

Arkivreferanse: 2021/2187-10
Arkivkode: 202104/46/1/46/30
Saksbehandler: Britt Alice Oseassen
Adm.enhet: Plan og byggesak
Dato: 08.04.2022

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for miljø plan og teknisk	26.04.2022	34/2022

1. gangsbehandling av forslag til detaljreguleringsplan for boliger og hytter Hagestadhøgda, planID 202104.

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.

Utvalg for miljø plan og teknisks Behandling 26.04.2022:

Kai Ingebretsen, FrP, fremmet følgende forslag:

Det legges inn nytt rekkefølgekrav:

Skråning/utfylling ved lekeplass(nord) må sikres forsvarlig for ras.

Avstemming:

Det ble først stemt over tilleggsforslag fra Kai Ingebretsen, FrP:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Det ble deretter stemt over kommunedirektørens forslag med tilleggsforslag fra Kai Ingebretsen, FrP:

Kommunedirektørens anbefaling med vedtatt tillegg 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.

Det legges inn nytt rekkefølgekrav:

Skråning/utfylling ved lekeplass(nord) må sikres forsvarlig for ras.

Bakgrunn for saken:**Planforslaget**

Asplan Viak fremmer på oppdrag fra Igland Eiendom AS forslag til reguleringsplan

Det planforslaget som foreligger til behandling består av:

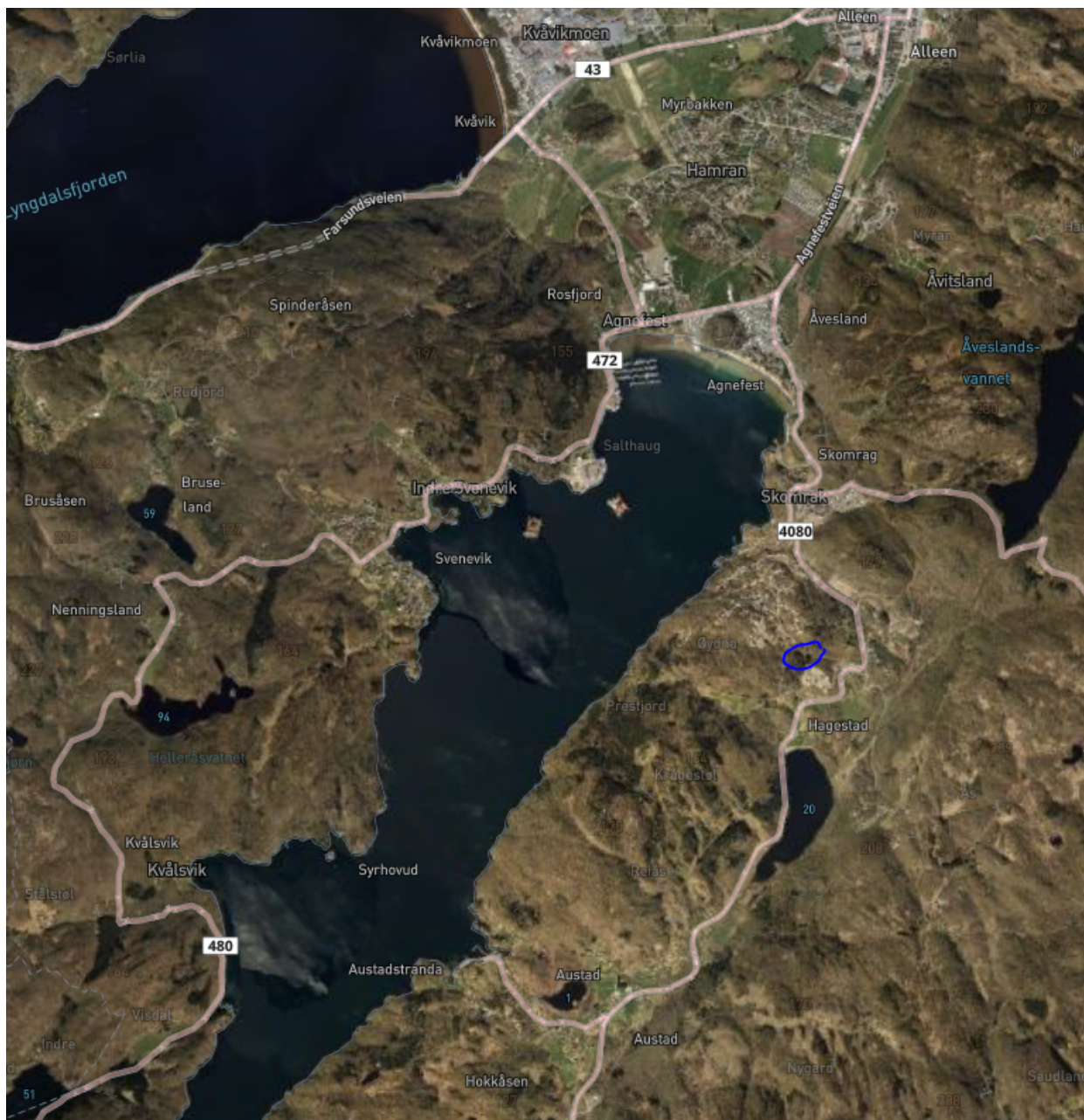
- Plankart i målestokk 1:1000 A1 datert 01.04.2022
- Reguleringsbestemmelser datert 01.04.2022
- Planbeskrivelse med konsekvensutredning datert 01.04.2022

Hensikt med regulering

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for bygging av 11 fritidsboliger nordvest for dagens hyttefelt på Hagestadhøgda og utvidelse av boligfeltet på Skomrak med 3 tomter i forlengelse av Solheiveien.

Planområdets beliggenhet

Planområdet er lokalisert på Skomrak, ca. 4 km fra sentrum og ca. 2,5 km fra Agnefest/Rosfjord.



Oversiktskart. Blå ring angir omtrentlig beliggenhet for planområdet.



