

Arkivreferanse: 2020/5595-67
Arkivkode: 202010/L13
Saksbehandler: Britt Alice Oseassen
Adm.enhet: Plan og byggesak
Dato: 15.11.2022

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for miljø plan og teknisk	22.11.2022	88/2022
Kommunestyret	15.12.2022	87/2022

Endelig behandling av forslag til detaljreguleringsplan for fritidsboliger og småbåthavn Krågestøl, planID 202010.

Kommunedirektørens anbefaling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas forslag til detaljreguleringsplan for boliger og hytter

Vedtaket fattes med følgende endringer etter 1. gangs behandling.

Endringer i bestemmelsene:

- § 3 a): delsetningen «der det er gjennomførbart» fjernes
- § 4 fjernes
- §5 Fritidsbebyggelse (BFF1-BFF9). Her er det blitt en skrivefeil. BFF9 endres til BFF31
- §5.3 a) tilføres at det ikke kan etableres mer enn 2 terrasseringer per tomt.
- § 5.5 Endring i bestemmelsen. Tomter innenfor områdene BFF14-BFF21 ligger nærmest sjøen og på disse tomtene anbefales at det på bebyggelsen kun åpnes for flatt tak.
- § 5.6 Tilføyelse i bestemmelsen. Ferdig gulv skal ikke være mer enn 0,5 m i gjennomsnitt over planert tomt rundt grunnmur for flate tomter.
- §5.2 a. Første setning erstattes med «Innenfor byggeområde BFF1-BFF4 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.»

- §5.2 b Første setning erstattes med «Innenfor byggeområde BFF5-BFF8, BFF11-BFF2, BFF30 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.»
- § 5.2 d Første setning erstattes med «Innenfor byggeområde BFF23-BFF29 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.»
- 17 c) 2): tilføyes på slutten av setningen «eller elementer i kulturlandskapet».
- § 25 Krav ift småbåthavna
- Bokstav c Antall båtplasser endres til 87. 3 av båtplassene skal være gjesteplasser tilgjengelig for alle. De skal merkes med «gjesteplasser» og være lett tilgjengelig/synlig for folk som besøker området. Det settes inn tidsbegrensning for disse plassene for å unngå at båter opptar plassene over lengre tid. Makstid settes til 2 døgn.
- Nytt krav: Det skal tilrettelegges for utsetting av kajakk.
- Nytt krav: det er ikke tillatt å montere mer belysning langs det nye anlegget enn hva Kystverket forlanger.
- § 32 endres til også gjelde overvannshåndtering. Tidspunkt for når planen skal være utført endres fra igangsettelse for den enkelte fritidsbolig til før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet. Gjelder enheter innenfor områdene BFF4-BFF30.
- Nytt rekkefølgekrav: Eksisterende adkomstvei samt avkjørsel fra fylkesveien skal oppgraderes før det gis igangsettingstillatelse/byggestart for nye fritidsboliger.
- Nytt rekkefølgekrav/bestemmelse: Det skal sette opp bom på sti F_SGG6 som stanser motorisert ferdsel over denne stien. Dette må være på plass i forbindelse med opparbeidelse av stien.
- Nytt rekkefølgekrav til opparbeiding av nye interne turstier og til selve lekeplassen (BLK).
- Lekeplass f_BLK skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til nye fritidsboliger innenfor planområdet.
- I forbindelse med byggesøknad for områdene BFF23-BFF29 skal det lages en situasjonsplan som viser hvordan fellesarealet skal opparbeides. Området f_BUT1 må være opparbeidet før det gis brukstillatelse for områdene BFF23-BFF29
- Nytt rekkefølgekrav: Områdene GTD 1 og 2 skal utstyres med benk. Det skal være gjort før det kan gis brukstillatelse til tomter innenfor BFF11 og BFF12.
- Nytt rekkefølgekrav: Før båtplassene kan tas i bruk skal f_SGG6 og f_SGG11 opparbeides og merkes.
- Nytt rekkefølgekrav: f_SGG8, f_SGG1 og f_SGG3 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til nye fritidsboliger innenfor området.
- Nytt rekkefølgekrav: f_SGG2 og f_SGG12 skal være opparbeidet og merket før det kan gis brukstillatelse til tomtene innenfor BFF23-BFF29.
- Nytt rekkefølgekrav: f-SGG4 skal være opparbeidet og merket før det kan gis brukstillatelse til BFF9
- Nytt rekkefølgekrav: f_SGG14 skal være opparbeidet og merket før det gis brukstillatelse til BFF13
- f_SSG15 skal opparbeides sammen med vegnettet
- Ny bestemmelse: 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

- Ny bestemmelse: Det settes inn bestemmelse for hensynsonen H570. Ved tiltak innenfor hensynsonen 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.

Endringer i plankartet

- Områdene BFS1- BFS4 med tilhørende adkomstvei og grøntareal f_BUT2,3 tas ut av planen.
- BFF32 utgår
- Byggegrense for fritidsboligen BFF1 begrenses til det eksisterende fotavtrykket/dagens bebyggelse
- friskt i avkjørsel fra fylkesvei endres iht. gjeldende krav for fartsgrense 80 km/t.
- Benevning av veier endres slik at plankart og bestemmelser samsvarer.
- Byggegrense endres på områdene BFF16, 17, 19, 20 og 21. Det reguleres inn juridisk linje for støttemur.
- Nye veier vises med senterlinje og høydetall/kotehøyde.

Planbeskrivelsen

Oversikt i planbeskrivelsen over berørte eiendommer korrigeres.

Utvalg for miljø plan og teknisks Behandling 22.11.2022:

Gordon Dragland, Ap, fremmet følgende endringsforslag:

Flytte småbåthavna lenger syd i fjorden.

Gordon Dragland, Ap, trakk endringsforslaget før avstemming.

Børge Sundnes, KrF, fremmet følgende tilleggsforslag :

Nytt kulepunkt under endring av bestemmelsene:

De tre båtplassene som er satt av til allmenheten plasseres på mest mulig synlig og tilgjengelig plass i havnen. Langs båthavnen legges det til rette for at allmenheten kan legge til. Bryggekannt merket med gjesteparkering. De omtalte plassene ved bølgebryteren merkes veldig tydelig med passende tekst som synliggjør at disse er for allmenheten.

Avstemming:

Det ble først stemt over Børge Sundnes, KrF, sitt tilleggsforslag.

Forslaget med enstemmig vedtatt (6 stemmeberettiget).

Det ble deretter stemt over kommunedirektørens anbefaling.

Kommunedirektørens anbefaling ble enstemmig vedtatt med tilleggsforslag fra Børge Sundnes.

Utvalg for miljø plan og teknisks vedtak 22.11.2022:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas forslag til detaljreguleringsplan for boliger og hytter

Vedtaket fattes med følgende endringer etter 1. gangs behandling.

Endringer i bestemmelsene:

§ 3 a): delsetningen «der det er gjennomførbart» fjernes

§ 4 fjernes

§5 Fritidsbebyggelse (BFF1-BFF9). Her er det blitt en skrivefeil. BFF9 endres til BFF31

§5.3 a) tilføres at det ikke kan etableres mer enn 2 terrasserings per tomt.

§ 5.5 Endring i bestemmelsen. Tomter innenfor områdene BFF14-BFF21 ligger nærmest sjøen og på disse tomtene anbefales at det på bebyggelsen kun åpnes for flatt tak.

§ 5.6 Tilføelse i bestemmelsen. Ferdig gulv skal ikke være mer enn 0,5 m i gjennomsnitt over planert tomt rundt grunnmur for flate tomter.

§5.2 a. Første setning erstattes med «Innenfor byggeområde BFF1-BFF4 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.»

§5.2 b Første setning erstattes med «Innenfor byggeområde BFF5-BFF8, BFF11-BFF2, BFF30 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.»

§ 5.2 d Første setning erstattes med «Innenfor byggeområde BFF23-BFF29 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.»

17 c) 2): tilføyes på slutten av setningen «eller elementer i kulturlandskapet».

§ 25 Krav ift småbåthavna

Bokstav c Antall båtplasser endres til 87. 3 av båtplassene skal være gjesteplasser tilgjengelig for alle. De skal merkes med «gjesteplasser» og være lett tilgjengelig/synlig for folk som besøker området. Det settes inn tidsbegrensning for disse plassene for å unngå at båter opptar plassene over lengre tid. Makstid settes til 2 døgn.

Nytt krav: Det skal tilrettelegges for utsetting av kajakk.

Nytt krav: det er ikke tillatt å montere mer belysning langs det nye anlegget enn hva Kystverket forlanger.

§ 32 endres til også gjelde overvannshåndtering. Tidspunkt for når planen skal være utført endres fra igangsettelse for den enkelte fritidsbolig til før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet. Gjelder enheter innenfor områdene BFF4-BFF30.

Nytt rekkefølgekrav: Eksisterende adkomstvei samt avkjørsel fra fylkesveien skal oppgraderes før det gis igangsettingstillatelse/byggstart for nye fritidsboliger.

Nytt rekkefølgekrav/bestemmelse: Det skal sette opp bom på sti F_SGG6 som stanser motorisert ferdsel over denne stien. Dette må være på plass i forbindelse med opparbeidelse av stien.

Nytt rekkefølgekrav til opparbeiding av nye interne turstier og til selve lekeplassen (BLK).

Lekeplass f_BLK skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til nye fritidsboliger innenfor planområdet.

I forbindelse med byggesøknad for områdene BFF23-BFF29 skal det lages en situasjonsplan som viser hvordan fellesarealet skal opparbeides. Området f_BUT1 må være opparbeidet før det gis brukstillatelse for områdene BFF23-BFF29

Nytt rekkefølgekrav: Områdene GTD 1 og 2 skal utstyres med benk. Det skal være gjort før det kan gis brukstillatelse til tomter innenfor BFF11 og BFF12.

