corvus cornix*), gammelnorsk kråka, mens siste ledd forteller om fortid som samleplass eller melkeplass for husdyr i utmarka (jfr. O. Lian: Austad bd.2, Lyngdal kommune 1995).

Vil påpeke at planens navn er mangelfull. Det er to tidligere kombinasjonsbruk i et LNF område som er foreslått nedbygget med hytter: Kråkestøl (45/1) og Prestjordstanda (43/1). Den foreslåtte båthavna er plassert på gården Prestjordstranda. Ber om at planens navn endres til: DETALJREGULERINGSPLAN FOR FRITIDSBOLIGER OG SMÅBÅTHAVN KRÅKESTØL – PRESTJORDSTRANDA. PLAN ID 202010.

Vil gjerne benytte anledningen til å minne administrasjonen og politikerne om at byutvikling i Lyngdal kommune er ikke bare å klatte og presse flest mulig fritidsboliger med tilhørende infrastruktur midt inn i eksisterende LNF-områder og hindre allmenn ferdsel, jakt og sjøfangst, både til lands og på vann langs Rosfjordens østside (jfr. innlegget i Lister og Lyngdals avis, 2.6.22, «Finnes det verdipolitikere i Lyngdal?» av fylkesleder i Naturvernforbundet).

Vi som bor eller tilbringer tid i Prestjord-området har i de siste 50 år tatt vare på natur- og bygningsmiljøet, samt kulturminnene i området og tilrettelagt for allment friluftsliv (spesielt for byggefeltet i Skomrak og Hagestad-Hagestadhøgda).

Når det da foreslås å legge ei båthavn på omkring 8.000 m² i Rosfjorden, midt mellom de gamle sjøbodene i Indre og Ytre Prestjordstranda, føler jeg dette som en ren krigserklæring. En slik utbygging midt i dette harmoniske LNF-området fra Skomrak til Austad, vil bli et fremmedelement i landskapet som ikke passer inn. Det håper og tror jeg de fleste skulle kunne se.

Det er ikke èn eneste som er for dette i Prestjord-området (altså de eiendommer som grenser inn til det foreslåtte utbyggingsområdet), som jeg har registrert, bortsett fra de som har anledning til å tjene penger på en slik mastodont utbygging. Det er ok å tjene penger, men ikke på andres bekostning med å ødelegge det eksisterende sjøbodmiljøet og sjøfangstområdet i Prestjordstranda.

Konfliktnivået i området er med andre ord høyt, også fordi utbyggerne ikke har adkomst til et slikt hyttefelt langs gårdsveien til Kråkestøl. Denne veien er ualminnelig bratt flere steder, og kan neppe brukes av utrykningskjøretøyer på vinterstid. For å dempe konfliktnivået i området, forslår jeg at følgende blir vurdert av både utbygger og planmyndighet:

1. Båthavna flyttes fra Prestjordstranda og sørover til bukta Rorshålet, hvor den blir minimalt til sjenanse.
2. Veien til hyttefeltet Kråkestøl-Prestjordstranda flyttes fra dagens Kråkestølvei og til å følge (den nå uthogde) eiendomsstripen 48/12 fra Austad og på sydsiden av Kvidafjellet mot Rorshålet. Utbygger får i så fall opparbeidet en slakere veitrase både til hyttefelt og småbåthavn.

Forslagsstillers kommentar:

1. Viser til tidligere kommentarer vedrørende samme tema. Forslagsstiller vil ikke foreslå å flytte småbåthavnen.
2. Forslagsstiller vil ikke foreslå å etablere ny adkomst til Kråkestøl. En slik løsning virker lite hensiktsmessig både med tanke på bruk av ressurser og disponering av eiendom.

Vi vil presisere at området i kommuneplanen er avsatt til fritidsbebyggelse og at å referere til området som et LNRF ikke medfører riktighet. Øvrige deler av innspillet tas til etterretning.

Kommunedirektørens kommentar: Flere naboer har kommentert plassering av småbåthavna. Planen legger til rette for båtplasser innenfor område som i kommuneplanen er avsatt til småbåthavn. Område ble tatt inn i kommuneplanen i forbindelse med 2. gangsbehandling. Det legges det til grunn at plassering av småbåthavna ble vurdert da. En båthavn med plass til 84 båter vil bli godt synlig og medføre endringer i landskapet om den plasseres slik som i planforslaget eller flyttes lenger sørover slik flere har foreslått. En annen utforming av båthavna for eksempel mer langsgående inntil land vil muligens vært mindre dominerende. Å etablere ny adkomstvei til Kråkestøl slik foreslått vil medføre enda mer beslag og terrenginngrep i uberørt natur. Dette er ikke noen man ift arealplanlegging ønsker såfremt det finnes andre muligheter. Eksisterende vei planlegges oppgradert og det etableres møtelommer. Eksisterende veien har delstrekk hvor det er brattere enn 10 %. Det dreier

seg kun om delstrek, ikke hele veien. Oppgraderingen av veien medfører at kjørebanen får en høyere standard som gjør det lettere å vedlikeholde og gjær den lettere fremkommelig. Brannvesenet har fått planforslaget på høring, og det foreligger ingen merknader fra dem.

Toril Smith Konradsen, datert 03.06.2022

Vi har følgende merknader til planforslaget:

Innspill: Vi vil innledningsvis understreke at vi ikke ønsker denne utbyggingen, som vi mener er et uforholdsmessig stort inngripen i et nært uberørt naturområde. Vi mener også at planen vil medføre en enorm økning i trafikken på Krågestølveien, som får store negative konsekvenser for Myran gård. Vi vil samtidig understreke at vi ikke ønsker å gi tillatelse til opparbeidelse av veien over Myrans parseller (midtre del av Krågestølveien og krysset nede ved fylkesveien).

Forslagsstillers kommentar: Forslagsstiller vurderer at momenter i denne delen av innspillet først og fremst er privatrettslige forhold. Vedrørende kryss ved fylkesveg er det unøyaktige grenseforhold i grunnkartet som vil måtte avklares. Det er derimot 2 offentlige veier i området, 1 kommunal og 1 fylkeskommunal, som har tilhørende arealer de eier/disponerer for drift og vedlikehold som kan avklares. Videre vil vi påstå at en utbedring av det aktuelle krysset er et trafikksikkerhetstiltak som er langt på overtid – uavhengig av planforslaget.

Kommunedirektørens kommentar: Det er i dag kun ett par hus som benytter Krågestølveien som adkomstvei. En utbygging som foreslått med 84 nye boenheter vil naturlig medføre en stor økning i trafikken på Krågestølveien. Dagens bebyggelse på eiendom 48/9 ligger nærme fylkesveien. I hvilken grad en trafikkøkning på Krågestølveien skal medføre store ulemper for bebyggelsen på 48/9 finner vi heller tvilsomt, men en trafikkøkning på fylkesveien av betydning derimot vil medføre en større belastning siden bebyggelsen er plassert så nærme fylkesveien. Eksisterende vei som skal benyttes er planlagt oppgradert. Eksisterende vei berører/går over to parseller til 48/9. Den ene er kryssområdet hvor det er unøyaktige grenser. Utbedringer av krysset er som forslagsstiller har kommentert et tiltak som er vurdert som viktig for å bedre trafikksikkerheten i dette området. Innenfor den andre parsellen inngår en veistrekning på ca. 170 m. Forhold anses å være av privatrettslig karakter, og som avklares utenom planen. Vi er informert om at det etter høring har vært dialog mellom partene for å diskutere løsning vedrørende veirett over 48/9. Det skal være enighet om at når planen er vedtatt skal de gå i dialog om en minnelig privatrettslig løsning. Dersom man ikke kommer til enighet, er partene enige i at det er nærliggende å søke situasjonen løst i egnet tvisteløsningsorgan (f. eks. konfliktråd, jordskifte el. l.)

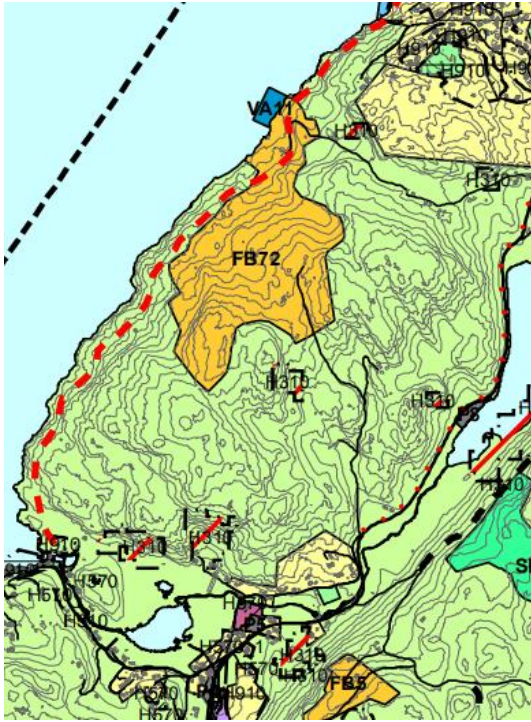
Innspill: Regulert veitrasé fra krysset ved fylkesveien/Rosnesveien og inn til byggeområdet er foreslått regulert i strid med kommuneplanens overordnede arealformål, som her er LNFR-område. LNFR-formålet hjemler kun arealer for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Arealformål vei/samferdselsanlegg er åpenbart i strid med kommuneplanens formål her.

Forslagsstillers kommentar: Klager har rett i at foreslått veitrase i kommuneplanens arealdel er avsatt som LNFR-område. Det som ikke nevnes er at den samme veitraseen er angitt med linje for regulert samferdsel, type Adkomstvei – Nåværende. På [Kommuneplanens arealdel - regjeringen.no](https://www.kommuneplanens-arealdel-regjeringen.no), kap 4.2, nest siste avsnitt, kan vi lese:

«Linjetraséer og veger kan vises med linjesymbol. Infrastruktur som vann, avløp og kraftlinjer, samferdselsanlegg som veger, stier og baner samt strandlinje og byggegrenser er eksempler på temaer

som kan vises med linjesymboler. Det følger av plan- og bygningsloven § 11-5 at alt areal i kommunen skal dekkes med arealformål i kommuneplanen.»

Kommunedirektørens kommentar: Som forslagsstiller har kommentert er det regulert inn linjesymbol for adkomstveg.



Utklipp kommunekartet.

Innspill til reguleringsbestemmelse § 3 a): Vi mener her at delsetningen «der det er gjennomførbart» bør tas ut. Denne formuleringen er uheldig da den kan gi støtte til en tiltakshaver, som av økonomiske årsaker, ikke mener det er «praktisk gjennomførbart» å bevare et gitt kulturminne. Resterende deler av setningen – «Nyere tids kulturminner skal søkes ivaretatt og innarbeidet (...)» - Vil være tilstrekkelig for å ansvarlig gjøre tiltakshaver, men samtidig ikke pålegge et strengere krav om vern enn det som er praktisk mulig å gjennomføre.

Forslagsstillerens kommentar: Foreslås å tas til følge.

Kommunedirektørens kommentar: Anbefaler at bestemmelsen endres iht. innspill.

Innspill til reguleringsbestemmelse § 17 c) 2): Her foreslås tilføyd «eller elementer i kulturlandskapet» på slutten av setningen. Dette for også å verne om nyere tids kulturhistorie ved den konkrete vurderingen av hvorvidt det bør gjøres avvik fra regulert veilinje ved behov for store terrenginngrep.

Forslagsstillerens kommentar: Foreslås å tas til følge.

Kommunedirektørens kommentar: Anbefaler at bestemmelsen endres iht. innspill.

Innspill til rekkefølgebestemmelser: Her må det tas inn rekkefølgekrav for opparbeidelse av vei og

teknisk infrastruktur før utbygging i byggeområdet.

Forslagsstillers kommentar: Det vurderes lite hensiktsmessig å stille krav til at all vei og teknisk infrastruktur må være opparbeidet før byggestart. Slik bestemmelsene nå er utformet vurderes disse å i tilstrekkelig grad legge til rette for utbyggingen.

Kommunedirektørens kommentar: Er enig med forslagsstiller at det ikke er behov for å kreve at alle veier og teknisk infrastruktur er opparbeidet før utbyggingen starter. Det er stilt rekkefølgekrav om at godkjent samlet plan for vannforsyning og utslippsanlegg dimensjonert for alle enheter (BFF4-BFF30) skal foreligge før det gis igangsettelse for den enkelte fritidsbolig. Den tekniske planen bør imidlertid også omfatte overvannshåndtering og at den er utarbeidet før det gis tillatelse til opparbeidelse av området.

Når det gjelder vei anses det som tilstrekkelig at veiene opparbeides etter hvert som feltet bygges ut, men bør rekkefølgekrav om at adkomstveien til hyttefeltet oppgraderes/utvides inkl. møtelommer før igangsettingstillatelse til nye boenheter gis. Det samme gjelder utbedringer av kryss/avkjørsel fra fylkesveien.

Innspill: *Vi anmoder om at «eiendomsforholdet» rettes i kommunens dokumenter, slik at også gnr/bnr 48/9 kommer med under oppstillingen av de aktuelle eiendommene som planområdet omfatter, da deler av atkomstveien tydeligvis er tenkt opparbeidet over dette gnr/bnr.*

Forslagsstillers kommentar: Tas til følge.

Kommunedirektørens kommentar: Tas til følge. Oversikt i planbeskrivelsen over berørte eiendommer korrigeres.