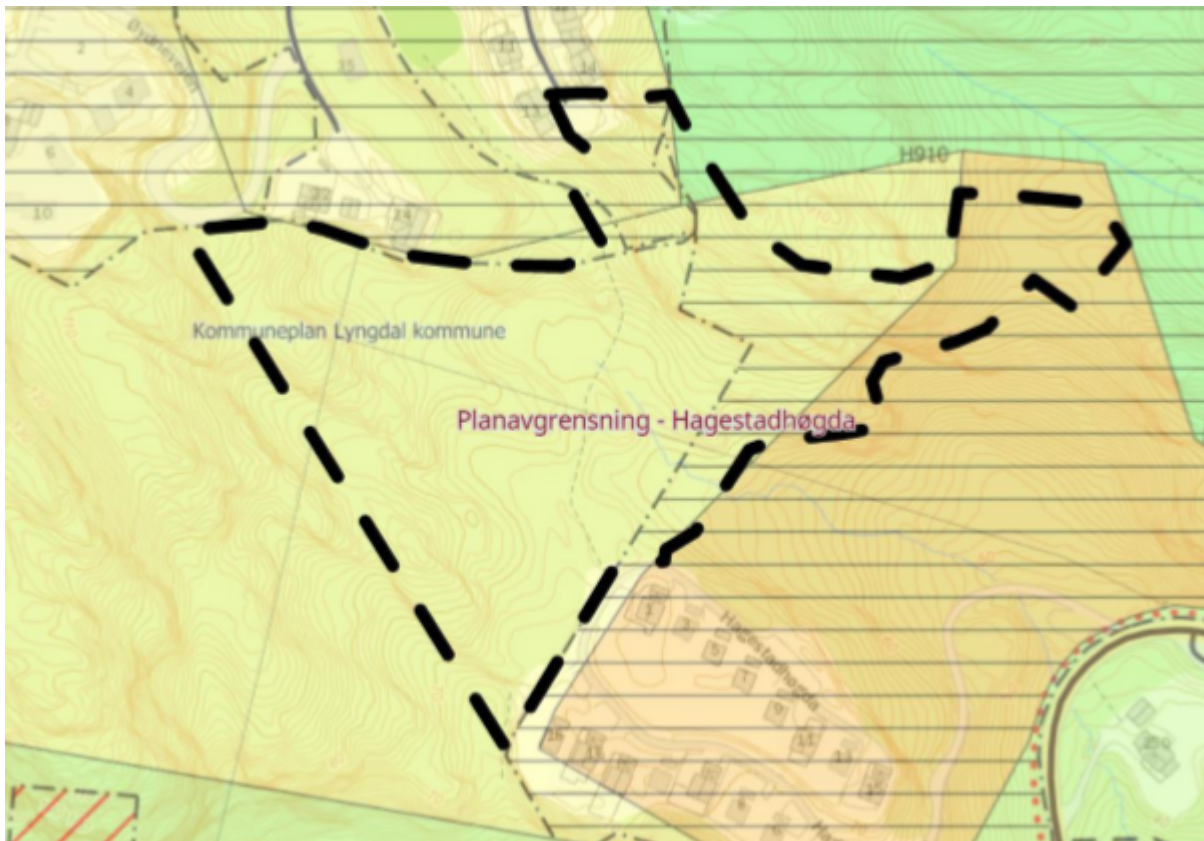
Ortofoto av området

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendom gbnr. 46/30, som eies av Igland Eiendom. Videre inngår deler av gbnr 46/1 (ca. 20 da) som Igland Eiendom skal ha avtale om kjøp av med hjemmelshaver Alfred Holmen.

Forhold til overordnede planer

Området er i kommuneplan for Lyngdal planID 201311 vedtatt 03.09.2015 avsatt til boligbebyggelse nåværende. Mindre del omfattes av hensynsone H910 reguleringsplan skal fortsatt gjelde



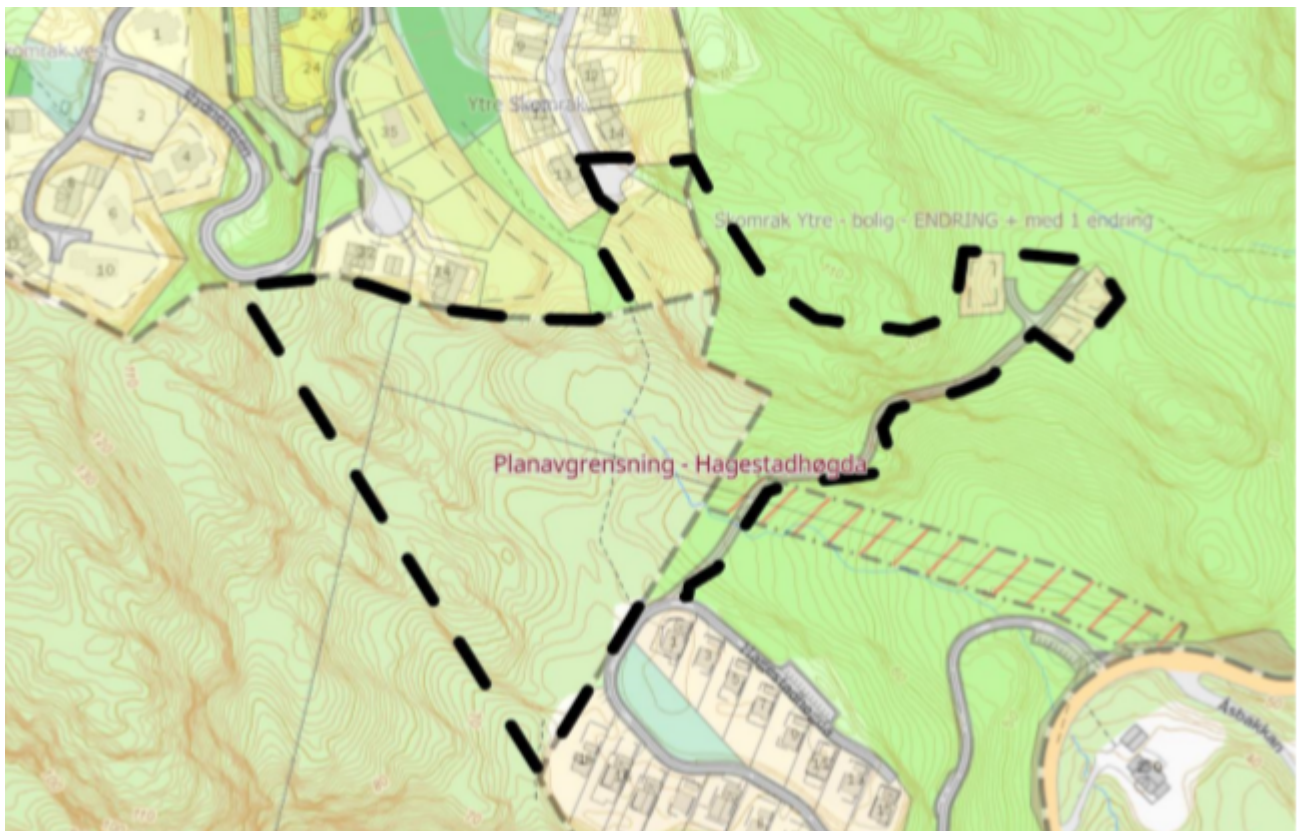
Utsnitt av kommuneplanens arealdel med planavgrensning Kilde Fra planbeskrivelsen/Asplan Viak

Gjeldende og tilgrensede reguleringsplan

Mindre del av området som reguleres inngår i to tilgrensede planer
reguleringsplan for Ytre Skomrak, planID 201009 vedtatt i 2010. Område som tas med i denne planen er regulert til friluftsmål.