Nytt rekkefølgekrav: Før båtplassene kan tas i bruk skal f_SGG6 og f_SGG11 opparbeides og merkes.

Nytt rekkefølgekrav: f_SGG8, f_SGG1 og f_SGG3 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til nye fritidsboliger innenfor området.

Nytt rekkefølgekrav: f_SGG2 og f_SGG12 skal være opparbeidet og merket før det kan gis brukstillatelse til tomtene innenfor BFF23-BFF29.

Nytt rekkefølgekrav: f_SGG4 skal være opparbeidet og merket før det kan gis brukstillatelse til BFF9

Nytt rekkefølgekrav: f_SGG14 skal være opparbeidet og merket før det gis brukstillatelse til BFF13

f_SGG15 skal opparbeides sammen med vegnettet

Ny bestemmelse: 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

Ny bestemmelse: Det settes inn bestemmelse for hensynsonen H570. Ved tiltak innenfor hensynsonen 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.

De tre båtplassene som er satt av til allmenheten plasseres på mest mulig synlig og tilgjengelig plass i havnen. Langs båthavnen legges det til rette for at allmenheten kan legge til. Bryggekant merket med gjesteparkering. De omtalte plassene ved bølgebryteren merkes veldig tydelig med passende tekst som synliggjør at disse er for allmenheten.

Endringer i plankartet

Områdene BFS1- BFS4 med tilhørende adkomstvei og grøntareal f_BUT2,3 tas ut av planen.

BFF32 utgår

Byggegrense for fritidsboligen BFF1 begrenses til det eksisterende fotavtrykket/dagens bebyggelse friskt i avkjørsel fra fylkesvei endres iht. gjeldende krav for fartsgrense 80 km/t.

Benevning av veier endres slik at plankart og bestemmelser samsvarer.

Byggegrense endres på områdene BFF16, 17, 19, 20 og 21. Det reguleres inn juridisk linje for støttemur.

Nye veier vises med senterlinje og høydetall/kotehøyde.

Planbeskrivelsen

Oversikt i planbeskrivelsen over berørte eiendommer korrigeres.

Kommunestyrets behandling 15.12.2022:

Kai Ingebretsen, FrP og Karsten Fidjeland, SP ba om vurdering av habilitet. Ihht. leder i UMPT ble de funnet habile ved behandling av saken i Utvalget.

De ses dermed også som habile i saken ved behandling i Kommunestyret.

Karsten Fidjeland, SP fremmet utsettelsesforslag:

Behandling av planen utsettes ett år for omregulering til boliger.

Avstemming:

Utsettelsesforslaget falt med 11 stemmer (1 V, 1 R, 5 AP, 4 SP/Karsten Fidjeland, Ådne Fardal Klev, Harald Lande, Anne Rakel Håland).

Forslag fra Eivind Arnt Husøy, AP - tilleggspunkt til kommunedirektørs anbefaling i saken:

1) Det etableres en grønn sone mellom gårdene som grenser inn til Prestjordveien og det planlagte hyttfeltet (FB72)

2) Båthavna tas ut av reguleringsplanen i denne om gang, men kommunestyret ønsker at denne skal tas inn i den kommende arealdelen av kommuneplanen som skal rulleres til våren/sommeren.

En ønsker da båthavna (område VA11) flyttet lengre sør i området der båtstøa /Kråkestøl ligger i dag.

Avstemming:

Forslaget fra AP falt med 8 stemmer (5 AP, 1 R, 1 V, 1 KrF/Jørg Magne Hadland).

Utvalg for miljø, plan og teknisk sin innstilling ble deretter vedtatt med 34 stemmer mot 1 stemme (1 Rødt).

Kommunestyrets vedtak 15.12.2022:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas forslag til detaljreguleringsplan for boliger og hytter småbåthavn Krågestøl, planID 202010.

Vedtaket fattes med følgende endringer etter 1. gangs behandling:

Endringer i bestemmelsene:

-§ 3 a): delsetningen «der det er gjennomførbart» fjernes

-§ 4 fjernes

-§5 Fritidsbebyggelse (BFF1-BFF9). Her er det blitt en skrivefeil. BFF9 endres til BFF31

-§5.3 a) tilføres at det ikke kan etableres mer enn 2 terrasseringer per tomt.

-§ 5.5 Endring i bestemmelsen. Tomter innenfor områdene BFF14-BFF21 ligger nærmest sjøen og på disse tomtene anbefales at det på bebyggelsen kun åpnes for flatt tak.

-§ 5.6 Tilføelse i bestemmelsen. Ferdig gulv skal ikke være mer enn 0,5 m i gjennomsnitt over planert tomt rundt grunnmur for flate tomter.

-§5.2 a. Første setning erstattes med «Innenfor byggeområde BFF1-BFF4 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.»

-§5.2 b Første setning erstattes med «Innenfor byggeområde BFF5-BFF8, BFF11-BFF2, BFF30 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.»

-§ 5.2 d Første setning erstattes med «Innenfor byggeområde BFF23-BFF29 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.»

-17 c) 2): tilføyes på slutten av setningen «eller elementer i kulturlandskapet».

-§ 25 Krav ift småbåthavna

-Bokstav c Antall båtplasser endres til 87. 3 av båtplassene skal være gjesteplasser tilgjengelig for alle. De skal merkes med «gjesteplasser» og være lett tilgjengelig/synlig for folk som besøker området. Det settes inn tidsbegrensning for disse plassene for å unngå at båter opptar plassene over lengre tid. Makstid settes til 2 døgn.

-Nytt krav: Det skal tilrettelegges for utsetting av kajakk.

-Nytt krav: det er ikke tillatt å montere mer belysning langs det nye anlegget enn hva Kystverket forlanger.

-§ 32 endres til også gjelde overvannshåndtering. Tidspunkt for når planen skal være utført endres fra igangsettelse for den enkelte fritidsbolig til før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet. Gjelder enheter innenfor områdene BFF4-BFF30.

-Nytt rekkefølgekrav: Eksisterende adkomstvei samt avkjørsel fra fylkesveien skal oppgraderes før det gis igangsettingstillatelse/byggestart for nye fritidsboliger.

-Nytt rekkefølgekrav/bestemmelse: Det skal sette opp bom på sti F_SGG6 som stanser motorisert ferdsel over denne stien. Dette må være på plass i forbindelse med opparbeidelse av stien.

-Nytt rekkefølgekrav til opparbeidning av nye interne turstier og til selve lekeplassen (BLK).

-Lekeplass f_BLK skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til nye fritidsboliger innenfor planområdet.

-I forbindelse med byggesøknad for områdene BFF23-BFF29 skal det lages en situasjonsplan som viser hvordan fellesarealet skal opparbeides. Området f_BUT1 må være opparbeidet før det gis brukstillatelse for områdene BFF23-BFF29

-Nytt rekkefølgekrav: Områdene GTD 1 og 2 skal utstyres med benk. Det skal være gjort før det kan gis brukstillatelse til tomter innenfor BFF11 og BFF12.

-Nytt rekkefølgekrav: Før båtplassene kan tas i bruk skal f_SGG6 og f_SGG11 opparbeides og merkes.

-Nytt rekkefølgekrav: f_SGG8, f_SGG1 og f_SGG3 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til nye fritidsboliger innenfor området.

-Nytt rekkefølgekrav: f_SGG2 og f_SGG12 skal være opparbeidet og merket før det kan gis brukstillatelse til tomtene innenfor BFF23-BFF29.

-Nytt rekkefølgekrav: f_SGG4 skal være opparbeidet og merket før det kan gis brukstillatelse til BFF9

-Nytt rekkefølgekrav: f_SGG14 skal være opparbeidet og merket før det gis brukstillatelse til BFF13

-f_SGG15 skal opparbeides sammen med veggnett

-Ny bestemmelse: 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

-Ny bestemmelse: Det settes inn bestemmelse for hensynsonen H570. Ved tiltak innenfor hensynsonen 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.

-De tre båtplassene som er satt av til allmenheten plasseres på mest mulig synlig og tilgjengelig plass i havnen. Langs båthavnen legges det til rette for at allmenheten kan legge til. Bryggekant merket med gjesteparkering. De omtalte plassene ved bølgebryteren merkes veldig tydelig med passende tekst som synliggjør at disse er for allmenheten.

Endringer i plankartet

-Områdene BFS1- BFS4 med tilhørende adkomstvei og grøntareal f_BUT2,3 tas ut av planen.

-BFF32 utgår

-Byggegrense for fritidsboligen BFF1 begrenses til det eksisterende fotavtrykket/dagens bebyggelse

-frisikt i avkjørsel fra fylkesvei endres iht. gjeldende krav for fartsgrense 80 km/t.

-Benevning av veier endres slik at plankart og bestemmelser samsvarer.

-Byggegrense endres på områdene BFF16, 17, 19, 20 og 21. Det reguleres inn juridisk linje for støttemur.

-Nye veier vises med senterlinje og høydetall/kotehøyde.

Planbeskrivelsen

Oversikt i planbeskrivelsen over berørte eiendommer korrigeres.

Bakgrunn for saken:

Denne saken gjelder andregangs og endelig behandling forslag til detaljreguleringsplan for fritidsboliger og småbåthavn Krågestøl, planID 202010.

Planforslaget er utarbeidet av firmaet Agde Arkitektur AS på vegne av SIBB AS.

Hensikt med regulering

Hensikten med planen er å legge til rette for opparbeidelse og utbygging av hytter/fritidsboliger innenfor FB72 og tilhørende småbåthavn innenfor VA11 i gjeldende kommuneplan

Planområdets beliggenhet

Planområdet ligger ca. 7 km fra Lyngdal Sentrum og ca. 1,5 km fra Austad kirke. Området er orientert mot nord-vestlig retning, med fallende topografi mot Rosfjorden



Oversiktskart. Rød ring angir sted for planen. Angir ikke planområdets utstrekning

Forhold til overordnede planer

Området er i kommuneplan for Lyngdal planID 201311 vedtatt 03.09.2015 avsatt til fritidsbebyggelse FB72 og småbåthavn VA11, samt liten del LNR



Utsnitt gjeldende kommuneplan for området.

