

PLANBESKRIVELSE
**ENDRING AV
DETALJREGULERINGSPLAN FOR
FRITIDSBOLIGER ÅMLAND/KÅVELAND**
del av gnbr 22/1, 4 m.fl og gnbr 24/1, 4 m.fl

PLANID 202110
LYNGDAL KOMMUNE

Siste revisjon: 29.09.23

Innhold

Innhold	2
1 Bakgrunn	3
2 Planprosess og medvirkning.....	4
3 Planstatus og rammebetingelser.....	6
4 Dagens forhold.....	7
5 Beskrivelse av planforslaget.....	10
6 Virkninger av planforslaget.....	21
7 Innspill til oppstartsvarsel	33
8 Vedlegg	45

1 Bakgrunn

1.1 Intensjon

Formålet med endringene er å gjøre noen justeringer i dagens plan – flytte tomter pga bedre plassering mht utsikt og solforhold, jutere/flytte lekeplass slik adkomstvei kan bygges uten for store terrenginngrep, mindre justeringer/ending av regulerte tomtegrenser slik at noen av tomtene får tilleggsareal, justering av båthavn Perstø og Likstø, ny tomt.

1.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Tiltakshaver for planarbeidet er Kåveland Utvikling AS. Planarbeidet utføres av Agde Arkitektur AS. Planområdet vil være likt som i gjeldende plan, planID 202110.

1.3 Utbyggingsavtale

Det er allerede utarbeidet en utbyggingsavtale i forbindelse med den forrige reguleringsprosessen. Endringsforslaget vurderes å ikke utløse tiltak som i seg selv stiller krav til revisjon av denne.

1.4 Krav om konsekvensutredning

Det er i oppstartsmøtereferatet vurdert følgende:

«Omregulerer friluftsområde til byggeområde. Iht. forskriftens vedlegg I 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 bestemmelsen ikke presisert hva, eller hvor stort et «område» er.

I forskrift fra 2014 var størrelseskravet satt til 15 dekar. Ifølge departementets KU veileder kan det legges til grunn at 15 dekar kan være et passende utgangspunkt for hva som kan defineres som et område av viss størrelse. Ettersom det ikke er angitt noen størrelsesgrense i forskriften, vil ikke grensen som er avledet av tidligere forskrift og forarbeidene til siste lovendring, være absolutt, men må vurderes i den enkelte plansak. Det forutsettes at ikke viktige natur- eller samfunnsverdier blir negativt påvirket. Ved utvidelse av eksisterende bolig- og fritidsboligområder, må utvidelsen i seg selv være av en viss størrelse.

Det dreier seg om 1 tomt og noe tilleggsareal til noen tomter. Antar at totale areal ikke er mer enn på 3 daa. Det er i forbindelse med opprinnelige plan foretatt biologisk kartlegging som forutsettes blir lagt til grunn for videre arbeid, evt korrigeret/innhentet ny vurdering om det planlegges tiltak som ikke er i tråd med tidligere anbefalinger i rapporten. Utfra departementets KU veileder vurderes det at tiltaket ikke er KU pliktig.»

2 Planprosess og medvirkning

2.1 Varsel om planoppstart

Oppstartsmøte for planarbeidet ble avholdt i Lyngdal kommune den 30.11.21 med representanter fra tiltakshaver, plankonsulent og Lyngdal kommune.

Oppstart av planarbeid ble varslet offentlige instanser, samt berørte og tilstøtende eiendommer per rekommandert post, samt annonsert i papiravisen Lister. Høringsfristen ble satt til den 10.02.2022. Naboer, grunneiere og offentlige instanser ble varslet i henhold til lister tilsendt av Lyngdal kommune.



2.2 Medvirkning

Dagens brukere av området er orientert om planene for området gjennom standard varslingsprosedyre. Plankonsulent har inntrykk av at berørte parter er ivaretatt på en god og tilfredsstillende måte.

2.3 Endring konsulentforhold

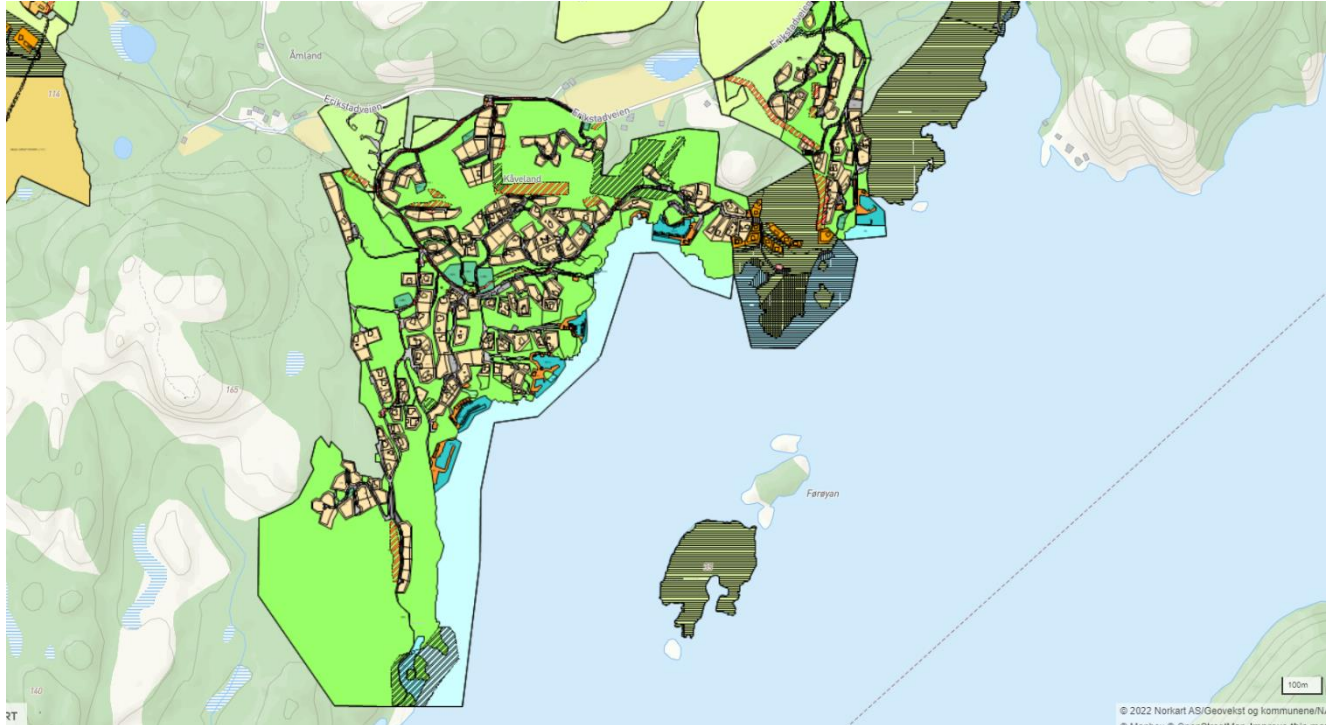
Det er fra desember 2022 skjedd en endring av konsulentforhold fra Cowi til Agde Arkitektur AS. Dette forholdet er avklart med Lyngdal kommune.

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Gjeldende planstatus

Reguleringsplan

Omsøkt planområde er i gjeldende reguleringsplan regulert med et omfattende omfang av fritidsbebyggelse.



Figur 4: Utsnitt av gjeldende reguleringsplan. Kilde:www.kommunekart.com

Biologisk mangfold i sjø

Terrateknikk utarbeidet en rapport for «Vurdering av marine biotoper i forbindelse med etablering av båtplasser/moloer i Lyngdalen for Kåveland hytteområde» i 2011. Rapporten vurderer langt på vei konsekvenser av de samme endringene som foreslås for småbåthavnene i denne endringen. Det er foreslått avbøtende tiltak for vanngjennomstrømming ved etablering av moloer som foreslås videreført i denne endringen.

Skredfarevurdering

Arentz & Kjellesvig utarbeidet en rasutredning i forbindelse med forrige reguleringsprosess. Av nye/endrede tiltak er det ikke konflikt mellom registreringer i denne som ikke allerede er belyst i rapporten, og temaet vurderes tilstrekkelig ivaretatt.

Biologisk mangfold

Det er i den forrige reguleringsprosessen utarbeidet en rapport for biologisk mangfold innenfor planområdet, ref. avsatte hensynssoner for naturmangfold. I tillegg til dette er det i senere tid blitt utarbeidet en skjøtelsesplan for H560_1 av Anders Lie v/Naturmuseum og botanisk hage, Universitetet i Agder. Denne er vedlagt plandokumentene i sin helhet.

4 Dagens forhold

4.1 Beliggenhet

Planområdet er lokalisert på Kåveland/Åmland, ca. 9 km i luftlinje sør for Lyngdal sentrum, i Lyngdal kommune. Området grenser mot Grønsfjorden, og er orientert mot sør-østlig retning, med fallende topografi mot fjorden.

4.2 Arealbruk

Planområdet fremstår som omfattende utbygd med fritidseiendommer og tilhørende fritidsrelaterte anlegg, som lekeplass, båthavner og teknisk infrastruktur.

4.3 Landskap

Planområdet er lokalisert på vestre side av Grønsfjorden, ca. 3,5 km fra Revøy. I et overordnet landskapsbilde inngår planområdet i landskapsregionen Skagerakkysten, jf. skogoglandskap.no. Denne regionen består igjen av fem underregioner, hvorav planområdet inngår i underregion Lyngdals fjordene. Størstedelen av strandsonen langs planområdet består av bratt fallende terreng mot fjorden, mens den del av planområdet som er avsatt til småbåthavn lengst mot nord består av en større flate ned mot havet. Innenfor området er terrenget kupert med bratte helninger og stup, med enkelte flattere partier i mellom. Det lokale landskapet har en østlig orientering, skrånende mot Grønsfjorden. Planområdet er eksponert mot sjø og fastland på motsatt side av fjorden.

4.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er gjort vurderinger av de konkrete endringsforslagene og hvorvidt disse er i konflikt med allerede kjente lokaliteter innenfor planområdet jf. Naturbase.no. Av de foreslåtte endringene er det kun i forbindelse båthavnen i Perstø, hvor det foreligger registrering av 2 SEFRAK-registrerte sjøbuer, at nye tiltak er i potensiell konflikt med kulturminner og kulturmiljø. Det er fra Agder fylkeskommunes avdeling for kulturminnevern og kulturturisme, i epost datert 17.02.22, uttalt at de anser registreringer av båtnaust som tapt som følge av bygningen har rast sammen.

4.5 Naturverdi og biologisk mangfold

Ved vurdering av naturverdi og biologisk mangfold ble det i forbindelse med forrige reguleringsprosess, samt etterfølgende prosesser, gjort et omfattende kartleggingsarbeid av naturverdi og biologisk mangfold. På bakgrunn av dette vil vi i dette dokumentet kun vurdere hvorvidt endringer kommer i konflikt med allerede kjente lokaliteter. Viser til eventuelle vurderinger for hvert endringspunkt nedenfor.

4.6 Rekreasjonsverdi og friluftsliv

Planområdet er i stor grad utbygget med fritidsboliger, lekeplasser, båthavn, badeplass, turstier og tilrettelagt for friluftaktiviteter. Det vil for hvert enkelt endringsforslag gjøres vurdering av tiltakets innvirkning på rekreasjonsverdi og friluftsliv.

4.7 Trafikkforhold

Kjøreveier og teknisk infrastruktur er i stor grad ferdig etablert innenfor planområdet. Videre er det gjort utbedringer på kommunal vei inn til planområdet. Det vil for hvert enkelt endringsforslag gjøres vurdering av tiltakets innvirkning på trafikkforhold.

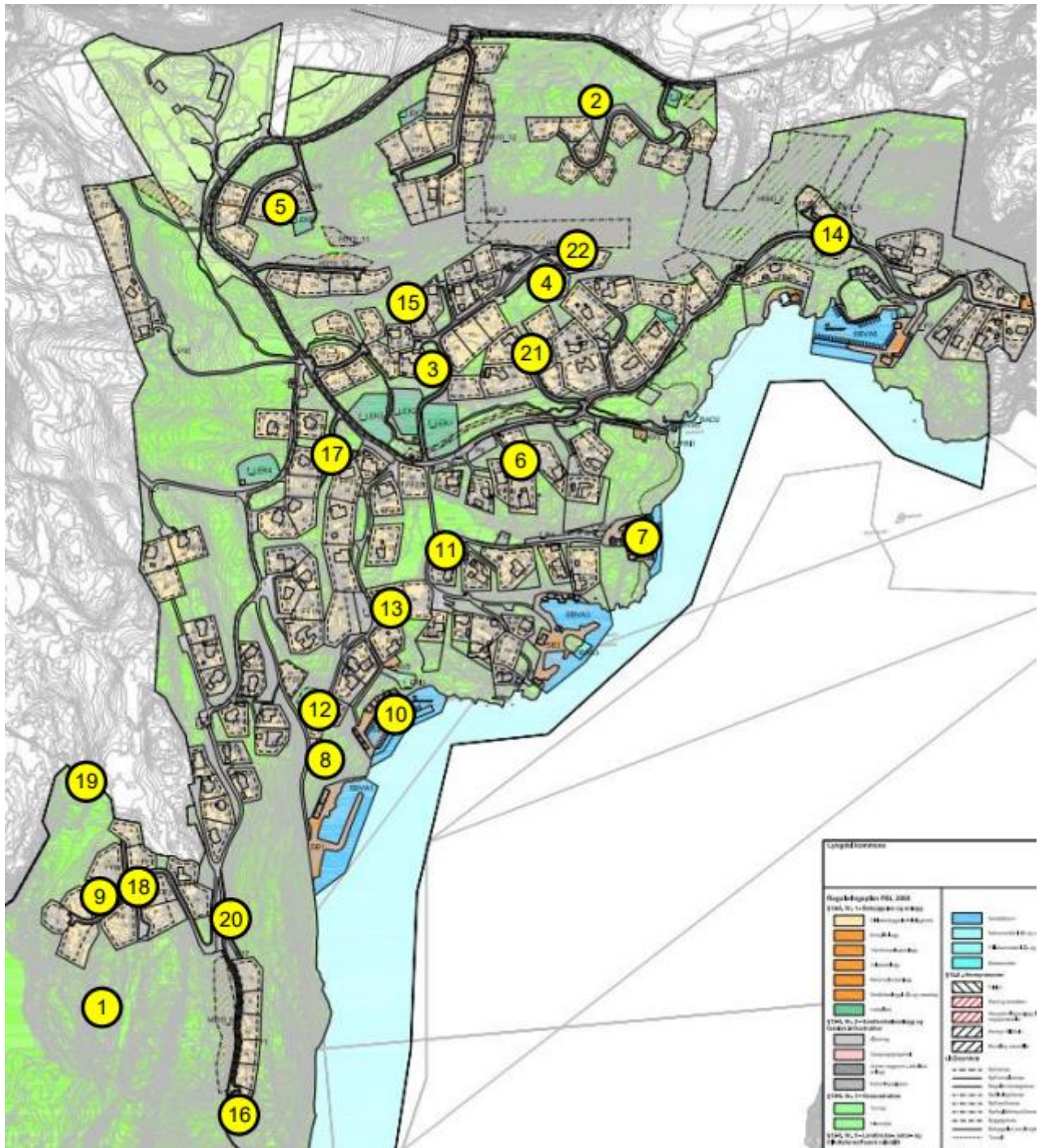
4.8 Vann og avløp

Det er etablert vann- og avløpsløsninger for all bebyggelse innenfor planområdet. Tilkobling av disse er regulert gjennom utbyggingsavtale med Lyngdal kommune.

5 Beskrivelse av endringsforlag

Hensikten med varslet reguleringsendring er å legge til rette endringer som varslet i oppstart innenfor gjeldende reguleringsplan.

5.1 Oversiktskart varslede endringer



5.2 Endringer varslet i oppstartsvarsel

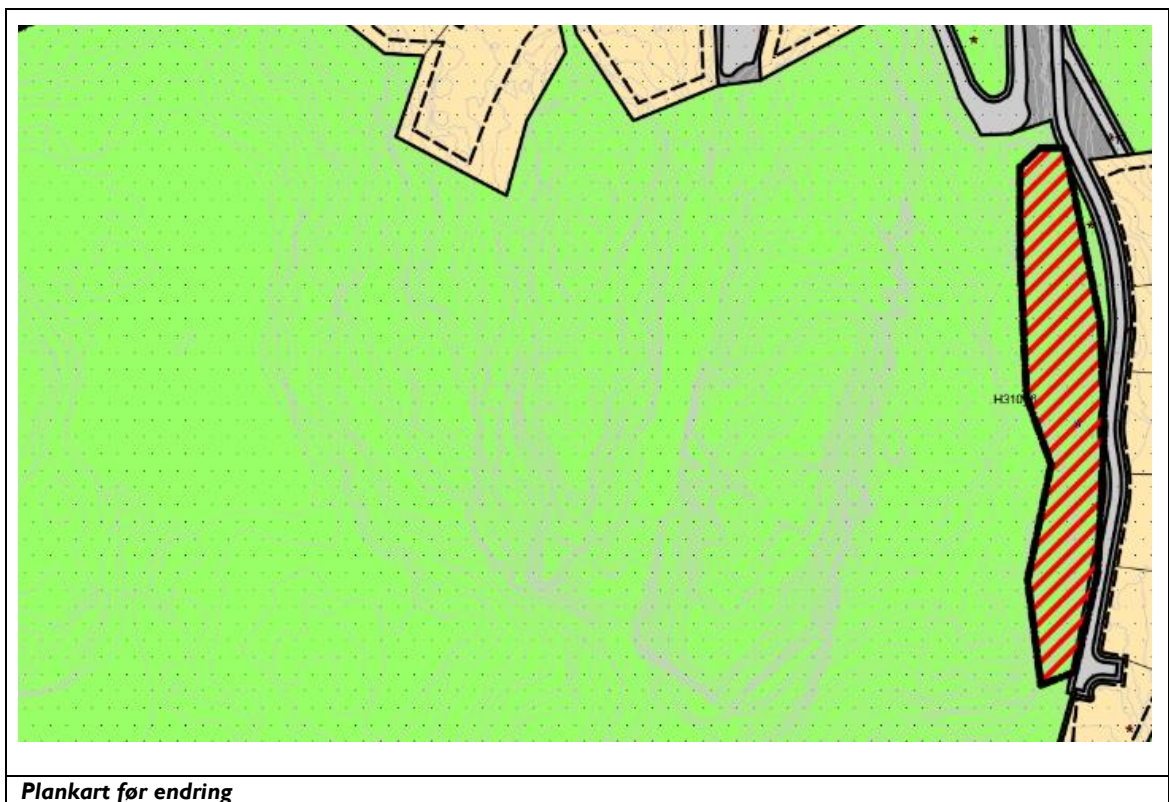
I. Masseuttaket

Beskrivelse av tiltaket:

Det var i forbindelse med oppstartsvarsel meldt at dagens massetak foreslås omregulert til ny fritidstomt. I forbindelse med arbeidet har man også sett på utforming av tomtene 12-17, samt plassering av tursti. Som det fremkommer av eget pkt. vedrørende tomtene 12-17, er det foreslått å ta ut I av tomtene (tomt 17), som følge av vanskelig opparbeidelse og adkomst. Ved oppmåling av området for masseuttak ser vi at dette planerte arealet vil utgjøre ca. 1,4 daa, noe som fremstår i overkant stort for I tomt, og vi har derfor sett på muligheten for å flytte tomt 17 sammen med ny tomt.