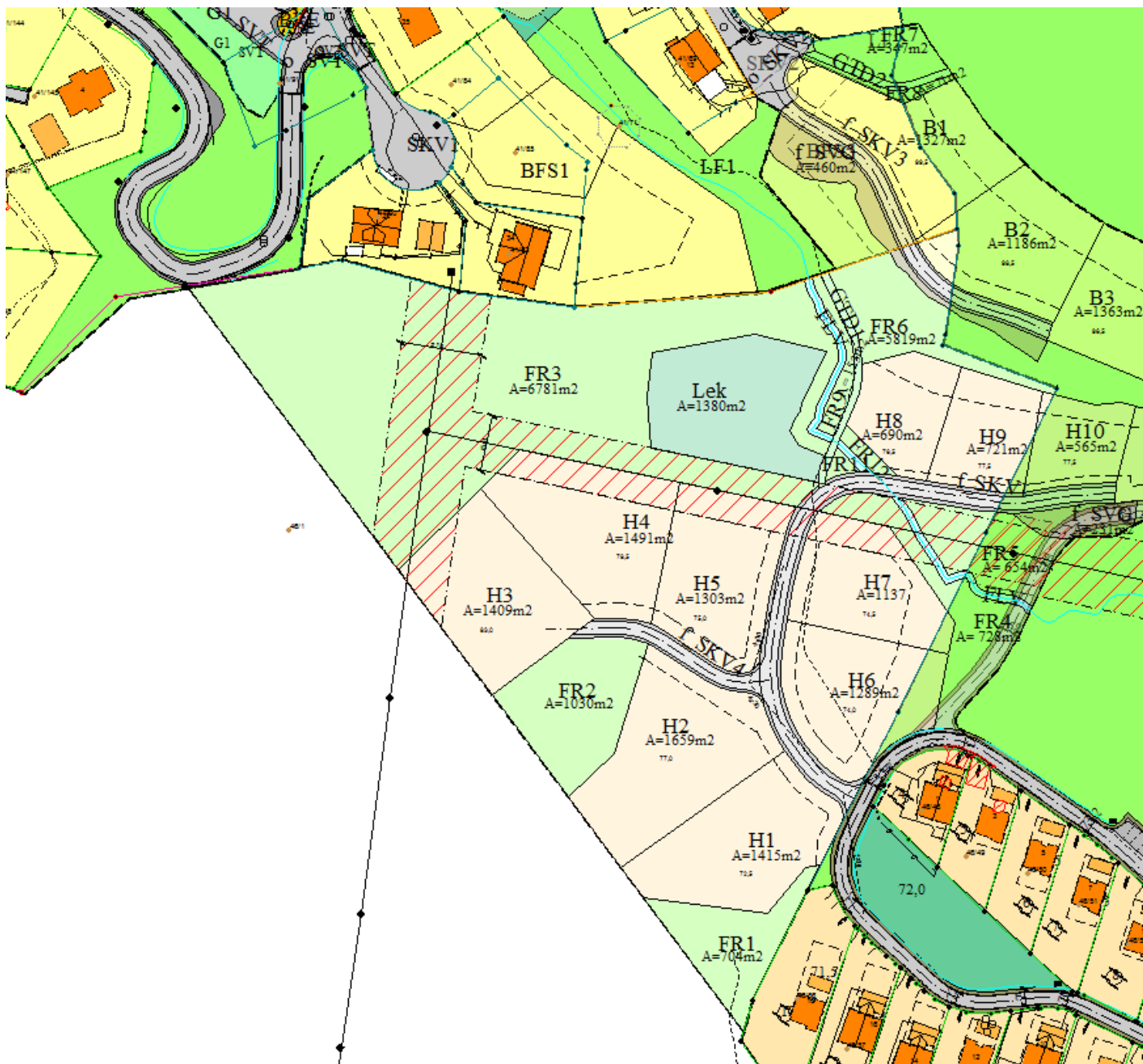
reguleringsplan for Ytre Skomrak planID 198201, vedtatt i 1982. Område er i hovedsak regulert til boligformål, tomt BFS5.

Det har vært flere mindre vesentlige endringer av begge planene.