I kommuneplanens bestemmelser er det satt inn følgende føringer som gjelder områdene FB72 og VA11

§ 2.4.3 Planen skal tilfredsstille gjeldende krav til helse, miljø og sikkerhet. Risiko og sårbarhet skal utredes. Områdene B4, B16, SB1, N1, N2, FB61, FB72 og B15 skal ras utredes i forbindelse med detaljregulering, og evt. Sikringstiltak gjennomføres før det kan gis tillatelse til tiltak.

§ 2.4.6 For områdene for fritidsbolig FB2, FB10, FB11, FB11, FB15, FB16, FB18, FB19, FB23, FB25, FB29, FB30, FB53, FB54, FB61, FB70 og FB72, boligområdene B, B3, B19 samt områdene N2, N6 og R1 Akersmyr skal det utarbeides landskapsanalyse i forbindelse med detaljregulering.

§ 3.2.3 Område FB72 Krågestøl kan bebygges med inntil 60 fritidsboliger

§ 5.8.9 VA11 skal inngå i reguleringsplan sammen med område FB72 Krågestøl.

Tidligere behandling

Det ble varslet oppstart av planarbeidet til berørte grunneiere og myndigheter med frist for uttale seg 29.11.20. Det kom inn totalt 9 uttalelser.

Planforslaget var til 1.gangs behandling i utvalg for miljø, plan og drift den 26.04.2022 sak 33/2022. Utvalg for miljø plan og teknisk fattet følgende vedtak:

Utvalget for miljø, plan og teknisk fremmer saken og legger den ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10 med følgende endringer Ny bestemmelse: Bodene BUN2 og BUN4 skal være uisolerte Plankartet: Område BUN3 legges inn igjen i plankartet og de 7 byggene økes fra 25 m2 til 35 m2 for å gjøre disse mer praktiske for lagring av utstyr. Plandokumentene inkl. illustrasjoner må oppdateres før planen legges ut til høring og offentlig ettersyn.

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

Offentlig ettersyn og høringsuttalelser:

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	

Det er utarbeidet et eget notat der innkomne merknader er oppsummert og kommentert. I dette saksframlegget i vurderingen har vi bare tatt med en oppsummering av hovedpunktene i innkomne merknader. Det er valgt en slik løsning, da flere av merknadene er omfattende, og gjelder samme forhold, spesielt fra naboer.

Alle innkomne merknader og notat med forslagsstillers kommentar til innkomne merknader finnes i vårt planregister, se lenke under

https://webhotel3.gisline.no/Webplan_4225/gl_planarkiv.aspx?planid=202010

Vurdering:

Om planene

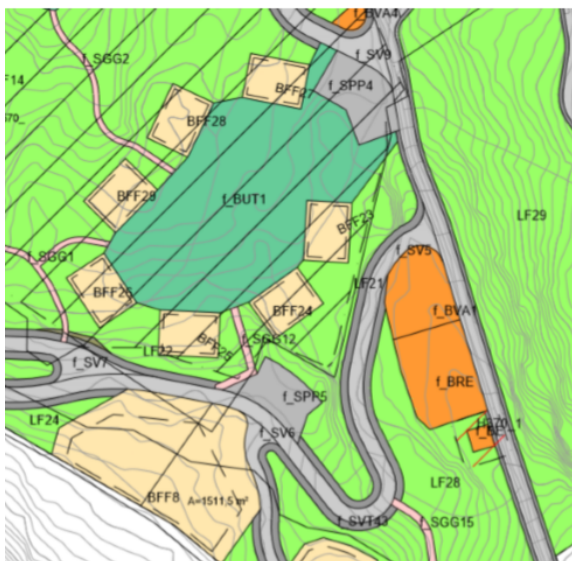
Eksisterende bebyggelse Innenfor planområdet er det i dag eldre gardsbruk på Krågestøl (BFF2) samt en fradelt fritidsbolig (BFF3) i direkte tilknytning til dette. Ved sjøen er det fradelt 1 eiendom med fritidsbebyggelse (BFF1) samt tilhørende arealer for brygge/båthus. Helt sør-øst i planområdet, langs adkomst til planområdet er det 2 eiendommer som er bebygd og som er vurdert som naturlig inkluderes i planområdet, men som pga. innkomne merknader foreslås tatt ut. Dette gjelder gbnr 47/3 og 48/11.

Fritidsboliger:

Områdene BFF1, BFF2 og BFF3 består av eksisterende bebyggelse. Områdene BFF4-BFF31 er nye byggeområder. Antall tomter innenfor hvert byggeområde varierer fra 1-8. Mellom de ulike byggeområdene er mest mulig av eksisterende terreng og natur bevart. Dette for å konsentrere terrengbearbeidelsen innenfor et avgrenset område. Feltet er stort og det legges opp til at utbygging deles opp i byggetrinn og at nødvendige opparbeidelse av tomter, veglinje og teknisk infrastruktur begrenses til det enkelte byggetrinn/byggeområde. Dette for å få en realistisk gjennomføring og at man ikke begynner på for store deler av feltet samtidig, slik at område i lang tid vil se ut som en byggeplass.

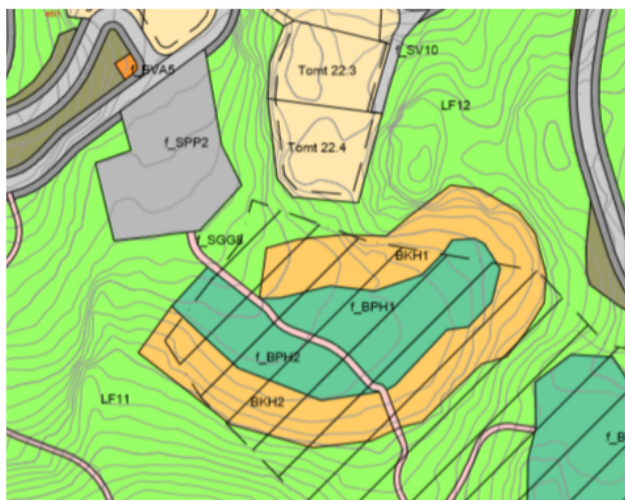
Innenfor områdene BFF4-BF22 og BFF 30-31 foreslås det tradisjonelle fritidstomter, hvor parkering og oppholdsareal tilrettelegges på egen tomt. For bebyggelsen innenfor delområdene BFF9 og BFF10 er det krav om helt eller delvis terrassert/tilbakefylt mot terreng for god terrengtilpasning.

BFF23-BFF29 foreslås benyttet til klyngetun og inneholder totalt 7 enheter. Dette vil være mindre fritidseenheter (ca. grunnflate 75 m²) med felles parkeringsplass og utendørsområde f_BUT1. Bebyggelsen skal ha paralleller til gamle gårdsbruk på Austadhalvøya, med rektangulære bygningskropper. Det er stilt krav om at bebyggelsen skal ha rød teglstein, og farge på veggflater skal være rød eller hvit. Det er for alle områdene angitt utnyttelsesgrad, høyde, takform, krav til parkering samt regulert inn byggegrense.



Utklipp forslag til plankart for område hytteklyngetun

Innenfor område BKH1 og BKH2 er det foreslått lagt til rette for kolonihageformål med inntil 12 boenheter på inntil 34 m² BYA per enhet. Området har vært benyttet til gardsdrift og foreslåtte kolonihageformål er tenkt å trekke paralleller med den historiske bruken av området. Antall enheter og størrelse på disse skal ifølge planbeskrivelsen være et resultat av en enkel mulighets- og volumstudie hvor det er tatt utgangspunkt i de begrensninger som ble gitt av Fylkesmannen i Telemark i deres innspill til reguleringsplan for Skåtøy Hagekoloni. Hyttene skal være i en etasje (høyde 3,5 m) og med krav om pælefundament. Parkering er tenkt løst innenfor f_SPP2 med gange herfra til enhetene. Områdene BKH1 og BKH2 er ment for plassering av selve boenhetene, mens det innenfor tilstøtende formål BPH1 og BPH2 er ment etablert hageparseller tilknyttet enhetene innenfor BKH1 og BKH2. Endelig utforming av områdene, både hageparsellene og plassering av kolonihyttene må gjøres i forbindelse med detaljprosjektering av området. Det er satt krav om at ved byggesøknad skal det leveres situasjonsplan som viser en samlet utnyttelse/opparbeidelse av områdene BKH1, BKH2, f_BPH1 og f_BPH2.



Utklipp forslag til plankart for kolonihageformål med tilhørende parkering

Adkomst

Adkomst til planområdet skjer etter avkjørsel fra FV4080. Dagens fylkesveg er regulert med dagens bredde og plassering. Det er i planforslaget foreslått en noe endret avkjørsel, vinkelrett på fylkesveien. Endret avkjørsel medfører at den kommunale veien mot Austad nord o_SV2 må trekkes noe mer mot vest før den møter fylkesveien. Ny avkjørsel blir mer oversiktlig og spesielt siktsituasjonen mot sør er betydelig bedret.

Veien opp til gården Krågestøl er privat og har delstrekninger med smal kjørebane og flere partier med sterk stigning. Det er i planforslaget lagt opp til at man fortsatt benytter seg av dagens vei/trase, men utbedrer kjørebanebredde til 4 m og opparbeider møtelommer, totalt 6 stk langs vegen. Det er regulert inn møtelommer på plankartet samt regulert inn veibredde på 4 m samt sideareal. Det er behov for å utbedre veien før nye boenheter tas i bruk. Det er satt inn rekkefølgekrav om at hovedadkomst f_SV2 skal etableres før brukstillatelse på nye enheter.

