

Arkivreferanse: 2020/5595-25
Arkivkode: 202010/L13
Saksbehandler: Britt Alice Oseassen
Adm.enhet: Plan og byggesak
Dato: 11.04.2022

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for miljø plan og teknisk	26.04.2022	33/2022

1. gangsbehandling av detaljreguleringsplan for fritidsboliger og småbåthavn Krågestøl, planID 202010

Kommunedirektørens anbefaling:

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 fjernes

Plandokumentene inkl. illustrasjoner må oppdateres før planen legges ut til høring og offentlig ettersyn.

Utvalg for miljø plan og teknisks Behandling 26.04.2022:

Karsten Fidjeland, Sp, ba om vurdering av sin habilitet i saken. Representanten redegjorde for grunnene.

Karsten Fidjeland, Sp, fratrådte deretter møtet.

Karsten Fidjeland, Sp, ble enstemmig erklært habil i saken ihht. Forvaltningsloven § 6, 2.ledd, og tiltrådte deretter møtet igjen.

Kai Ingebretsen, FrP, fremmet følgende forslag:

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.*

Avstemming:

Det ble først stemt over endringsforslag fremmet av Kai Ingebretsen, FrP:

Endringen ble vedtatt med 5 stemmer (Enda Marie Birkeland, H, Aina Hauan, H, Jon-Are Åmland, KrF, Gordon Dragland, Ap, og Kai Ingebretsen, FrP) mot 2 stemmer (Karsten Fidjeland, Sp, og Børge Sundnes, KrF)

Det ble deretter stemt over kommunedirektørens anbefaling med vedtatt endring.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Utvalg for miljø plan og teknisks vedtak 26.04.2022:

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.

Bakgrunn for saken:

Tiltakshaver for planarbeidet er SIBB AS. Planarbeidet utføres av Agde Arkitektur AS

Det planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Plankart i målestokk 1:1000 A1 datert 07.04.22
- Reguleringsbestemmelser datert 07.04.22
- Planbeskrivelse med konsekvensutredning datert 07.04.22
- Risiko og sårbarhetsanalyse
- Rapport biologisk mangfold Grimsby Naturtjeneste notat nr. 6 2020
- Rapport Arkeologiske registreringer

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.

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommene

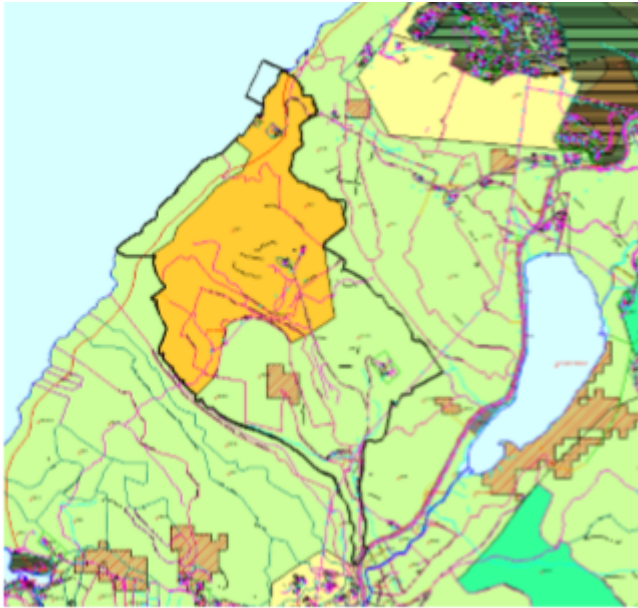
Gnr 45 bnr 1, gnr 43 bnr 1, gnr 47 bnr 1, 2 og gnr 48 bnr 2, 5

43/1	Igland Eiendom AS
43/2	Margunn Njå
43/3	Margunn Njå
45/1	Geir Inge Stangeland
45/6	
47/1-2	Hans Birkeland
47/3	Grethe Ask-Breivik
48/2,8	Christina Greaker og Espen Berge
48/11	Atle Barkve

SIBB AS disponerer eiendommene 43/1, 45/1, 47/1-2, og 48/2,8. Resterende eiendommer er tatt med pga naturlig avgrensning.

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 LNRF



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

§2.4.3 Planen skal tilfredstille gjeldende krav til helse, miljø og sikkerhet. Risiko og sårbarhet skal utredes. Områdene B4, B16, SB1, N1, N2, FB61, FB72 og B15 skal rasutredes 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.

Etter varsel om oppstart er det foretatt en justering av planområdet, slik at dette i større grad kun omfatter de arealer som i kommuneplanen er avsatt til bebyggelse og småbåthavn. Det er i tillegg tatt høyde for nødvendige arealer for utbedring av adkomsttrase, samt nødvendige møtelommer. I tillegg er bebygde eiendommer langs adkomstveien tatt med i planen. Planens avgrensning utgjør et areal på ca. 11,4 daa. Reduksjon av planområde skyldes krav fra fylkeskonservator hvor det kreves arkeologisk registrering innenfor hele planområde, noe som er kostbart. Arealet er derfor redusert til det som forslagsstiller anses som hensiktsmessig ift planlagte utbygging.

Gjeldende reguleringsplan

Området er uregulert.

Tilgrensede planer:

Ingen reguleringsplaner i området rundt

Konsekvensutredning

Planens planlagte innhold er vurdert etter plan- og bygningsloven § 2-4, og vurderes å ikke utløse krav om konsekvensutredning. Planlagt regulering vurderes å være i tråd med overordnet plans arealformål.

Innkommne merknader til planoppstart

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. Disse følger saken som vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Agder fylkeskommune, datert 18.11.2020

Fylkeskommunens saksbehandler befarte, sammen med konsulent og kommunen, deler av området 6.11.2020.

Fylkeskommunens interesser i dette planarbeidet vil i hovedsak være knyttet til følgende forhold:

- Hensynet til de arealbevarende interessene i strandsonen
- Landskap
- Allmenne friluftsinnteresser
- Samferdsel – forholdet til fylkesvegen
- Vannforvaltning
- Kulturmiljø

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 reguleringsarbeid. I dette lå en forutsetning om at føringene i gjennomført landskapsanalyse skulle legges til grunn i planarbeidet.

Det er avgjørende at dette følges opp i det nå forestående reguleringsarbeidet.

Forslagsstillers kommentar: Tas til etterretning.

Kommunedirektørens kommentar: Landskapstilpasning er viktig. Det vises til vurderingen.

Det legges til grunn at det ikke vil bli åpnet for nye tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen utover småbåthavn og eventuell tilkomstvei til denne, jf. kommuneplanens bestemmelser med tilhørende konsekvensutredning for området.

Forslagsstillers kommentar: Planforslaget vurderes å ivareta de momenter som er påpekt.

Kommunedirektørens kommentar: Utover båt plasser og tilkomstvei er det innenfor 100 metersbelte åpnet for boder i tilknytning til småbåthavna og bade plass samt parkering og avløpsanlegg. Ingen nye tomter ligger innenfor 100-metersbelte.

Terrenget ned mot småbåthavna er utfordrende. Det vil bl.a. si at en eventuell kjørevei hit stiller spesielle krav til god terrengtilpasning. Vi ser at høydeforskjellen mellom hytteområdet og havna tilsier at det kan være ønskelig med noen parkeringsplasser i tilknytning til havna. En eventuell parkeringsplass her må imidlertid begrenses til det høyst nødvendige og må legges skånsomt i terrenget. Eventuelle båt opplagsplasser må løses andre steder.

Forslagsstillers kommentar: Planforslaget legger opp til en parkeringsplass med parkeringsdekning tilsvarende krav i kommuneplanens bestemmelser. Det er stilt krav til at det skal etableres jordvoll mot sjø, som kan være mellom 1,0 og 1,2 m høyde, målt fra parkeringsdekke på parkeringsplass. Innspill for øvrig tas til etterretning.

Kommunedirektørens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar samt vurderingen

Utforming av selve småbåthavna må vies særlig oppmerksomhet i forhold til landskapsetikk.

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.

Forslagsstillers kommentar: Innspill vedrørende småbåthavns virkning på landskapsbildet, og visualisering av denne vurderes ivaretatt i planforslaget.

Kommunedirektørens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar

Det forutsettes at planlagt kyststi, som er markert i kommuneplanen, innarbeides i reguleringsplanen.

Det er i dag et nett av merkede turstier i øvre deler av området. Stiene bør kartlegges tidlig i planprosessen og viktige stiforbindelser opprettholdes. Det bør innreguleres stiforbindelser fra hytteområdet og ut til det omkringliggende turstinettet. Viktige utsiktspunkter bør opprettholdes og knyttes sammen med turstinettet. Det bør vurderes å regulere inn en parkeringsplass for allmennheten i tilknytning til turstinettet.

Forslagsstillers kommentar: Stier som sikrer realisering av planlagt kyststi er ivaretatt og vist i plankart. Viser for øvrig til samarbeidsmøte med Austad Historielag på dette temaet.

Kommunedirektørens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar samt vurderingen

Samferdsel – forholdet til fylkesveien

Ut fra varslet planavgrensning legges til grunn at eksisterende avkjørsel fra fylkesveien er tenkt benyttet. Avkjørselen må strammes opp, og legges mest mulig vinkelrett på fylkesveien. Frisikt må markeres i planen. Avkjørselen ligger i kurve, og det må sikres nødvendig stoppsikt langs fylkesveien. Begrunnelse for dette er krav om tilfredsstillende sikt til motgående trafikk ved venstresving inn i avkjørsel, og for å unngå påkjørsel bakfra ved samme svingebevegelse. Det gjøres oppmerksom på at planavgrensningen må utvides for å sikre innregulering av nødvendig stoppsikt. Det bes ta kontakt med fylkeskommunens samferdselsavdeling som kan gi nærmere opplysninger om utforming av krysset.

Forslagsstillers kommentar: Planforslaget legger opp til utbedring av dagens kryssløsning. De momenter som kommer frem av innspillet vurderes ivaretatt.

Kommunedirektørens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar.

Vannforvaltning

Planområdet omfatter vannforekomst Rosfjorden.

Tiltak må utføres i tråd med Forskrift om rammer for vannforvaltningen («vannforskriften») og gjeldende vannforvaltningsplan for vannregion Agder. Som hovedregel skal ikke miljøtilstand i berørte vannforekomst(er) forringes og miljømålet i berørt(e) vannforekomst(er) skal sikres jf. § 4 - § 7.

Tiltakshaver er ansvarlig for at de nødvendige tiltak iverksettes slik at forringelse av miljøtilstand ikke forekommer.

I denne saken er det planlagt småbåthavn som kan føre til forringelse av vannkvaliteten. Det er viktig at dette forholdet utredes og belyses i planarbeidet og at det vurderes avbøtende tiltak.

I tråd med §12 kan ny aktivitet eller nye inngrep i en vannforekomst gjennomføres selv om dette medfører at miljømålene i §4 - §7 ikke nås eller at tilstanden forringes, dersom dette skyldes:

a) Nye endringer i de fysiske egenskapene til oven overflatevannforekomst eller endret nivå i en grunnvannforekomst, eller b) Ny bærekraftig aktivitet som medfører forringelse i miljøstanden i en vannforekomst fra svært god tilstand til god tilstand

Vurderingene bør gjøres så tidlig som mulig i prosessen.

Forslagsstillers kommentar: Viser til kap. 6.10 vedrørende vannforskriften § 12

Kulturmiljø Arkeologi: Det er allerede en del kjente kulturminner innenfor planområdet. Det må foretas en arkeologisk registrering for å avklare om tiltak i planområdet vil være i konflikt med automatisk fredete kulturminner, jf. kulturminnelovens § 9. Det vil i forbindelse med den arkeologiske registreringen bli foretatt en samlet vurdering av kulturminner og kulturmiljø.

Forslagsstillers kommentar: Lokalitetsavgrensninger er påtegnet plankart med tilhørende bestemmelser, og det er holdt dialog med Ghattas Sayej vedrørende plassering/utforming av disse.

Kommunedirektørens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar. Er regulert inn hensynsoner med tilhørende bestemmelser. Vurderer at forholdet er ivaretatt.

Kulturminner i sjø: NMM har på det nåværende tidspunkt ingen innvendinger til reguleringsplanen. Museet anmoder likevel om å få planen oversendt til en vurdering ved offentlig ettersyn. Vi vil da ta en endelig avgjørelse når det gjelder behovet for en marinarkeologisk registrering i henhold til kml § 9.

Forslagsstillers kommentar: Tas til etterretning.

Kommunedirektørens kommentar: Tas til etterretning.

Nyere tids kulturmiljø: Det eksisterende bygningsmiljøet på Krågeland bør vurderes regulert til bevaring (hensynssone 570). I området omkring tunet og i skråningen mot vest finnes flere kulturlandskapselementer som steingjerder, borger, terrasseringer, rydningsrøyser m.m. Disse elementene bør så langt som mulig tas vare på, og bør inngå som elementer i den overordnede grøntstrukturen. Det vil for øvrig kunne bli knyttet nærmere innspill til dette forholdet når resultatet av de arkeologiske registreringene foreligger.