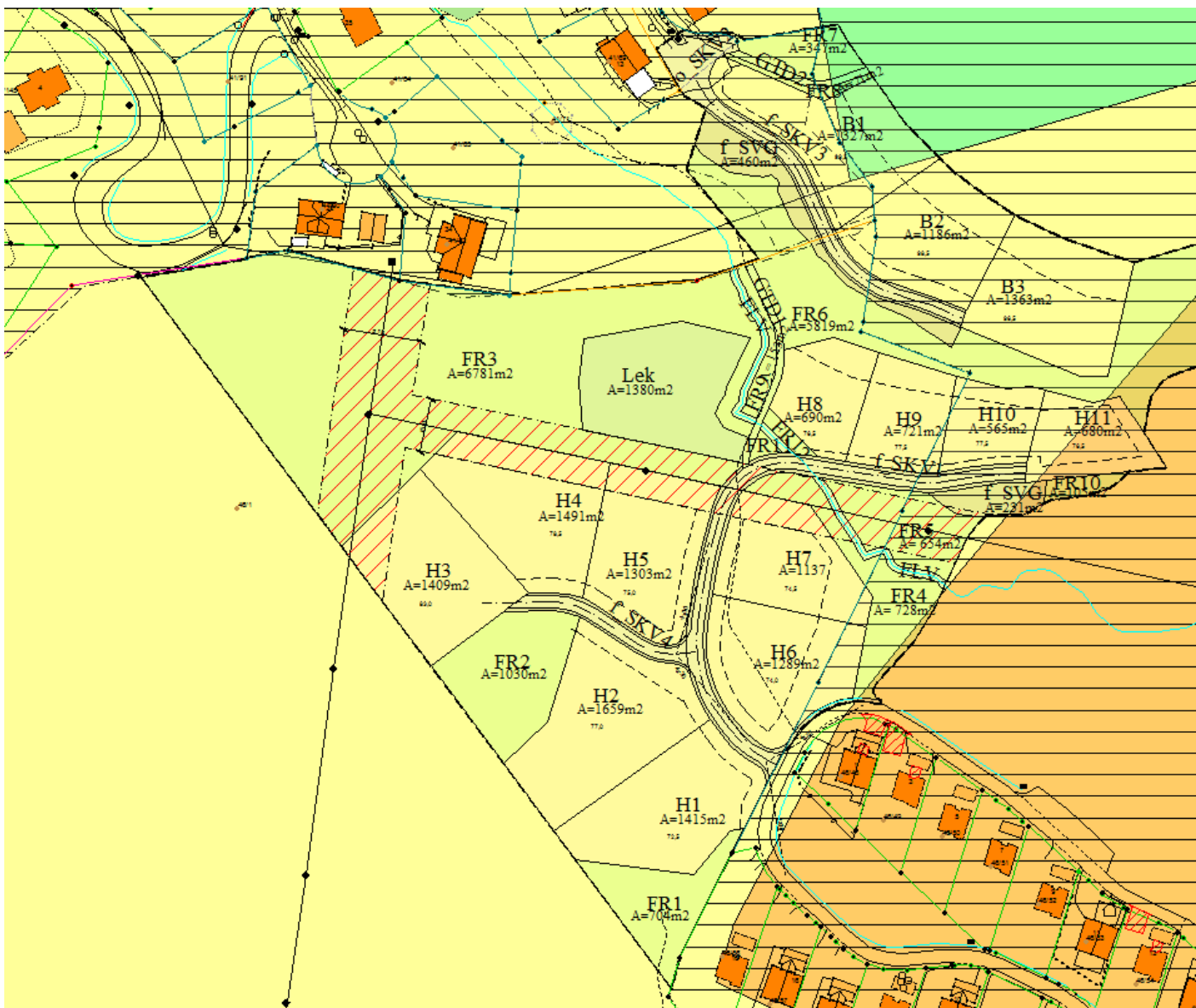


Utsnitt av kart som viser reguleringsplaner i området med inntegnet plangrense. Kilde: Planbeskrivelsen/Asplan Viak

Området foreslås til boliger med tilhørende adkomst.



Planforslag sammen med gjeldende reguleringsplaner



Planforslag sammen med kommuneplan

Innkommne merknader til planoppstart

Det ble varslet oppstart av planarbeidet til berørte grunneiere og myndigheter med frist for uttale seg 09.07.2021. Det kom inn totalt 5 uttalelser. Disse følger saken som vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Uttalelse fra Agder fylkeskommune, brev datert 24.06.2021

Utdrag fra brevet: På et generelt grunnlag mener fylkeskommunedirektøren at endring av arealformål fra boligbygging til fritidsboliger bør gjøres som del av kommuneplanprosessen. Dette gjør det enklere å vurdere endringen som del av den helhetlige utviklingen i kommunen.

Planforslag omhandler imidlertid en mindre del av større fremtidig boligfelt, som dels ligger et stykke utenfor sentrum og dels i forlengelse av et eksisterende og mindre felt med fritidsboliger.

Fylkeskommunedirektøren har på den bakgrunnen i dette tilfellet ingen merknader til hovedformålet med planarbeidet, og vi slutter oss til kommunens vurdering av de hensyn som bør ivaretas, herunder landskap, friluftsliv og naturmangfold. I tillegg til kommunens vurderinger som de fremkommer av referat fra oppstartsmøte, vil vi tilføye følgende:

- Landskapstilpasning: Tilpasningen til landskapet gjelder ikke blott for bebyggelsen. Vei med skjæringer og andre anlegg må også tilpasset landskapet på en best mulig måte. I tillegg til bestemmelser om kotehøyde, utnyttelsesgrad og fargevalg, kan også materialbruk for bebyggelsen vurderes som aktuelle tiltak. Vi forutsetter at planforslaget belyser landskapsinnvirkning tilstrekkelig. Snitttegninger og 3D visualiseringer kan være egnede verktøy i den forbindelsen.
- Tilgang til lekeplasser og friluftsliv: Tiltakshaver bør sikre grønne forbindelseslinjer gjennom tomterekken og ut i friluftsområdene. Eventuelle utsiktspunkter og eksisterende stier i planområdet bør opprettholdes. Vi anbefaler at man finner velegnet areal for felles lekeplass/møteplass før bebyggelsen plasseres.
- Adkomst: Adkomst fra tomtene bør være enkel og trafiksikker. Snarveier kan utgjøre som trafiksikre alternative adkomstveier for barn og unge.
- Naturmangfold: Vi bemerker at det er en bekk i planområdet. Bekken er en sidebekk til den sjøørretførende Austadbekken. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet for sjøørret. Dersom man planlegger tiltak som berører bekken må dette vurderes med hensyn til naturmangfoldet både i planområdet og nedstrøms. Vi gjør i den forbindelse oppmerksom på at fysiske inngrep i bekk som hovedregel er søknadspliktig etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.
- Arkeologiske kulturminner: Vi har vurdert området ut ifra eksisterende kunnskap, erfaring, digitalt kartgrunnlag mm. og finner at potensialet for å avdekke automatisk freda kulturminner er lav. Det er derfor ikke nødvendig med arkeologisk registrering på området. Vi minner om aktsomhetsplikten; dersom det under arbeidets gang skulle komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding umiddelbart sendes Agder fylkeskommune v/ kulturminnevern og kulturturisme, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd

Forslagsstillers kommentar: Det vises til planbeskrivelsen

Kommunedirektørens kommentar: Det vurderes at planforslaget ivaretar godt nevnte forhold. Det vises til vurderingen.