I dag går det ingen vei fra gården på Krågestøl og ned til sjøen. Det er planlagt en hovedtrasé som går fra gården på Krågestøl og ned til sjøen, med forgreininger av tilførselsveier til de enkelte delområdene. Det legges opp til utbygging i trinn. Dette for at området ikke skal se ut som et anleggsområde over lang tid.

Energianlegg, Renovasjonsanlegg, Vann- og avløp

Område for ny nettstasjon er regulert i plankartet med formål BE og påført faresone 5,0 m. Det er lokalisert langs dagens vei, i tilknytning til øvrige serviceområder, hvor det er et naturlig påkoblingspunkt til eksisterende høyspentlinje. Etter innspill fra netteier foreslås det en annen plassering samt reguleres inn areal til en nettstasjon til.

Det er regulert inn område for renovasjon/avfallshåndtering da dagens ordning med hyttecontainere mest sannsynlig vil avvikes. Området er på plankartet benevnt f-BRE, har en størrelse på ca. 480 m² og er plassert i tilknytning til hovedadkomst. Det er åpnet for å kunne oppføre bygg med gesims- og mønehøyde på henholdsvis 3,0 m og 5,5 m, slik at om ønskelig kan søppeldunker og containere plasseres «under tak».

Nye boenheter planlegges tilkoblet kommunalt vann enten ved tilkobling i vannledning lokalisert i FV4080 eller ved bruk av sjøkabel og tilkobling til kommunalt vann i Skomrak. Det er avsatt to områder f_BVA1 og f_BVA2 som kan benyttes til påkobling til kommunalt vann. Hvilken løsning som velges kan utredes på senere tidspunkt. Også for avløpshåndtering er det to alternativer, Forslagsstiller har landet på privat alternativet som innebærer at det etableres avløpsanlegg med intern håndtering i planområdet, med eventuelt utslipp i sjø. Det er på plankartet avsatt flere mindre områder f_BVA3-10 for intern etablering av nødvendig infrastruktur, som pumpe kum, vannfordeling og lignende. Det er satt inn rekkefølgekrav om utarbeidelse av teknisk plan for VA og overvann.

Småbåthavn og bryggeområde

Område avsatt til småbåthavn f_VS omfatter formålsområde VA11 i gjeldende kommuneplan. Det er i bestemmelsene angitt at maks antall båtplasser er 84. For skjerming av potensiell virkning av sjø og vind fra sør-vest og nord-vest er det lagt opp til etablering av en ytre bølgebryter langs hele sørlige og vestre side samt store deler av nordre side. Adkomst til bryggeanleggene er på øst-siden av nordre hjørne.

Flytebryggeanlegget og bølgebrytere tillates forankret innenfor område f_BBS1, i tillegg tillates det etablert bryggeanlegg i tre, betong eller murt stein. Etter innspill fra Fiskeridirektoratet er det i bestemmelsene stilt krav om at bølgebrytere og flytebryggeanlegg må etableres på en måte som sikrer god vanngjennomstrømning samt at det skal tilrettelegges for kildesortering og egnet anlegg for miljøfarlig avfall innenfor området.

Det legges opp til at det kan bygges boder innenfor område f_BUN2-4 for lagring av utstyr. I tilknytning til bodene kan det etableres toalett. Det er stilt krav om at bodene skal være uisolerte for å unngå at de benyttes til annet formål enn som lagringsplass.

Område BUN og BBS2 omfatter eksisterende småbåthus og bryggeanlegg tilknyttet fritidseiendom innenfor BFF1. Bryggeanlegget er regulert inn etter nåværende omfang og utførelse.

Innkomne merknader

Det foreligger mange innspill/kommentarer til planforslaget, spesielt fra naboer og grunneiere i området. Det er utarbeidet et eget notat der innkomne merknader er oppsummert og kommentert. Under er bare en oppsummering av hovedpunktene i innkomne merknader. Det er valgt en slik løsning, da flere av merknadene fra naboer er omfattende, og gjelder samme forhold.

Det er mye de samme forhold naboer/grunneiere bemerker. **Hovedpunktene fra naboer/grunneier oppfattes å være:**

- Det uttrykkes misnøye/kritikk til forrige rullering av kommuneplanen og at område FB72 og VA11 ble avsatt i kommuneplanen.
- Flytebryggeanlegget med sine bølgebrytere vil både visuelt og faktisk være et stort inngrep i dette området (størrelse ca. 8000 m²), og blir et blikkfang midt i Rosfjorden. En småbåthavn av denne størrelse vil gi en forringelse for eksisterende verneverdige sjøhusbebyggelse og beslaglegge et stort område i sjøen som vil hindre allmenn ferdsel langs fjorden. Båthavna er plassert på en god fiskeplass for torsk, hummer, krabbe og bleke. Det foreslås å flytte småbåthavna sørover til Rorsholet. Dette vil bedre ivareta nevnte forhold og vil i større grad være nærmere Krågestøl og planlagte hytter. Siden kommunen skal til med rullering av kommuneplanen oppfordres det til å planbehandlingen utsettes til kommuneplanen er rullert. Naboer har levert inn innspill på at områdene tas ut av kommuneplanen.
- Planlagte hytter medfører et uforholdsmessig stort inngripen i et nært uberørt naturområde. Det åpner for flere enheter enn det kommuneplanens bestemmelser åpner for og videre er ikke tomtene plassert i tråd med tidligere utarbeidet eksponerings/landskapsanalyse.
- Planforslaget er ikke i tråd med statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen.
- Trafikk Det må kreves at gang- og sykkelvei fra Skomrak til Austad/avkjørsel Krågestøl kommer på plass i tråd med kommuneplanens bestemmelser. Adkomstveien til Krågestøl krysser privat teiger.
- Konsekvenser for eksisterende bebyggelse på eiendom 43/2 og 43/3. Eiendommen blir total omringet av atkomstveier, P-plass og båthavn. Ingen av de nye hyttene får en slik belastning som denne eiendommen (43/2) utsettes for.

Lag, foreninger og organisasjoner

Austad Grendelag påpeker at det er viktig at utbyggingen skjer med hensyn til allmenhetens interesse og at inngrepene spesielt i 100-meters beltet ikke tillates større enn det som er helt nødvendig. De ber om at det i alle planer, også denne, blir vurdert å stille krav til utbygger om at fylkesveg 4080 skal sikres før det blir noen utbygging.

Austad Historielag er opptatt av kulturhistorie/kulturminner/kulturmiljø herunder også turstier og uttaler at planforslaget legger opp til gode turmuligheter og er glad for at deres innspill til stier er ivaretatt. 90 båtplasser vil få konsekvenser på sjøsiden. Planlagte flytebryggeanlegg med bølgebrytere vil både visuelt

og faktisk være et stort inngrep i dette området. Det ville antakelig vært langt mindre skjemmende om anlegget hadde vært lagt sør for Prestjordstrand, men dessverre synes det som at man er bundet av et vedtak fra 2015 vedrørende plassering av flytebrygge.

Fortidsminneforeningen uttaler at planforslaget innebærer til dels store terrenginngrep i et sårbart kystkulturlandskap. Dette gjelder særlig etablering av småbåthavn med tilhørende parkeringsplass som er planlagt etablert nær inntil et område med registreringer av både eldre og nyere tids kulturminner. De anbefaler at det ved rullerings av kommuneplanen vurderes alternative plasseringer av den planlagte området for fritidsbebyggelse og tilhørende småbåthavn, og at behandling av dette planforslaget utsettes til etter ny behandling av kommuneplanen.

Naturvernforbundet uttaler at planen medfører stort arealbeslag på bekostning av uberørt natur. Oppfordrer til en holdningsendring der naturen tas vare på i større grad enn det som gjøres i dag. Det forbruket av natur som bre om se i kommune etter kommune, spesielt når det som i dette tilfelle dreier seg om å tilgodese rene privatkapitalistiske interesser, mener de ikke kan fortsette. Dette er en generell oppfordring som ikke bare gjelder dette planforslaget, men generelt.

Råd for personer med funksjonsnedsettelse uttaler at det bør vurderes å stille krav til utbygger om at fylkesveg 4080 skal sikres og at gamle turstier bør tas vare på.

Kommunedirektørens kommentar:

Områdene ble lagt inn i kommuneplanen selv om naboer protesterte. Politikerne var klar over resultatet fra landskapsanalyse og nabomerknader, 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 valgte å avsette områdene i kommuneplanen. Kritikk til tidligere kommuneplanprosess tas til orientering, men vi kan ikke se at det er relevant for denne planen.

Planlagte flytebrygge medfører en stor endring i området, men er i tråd med avsatte område i kommuneplanen. Kommunedirektøren forholder seg til tidligere vedtak/avsatte områder i kommuneplanen. Rullering av kommuneplanen i sentrum og for sjøområdene er i gang.

Kommunedirektøren tar ingen initiativ til utsettelse av planbehandlingen, men forholder seg til gjeldende kommuneplan med mindre det kommer andre signaler fra utvalget/kommunestyret.

Planforslaget avviker fra tidligere eksponerings/landskapsanalyse. Dette er kommentert i planbeskrivelsen og saksframlegg til 1. gangs behandling. Det samme gjelder antall hytter. Det ble vurdert at det viktigste var god landskap- og terrengtilpasning, og ikke om antall boenheter avviker fra kommuneplanens krav. I dette planforslaget legges det opp til flere tomter innenfor et byggeområde og ikke så spredt plassering som i tidligere analyser. Skulle antall hytter vært redusert til maks 60 boenheter slik kravet er i kommuneplanen for dette området er det ikke sikkert det ville gitt den landskapsvirkningen som er tenkt, da det kan tenkes at tomtene istedenfor ville blitt noe større, slik de er i andre hyttefelt, spesielt litt eldre og også at det er boenhetene i klyngetun og kolonihagehyttene som ville blitt fjernet, da disse nok har minst gunstigste plassering ift salg.