Forslagsstillers kommentar: Det eksisterende bygningsmiljøet på Krågeland er regulert til frittliggende fritidsbebyggelse, med tilhørende gårdsplass. Videre er det for nylig kartlagt kulturminnelokalitet påført en større båndleggingssone H730_1 som i utstrakt grad sikrer de hensyn vi opplever er ønsket ivaretatt. Vedrørende kulturlandskapselementer er det i § 3 a) skrevet følgende:

«Nyere tids kulturminner skal, der det er gjennomførbart, søkes ivaretatt og innarbeidet som landskapselementer innenfor det aktuelle formålet de er lokalisert. Eksempelvis skal steingjerder som krysses av veglinjer åpnes opp, men bevares på begge sider vegen.»

Kommunedirektørens kommentar: Regulert inn hensynsone H570 med tilhørende bestemmelse #Innenfor områder avsatt til bevaring kulturmiljø H570 skal man ved etablering av nye tiltak gjøre dette på en måte som i størst mulig grad ivaretar nyere tids kulturminner, ved at disse innarbeides som elementer i utformingen av områdene».

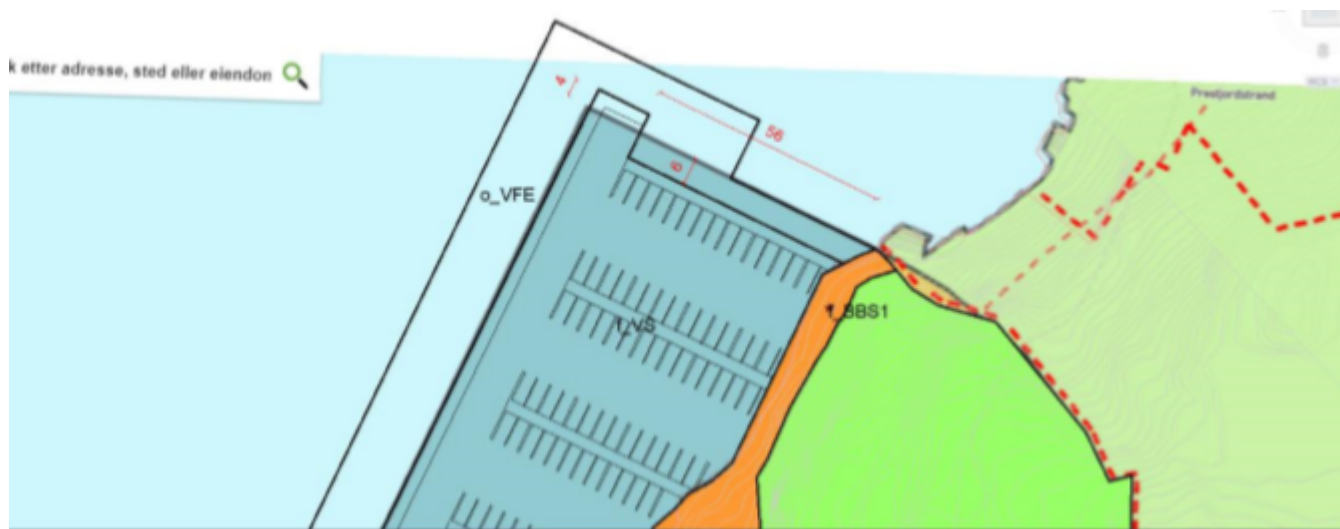
Fylkesmannen i Agder, datert 04.11.2020

Planområdet omfatter området FB72 i kommuneplanen for Lyngdal hvor det er åpnet for fritidsbebyggelse. Det er også tatt med en del areal rundt dette. Øvrig areal er LNF-område i kommuneplanen. Det er opplyst at planarbeidet er i tråd med kommuneplanen. Vi går da ut fra at det bare skal plasseres fritidsboliger i området som er avsatt til dette formålet i kommuneplanen. Det er over 200 daa LNF-område innenfor planområde i sørvestre del og over 30 daa mot sjøen. Dersom det er meningen å plassere fritidsboliger her, må planen konsekvensutredes.

Det er utført noe analysearbeid i forbindelse med at området FB72 blei lagt inn i kommuneplanen. Vi forutsetter at en tar hensyn til og bygger videre på dette arbeidet i planen. Landskapsvirkning av

utbygginga må utredes og vurderes nøye i dette området. Vi forutsetter at det som går fram av varsel, planinitiativ og referat fra oppstartsmøtet følges opp i planarbeidet.

Forslagsstillers kommentar: Planområdet er redusert til kun omfatte områdene avsatt i kommuneplanen, med noe tilleggsareal i tilknytning til adkomstveg og naboer langs denne. Det er i tillegg gjort en mindre justering av avsatt område til småbåthavn. Langs avgrensningens nordre side er denne trukket ca. 6,0 m mot sør, mot at det i nordvestre hjørne er trukket bølgebryter 4,0 m mot nord. Det totale arealet som utgår som følge av reduksjonen er ca. 336 m², mens utvidelsen mot nord utgjør ca. 52 m². Denne justeringen er, basert på utfordringer med vindforhold fra nord-vest, gjort for å bedre sikkerheten ved innkjøring i båtanlegget. Øvrige momenter i innspill tas til etterretning.



Fiskeridirektoratet, datert 20.10.2020

Fiskeridirektoratet uttaler seg i denne tilbakemeldingen bare til den del av planen om omfatter tiltak i sjø, det vil si småbåthavnen. Et søk i vår karttjeneste viser at det ikke finnes registrerte fiskeriinteresser eller marint biologisk mangfold som blir berørt av planene for småbåtanlegg.

Fiskeridirektoratet region Sør ønsker på generell basis at småbåtplasser søkes samlet på færre, større anlegg fremfor å belaste en rekke områder. I så måte er denne planen etter våre ønsker. I tillegg til de fysiske inngrepene i naturen (eventuell mudring, anlegging av bølgedempere, bygging av moloer mm.) medfører småbåthavner økt belastning på miljøet som følge av utslipp av drivstoff, olje og miljøgifter fra båtene både mens de ligger på sjøen, men kanskje særlig i forbindelse med vedlikehold ved utsetting og opptak.

Etter vår vurdering bør kommunene stille klare og strenge krav til tiltak for å redusere den negative miljømessige påvirkningen fra båthavner.

Fiskeridirektoratet region Sør vil foreslå at følgende vurderes som vilkår for etablering av småbåtanlegg/småbåthavn:

- Båthavn med servicebrygge/slipp og sjønære opplagsområder skal være utstyrt med innretninger for oppsamling og håndtering (rensing) av avløps- og overvann. Dette vil redusere forurensningen fra land og sjø vesentlig.
- Det tilrettelegges for kildesortering av avfall i småbåthavnen, og miljøfarlig avfall (batterier, olje, lakk, maling og andre kjemiske produkter) skal tas hånd om på en forsvarlig måte.
- Bryggeanlegg og eventuelle bølgebrytere utformes og plasseres med tanke på å opprettholde tilstrekkelig vanngjennomstrømning for å opprettholde god vannkvalitet.

Fiskeridirektoratet region Sør kan ellers ikke se at reguleringsforslaget slik skissert i oppstartsmelding vil medføre konsekvenser for de interesser direktoratet skal ivareta i planleggingen. Det fremsettes derfor ingen videre vesentlige merknader til planarbeidet.

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 ivaretatt i bestemmelsene.

Kommunedirektørens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar.

Kystverket Sørøst, datert 16.11.2020

Planområdet omfatter sjøarealer og ligger ved Rosfjorden, hvor et er registrert farled (biled). Det er etablert båtplasser/naust like nord og sør for sjøarealene som omfattes av planområdet. Planarbeidet må belyst og vurdere eventuelle konsekvenser for sjøfarende og andre brukere av farvannet.

Forslagsstillers kommentar: Viser til kapittel 6.8 vedrørende dette temaet.

Kommunedirektørens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar

NVE, datert 18.11.2020

Flom: Søk i NVEs kartbaserte veiledning for reguleringsplan viser at planområdet i sør ved krysset til Rosnesveien ligger i ytterkant av aktsomhetsområde for flom. Planområdet virker flomsikkert for tiltak i sikkerhetsklasse F1 og F2.

Overvann: Mer utbygging i et nedbørfelt gir økt andel tette flater. Dette kan bidra til raskere avrenning og større mengder vann på terrengoverflaten (overvann). Det er viktig å være oppmerksom på at ny utbygging også kan blokkere avrenningen ovenfra, som igjen kan føre til skader på selve bygget eller lede

overvannet i uønsket retning. Økosystem som eks. flomskog, myrer og våtmarker har en flomdempende funksjon som bør bevares i størst mulig grad i planområdet. Det er viktig å spille på lag med de naturlige forholdene på stedet. Det anbefales å velge åpne, naturbaserte løsninger for å håndtere overvann.

Klimaendringenes påvirkning på avrenningen i byggeområdene må også avklares. De statlige planretningslinjene for klima og energiplanlegging klimatilpasning av 28.09.2018 gir føringer for hvordan kommunene skal ivareta klimaendringer i planleggingen.

Skred: Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for skred. Det må dokumenteres at sikkerheten mot skred er ivaretatt i henhold til byggteknisk forskrift TEK17 § 7-3 før planen kan sendes ut på høring. For mer informasjon om skred i bratt terreng, se NVEs nye veileder for utredning av skredfare.

Vassdrag- og grunnvannstiltak: Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. Hvis det er behov for at NVE en gjør en konsesjonspliktutredning av vassdragstiltak i planen, så ber vi om at dette kommer klart frem av oversendelsesbrev. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivaretatt i planen.

Forslagsstillers kommentar: Viser til «Vedlegg 11 – Skredfarevurdering Vikeså Byggprosjektering», samt ROS-analyse og kap. 4.9 i planbeskrivelse vedrørende skredfarevurdering og risikoreduserende tiltak. Vedrørende vann og håndtering av dette tas dette til etterretning.

Kommunedirektørens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar. Det er krav om utarbeidelse av teknisk plan. Overvannshåndtering er en del av denne planen.

Statens vegvesen, datert 29.11.2020

Forhold i tilknytning til fylkesveg, som f.eks. atkomst, byggegrenser og areal for veggrunn langs fylkesvegen, vil bli ivaretatt av Agder fylkeskommune, som oppgaver og ansvar i tilknytning til fylkesveger i Agder ble overført til fra 01.01.20.

Forslagsstillers kommentar: Tas til etterretning.

Kommunedirektørens kommentar: Tas til etterretning.

AE Nett AS, datert 23.11.2020

Det er en byggeforbudssone på 15 meter dvs 7,5 meter fra senter av 22 kV luftlinje til nærmeste bygningsdel. Denne byggeforbudssonen må tegnes inn i plankartet. Veier og parkeringsplass for biler kan tillates ved og under høyspentlinjen, så fremt at det er minimum 6m fri høyde fra ferdig planert terreng og opp til jordtråden.

Planområdet ligger langt fra nærmeste nettstasjoner så det må påregnes at det må etableres ny nettstasjon i planområdet. Det bes derfor at det blir avsatt et område for energianlegg sentralt i

planområdet. Det er byggeforbudssone på 5 meter fra nettstasjon til nærmeste bygningsdel. Dette gjelder også for lekeplass og andre parkanlegg.

Forslagsstillers kommentar: Område for ny nettstasjon er regulert i plankartet med formål BE og påført faresone 5,0 m.

Kommunedirektørens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar. Innspillet vurderes å være ivaretatt i planforslaget.

Brannvesenet Sør IKS, datert 19.10.2020

I referat fra oppstartsmøtet er det nevnt i punkt 4.3 Teknisk infrastruktur, at det er ønskelig at feltet skal tilknyttes det kommunale ledningsnett. Likeså settes det krav til tilstrekkelig bredde på veg, samt at den skal tåle belastningen fra planlagte enheter. Brannvesenet har følgende kommentarer:

- Dersom faren for spredning av brann er stor, skal det jfr. TEK 117 § 11-17 være tilstrekkelig vannforsyning i området for å dekke brannvesenets behov for slukkevann. Dersom feltet skal tilkobles det kommunale ledningsnett, ber vi om at det planlegges for uttak for vann til brannslukking i området. Kummene må legges i vegbanen slik at de er frie for snø vinterstid. Utbygger må vurdere behovet for slukkevann.
- Dersom det ikke er tilstrekkelig slukkevann, må feltes anordnes slik at brannspredningsfaren er liten.
- Vegbanen må dimensjoneres slik at den tåler brannvesenets kjøretøy, både mht. bredde og vektclasser.

Forslagsstillers kommentar: Adkomstveg og nye internveger reguleres med 4,0 m kjørebredde, samt møtelommer, som i tilstrekkelig grad kan tilfredsstillere utrykning for brannvesenet. Innenfor områder avsatt til f_BVA er det i bestemmelsene lagt opp til at man skal etablere vann- og avløpsanlegg for videre fordeling internt i planområdet. Det er totalt avsatt 10 av disse områdene med en spredt fordeling basert på hvor det foreslås nye byggeområder, som kan ha utstikk til nærliggende veg for påkobling av vann til brannslukking.

Kommunedirektørens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar. Innspillet anses ivaretatt i planforslaget.