Uttalelse fra Statsforvalteren i Agder, brev datert 01.07.2021:

Utdrag fra brev: «Når det gjelder temaene landskapstilpasning, tilgang til lekeplasser og friluftsliv samt naturmangfold (med fokus på bekken i planområdet) stiller vi oss bak Agder fylkeskommune sine vurderinger i deres uttalelse til planen datert 24.06.2021. Vi tilrår at anbefalingene som fremgår her følges opp i det videre planarbeidet.

Videre stiller vi oss bak NVE sine vurderinger i deres uttalelse til planen datert 30.06.2021, der det gis innspill om temaene flom, erosjon, skred, vassdrag, overvann og kantvegetasjon. Vi forventer at anbefalingene som gis her følges opp.

Utover dette ber vi om at følgende vurderes og gjøres rede for i det videre planarbeidet:

- Klima- og energiplanlegging, jf. pbl § 3-1 første ledd bokstav g).
- Støy
- Estetisk utforming/landskapsestetikk
- Barn og unges oppvekstvilkår
- Risiko- og sårbarhetsanalyse. Klimaendringer/klimatilpasning skal også belyses i ROS-analysen, se i denne sammenheng bl.a. www.klimatilpasning.no.
- Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12, jf. § 7.
- Vannforskriften § 12.»

Forslagsstillers kommentar: Det vises til kommentar til NVE ang. bekk. Vi kan ikke se at fritidsboliger vil medføre forurensning til vassdrag ut fra funksjon, og også i forhold til den barrieren som et vegetasjonsbelte gir jf. vannforskriftens §12. Man legger nå til rette for utbygging i et område mellom to eksisterende byggefelt. Området er avsatt som byggeområde i kommuneplanen. I forhold til strategisk klima- og energiplanlegging må det gjøres overordnede vurderinger, og det vanskelig å bruke en detaljreguleringsplan som styringsverktøy. Klimatilpasning er ikke vurdert som eget punkt i ROS analysen, men er en del av vurderingen når det gjelder flomfare mv. Dette er nevnt helt innledningsvis under ROS. Ellers vises til planbeskrivelsen.

Kommunedirektørens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar, samt vurderingen.

Uttalelse fra Agder Energi Nett, e-post datert 02.07.2021:

AEN har etablert høyspentanlegg i området. (Høyspent luftlinje som rød heltrukket strek, høyspent jordkabel vist som røde stiplet streker i kartet, 230V jordkabel vist som stiplet blå streker og 230V luftnett vist som heltrukket blå streker i kartet)

Det er en byggeforbudssone på 21,6 meter dvs 10,8 meter fra senter av 22 kV luftlinje til nærmeste bygningsdel for høyspentlinjen som går fra Skomrak mot Prestjord (hovedlinjen). Denne byggeforbudssonen må tegnes inn i plankartet. Det er en byggeforbudssone på 15 meter dvs 7,5 meter fra senter av 22 kV luftlinje til nærmeste bygningsdel for høyspentlinjen som går fra hovedlinjen og ned til Hagestad Denne byggeforbudssonen må tegnes inn i plankartet. Det er en byggeforbudssone på 4 meter dvs 2 meter fra senter av 22 kV kabel til nærmeste bygningsdel. 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.

Planbeskrivelsen oppgir ikke effektbehov, men det kan se ut som om effektbehov er langt større enn det som lar seg forsyne fra eksisterende lavspenning. Det må derfor påregnes at det må etableres ny nettstasjon i planområdet. Det er en byggeforbudssone på 5 meter fra nettstasjon til nærmeste bygningsdel. Dette gjelder også lekeplass og andre parkanlegg.



Forslagsstillers kommentar: Høyspentsoner er tegnet inn i plankartet. Det må tas en nærmere vurdering ang. effektbehov og behov for nettstasjon i samarbeid med Agder Energi

Kommunedirektørens kommentar: Det er ikke satt av areal til ny nettstasjon, da forslagsstiller/utbygger mener at det ikke er behov for det da det skal finnes flere muligheter for tilkobling. Etter det vi har fått opplyst har det ikke vært dialog med Agder Energi Nett nå. Det vurderes at planforslaget kan tas opp til behandling, men at forslagsstiller må avklare forholdet med med Agder Energi Nett i høringsperioden/før neste behandling.

Uttalelse fra NVE, brev datert 30.06.2021

Utdrag fra brevet:

Flom, erosjon, skred

«Det opplyses i planinitiativet datert 08.04.2021 at planområdet ikke er utsatt for flom eller ras. Søk i NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan viser at det er en bekk innenfor planområdet. Dette er en mindre bekk som ikke er plukket opp i NVEs flomanalyse og som dermed ikke er markert i aktsomhetskartet for flom. Lokale terrengforhold må vurderes før flomfaren kan utelukkes.

Vassdrag, overvann og kantvegetasjon

Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. I henhold til innspill fra Agder fylkeskommune i brev datert 24.06.2021, er bekken i planområdet en sidebekk til den sjørrettførende Austadbekken. NVE anbefaler at det ikke legges til rette for bebyggelse eller infrastruktur i nærhet til

mindre bekker. Det foreligger en generell aktsomhetsplikt for tiltak i vassdrag (vrl. § 5), som innebærer at enhver skal opptre aktsomt slik at skade eller ulempe i vassdraget for allmenne eller private interesser unngås. Begrepet «allmenne interesser» omfatter et bredt spekter av interesser av samfunnsmessig betydning, herunder biologisk mangfold, fiske, flom- og erosjonsfare, kulturverdier, landskap og friluftsliv i tilknytning til vassdrag og grunnvann. Økt tilførsel av vann til vassdrag, som følge av økt overvannsavrenning, kan medføre skader og ulemper i form av økte flomproblemer og oversvømmelse nedstrøms. Etter vrl. § 7 er det forbudt å hindre vannets løp i vassdrag uten hjemmel i loven, og utbygging og annen grunnutnytting bør fortrinnsvis skje slik at nedbøren fortsatt kan infiltrere i grunnen. Ved tiltak i bekker må det påses at dreneringsmønsteret ikke endres slik at avrenningen i enkeltbekker øker. Det foreligger ikke egne sikkerhetskrav for skade fra overvann, men de generelle sikkerhetskravene i byggt teknisk forskrift (TEK 17) § 7-1 gjelder. Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det ifølge vrl. § 11 opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr.

Nettanlegg

Det opplyses i planinitiativet at høyspentlinjen gjennom planområdet beholdes og hensyntas.