Samlet uttalelse, datert 24.11.2020

Uttalelse fra Arild Kvelland eier 42/4, Paul og Monica Nilsen (44/1), Margunn Njå (43/2,3), Maria Radejko (44/2), Arnt Prestjord, Joar Prestjord og Laila Prestjord Dønnem (44/3), Magne Haugland (44/5) Erik Fartein Conn, Jan Gunnar Fosse (46/13), Jostein Øyre/Kitty Warem (46/20), David/Nancy Henny Mathisen (48/1) Toril Smith Konradsen (48/9)

Innspill: *Ivaretagelse av landskapsrammen og kulturminner langs Rosfjorden.*

Norge, som en del av verden er inne i en menneskeskapt klima og naturkrise, dette bør også gjenspeile seg i måten vi i Lyngdal forvalter og ivaretar natur og miljøet på. Forvaltningen av norsk natur og miljø er senest påpekt i Hurdalsplattformen. Den setter styringskrav og mål for klimautslipp og understreker langsiktig og bærekraftig forvaltning av naturresurser. Her nevnes også sikring av biologisk mangfold og at tap av sårbar natur skal ivaretas. Det er også bevilget 20 mill. til ivaretagelse av myrområder. Plan 202010 tar i bruk dyrket mark på to gamle og tidligere kombinasjons gårdsbruk i tidligere LNF område langs Rosfjordens østside til vei og utbygging av fritidsboliger, samt plasserer en ny stor båthavn mellom verneverdig sjøbodbebyggelse og tvinger ferdsel med båt 70-80 meter ut i fjorden. Den tar lite hensyn til kulturminner. Anleggelse av småbåthavn i privat regi vil også "stjele" allmenhetens rettigheter og ødelegge fjordlandskapet i sin nåværende form. Plan ID 202010 vil stride mot regjeringens og Norges klimahensyntagen og politikk. Agder Fylkeskommune (innspill i saken 18.11.2020) anbefaler inntil 60 fritidsboliger, Lyngdal Kommune gir nå rom for 84 enheter. Agder Fylkeskommune sier også at det skal tas hensyn til kulturmiljøet i området og landskapsrammen langs Rosfjorden. Denne utbyggingen vil gi en ugjenkallelig forringelse av eksisterende kulturminner og kulturmiljøet på Kråkestøl og i Prestjordstranda og ikke minst av landskapsrammen i Rosfjorden for all fremtid, noe Fylkeskommunen presiserte at det må tas hensyn til. Utbygger har ikke vært i dialog med noen av naboene for å finne en løsning som ivaretar eksisterende verneverdige sjøbu-bebyggelse og

gamle rettigheter, kulturminner og kulturmiljøet på Kråkestøl og i Prestjordstranda og av landskapsrammen i Rosfjorden. Vi er imot utbyggingsforslaget slik det er utformet. Vi har noen innspill som vi ber om at det tas hensyn til for å bevare et av de siste kultur og fortidsminnene som Prestjordstranda representerer i landskapsrammen innerst i Rosfjorden. Vi ønsker derfor å belyse saken fra vår side, vi representerer 11 berørte grunneiere og naboer av utbyggingsplanen som ønsker å bevare området for allmenn ferdsel, og opprettholde turstiene i området, som i dag benyttes i stort omfang av beboerne i området fra Skomrak til Austad.

Forslagsstillers kommentar: Denne delen av innspillet fremstår i stor grad som subjektive vurderinger av nevnte temaer og planens virkning på disse. Vi er av den oppfatning av at de momenter som fremkommer i innspillet vurderes å være ivaretatt i planforslaget.

Kommunedirektørens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar.

Innspill: *Utvidete tiltak i 100 meters beltet etter godkjent kommuneplan.*

Agder Fylkeskommune (innspill i saken 18.11.2020) sier at det ikke blir åpnet for nye tiltak i 100 meters beltet langs sjøen utover småbåthavn og eventuelt tilkomstvei til denne.

Detaljreguleringsplanen gir rom for hele 7 boder (a 35 m²) og toaletter, med en total bygningsmasse på over 245 m² i 100 meters beltet. Dette var ikke med i kommuneplan og oppstartsvarselet som ble sendt ut av utbygger i 2020. Eventuelle boder bør legges ved parkeringsplass. Dette tiltak ligger mellom eksisterende sjøboder, og naboers gårds- og bruksnummer og utbygger har ikke tatt hensyn til konsekvensene og de store ulemper dette vil gi foreksisterende bebyggelse.

Forslagsstillers kommentar: Bodenes plassering fremstår for tiltakshaver naturlig, da disse skal betjene nærliggende småbåthavn. Området de er foreslått plassert er i kommuneplanen avsatt til byggeområde, og en skulle da tro at tiltak som sikrer adkomst til, og utvidet allmenn bruk av, området var akkurat den type tiltak man ønsker å åpne for innenfor 100-meters beltet.

Kommunedirektørens kommentar: I oppstartsvarselet er det oppgitt hva hensikten med påbegynte planarbeid er - å legge til rette for utvikling av område FB72 Fritidsbebyggelse og VA11 småbåthavn i gjeldende kommuneplan for Lyngdal. Det er i oppstilling av aktuelle reguleringsformål ikke nevnt sjøboder, så det stemmer at boder i tilknytning til båtplassene ikke er spesifikt nevnt. Men boder med sjøen til oppbevaring av div utstyr i tilknytning til småbåthavner er ganske vanlig og det er også i kommuneplanens bestemmelser § 3.8 åpnet for. Det er videre tenkt at sjøbodene faller innenfor formålet småbåthavn ift oppstartsvarselet. Oppstartsvarselet er ikke så detaljert. Detaljer kommer på plass utover i prosessen. At det tilrettelegges for boder ved sjøen vurderes å være i tråd med planens hensikt og kommuneplanen samt det som ble uttalt for å trekke innsigelsen. Bodene anses som en del av båtanlegget.

Innspill: Denne utbyggingsplan tar heller ikke nok hensyn til de eldre og nyere tids kulturminner i Prestjordstranda som ble kartlagt i rapporten fra Agder Fylkeskommune i fjor høst (Arkeologisk registrering-20/27396). Naboer og eierne av de fire gårdene på Prestjord, som har gamle rettigheter og verneverdige båtnaust nord for planlagt småbåthavn, er svært bekymret for at kulturmiljøet og landskapsrammen langs Rosfjorden ikke blir ivaretatt med denne utbyggingsplan. Vi frykter også at konsekvensene av de planlagte veitraseer på 2 m bredde, ned til og rundt det automatisk fredete området i Prestjordstranda (SGG 10 og SGG11) og innenfor 100 meters beltet, (tilrettelagt for stor trafikk - 90 båtplasser og for ATV kjøring) vil være en kritisk belastning og gi stor slitasje på de eldre og nyere tids kulturminner som ligger i området. Vi mener at det ikke må lages veitrase fra parkeringsplass til planlagt båt havn og ikke bygges boder i området mellom Indre og Ytre Prestjordstrand, for å bevare og ta hensyn til kulturminnene.

Forslagsstillers kommentar: Tiltak i nærhet til automatisk fredete kulturminner er gjort i dialog med Fylkeskonservator, som en direkte konsekvens av gjennomført arkeologisk registrering. Vi er av den oppfatning at de momenter som fremkommer i innspillet vurderes å være ivaretatt i planforslaget.

Kommunedirektørens kommentar: Her vises det til forslagsstillers kommentar. Adkomst og gangstier er klarert med fylkeskonservator. Småbåthavna vil medføre endringer i landskapet. Det er i kommuneplanens bestemmelser åpnet for at det i tilknytning til småbåthavner med mer enn 5 båtplasser kan bygges boder til oppbevaring av utstyr.

Innspill: *Konsekvensene for allmenn ferdsel, kulturminner og landskapsrammen i Rosfjorden ved etablering av en 8 mål stor privat båthavn i Prestjordstranda.*

Konsekvensene for naboer og Lyngdals befolknings bruk av Rosfjorden er ikke godt nok ivaretatt, for hva en (små)båthavn av denne store størrelse vil gi. Størrelsen på småbåthavna blir på ca. 8.000 m² og blir med det større enn kunstgressmatta på Lyngdal stadion som er 6.324 m². En båthavn av denne størrelse, vil gi en forringelse for eksisterende verneverdig sjøbodbebyggelse, og beslaglegge et stort område i sjøen som vil hindre allmenn ferdsel langs fjorden.

Til alle tider og i dag er området der båthavna er plassert en god fiskeplass for torsk, hummer, krabbe og bleke. Er det riktig at en utbygger skal kunne ta nærmere 8 mål av Rosfjorden til privat formål uten å ta hensyn til eksisterende bebyggelse, 100 meters beltet, naboer og andre brukere av Rosfjorden? Hvilken kompensasjon får kommunen og allmennheten for at en så stor del av Rosfjorden privatiseres? Fylkeskommunen sier i innspill 18.11.2020:

Utforming av selve småbåthavna må vies særlig oppmerksomhet i forhold til landskapsestetikk. Det er viktig at det legges frem fotorealistiske visualiseringer som dokumenterer hvordan ny bebyggelse og anlegg (herunder veier og småbåthavn) vil fremtre i landskapet. Visualiseringen må også vise området sett i sammenheng med det omkringliggende fjordlandskapet. I forkant av og under befaring gjort av Lyngdal Kommunes planutvalg 26.04.2022, ble det av naboer påpekt av det burde vært markert i sjø, hvordan båthavna blir liggende i fjordlandskapet. Den planlagte båthavna var ikke markert i sjøen med bøyer under befaringen.

Viser til høringsuttalelse fra Maria Radejko ved Prestjord Velforening, der dronebilder tatt av området, og skisser laget ut fra dokumenter i reguleringsplanen, som viser hvordan småbåthavna blir liggende i landskapsmiljøet og fjordlandskapet i Rosfjorden. Naboer har ytret ønske til utbygger om en flytting av småbåthavna til Kråkestølstranda, som er en kortere trase (gangavstand) ned fra hyttefeltet, og som ikke vil være så stor inngripen i kulturmiljø, fornminner og fjordlandskapet. Det er også foreslått en båthavn som har en mer langstrakt utforming, som ikke stikker så langt ut i sjøen, og dermed i mindre grad hindrer allmenn ferdsel langs Rosfjordens østside. I Kråkestølstranda ville en båthavn også ligget mer skjermet i fjordlandskapet, ville ligget innenfor grunneiernes eiendommer og ikke gitt naboer så store ulemper.

Det er heller ikke registrert så store og mange kulturminner i området rundt Kråkestølstranda, som i Prestjordstranda. Det er allerede en sti ned fra Kråkestøl til Kråkestølstranda og det er en naturlig flate i bakkant av stranda som kan benyttes til rekreasjon. Her vil ikke naboeiendommer bli berørt i samme grad, da det er utbyggerne som eier tilstøtende områder. Vi mener at det ikke kan plasseres båthavn mellom Indre og Yt re Prest jordstrand. En flytting av båt havna lenger syd og en ut forming som følger landskapet bedre, ville ivaretatt allmenn ferdsel i fjorden bedre, samt beholdt det gamle verneverdige sjøbodmiljøet i Prestjordstranda og ikke ødelagt gode fiskeplasser.

Forslagsstillers kommentar: Planforslaget forholder seg til det avsatte området (VA11) for småbåthavn i kommuneplanens arealdel. Det er ikke vurdert som hensiktsmessig å flytte småbåthavnens lokalisering, da dette ikke ivaretar kommuneplanens intensjon ved valgt plassering.

Kommunedirektørens kommentar: Det er utarbeidet visualiseringer. Som forslagsstiller har kommentert forholder planforslaget seg til avsatte område i kommuneplanen. Både en flytting og en

mer langstrakt utforming vil ikke være i tråd med gjeldende kommuneplan. Det legges til grunn at valgte plassering er nøye vurdert i forbindelse med kommuneplanprosessen. Videre må vi forholde oss til hva politikerne vedtok i 2015.

Innspill: *Veitrase fra Kråkestøl til båthavn og parkeringsplass.*

I utbyggers planutkast er det laget en tilknytning mellom SGG11, parkeringsplass for småbåthavn og den gamle private gårdsveien - Prestjordveien. Denne tilknytning vil gi en gjennomgangstrafikk og en belastning på eksisterende vei (kulturminne) som Prestjordveien ikke er beregnet for. Prestjordveien fra 44/1 og ned til Rosfjorden er i tillegg en privat gårdsvei kun for gårdene som ligger på Prestjord og i Prestjordstranda.

Tilknytning mellom ny veitrase fra utbyggingsområdet og Prestjordveien (SGG6) mener vi ikke kan gjøres, eventuelt må den stenges med bom slik at motorkjøretøy ikke kan benytte denne ferdsel.

Forslagsstillers kommentar: SGG6 er tegnet som en gangforbindelse mellom parkeringsplass og Prestjordveien. Det legges ikke opp til biltrafikk på denne. Den aktuelle gangveien/stiforbindelsen vurderes å være et svært viktig element for allmenn ferdsel og tilgjengelighet i området, og vil være med å bekrefte kommuneplanens intensjon om å legge til rette for at gående og syklende kan ferdes utover langs Rosfjorden. Vi foreslår som avbøtende tiltak at det i bestemmelsene åpnes for å sette opp bom som stanser motorisert ferdsel over denne stien.

Kommunedirektørens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar. Regulert bredde på stien er 1,5 m og er tenkt til gangtrafikk. For å hindre at det kjøres foreslås det å sette opp bom.

Innspill: *Veitrase fra Rosnesveien til Kråkestøl*

Belastningen for eksisterende beboere og brukere av veien opp til Kråkestøl i en anleggsfase og frem til ferdigstillelse er ikke belyst i detaljreguleringsplanen. Det er ikke estimert fremdriftsplan for området, og for hvor lenge naboer skal ha belastning med anleggstrafikk og masseuttak. Det er ikke tatt nok hensyn til konsekvensene for naboene av masseforflytning i utbyggingsområdet. Det er heller ikke avklart utvidelse av vei på privat grunn, og grunneier av G.nr 48/9 Myran, vil ikke tillate utvidelse av Kråkestølveien langs deres eiendomstrase med den trafikkbelastning dette vil gi. Vei tett opp til eksisterende bebyggelse på Kråkestøl G.nr 45 / 6 vil være svært sjenerende og det er ønske om at det tas hensyn til dette ved valg av veitrase. I tillegg er brønn for vann til denne eiendommen, tett opptil planlagt veitrase. Veitrase til nytt hyttefelt på Kråkestøl bør vurderes på nytt.

Forslagsstillers kommentar: Forslagsstiller vurderer at momenter i denne delen av innspillet først og fremst er privatrettslige forhold. Vedrørende kryss ved fylkesveg er det unøyaktige grenseforhold i grunnkartet som vil måtte avklares. Det er derimot 2 offentlige veier i området, 1 kommunal og 1 fylkeskommunal, som har tilhørende arealer de eier/disponerer for drift og vedlikehold som kan avklares. Videre vil vi påstå at en utbedring av det aktuelle krysset er et trafikksikkerhetstiltak som er langt på overtid – uavhengig av planforslaget.

Kommunedirektørens kommentar: Utbyggingstakten vil bli avhenge av etterspørselen. Opparbeidelse av tomtene vil naturlig nok medføre noe økt trafikk og anleggsvirksomhet. Det er vanskelig på nåværende tidspunkt å si sikkert noe om masseforflytning. Vil bli avhenge av alt fra salgstempo til endelige planeringshøyder på tomtene. Det er planlagt «klyngeutbyggingen», med om 8-12 enheter per byggeområde. Utfra dette antar man at det er håndterbare mengder. Dette vil bli redegjort for senere i forbindelse om søknad om tiltak. Det er i dag kun ett par boenheter langs veien, alle brukt som fritidsboliger. Vi kan ikke se at det er aktuelt å opprette ny adkomstvei. Det vil medføre mer inngrep i uberørte naturområde.

Innspill: *Rekkefølgekrav: gang- og sykkelsti Rosnesveien*

Rosnesveien fra Ytre Skomrak til Austad har i de siste 60 årene ikke blitt oppgradert, bortsett fra asfaltdekke. Riktignok har det i vår blitt foretatt noe utbedring av de mest krappe og farefulle svingene. Med den økte trafikken, både til hytter og industri, fremstår den i dag fortsatt som svært

trafikkfarlig. Spesielt i sommermånedene er det risikabelt at barn går og sykler denne strekningen, bl.a. til badeplasser i Hagestadvannet. Dette er et krav som også Skomrak vel har uttrykt.