Austad historielag v/Arne Lervik, datert 15.11.2020

Austad historielag har i flere år arbeidet for å utvikle turområdet på Austadhalvøya. Per i dag er det ferdigstilt 8 løyper som alle ligger ute på UT.no. Til sammen 25 km med løyper. Turløyper er høyt verdsatt og i løpet av få år har aktiviteten i løypene økt fra noen hundre til nå ca 5000 besøk årlig. Turfolket registrerer seg i loggbøker lagt ut i de ulike løypene. Dessverre har vi ikke kunnet utvikle en sammenhengende turløype fra Skomrak til Austad pga motstand fra grunneier. Dette håper vi å se en løsning på nå i forbindelse med reguleringsarbeidet. Turstier bør være et naturlig element i forbindelse med reguleringsarbeidet. Austad historielag stiller gjerne sin lokalkunnskap til disposisjon knyttet til

konkretisering av forslag. Det antas at turstier også bidrar til å gjøre reguleringsområdet enda mer interessant for fremtidige hytteeiere.

For nærmere konkretisering vennligst kontakt Gjert Caspersen. Han stiller gjerne og viser til de gamle ferdselsstiene i området og forslag til nye turstier som passer inn i reguleringsplanen. Vi ønsker at turstiene skal være til glede og nytte for grunneiere, fremtidige hytteeiere og allmennheten.

Forslagsstillers kommentar: Det er gjennomført arbeidsmøte med Austad Historielag v/Gjert Caspersen i forbindelse med utarbeidelse av planforslag. Som følge av dette møtet er det tilført 3 nye stiforbindelser i tillegg til det øvrige stinettverket i opprinnelig plankart. Innspill fra Austad Historielag vurderes med dette imøtekommet.

Kommunedirektørens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar samt vurderingen

Atle Barkve, datert 02.11.2020, eier 48/11

Jeg ber om at den videre planleggingen vektlegger:

- At adkomsten så langt som mulig følger dagens vei fra offentlig vei fram til Krågestøl, med mindre det påfører mine naboer tilleggsulemper. Så langt ser jeg av nabovarselet er ikke adkomsten til planområdet vist eller omtalt. For sikkerhets skyld vil jeg likevel kommentere dette allerede nå. Hvis ikke eksisterende veitrase fra hovedvei til Krågestøl skal nyttes, håper jeg at annen vei vil ligge i god avstand til tunet på gnr 48, bnr 11 og 56, for å unngå å bli påført ulike merulemper som følge av økt trafikkmengde.
- At verdiene i eksisterende vei (eksisterende anlegg/veiframføring, veimasser, stikkrenner m.m.) kan ivaretas og brukes videre, dersom dagens veitrase fram til Krågestøl helt eller delvis skal nyttes som adkomst.
- Generelt håper jeg at bebyggelse og andre anlegg som planlegges legges i god avstand til gnr 48, bnr 11 og 56. Men det er mindre viktig enn at det ikke påføres tilleggsulemper i nærheten til tunet.

Forslagsstillers kommentar: Dagens vegtrase er i planforslaget foreslått videreført med utbedringer. Dette innebærer breddeutvidelser og møtelommer. Det foreslås ikke å flytte denne nærmere nabo enn hva dagens veglinje er, og innspillene vurderes som imøtekommet i planforslaget.

Kommunedirektørens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar og har ingen ytterligere kommentarer.

Grethe Brevik, datert 22.11.2020, eier 47/3

Jeg stiller meg positiv til utbyggingen som medfører ulemper og fordeler. Jeg ser med fordel på evt. teknisk løsning for vann og avløp, og mulighet for tilknytning. Melder med dette min interesse for tilknytning til eiendommen om denne løsningen kommer.

Videre ønsker jeg at eiendommen blir regulert til 2 fritidshus, og et anneks. I dag gjelder kommuneplanen som har inntegnet våningshus, en helårsbolig og hus for dyr. Jeg kan meddele at Våningshuset er totalt ubeboelig, det står for fall, det er her jeg ønsker å gå regulert bolig 2. Helårsboligen er en hytte på 45 m² som brukes i dag, og hus for dyr er løe som var revet da vi kjøpte eiendommen i 2011. Her har vi kun sikret med gjerde og platting over silo som er fylt med stein som stadig siger.

Ønsker også en dialog ang. turstier, slik at sti kan legges utenom eiendommen, da det vil bli mer tråkk gjennom tunet med utbyggelse i nærområdet. Det er hyggelig slik det er i dag, med lokale turfolk, men mer trafikk vil bli sjenerende.

Forslagsstillers kommentar: Planforslaget legger opp til at eiendommen reguleres med 3 boligtomter som beskrevet i innspill. Vedrørende turstier er det ikke foreslått regulert dette på denne eiendommen.

Kommunedirektørens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar og har ingen ytterligere kommentarer.

Toril Smith Konradsen, datert 28.10.2020

Vi vil innledningsvis tilkjenne at vi er positive til en realisering av områdene FB72 og VA11 i gjeldende kommuneplan for Lyngdal kommune. Vi forutsetter imidlertid at både planarbeid og fremtidig utbygging følger kommunens overordnede planer, samt gjeldende krav til offentlighet og medvirkning.

Slik vi forstår situasjonen skal byggeområdet muligens ha adkomst via Krågestølveien (på folkemunne: Langkleiva), som delvis ligger på vår eiendom 48/9. Når inntil 60 fritidsboliger skal ha adkomst på Krågestølveien, vil dette klarlig medføre en enorm endring fra dagens situasjon, noe vi i utgangspunktet ikke hadde ønsket. Vi velger imidlertid å være positive til den foreslåtte utbyggingen, og håper og tror at det kan etableres en adkomst via Krågestølveien som er hensiktsmessig for utbyggingen, og som samtidig ivaretar våre interesser som grunneiere i området.

Vi imøteser deres initiativ for en prat og avtale vedrørende utvidelse av Krågestølveien – også over 48/9, og har pr. i dag disse tankene som vi kanskje kan drøfte nærmere:

- Langkleiva må nødvendigvis oppgraderes og utvides til å tåle den økte trafikken, men vi håper samtidig at den ikke utvides mer en nødvendig for å tjene formålet, slik at omfanget av inngrep i natur- og kulturlandskap holdes så lavt som mulig.
- Breddeutvidelse bør i minst mulig grad skje som fylling mot lavere terreng på østsiden av veien, da vi er bekymret for massesig og avrenning ned på jordene våre mellom Krågestølveien og Rosnesveien.
- Lillebekken legges i rør der denne krysser Krågestølveien, sør for Furåsvollen.
- Kostnadene for utvidelse av veien og fremtidig vedlikeholdsansvar (økonomisk og praktisk) legges på utbygger.
- Eier av 48/9 har bruksrett på veien, i alle fall så langt nordover på veien som eiendommen 48/9 strekker seg.

Forslagsstillers kommentar: De momenter/bekymringer som fremsettes i innspillet vurderes ivaretatt i planforslaget. Privatrettslige avtaler som følge av utbedringer av vegnettet må ivaretas i parallelle løp med forslagsstillere og grunneier.

Kommunedirektørens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar og har ingen ytterligere kommentarer.

Maria Radejko, datert 28.11.2020

1. Varsel til grunneiere Reagerer på at den digitale varslingstjenesten oppga dato med for kort høringsfrist.
2. Kommuneplan-prosess tilknyttet innspill om hyttefelt (FB72) og småbåthavn (VA11) og kommentarer til oppstartsreferat.
 - a. Fikk dette innspillet en grundig nok behandling?
 - b. Ber om en tilbakemelding fra forslagsstiller og kommunen på om ikke Fylkesmannen her har vurderer at en KU er nødvendig? Jeg ber om at forslagsstiller gir en begrunnet tilbakemelding om hvorfor planen ikke faller inn under plan som krever konsekvensutredning og hvordan dette henger sammen med Fylkesmannens betingelse om KU.
 - c. Ber forslagsstiller redegjøre for at det i kommuneplanens bestemmelser stilles krav til opparbeidelse av G/S-veg til Austad.
 - d. Mener at det allerede før oppstart av planarbeid burde vært avklart hvor mange enheter planforslaget skulle omfatte.
 - e. Ber forslagsstiller sammen med kommunen å vurdere FB72/VA11 på nytt.
3. Tidligere innspill til kommuneplanen – vedtatt 3.9.2015 og oppfølging av disse innspill i oppstartet planarbeid. Videre kommentarer til oppstartsreferat. Skal VA11 tillates utvidet utover areal avsatt i kommuneplanen? Har temaene kulturlandskap og turområder blitt glemt? Har berørte grunneiere blitt glemt? Har landskapsanalysens verdivurderinger blitt glemt? Havna må flyttes sørover.
4. Føringer knyttet til regulering av hyttefelt og småbåthavn i strandsonen Nye retningslinjer for planlegging i strandsonen er på høring. I dette planområdet er det helt klart konflikt mellom næring/turisme/utbygging og landskap/kulturmiljø/allmenne interesser/turområde. Det skal tas «særlige hensyn».
5. Føringer knyttet til kulturlandskap Ved å etablere en småbåthavn, parkeringsplass og kjørevei som antydnet i dokumenter knyttet til VA11 og FB72 vil området være ødelagt som turområde og kulturminnene vil miste sin verdi da de blottlegges og overkjøres av terrenginngrep av stor dimensjon. På Agder fylkeskommunens hjemmesider finner jeg denne gode beskrivelsen knyttet til planlegging og kulturlandskap: «Målet er at kommunene skal forvalte landskapene gjennom bruk av egne virkemidler, først og fremst arealplanlegging etter plan- og bygningsloven. Vi oppfordrer kommunene til å synliggjøre og ivareta landskapsverdiene i sine arealplaner og ha et bevisst forhold til disse verdiene når områder skal utvikles.» Lyngdal kommune vil tjene på å ivareta disse prinsippene i sin planlegging. Jeg ber om at det redegjøres for hvordan disse prinsippene er ivaretatt i delfelt 1 (Prestjord/Prestjordstrand).
6. Prestjord – Prestjordstranda, vår perle. Opplevs som en oppsummering av temaene: Kulturlandskap Kulturminneverdi Tur-område Fiske og opplevelser fra sjøen Strøm, vind, lokal topografi

7. Medbestemmelse I planarbeid er det lovpålagt å ivareta medbestemmelse fra grunneiere og andre berørte. Som grunneier og fagperson (30 års erfaring med byggesaksbehandling og planarbeid) forventer jeg at kommunen innkaller til møte der grunneiere med innspill og merknader blir hørt.

8. Alternativer – videre arbeid Skal det tillates en båthavn av denne dimensjonen her? Peker på et område lengre sør hvor det ville være naturlig med en mindre mengde båtplasser. Ser frem til å bli kontaktet av kommunens saksbehandler med denne planprosessen.

Forslagsstillers kommentar:

1. Vedrørende varsling av planoppstart medfører det riktighet at den digitale varslingstjenesten opplyste om en kortere høringsfrist som anført av klager. Dette ble overfor klager avklart i telefon og epost på forespørsel, og det ble presisert overfor klager at det var den oppgitte fristen i selve oppstartsdokumentene, ref. Varsel om oppstart, som er gjeldende. Bakgrunnen for at denne situasjonen kunne oppstå var at den digitale tjenesten først fikk et eget valg for varsling av reguleringsplan fra systemet på senere tidspunkt.

2. Varslet planarbeid, med fritidsbebyggelse innenfor FB72 og småbåthavn innenfor VA11 er i tråd med gjeldende kommuneplans arealdel. Jf. forskrift om konsekvensutredning er planforslag i tråd med overordnet planverk og som ikke omfattes av § 6, § 7 eller § 8 i forskriften ikke KU-pliktige. Vedrørende G/S-veg til Austad er det i bestemmelsene angitt rekkefølgekrav om anleggsbidrag jf. vedtak om fastsetting av økonomiske bidrag til gjennomføring av kommuneplanens rekkefølgekrav mht. gang- og sykkelvei, lekearealer og turstier (sak 2016/485-3890/2016). At man allerede før varsel om oppstart av planarbeid skal ha avklart nøyaktig antall enheter og komplett prosjektering av området vurderes å ikke være riktig rekkefølge på denne type prosesser.

3. Opplever at dette punktet i hovedsak er et ønske om reversering av kommuneplanens prosess med å avsette det aktuelle området til fritidsbebyggelse og småbåthavn. Vedrørende hvilke temaer kommunen i oppstartsmøtereferatet har oppført å være viktige, vil jeg bare bemerke at flere av klagers temaer er undertemaer i de temaene kommunen har ført opp i referatet.

4. Opplever at også dette punktet i hovedsak er et ønske om omkamp, og at innspillet vedørende nye retningslinjer først og fremst ville vært gjeldende dersom området ikke var satt av til dette formålet i overordnet planverk.

5. Viser til kommentarer på punkter over.

6. Viser til kommentarer på punkter over.

7. Man skal i en planprosess legge til rette for medvirkning, ikke medbestemmelse, for alle berørte interessenter og myndigheter. Det er gjennom varsling av oppstart med påfølgende høring og videre politiske behandlinger med påfølgende høringer lagt til rette for en ordinær medvirkningsprosess i planarbeidet.