Planområdet berører 22 kV nettanlegg til Agder Energi Nett AS. Vi anbefaler tidlig dialog med netteier.»

Forslagsstillers kommentar: Bekken gjennom området er ikke stor og går normalt tørr i sommerhalvåret. Observasjoner tilsier at det ikke er noen fare for flom som vil påvirke området. Tomtene er store og terrenginngrep er begrenset av byggegrensene. Det vil bli god anledning for fortsatt infiltrasjon i grunnen i hyttefeltet. Tomter og lekeplass legges 4 m unna bekken bortsett fra i et tilfelle hvor bekken legges i rør over en kortere strekning. Det kreves naturlig kantvegetasjon innenfor sonen mellom bekk og tomter /lekeareal. Faresoner for høyspent er lagt inn i planen.

Kommunedirektørens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar. Bekken blir ikke berørt, med unntak av der den krysser gangstien og adkomstveien. Her legges den i rør.

Grunneiere Solheikroken 13 og 14 v. Odd Arve Kvinnesland, brev av 08.07.21

Kommentarer til planinitiativ:

Andre avsnitt: Etter at hyttefeltet ble etablert med VA til kum i Solheikroken (Ikke Solheiveien) har eierne av Solheikroken 14 vært plaget av kloakkluft rundt huset. Det må foretas en grundig sjekk av årsaken til dette før evt. ytterligere tilkoblinger blir gjort. Se også «oppstartsmøte» punkt 4.3, tekniske infrastruktur hvor det bl. a står «Løsning for hyttene bør revurderes»

Kommentar til oppstartsmøtereferat:

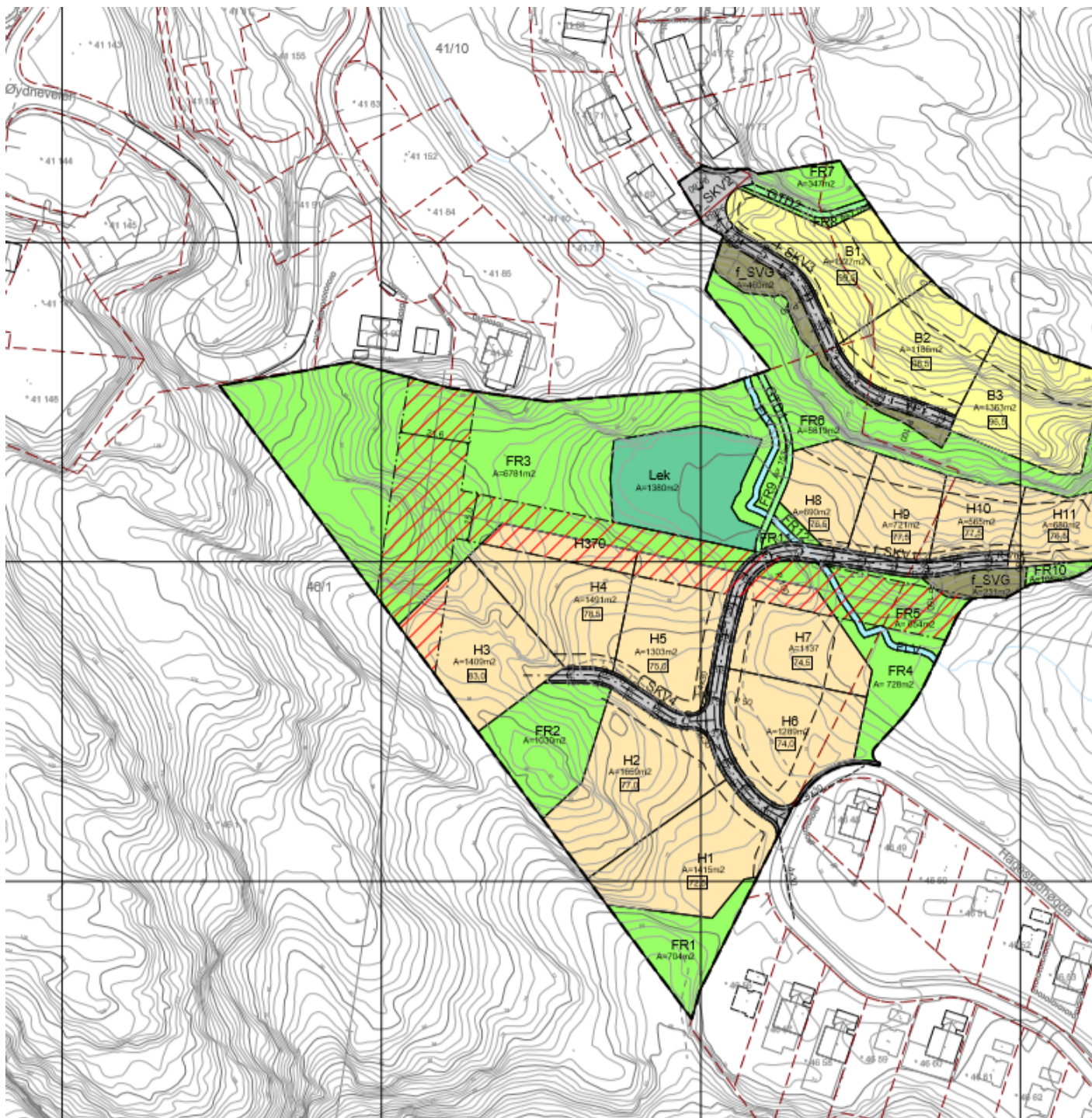
Punkt 4.5 og 4.7: Vi er overrasket over at utvidet trafikk på Solheikroken ikke er med under punkt 4.5 «Trafikksikkerhet» og punkt 4.7 «Potensiell interessekonflikt».

Forslagsstillers kommentar: Lukt skyldes at avløpsanlegget i hyttefeltet periodevis ikke er i bruk. Avløp pumpes fra hyttefeltet opp til boligfeltet, og blir i stille perioder stående i pumpestasjon i hyttefeltet under anaerobe forhold som skaper lukt. Når så avløpsanlegget tas i bruk f.eks i helger og det pumpes opp i



















boligfeltet kan det medføre lukt gjennom kumlokk. Dette kan unngås ved å tette kumlokk. Å koble flere hytter til dette anlegget vil ikke forverre situasjonen.

Trafikk gjennom boligfeltet er kommentert i planbeskrivelsen.