Lyngdal kommune og/eller fylkeskommunen må kreve rekkefølgekrav: ingen hytter kan bygges på Kråkestøl og i Prestjordstranda før gang- og sykkelsti har blitt ferdig anlagt på strekningen Ytre Skomrak - Myran/Austad kirke.

Forslagsstillers kommentar: *Vi vil vise til vedtak i saksnummer 18/16 vedrørende «Fastsetting av økonomiske bidrag til gjennomføring av kommuneplanens rekkefølgekrav mht. gang- og sykkelvei, lekeareal og turstier», endelig vedtatt av Lyngdal kommunestyre 17.03.2016. Dette vedtaket følger opp kommuneplanens bestemmelse om rekkefølgekrav knyttet til gang og sykkelsti Skomrak-Austad, og er enkelt sagt hvordan Lyngdal kommune har vedtatt at denne sykkelstien skal realiseres økonomisk. Å stoppe all utbygging før denne er etablert vil også stoppe all realistisk finansiering av den samme sykkelstien, og vurderes som lite hensiktsmessig.*

Kommunedirektørens kommentar: Som forslagsstiller har kommentert er det i kommuneplanens bestemmelser for noen strekninger krav om g/s-veier. Det gjelder bla strekningen Skomrak – Austad. Det er i kommuneplanens bestemmelser åpnet for at det for nye fritidsboliger kan igangsettes utbygging under forutsetning av at bidrag og rammene for gjennomføring er avklart i en utbyggingsavtale. Kommunen har gjennom vedtak i kommunestyret 17.03.16 fastsatt en fast sum som må betales pr boenhet for å oppfylle kravet til g/s vei. Dette er ivaretatt i planforslaget med rekkefølgekrav.

Eldrerådet, datert 30.05.2022

Høringen tatt til etterretning.

Forslagsstillers kommentar: Tas til etterretning.

Kommunedirektørens kommentar: Tas til etterretning.

Råd for personer med funksjonsnedsettelse, datert 30.05.2022

Her blir det kun nevnt trafikk på vegene innen planområdet. Fylkesveg 4080 fra Skomrak til Austad er smal og svinget. Den har i dag stor belastning av større kjøretøy. For fotgjengere og syklistere, er forholdene veldig dårlige.

Vi ber om at det blir vurdert å stille krav til utbygger om at fylkesveg 4080 skal sikres før det blir noen bygging av fritidsboliger her. Med sikring mener vi gang- og sykkelveg og breddeutvidelse. På denne måten kan barn og eldre ferdes tryggere langs vegen.

Det bør tas vare på de gamle turstiene som er i området. De er ikke merket av på kartet.

Ellers ingen kommentarer

Enstemmig

Forslagsstillers kommentar: *Vi vil vise til vedtak i saksnummer 18/16 vedrørende «Fastsetting av økonomiske bidrag til gjennomføring av kommuneplanens rekkefølgekrav mht. gang- og sykkelvei, lekeareal og turstier», endelig vedtatt av Lyngdal kommunestyre 17.03.2016. Dette vedtaket følger opp kommuneplanens bestemmelse om rekkefølgekrav knyttet til gang og sykkelsti Skomrak-Austad, og er enkelt sagt hvordan Lyngdal kommune har vedtatt at denne sykkelstien skal realiseres økonomisk. Å stoppe all utbygging før denne er etablert vil også stoppe all realistisk finansiering av den samme sykkelstien, og vurderes som lite hensiktsmessig.*

Vedrørende turstier innenfor planområdet vurderes dette tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

Kommunedirektørens kommentar: Det skal ha vært dialog med Austad historielag og turstier innenfor planområdet skal være regulert inn i tråd med dagens bruk/deres anbefaling. Det vises i så henseende til innspill fra Austad Historielag som er fornøyd når det gjelder turstier.

Som forslagsstiller har kommentert er det i tråd med kommuneplanens bestemmelser satt inn rekkefølgekrav knyttet til g/s vei på strekningen.

Erik Fartein Conn, datert 06.07.2022

Som innehaver av Krågestølveien 100, utskilt av hovedeiendom av min mor Aini Conn 1986 er jeg sterkt berørt av denne plan. Planen innebærer et alvorlig og irreversibelt inngrep i natur og kystmiljø samt lite hensyntaken til kulturminner samt grunneierne sine interesse. Den vil også stride mot nasjonale/ statlige retningslinjer for forvaltning av natur og hensyntaken til miljø. Problemstillingene tas opp i en egen samlet høringsuttalelse. Min eiendom blir direkte skadelidende både når det gjelder veiutbygging like nedenfor mitt hus med store naturinngrep og ferdsel. Veien er ment bygget over innmark. Min vannforsyning, brønn med nedgravd ledning/rør ligger like innenfor / ved veien som kommer opp fra hovedvei. Vei/ brønnrett er rettigheter som er tinglyst. Planen bør avvises, den er heller ikke blitt konsekvensutredet, strider også mot nasjonal forvaltning av natur/miljø.

Forslagsstillerens kommentar: Planforslaget forholder seg til de områdene som er avsatt til fritidsbebyggelse og småbåthavn i gjeldende kommuneplan. Det er gjennomført kartlegging av biologisk mangfold, kulturminner, rasfare m.m., som har lagt sterke føringer for utarbeidelse av planforslaget. Forslagsstiller vurderer at momenter i denne delen av innspillet først og fremst er privatrettslige forhold.

Kommunedirektørens kommentar: Utbyggingen vil medføre store endringer i området rundt deres eiendom. Som forslagsstiller har kommentert er området i kommuneplanen avsatt til utbygging/fritidsboliger. Kulturmiljø/kulturminner vurderes i stor grad å være hensyntatt i planen. Her vises det også til fylkeskommunens/fylkeskonservator sin uttalelse og utførte registreringer. Brønn/vannrettigheter anses å være av privatrettslig forhold, som utbygger her må klarere i forbindelse med utbygging. Anser ikke at dette er forhold som vil påvirke gjennomføringen av planen. I forbindelse med kommuneplanarbeidet ble det utført en enkel konsekvensutredning. Virkninger/konsekvenser planforslaget har er nøye vurdert i planbeskrivelsen.

Fortidsminneforeningen, datert 04.07.2022

Hensikten med planen er å legge til rette for opparbeidelse og utbygging av hytter/fritidsboliger innenfor FB72 Krågestøl og tilhørende småbåthavn innenfor VA11 i gjeldende kommuneplan. Etter det Fortidsminneforeningen erfarer, vil det aktuelle planforslaget innebære til dels store terrenginngrep i et sårbart kystkulturlandskap, og på den måten berøre verneverdige kulturminner. Dette gjelder i særlig grad etablering av småbåthavn med tilhørende parkeringsplass, som er planlagt etablert nær inntil et område med registreringer av både eldre og nyere tids kulturminner.

Forslaget til detaljreguleringsplan som nå er ute til 1. gangs offentlig ettersyn, er forankret i gjeldende kommuneplans arealdel for område VA11.

Kommunens planutvalg har i møte den 23.06.2022 vedtatt å sette ny frist for innspill til kommuneplanens arealdel til 1. september 2022.

Ved rullering av kommuneplanen vil vi anbefale å vurdere alternative plasseringer av det planlagte området for fritidsbebyggelse og tilhørende småbåthavn i Rosfjorden, hvor det ikke vil være i like stor konflikt med landskaps- og kulturverninteresser.

Vi ber derfor kommunen om å utsette behandlingen av detaljreguleringsplan for fritidsboliger og småbåthavn på Krågestøl, til etter ny behandling av gjeldende kommuneplan. I forbindelse med rullering av kommuneplanen, ber vi også kommunen om å stille krav om konsekvensutredning for

detaljreguleringsplaner i området.

Forslagstillers kommentar: Planforslaget forholder seg til de områdene som er avsatt til fritidsbebyggelse og småbåthavn i gjeldende kommuneplan. Det er ikke vurdert hensiktsmessig å foreta en prosess som innebærer flytting/endring av disse arealene i den kommende rulleringen av kommuneplanen. Viser til tidligere kommentarer til flytting av småbåthavn og samme temaer. Innspillet førøvrig tas til etterretning.

Kommunedirektørens kommentar: Det stemmer at etablering av planlagt småbåthavn med tilhørende parkeringsplass vil komme nær inntil et område med registreringer av både eldre og nyere tids kulturminner. Det vil bli store endringer i område ved sjøen når det etableres så mange båtplasser og boder som planen åpner for, og vil komme tett på eksisterende båtstøer og båthus, hvor flere er Sefrakregistrert. Det er i kommuneplanen avsatt areal til småbåthavn og fritidsbebyggelse her. Vi legger til grunn at plassering av småbåthavna er vurdert i forbindelse med kommuneplanprosessen. Forholdene har ikke endret seg/båthusene var der i 2015 også. Kommunedirektøren forholder seg til politikernes vedtak i 2015. Det vil være opptil utvalget/politikerne om de ønsker å avvente behandling av planforslaget til rullering av kommuneplanen.

Naturvernforbundet, ikkedatert

Sabima foretar undersøkelser om kommunenes forhold til natur med bakgrunn i 13 nærmere definerte kriterier og foretar så en rangering av landets 356 kommuner. I den siste rapporten fra 2021 kommer Lyngdal helt nederst. Kommunen er med andre ord landets dårligste til å beskytte natur! Det er vanskelig å tro at folk og politikere i Lyngdal er komfortabel med denne plasseringen og forbedringspotensialet er naturlig nok stort. Det krever imidlertid en holdningsendring noe som på ingen måte synes å være på gang blant Lyngdals folkevalgte. Naturvernforbundet deltok på en befaring i slutten av april i forbindelse med planene for utbygging av fritidsboliger og småbåthavn, Kråkestøl- Prestjordstranda i Lyngdal. Planen som er utarbeidet av Agde Arkitektur AS legger opp til utbygging av 84 fritidsboliger, samlet boareal på 12600m². I tillegg inngår nedbygging i strid med byggeforbudet i strandsona med 7 sjøbuer med samlet areal på 245 m². Videre skal det anlegges småbåthavn i Rosfjorden over et 8 daa stort sjøareal som i dag «tilhører» allmennheten i den forstand at det er et mye benyttet blått friluftsområde, til fiske og rekreasjon. Samlet arealbeslag vil være 238 daa. Området er et gammelt kulturlandskap med kombinasjonsbruk, med en rekke kulturminner samtidig med at det har store naturverdier knyttet til gammelskog med et rikt dyre- og fugleliv. En realisering av planforslaget vil innebære store naturinngrep i et relativt brattlendt terreng og påføre stedet fremmedgjørende bebyggelse og landskapsinngrep noe som verken er i forståelse med stedets kulturarv eller landskapsverdier. Det forbruket av natur vi ser bre om seg i kommune etter kommune, spesielt når det som i dette tilfellet dreier seg om å tilgodese rene privatkapitalistiske interesser, kan ikke fortsette! Vi plikter å forvalte den ikke fornybare naturkapitalen med en helt annen forsiktighet. Det har ikke minst FNs naturpanel innstendig bedt oss om. Artsmangfoldet forsvinner i økende tempo, og årsaken til det er i første rekke ødeleggelse og tap av arealer ifølge verdens ledende forskere. I dette tilfellet bør denne påminnelsen veie tungt da det her dreier seg om å dekke et sekundærbehov som fritidsboliger er. Kystkommunene på Agder, i særdeleshet Lyngdal har i de seneste årene bygget ned strandsona med det vår generasjon kan tillate seg. Lyngdal har i dag 2249 hytter/ fritidsboliger. Å fortsette dette arealforbruket som Kråkestøl-Prestjordstrand-prosjektet er et grelt eksempel på, er å tilrane seg verdier som tilhører framtida. Det vil være å gripe inn i den friheten vi må tilstå framtidas innbyggere og politikere i Lyngdal å skulle ha. Både Grunnloven og naturmangfoldsloven pålegger oss å levere fra oss naturen til framtidas generasjoner med tilsvarende kvaliteter til nytte og glede som dem vi nyter. Dette forvalteransvaret har for mange også en bakgrunn i religion med ansvar for skaperverket. Det hviler derfor et spesielt ansvar på Krf som i mange sammenhenger omtaler seg som et verdiparti. Å forvalte naturen i Lyngdal og selvfølgelig i resten av landet i et perspektiv utover det å tilgodese interessene til vår pengerike generasjon, må åpenbart være et verdispørsmål. Det framkom

en rekke godt begrunnede innsigelser på befaringen som ble ledet av KrFs Børge Sundnes uten at det fikk noen som helst betydning. Utvalget omfavnet enstemmig utbyggingsplanene uten en eneste kritisk merknad. Det bekrefter den rangeringen Sabima har gjort av Lyngdal som den kommunen i landet som er aller dårligst til å ta vare på og beskytte natur. Men forbedringspotensialet er stort. Legg derfor bort planene for Kråkestøl. Det vil være et første skritt i riktig retning.

Forslagsstillers kommentar: Forslagsstiller er kjent med at denne teksten er publisert som leserinnlegg i lokale aviser, og tolker denne først og fremst som nettopp det – et tekstinlegg til politikere og befolkning ellers. Innspillet tas for øvrig til etterretning, og vi viser til tidligere kommentarer til aktuelle temaer.

Kommunedirektørens kommentar: Viser til forlagsstillers kommentar. Innspillet tas til orientering.

Ny uttalelse ift planforslaget, brev udatert

Planforslaget innebærer utbygging av 84 fritidsboliger, samlet boareal på 12600m². I tillegg inngår nedbygging i strid med byggeforbudet i strandsona med vei, parkeringsplass og 7 sjøbuer med samlet areal på 245 m². Videre skal det anlegges småbåthavn i Rosfjorden over et 8 daa stort sjøareal som i dag «tilhører» allmennheten i den forstand at det er et mye benyttet blått friluftsområde, til fiske og rekreasjon. Vi kan ikke se at allmennheten blir kompensert for dette private arealbeslaget. Samlet areal som inngår i planen vil være hele 238 daa !

Området er et gammelt, intakt kulturlandskap som viser kombinasjonsbruk med fiske samtidig med at stedet har store naturverdier knyttet til gammelskog med et rikt dyre- og fugleliv. En realisering av planforslaget vil innebære store naturinngrep i et relativt brattlendt terreng og påføre stedet fremmedgjørende bebyggelse og landskapsinngrep noe som verken er i forståelse med stedets kulturarv eller landskapsverdier.