Massetaket er ikke ferdigstilt, og det er fortsatt noe masser igjen for sprengning. Det ble fattet vedtak om dispensasjon og tillatelse til tiltak etter PBL § 20-3 for anleggning av massetak for uttak av sprengstein i vedtaksnummer 664/18, datert 18.12.2018. Det ble i brev fra Direktoratet for mineralforvaltning, datert 26.02.2019, opplyst at de anså tiltakshavers plikt til å sende inn melding som oppfylt.

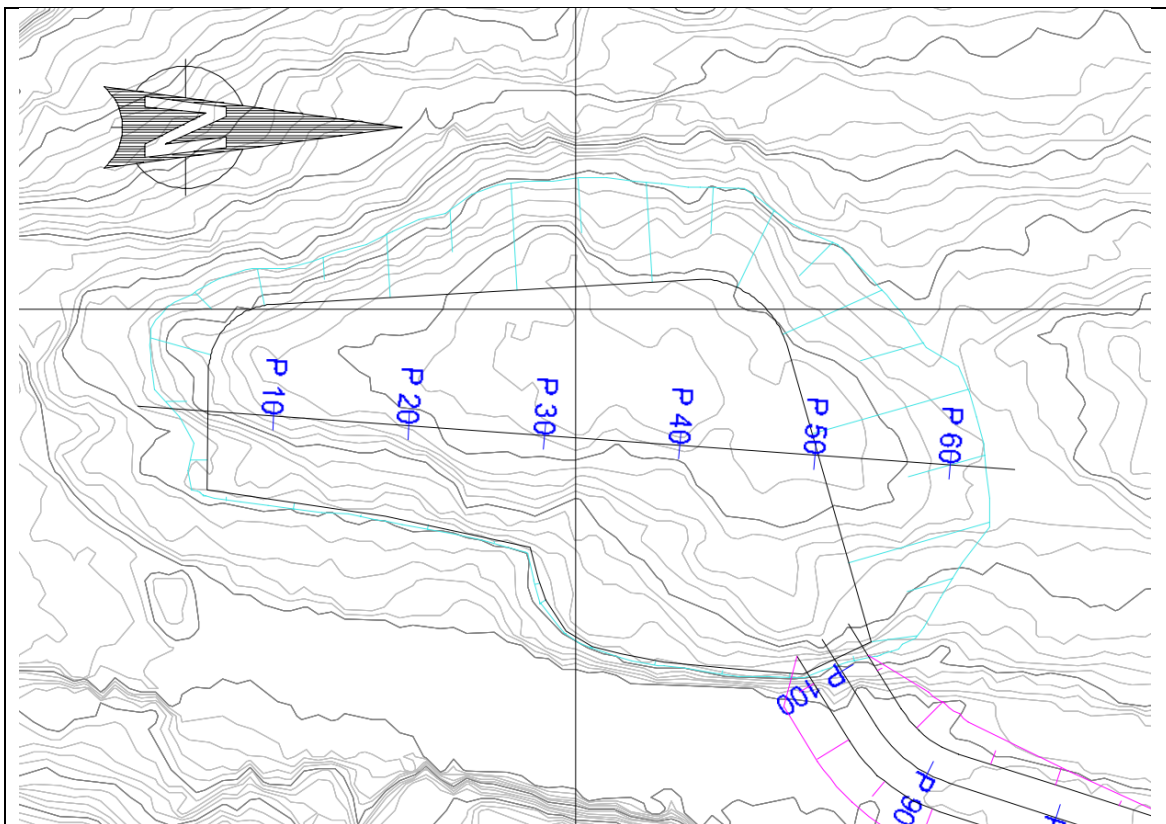
Endringer i plankart:



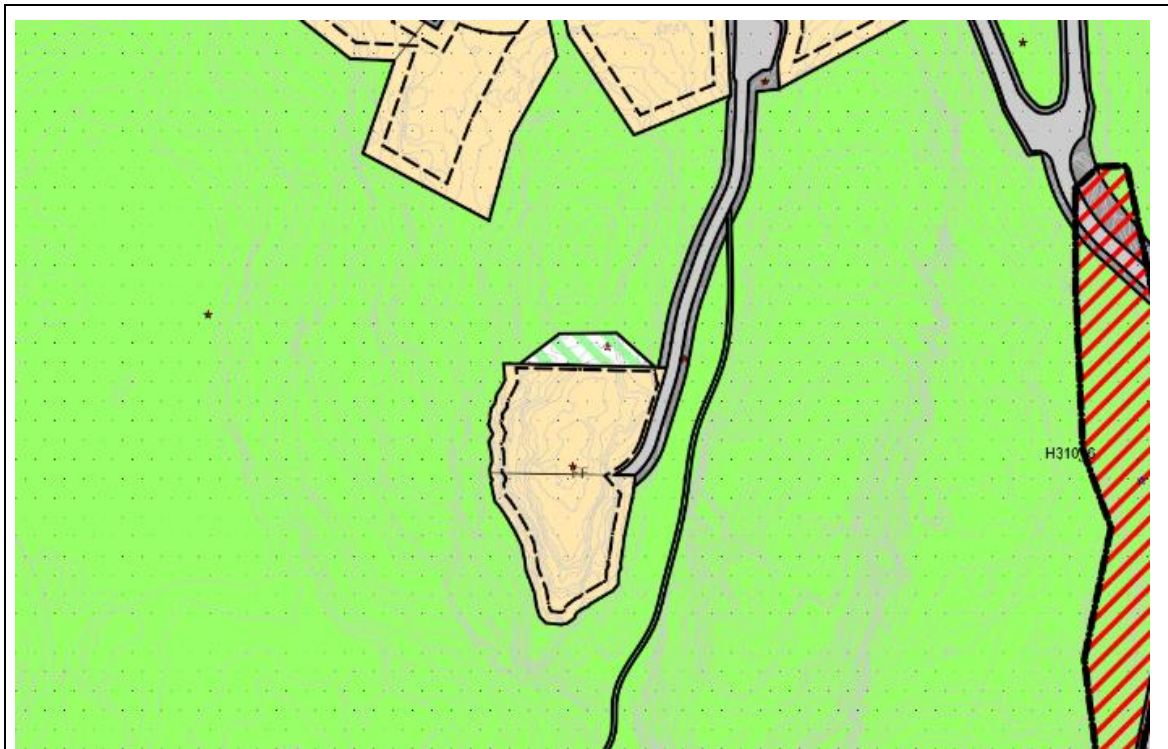
Byggegrenser og formålsgrenser for nye tomter i dette området er foreslått basert på de samme avgrensningene som lå til grunn for det godkjente massetaket. Det er ved bruk av dronefoto under forsøkt illustrert dagens situasjon sammenstilt med foreslåtte byggegrenser.



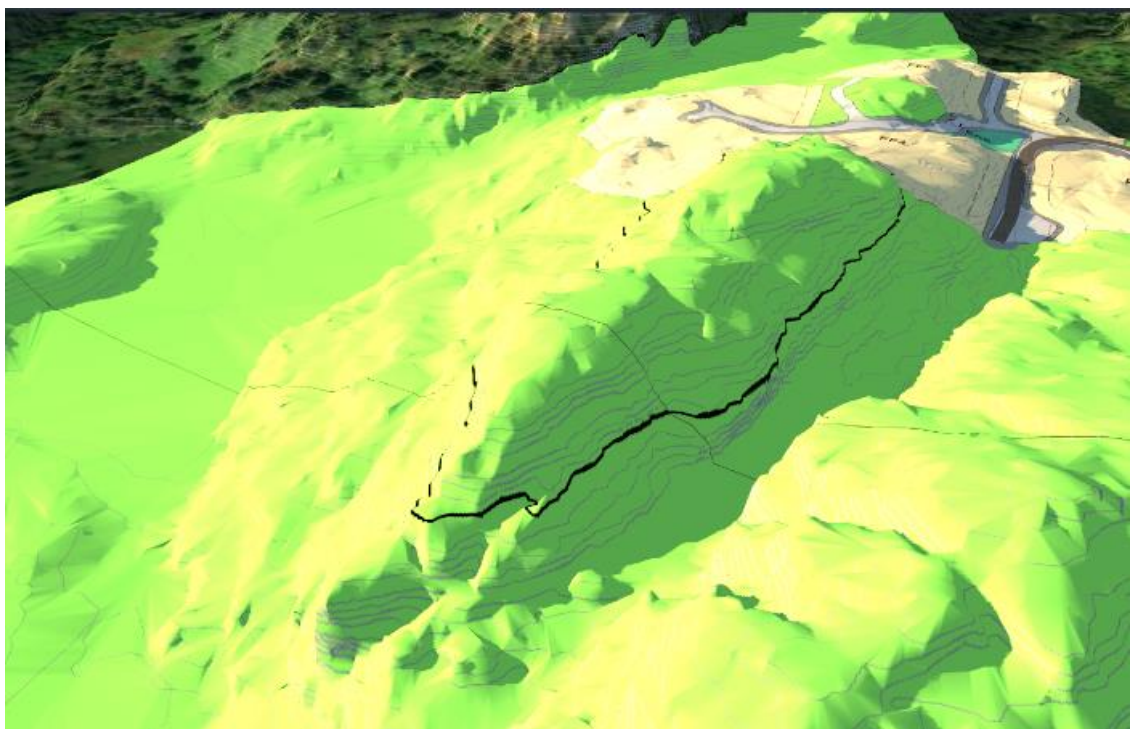
Dronefoto av dagens situasjon



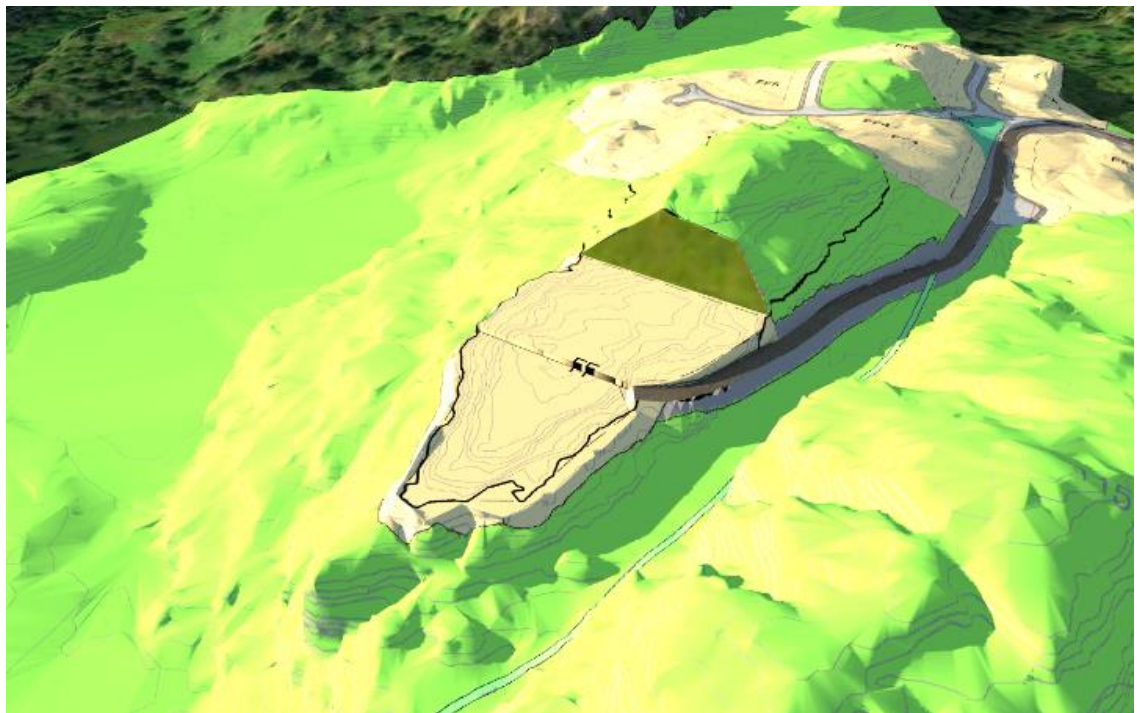
Plantegning fra massetak



Plankart etter endring



Illustrasjon før endring



Illustrasjon etter endring

Endringer i bestemmelser:

§ 3.6 endres fra:

Byggets møneretning/lengderetning skal som hovedregel følge parallelt med terrengets høydekoter. For tomt nr. 12-17 skal bygg plasseres med møne/gesims-retning parallelt med veilhøydekoter.

Til:

Byggets møneretning/lengderetning skal som hovedregel følge parallelt med terrengets høydekoter. For tomt nr. 12-16 skal bygg plasseres med møne/gesims-retning parallelt med veilhøydekoter.

§ 3.8.2 endres fra:

For hytter i 1 etasje: Maksimal gesimshøyde og mønehøyde er hhv. 3,0 og 5,5 m ved saltak og maksimal gesimshøyde er 5,5 m v. pulttak. Tomtene 5, 8 (gnr.17 bnr.45), 9 (gnr.17 bnr.46), 12 - 17, 102, 147, 148, 142, 153-159, 87- 88 og 162 skal bebygges med hytter i 1 etasje.

Til:

For hytter i 1 etasje: Maksimal gesimshøyde og mønehøyde er hhv. 3,0 og 5,5 m ved saltak og maksimal gesimshøyde er 5,5 m v. pulttak. Ved flatt tak er maksimal gesimshøyde 3,5 m. Tomtene 5, 8 (gnr.17 bnr.45), 9 (gnr.17 bnr.46), 12 - 17, 94 – 95, 87- 88, 102, 127 - 129, 131 – 132, 147, 148, 142, 154, 157-159, 161 – 162 og 164 skal bebygges med hytter i 1 etasje.

§ 34 endres fra:

Før det tillates nye tiltak for tomtene nr. 12-17, skal tursti TURI være opparbeidet frem til sjøen som gangsti uten store inngrep. Det skal være tilrettelagt for minst en rasteplass med benker og andre enkle tiltak slik at det inviteres til stans og aktiv bruk av naturen. Øvrige turveger skal være opparbeidet før tiltak på den 26. nye tomten i feltet kan godkjennes Området ved sjøen sør for tomtene nr. 12-17, skal uten store inngrep tilrettelegges slik at området kan fungere som bade- og oppholdsplass.

Til:

Før det tillates nye tiltak for tomtene nr. 12-17 og 164, skal tursti TURI være opparbeidet frem til plangrense i sør, som gangsti uten store inngrep. Det skal være tilrettelagt for minst en rasteplass med benker og andre enkle tiltak slik at det inviteres til stans og aktiv bruk av naturen. Øvrige turveger skal være opparbeidet før tiltak på den 26. nye tomten i feltet kan godkjennes Området ved sjøen sør for tomtene nr. 12-17 og 164 **kan** uten store inngrep tilrettelegges slik at området kan fungere som bade- og oppholdsplass.