Kommunedirektørens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar samt vurderingen. Siden en tomt allerede er godkjent i gjeldende plan er det kun snakk om 2 nye boliger som vil få adkomst via eksisterende hyttefelt. Det er generelt en utfordring med myke trafikanter og trafikk, men at planlagte utvidelse skal utgjøre en stor interessekonflikt ved at feltet utvides med to tomter kan vi ikke se.



TEGNFORKLARING

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)	
	Boligbebyggelse - fritliggende småhusbebyggelse
	Fritidsbebyggelse - fritliggende
	Lekeplass
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)	
	Kjørøveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)	
	Turveg
Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5, nr. 5)	
	Friluftsmål
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5, nr. 6)	
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
Hensynssoner (PBL § 12-6)	
	Friskt
	Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
Linjesymbol	
	Plangrense
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisktilinje
	Sikringsgrense
	Faregrense

Utklipp plankart som er til behandling

Vurdering:

Byggeplanene/om planforslaget - hovedtrekkene

Planen legger til rette for 3 boligtomter i forlengelse av eksisterende boligfelt, hvorav en allerede er godkjent i gjeldende reguleringsplan. Boligene vil ha adkomst via eksisterende boligfelt. Snuhammer i enden av Solheiveien beholdes og det reguleres inn felles veg som forlengelse av Solheiveien. Det legges ikke opp til at kommunen overtar denne veien. Boligtomtene er på plankartet benevnt B1-B3 og er på 1,2 til 1,4 daa. Maks tillatte utnyttelsesgrad for boligene er $BYA=300\text{ m}^2$. For boligtomtene med krav om underetasje, er utnyttelsesgraden noe lavere. Utnyttelsesgrad i $\%BYA=\text{maks } 25\%$. Det er angitt tillatte høyder. Takform er valgfritt for boligene, men bygges det saltak er det satt krav om at takvinkel skal være mellom 22 og 45. Det er i bestemmelsene åpnet for mulighet til hybel/leilighet i boligen med maks BRA på 60 m^2 .

I tillegg inngår 11 fritidsboliger nordvest for dagens fritidsbebyggelse på Hagestad, regulert i planID 201009. Hyttetomtene er benevnt H1 – H11 og vil ha adkomst fra fv. 4080 via eksisterende hyttefelt. Hoved trassen fra inngang til det nye feltet frem til tomt H11 holde en stigning fra 1% - 7%. Adkomst til tomter H2-H4 vil ha en stigning på 12%. Det er utarbeidet lengdeprofiler for veger som er vedlagt planforslaget/saksframlegget. Det er regulert inn frisiktsoner i kryss, med tilhørende bestemmelse at det ikke kan være sikthindrende vegetasjon høyere enn 0,5 m målt fra tilstøtende vegbane. Tomtene H1-H7 er store tomter med størrelse på 1,1 daa til 1,7 daa. Tomtene H8-H11 er mindre. Snittstørrelsen på disse tomtene er ca. 700 m², noe som tilsvarer samme tomtestørrelse som eksisterende hyttefelt på Hagestadhøgda.

For hyttene er maks utnyttelsesgrad BYA=150 m². Det er stilt krav om saltak med takvinkel mellom 30 og 35 grader. Tak skal tekkes med matte materialer, og alle bygg skal ha naturfarge. Det er ikke tillatt med lyse farger. For å dempe landskapsvirkningen er det satt krav om saltak. Bestemmelsene for hyttene er tilsvarende som for eksisterende hyttefelt i nærheten med unntak av noe høyere utnyttelsesgrad målt i m².

Det er for både boliger og fritidsboliger satt inn krav til parkering iht. kommunens norm. Videre skal alle tomtene tilkobles kommunalt vann- og avløpsnett. Det er ikke regulert inn noen areal for nettstasjon eller renovasjonsanlegg.

Det er regulert inn et stort område for lek/rekreasjon på 1380 m² sentralt i området og godt skjermet for biltrafikk. Det vises til omtale i eget punkt i vurderingen.

Forhold overordnet plan/behovet for konsekvensutredning

Planforslaget avviker fra overordnet plan ved at det tilrettelegges for fritidsbebyggelse i område avsatt til boligbebyggelse. Høydeforskjellen til boligfeltet i Skomrak gjør at boenhetene må ha atkomst fra eksisterende hyttefelt på Hagestad. Utbygger synes det ikke er hensiktsmessig å blande boliger og fritidsboliger i samme felt, og ønsker derfor å tilrettelegge for fritidsboliger som en utvidelse av eksisterende hyttefelt.

Mindre del av område er regulert. Dette gjelder et areal i nord-øst som foreslås til boliger med tilhørende adkomst. Det meste av berørte område er regulert til friluftsområde mens det i kommuneplanen er avsatt til boligformål.

Kommuneplanen har bestemmelse om at reguleringsplanen fortsatt skal gjelde og gjelder foran kommuneplanen. Det er regulert inn tre fritidsboligtomter som ligger for seg selv. Pga terrenget er det utfordrende å få til en god adkomst til disse tomtene samt god landskapstilpasning av bebyggelsen. I planforslaget foreslås disse fjernet fra planen. Planforslaget medfører at areal på ca. 4000 m² omreguleres fra friluftformål til bebyggelse og adkomst. Arealet er som nevnt i kommuneplanen avsatt til boligformål.

Det er i oppstartsmøte konkludert med at tiltaket ikke er konsekvensutredningspliktig jf. referat fra oppstartsmøte med kommunen pkt. 5.2.

Iht. forskriftens vedlegg 1 pkt 25 er det krav om KU og planprogram eller melding for nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan. Det er i forskriften ikke presisert hva, eller hvor stort et «område» er. I departementets veileder er det antydnet at 15 dekar kan være et passende utgangspunkt for hva som kan defineres som et område på en viss størrelse. Ved utvidelse av eksisterende bolig- og fritidsboligområder, må utvidelsen i seg selv være av en viss størrelse og omfatte et område som tidligere ikke er avsatt til utbyggingsformål for at regulering kommer inn under bestemmelsen/kravet. Området er i kommuneplanen avsatt til utbyggingsformål – boligformål. At de fleste boenhetene vil være fritidsboliger og ikke boliger vurderes ikke å utløse krav om KU. Dessuten utgjør tomtene i underkant av 15 daa og det er vurdert at viktig natur eller friluftsområder ikke blir negativt berørt av planen/tiltaket (se vurderingen). Dette taler også for at plane ikke er KU-pliktig. Det er til oppstartsvarselet ikke mottatt noen merknader på kommunens vurdering ift KU.