Forvalteransvar av natur- og kulturlandskap, forbruksreduksjon

Kystkommunene i Agder, særlig Lyngdal, har i de seneste årene bygget ned strandsona med det vår generasjon kan tillate seg. Lyngdal har i dag 2249 hytter/ fritidsboliger. Å fortsette dette arealforbruket som KråkestølPrestjordstranda-prosjektet er et grelt eksempel på, er å tilrane seg verdier som tilhører framtida. Å åpne for dette prosjektet vil være å gripe inn i den friheten vi må tilstå framtidens innbyggere og politikere i Lyngdal å skulle ha. Både Grunnloven, §112 og naturmangfoldloven, §1 pålegger oss å levere fra oss naturen til framtidens generasjoner med tilsvarende kvaliteter til nytte og glede som dem vi nyter. Landskapet her ment både natur og kulturlandskap er en ikkefornybar og begrenset ressurs. Lyngdal som alle andre kommuner plikter da å forvalte denne ressursen i et perspektiv utover det å tilgodese interessene til vår pengerike generasjon.

Norge, som en del av verden har to overhengende og akselererende, menneskeskapt naturkriser; klima og natur / artsmangfold. De dramatiske framtidsprogosene for kloden vår minner verdens lændende forskere oss stadig på, og FN ved generalsekretær Guterres pålegger oss å gjøre store og inngripende politiske valg som begrenser og stopper naturkrisene. Presset på naturgrunnlaget er altfor stort til hva kloden kan tåle. Vi i Norge bidrar sterkt til dette, og vi etterlater oss et økologisk avtrykk som vi ikke kan fortsette å tillate oss. Det viktigste i «Det grønne skiftet» er trolig derfor å rette blikket mot forbruk av natur, ressurser og energi og så gjøre valg som reduserer forbruket.. Regjeringen har tydelig tilkjennegitt at den vil nedskalere stor byggeprosjekter med bakgrunn i internasjonale kriser. Kommunene bør på sammen måte ta grep for forbruksreduksjon og da peker bygging av fritidsboliger seg åpenbart ut da det dreier seg om å dekke et sekundærbehov.

Avvik fra forutsetninger ved kommuneplanbehandling

Planforslaget avviker sterkt fra det som overordnende myndighet la til grunn ved kommuneplanbehandlingen da med 60 fritidsboligenheter. Videre skulle det ikke åpnes for nye tiltak i 100 meters beltet langs sjøen utover småbåthavn og eventuelt tilkomstvei til denne. Planforslaget legger opp til 7 sjøbuer (a 35 m²) og toaletter, med en total bygningsmasse på over 245 m² i et område som plan- og bygningsloven har et klart byggeforbud for, jfr § 1-8. Agder Fylkeskommune la også til grunn ved kommuneplanbehandlingen at det skulle tas hensyn til kulturmiljøet i området og landskapsrammen langs Rosfjorden. En bygningsmasse på 242 m² vil være i strid med forutsetningen om hensyn til eksisterende og verneverdig kulturmiljø, og veiframføring med parkering i tilknytning til de 7 sjøbuene vil på

tilsvarende måte endre og forringe landskapsbildet mot fjorden og dermed være i strid med nok en forutsetning ved kommuneplanbehandlingen.

Planforslaget er, etter vår oppfatning, i strid med forvalteransvaret nedfelt i Grunnloven / naturmangfoldloven og det pålegget FN ved Guterres gir alle land om å foreta radikale tiltak for å redde kloden vår. Planforslaget har ikke innarbeidet forutsetninger ved utbygging som overordnet myndighet la til grunn ved kommuneplanbehandlingen.

Naturvernforbundet ber Lyngdal kommune avvise planforslaget.

Et alternativ kan være at det utarbeides et nytt planforslag med en betydelig reduksjon i antallet boenheter, en vesentlig reduksjon i hver enhets bruksareal (BR) og at alle tiltak underordnes og tilpasses de rike, eksisterende landskapsverdiene i området.

Kommunedirektørens kommentar: Flere av merknadene er kommentert av andre naboer og det vises til kommentar til disse. Når det gjelder avvik fra forutsetninger ved kommuneplanbehandling vises det til uttalelse fra både Statsforvalter og Fylkeskommunen. Ingen av partene har kommet med innsigelser. Statsforvalteren er hovedsakelig uttrykt at de er fornøyd med planforslaget. Fylkeskommunen hadde noen merknader. Vi forholder oss til gjeldende kommuneplan. Resten av innspillet tas til etterretning.

Wigemyr & Co, datert 30.05.2022

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.

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

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.

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 hensyn tas 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*.

Forslagsstillers kommentar: I plan- og bygningsloven § 1-8 andre ledd er det et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen. Etter tredje ledd gjelder ikke forbudet dersom det er fastsatt en annen byggegrense i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.

Kommunedirektørens kommentar: Det er ikke tilrettelagt for nye tomter i 100 m belte. Planforslaget legger til rette for bruk av allmenheten ved sjøen til rekreasjon. Det vil være mulighet for andre/gjester å legge til flytebrygga og også sette ut kajakk. Dette i tråd med § 1-8. Adkomstvei og parkering gjør området med tilgjengelig.

Innspill: 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 adkomst 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. Området 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.

Forslagstillers kommentar: Planforslagets illustrasjoner viser planeringshøyder på tomter, og plassering av veglinjer, i tråd med maksimale planeringshøyder i bestemmelsene. Vi vurderer at illustrasjonene i tilstrekkelig grad gir et representativt bilde av «Worst-case», gitt at tomtene planeres til et maksimum og at veglinje anlegges som i plankart.

Kommunedirektørens kommentar: Enkle anslag viser at det er noe overskudd av masser. Dette avhenger av hvilke nivå tomtene planeres på. Det er her ikke tatt hensyn til hvilken type masser det gjelder. En andel av dette vil være jordmasser, som i stor grad kan brukes til bearbeiding av avgrensning mot terreng eller for jordslåing av veifylling. Mer detaljer ift massehåndtering vurderes å være en del av søknad om tiltak. Vises ellers til forslagsstillers kommentar.

Innspill: 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.

Forslagsstillers kommentar: Viser til tidligere kommentarer for samme tema.

Kommunedirektørens kommentar: Det er lagt inn hensynssoner iht. anbefalinger fra fylkeskonservatoren. Dette gjelder automatisk fredet kulturminner. Buffersona skal ivareta disse. Trase for gangsti er regulert inn etter dialog med fylkeskonservator. Av nyere tids kulturminner, som ikke er automatisk fredete, er forsøkt innarbeidet i de respektive formålsområdene. Det er foreligger ikke etter det vi kjenner til noen tilbakemelding fra fylkeskommunen om at ikke er tilstrekkelig.

Innspill: 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 oljeskiller eller annet anlegg for å håndtere forurensning fra båttrafikken og konsekvenser for det marine liv er ikke kartlagt.

Forslagsstillers kommentar: Planforslaget åpner ikke for etablering av servicebrygge/slipp. Denne type aktiviteter må gjennomføres i andre anlegg med denne type tilrettelegging, eksempelvis i Agnefest.

Det er i bestemmelsene stilt krav til at det skal etableres kildesortering for vanlig og miljøfarlig avfall i småbåthavnen.

Kommunedirektørens kommentar: Et småbåtanlegg på denne størrelsen vil medføre endringer i landskapet. Tilrettelegging av båtplasser må nødvendigvis komme innenfor 100 m belte.

Området er i kommuneplanen avsatt til småbåthavn.

Det er viktig å sikre god vanngjennomstrømning, god vanndybde under båthavn og at det ikke tillates vask/skraping av bunnstoff uten godkjente systemer for oppsamling/rensing av spylevann. I tillegg til dette så er det sentralt med gode løsninger for håndtering av avfall på land. I vårt tilfelle så legger vi ikke opp til at båter kan tas på land, som da åpner for denne type forurensende aktiviteter. Det er i bestemmelsene §11 bokstav c stilt krav om at bølgebrytere og flytebryggeanlegg skal utformes på en måte som sikrer god vanngjennomstrømning. Det vises også til forslagsstillers kommentar.

Innspill: 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.

Forslagsstillers kommentar: I plan- og bygningsloven § 1-8 andre ledd er det et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen. Etter tredje ledd gjelder ikke forbudet dersom det er fastsatt en annen byggegrense i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.

Kommunedirektørens kommentar: I pbl § 1-8 er det et generelt byggeforbud i strandsonen. Hensikten er bla å sikre allmenheten tilgjengelighet for disse områdene. Dette og andre hensyn som pbl § 1-8 vurderes å være ivare tatt i planforslaget.

Innspill: 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 fritidsbebyggelsen og småbåthavnen (FB72/VA11) i kommuneplanens arealdel.

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

«...bygging og landskapsinngreps 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 bakgrunn 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 så fall 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.

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

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 «Eksponeeringsanalyse» og en «Landskapsanalyse» as Asplan Viak. Ingen av disse rapportene/analysene oppfylder 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 om 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.

Forslagsstillerens kommentar: Vi vurderer spørsmålet om KU til å være relatert til kommuneplanprosessen og ikke til detaljreguleringen. Planforslaget slik det nå foreligger er i tråd med kommuneplanens arealformål, og det er ikke krav til at området i forbindelse med detaljregulering skal konsekvensutredes. I forbindelse med at man i kommuneplanprosesser avsetter nye områder til bebyggelsesformål gjennomføres det også en konsekvensutredning av disse, ofte i sammenheng med temakart for kartlegging av aktuelle temaer. Dette er en KU i et enklere format enn om man gjør dette i forbindelse med detaljregulering, men dersom det i denne planens tilfelle ikke vurderes tilstrekkelig vil dette også gjelde for alle andre avsatte byggeområder i kommuneplanen som ble vurdert i samme omfang.

Statsforvalteren har i sitt innspill til offentlig ettersyn selv tatt stiling til hvorvidt planforslaget er i tråd med vilkårene for at de trakk innsigelsen:

«Statsforvalteren hadde innsigelse da området FB 72 ble tatt inn i kommuneplanen i 2015. Vi trakk innsigelsen med forutsetning om at det ble tatt inn bestemmelse om at det skal være krav til reguleringsplan og at planen blir utarbeidet i samsvar med resultatet fra landskapsanalyse og KU gjennomført ved revidering av kommuneplanen. Etter vår vurdering er overnevnte ivaretatt i foreliggende planforslaget.»

Viser til tidligere kommentarer for samme tema, samt Statsforvalterens innspill til offentlig ettersyn.

Kommunedirektørens kommentar: Det var ikke krav om utarbeidelse av KU. Den ble utarbeidet før innsigelsen ble trukket. Planforslaget skulle utarbeides i tråd med landskapsanalyse og KU. Selv om muligens kommuneplanens bestemmelser ikke er oppdatert iht. mener vi at planforslaget har ivaretatt kravene i KU og landskapsanalysen på en god måte. Avvikene fra tidligere landskapsanalyse er kommentert, og vi vurderer at planforslaget bedre ivaretar landskapshensynene enn utarbeidet landskapsanalyse.

Når det gjelder kravene til konsekvensutredninger som følger av pbl. §§ 4-2 og 14-2, samt forskrift om konsekvensutredninger (F21.06.2017 nr. 854) kan vi ikke se at planforslaget utløser krav om KU. Vedlegg I angir planer som alltid skal konsekvensutredes (jfr. § 6) og vedlegg II (jfr. § 8) angir planer som må vurderes nærmere. Iht. vedlegg I pkt. 25 skal planer og tiltak som Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan ha planprogram og konsekvensutredes. Området er i kommuneplanen satt av til fritidsboliger og småbåthavn. Vi kan ikke se at planforslaget faller inn under de punkt som er nevnt i vedlegg II. Etter pbl § 4.2 annet ledd skal det for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn i planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse – konsekvensutredning – av planens virkninger for miljø og samfunn. Det er i planbeskrivelsen redegjort for konsekvenser/virkninger planforslaget har.

Innspill: Planforslaget hensyn tar 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 verdisetting 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 «Eksponeringsanalyse» dat. 12.06.2014) har imidlertid mange innspill og et faktagrunnlag som, etter Statsforvalteren og fylkeskommunens innsigelser i 2015 skulle tas hensyn til i pågående reguleringsarbeid, men som ikke kan gjenfinnes i nåværende planforslag.

Forslagsstillers kommentar: Planforslaget slik det nå foreligger har redegjort for hvordan denne forholder seg til landskapsanalyse utarbeidet av Asplan Viak i 2015, både ved bruk av tekst og illustrasjoner. Viser for øvrig til Statsforvalterens (tidligere Fylkesmannen) uttalelse til offentlig ettersyn, i forrige punkt.

Kommunedirektørens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar. Forholdet er også kommentert i saksframlegg til 1. gangs behandling.

Innspill: I «Eksponeringsanalysen» fremgår det at det var tiltenkt 70 hytter, men pga analysen ble en del hytter tatt ut. Konsekvensen var at det i kommuneplanen ble lagt inn et maks antall hytter på 60. Forslaget som 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 traseer enn det som følger av analysen. Kommuneplanens bestemmelse om rekkefølgekrav til gang og sykkelsti fra Skomrak til Austad er ikke fulgt.

Forslagsstillers kommentar: Vi ønsker å presisere at hverken eksponeringsanalyse eller landskapsanalyse har gjort detaljerte prosjekteringer/vurderinger av hvor i terrenget veglinjer faktisk kan plasseres. Viser til planbeskrivelsens kapittel 6.1, hvor det er gjort en utfyllende vurdering, og tydeliggjøring av avvik mellom kommuneplanens bestemmelser og planforslaget mht antall enheter.

Kommunedirektørens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar. Avvik ift antall boenheter er også kommentert i saksframlegget til 1. gangs høring av planforslaget. Det er satt inn rekkefølgekrav som er vurdert å være i tråd med kommuneplanens bestemmelser og kommunestyret sitt vedtak.

Innspill: «Landskaps- og Eksponeringsanalysene» 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.

Forslagsstillers kommentar: De momenter som fremkommer i denne del av innspill vurderes å være subjektive vurderinger. Det vises til tidligere kommentarer til samme tema.

Kommunedirektørens kommentar: I tidligere utførte landskapsanalyse er det konkludert med at konsekvens av foreslått utbyggingsformål har middels negative konsekvenser. Videre står det at dersom området skal utbygges med fritidsbebyggelse bør en sikre god landskapstilpasning i terrenget. Bevaring av noe skog/vegetasjon for å minimere et eventuelt inngrep og revegetering nevnes som avbøtende tiltak for å dempe inngrepet.

Innspill: Det vises i den sammenheng til Vedlegg 1 («Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som 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.

Forslagsstillers kommentar: Vi vurderer spørsmålet om KU til å være relatert til kommuneplanprosessen og ikke til detaljreguleringen. Planforslaget slik det nå foreligger er i tråd med kommuneplanens arealformål, og det er ikke krav til at området i forbindelse med detaljregulering skal konsekvensutredes. I forbindelse med at man i kommuneplanprosesser avsetter nye områder til bebyggelsesformål gjennomføres det også en konsekvensutredning av disse, ofte i sammenheng med temakart for kartlegging av aktuelle temaer. Dette er en KU i et enklere format enn om man gjør dette i forbindelse med detaljregulering, men dersom det i denne planens tilfelle ikke vurderes tilstrekkelig vil dette også gjelde for alle andre avsatte byggeområder i kommuneplanen som ble vurdert i samme omfang.