Virkning/konsekvens av endring:

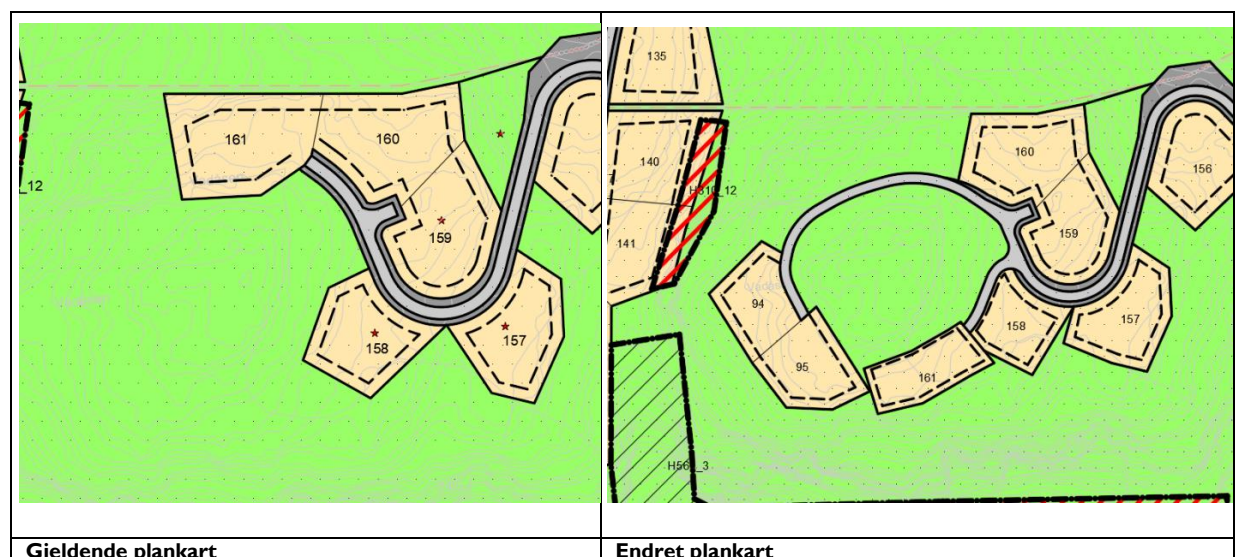
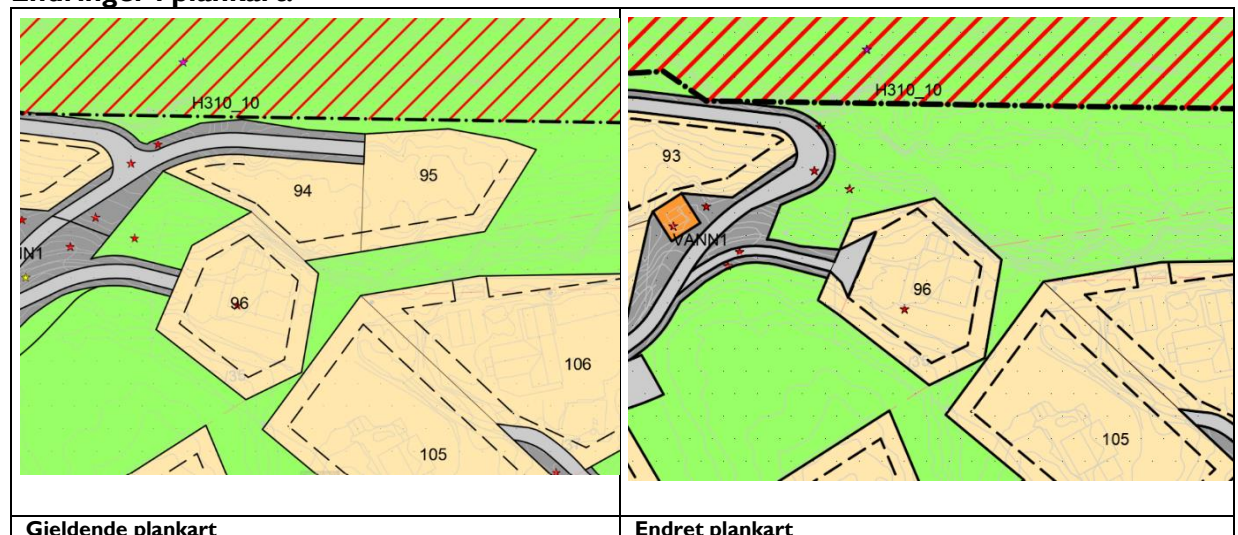
Endringen vil medføre en ny bruk av et område som i gjeldende plan var avsatt til friluftsmål, noe som normalt sett kan være problematisk. Det er derimot gjennomført ganske inngripende tiltak i området i form av masseuttak, som er godkjent inntil 10 000 faste m³, og områdets reelle funksjon som friluftsmål fremstår svært begrenset. Den virker derfor mer reelt å vurdere dagens situasjon som masseuttak opp mot foreslått endring med fritidsbebyggelse, som fremstår å være en forbedret situasjon. Det må også nevnes at det i tillatelsen til uttak av masser er stilt vilkår om gjenoppretting av området som friluftsområde, men vi stiller oss skeptiske til hvor attraktive disse arealene vil fremstå som friluftsområder ved en slik løsning. Denne endringen må også sees i sammenheng med forslaget om å legge om kyststien TURI, da denne vurderes å være svært viktig for allmennheten ved at den også kan påkobles regulert kyststi på eiendom lengre sør.

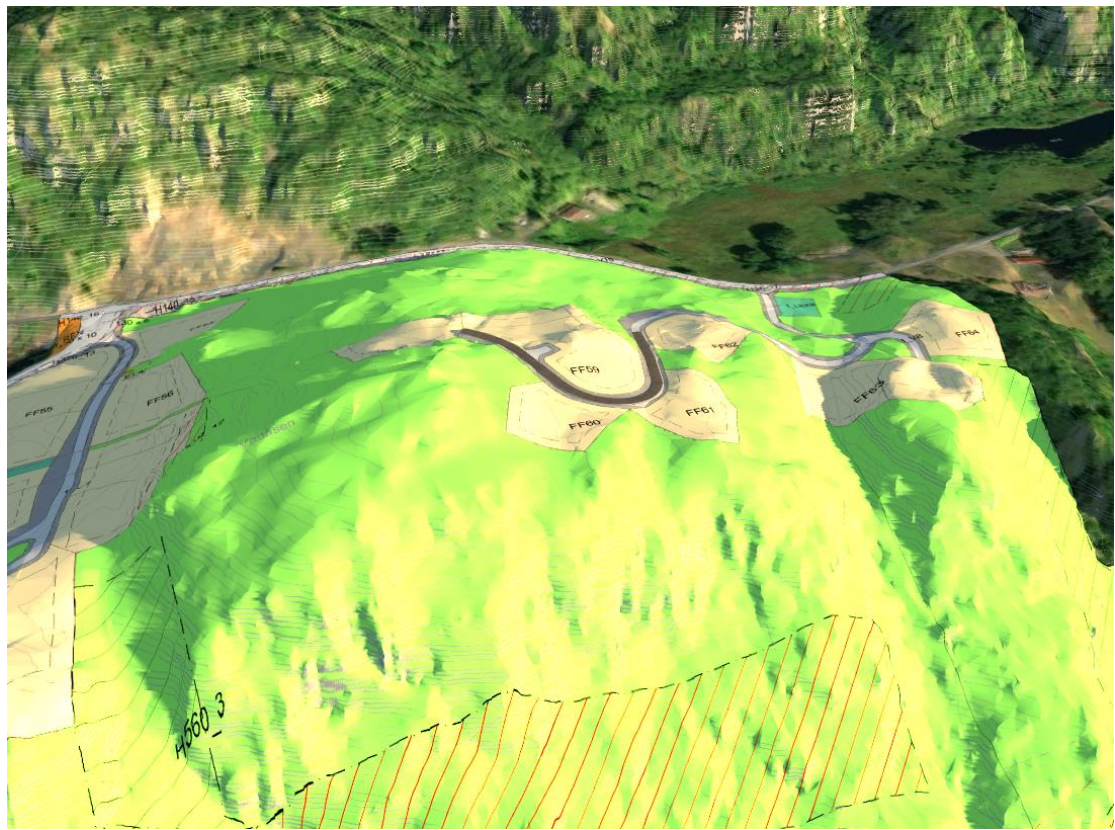
2. Tomt 94 og 95

Beskrivelse av tiltaket:

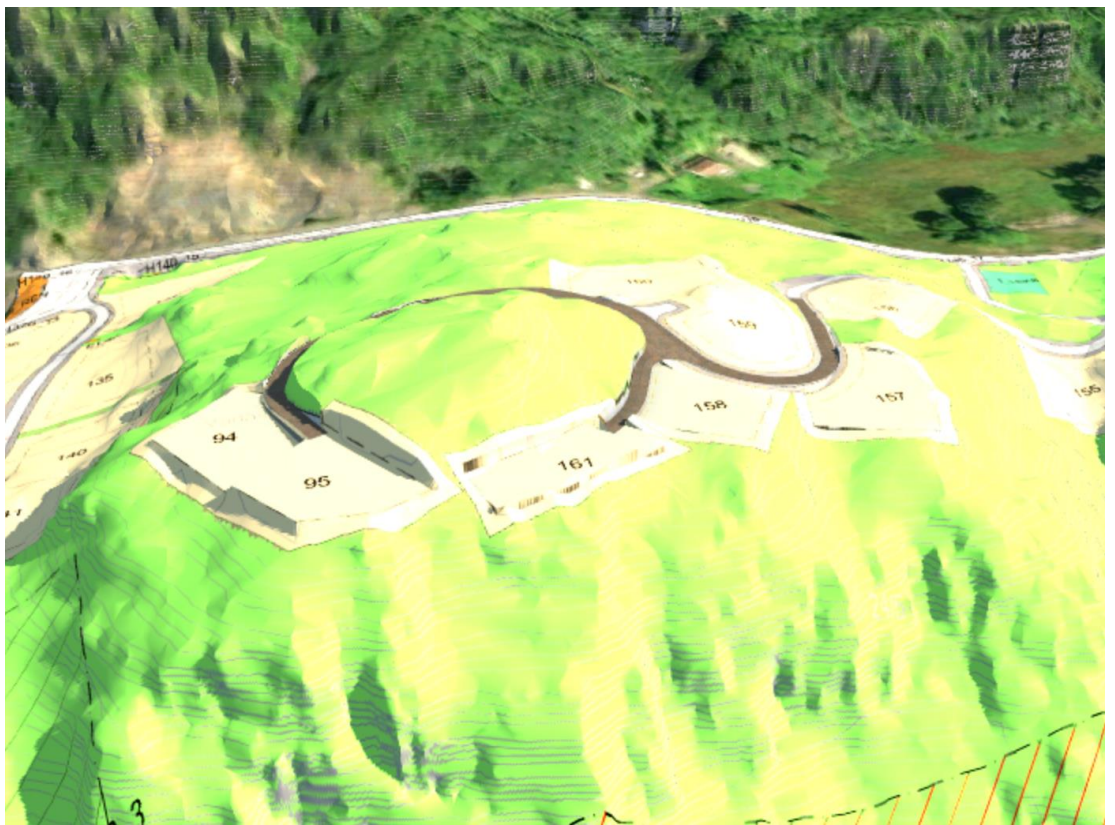
Dagens plassering av tomtene 94 og 95 har vist seg svært utfordrende med tanke på tilfredsstillende rassikring av bakenforliggende fjell. Det har vært flere gjennomganger med geolog uten å komme frem til tilfredsstillende løsninger. Det er på bakgrunn av dette sett på alternative plasseringer, og det er foreslått å vurdere disse i sammenheng med øvrige tomter på Vaddåsen, hvor man også ser på justeringer av eksisterende tomter i dette området for en helhetlig tilfredsstillende løsning med hensyn til terrengbearbeidelse og landskapsvirkninger.

Endringer i plankart:

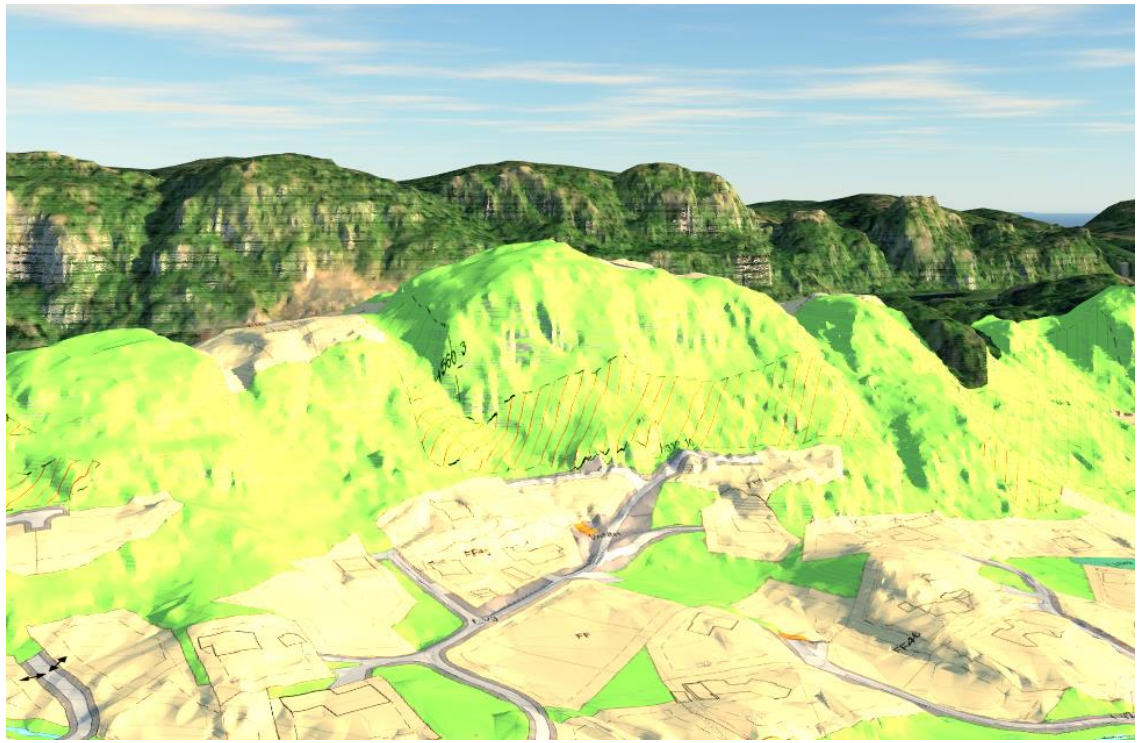




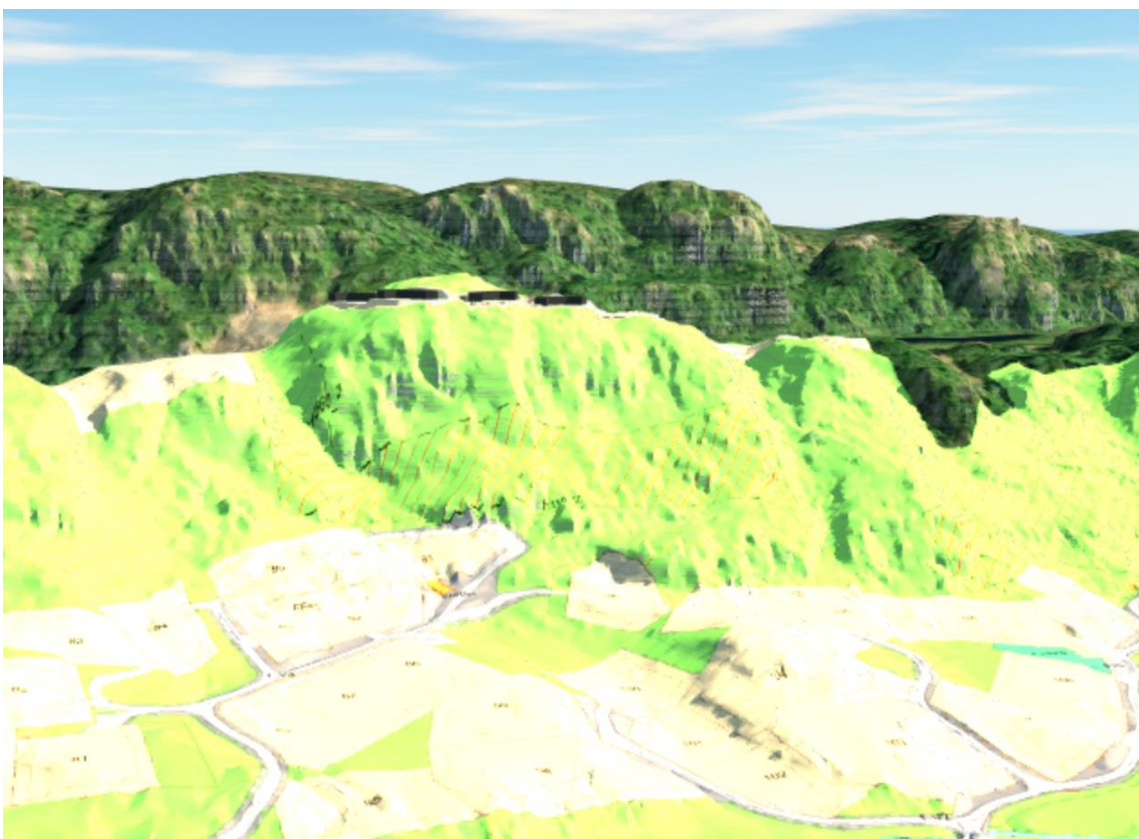
Illustrasjon før endring



Illustrasjon etter endring



Illustrasjon før endring



Illustrasjon etter endring

Endringer i bestemmelser:

Tabell for planeringshøyder endres fra:

Tomt	Gbnr.	Kotehøyde (byggeklat)	Etasjer
94		40-42	1
95		41-42	1

Til:

Tomt	Gbnr.	Kotehøyde (byggeklat)	Etasjer
94		Maks kote +111,0	1
95		Maks kote + 113,0	1
157		Maks kote + 105,0	1
158		Maks kote + 110,0	1
161		Maks kote +112,0	1

Virkning/konsekvens av endring:

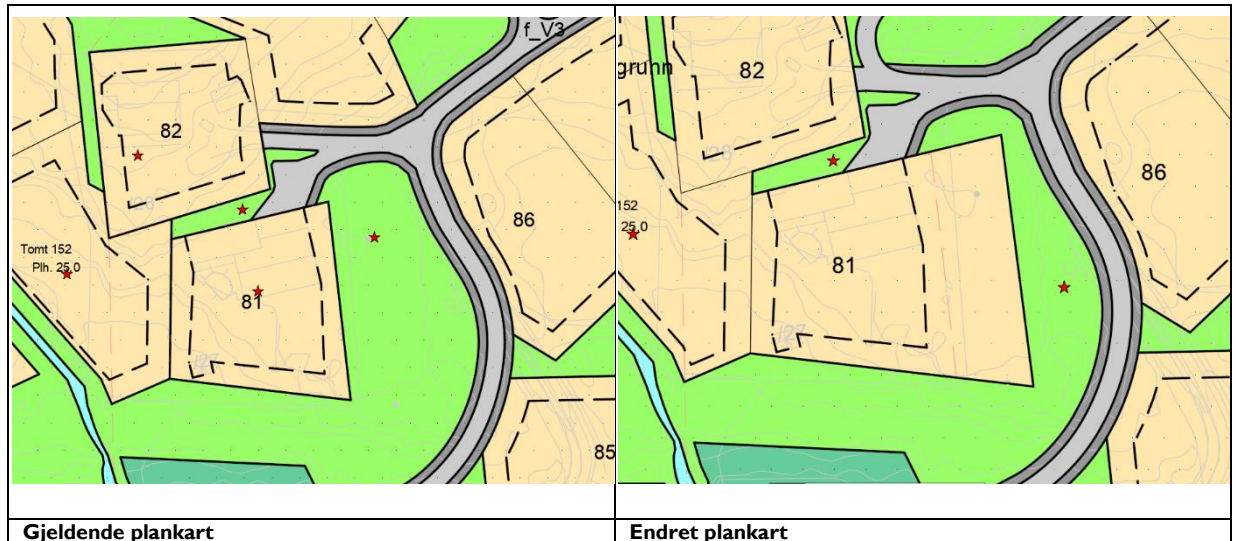
Foreslåtte endringer vil ha den åpenbare konsekvensen at et tidligere ubebygget areal nå bebygges med 3 tomter, som isolert sett vurderes å kunne ha en negativ landskapsvirkning dersom utformingen av disse blir uheldig. Det er derimot vurdert at gjeldende plans plassering av tomt 94 og 95 er såpass problematisk mht rassikring, at disse tiltakene sannsynligvis også ville medført vesentlige landskapsvirkninger. Som en formildende omstendighet for flyttingen er det foreslått enkelte justeringer av eksisterende byggegrenser/formålgrenser for bedre terrengtilpasning av eksisterende tomter. Det er også vurdert at enkelte tomter må bygges langsmed kotelinjene for å begrense utslag i forkant og bakkant av tomt, og at de mest eksponerte tomtene reguleres med maksimal tillatt planeringshøyde, samtidig som at formspråket endres til bebyggelse i 1 etasje med flatt tak. Det vurderes at den samlede virkingen av foreslåtte endringer er formildende, og at landskapsvirkningen for Vaddåsen som en helhet er tilstrekkelig ivarettatt.