8. Opplever dette langt på vei som en omkamp av tidligere kommuneplanprosess vedørende plassering av småbåtanlegg, og at dette ikke er riktig forum for omkamp.

Kommunedirektørens kommentar:

For pkt 1, 2d,e og 8 vises det til forslagsstillers kommentar.

2b Om en plan/tiltak er KU- pliktig fremgår av KU-forskriften. Virkninger og konsekvenser av et tiltak/plan skal alltid redegjøres for, noe som er gjort i planbeskrivelsen. I forbindelse med kommuneplan i 2015

fremmet både fylkeskommunen og fylkesmannen innsigelse bla på grunn av manglende konsekvensutredning. Område FB72 kom inn etter 1. gangs høring og ble ikke konsekvensutredet på lik linje med andre områder. Det ble utført konsekvensutredning og landskapsanalyse, og begge sektormyndigheter trakk innsigelsen. For øvrig har ingen av partene bemerket at det kreves KU, men derimot at konsekvensene vurderes og at anbefalinger i tidligere landskapsanalyse følges opp.

2c Det er satt inn rekkefølgekrav. Kommuneplanen krever for fritidsboliger ikke opparbeidelse av g/s vei, men «utbygging av nye enheter kan igangsettes under forutsetning av at bidrag og rammene for gjennomføring er avklart i en utbyggingsavtale». Vi mener dette er ivaretatt i bestemmelsene.

3 Småbåthavna er med unntak av et mindre avvik i tråd med avsatt areal i kommuneplanen. Landskapsanalyse er lagt til grunn. Det er i dette område det er avsatt areal i kommuneplanen til småbåthavn, og ikke sørover slik det ønskes. Forholdet vurderes avklart i kommuneplanen vedtatt i 2015.

4. Tas til orientering. Som nevnt er område allerede avsatt til utbygging i kommuneplanen.

5. kulturminner vurderes å være ivaretatt.

6. se andre punkter. Det vil fremdeles være muligheter for fiske og opplevelser med sjøen.

7. som forslagsstiller har kommentert er det ikke medbestemmelse, men mulighet for medvirkning som gjelder. I forbindelse med 1.gangsbehandling av planforslaget kalles det inn til befarings og da inviteres nærmeste naboer med på befaringsen.

Margunn Njø, datert 24.11.2020

Det vises til Fylkesmannen i Vest-Ager ved miljø- og landbruksavdeling kriterier for å trekke innsigelsene mot planlagt utbygging av FB72 Krogestøl, datert 27. april 2015 (ref. 2013/1450).

Fylkesmannen setter krav til planen som utarbeides, og det gis føringer for at reguleringsarbeidet sikrer at utbygging av båthavn skjer på en skånsom måte med minst mulig terrenginngrep.

Meklingsutvalget viser i møte 29. april 2015 til at:

«Det er mulig å bygge i området til en viss grad, men at det må tas særlige hensyn til landskap og terreng. Igjen understrekes at det vil kunne reises innsigelser til reguleringsplanen dersom VAF sine interesser ikke tas tilstrekkelig hensyn til. Kommunen setter krav om at reguleringsplanen utarbeides i samsvar med hva KU og landskapsanalyse viser.»

For å imøtekomme disse krav om at «utbygging av båthavn skjer på en skånsom måte og minst mulig terrenginngrep» mener vi at den foreslått småbåthavnen ikke kan bygges med tilknyttet adkomstvei og parkeringsplass for bil. Bilvei og parkeringsplass vil medføre svært store inngrep i et ellers inngrepsfritt område og i terrenget som er svært skrånende og ellers krevende. Adkomstveien er også foreslått lagt innenfor 100 meters sonen (slik skissert utbygging i Eksponeringsanalyse Krågestøl, datert 12. juni 2014). I tillegg skal adkomstveien legges mellom mine to eiendommer hvor det er svært bratt terreng. Bygningsmassen (gårdshus og sjøbu) tilhørende Prestjordstrand blir med dette delt. Veien vil på grunn av det bratte terrenget måtte legges tett opp mot naust og brygge som dermed vil forringe bruken og også skape et visuelt arr i terrenget ved strandsonen. Opplevelsen av Lyngdal kommunes kulturhistorie

(gårdsbruk og naust) blir ødelagt. Området har bygninger, veifar og steinsetninger med høy kulturminneverdi.

På grunn av bratt skrånende terreng opp til Krågestøl, og også bratt skrånende terreng ned til havnivå for etablering av småbåthavn, er det i det hele tatt lite hensiktsmessig å etablere tilkomst til småbåthavn med bil fra planlagt hytteområde. En småbåthavn uten tilkomst med bilvei, vil være mye mer skånsom mot landskap og terrenget.

I den grad hytteboere har behov for opptak og utsettingsplass for båt finnes det allerede rett på andre siden av fjorden ved Agnefest, (også i Austad) som i dag brukes av de fleste med båtplasser mot fjorden fra Austad og innover. Agnefest båthavn har god kapasitet og tilgjengelighet for dette.

Dersom det er nødvendig med tilkomst med bil fra planlagte hytteområdet til båthavn bør båthavnen heller plasseres lengre sør, hvor påkrevd infrastruktur med vei og parkering vil være mindre fordi plasseringen av båthavnen vil være nærmere de aktuelle hyttene enn den foreslåtte plassering.

I alle tilfeller bør en slik båthavn ligge mer skjermet i en «vik», enn den foreslåtte plassering ytterst på en odde ut i fjorden, samt klemt mellom eksisterende bebyggelse på min eiendom.

Det vises videre til 3 figurer med alternative plassering av båthavn.

Forslagsstillers kommentar: Slik endelig planforslag nå er presentert er det foreslått etablert kjøreveg frem til ny parkeringsplass sør-vest for klagers eiendom. Videre er det herfra foreslått etablert gangveg med mulighet for transport av tyngre gjenstander på ATV fra parkeringsplass til småbåtanlegg. Det ble tidlig vurdert alternative adkomster til området ved sjøen, og det mest aktuelle alternativet til det som presenteres i planforslaget ville vært å løse denne bak klagers eiendom. Dette er vist i illustrasjon under, hvor alternativ adkomst er vist med heltrukken rød linje med påkobling fra f_SGG8. Denne løsningen vil imidlertid innebære at enkelte tiltak klager har etablert i området, som parkeringsplasser, manøvreringsareal og byggverk må fjernes slik at denne adkomsten er sikret fri passasje.



Vedørende klagers innspill til lokalisering av småbåthavn er det ikke aktuelt å vurdere relokalisering av denne. Det aktuelle arealet er avsatt i kommuneplanens arealdel som fremtidig småbåthavn, og plasseringen av dette er avklart i den tidligere kjente prosessen med kommuneplan. Planforslaget legger ikke opp til opptak eller utsetting av båter fra småbåthavnen, og denne type aktivitet må forekomme i godkjente anlegg der dette er tilrettelagt.

Kommunedirektørens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar. Vi er enig i at det å ikke tilrettelegge for bilvei ned til småbåthavna vil være mer skånsom mot landskap og terrenget, men slik veien er planlagt mener vi at det kan aksepteres.

Vurdering:

Byggeplanene/om planforslaget - hovedtrekkene

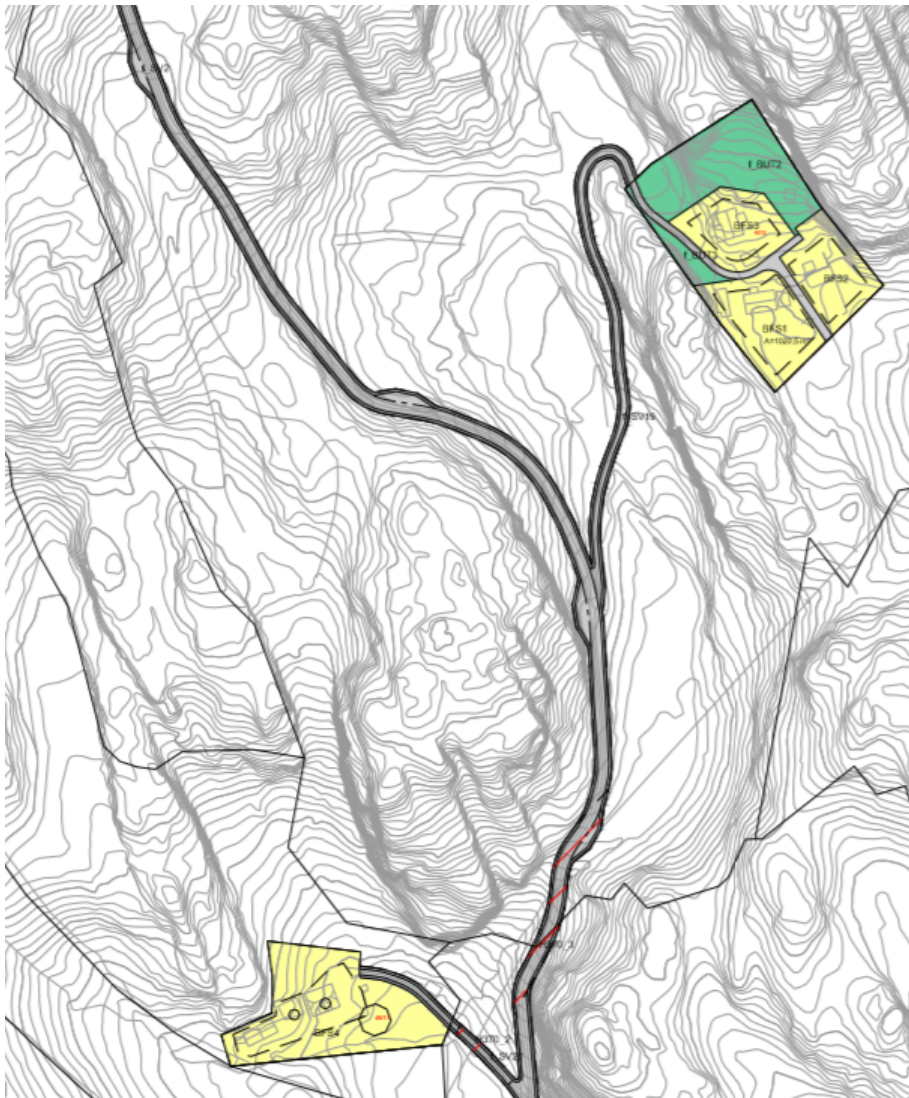
Eksisterende bebyggelse

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. I tillegg er det helt sør-øst i planområdet, langs adkomst til planområdet 2 eiendommer som er bebygd og som er vurdert som naturlig inkluderes i planområdet. Dette gjelder gbnr 47/3 og 48/11.

Boliger:

For 48/11, som på plankartet er benevnt BFS4 er det foreslått en boligtomt i tråd med eksisterende bruk, mens det for 47/3 etter innspill er foreslått totalt 3 boligtomter (BFS1-BFS3). I dag er det/matrikkelen registrert en helårsbolig og våningshus som benyttes som fritidsbolig, samt driftsbygning. I følge eier skal løa være revet og bolig være av dårlig forfatning. Det er angitt byggehøyder, byggegrense, utnyttelsesgrad (BYA=40%) samt krav til parkering.



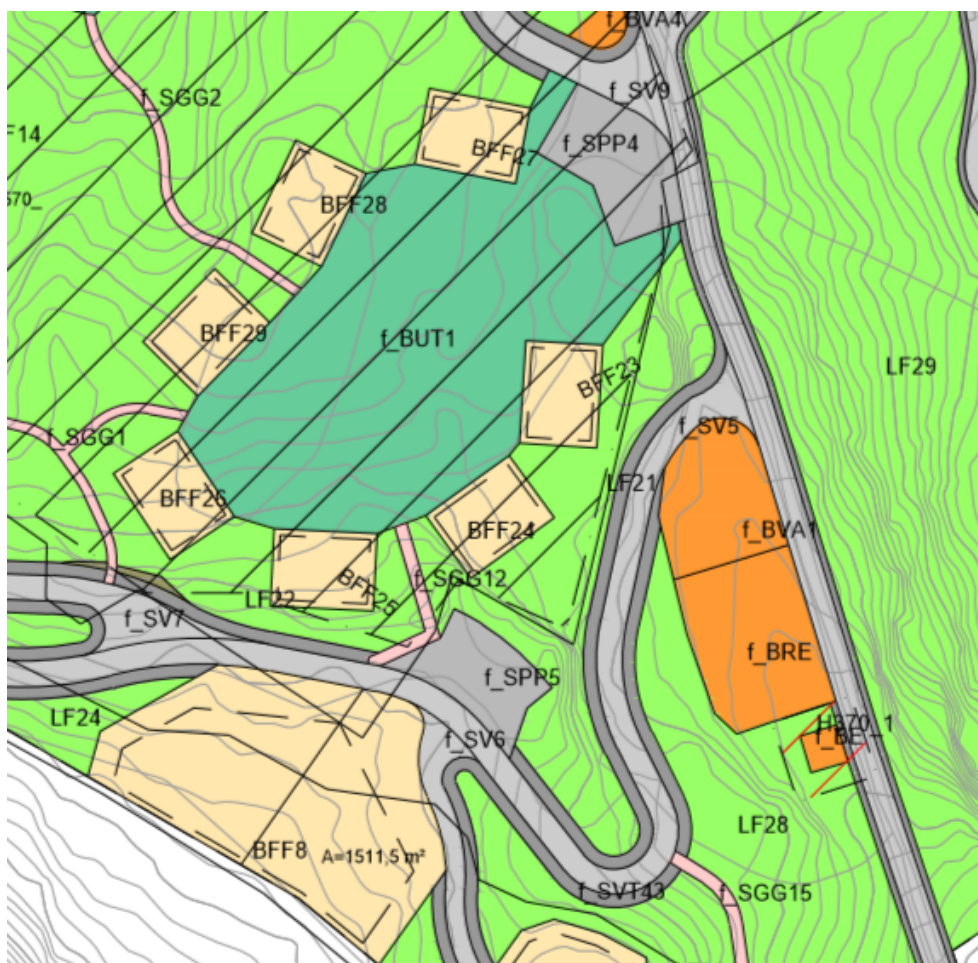
Utklipp forslag til plankart for boligområdene.