Kommunedirektørens kommentar: Når det gjelder fritidsboliger og småbåthavn er det vurdert at den er i tråd med kommuneplanen, som er overordnet plan. Områdene er i kommuneplanen vedtatt i 2015 avsatt til fritidsbebyggelse og småbåthavn. Det er i planen åpnet for boder ved sjøen. Det er vurdert at sjøboder kan falle inn under arealformål småbåthavn. Det er vurdert at planforslaget ikke utløser KU da den i hovedsak er i tråd med kommuneplanen. Ingen offentlig myndigheter har uttalt at de er uenige i vår vurdering.

Innspill: 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.

Forslagsstillers kommentar: Vi ser det som lite hensiktsmessig å ikke skulle forholde seg til kommuneplanens gjeldende arealformål. Viser til tidligere kommentarer for samme tema

Kommunedirektørens kommentar: Planforslaget er vurdert å være i tråd med i gjeldende kommuneplan. Da områdene ble avsatt til småbåthavn og fritidsboliger forelå det merknader/protester fra naboer. Politikerne valgte allikevel å legge inn områdene i kommuneplanen. Utvalget valgte å legge planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn. Kommunedirektøren ser ingen grunn til at planprosessen skal stanses selv om det pågår rullering av kommuneplanens arealdel med mindre politikerne selv tar initiativ/vedtar det. Eierne av området må ha en viss forutsigbarhet når det er åpnet for utbygging for kun få år siden, og det den gang da også forelå naboprotester.

Innspill: 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.

Forslagsstillers kommentar: Planforslaget vurderes å ivareta eksisterende bebyggelse på 43/2 og 43/3 i rimelig grad, da det ikke foreslås nye fritidsboliger i nærhet til denne. Parkeringsplasser og annen infrastruktur tilknyttet småbåthavn og badeplass er i nærhet til denne, men av en langt mindre privatiserende art enn hva fritidsbebyggelse ville representert. Vi ønsker også å presisere at nye tiltak ikke foreslås på eller **over** 43/2 og/eller 43/3, men i sin helhet på tiltakshavers eiendom.

Kommunedirektørens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar.

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

Forslagsstillers kommentar: Vi vil vise til vedtak i saksnummer 18/16 vedrørende «Fastsetting av økonomiske bidrag til gjennomføring av kommuneplanens rekkefølgekrav mht. gang- og sykkelvei, lekeareal og turstier», endelig vedtatt av Lyngdal kommunestyre 17.03.2016. Dette vedtaket følger opp kommuneplanens bestemmelse om rekkefølgekrav knyttet til gang og sykkelsti Skomrak-Austad, og er enkelt sagt hvordan Lyngdal kommune har vedtatt at denne sykkelstien skal realiseres økonomisk. Å stoppe all utbygging før denne er etablert vil også stoppe all realistisk finansiering av den samme sykkelstien, og vurderes som lite hensiktsmessig.

Kommunedirektørens kommentar: Det er krav om at planen skal vise gang- og sykkelvei på nevnte strekning, ikke at den skal være bygd. For fritidsboliger er det åpnet for at utbygging kan skje, bare det betales inn til fond.

Innspill: En annen side ved dette er at planforslaget legger opp til bruk/oppgradering av eksisterende veier og veitraseer 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.

Forslagsstillers kommentar: Forslagsstiller vurderer at momenter i denne delen av innspillet først og fremst er privatrettslige forhold. Vedrørende kryss ved fylkesveg er det unøyaktige grenseforhold i grunnkartet som vil måtte avklares. Det er derimot 2 offentlige veier i området, 1 kommunal og 1 fylkeskommunal, som har tilhørende arealer de eier/disponerer for drift og vedlikehold som kan avklares. Videre vil vi påstå at en utbedring av det aktuelle krysset er et trafikksikkerhetstiltak som er langt på overtid – uavhengig av planforslaget

Kommunedirektørens kommentar: Dette er kommentert tidligere. Det er startet dialog. Se tidligere svar.

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 i 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. Subsidiert 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.

Forslagsstillers kommentar: Viser til mer utfyllende kommentarer til samme tema i andre deler av innspillet. Klagers merknader tas til etterretning.

Kommunedirektørens kommentar: Anser dette som en oppsummering av merknadene. For kommentar vises til tidligere kommentarer.

Høringsuttalelse fra nabo, Maria Radejko pva. 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))

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.



Det fulgte noen flere bilder med innspillet men de er ikke tatt med her, men hele innspillet ligger som vedlegg.

Innspill og kommentarer til planforslaget

Innspill: 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.

Forslagsstillers kommentar: Vurderes å primært være kritikk av den tidligere kommuneplanprosessen, og ikke relevant for den pågående detaljreguleringen.

Kommunedirektørens kommentar: Kommuneplanen var på nytt offentlig ettersyn, slik at naboer og berørte myndigheter fikk mulighet til å uttale seg etter at områdene var avsatt i kommuneplanen. Flere naboer protesterte og både Fylkeskommunen og den gang Fylkesmannen reise innsigelse, som de på senere tidspunkt trakk. Som forslagsstiller har kommentert oppfattes dette som kritikk til tidligere kommuneplanprosess, og ikke med dette planforslaget.

Innspill: 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:



Administrasjonen har tydelig sett (i 2013) at det er motstrid mellom planfaglige retningslinjer / statlige føringer og de terrenngrep 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.

Forslagsstillers kommentar: Vurderes å primært være kritikk av den tidligere kommuneplanprosessen, og ikke relevant for den pågående detaljreguleringen.

Kommunedirektørens kommentar: Stemmer at administrasjonen var skeptisk og anbefalte ikke å ta med området i kommuneplanen. Vi er klar over det. Politikerne valgte allikevel å ta med område både for fritidsboliger og småbåthavn. Administrasjonen forholder seg til politikernes tidligere ønske og vedtak i 2015.

Innspill: 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 ikke er 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*»

Forslagsstillers kommentar: Vurderes å primært være kritikk av den tidligere kommuneplanprosessen, og ikke relevant for den pågående detaljreguleringen.

Kommunedirektørens kommentar: Administrasjonen er klar over historikken det henvises til. Det gjelder tidligere kommuneplanprosess, og administrasjonen tar ingen omkamp på dette nå, men forholder seg til politikerne sitt tidligere vedtak. Før møte med både Fylkeskommunen og Fylkesmannen ble det utarbeidet KU og landskapsanalyse. Disse viser at det er mulig å bygge i området til en viss grad, men at det må tas særlige hensyn til landskap og terreng. Fylkeskommunen trakk innsigelsen

Innspill: 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.

Forslagsstillers kommentar: Planforslaget slik det nå foreligger har redegjort for hvordan denne forholder seg til landskapsanalyse utarbeidet av Asplan Viak i 2015, både ved bruk av tekst og illustrasjoner. Viser for øvrig til Statsforvalterens (tidligere Fylkesmannen) uttalelse til offentlig ettersyn, hvor det er skrevet følgende:

«Statsforvalteren hadde innsigelse da området FB 72 ble tatt inn i kommuneplanen i 2015. Vi trakk innsigelsen med forutsetning om at det ble tatt inn bestemmelse om at det skal være krav til reguleringsplan og at planen blir utarbeidet i samsvar med resultatet fra landskapsanalyse og KU gjennomført ved revidering av kommuneplanen. Etter vår vurdering er overnevnte ivare tatt i foreliggende planforslaget.»

Kommunedirektørens kommentar: Det er avvik fra tidligere utførte analyser. Dette er som forslagsstiller har kommentert redegjort i plandokumenter hvordan planforslaget forholder seg til

tidligere analyser og er også kommentert i saksframlegget. Statsforvalteren har i sin uttalelse kommentert at de er fornøyd med oppfølging av de krav de tidligere satt for å trekke innsigelsen. Det stemmer at FB72 ikke er nevnt i kommuneplanens bestemmelse § 2.4.10 blant planer hvor utarbeidet landskapsanalyse skal følges opp. Område FB72 er nevnt blant planer som det skal utarbeides landskapsanalyse for. Mest sannsynlig er det her skjedd en glipp da landskapsanalysen ble utarbeidet sent i kommuneplanprosessen for å trekke innsigelsen.

Innspill: 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 terrenngrep. 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.»

Igjen 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.

Forslagsstillers kommentar: Vedrørende hvorvidt planforslaget er utarbeidet i samsvar med landskapsanalyse vises det til kommentar til punkt 5 over. Øvrige momenter i dette punktet tas til etterretning.

Kommunedirektørens kommentar: Viser til svar i punkt over. Her er det nok skjedd en feil. Intensjonen vurderes imidlertid i hovedsak å være fulgt opp i plandokumenter og saksframlegg med kommentar til avvik fra utførte landskapsanalyse.

Innspill: 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 «Eksponeeringsanalyse» 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 eksponeeringsanalysen 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 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.»

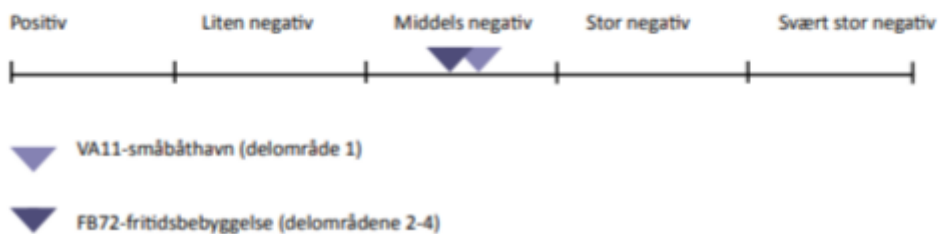
Oppsummering av Asplan Viak sin landskapsanalyse er gjengitt under:

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.



Forslagsstillers kommentar: Vurderes å primært være kritikk av den tidligere kommuneplanprosessen, som vi ser det mest hensiktsmessig at kommunen kommenterer. Innspillet tas for øvrig til etterretning.

Kommunedirektørens kommentar: Vi anser at dette igjen gjelder merknad og misfornøyd med tidligere kommuneplanprosess ved at disse områdene ble lagt inn i kommuneplanen selv om naboer protesterte. Som tidligere nevnt er det utført en enkel KU for området. Det er samme KU som ble utarbeidet for alle områdene ble lagt inn i kommuneplanen vedtatt i 2015. Politikerne er klar over resultatet fra landskapsanalysen, men valgte allikevel å ta inn områdene i kommuneplanen. Arealplanlegging handler om å veie ulike hensyn, og politikerne har lagt vekt på andre forhold og avsatt områdene i kommuneplanen. Ift tidligere utarbeidede landskapsanalyse har administrasjonen vurdert at planforslaget som var til 1. gangs behandling bedre ivaretar landskaphensynene enn den utarbeidede landskapsanalyse.

FB 72 Kråkestøl, med VA11 som småbåthavn.**Areal: 305 daa****Planstatus: LNF****Ønsket arealformål: Fritidsbolig og småbåthavn**

Tema	Vurdering	Rangering
Naturverdier/biologisk mangfold/vannmiljø	Ingen kjente registreringer.	0
Jord og skogressurser	Noe av arealet er klassifisert som skog med særs høy bonitet. Ellers middel og høy bonitet på skog i området.	-1
Landskap/grønnstruktur	Det er utført en landskapsanalyse over området. Det vises til denne.	-1
Kulturminner/kulturmiljø	Tuhta (Bosetningsspor) 103859, Somarflorhaugen 103858, Haugen 103857.	-1
Friluftsliv/rekreasjon	Området fremstår som et lite brukt og lite tilgjengelig område for friluftsliv. Bebyggelse av området kan åpne opp til bruk også for allmenheten. Det er også planlagt kyststi gjennom området.	2
Forurensing/støy/andre miljøkonsekvenser	Ingen kjennskap til miljøkonsekvenser, forurensing eller støy som følge av ny arealbruk	0
By- og tettstedsutvikling/nærmiljø	Hytteområdet vil ha liten effekt på tettstedsutviklingen i Lyngdal.	0
Transport/kollektiv/trafikkikkerhet	Krav til oppgradering av veg/kryss bør vurderes. Ingen kollektivtransport.	0
Barn og unge/folkehelse/universell utforming	Ingen kjente konsekvenser.	0
Risiko og sårbarhet	Helt nord ligger en liten del av området ligger i NVEs aktsomhetskart i utløpsområde for snøskred. I tillegg er en liten del av arealet klassifisert som potensielt jord og flomskred. Må detaljeres i reguleringsplan.	0

Samlet vurdering:

Totalt: -1.

Registrerte kulturminner i området er knyttet opp mot Kråkestøl, hvor det i dag er et gårdshus, et fjøs og en hytte. I tillegg er det registrert en bosetningsplass ca. 100 meter unna.

Området er relativt kupert, og strekker seg fra havnivå opp til ca. 160 meter over havet. Det fremstår som lite tilgjengelig, og lite brukt som turområde. Det er utført en landskapsanalyse over området, som vurderer landskapsverdien i området til middels, og konsekvensen av en utbygging som ønsket fra utbygger som middels negativ. Landskapsanalysen viser eksponerte arealer med gul farge, og arealer i området som ikke bør bebygges med rødt:



Figur 1. Illustrasjon fra landskapsanalysen (fig.26, s 47)

Det vurderes at området kan bygges ut med fritidsbebyggelse dersom følgende forutsetninger oppfylles:

- Ingen bebyggelse eller inngrep i de røde områdene i figur 1.
- Veger og bebyggelse tilpasses terrenget i de gule områdene i figur 1.
- Småbåthavn opparbeides uten store terrenginngrep.

Konklusjon: Området FB72 Kråkestøl tas med i kommuneplanen som fritidsbebyggelse/ båt plasser. Arealet omfatter inntil 60 hytter fordelt på fire grunneiere. Det tillates ikke bygging innenfor 100 meter, med unntak av båtanlegg og nødvendig adkomst.

Innspill: 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 detalj- kontrolleres 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

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 ivaretatt 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.

Forslagsstillers kommentar: Antall hytter og avviket fra kommuneplanens bestemmelser viser vi til planbeskrivelse, hvor det her er gjort en vurdering av dette forholdet. Planeringshøyder er disse angitt i bestemmelsene for hver enkelt tomt, basert på planeringer gjort i vår programvare.

Plassering av adkomst til båthavn, samt arealer avsatt til bading, er gjort i dialog med Fylkeskonservator.

Adkomst fra parkeringsplass til småbåthavn/badeplass er regulert med formålet SGG (gangveg), hvor det primært legges til rette for gående og syklende, men at det gjennom bestemmelsene også legges til rette for at ATV kan benyttes for transport og adkomst til småbåthavnen. Det legges ikke opp til parkering ved småbåthavnen, slik at eventuelle ATVer skal parkere på SPP.