Det er ikke tilrettelagt for nye tomter i 100 m belte. Det åpnes for boder i tilknytning til småbåthavna til oppbevaring av utstyr. Det er stilt krav om at bodene skal være uisolerte med maks størrelse pr bod på 2,0 m², men mulighet for at flere disponerer bod sammen (maks 6 m²). Planforslaget legger til rette for bruk av allmenheten ved sjøen til rekreasjon. Det vil også 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.

Det er ikke krav om at gang- og sykkelvei 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.

På bakgrunn av merknader fra naboer, grunneiere, lag, foreninger, og organisasjoner foreslås det noen mindre justeringer/tydeliggjøringer i bestemmelsene samt at nye veier vises med senterlinje og høydetall/kotehøyde.

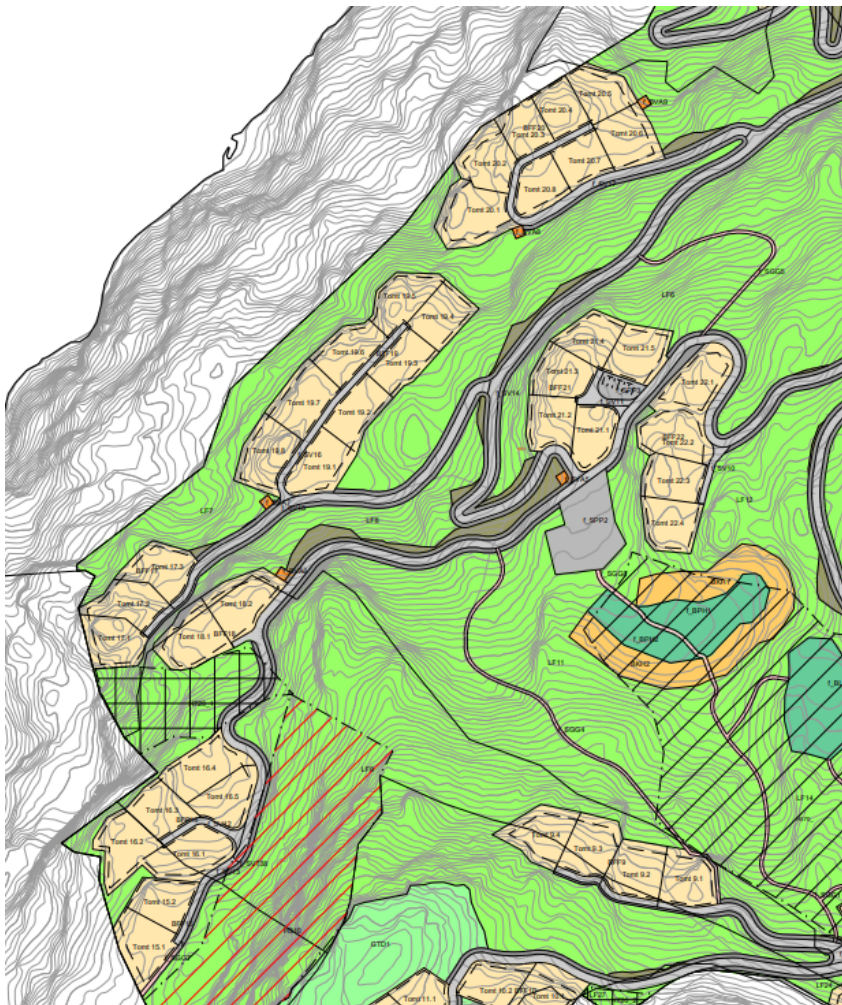
Eiendom 43/2,3 ligger like ved sjøen. Strandsona er et viktig område for rekreasjon og friluftsliv i Norge. Det legges ikke opp til fritidsboliger nær denne eiendommen, men kun gangveier og småbåthavn. Gangstier må til for å adkomst til sjøområdet. Småbåtanlegget er vurdert å være i tråd med kommuneplanen. 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 prinsipp sak 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).

Merknader fra offentlige myndigheter kan kort oppsummeres:

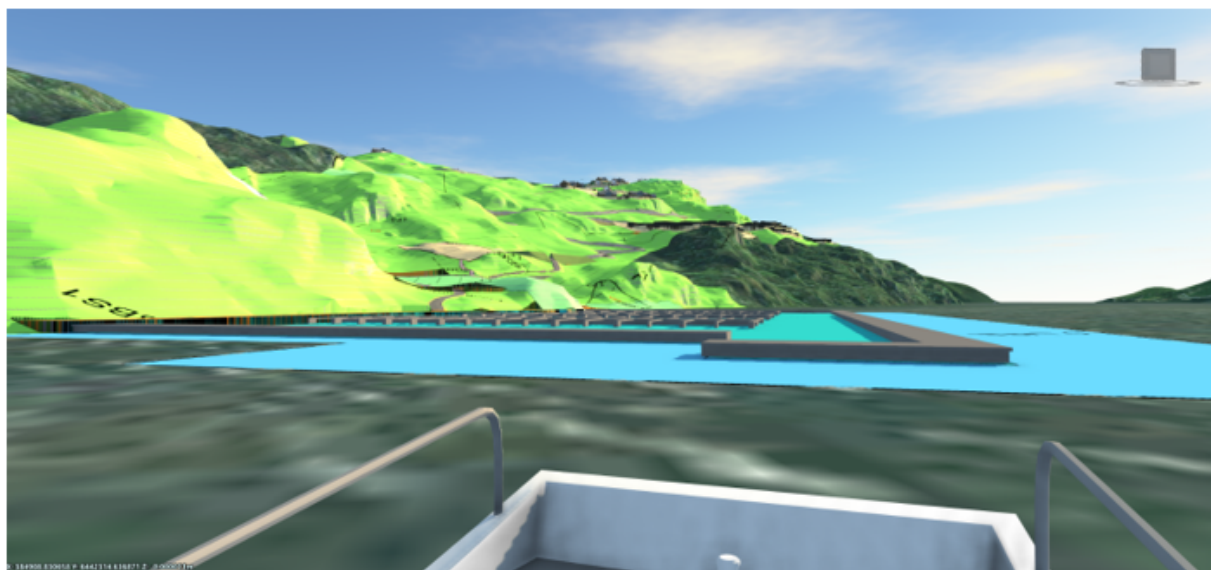
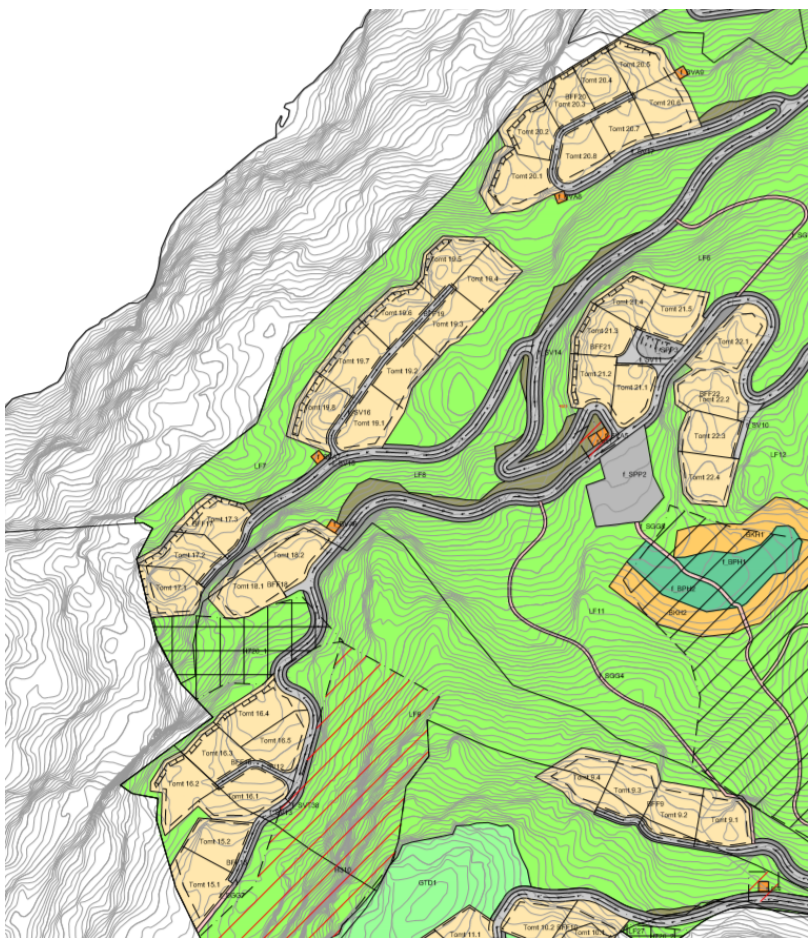
Både Statsforvalteren og Fylkeskommunen hadde innsigelse til områdene da de ble lagt inn i kommuneplanen. Innsigelsen ble trukket med forutsetning om at det ble tatt inn bestemmelse om at det skal være krav til reguleringsplan og at planen blir utarbeidet i samsvar med resultatet fra landskapsanalyse og KU. Statsforvalteren har uttalt at etter deres vurdering er det ivare tatt i foreliggende planforslag. Det er medtatt to mindre delområder langs hovedadkomstveien som ligger i LNF området. Anbefaler at disse tas ut samt at det legges inn rekkefølgekrav som sikrer opparbeidelse av fellesarealer og turdrag.