Fritidsboliger:

Områdene BFF1, BFF2 og BFF3 består av eksisterende bebyggelse. Områdene BFF4-BFF33 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 30-33 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 fritidenheter (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.



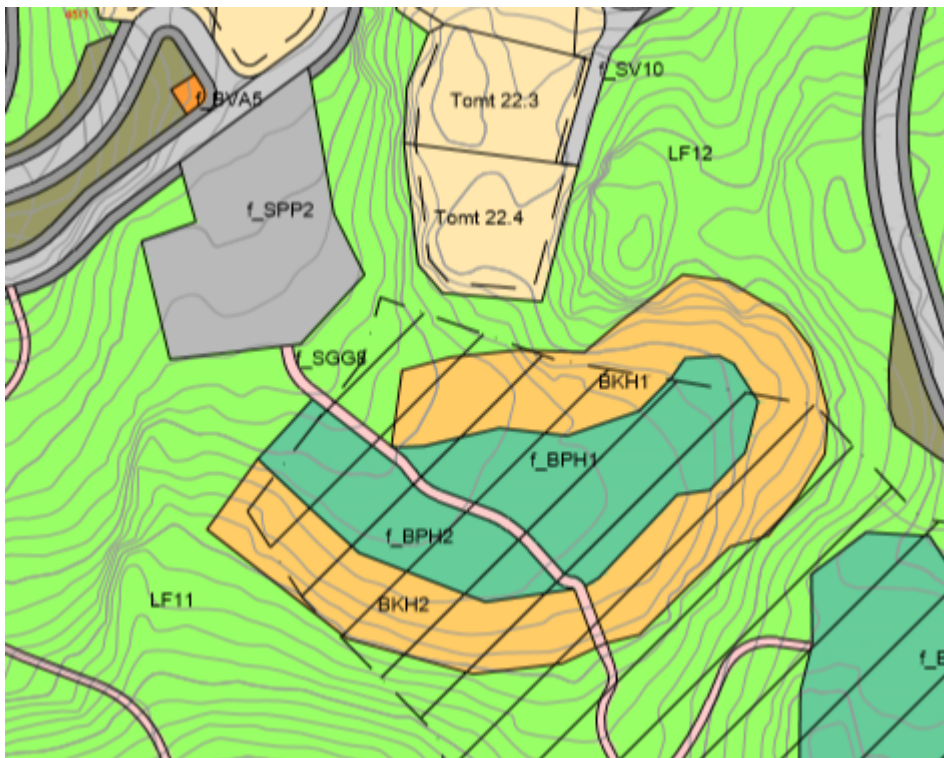
Utklipp forslag til plankart for område hytteklyngetun

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 parallell 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 boenheterne, 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 påført siktsoner i krysset. 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.



Bilde til venstre viser endret avkjørsel. Bilde til høyre flyfoto av dagens avkjørsel.

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 veien. 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 hoved trasé 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.

Det er regulert inn område for renovasjon/avfallshåndtering da dagens ordning med hyttecontainere mest sannsynlig vil avvikles. 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.

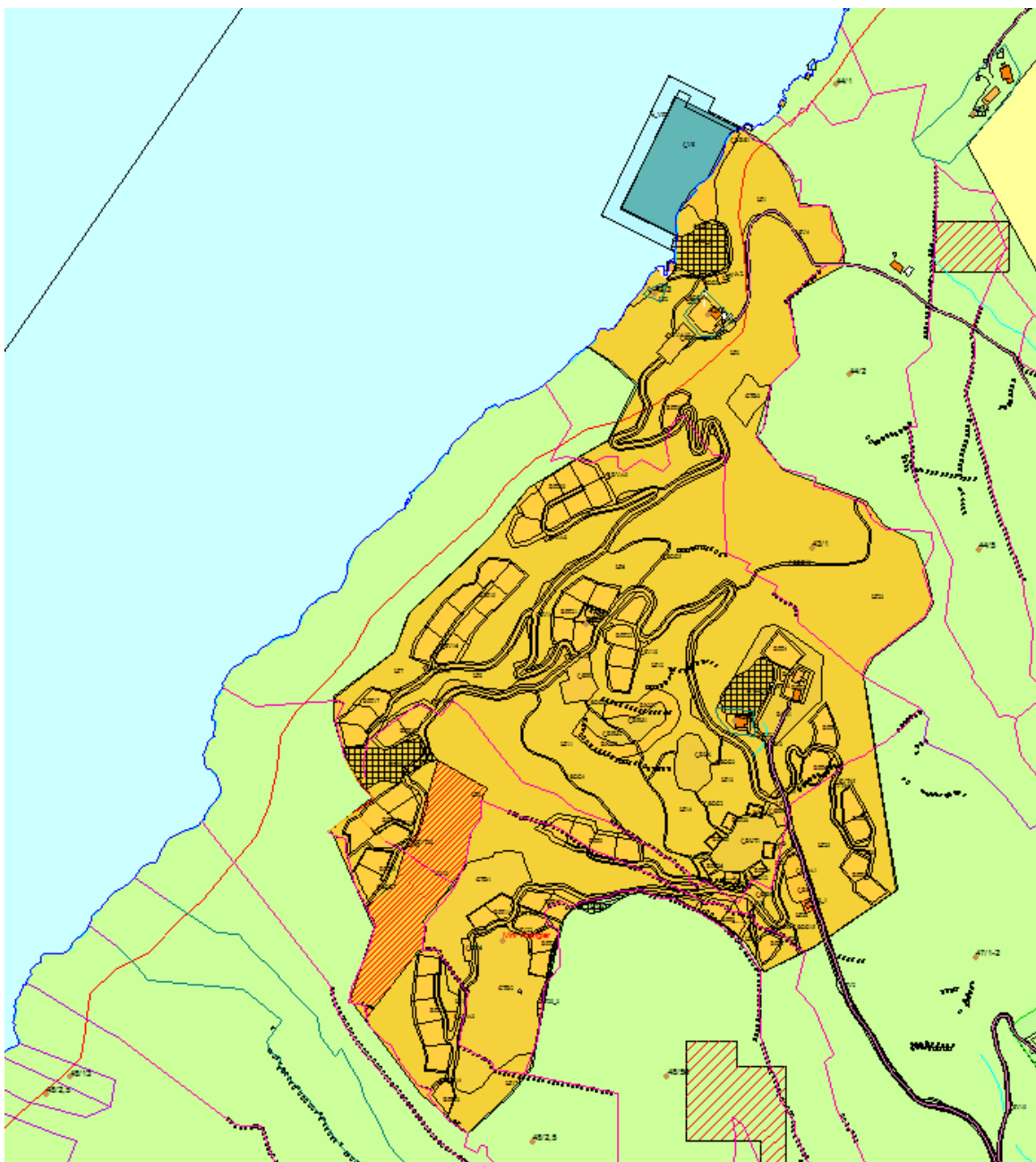
Flytebryggeanlegget og bølgebrytere tillates forankret innenfor område f_BBS1, i tillegg tillates det etablert bryggeanlegg i tre, betong eller murt stein. Etter innspill fra Fiskeridirektoratet er det i bestemmelsene stilt krav om at bølgebrytere og flytebryggeanlegg må etableres på en måte som sikrer 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. Total utnyttelsesgrad er BYA 175 m² (7x25 m²). Hver bod kan ikke være større enn 2,0 m². Det tillates at bod disponeres i felleskap mellom flere eiere, men total størrelse på felles bod skal ikke overstige 6 m². I tilknytning til bodene kan det etableres toalett. Det anbefales at det stilles krav om at bodene skal være uisolerte for å unngå at de benyttes til annet formål enn som lagringsplass. Ift landskap se vurderingen.

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

Forhold til kommuneplanen og landskap

Planforslaget regulerer nye fritidsboliger innenfor område FB72 og småbåthavn innenfor område VA11 i gjeldende kommuneplan. Formålsavgrensingen er lagt til grunn og som utklipp under viser er nye tiltak ikke foreslått plassert i konflikt med avgrensningene med unntak av et noe avvik i sjø ift planlagte bølgebryter.



Planforslaget vist sammen med kommuneplanen

Områdene ble avsatt til utbygging i kommuneplan vedtatt i 2015. Både fylkeskommunen og daværende Fylkesmann fremmet innsigelse til områdene. Område på Krågestøl med tilhørende småbåthavna var et av områdene som ble tatt inn etter 1. gangs høring av kommuneplanens arealdel og var ikke konsekvensutredet på linje med andre utbyggingsområder i kommuneplanen. Asplan Viak hadde utarbeidet en eksponeringsanalyse, som en enkel utgave av landskapsanalyse, men de anså ikke dette

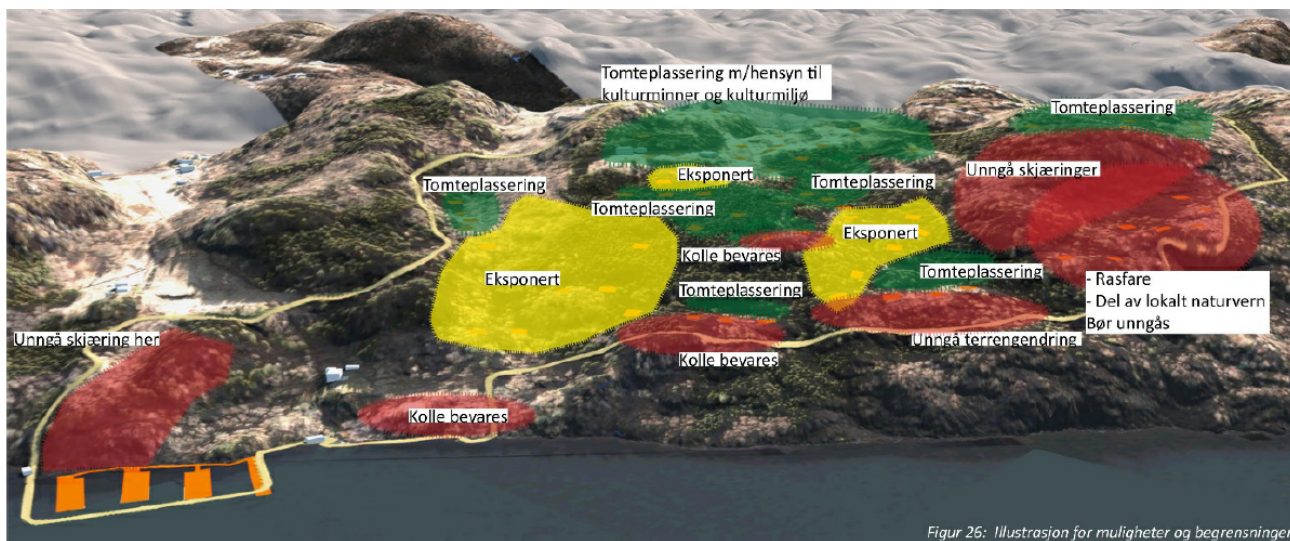
som tilstrekkelig grunnlag for å ta område inn i kommuneplanen. Område ligger eksponert mot fjorden, og var for dårlig utredet til at det kunne legges inn i kommuneplanen. Det burde være en fullstendig landskapsanalyse som vurderer landskapsmessige hensyn. Fylkesmannen viste også til «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen». Fylkeskommunen viste i tillegg til at i kommuneplanprosessen i 2007 var det foreslåtte et turistanlegg langs sjø i område der VA11 er plassert. Dette anlegget hadde Fylkeskommunen reist innsigelse til med begrunnelse at anlegget i vesentlig grad vil bryte opp den overveiende ubebygde naturrammen langs østre del av Rosfjorden og samtidig være direkte i konflikt med det generelle byggeforbudet i strandsonen. Kulturminnevernet var ikke del av innsigelsen, men det ble bemerket at det var knyttet ikke ubetydelige kulturmiljøinteresser til området. Innsigelsen i 2007 ble løst ved at kommunen trakk område i meklingen.