Kommunedirektørens kommentar: Mange av disse spørsmålene/kommentarene gjentas. Viser her til tidligere kommentarer samt til forslagsstillers kommentar.

Innspill: Ved befaringsmøte 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 befaringsmøtet 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/båstøer 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)

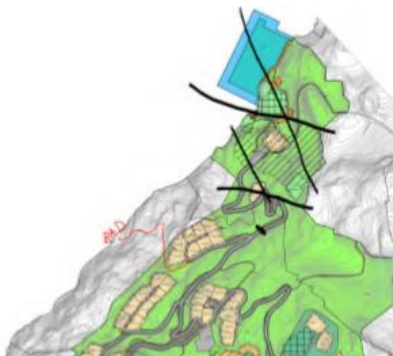
Vi ser at dette kan rettes og ivaretas ved ny rullering av arealdelen.

Forslagsstillers kommentar: Planforslaget forholder seg til de områdene som er avsatt til fritidsbebyggelse og småbåthavn i gjeldende kommuneplan. Innspillet vurderes å være en kritikk av foregående kommuneplanprosess, og tas til etterretning

Kommunedirektørens kommentar: Kommuneplanens arealdel skal rulleres. Dette gjelder bla sjøområdene. Administrasjonen forholder seg til tidligere vedtak/avsatte områder i kommuneplanen, og tar ingen omkamp på disse, med mindre Initiative kommer fra utvalget/politikerne.

Innspill: Planforslaget bør, etter min mening, bearbeides 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 platting/ 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 sørover 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).



Forslagsstillers kommentar: Planforslaget forholder seg til de områdene som er avsatt til fritidsbebyggelse og småbåthavn i gjeldende kommuneplan. Innspillet vurderes å være en kritikk av foregående kommuneplanprosess, og tas til etterretning

Kommunedirektørens kommentar: Som nevnt flere ganger tidligere forholder vi oss til avsatte områder i kommuneplanen.

Innspill: 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 enn 1:6 anbefales ikke utbygd. Det anbefales at det bygges hytter i småkupert og slakt terreng, hvor markante landskapsformer får dominere uavbrutt.»

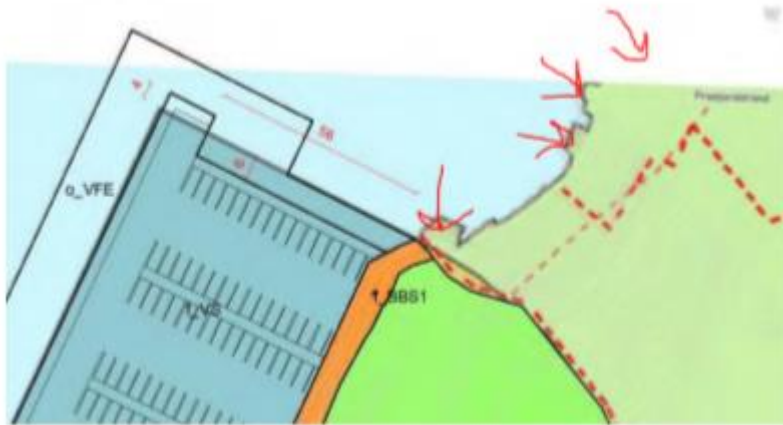
Forslagsstillers kommentar: Planforslaget foreslår tomteplassering og veglinjer basert på en omfattende analyse i våre programvarer. Disse gjøres på bakgrunn av tilgjengelige kartdata med 1,0 meters kotelinjer, og er av samme nøyaktighetsgrad som øvrig planlegging av byggeområder. Foreslåtte veglinjer er plassert på bakgrunn av topografiske forhold, samt (oppgitte) planeringshøyder på tomter, og er med overveiende sannsynlighet gjennomførbare.

Kommunedirektørens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar. Har ikke noe å tilføye.

Innspill: Prinsipper for tilpasninger av nye planområder inn i eksisterende bebyggelse og bruk med bufferzoner 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.

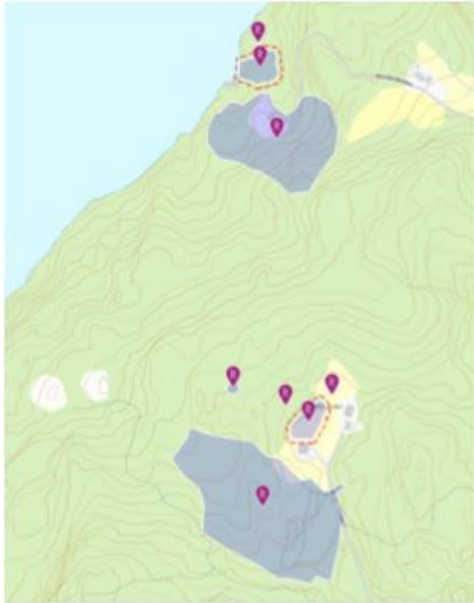


Ingen avmerking eller kommentarer knyttet til de 4 naustene/båttøene som ligger i landskapet nord for foreslått båthavn i dag. Kan man ikke se konflikten? Både mht vår bruk, estetikk, opplevelsesverdi, allmenhetens bruk av området som fiskeplass og friluftsopplevelse

Forslagsstillers kommentar: Planforslaget vurderes å ivareta eksisterende bebyggelse på 43/2 og 43/3 i rimelig grad, da det ikke foreslås nye fritidsboliger i nærhet til denne. Parkeringsplasser og annen infrastruktur tilknyttet småbåthavn og badeplass er i nærhet til denne, men av en langt mindre privatiserende art enn hva fritidsbebyggelse ville representert. Vi ønsker også å presisere at nye tiltak ikke foreslås på eller **over** 43/2 og/eller 43/3, men i sin helhet på tiltakshavers eiendom. Vi undrer oss om klager i realiteten ønsker at områdene ved sjøen skal videreføres med stor grad av privatisering, også på eiendom de ikke selv er hjemmelshavere til.

Kommunedirektørens kommentar: Nevnte eiendom ligger like ved sjøen. Strandsona er et viktig område for rekreasjon og friluftsliv i Norge. Som forslagsstiller har kommentert legges det ikke opp til fritidsboliger nær denne eiendommen, men kun gangveier og småbåthavn. Gangstier må til for å adkomst til sjøområdet. Småbåtanlegget er vurdert å være i tråd med kommuneplanen. At det legges til rette for at andre/allmenheten kan benytte område med sjøen burde ikke være overraskende, spesielt ikke når arealet er på annen manns eiendom. Det kan tilføyes at høyesterett uttalte i en prinsippsak fra 2005 at grunneiere som bygger i strandsonen, må finne seg i å få allmenheten tettere inn på seg enn det som gjelder i områder hvor allmenhetens behov for ferdsel er mindre (referanse: Rettstidende 2005, side 805).

Innspill: 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 båttøer og veifar blir heller ikke respektert. (Se også arkeologisk rapport fra 2021, rapport 20/27396).



fra kulturminnesok.no

Forslagsstillers kommentar: Tiltak i nærhet til automatisk fredete kulturminner er gjort i dialog med Fylkeskonservator, som en direkte konsekvens av gjennomført arkeologisk registrering. Hvorvidt kulturminner er tilstrekkelig ivaretatt fremstår som klagers subjektive vurderinger, da spesielt med tanke på at aktuelle fagkyndig instans har vært involvert i utformingen av disse områdene.

Kommunedirektørens kommentar: Det er lagt inn hensynsoner iht. anbefalinger fra fylkeskonservatoren for automatisk fredet kulturminner. Nyere tids kulturminner er forsøkt innarbeidet i de respektive formålsområdene. Småbåtanlegget kommer nær eksisterende båthus som er Sefrakregistrert. Interessekonflikten mener vi er påpekt og vurdert i forbindelse med at det ble avsatt areal til småbåthavn jfr. tidligere utarbeidede KU og administrasjonens anbefaling. Politikerne har vektlagt ønske om båtplasser i område.

Innspill: 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):

<p>Planforslaget har plassert 13 hytter i arealet som eksponeringsanalysen av 12.juni 2014 anga skulle være hyttefrie. (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.</p>	<p>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).</p>

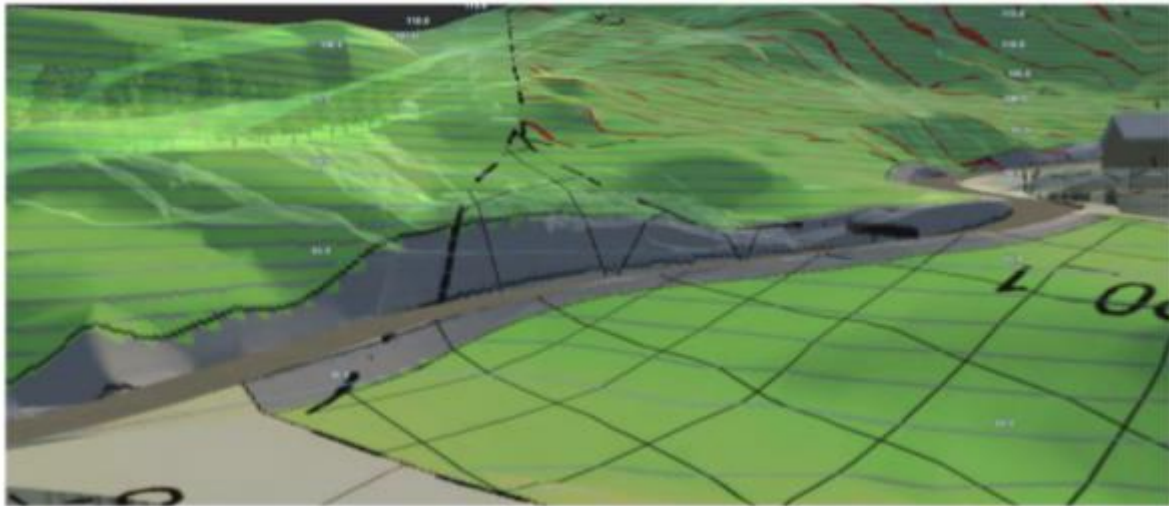
Utsnittet over viser kun en liten del av planen. Generelt så er ikke eksponeringsanalysen til Asplan Viak fulgt. Veitraseene er helt annerledes ført og hytteplasseringen er ikke gjort i samsvar med analysen, se illustrasjon under.

<p>Utsnittet over viser planforslagets veitraseer i svart. Antall meter vei er antatt fordoblet ift eksponeringsanalysen fra 2014.</p>	<p>Utsnittet over viser eksponeringsanalysen fra 2014 sine foreslåtte veitraseer. Planforslaget til venstre samsvarer ikke med Asplan Viak sin analyse.</p>

Veiskjæringene vil gi ekstreme fyllinger og skjæringar 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 skjæringar 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

Forslagsstillers kommentar: Det er flere steder i innspillet referert til både landskapsanalyse og eksponeringsanalyse utarbeidet i forbindelse med kommuneplanprosessen. Vi vil påpeke at landskapsanalysen ble utarbeidet etter eksponeringsanalysen, som et dokument som var ment å erstatte denne da eksponeringsanalysen i seg selv ikke ble vurdert å være tilstrekkelig omfattende som underlag. Vi er derfor av en oppfatning av man først og fremst skal vurdere planforslaget mot landskapsanalysen – og ikke eksponeringsanalysen. Viser for øvrig også til tidligere punkt hvor det refereres til planbeskrivelsens vurdering av hvordan denne forholder seg til landskapsanalysen, samt Statsforvalterens uttalelse til offentlig ettersyn.

Klagers vurderinger av veglinjer vurderes å være dårlig underbygget med reelle eksempler/tilfeller av «ekstreme skjæringer og fyllinger», da det kun vises til at dette avviker fra eksponeringsanalysen, uten å ta høyde for at det i denne omgang er gjort et langt mer omfattende arbeid i terrengforståelse. Det vises til at planforslagsstiller i planbeskrivelsen selv problematiserer dette, noe som må vurderes å være en feiltolkning av hva vi har ment med dette avsnittet. I dette avsnittet ble det redegjort for vår vurdering av veglinjens plassering, der landskapsvirkning ble vektet mot naturmangfold.

Kommunedirektørens kommentar: Her vises det til forslagsstillers kommentar.

Innspill: Kommuneplanens bestemmelse om maks 60 hytter er ikke fulgt.

Forslagsstillers kommentar:

Viser til planbeskrivelsens kapittel 6.1, hvor det er gjort en utfyllende vurdering, og tydeliggjøring av avvik mellom kommuneplanens bestemmelser og planforslaget mht antall enheter.

Kommunedirektørens kommentar: Stemmer det. Avviket er kommentert både i planbeskrivelse og saksframlegg til 1. gangsbehandling.

Innspill: 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.

Forslagsstillers kommentar:

Vi vil vise til vedtak i saksnummer 18/16 vedrørende «Fastsetting av økonomiske bidrag til gjennomføring av kommuneplanens rekkefølgekrav mht. gang- og sykkelvei, lekeareal

og turstier», endelig vedtatt av Lyngdal kommunestyre 17.03.2016. Dette vedtaket følger opp kommuneplanens bestemmelse om rekkefølgekrav knyttet til gang og sykkelsti Skomrak-Austad, og er enkelt sagt hvordan Lyngdal kommune har vedtatt at denne sykkelstien skal realiseres økonomisk. Å stoppe all utbygging før denne er etablert vil også stoppe all realistisk finansiering av den samme sykkelstien, og vurderes som lite hensiktsmessig.

Kommunedirektørens kommentar: Det er ikke krav om at g/s skal være bygd. For fritidsboliger er det i kommuneplanens bestemmelser åpnet for at det *for fritidsboliger kan utbygging av nye enheter igangsettes under forutsetning av at bidrag og rammene for gjennomføring er avklart i en utbyggingsavtale. Det er i bestemmelsene til planen satt inn rekkefølgekrav som vi mener sikrer dette. Det legges til rette for utbedring av avkjørsel/kryss ved fylkesveien. Vi mener at trafikksikkerheten er tilstrekkelig ivare tatt.*

Innspill: 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

Forslagsstillers kommentar: Planforslaget forholder seg til det avsatte området (VA11) for småbåthavn i kommuneplanens arealdel. Det er ikke vurdert som hensiktsmessig å flytte småbåthavnens lokalisering, da dette ikke ivaretar kommuneplanens intensjon ved valgt plassering.

Kommunedirektørens kommentar: Dette er kommentert flere ganger tidligere. Det er som forslagsstiller har kommentert regulert inn båtplasser i tråd med arealformål i kommuneplanen. Vi forholder oss til gjeldende kommuneplan.

Innspill: 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» (jfr. 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 utbyggers 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 Krågestøl og nedover og ikke starter med et enormt inngrep fra sårbare sjøområder og beveger seg oppover fjellsiden. Det må også inn bestemmelser som kobler båtplassene 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.