3. Tomt 81

Beskrivelse av tiltaket:

Eier av gnr 24 bnr 27 (tomt 81) har fremmet et ønske om å kjøpe tilleggsarealer øst for dagens tomtегrense. Det er foreslått å utvide dagens formålsgrænse for å omslutte det aktuelle arealet, men at dagens byggegrænse består da det ikke åpnes for å etablere tiltak innenfor området.

Endringer i plankart:



Endringer i bestemmelser:

Ingen endringer.

Virkning/konsekvens av endring:

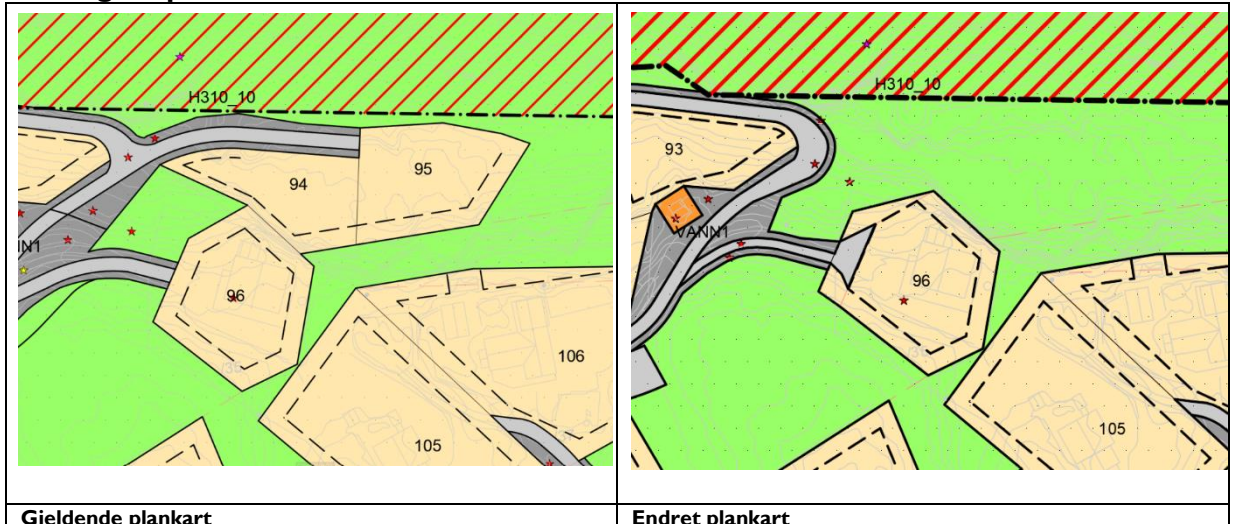
Foreslått endring vurderes å være av begrenset betydning for dagens bruk av området og omkringliggende eiendommer. Endringen virker først og fremst å være som følge av et ønske om kontroll over området for fremtiden, samtidig som det gir noe mer uteoppholdsarealer på tomten. Det aktuelle området er til dels tatt i bruk til hageformål allerede i dag, og en endring i plankartet vil i stor grad bekrefte reell disponering av arealet.

4. Tomt 96

Beskrivelse av tiltaket:

tomte-eier ønsker å utvide tomten slik at det er samsvar mellom faktisk opparbeidet parkering/tun og regulert situasjon. Byggegrenser i gjeldende plan opprettholdes, mens øvrige tilleggsarealer inngår i fritidsformålet.

Endringer i plankart:



Ortofoto dagens situasjon med gjeldende plan

Endringer i bestemmelser:

Ingen endringer.

Virkning/konsekvens av endring:

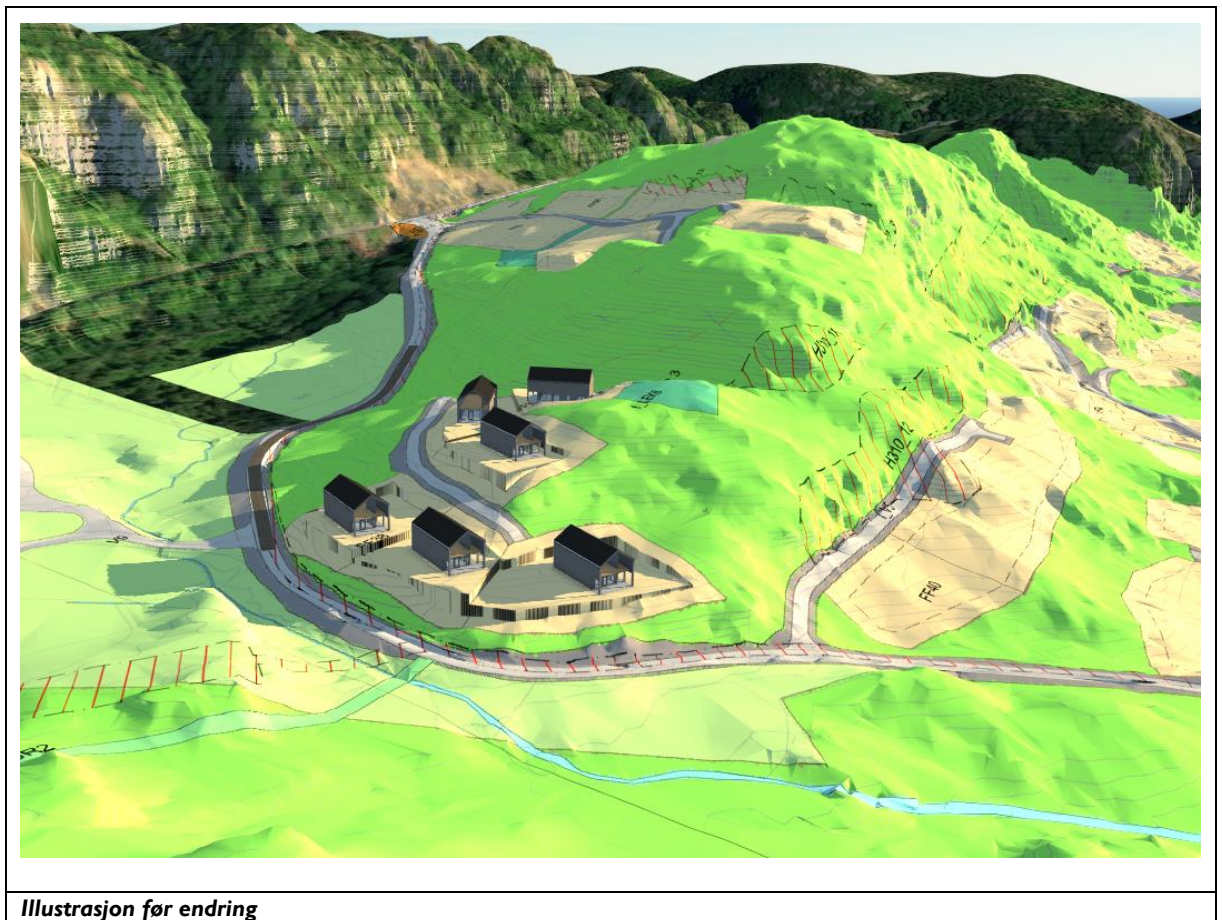
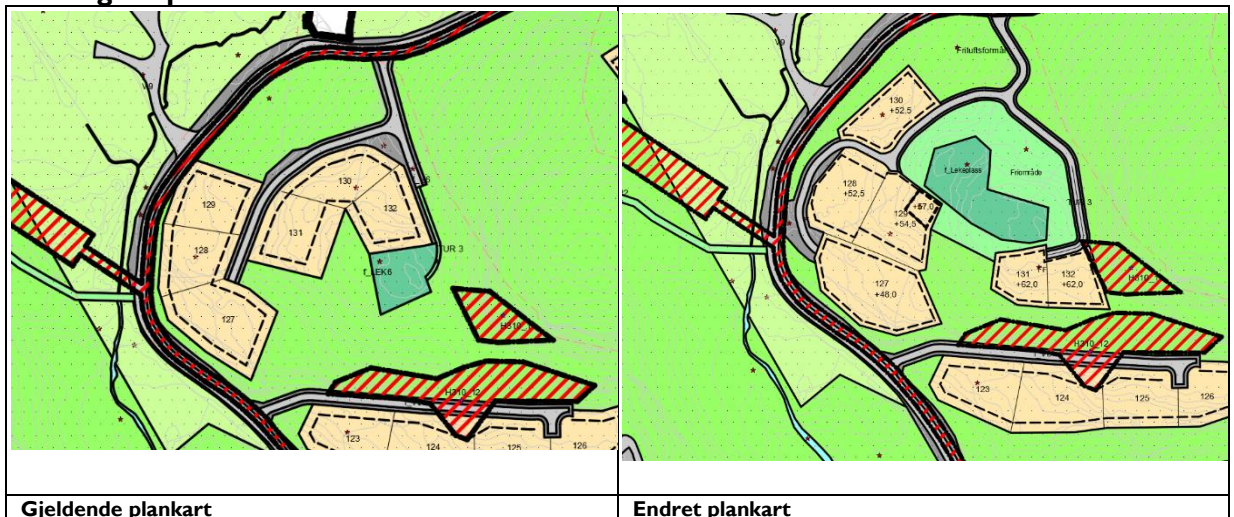
Foreslått endring vurderes å være av begrenset betydning for dagens bruk av området og omkringliggende eiendommer. Endringen virker først og fremst å være som følge av et ønske om å bekrefte faktisk situasjon vedrørende parkerings og manøvreringsmuligheter på tomten.

5. Tomtene 127 – 132 og lekeplass

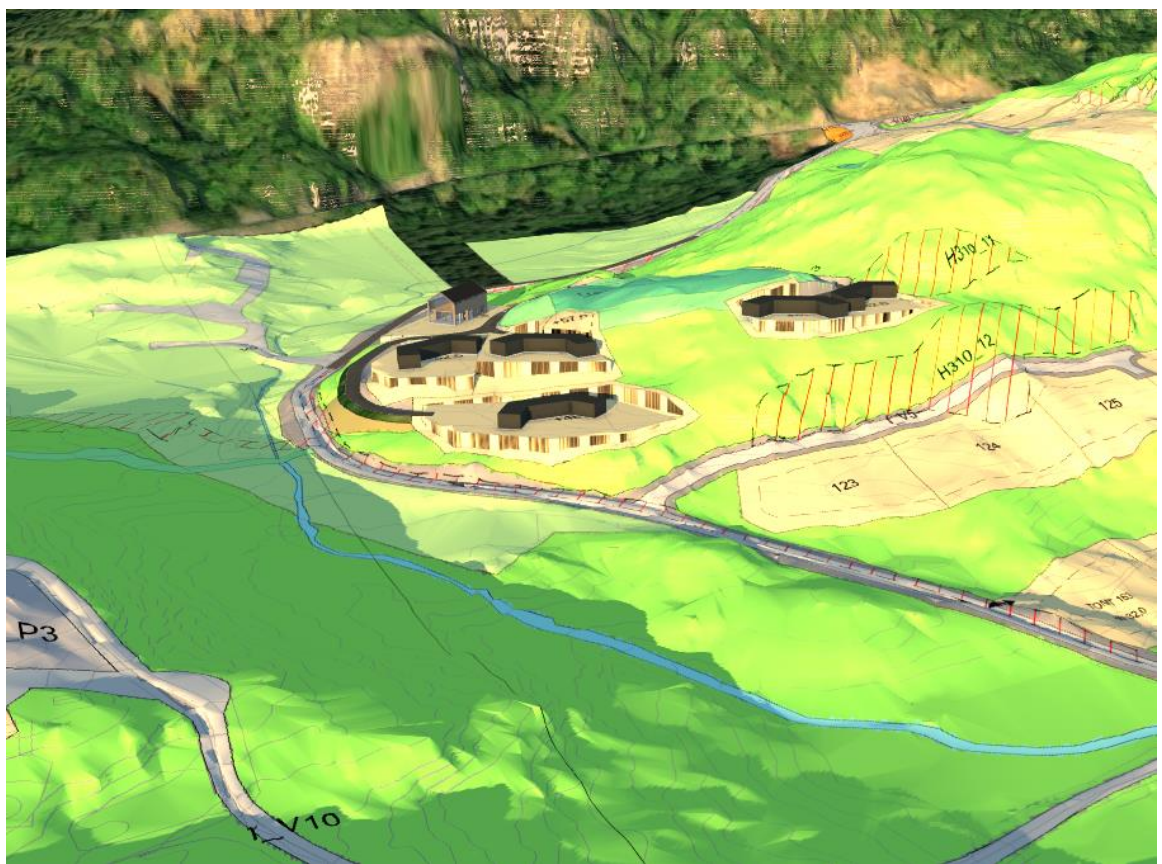
Beskrivelse av tiltaket:

Gjeldende plans utforming av tomtene 127-132 viser seg vanskelig å realisere, da utformingen på denne ikke tilstrekkelig ivaretar kjøperes ønskede kvaliteter for en fritidstomt i dette området. Dette er dels på grunn av tomtenes orientering, og dels på grunn av nødvendig terrengbearbeidelse. Foreslått endring er utformet med hensikt å bedre ivareta eksisterende terreng, samtidig som at lekeplass/fellesarealer lokaliseres i et område med attraktive kvaliteter.

Endringer i plankart:



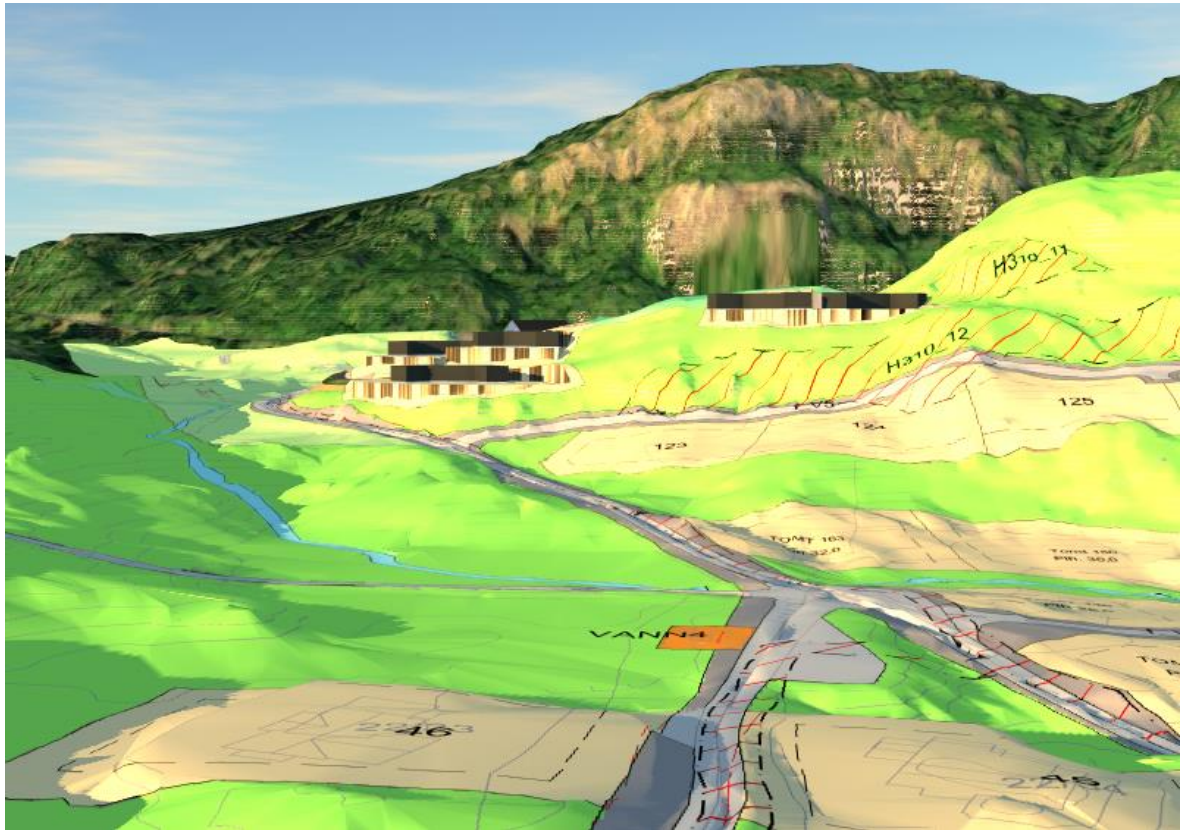
Illustrasjon før endring



Illustrasjon etter endring



Illustrasjon før endring



Illustrasjon etter endring

Endringer i bestemmelser:

Tabell 3.8.3 justeres med planeringshøyder for de aktuelle tomtene.

§ 9.2 Endres til at f_LEK6 omfatter tomtene 127-132. samt at det gis et eget avsnitt for f_LEK6 med følgende bestemmelsestekst:

«Det skal innenfor område f_LEK6 opparbeides naturlekeplass. Det skal legges stor vekt på naturlig terrengtilpasning ved plassering av tiltak, og det tillates ikke vegetasjonsrydding utover enkel rydding for plassering av tiltak. Det skal innenfor f_LEK6 minimum legges til rette for sandkasse, rusjebane og sittebenk.»