På bakgrunn av innsigelsene i 2015 utarbeidet Asplan Viak en landskapsanalyse. Landskapsverdien av området ble etter en 5-delt skala gradert til middels verdi, hvor konsekvensene av en utbygging ble vurdert til middels negativ. Det ble også utarbeidet en enkel KU for områdene. Det ble konkludert med at området kunne bygges ut med fritidsbebyggelse dersom følgende forutsetninger oppfylles:

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

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

Innsigelsene ble trukket under forutsetning av at det ble satt inn krav i kommuneplanens bestemmelser om at en reguleringsplan må utarbeides i samsvar med resultatene av foreliggende landskapsanalyse og KU. Det gis føringer for reguleringsarbeidet som sikrer at utbygging av båthavn skjer på en skånsom måte med minst mulig terrenginngrep.



Figur 25: Illustrasjon for muligheter og begrensninger

Fra Landskapsanalyse. Landskapsanalysen viser eksponerte arealer med gul farge, og arealer i området som ikke bør bebygges med rødt:

Planområdet er lokalisert på østre side av Rosfjorden og terrenget strekker seg fra havnivå opp til ca. 160 meter over havet. Innenfor området er terrenget kupert med bratte helninger og stup, med enkelte flater partier imellom. Størstedelen av strandsonen langs planområdet består av bratt fallende terreng mot fjorden, mens den delen av planområdet som er avsatt til småbåthavn lengst mot nord består av en større flate ned mot havet. De markerte og bratte fjellssidene danner tydelige vegger langs fjorden. Området er eksponert fra sjøsiden og fra motsatt side av fjorden. Området er i dag tilnærmet urørt, og forslaget vil ha stor innvirkning på landskapet og det overordnede landskapsbildet i Rosfjorden. Landskaps og terrengtilpasning vil være veldig viktig. Det er også derfor det er krav om at det utbygges i tråd med landskapsanalyse. Videre er det i kommuneplanens bestemmelser for område FB72 satt at område kan bebygges med inntil 60 fritidsboliger.

I planforslaget er det lagt opp til 65 «vanlige» fritidstomter, 7 enheter i klyngetun og 12 kolonihagehytter, totalt 84 nye enheter dvs 24 boenheter flere enn det som er angitt som tillatt for område FB72 i kommuneplanens bestemmelser. Planforslaget avviker dermed ift kommuneplanens bestemmelser ift tillatte antall. Forslagsstiller mener at en utnyttelse slik planforslaget åpner for er godt innenfor planområdets tålegrense, spesielt med hensyn til landskapsvirkningene tiltakene representerer. De har hatt sterkt fokus på landskaphensyn og terrengtilpasning, og gjort vurderinger på hvor bebyggelsen naturlig kan plasseres, og på den måten kommet frem til den mengden enheter som nå presenterer. En eventuell reduksjon av enheter innenfor de enkelte byggeområdene ville sannsynligvis ikke hatt vesentlig innvirkning på hvor store arealer som bearbeides innenfor hvert byggeområde, da dette mest sannsynlig kun ville resultert i at de enkelte tomtestørrelsene økes fra dagens 6-700 m² til rundt 800 m². De kan

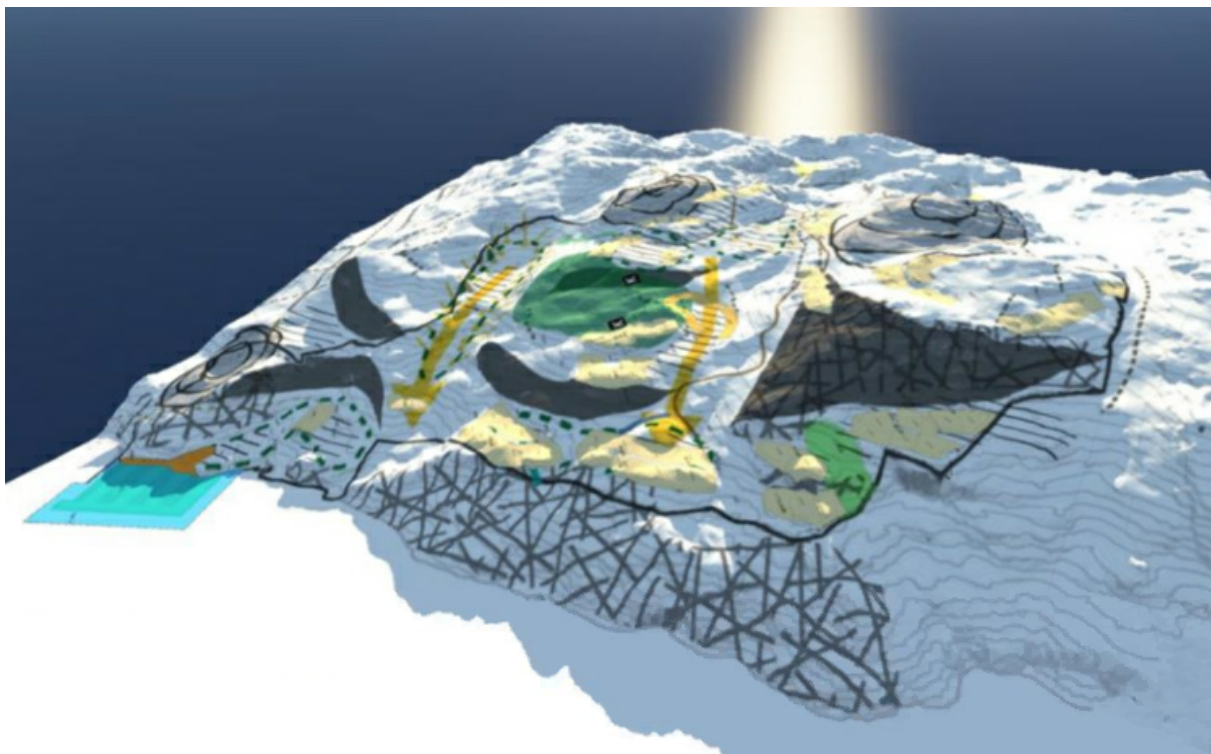
heller ikke se at økt trafikkmengde vil være avgjørende for om man tillater disse 24 boenhetene mer enn kravet i kommuneplanen.

I landskapsanalysen er det ikke gitt noen anbefalinger ift antall boenheter. Hvor antallet er kommet fra er usikkert. Det er i landskapsanalysen vist områder som kan bebygges og områder som ikke bør bebygges. I analysen er det lagt til grunn frittliggende fritidsboliger. I planforslaget er det lagt opp til ordinære hyttetomter, men også områder med flere boenheter, bla 7 enheter i klyngetun og 12 kolonihagehytter. Tomtestørrelsen er 6-700 m² for ordinære hyttetomter. Som forslagsstiller skriver i planbeskrivelsen vil tomtestørrelse ha betydning for hvor mye av område som vil oppleves som bebygd. Også plasseringen. I planforslaget er flere tomter samlet innenfor et byggeområde, og ikke så spredt plassering som i landskapsanalysen. Det kan være at å redusere antall enheter til maks 60 boenheter i tråd med kommuneplanens krav ikke vil gi den landskapsvirkningen som er tenkt, da det kan tenkes at tomtene istedenfor vil bli noe større, slik de er i en del andre hyttefelt, spesielt litt eldre felt og også at det er boenhetene i klyngetun og kolonihagehyttene som vil bli fjernet. Kommunedirektøren er av den oppfatning at det viktigste er god landskap- og terrengtilpasning, og ikke om antall boenheter avviker fra kommuneplanens krav. At trafikkmengden øker som følge av at det blir flere enheter enn kravet, er ikke vurdert å være av stor betydning, da adkomstveien uansett må oppgraderes.

Planforslaget er også vurdert opp mot tidligere utførte landskapsanalyse og det er i planbeskrivelsen konkludert med at det er noen avvik fra utførte landskapsanalyse, men at planforslaget vurderes å være utarbeidet i tråd med den overordnede intensjonen i tidligere utarbeidet landskapsanalyse. De områdene hvor det er avvik mellom disse vurderes først og fremst å være som følge av:

- Bedre kartgrunnlag,
- Nyere programvare for analyser av topografi og landskapsvirkning,
- Endrede forutsetninger innenfor delområder som følge av føringer i utredninger/kartlegginger av eksterne kompetansefelt

I landskapsanalysens er det en illustrasjon som viser markante topper, flatere partier, bratte partier, fjell mm. Gule piler angir retningen i landskapet. Ved hjelp referansepunkter har forslagsstiller kunnet drapere illustrasjonen over detaljert kartgrunnlag for mer nøyaktig vurdering av topografi innenfor de ulike delområdene



	Retninger i landskapet		Romdannelse - flater m/vegger
	Bratte partier		Utsiktspunkt
	Markante topper		Traktorvei
	Fjell i bakkant		Steinmurer i tydelig og gjennomgående retning
	Flatere partier		Bekkedrag
	Plantefelt (gran)		Kulturminner
	Svært viktig naturtype		

Som man ser av sammenstillingen samsvarer foreslåtte tomteområder godt overens med delområdene som i landskapsanalysen fremhever som flate partier. Det er noen avvik mellom disse, men dette kan muligens begrunnes med bla detaljeringsgrad i kartgrunnlag og tilgjengelig programvare for analyse/prosjektering.

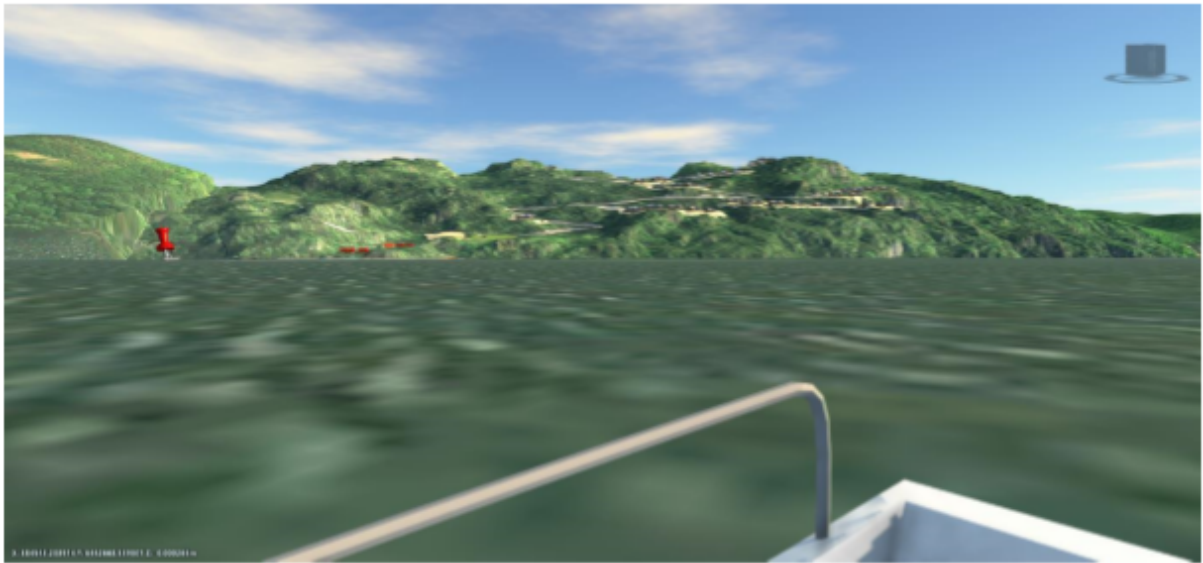
Når det gjelder illustrasjonen fra landskapsanalysen som viser muligheter og begrensninger – hvilke områder som bør unngås eller er eksponert og hvilke områder som er god tomteplassering, har det ikke vært mulig å illustrere sammenhengen mellom denne og planforslaget pga manglende referansepunkt. Det er forsøkt gjort en visuell sammenligning mellom illustrasjon og forslag. Illustrasjonen fra landskapsanalysen er overordnede betraktninger med noe begrenset nøyaktighetsnivå. Rapporten er noen når nå, og siden rapporten er laget har det skjedd en del endringer og utvikling i programvare som benyttes til slike landskapsanalyser.