Planens virkninger ift:

Landskap

Området ligger i skrånende terreng mellom et lavereliggende hytteområde og et boligområde på toppen. Terrengtet er kupert og skogkledt. Det er viktig med god terrengtilpasning for best mulig tilpasning til området/landskapet.





3D foto som viser dagens situasjon, utbyggingsområder er markert. Kilde: Norge i bilder fra Kartverket med påtegning

Tomtene er plassert slik at toppene holdes fri for bebyggelse. Boligene ligger i skrånede terreng, under en større kulle. For best mulig tilpasning til terreng er det i bestemmelsene satt krav til at det bygges i to plan for de tomtene som ligger i mest skrånende terreng - boligtomtene B1-B2. Det er på plankartet angitt kotehøyder. Disse angir maks høyde ferdig golv hovedplan på alle bygg.

Det er satt krav om at det ved byggesøknad skal leveres en situasjonsplan som viser hvordan tomta skal planeres og utnyttes og at det skal legges vekt på god terrengtilpasning. Det tillates ikke å endre terreng utenfor byggegrense med unntak av mellom veg og byggegrense.

For boligene er det ikke satt noen begrensninger ift farger, material eller takform. For fritidsboligene er det for å dempe landskapsvirkningen satt krav om saltak med takvinkel mellom 30 og 35 grader som er tekket med matte materialer. Alle bygg skal i tillegg ha naturfarger.

Tomtene er store og terrenginngrep er begrenset av byggegrenser.

For å belyse landskapsvirkningen av ny bebyggelse er det utarbeidet 3D illustrasjoner/visualiseringer





Landskapet vil bli endret av foreslåtte tiltak. Spesielt boligene vil bli synlige, men bebyggelsen vil ligge under en større kulle på nordsiden. Ny bebyggelse vil ikke være særlig synlig fra sjøen. Med de avbøtende tiltak som er foreslått vil dette gi en god tilpasning.

Trafikksikkerhet

Eksisterende vei i boligfeltet forlenges til å betjene nye boliger. Det er i planen ikke regulert inn fortau og det er heller ikke fortau i eksisterende boligfelt. Det er en god del trafikk i boligfeltet, spesielt i nedre del. Trafikksikkerheten for myke trafikanter kunne vært bedre her, men eksisterende boliger gjør dette flere steder vanskelig få til nå i ettertid. Fra fylkesveien ved avkjørsel til boligfeltet i Skomrak er det trafikksikker adkomst til sentrum og skole. Her er det også bussholdeplass, men det er lite kollektivdekning i området.

For fritidsboligene er det trygg og sikker gangforbindelse mellom hyttefeltet og boligfeltet. Videre kan man gå gjennom boligfeltet og deretter på gang- og sykkelsti i retning sentrum og Rosfjord.

Barn og unges interesser, friluftsliv og rekreasjon

Barn og unges interesser vurderes å være ivaretatt i planforslaget. Det er regulert inn en lekeplass på 1380 m² med sentral beliggenhet både i forhold til eksisterende gangvei og tomtene samt skjermet for

biltrafikk. Lekeplassen ligger i tilknytning til et friområde, som også kan benyttes til fri lek og rekreasjon. Det er stilt krav om lekeplassen skal ha universell atkomst og at det skal settes opp minimum 2 lekeapparater og sandkasse samt benker og bord. Det er krav om at lekeplassen skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til fritidsboligene. Videre er tomtene i feltet forholdsvis store som gir gode muligheter for lek og uteopphold. Det er også en lekeplass i eksisterende hyttefelt og boligfeltet. Det går en sti mellom eksisterende hyttefelt og boligfelt. Stien ender opp i eksisterende lekeplass og ball bane i boligfeltet. Stien beholdes, men deler av dagens sti erstattes av kjørevei til det nye hyttefeltet.

I kommuneplanens bestemmelser er det satt krav til lekeplassene ift størrelse, avstand mm. Boligene ligger i kort avstand fra eksisterende lekeplass i boligfeltet og kommuneplanens avstandskrav er oppfylt. For fritidsboligene vil noen av hyttene ha lengre avstand enn kommuneplanens krav på hhv 100/200 meter. Imidlertid har man i andre planforslag ikke lagt så stor vekt på om avstandskravene avvikes noe forutsatt at lekearealene får en bra plassering, med trygg adkomst. Valgte løsninger for lekeplass vurderes som bra.

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.

I planbeskrivelse er det gjort vurderinger i forhold til Naturmangfoldloven og det er konkludert med at naturverdiene i området er begrenset. Det er registrert kystlynghei i området, men dette er utenfor planområdet. Det går en bekk gjennom området. Denne bekken er en sidebekk til den sjørrettførende Austadbekken. I følge forslagsstiller har ikke bekken årssikker vannføring og går normalt tørr i sommerhalvåret. Bekken er tegnet inn i plankartet med minsteavstand til lekeareal og tomter på 4 meter og til gangstien på 2-4 meter. Det er lagt inn bestemmelser om at kantvegetasjon langs bekken skal bevares i en avstand på 4 m til begge sider. Tomtene, lekeplass og gangsti er plassert slik at bekken holdes åpen. Unntaket er der vei og gangsti krysser bekken. Kommunedirektøren støtter forslagsstillers vurdering av naturmangfold og anser ikke at ytterligere undersøkelser av biologisk mangfold er nødvendig. Videre vurderes det at bekken er ivaretatt i planforslaget.

Når det gjelder vurderinger av andre tema som forholdet til vannforskriften, støy, klima og risiko og sårbarhet vises det til omtale i planbeskrivelsen.

Konklusjon:

Planforslaget har gjennom dialog med forslagsstiller blitt justert og det anbefales at planforslaget som foreligger nå tas opp til behandling og legges ut på høring og offentlig ettersyn.

Vedlegg:

- 1 Hagestadhøgda - planbeskrivelse.pdf
- 2 illustrasjoner forslag til detaljreguleringsplan for boliger og hytter Hagestadhøgda
- 3 525635-01 Plankart Hagestadhøgda.pdf
- 4 Bestemmelser Hagestadhøgda.pdf
- 5 Innspill til oppstart- sammendrag og AV kommentarer.pdf