Virkning/konsekvens av endring:

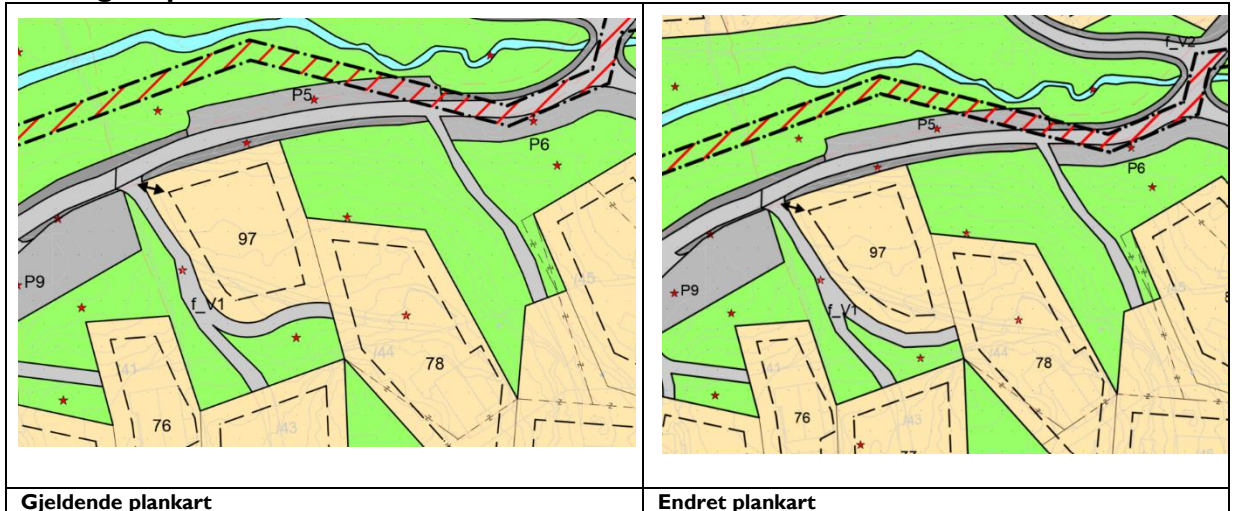
Gjeldende plans plassering av tomtene 127-132 har vist seg å være noe uheldig mht terrengbearbeidelse og adkomst. Tomtene er i stor grad plassert på nordsiden av kollen, som igjen gir svært begrensede kvaliteter på disse, samtidig som at de fremstår lite hensiktsmessig utformet mht byggegrenser. Det er derfor foreslått en endring hvor tomtene flyttes frem på sørsiden av kollen, samtidig som selve kollen og omkringliggende arealer av denne blir avsatt til lekeplass og friområder. Foreslått endringer vurderes å ivareta både barn- og unges interesser og tomtenes attraktivitet, uten at dette vesentlig forringer virkningene på det lokale og overordnede landskapsbildet.

6. Tomt 97 og vei til tomt 78

Beskrivelse av tiltaket:

I gjeldende reguleringskartet er det lagt opp til at adkomsten til tomt 78 skal flyttes. Dette er nå utført og veien tilpasset terrenget. Det medfører at tomt 97 og veien er noe flyttet i forhold til godkjent plan som er en mindre justering.

Endringer i plankart:



Endringer i bestemmelser:

Ingen endringer.

Virkning/konsekvens av endring:

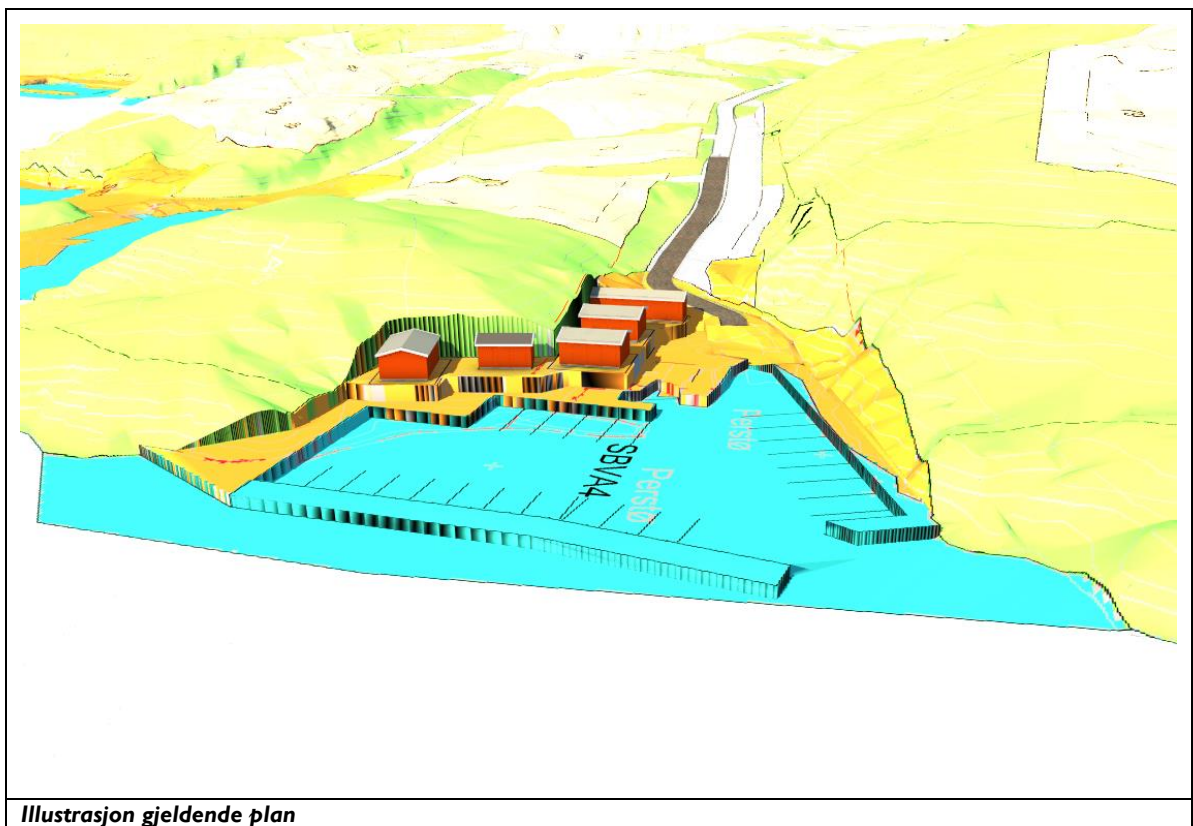
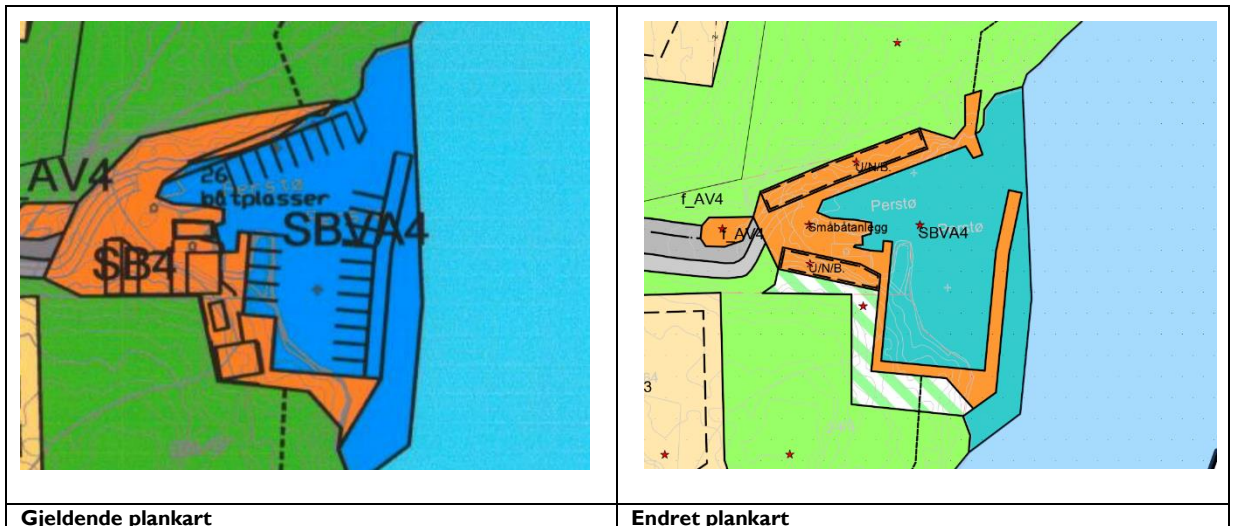
Veglinje foreslås endret i tråd med faktisk situasjon. Tiltaket vurderes å være av ubetydelig betydning.

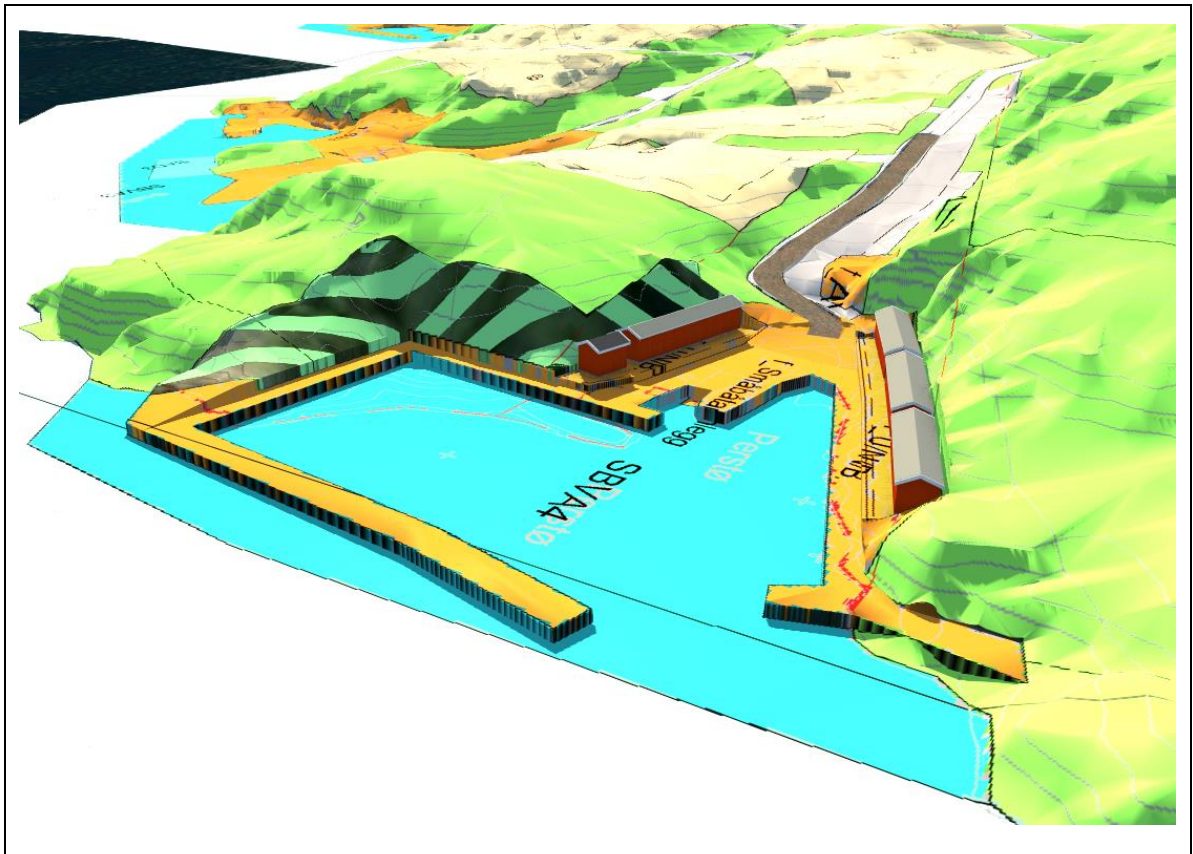
7. Båthavna i Perstø SB4

Beskrivelse av tiltaket:

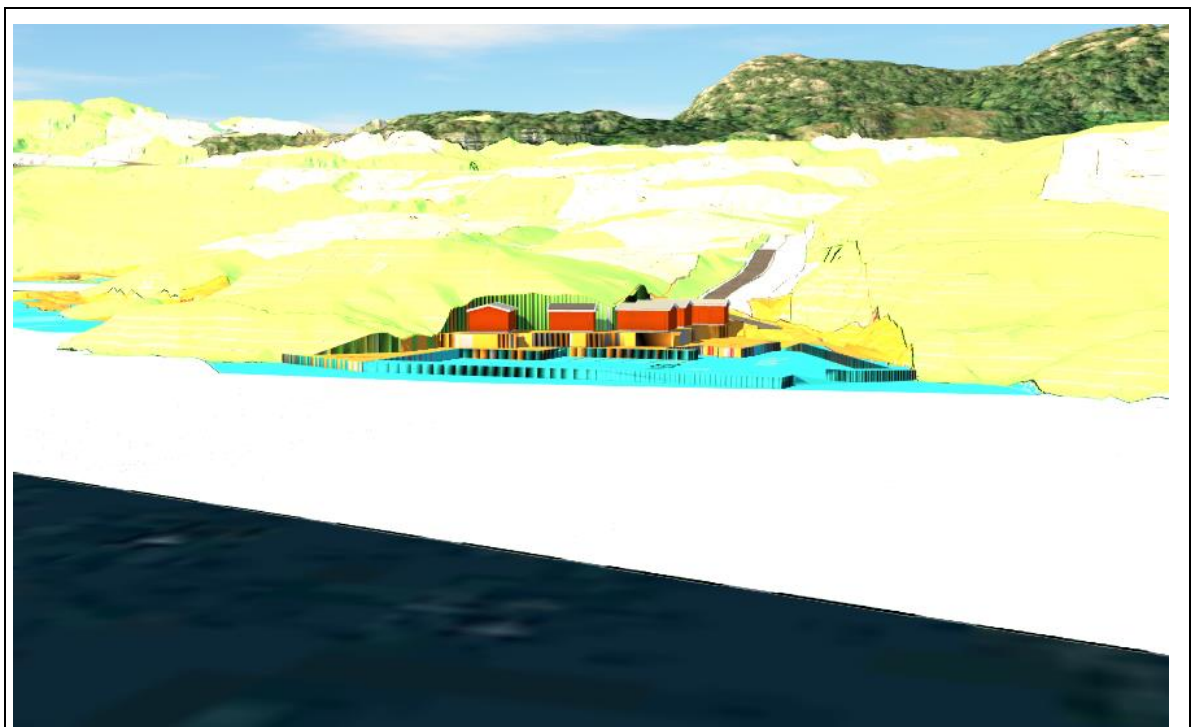
Det er gjort en vurdering/øvelse for å finne en hensiktsmessig utforming mht terrengbearbeidelse og landskapsvirkning, som samtidig ivaretar det økte behovet for båtplasser. Som følge av dette er boder gitt en annen utforming og i større grad foreslått flyttet til nordsiden av støa. Det er også foreslått at høyder på ferdig gulv senkes fra 2,5 til 1,5 moh, samt at båthavna utvides mot sør.

Endringer i plankart:

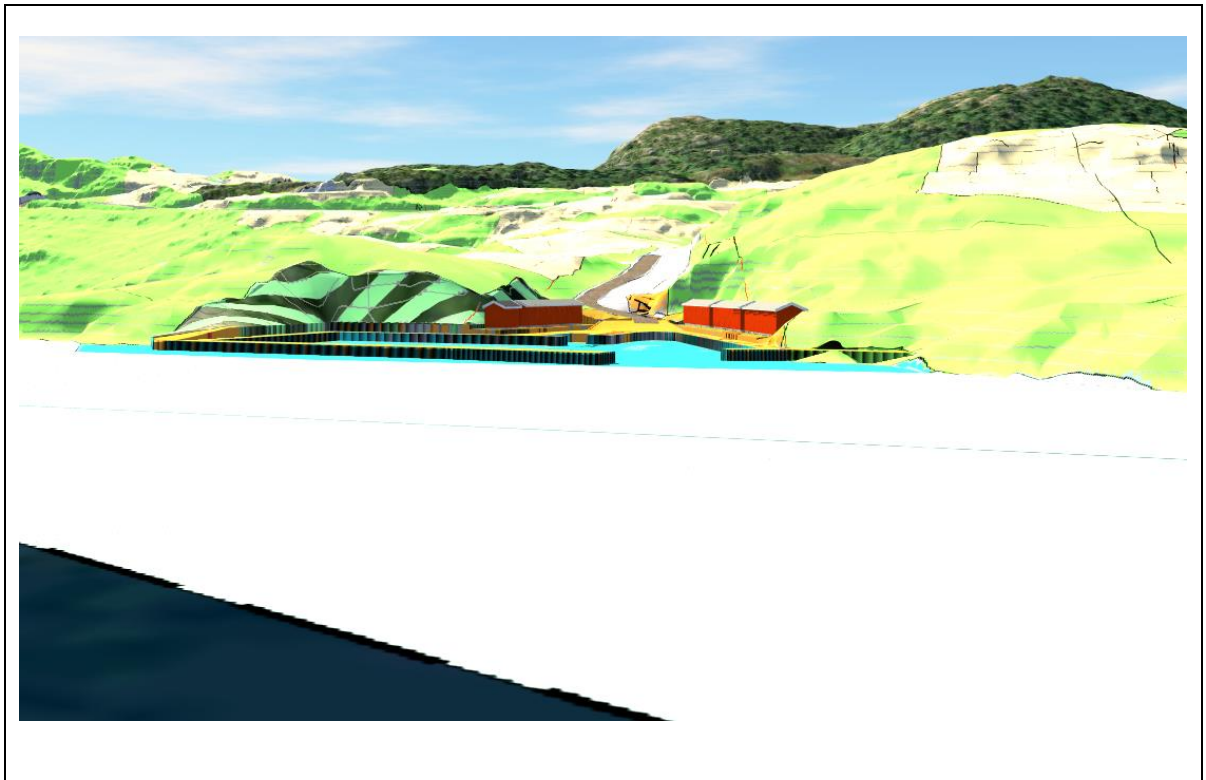




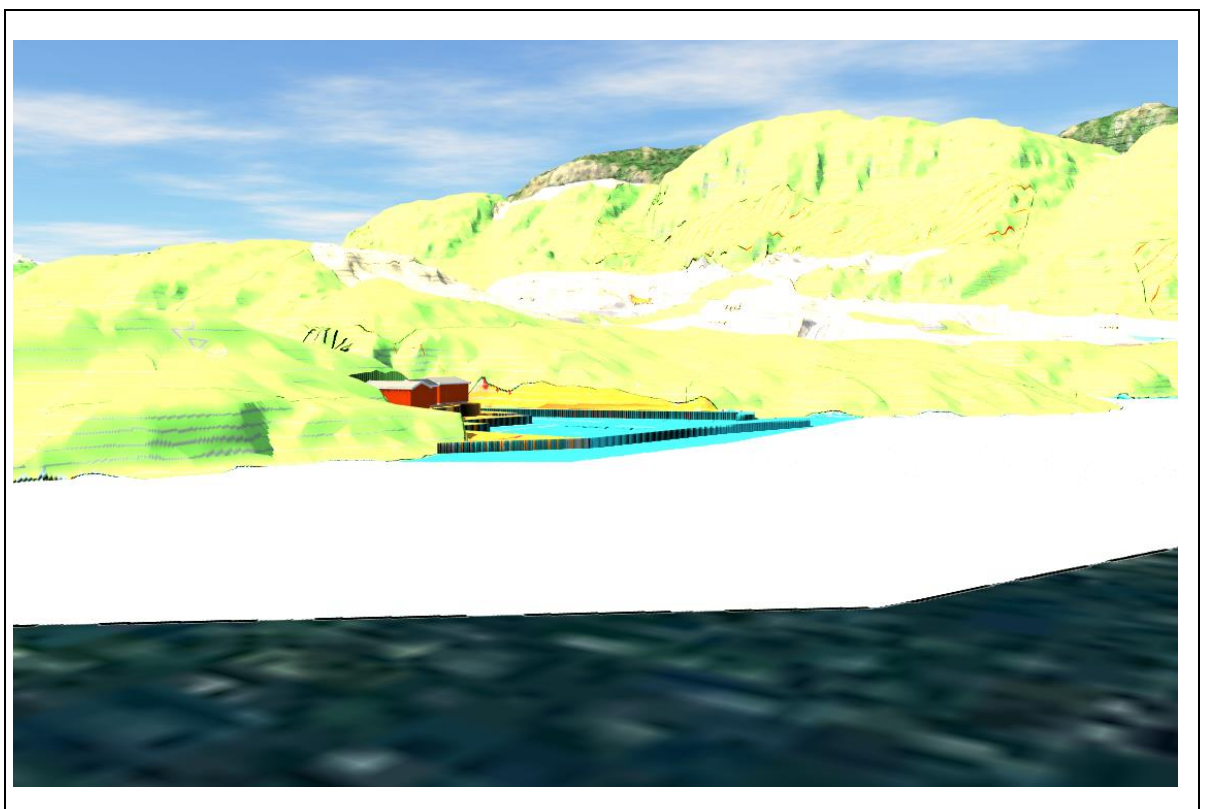
Illustrasjon foreslått endring



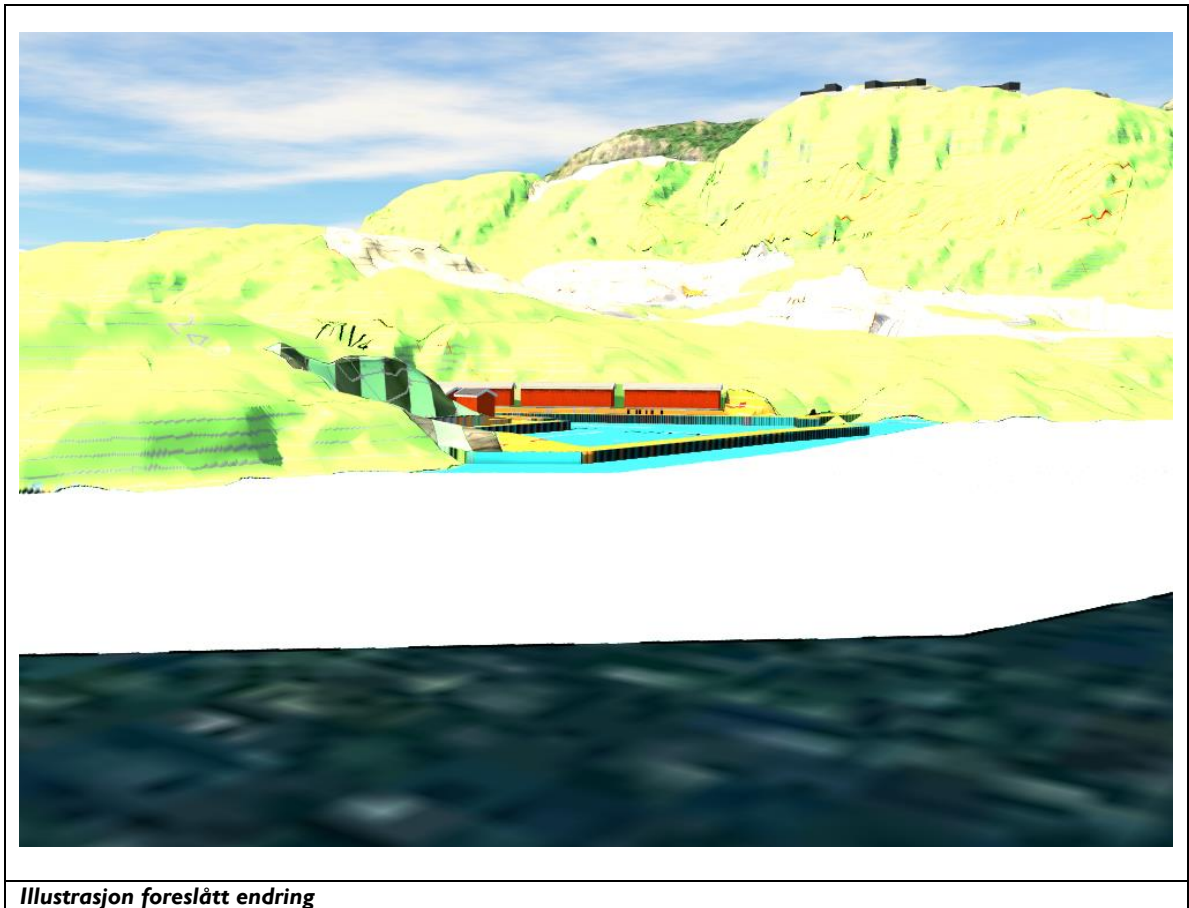
Illustrasjon før endring



Illustrasjon foreslått endring



Illustrasjon før endring



Illustrasjon foreslått endring

Endringer i bestemmelser:

Del av § 8 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag SBI – SB4 og SB6 – SB8 endres fra:

«I SB4 skal topp gulv på sjøbodene ligge på minimum kote 2,5»

Til:

«I SB4 skal topp gulv på sjøbodene ligge på minimum kote 1,5».

Ny bestemmelse § 16 Kombinert grønnstrukturformål, underlagt Grønnstruktur:

«Innenfor områder avsatt til kombinert grønnstrukturformål skal det sikres en estetisk tiltalende overgang mot bakenforliggende terreng, ved at disse helt eller delvis tildekkjes av jordmasser som tilsås med stedlige vekster.»

§ 17 foreslås endret mht båt plasser innenfor Likstø og Perstø. Se punkt 10 under for endret ordlyd.

Virkning/konsekvens av endring:

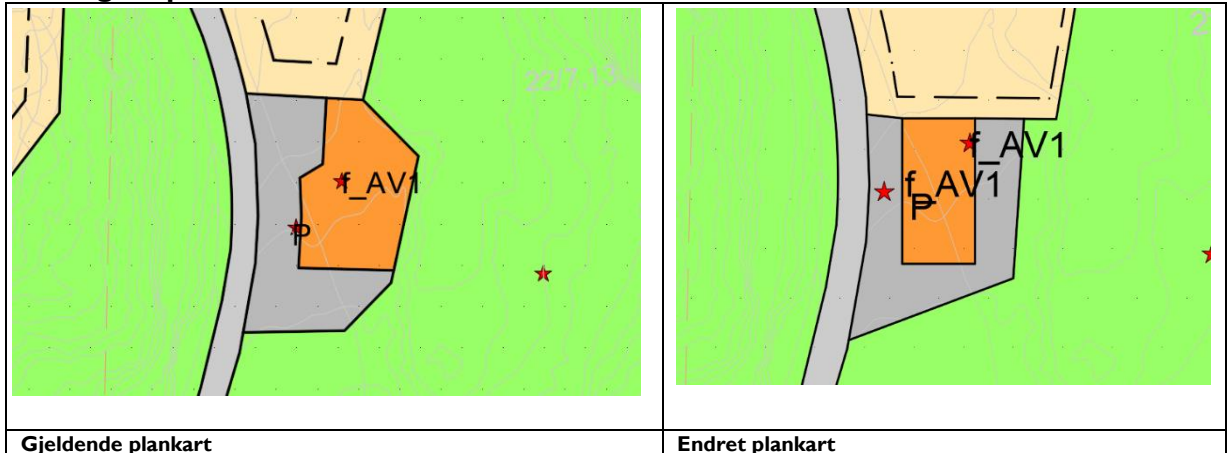
Ved prosjektering av småbåtanlegget i Perstø etter gjeldende plans utforming, ser vi betydelige utfordringer mht terrenginngrep og landskapsvirkninger. Det er på bakgrunn av dette foreslått en alternativ utforming av området, som i større grad hensyntar eksisterende terreng og landskapsvirkningene. Det foreslås at en større del av boder flyttes til nordsiden av støa, mens det beholdes noen boder på sørsiden mot terreng. Tidligere foreslått plassering av boder mot øst tas ut, og det foreslås regulert et kombinert formål som skal sikre at det gjøres en estetisk tiltalende overgang mot berørt bakenforliggende terreng. Foreslåtte endringer vurderes å ivareta landskapsvirkninger i betydelig større grad enn hva som er tilfelle i gjeldende plan. Det er også foreslått en endret adkomst til friarealer nord for Perstø, ved at man viderefører bryggeområdet inn mot naturlig juv/slepp i fjellet og på den måten i større grad tilgjengeliggjør adkomsten til disse områdene.

8. Slamavskiller ved Fjellstø

Beskrivelse av tiltaket:

Slamavskilleren ved Fjellstø ble etablert da Åmlandfeltet ble utbygget. Innmålingene viser at den er plassert delvis utenfor regulert område for f_AV1 i gjeldende reguleringskart. Endringen medfører at plankartet må oppdateres.

Endringer i plankart:



Ortofoto og plankart dagens situasjon

Endringer i bestemmelser:

Ingen endringer.

Virkning/konsekvens av endring:

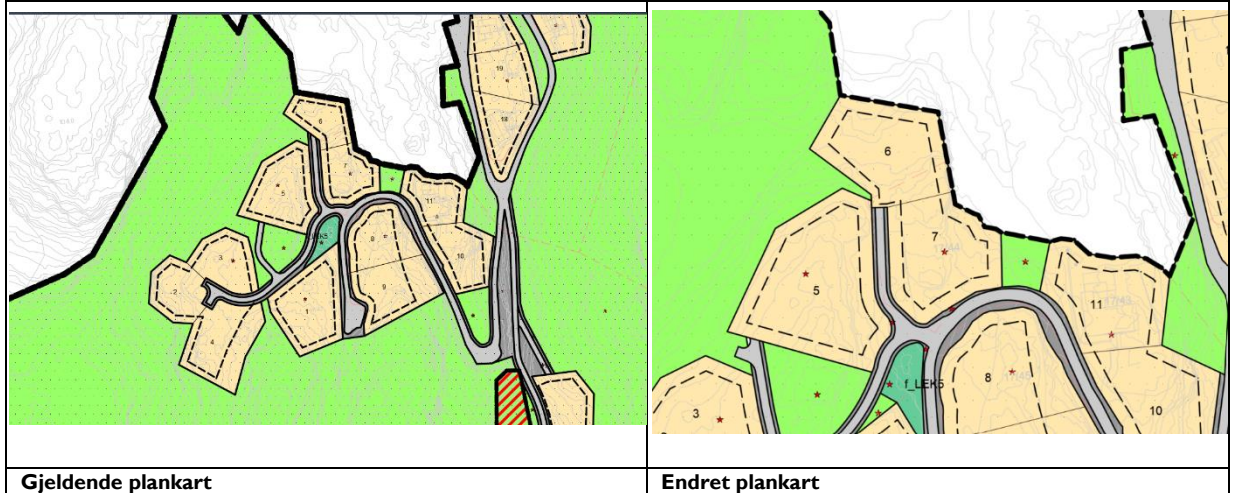
Plankart foreslås endret i tråd med faktisk situasjon. Tiltaket vurderes å være av ubetydelig betydning.

9. Veitrase 13 og 14 samt adkomst til tomt 5

Beskrivelse av tiltaket:

Ved oppstart av opparbeidelse av VA anleggene i område FF4, 5, 6, 7 ser vi at veitrasèn, hvor VA-anleggene er etablert, ikke er terrengtilpasset. På befaring med byggesaksbehandler i Lyngdal kommune ble det enighet om å justere veilinjen, for å unngå å sprengte naturlige fjellpartier og på den måten få til en bedre terrengtilpassning.

Endringer i plankart:



Endringer i bestemmelser:

Ingen endringer.

Virkning/konsekvens av endring:

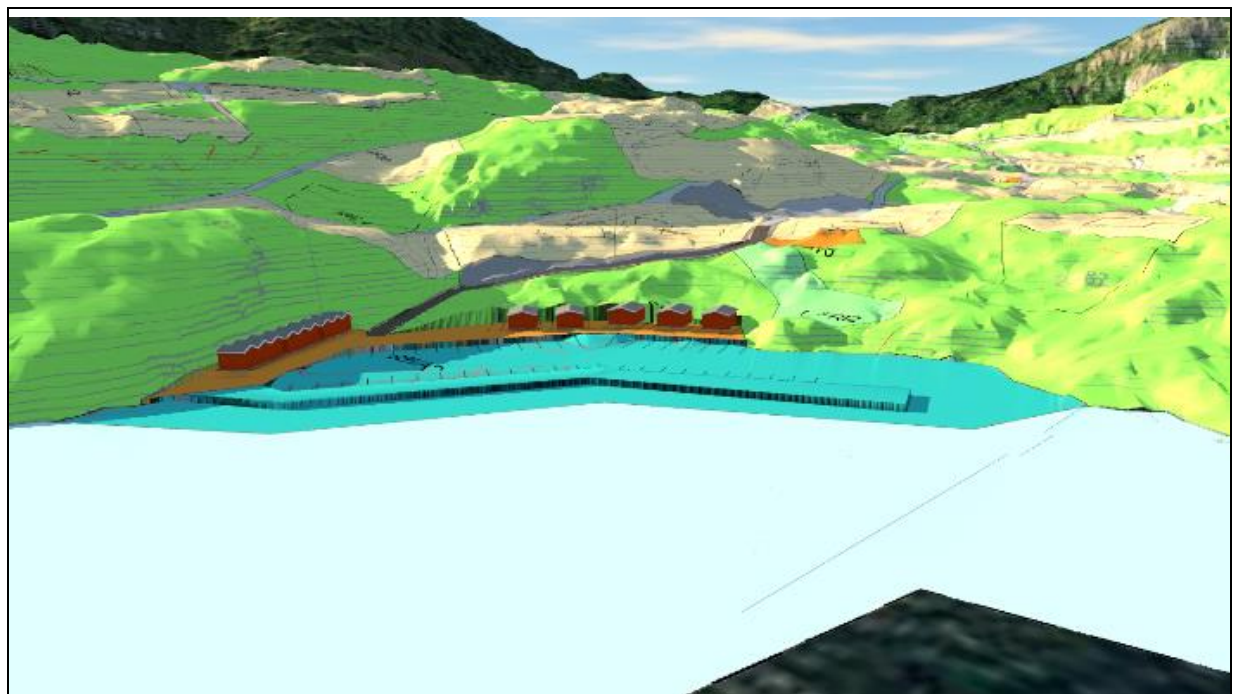
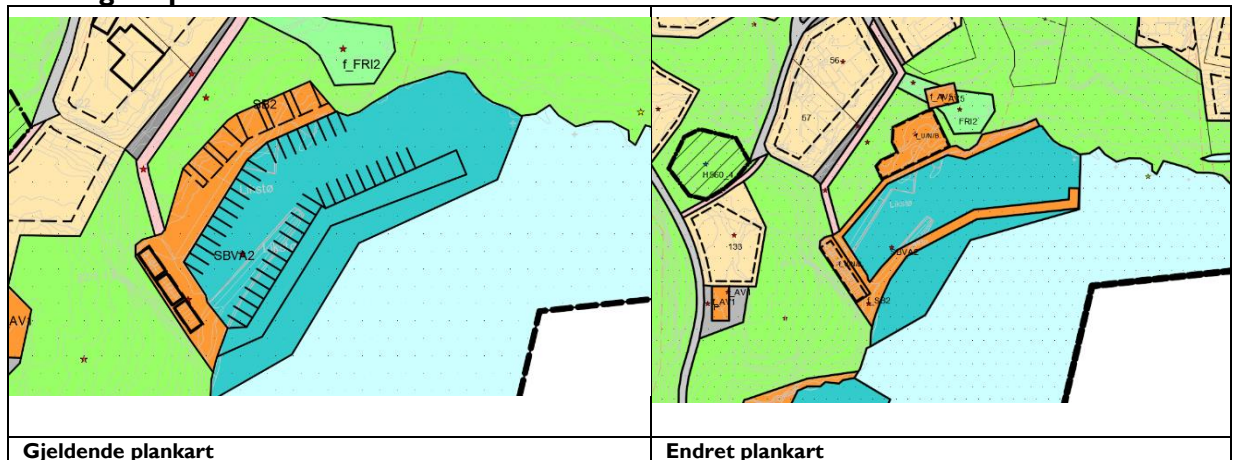
Endringene vurderes samlet sett å være positive for terreng og landskapsbilde.