I tillegg til å sammenligne med tidligere landskapsanalyse, er det utarbeidet illustrasjoner som viser virkningene fra sjøsiden og fra motsatt side av fjorden. Røde stifter skal markerer plassering for fotoillustrasjon

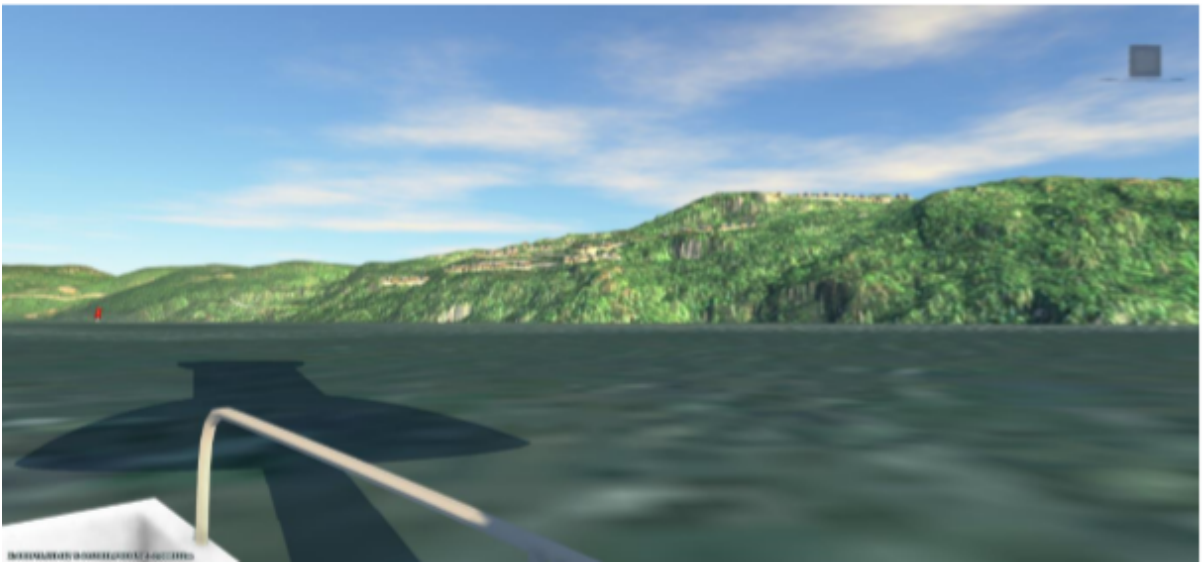
Illustrasjoner fra naturlig ferdselskorridor i fjorden



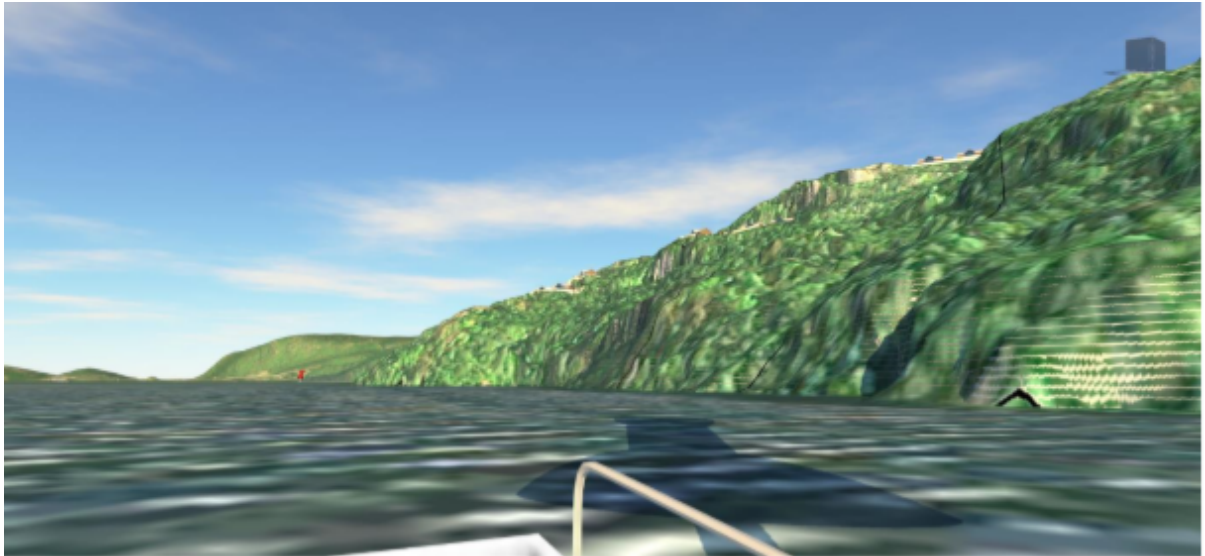
Nord (langs land)



Nord-vest



Fra vest



Fra sør langs land

Illustrasjonene viser opplevd landskapsvirkning for ferdende ut og inn Rosfjorden. Ift fritidsbebyggelsen er de lite fremtredende. Det er i hovedsak bakenforliggende terreng som i stor grad dominerer landskapsbildet. Landskapsvirkningen av ny bebyggelse vurderes å være minst sett fra sør langs land pga den bratte stigningen lengst inn mot land. Bodene er godt synlige fra nord, spesielt fra nærmere land.



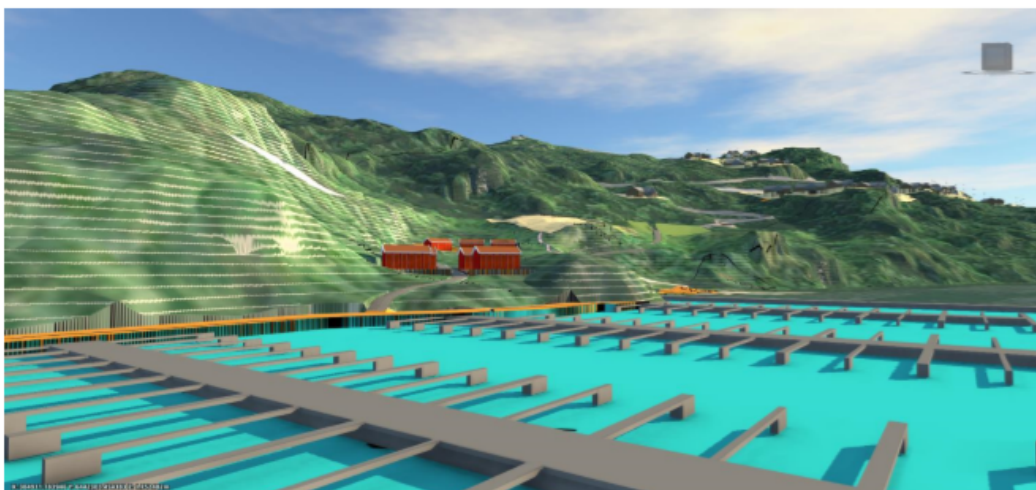
Fra bebyggelsen på Neset, Svennevik

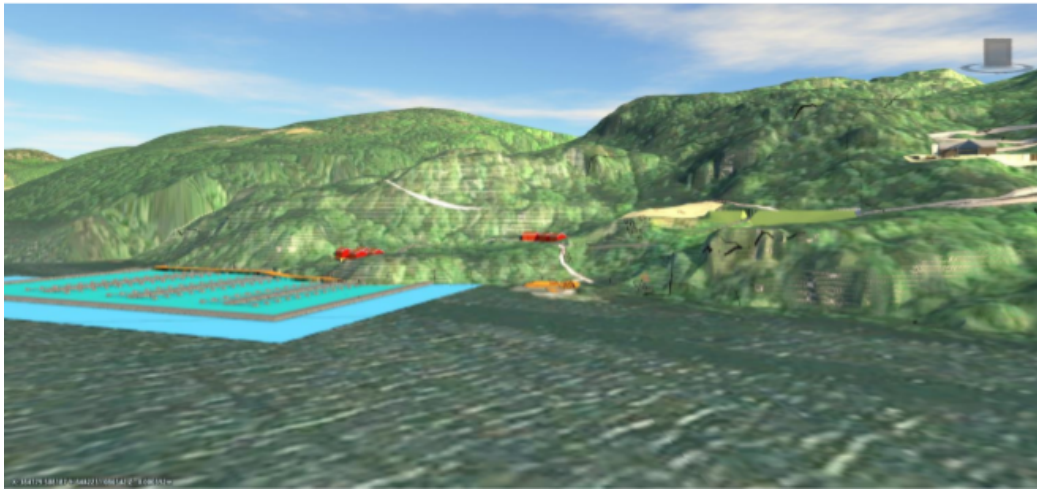
Ny bebyggelse sett fra Svennevik er lite synlig.

For fritidsbebyggelsen er det satt inn krav i bestemmelsene som skal sikre best mulig tilpasning. Det er angitt kotehøyde for alle hyttetomtene. For boenhetene i klyngetun er det angitt maks høyde ferdig gulv 1. etasje. For BFF9-10 maks høyde tak. Det er satt krav om at glass i vindu som er synlig fra sjøen skal være av type som gir lite refleks. All bebyggelse innenfor et område skal ha samme stilart og formspråk med mørk farge på utvendige vegger og tak og minimalt avbrekk på lister, hjørner og karmmer. For BFF9-BFF10 er det krav om bebyggelse i 2 etasjer og krav om tilbakefylling av terreng. Dette pga terrenget er skrånende og ikke egner seg til å ha flatplanerte tomter. Ift veier er det stilt krav om at skråninger og steinfyllinger skal jordkles § 5.8.

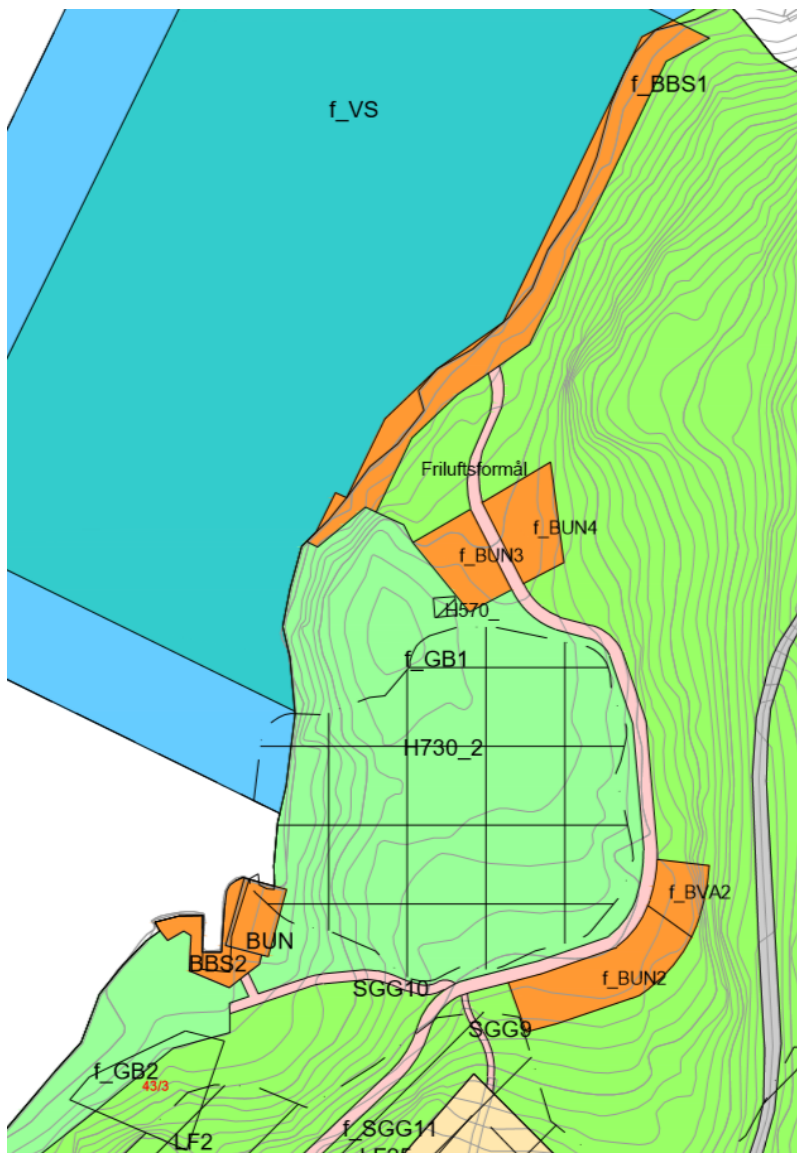
Kommunedirektøren vurderer at landskaps og terrengetilpasning er bra ivaretatt i planforslaget i forhold til ny fritidsbebyggelse. Det er noen avvik fra tidligere utførte landskapsanalyse, men illustrasjonene viser at planlagte tiltak og plassering av tomtene har en god plassering.

Det legges opp til 3 nye områder for boder ved sjøen. Områdene er benevnt BUN2-4 på plankartet. Innenfor hvert av områdene åpnes det for 2-3 bygg, av maks 25 m² og mønehøyde 4 m. I hvert bygg blir det flere mindre boder. Det er stilt krav om at bodene skal oppføres med rød trekledning og røde teglstein. Det er utarbeidet illustrasjoner som viser landskapsvirkningen av bodene.





Som illustrasjonene viser blir bodene godt synlig i landskapsbildet. Bebyggelsen blir også innenfor 100 metersbelte, der det i utgangspunktet er byggeforbud og det er viktig å ivareta allmenhetens interesser jf. statlige retningslinjer for strandsonen. Det er ikke unaturlig at det åpnes for noen boder ved sjøen til oppbevaring/lagring av utstyr. Det er flere småbåthavner i kommunen hvor det er tilfelle. Men bygningsmassen bør ikke bli for dominerende i landskapsbilde. I dette tilfellet dreier det seg om 7 bygg a 25 m². Å redusere tillatte bygningsmasse/antall byggeområder vurderes å være gunstig ift det overordnede landskapsbilde. Det foreslås å fjerne område BUN3. Antall boder vil bli redusert, men planen tilrettelegger fremdeles for mange boder og ca. 2/3 av båtplassene vil fremdeles kunne få bod. Det tilrettelegges dessuten for kjøreadkomst til småbåthavna samt parkering. Pga. avstand og høydeforskjell antas at mange vil benytte bilen når de skal ned til sjøen. Med foreslåtte endring vurderes hensynene til strandsonen og landskapsbilde å være tilstrekkelig i varetatt.