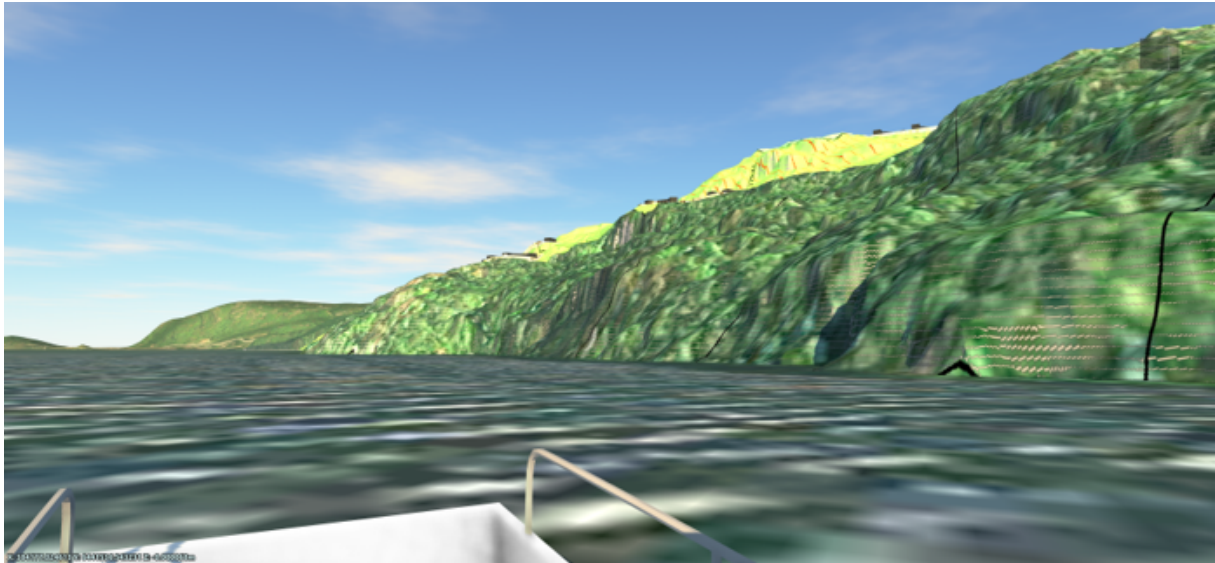
Fylkeskommunen synes det er et godt prinsipp å konsentrere fritidsboligene til færre, men større utbyggingsområder som kan planeres for å redusere den samlede negative landskapsvirkningen. Byggeområdene følger også i hovedtrekk naturlig hyller i terrenget, men utnyttelsen innenfor disse blir for høy. Flere av fritidsboligene vil ligge eksponert mot sjøen samtidig som tomteutformingen medfører at karakteristiske terrengformasjoner som mindre koller og høydedrag sprenges bort. Samt noen bestemmelser gir noe upresisføring. For bedre tilpasning til landskapet gir fylkeskommunen 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). Det bør det stilles krav om opparbeidelse av interne turstier og lekeplass (BLK), samt tilrettelegge for kajakkpadling. Dette er noe som Statsforvalter også har kommentert. Det anbefales at det settes inn bestemmelser som ivaretar opparbeidelse av de viktigste stiforbindelse og lekeplass. Videre at det settes inn bestemmelse tilhørende

Sjøbodene og småbåthavna medfører store endringer i landskapet, noe også naboer og grunneiere i området har bemerket. På bakgrunn av utvalgets uttalelse til ved forrige behandling til område for sjøboder ift. antall, plassering og størrelse anbefaler ikke Kommunedirektøren endringer. For bedre tilpasning av tomtene foreslås det noen endringer i planforslaget. På tomter nærmest sjøen skal bebyggelsen ha flatt tak og byggegrense foreslås endret på områdene BFF16, 17, 19, 20 og 21 for å trekke bebyggelsen lengre inn fra brinken for å minske synligheten fra sjøen.



20



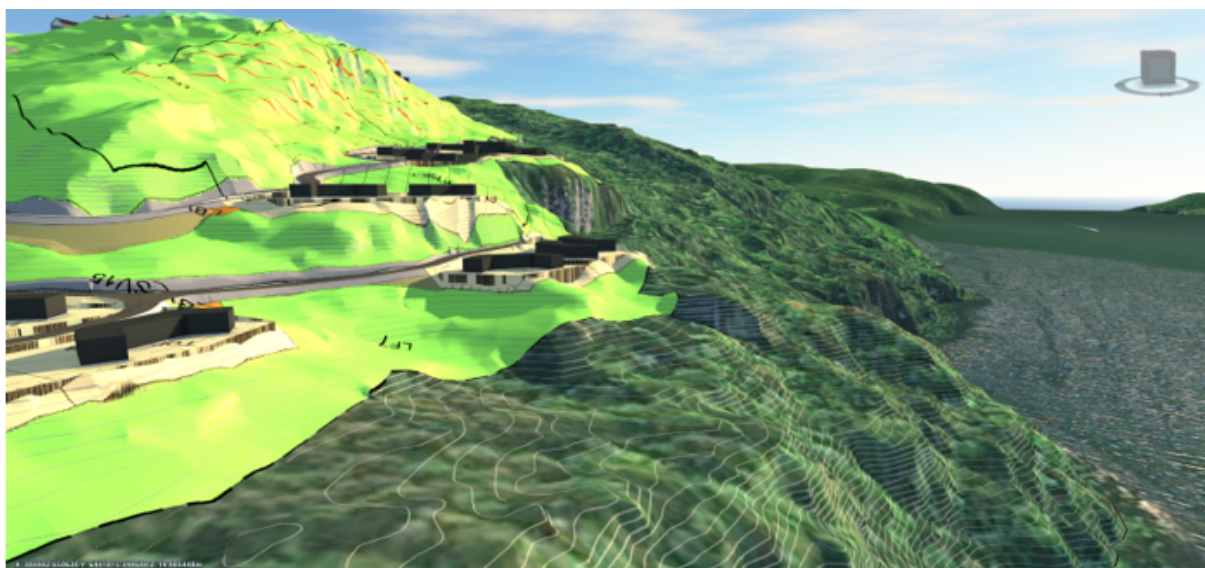


Landskap fra sør langs land

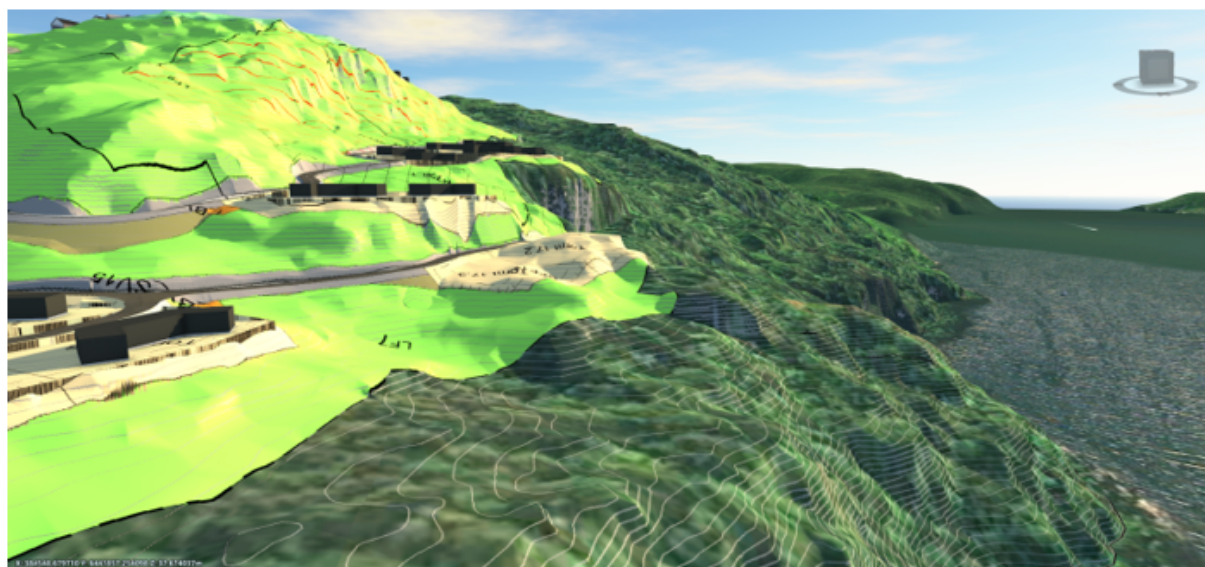
Fylkeskommunen anbefaler at antall tomter, tomtestørrelse og tillatt BYA for byggeområdene BFF18-21 samt justering av byggegrense og adkomst vei vurderes for å oppnå bedre landskapstilpasning. Særlig disse områdene fremstår som lite tilpasset de lokale variasjoner i landskapet. Som nevnt foreslås det endringer for områdene BFF16, 17, 19, 20 og 21, men ikke BFF18 da vi vurderer at det ikke er behov for å gjøre endringer her.

Plassering og utforming av BFF17 mener fylkeskommunen er uheldig da 17.1 og 17.2 forutsetter planering av eksponert kolle i landskapet. De anbefaler at det vurderes om BFF17 skal tas ut.