10. Endring småbåthavna i Likstø SB2

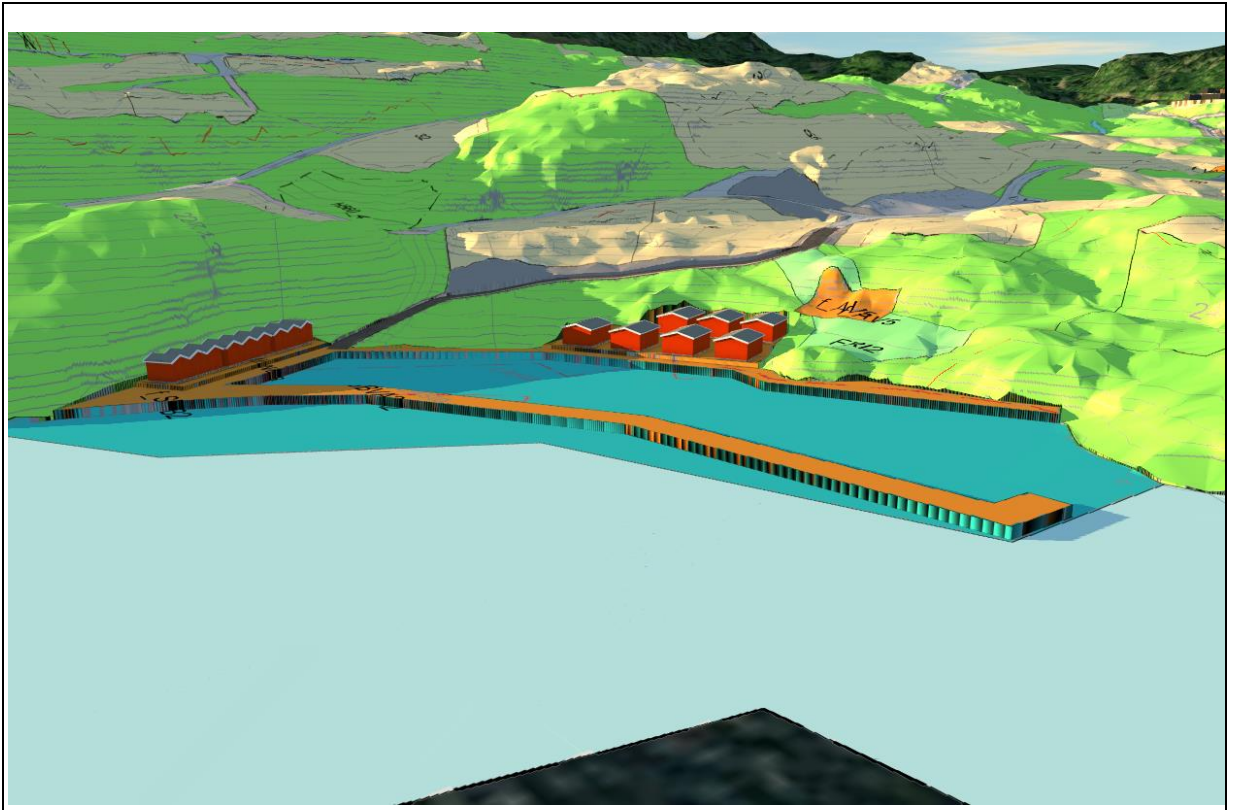
Beskrivelse av tiltaket:

Ved scanning av sjøbunnen viser det seg at det er svært utfordrende sjøbunn med bratt fjell i området ved påhugget av moloen i Likstø. Det sydligste partiet av moloen vil ikke kunne forskyves ut i sjøen slik det er planlagt. Det er vurdert alternative løsninger for å utvide båthavna slik at det blir tilstrekkelig med båtplasser til alle godkjente tomtene. Det er som en følge av dette foreslått å trekke strandlinjen lengre mot nord, og på den måten kunne anlegge båtplasser både langs land og langs den justerte moloen. Scanningen av sjøbunnen viser også at området nord/øst i havneområdet ligger til rette for etablering av molo. Ved å justere vinkelen på moloen i nord /øst ut mot grensen for regulert område til havn, oppnås det plass til båtplasser langs land i dette området. Ved å etablere en brygge, montert på det fjellpartiet langs sjøen her, oppnår en å få etablert flere båtplasser som ikke vil være til sjenanse.

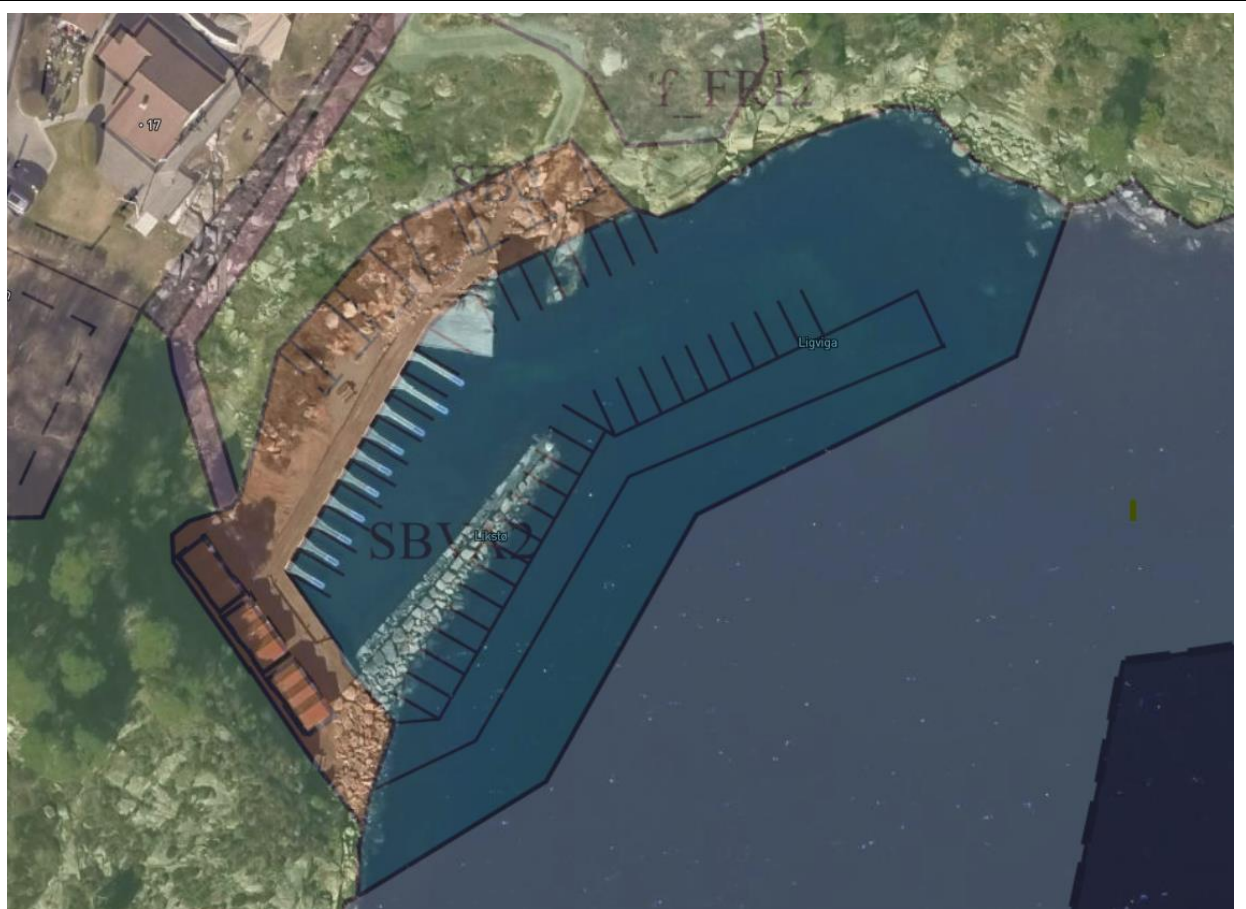
Endringer i plankart:



Illustrasjon gjeldende plan



Illustrasjon foreslått endring



Sammenstilling gjeldende plan og dagens situasjon

Endringer i bestemmelser:

§ 17 endres fra:

Områdene skal benyttes til småbåtanlegg (sjødelen). Innenfor områdene tillates å legge ut utriggere og molo med en maksimal utnyttelse som vist på plankartet.

Øvrige faste installasjoner tillates ikke. I SBVA5 tillates naust flyttet til plassering vist på plankartet. Havnene må ha tilstrekkelig ventilering / vannskiftning for å opprettholde en sunn bestand av alger og evertebratfauna i havna. Dersom det er tvil om at ventileringer vil bli tilstrekkelig, må det gjøres fysiske tiltak ved etablering av havn for å få dette til.

Til søknad om tiltak for småbåthavn SBVA1-6 skal det legges ved og godkjennes en plan for opparbeidelse av hele området. I planen skal det også gå fram hva som gjøres for å sikre god vanngjennomstrømning og vannkvalitet også inne i havnene og hvilke terreng inngrep som skal gjøres på land og i sjø. Søknad om tiltak skal omfatte hele havneområdet det søkes om, både i sjø og på land.

Antall båtplasser:

SBVA1: Maksimalt 38 båtplasser totalt

SBVA2: Maksimalt 40 båtplasser totalt

SBVA3: Maksimalt 33 båtplasser totalt

SBVA4: Maksimalt 26 båtplasser totalt

SBVA5: Maksimalt 2 båtplasser totalt

SBVA6: Maksimalt 47 båtplasser totalt

Til:

Områdene skal benyttes til småbåtanlegg (sjødelen). Innenfor områdene tillates å legge ut utriggere og molo med en maksimal utnyttelse som vist på plankartet.

Øvrige faste installasjoner tillates ikke. I SBVA5 tillates naust flyttet til plassering vist på plankartet. Havnene må ha tilstrekkelig ventilering / vannskiftning for å opprettholde en sunn bestand av alger og evertebratfauna i havna. Dersom det er tvil om at ventileringer vil bli tilstrekkelig, må det gjøres fysiske tiltak ved etablering av havn for å få dette til.

Til søknad om tiltak for småbåthavn SBVA1-6 skal det legges ved og godkjennes en plan for opparbeidelse av hele området. I planen skal det også gå fram hva som gjøres for å sikre god vanngjennomstrømning og vannkvalitet også inne i havnene og hvilke terreng inngrep som skal gjøres på land og i sjø. Søknad om tiltak skal omfatte hele havneområdet det søkes om, både i sjø og på land.

Antall båtplasser:

SBVA1: Maksimalt 38 båtplasser totalt

SBVA2: Maksimalt **56** båtplasser totalt

SBVA3: Maksimalt 33 båtplasser totalt

SBVA4: Maksimalt **30** båtplasser totalt

SBVA5: Maksimalt 2 båtplasser totalt

SBVA6: Maksimalt **44** båtplasser totalt

Virkning/konsekvens av endring:

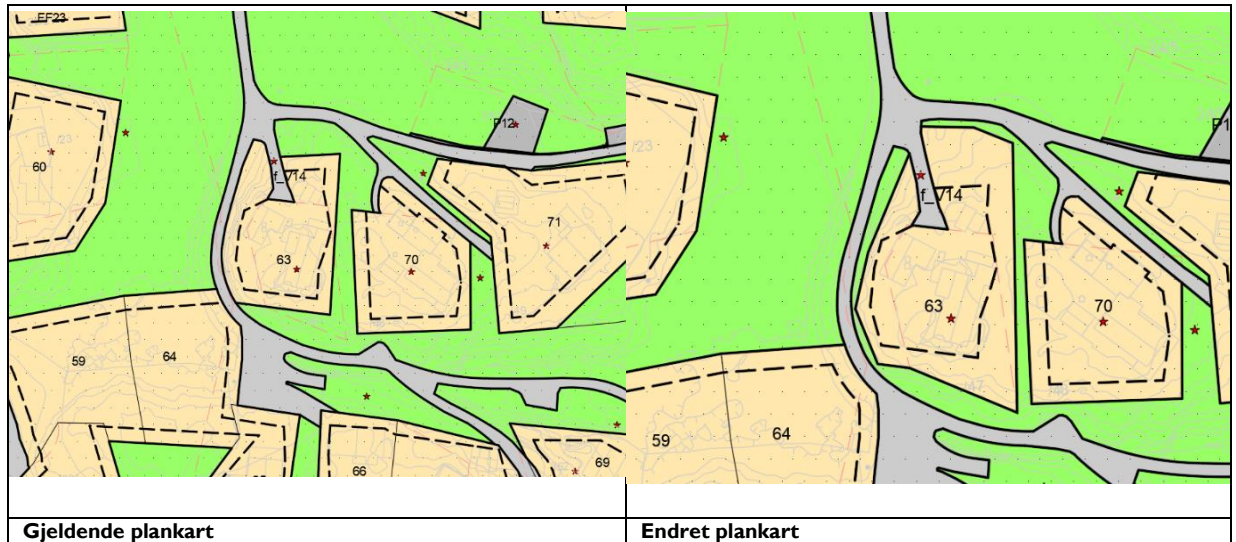
Foreslåtte endringer av moloen er først og fremst basert på topografiske forhold i havbunnen, som tilsier at en slik endring medfører mindre fylling av steinmasser enn ved opprinnelig regulert plassering. Som en konsekvens av at moloen flyttes nærmere land, er det behov for å skape noe mer plass mellom utriggere på hver side. Dette foreslås da løst ved at man tar ut noe mer masse langs land, som igjen flytter dagens strandlinje lengre inn på land. Endringene vurderes ikke å ha vesentlig betydning for hvordan båtanlegget vil kunne oppleves sett fra sjøen, da det i gjeldende plan allerede er åpnet for et anlegg som er betydelig større enn hva som er realisert i dag. Foreslått endring vil medføre noe utvidelse av molo mot øst, samtidig som bryggefronten langs land også utvides mot øst. Bryggefront langs land vil, dersom molo utbygges i sin helhet, være skjult bakenfor denne med mindre man ferdes langsmed land fra øst.

11. Tomtegrensene for tomt 63

Beskrivelse av tiltaket:

Eier av gnr 24 bnr 47 har fremmet et ønske om kjøp av tilleggsareal, samt justering av tomtegrenser for å i tilstrekkelig grad sikre at gjennomførte tiltak er innenfor eiendoms- og byggegrenser.

Endringer i plankart:



Endringer i bestemmelser:

Ingen endring.

Virkning/konsekvens av endring:

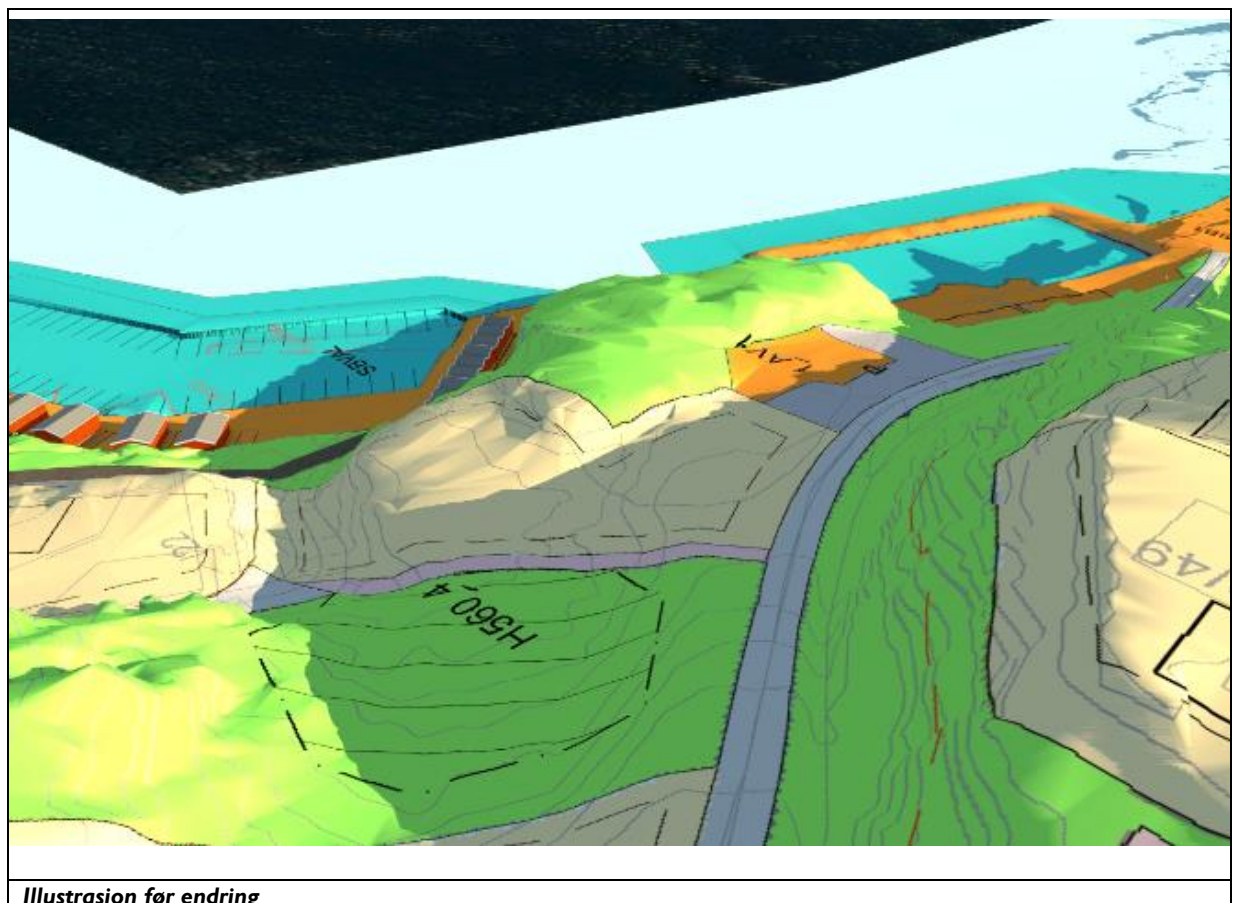
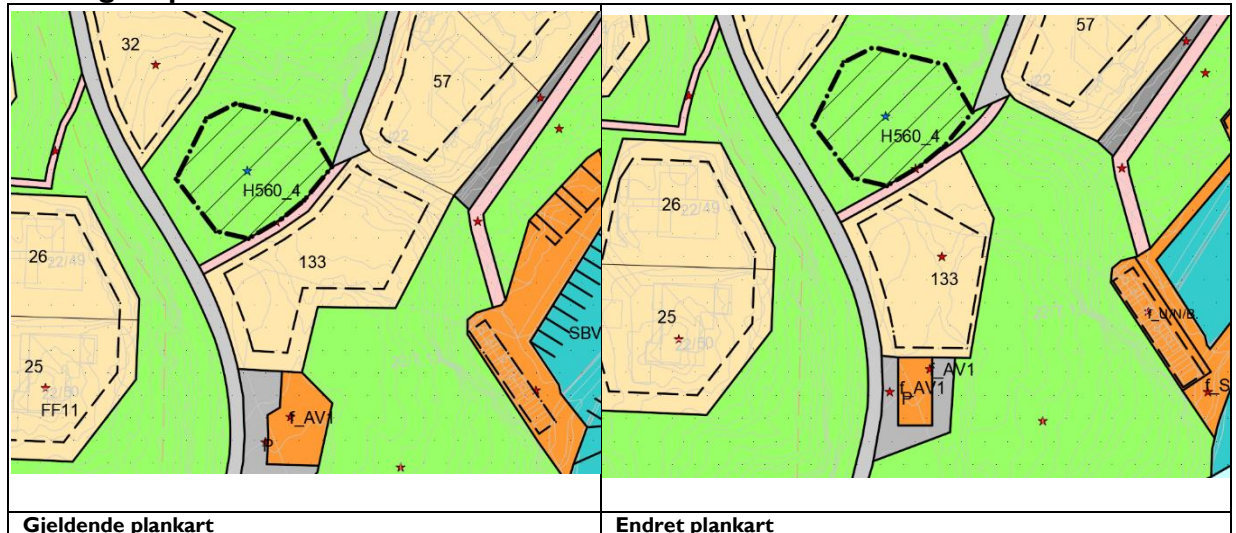
Foreslått endring vurderes å være av begrenset betydning for dagens bruk av området og omkringliggende eiendommer. Endringen virker først og fremst å være som følge av et ønske om å justere regulert situasjon i tråd med faktisk situasjon.