Forslagsstillers kommentar:

En eventuell utbyggingsrekkefølge vil avhenge av flere faktorer, blant annet opparbeidelse av teknisk infrastruktur som vann, avløp og strøm. Planforslaget er

utformet akkurat med tanke på å bygge ut delområder, men vi ser det som lite hensiktsmessig å allerede nå bestemme en rekkefølge på de enkelte delområdene, da dette avhenger av salgsmodell og andre eksterne faktorer

Kommunedirektørens kommentar: Det vises her til forslagsstillers kommentar. Har ikke noe mer å tilføye.

Innspill: 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.

Forslagsstillers kommentar: All biltrafikk er i planforslaget sikret at skjer over Krågestølveien. At planforslaget også legger til rette for at det kan etableres gangforbindelser mellom Krågestøl og Prestjord vurderes først og fremst å være et svært positivt tiltak for allmenheten, da dette også bekrefter kommuneplanens intensjon om å legge til rette for gang/sykkelforbindelse ut Rosfjorden. Klagers generelle tone i dette og tidligere innspill har vært at planforslaget vil begrense etablert natur- og friluftsbruk innenfor planområdet. Når det da i tillegg bes om at mulige gangforbindelser, og tilrettelegging av disse, fjernes, stiller vi oss undrende til hvem klager vil tillate at benytter området.

Kommunedirektørens kommentar: Som forslagsstiller har kommentert legges det opp til at all biltrafikk fra hyttefeltet skjer over Krågestølveien. Det etableres kun gangsti mellom parkeringsplass og Prestjordveien. Det foreslås å sette bom som sikrer at det ikke kan kjøres.

Innspill: 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 kulturlandskap, 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.

Forslagsstillers kommentar: Dette punktet i innspillet vurderes først og fremst å være rettet til Lyngdal kommune.

Kommunedirektørens kommentar: Relevans for planarbeidet ift punktene nevnt over kan nevnes:

Når det gjelder nasjonale føringer, 100 m belte og § 1-8 er det kommet innspill på dette og tidligere kommentert. Det er regulert inn hensynsone for kulturminner, og naturverdier er utredet og ivaretatt i planen. I dag kan område virke privatiserende. Planen medfører bedre tilgjengelighet for allmenheten til sjøområdet. Landskapet vil bli endret. Det er ikke mulig å tilrettelegge for småbåthavn uten at landskapet blir berørt. Planen påvirker eksisterende kulturmiljø ved at båthavna vil være blikkfang og dominere i området, og båthusene mindre synlig. Selv om kulturmiljøet kan sies å bli negativt påvirket ved at området endres, er selve båthusene ikke direkte påvirket, og planen medfører at flere får tilgang til sjøområdene. Det er ikke planlagt nye boliger i 100 m belte.

Ifølge regionale planer: Listerregionen er det mange flotte områder til rekreasjon som er sikret i overordnede planer. Dette område er satt av til utbygging. Det er regulert inn stier og turdrag samt område for uteopphold og rekreasjon.

Ifølge lokale/kommunale: Det vurderes at planforslaget i hovedsak ivaretar disse punktene. Allmenheten får bedre tilgang til strandsonen når det tilrettelegges. I dag bærer område som nevnt tidligere preg av privatisering. Naturverdier og kulturverdier er ivaretatt. Det er regulert inn flere stier som vil bli opparbeidet og merket, noe som er positivt for friluftslivet og folkehelseperspektiv. Selv om det påstås at båthavna kommer i konflikt med gammel fiskeplass nærme land, kan man ikke si at det strider mot/ikke ivaretar fiskeriinteresser da det her henspilles på større fiske – kystfiske.

Innspill: 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.

Forslagsstillers kommentar: Leser denne del av klagers innspill som at det bes om detaljeringer til tiltak som hører hjemme i byggesøknads prosessen. Planforslagets illustrasjoner er gjort med samme parametere mht planeringshøyder, fyllinger og skjæringer som angitt i bestemmelser, og vurderes på dette grunnlaget å gi en tilfredsstillende fremstilling av en fremtidig situasjon. Enkle beregninger av massebalanse viser at det ser ut til å være noe overskudd av masser, men da dette ikke tar høyde for hva slags masser volumet består av, er det stor usikkerhet knyttet til dette. Det vil eksempelvis være en andel av den totale massebalansen som består av jord og morenemasser, som kan benyttes til å jordkle vegfyllinger og lignende.

Kommunedirektørens kommentar: Her vises det til forslagsstillers kommentar og også tidligere kommentar til tema massebalanse.

Innspill: 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»).

Forslagsstillers kommentar: Planforslaget legger opp til stier i varierende bredder, avhengig av forventet belastning på disse. Vi tolker innspillet til å konkret gjelde tursti f_SGG13, som er avsluttet mot grense til klagers eiendom. Denne er tegnet inn etter dialog med Austad Historielag, som så denne som en mulig forbindelse mot nord dersom de kom til enighet med grunneier(e) på denne siden om videreføring av denne. Tar for øvrig innspillet til etterretning.

Kommunedirektørens kommentar: Som forslagsstiller har kommentert legges det opp til stier av varierende bredde. Stier sammen med kjørevei vil danne et sammenhengende stinett i området slik vi ser det. Opparbeidelse og merking av stier er erfaringsmessig viktig tiltak for bruk av område og positivt for friluftslivinteresser og viktig i et folkehelseperspektiv.

Innspill: *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.

Forslagsstillers kommentar: Det er i forbindelse med utarbeidelse av rasutredningen gjort en omfattende befaringsplanområdene, med spesielt fokus på de områdene som er angitt i NVEs aktsomhetskart. Det er for de områdene som er vurdert av den fagkyndige å være av interesse, foreslått avbøtende tiltak.

Kommunedirektørens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar.

Innspill: *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».

Forslagsstillers kommentar: Plankartet har ikke senterlinje med kotehøyde.

Forslagsstiller foreslår at disse påføres plankart før 2. gangs behandling. Skjærings- og fyllingsutslag er tatt høyde for i plankart ved påført formål «annen veggrunn – tekniske anlegg», med tilhørende bestemmelser.

Masseuttak vurderes å være naturlig tilhørende detaljprosjektering i forbindelse med gjennomføring av tiltaket, som søkes i separat prosess.

Avkjørsel fra fylkesveg er en etablert avkjørsel. Planforslaget legger opp til at denne skal utbedres, etter innspill fra Fylkeskommunen ved oppstartsvarsel. Eksisterende privat veg, og rettigheter i denne, er privatrettslige forhold som ikke hører hjemme i reguleringsplanen

Kommunedirektørens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar. Det anbefales at plankartet som var på høring og offentlig ettersyn oppdateres iht. senterlinje med kotehøyde.

Innspill: *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?

Forslagsstillers kommentar: Nei det er ikke krav til ny landskapsanalyse. Det er heller ikke krav til at landskapsanalysen må utarbeides parallelt med reguleringsplanen

Kommunedirektørens kommentar: I forbindelse med kommuneplanprosessen ble det først utarbeidet en eksponeringsanalyse. Det ble deretter utarbeidet en landskapsanalyse. Vi har ikke oppfattet at det i forbindelse med reguleringsplanprosessen må utarbeides en ny landskapsanalyse. Som tidligere nevnt er dette nok en skrivefeil, da område FB72 skulle vært nevnt i bestemmelse 2.4.10, og ikke i 2.4.6.

Innspill: 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?

Forslagsstillers kommentar:
Lyngdal kommune.

Kommunedirektørens kommentar: Ja vi tror det/oppfatter det slik.

Innspill: Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur (§ 11-9 nr. 6). Det skal legges vekt på estetiske kvaliteter ved utforming av bebyggelse og utomhusanlegg jfr. 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 terrengbearbeiding på eksponerte tomter.

Forslagsstillers kommentar: Planforslagets illustrasjoner er gjort med samme parametere mht planeringshøyder, fyllinger og skjæringer som angitt i bestemmelser, og vurderes på dette grunnlaget å gi en tilfredsstillende fremstilling av en fremtidig situasjon.

Kommunedirektørens kommentar: Det vises til forslagstillers kommentar. Mer detaljer kommer i neste fase.

Innspill: Ny bebyggelse skal i form, farge og materialvalg tilpasses terrenget 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 «platåer» (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.

Forslagsstillers kommentar: Planforslagets illustrasjoner viser planeringshøyder på tomter, og plassering av veglinjer, i tråd med maksimale planeringshøyder i bestemmelsene. Vi vurderer at illustrasjonene i tilstrekkelig grad gir et representativt bilde av «Worst-case», gitt at tomtene planeres til et maksimum og at veglinje anlegges som i plankart.

Kommunedirektørens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar. Det er vurdert at to av områdene bør det være krav til terrassering. Ellers er det valgt å ikke legge tomter der det må bygges terrassert bygg for å unngå at de oppleves som om de blir hengende i skråninger.

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 trafiksikrende tiltak.

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 trafiksikkerheten. Hvordan stilles det da ikkje krav om dette tilknyttet denne planen? Å spasere langs Rosnesveien frå planlagt avkjørsel for hyttefelt FB72 til badeplassen ved Hagestadvannet er livsfarlig.

Forslagsstillers kommentar:

Vi vil vise til vedtak i saksnummer 18/16 vedrørende «Fastsetting av økonomiske bidrag til gjennomføring av kommuneplanens rekkefølgekrav mht. gang- og sykkelvei, lekeareal og turstier», endelig vedtatt av Lyngdal kommunestyre 17.03.2016. Dette vedtaket følger opp kommuneplanens bestemmelse om rekkefølgekrav knyttet til gang og sykkelsti Skomrak-Austad, og er enkelt sagt hvordan Lyngdal kommune har vedtatt at denne sykkelstien skal realiseres økonomisk. Å stoppe all utbygging for denne er etablert vil også stoppe all realistisk finansiering av den samme sykkelstien, og vurderes som lite hensiktsmessig.

Kommunedirektørens kommentar: Det står videre i kommuneplanens bestemmelser § 2.9.3 siste avsnitt at «For fritidsbolig kan utbygging av nye enheter igangsettes under forutsetning av at bidrag og rammene for gjennomføring er avklart i en utbyggingsavtale». Det er satt inn krav i bestemmelsene om at (§33) «Før det gis tillatelse til nye tiltak for fritidsboliger skal kommuneplanens rekkefølgekrav ift gang- og sykkelveier være sikret». Vi anser at kravet i kommuneplanen er ivaretatt. Videre kan det tilføyes at kommunen har jfr. kommunestyrevedtak fra 2016 akseptert at rekkefølgekravet for fritidsboliger løses ved å betale inn et beløp som skal gå til gang- og sykkelvei på strekningen.

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 strandsonегrense 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.

Forslagsstillers kommentar:

I plan- og bygningsloven § 1-8 andre ledd er det et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen. Etter tredje ledd gjelder ikke forbudet dersom det er fastsatt en annen byggegrense i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.

Kommunedirektørens kommentar: Det stemmer det, men er i plan mulighet å avvike det. Forholdet må vurderes. Se også tidligere kommentar ift. 100 m belte.

Innspill: *Område FB72 Krågestøl kan bebygges med inntil 60 fritidsboliger.*
Planen har 84 hytter.

Forslagsstillers kommentar: Viser til planbeskrivelsens kapittel 6.1, hvor det er gjort en utfyllende vurdering, og tydeliggjøring av avvik mellom kommuneplanens bestemmelser og planforslaget mht antall enheter.

Kommunedirektørens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar samt saksframlegg til 1. gangsbehandling. Forholdet er kommentert og vurdert.

Innspill: *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.*

Forslagsstillers kommentar: *Det sjøområdet som i planforslaget er avsatt til småbåthavn er ca. 7,4 daa. Vi registrerer at klager har en annen oppfatning av hvilke tiltak som er nødvendige og naturlig tilhørende et småbåtanlegg, herunder brygge, boder og adkomst. Vi er derimot av den oppfatning av at disse tiltakene tjener et formål, og plasseringen/omfang av disse er et resultat både topografiske forhold og offentlige instansers føringer som følge av kulturminneavgrensning.*

Kommunedirektørens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar.

Innspill: *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.*

Forslagsstillers kommentar: Det er gjort en konkret vurdering av hvor den nye småbåthavnens inn-/utkjøring er plassert mht. eksisterende rettighetshavere på naboeiendommene. Som følge av dette er denne plassert lengst ut mot nordlig hjørne, akkurat for å sikre disse rettighetshavernes tilflot og bruk av sine anlegg.

Kommunedirektørens kommentar: Som nevnt tidligere er det regulert inn båtplasser i tråd med avsatte område i kommuneplanen. Gangsti og badeplass kommer tett på 43/2, Dette vil påvirke eiendommens nærområde, som er eneste fritidsbolig beliggende rett ved sjøen. Planen vil åpne opp for at flere kan bruke området ved sjøen og småbåthavna og andre tiltak at område ikke vil virke så privatisert som det i dag fremstår. Området vil bli forandret ved foreslåtte tiltak. Vi kan ikke se at det er mulig å

tilrettelegge for småbåthavn her, i tråd med kommuneplanen, og samtidig skal ivareta bygningsmiljøet. Her er det tatt en avveining av interesser når området ble avsatt i kommuneplanen. Planlagte småbåthavn vil ikke ødelegge for tilflot til eksisterende båtplasser.

Innspill: *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?

Forslagsstillers kommentar: BKH er lokalisert i et området med svært begrenset sjøutsikt, og enhetene er tenkt å dekke et annet konsept enn øvrige tomter innenfor området. Disse enhetene vil være mindre i størrelse rimeligere enn de mer tradisjonelle hyttene, samtidig som de gir beboerne en mulighet for dyrking av frukt og grønt. Vi vil for øvrig vise til Skåtøy Hagekoloni i Kragerø hvor daværende Fylkesmannen i Telemark tok prinsipiell stilling til hva en kolonihagehytte anno 2016 kan være

Kommunedirektørens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar.

Innspill område BUN: Det stilles spørsmål ved bebyggelsen i 100-meters-beltet, både plassering og størrelse på sjøboder.

Forslagsstillers kommentar: Bodenes plassering fremstår for tiltakshaver naturlig, da disse skal betjene nærliggende småbåthavn. Området de er foreslått plassert er i kommuneplanen avsatt til byggeområde, og en skulle da tro at tiltak som sikrer adkomst til, og utvidet allmenn bruk av, området var akkurat den type tiltak man ønsker å åpne for innenfor 100-meters beltet.

Kommunedirektørens kommentar: Det er i kommuneplanens bestemmelser åpnet for at det i tilknytning til småbåthavner kan bygges små boder til oppbevaring av utstyr. Administrasjonen ønsket å redusere område for boder, noe som ville betydd at ikke alle båtplassene ville fått bod. Utvalget endret dette.

Sjøbodene bør plasseres nærme sjøen for å oppfylle sin hensikt. Det er vurdert å plassere de andre steder, men andre hensyn vanskeliggjorde det (landskap og kulturminner).