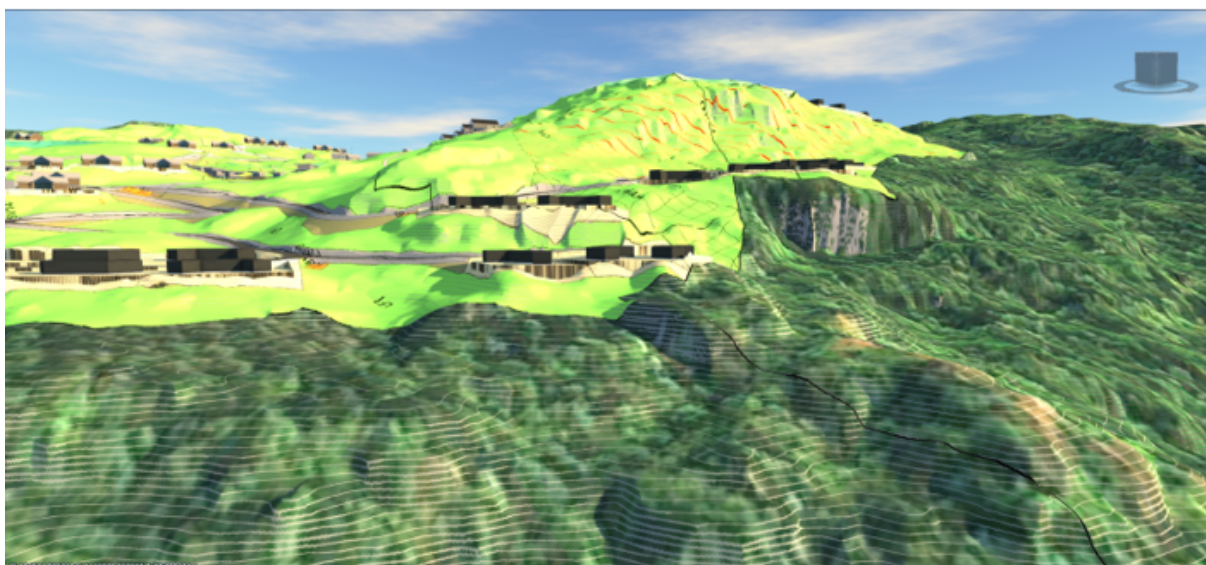
Plassering av BFF17 medfører planering av en mindre kolle. Vi er ikke enig i at denne kollen er spesielt eksponert eller viktig i et større landskapsbilde. Vår vurdering er at det er andre koller og høydedrag som er viktige og at plassering av område BFF17 i stor grad ivaretar øvrig dominerende terreng rundt byggeområdet, og er underlagt bakenforliggende dominerende topografi. Utfra dette anbefales det ikke at område BFF17 fjernes.



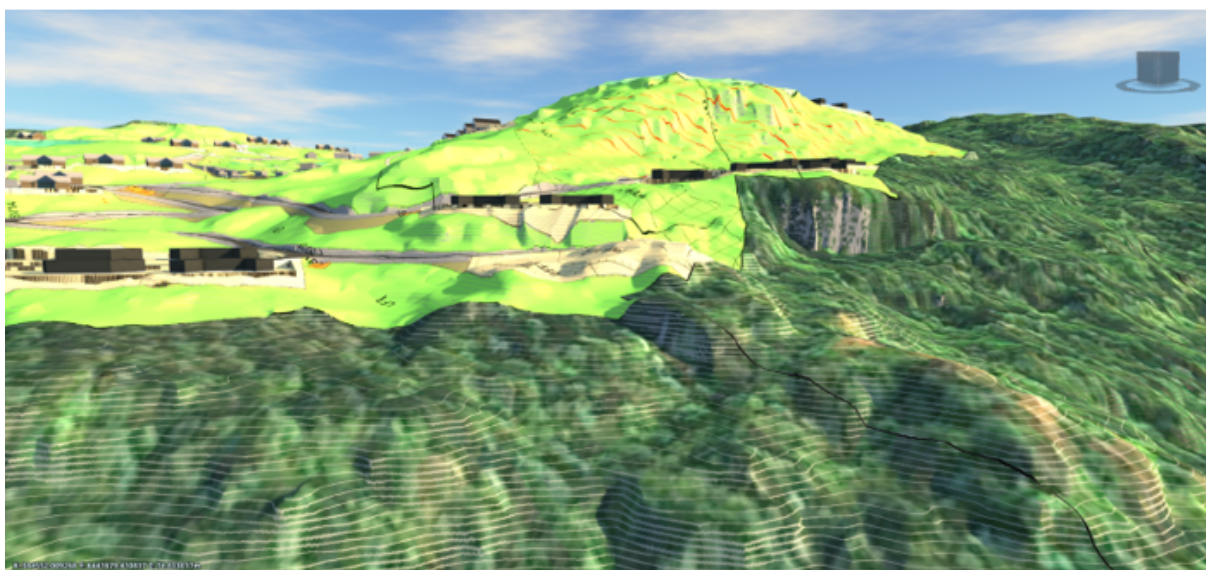
Byggeområde BFF17 planert – Fra nord



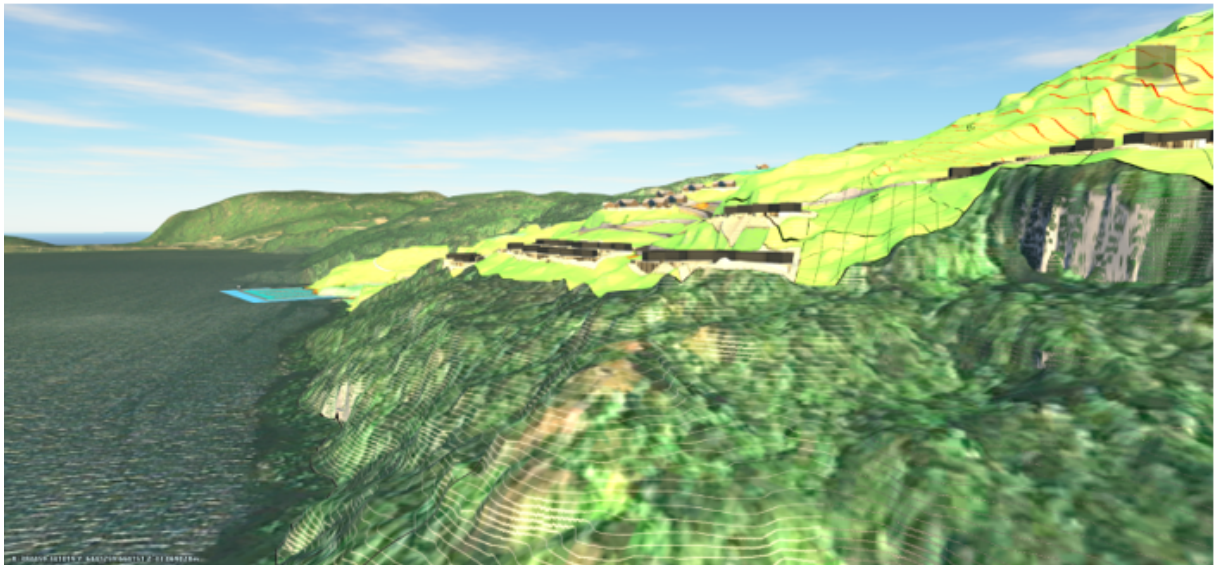
Byggeområde BFF17 ikke planert – Fra nord



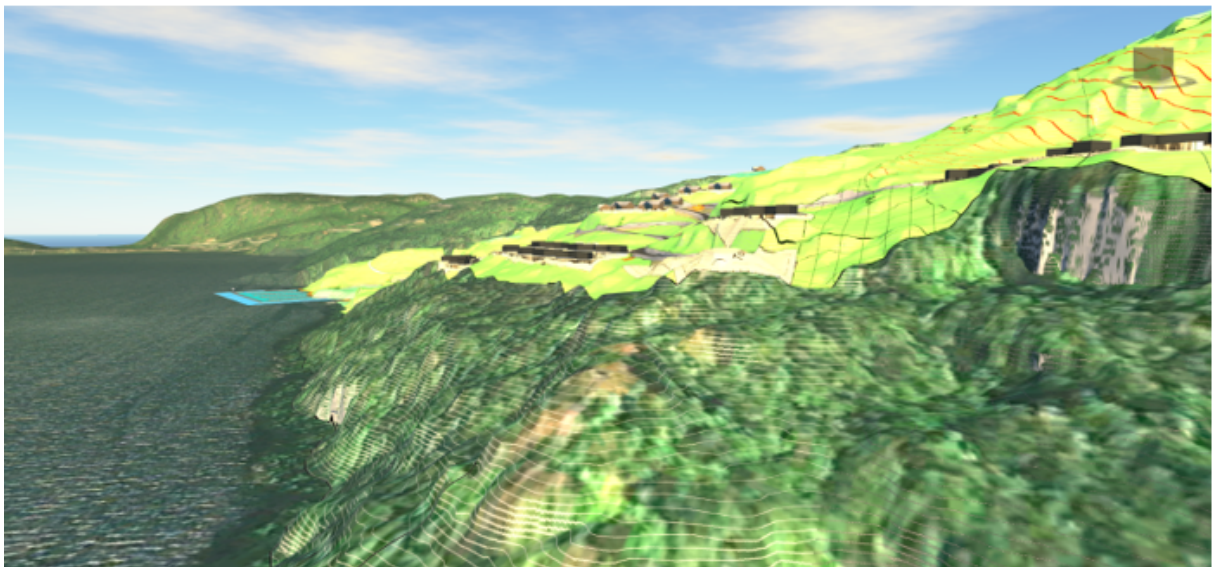
Byggeområde BFF17 planert – Fra nordvest