Utklipp av plankartet.

Trafikksikkerhet

Foreslått utbygging vil over tid medføre en økt trafikkbelastning både på fylkeskommunal veg og på eksisterende adkomstveg til Krågestøl. Dagens avkjørsel fra fylkesveien foreslås endret og vil bli mer oversiktlig. Dagens adkomstvei til Krågestøl vil bli oppgradert med breddeutvidelse og møtelommer. Dette må være utført før det kan gis brukstillatelse til nye boenheter.

Videre er det regulert inn internveier i feltet til de ulike byggeområdene og gangstier på kryss og tvers. Renovasjonsanlegg og energianlegg ligger rett ved adkomstvei og lett tilgjengelig. Kommuneplanens bestemmelser har rekkefølgekrav ift gang- og sykkelveier på noen strekninger bla strekningen Skomrak – Austad. Dette er ivaretatt i planforslaget med bestemmelse § 33. Det vurderes at trafikksikkerhet er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

Barn og unges interesser, uteoppholdsareal og grønnstruktur/friluftsinnteresser

Det er gode muligheter for lek og rekreasjon innenfor planområdet. Sentralt i feltet er det regulert inn område for lekeplass, f_BLK hvor det kan tilrettelegges for organisert lek samt oppføre lekeapparater. Store områder er regulert til friluftsmål, hvor det er mulighet for frilek. Områdene er lett tilgjengelige da det legges opp til gangstier på kryss og tvers innenfor planområde. I tillegg kan planlagte kjøreveier benyttes.

Det er regulert inn 3 turdrag. Områdene er på plankartet benevnt GTD1-3. Dette er gode utsiktspunkt som det har vært ønskelig at sikres bevart som allment tilgjengelige områder. Innenfor disse områdene tillates det tilrettelagt for utstrakt felles og allmenn bruk av området, ved utplassering av benker og andre lignende ikke varige tiltak. Det er regulert inn sti til GTD1-2, men ikke til GTD3. Det skyldes at GTD3 har vanskelig adkomst, med svært bratt stigning, og det derfor ikke er regulert en stiadkomst til dette området. På grunn av faktiske forhold vurderes det som mest hensiktsmessig at adkomst til dette området etableres som følge av faktisk bruk, der det viser seg er best å gå.

I tilknytning til småbåthavna og sjøområdene er det foreslått lagt til rette for en utvidet felles bruk av strandsonen ved å avsette område til bading og annen sjørelatert rekreasjon. Områdene er på plankartet benevnt f_GB1-2. Område f_GB2 er i stor grad svaberg, som er godt egnet for soling og bading. Område f_SG1 vil på enkelte steder kunne benyttes til hopp og annen lek. Innenfor områder avsatt til GB1-2 tillates tilrettelegging for felles og allmenn bading, lek og annen naturlig tilhørende rekreasjon. Det tillates ikke etablert tiltak som fremstår å være privatiserende i noen grad innenfor disse områdene

På del av område f_GB1 er det registrert et kulturminne som i stor grad begrenser varige tiltak, noe som er sikret ved å påføre hensynsone på plankartet og med tilhørende bestemmelse.

Fra gården på Krågestøl og ned til sjø er det kun gangadkomst og ikke noen grad tilrettelagt for ferdsel. Planforslaget vil gjøre adkomsten lettere. Enten ved å benytte kjørevei eller ved bruk av de mange stier som det legges opp til.

Kjente turstier/område Kvidafjellet og Storekniben ligger like utenfor planområde. Her er det merka turstier til bla Austad. Videre legges det i planen til rette for at det kan etableres sammenhengende turløype gjennom området, som del av den planlagte sammenhengende turløypa fra Skomrak til Austad. Det omfattende interne stinettet vil også skape en flott variasjon i turmuligheter innenfor planområdet.

Barnas interesser anses å være godt ivaretatt i planforslaget. Det er også godt tilrettelagt for rekreasjon og friluftsliv.

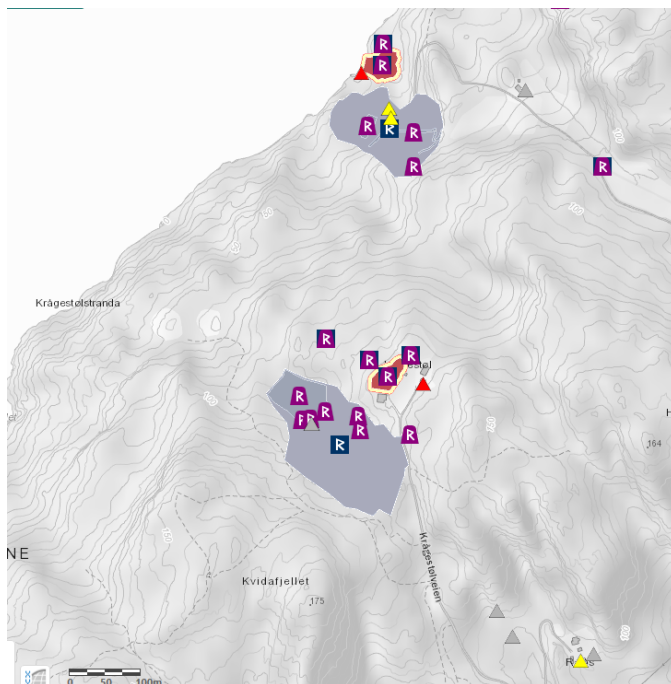
Kulturminner

Det er flere kjente kulturminner innenfor planområde. Det er utført en arkeologisk registrering innenfor planområdet 02.07.-20.07.2021. Registreringen ble utført med maskinell sjakting, prøvestikking og overflateregistrering. Det ble registrert to automatisk fredete steinalderlokaliteter (ID 279259 og 279260) og tre nyere tids kulturminner: to husmannsplasser (ID 280483 og 280504), og en tuft (ID 280668). Det vises til rapporten.

Det er påført hensynsone for lokalitetene ID 279259 (Prestjordstrand) og ID 279260(eksisterende gårdsbebyggelsen Krågestøl). Lokaliteten i Prestjordstrand inngår i GB1 som er foreslått til badeområde på land og rekreasjonsområde. Det er i bestemmelsene åpnet for at det tillates enkle tiltak som fremmer allmenne bruk av området som benker og bord, men ikke-varige tiltak.

Angående nyere tids kulturminner er disse i stor grad forsøkt ivaretatt i planforslaget, ved at disse foreslås innarbeidet som elementer iblant annet klyngetunet BFF23 – BFF29 og f_BUT1, samt i utformingen av område BKH som kolonihageformål. Bebyggelsen er foreslått plassert slik at kulturminnene ivaretas. Det er regulert inn hensynsone med tilhørende bestemmelse som skal sikre at det ved etablering av tiltak vil det gjøres på en slik måte at det i størst mulig grad ivaretar nyere tids kulturminner og at disse innarbeides som elementer i utformingen av områdene.

For mer detaljer vises det til planbeskrivelsen pkt 6.3 samt rapport.



Fare

Det er gjennomført skredfarevurdering av Vikeså Byggprosjektering. Rapporten konkluderer med at det for planområdet ikke er sannsynlig med jordskred, flomskred eller snøskred. Det er derimot vurdert å være aktuelt med steinsprang og -skred, og er gjort vurderinger av faresoneavgrensning og tilhørende risikoreduserende tiltak, som forflytting av gangsti.

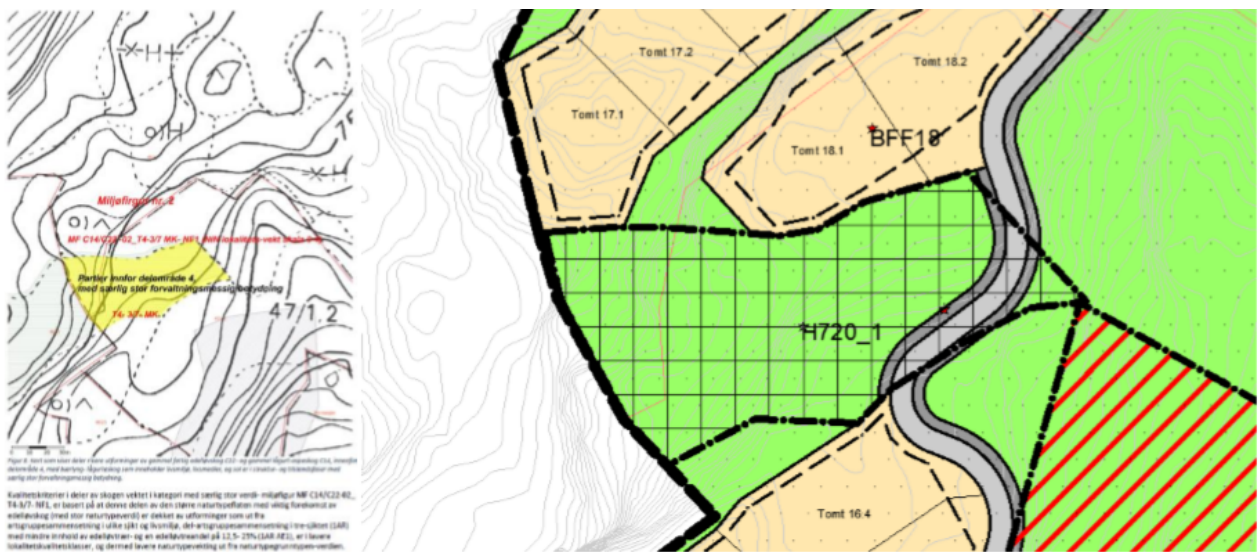
I plankartet er faresone H310 påført i samråd med fagkyndiges vurdering, samt satt inn krav i bestemmelsene om at det ikke tillates lagt til rette for varig opphold innenfor hensynsone.

Naturmangfoldsloven

I henhold til lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) av 2009, § 7, skal prinsippene i §§ 8 – 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Ved behandlingen skal det vurderes om naturmangfoldet berøres og om det er risiko for skade som følge av tiltaket. En påvirkning av økosystemet skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for, jfr. § 10. Det skal også legges vekt på at skader på naturmangfoldet unngås eller begrenses jfr. § 12. Prinsippet om være føre var, skal legges til grunn jfr. § 9.

Grimsby Naturtjeneste har gjort en konsekvensanalyse og verdivurdering av naturmangfoldet innenfor planområdet. Det er funnet 3 lokaliteter hvor det er vurdert å være naturtyper med særlig stor forvaltningsverdi, hvorav 1 av disse er lokalisert i strandsonen utenfor planområdet. Denne lokaliteten er, som følge av plassering, ikke videre vurdert eller hensyntatt i planarbeidet. Rapporten fremhever 2 lokaliteter som helt og delvis er omfattet av planområdet, hvorav den første er omtalt som MF DA-01 og består av kystlynghei, mens den andre er omtalt som MF C14/C22-02 og består av fattig edelløvskog.

Lokalitetsavgrensningen for Kystlynghei er i begrenset grad i overlappende med planområdet. For de områdene hvor det er overlapp, er disse i plankartet påført hensynssone H720 – Båndlegging etter lov om naturvern. Lokalitetsavgrensningen for Edelløvskog er i større grad overlappende med planområdet, og derfor i større potensiell konflikt med foreslåtte tiltak. Det er noe konflikt mellom veglinje og del av lokaliteten. Det skal være vurdert alternative løsninger på veglinje som i mindre grad har negativ virkning på lokaliteten bla trekke veien mot bakenforliggende fjellside i øst, men det medfører større terrenginngrep med påfølgende negative landskapsvirkning. Forslagsstiller har derfor i samråd med fagkyndige Grimsby (jf. Planbeskrivelsen) landet på at foreslåtte trase er den beste løsningen selv om det berører lokaliteten noe. Det er satt inn bestemmelse om at ved etablering av veglinje f_SV9 gjennom H720_1 skal denne gjøres på en måte som i størst mulig grad ivaretar viktige forekomster i området. Videre er det et generelt krav som gjelder for alle områder avsatt til H720, at det innenfor områdene ikke tillates hogst eller andre tiltak som kan komme i konflikt med lokalitete(ne).



Forslagsstiller har videre vurdert planforslaget i forhold til prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven. Det vises til forslagsstillerens kommentar/vurderinger i pkt. 6.9 i planbeskrivelsen. Kommunedirektøren har ikke noe å bemerke til vurderingen.

Vannforskriften § 12

Det er i planbeskrivelsen pkt. 6.10 gjort en vurdering ift vannforskriften § 12. Forholdet vurderes tilstrekkelig vurdert og det vises til forslagsstillerens vurdering.

Konklusjon:

Det vises til vurderingen. Planforslaget foreslås tatt opp til 1. gangs behandling.

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse Krågestøl 070422
- 2 Plankart 070422
- 3 Bestemmelser 080422
- 4 Merknader til oppstartsvarsel
- 5 Planinitiativ
- 6 ROS-analyse
- 7 Biologisk undersøkelse Krågestøl
- 8 Arkeologisk rapport Krågestøl
- 9 Krågestøl- skredfarevurdering
- 10 Landskapsanalyse
- 11 Eksponeringsanalyse Krågestøl FB72