Innspill område 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».

Forslagsstillers kommentar: f_SV4 er kun regulert etter dagens omfang og utførelse, og er ikke foreslått endret i noen grad. Bakgrunnen for at denne er regulert med felles benevnelse er som følge av at denne betjener mer enn 1 eiendom på Prestjordsiden.

Hvorvidt Prestjord-gårdene har avtaler om veien endrer ikke hjemmelshaver for veien, og vi finner det merkelig at disse avtalene skulle overveie hjemmelshavers (eier av veg og grunn) ønske om å regulere dette som en vei.

Kommunedirektørens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar. Vurderes som naturlig at veistrekingen er med i planen når området med sjøen er inkl. i planen.

Innspill område 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 bearbejdes slik at eier av gnr/bnr 43/2 og 43/3 skånes og bevarer et minimum av skjerming.

Forslagsstillers kommentar: Forslagsstiller ønsker ikke å ta bort omtalte stier fra planforslaget, da disse vurderes som svært viktige for allmenn ferdsel og friluftsliv i området. Viser for øvrig til tidligere kommentarer og planbeskrivelsens omtale av dette tema.

Kommunedirektørens kommentar: Anbefaler at regulerte stier beholdes. De vil være en viktig del av opparbeidelse av stinettet i området og tilrettelegging av området ved sjøen, og forebygge privatisering. SGG6 vil ha forbindelse fra parkeringsplass til Prestjordveien og kunne være en del av kyststien som er nevnt i kommuneplanens bestemmelser at det skal tilrettelegges for. SGG11 er adkomstvei til småbåthavna. SGG9 og SGG10 danner stinett fra BFF1 til båthuset. SGG10 vil også fungere som adkomstvei til bade/rekreasjonsområde GB2.



Innspill område SPP: f_SPP1 mangler angivelse av antall P-plasser og bruken av disse knyttet til hytteeierne.

Forslagsstillers kommentar: Det er i bestemmelsene angitt at det skal etableres parkeringsplasser med parkeringsdekning jf. Kommuneplanens bestemmelser for

småbåthavn. Vi vurderer det mest hensiktsmessig at parkeringsplassene er tilknyttet småbåthavnen, og at denne igjen eventuelt tilknyttes hyttetomter.

Kommunedirektørens kommentar: Som forslagsstiller har kommentert er det i bestemmelsene angitt at det skal etableres parkeringsplasser i tråd med krav i kommunes parkeringsnorm. Kommunedirektøren anser at det ikke bør stilles krav om at parkeringsplassen kun er for de med båt plass. De som ønsker å bruke området ved sjøen til å fiske, bade etc., padle eller evt. gå en tur i området må ha mulighet til å parkere her. Det er tilrettelagt for flere fine turstier i området og flere kommer, men er i dag få parkeringsplasser. Da er det best at båt plassene knyttes til hyttene. Vi ønsker ikke i planen sette krav om det.

Innspill områdene 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.

Forslagsstillers kommentar: Det er i dialog med Fylkeskonservator avklart plassering av f_GB1, samt innhold i denne.

Kommunedirektørens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar. Dette med privat sone for 43/3 er kommentert tidligere. Det må forventes at andre også bruker området ved sjøen til rekreasjon.

Innspill §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/båtstøene 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 /båtstøer. (NB eiendommen 43/3 er feil plassert i kartet – den ligger over sjøbu 5)

Forslagsstillers kommentar:

Bestemmelsen er ment å skulle sikre at eventuelle nyere tids kulturminner forsøkes innarbeidet i nye tiltak, f.eks. ved at man tillater åpning i et steingjerde for ny vei, men

at øvrige deler av gjerdet består på begge sider av åpningen. Skulle denne bestemmelsen trekkes så langt som at den også omfatter eksisterende båthus er dette innspillet i praksis ment å være enda et forsøk på flytting av område avsatt til småbåthavn. I det tilfellet vil vi vise til tidligere kommentarer for aktuelt tema.

Kommunedirektørens kommentar: delsetningen «der det er gjennomførbart» i 3a er anbefalt fjernet jfr. annet innspill. Når det gjelder resten av innspillet oppfattes det som enda et forsøk på å flytte småbåthavna. Her vises det til tidligere kommentarer.

Innspill §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)?

Forslagsstillers kommentar:

Foreslår å justere bestemmelsene noe jf. svar til lignende spørsmål.

Kommunedirektørens kommentar: Se forslagsstillers kommentar.

Innspill: *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.*

Forslagsstillers kommentar: Småbåthavnen er primært ment å betjene eiere av fritidsboliger innenfor planområdet. Det er derimot vanskelig å se at man, ved ledig kapasitet, ikke skulle ha anledning til å tilby båtplasser til eiendommer i nærheten som ikke har tilgang på dette ellers. Man skulle tro at dette i større grad ivaretar det generelle ønsket om at det ikke må etableres flere flytebryggeanlegg i nærheten i fremtiden

Kommunedirektørens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar. Båtplassene vil generere trafikk om det er hytteeierne i dette feltet eller evt. andre pga. avstand ned til sjøen. Har liten tro på at mange velger å spasere ned når de skal ut i båten.

Innspill § 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.

Forslagsstillers kommentar: Vi vil, blant annet på bakgrunn av innspill fra Fylkeskommunen og Statsforvalter vedr. KU, foreslå å ta ut disse tomtene.

Kommunedirektørens kommentar: Det foreslås å ta områdene ut.

Innspill §5 Fritidsbebyggelse (BFF1-BFF9)

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

Forslagsstillers kommentar: Her er det en skrivefeil som vi foreslår at justeres.

Kommunedirektørens kommentar: Foreslår å korrigere bestemmelsen jfr. forslagsstillers kommentar.

Innspill § 5.2 a): Bestemmelsens ordlyd «tillates oppført frittliggende hytter i 1,5 etasjer med hems» bør tydeliggjøres.

Forslagsstillers kommentar: Tas til etterretning.

Kommunedirektørens kommentar: Det anbefales at generelle formuleringen i § 5.2 a), b) og d) endres til dette:

«Innenfor byggeområde x-x tillates det oppført frittliggende hytter. Ved bruk av saltak tillates eventuelle arealer over 1. etasje benyttet til loft/hems innenfor føringer for maksimal høyde på gesims og møne.»

Innspill § 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.

Forslagsstillers kommentar:

Vi vurderer det hensiktsmessig å tilføre bestemmelsene at det ikke kan etableres mer enn 2 terrasserings per tomt.

Kommunedirektørens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar. Anbefaler å endre bestemmelsen til at det kun tillates 2 terrasserings per tomt.

Innspill § 5.5 b): Maksimal takvinkel på 42 grader bør vurderes ved illustrasjoner.

Forslagsstillers kommentar: Tas til etterretning.

Kommunedirektørens kommentar: Det står at maks takvinkel er 42 grader, men også at takvinkel reguleres av byggets volum og tillatte totalhøyde, som betyr at takvinkelen av den grunn vil bli lavere. På hyttene med saltak og oppløst som er brukt på den flate tomtene er takvinkel 37 grader. På terrasserte bygg er takvinkelen ca. 34 grader. Takvinkel er valgt ut fra byggets volum og tillatte totalhøyde.

Innspill § 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.

Forslagsstillers kommentar: Vi stiller oss uforstående til klagers bastante formuleringer om effekten av terrengbearbeidelse, og våre intensjoner ved utforming av bestemmelsene. Denne bestemmelsen er konkret formulert for å legge til rette for at man kan unngå skjærende terrengbearbeidelse i formålsgrenser, ved at man heller ved detaljprosjektering kan ta høyde for at noe høydeforskjeller kan løses i overgangen mellom formålene. Planforslagets illustrasjoner viser planeringshøyder på tomter, og plassering av veglinjer, i tråd med maksimale planeringshøyder i bestemmelsene. Vi vurderer at illustrasjonene i tilstrekkelig grad gir et representativt bilde av «Worst-case», gitt at tomtene planeres til et maksimum og at veglinje anlegges som i plankart.

Kommunedirektørens kommentar: På plankartet er det regulert inn skjæringer og fyllinger. Det er ikke regulert inn senterlinje og koter, noe det foreslås gjøres. Videre er det som for andre planer, bla Hagestadhøgda utarbeidet lengde og terrengprofiler. Som forslagsstiller har kommentert viser illustrasjonene planeringshøyder på tomter, og plassering av veglinjer, i tråd med maksimale planeringshøyder i bestemmelsene og vi mener at de gir et representativt bilde av «Worst-case», gitt at tomtene planeres til et maksimum og at veglinje anlegges som i plankart. Nevnte bestemmelse er tenkt å legges til rette for at man kan unngå skjemmende terrengbearbeidelser i formålsgrenser, ved at man heller ved detaljprosjektering kan ta høyde for at noe høydeforskjeller kan løses i overgangen mellom formålene.

Innspill § 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.

Forslagsstillers kommentar: Bestemmelsene angir en maksimal utnyttelse i BYA for hver tomt. Dersom en parkeringsplass skal etableres i garasje vil dette ha innvirkning på utnyttelse etter regneregler for BYA.

Kommunedirektørens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar og har ikke noe mer å tilføye.

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

Forslagsstillers kommentar: BKH er lokalisert i et området med svært begrenset sjøutsikt, og enhetene er tenkt å dekke et annet konsept enn øvrige tomter innenfor området. Disse enhetene vil være mindre i størrelse rimeligere enn de mer tradisjonelle hyttene, samtidig som de gir beboerne en mulighet for dyrking av frukt og grønt. Vi vil for øvrig vise til Skåtøy Hagekoloni i Kragerø hvor daværende Fylkesmannen i Telemark tok prinsipiell stilling til hva en kolonihagehytte anno 2016 kan være.

Kommunedirektørens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar og har ikke noe mer å tilføye.

Innspill §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?

Forslagsstillers kommentar: Vi som plankonsulent kan vanskelig ta stilling til hvilke illustrasjoner som ikke er vist i tidligere prosesser. Tas til etterretning.

Kommunedirektørens kommentar: Regner med det henvises til illustrasjoner i forbindelse med landskapsanalyse og eksponeringsanalyse. Det er i kommuneplanens bestemmelser åpnet for boder for småbåthavner med plass til 5 båtplasser. Det er ikke gjort noen unntak for VA11. Da innsigelsen ble trukket ble det åpnet for båtanlegg og nødvendig adkomst innenfor 100 meters belte, ikke bygging. Boder anses å være en del av båtanlegget, jfr. også kommuneplanens bestemmelser.

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

Forslagsstillers kommentar: Vedrørende masseberegninger vises til tidligere kommentar til temaet. Fylling og skjæring er påtegnet plankart med formål «Annen veggrunn – tekniske anlegg».

Kommunedirektørens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar. Mer detaljer her kommer i forbindelse med søknad om tiltak.

Innspill §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.

Forslagsstillers kommentar: Planforslaget vurderes å ivareta eksisterende bebyggelse på 43/2 og 43/3 i rimelig grad, da det ikke foreslås nye fritidsboliger i nærhet til denne. Parkeringsplasser og annen infrastruktur tilknyttet småbåthavn og badeplass er i nærhet til denne, men av en langt mindre privatiserende art enn hva fritidsbebyggelse ville representert. Vi ønsker også å presisere at nye tiltak ikke foreslås på eller over 43/2 og/eller 43/3, men i sin helhet på tiltakshavers eiendom. Vi undrer oss om klager i realiteten ønsker at områdene ved sjøen skal videreføres med stor grad av privatisering, også på eiendom de ikke selv er hjemmelshavere til.

Kommunedirektørens kommentar: Se forslagsstillers kommentar samt tidligere svar på samme merknad.

Innspill §20 Parkeringsplasser bokstav 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.

Forslagsstillers kommentar: Det er i bestemmelsene angitt at det skal etableres parkeringsplasser med parkeringsdekning jf. Kommuneplanens bestemmelser for småbåthavn. Vi vurderer det mest hensiktsmessig at parkeringsplassene er tilknyttet småbåthavnen, og at denne igjen eventuelt tilknyttes hyttetomter.

Kommunedirektørens kommentar: Se tidligere svar på dette. Det kan være aktuelt å knytte båtplassene til hyttene, men er ikke ønskelig å knytte parkeringsplassene kun til båtplassene, da andre ikke kan benytte område til rekreasjon og friluftsliv.

Innspill §22 Badeplass/- område (GB) bokstav a): Bes endret. Fredning sammen med badeplass hører ikke planmessig sammen. Badeplass-områdene bes trukket sydover mot Krågestøls egen båtstø.

Forslagsstillers kommentar: Områder for badeplass og rekreasjon er plassert i dialog med fylkeskonservator. Det er skrevet tilhørende bestemmelser som, etter fylkeskonservators skjønn, i tilstrekkelig grad ivaretar kulturminneverdiene.

Kommunedirektørens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar. Vi har ikke noe å tilføye.

Innspill §24 Ferdsl (VFE) bokstav a): Moringer osv. skal ikke anlegges i arealer utenfor VFE (loddrett ned).

Forslagsstillers kommentar: Endelig plassering av moringer vil avhenge av prosjektering, som igjen vil beskrives i forbindelse med byggesøknad. Det fremstår allikevel som lite sannsynlig at moringer vil anlegges loddrett ned, da dette er en svært dårlig vinkel for kraftoverføring ved forankring av denne type anlegg.

Kommunedirektørens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar. Vi har ikke noe å tilføye.

Innspill §25 Småbåthavn (VS) bokstav c): *Det må presiseres at båtplassene skal betjene hyttene innen planområdet.*

Forslagsstillers kommentar: Det er i bestemmelsene angitt at det skal etableres parkeringsplasser med parkeringsdekning jf. Kommuneplanens bestemmelser for småbåthavn. Vi vurderer det mest hensiktsmessig at parkeringsplassene er tilknyttet småbåthavnen, og at denne igjen eventuelt tilknyttes hyttetomter.

Kommunedirektørens kommentar: se tidligere svar på dette punkt.

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

Forslagsstillers kommentar: En eventuell utbyggingsrekkefølge vil avhenge av flere faktorer, blant annet opparbeidelse av teknisk infrastruktur som vann, avløp og strøm. Planforslaget er utformet akkurat med tanke på å bygge ut delområder, men vi ser det som lite hensiktsmessig å allerede nå bestemme en rekkefølge på de enkelte delområdene, da dette avhenger av salgsmodell og andre eksterne faktorer.

Kommunedirektørens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar. Vi har ikke noe å tilføye.

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

Forslagsstillers kommentar: Rekkefølgekrav, og hva disse stiller krav til, utarbeides etter føringer fra kommunen, offentlige interesser og den politiske saksgangen.

Kommunedirektørens kommentar: På bakgrunn av andre innspill foreslås det endring i noen rekkefølgekrav samt tilføyning av noen nye. Utover det ser vi ikke grunn til å sette inn flere rekkefølgekrav.

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.