Byggeområde BFF17 ikke planert – Fra nordvest

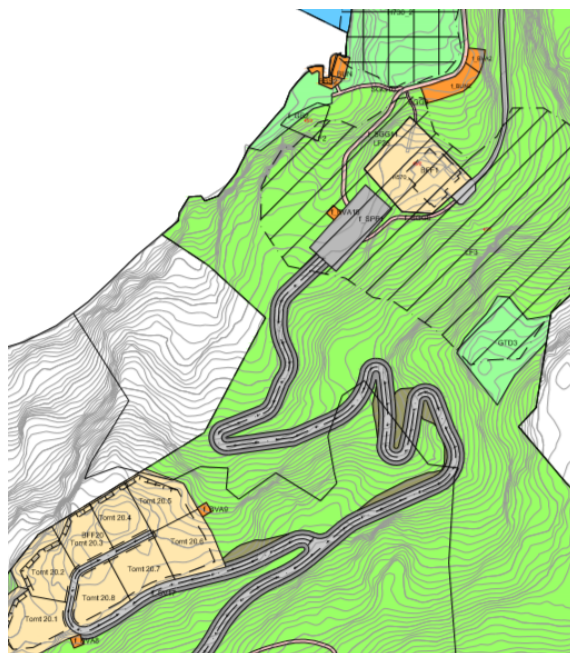
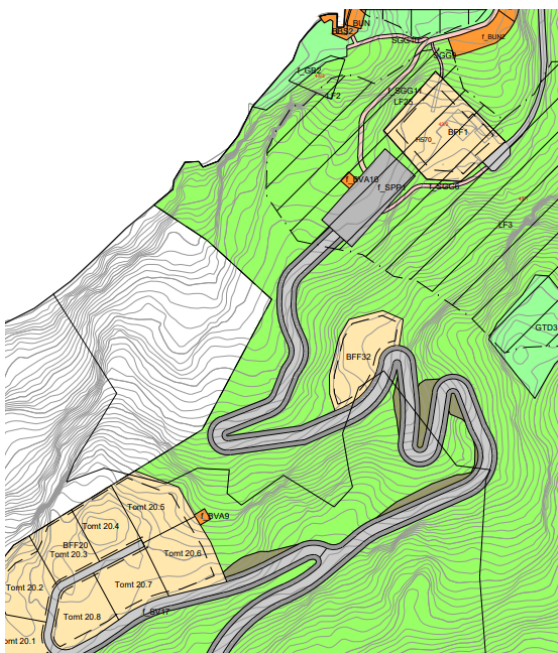


Byggeområde BFF17 planert – Fra sørvest



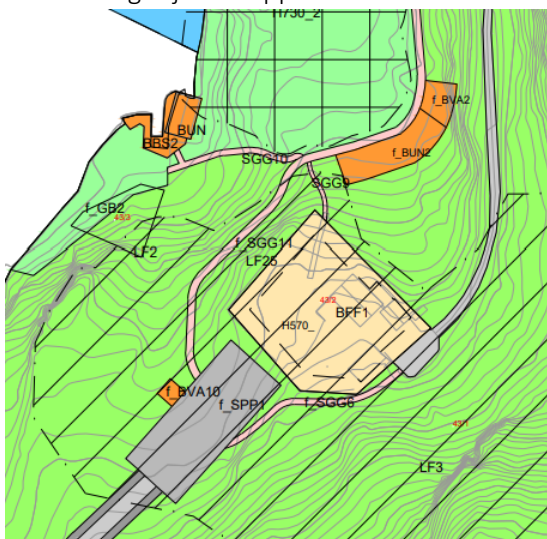
Byggeområde BFF17 ikke planert – Fra sørvest

BFF32 ligger i det bratte dalføret med veien ned til båthavnen. Fritidsboligen ligger for seg selv. Fylkeskommunen mener at tomta bryter med hovedprinsippet for utforming av planområdet og anbefaler at den tas ut. Vi ser i tillegg at en tomt her slik planforslaget angir kan være uheldig og foreslår at tomten fjernes.



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

BFF1 er eksisterende fritidsbolig som ligger i strandsonen. Fylkeskommunen anbefaler at størrelse og byggegrense for boligen bør begrenses til det eksisterende fotavtrykket. På bakgrunn av innspillet foreslås det endringer jfr. utklipp under.



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

Fylkeskommunen har foreslått at det i bestemmelsene skal spesifiseres at møneretning skal følge kotehøyde. Vi er ikke enig i at den visuelle effekten i landskapet blir bedre av at bygningskroppen blir liggende med lengste side mot sjøen. I noen tilfeller vil en synlig kortvegg med saltaksløsning kunne gi bedre visuelt inntrykk.

[illegible]

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

Fiskeridirektoratet anbefaler av opplysningshensyn og hensyn til marint miljø og vannkvalitet at det gis bestemmelser om at aktiviteter som skarping av bunnstoff, vask og vedlikehold av motorer mv., ikke skal være tillatt. Evt. må det gis bestemmelser om avbøtende tiltak. Foreslås å ta inn en bestemmelse som opplyser/presiserer at det tillates ikke vedlikehold eller opptak/opplag av båter.

På bakgrunn av merknader fra sektormyndigheter foreslås det noen endringer i bestemmelsene og plankartet. Se oversikt over alle endringer.

På bakgrunn av innkomne merknader foreslås følgende endringer i planforslaget:

Endringer i bestemmelsene:

- § 3 a): delsetningen «der det er gjennomførbart» fjernes
- § 4 fjernes
- §5 Fritidsbebyggelse (BFF1-BFF9). Her er det blitt en skrivefeil. BFF9 endres til BFF31
- §5.3 a) tilføres at det ikke kan etableres mer enn 2 terrasseringer per tomt.
- § 5.5 Endring i bestemmelsen. Tomter innenfor områdene BFF14-BFF21 ligger nærmest sjøen og på disse tomtene anbefales at det på bebyggelsen kun åpnes for flatt tak.
- § 5.6 Tilføelse i bestemmelsen. Ferdig gulv skal ikke være mer enn 0,5 m i gjennomsnitt over planert tomt rundt grunnmur for flate tomter.
- § 5.2 endring/presisering. Istedenfor å angi at det tillates oppført hytter i 1,5 etasje, foreslås det «Ved bruk av saltak tillates eventuelle arealer over 1. etasje benyttet til loft/hems innenfor føringer for maksimal høyde på gesims og møne.»
- 17 c) 2): tilføyes på slutten av setningen «eller elementer i kulturlandskapet».
- § 25 Krav ift småbåthavna
Bokstav c Antall båtplasser endres til 87. 3 av båtplassene skal være gjesteplasser tilgjengelig for alle. De skal merkes med «gjesteplasser» og være lett tilgjengelig/synlig for folk som besøker området. Det anbefales at bruken av disse plassene begrenses til maks 2 sammenhengende døgn.
Nytt krav: Det skal tilrettelegges for utsetting av kajakk.
Nytt krav: det er ikke tillatt å montere mer belysning langs det nye anlegget enn hva Kystverket forlanger.
- § 32 endres til også gjelde overvannshåndtering. Tidspunkt for når planen skal være utført endres fra igangsettelse for den enkelte fritidsbolig til før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet. Gjelder enheter innenfor områdene BFF4-BFF30.
- Nytt rekkefølgekrav: Eksisterende adkomstvei samt avkjørsel fra fylkesveien skal oppgraderes før det gis igangsettingstillatelse/byggestart for nye fritidsboliger.
- Nytt rekkefølgekrav/bestemmelse: Det skal sette opp bom på sti F_SGG6 som stanser motorisert ferdsel over denne stien. Dette må være på plass i forbindelse med opparbeidelse av stien.
- Nytt rekkefølgekrav til opparbeiding av nye interne turstier og til selve lekeplassen (BLK).
- Lekeplass f_BLK skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til nye fritidsboliger innenfor planområdet.
- I forbindelse med byggesøknad for områdene BFF23-BFF29 skal det lages en situasjonsplan som viser hvordan fellesarealet skal opparbeides. Området f_BUT1 må være opparbeidet før det gis brukstillatelse for områdene BFF23-BFF29
- Nytt rekkefølgekrav: Områdene GTD 1 og 2 skal utstyres med benk. Det skal være gjort før det kan gis brukstillatelse til tomter innenfor BFF11 og BFF12.
- Nytt rekkefølgekrav: Før båtplassene kan tas i bruk skal f_SGG6 og f_SGG11 opparbeides og merkes.
- Nytt rekkefølgekrav: f_SGG8, f_SGG1 og f_SGG3 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til nye fritidsboliger innenfor området.
- Nytt rekkefølgekrav: f_SGG2 og f_SGG12 skal være opparbeidet og merket før det kan gis brukstillatelse til tomtene innenfor BFF23-BFF29.
- Nytt rekkefølgekrav: f-SGG4 skal være opparbeidet og merket før det kan gis brukstillatelse til BFF9

- Nytt rekkefølgekrav: f_SGG14 skal være opparbeidet og merket før det gis brukstillatelse til BFF13
- f_SSG15 skal opparbeides sammen med vegnettet
- Ny bestemmelse: 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
- Ny bestemmelse: Det settes inn bestemmelse for hensynsonen H570. Ved tiltak innenfor hensynsonen 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.

Endringer i plankartet

- Områdene BFS1- BFS4 med tilhørende adkomstvei og grøntareal f_BUT2,3 tas ut av planen.
- BFF32 utgår
- Byggegrense for fritidsboligen BFF1 begrenses til det eksisterende fotavtrykket/dagens bebyggelse
- Frisikt i plankartet endres iht. kravene.
- Benevning av veier endres slik at plankart og bestemmelser samsvarer.
- Byggegrense endres på områdene BFF16, 17, 19, 20 og 21. Det reguleres inn juridisk linje for støttemur.
- Nye veier vises med senterlinje og høydetall/kotehøyde.

Planbeskrivelsen

Oversikt i planbeskrivelsen over berørte eiendommer korrigeres.

Konklusjon:

Det foreligger mange merknader/kommentarer til planforslaget, spesielt fra naboer. Innkomne merknader er gjennomgått og nøye vurdert. Det har videre vært dialog med forslagsstiller. På bakgrunn av innkomne merknader foreslås det en god del endringer i plandokumentene. Selv om lista over endringer er lang, er de fleste foreslåtte endringene å anse som mindre justeringer. Det anbefales at planen tas opp til endelig behandling.

Vedlegg:

- 1 Saksprotokoll UMPT 26.04.22 - 1. gangsbehandling av detaljreguleringsplan for fritidsboliger og småbåthavn Krågestøl, planID 202010
- 2 Krågestøl - innkomne merknader med kommentar
- 3 Planbeskrivelse Krågestøl rev iht vedtak UMPT 26.04.22
- 4 Bestemmelser rev iht vedtak umpt 26.04.22
- 5 Plankart offentlig ettersyn
- 6 Plankart 101022 iht. foreslåtte endringer1