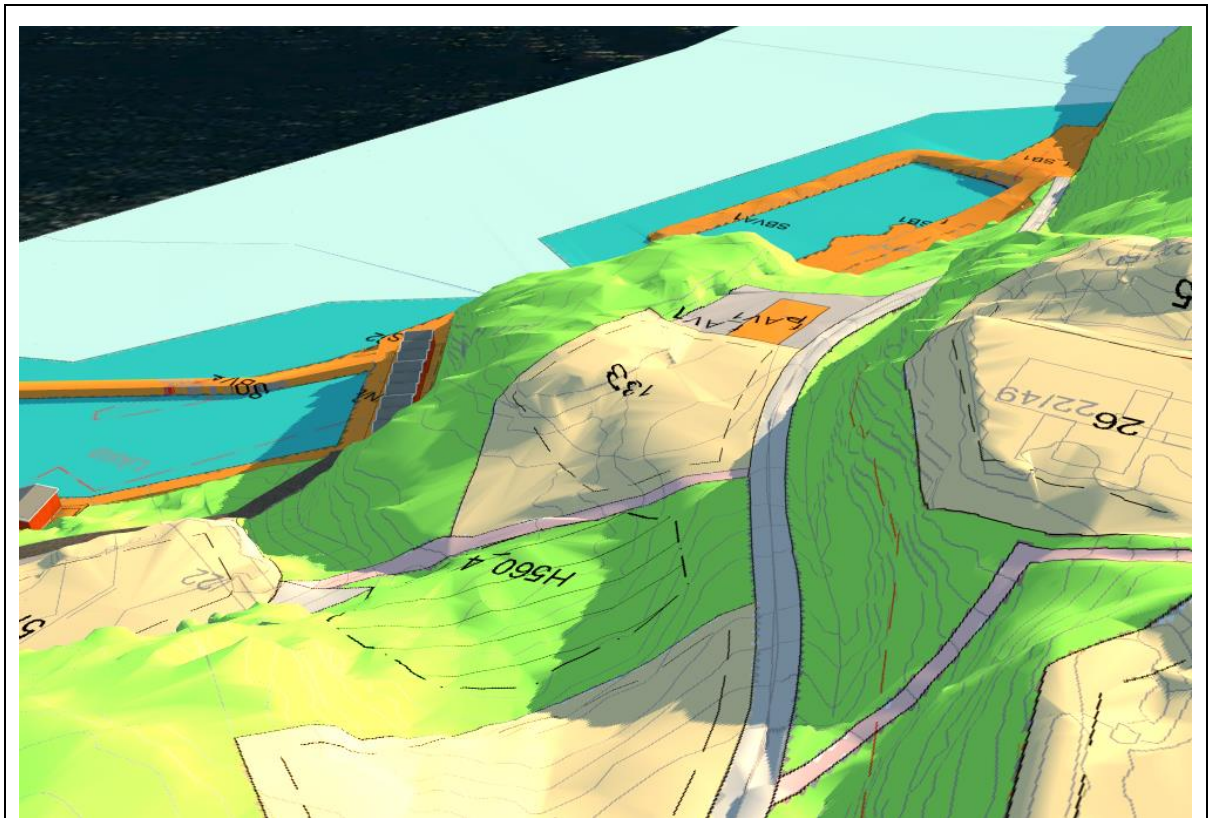
12. Tomt 133 og gangsti langs tomtegrensen

Beskrivelse av tiltaket:

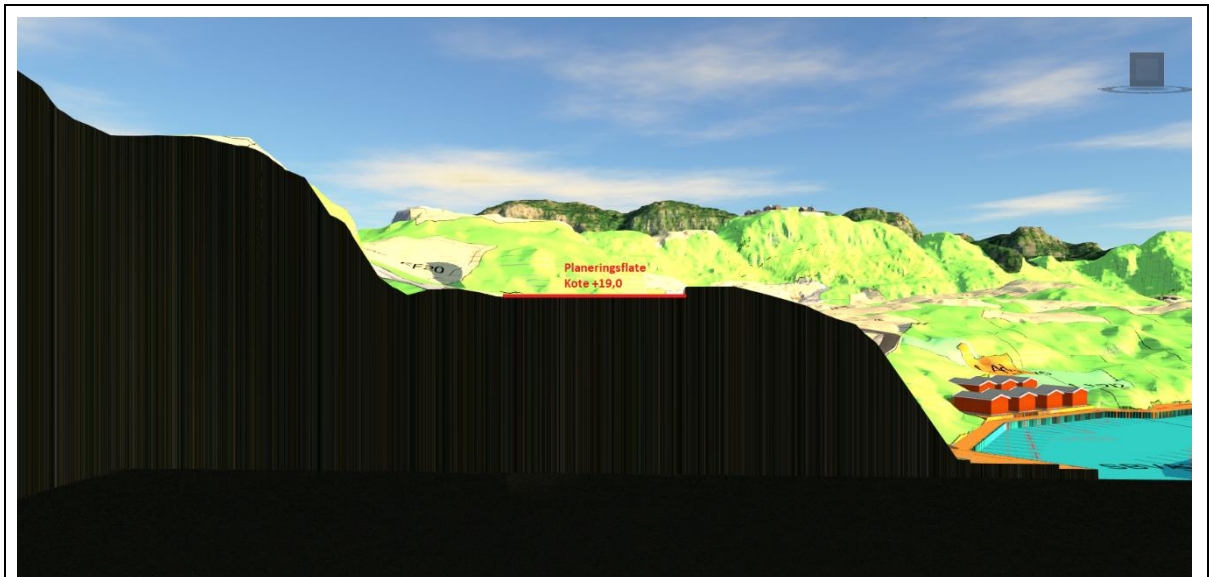
Tomt 133 er planlagt på et område som er lite terrengtilpasset og deler av tomta er planlagt på areal som benyttes til båtopplag. Området som benyttes til båtopplag er det tidligere inngått avtale med tidligere grunneier og Kåveland Hyttefelt Lande om. For å bedre terrengtilpassing av tomta samt å unngå at det oppstår en konflikt, justeres byggegrensen for tomt 133. Justeringen innebærer også liten forhøyning på tomta i syd forblir urørt. Justeringen av byggegrensen er avtalt etter innspill fra kommunen. Gangstien langs tomt 133 er justert slik at den er tilpasset terrenget.

Endringer i plankart:





Illustrasjon foreslått endring



Illustrasjon snitt planeringsflate

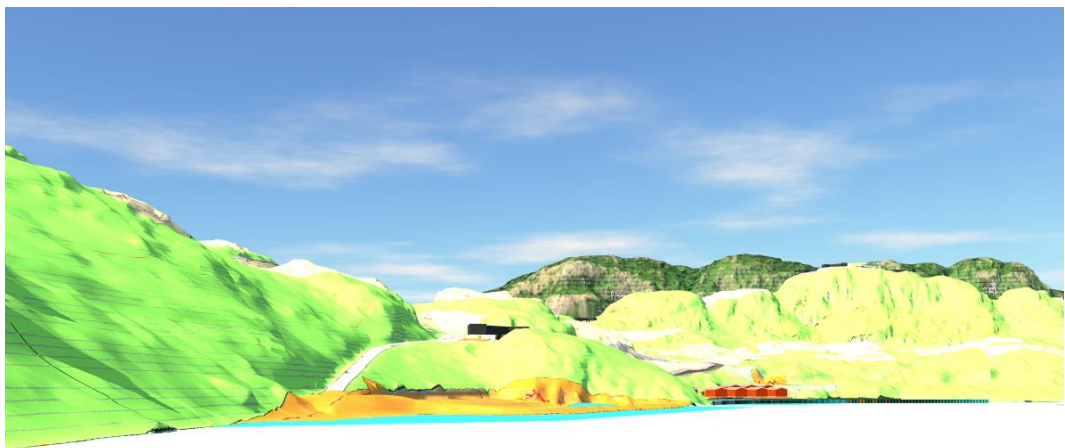
Endringer i bestemmelser:

Tabell 3.8.3 justeres med planeringshøyder for den aktuelle tomten.

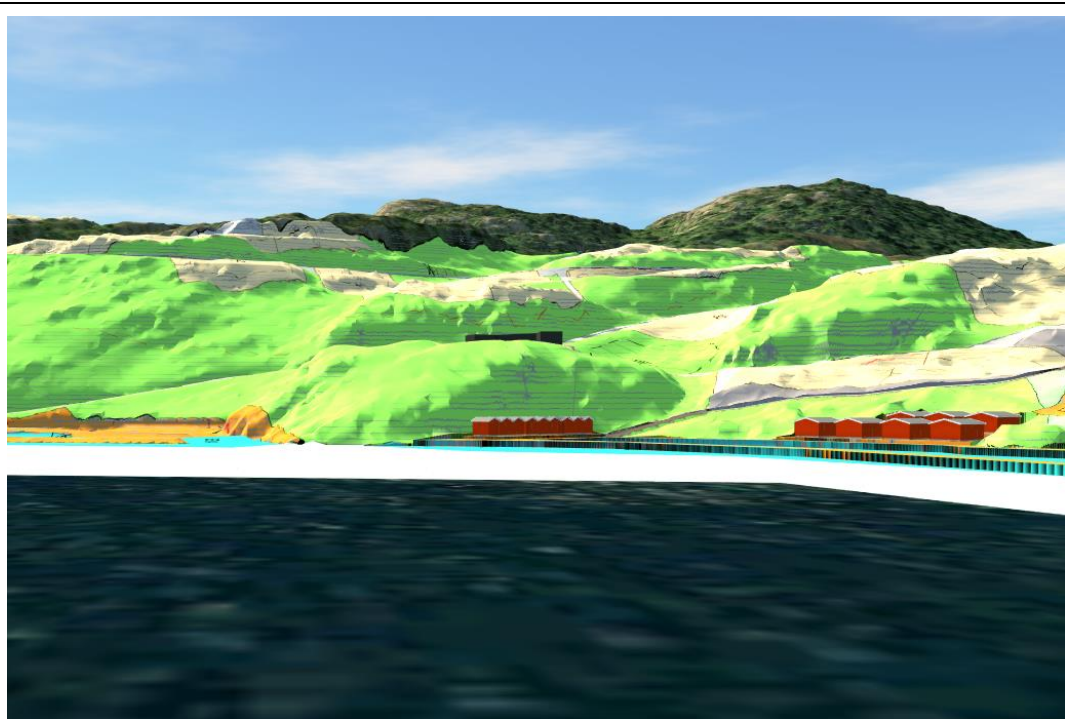
Virkning/konsekvens av endring:

Gjeldende plans utforming av den aktuelle tomten fremstår lite hensiktsmessig både med tanke på landskapsvirkninger, terrengtilpasning og naturlige ferdselsårer for allmennheten. Ny utforming på denne legger i større grad opp til at tomt plasseres bakenfor naturlig kolle i landskapet, slik at en eventuell bebyggelse vil oppleves nedsunken bak denne. Den endrede plasseringen av tomten vil i

større grad enn gjeldende plans utforming legge til rette for adkomst til småbåthavn, ved at juvet mellom tomt 57 og 133 ikke nedbygges.



Illustrasjon bebyggelse fra sør

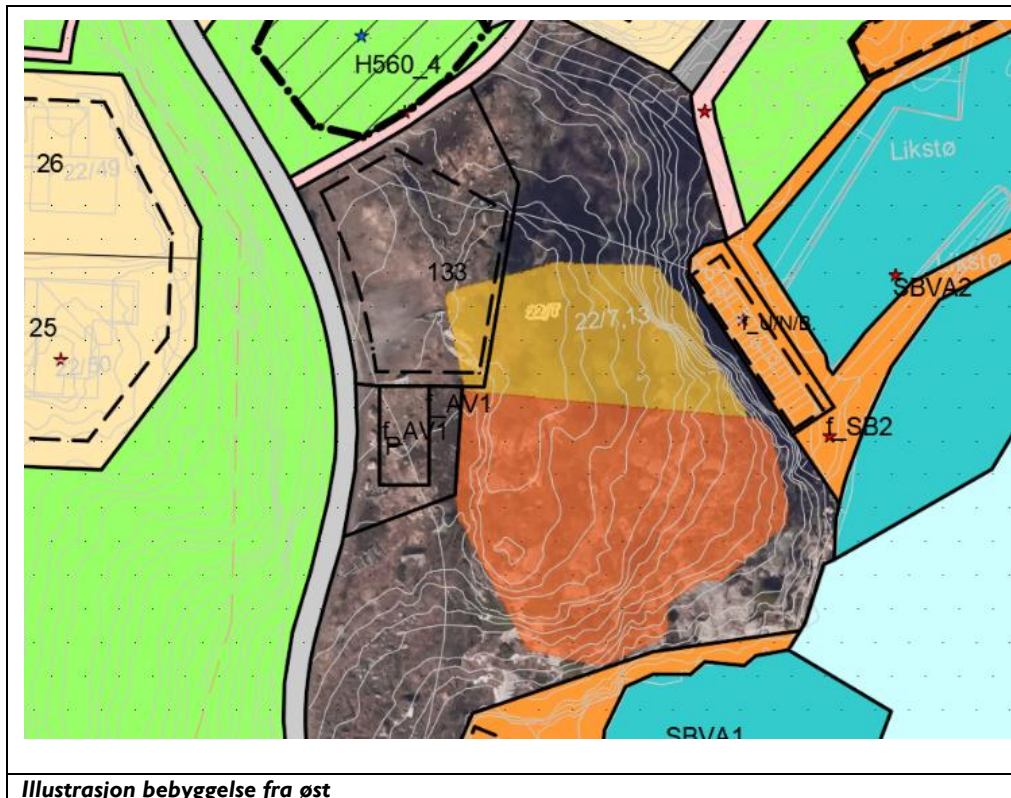


Illustrasjon bebyggelse fra øst

Det er videre gjort en vurdering av hvorvidt ny plassering er i konflikt med registrerte naturforekomster i området. Dette er gjort ved gjennomgang av naturbase.no, og sammenstilling av eventuelle funn med plankartet.

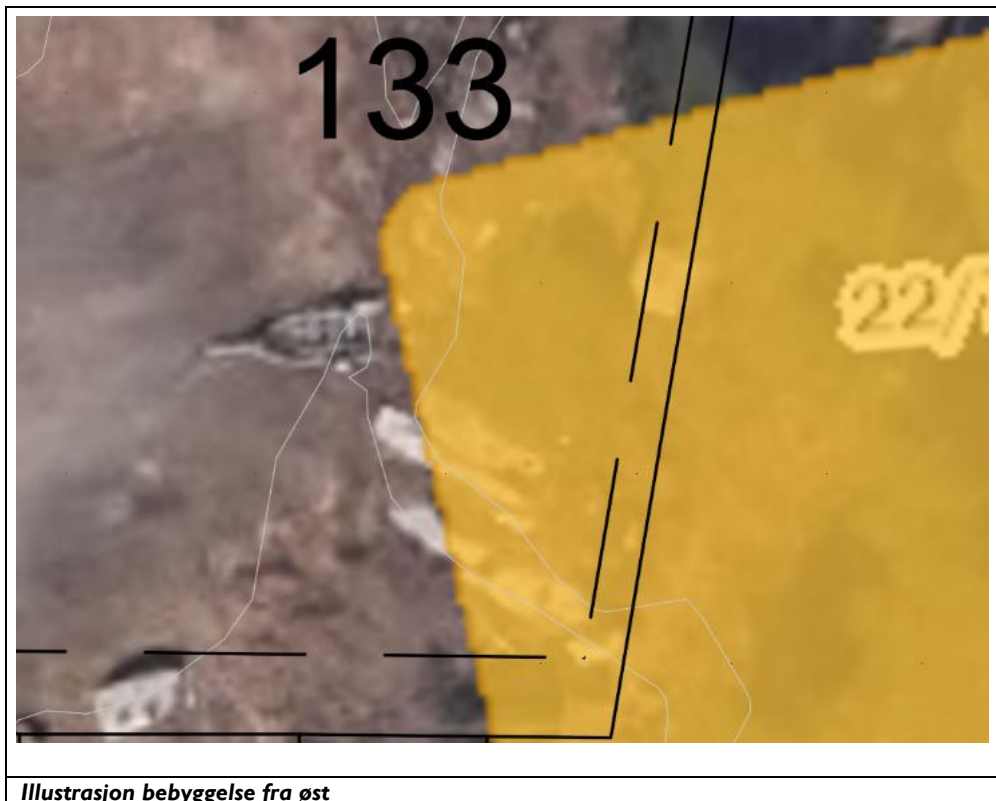
Det er i følge naturbase.no 2 lokalitetsregistreringer i det aktuelle området, begge av naturtype Kystlynghei, hvorav den lengst sør er klassifisert med stor verdi, mens den lengst nord er klassifisert med middels verdi.

Som det fremkommer av sammenstillingen av lokalitetsregistreringer og plankart er det noe konflikt mellom disse i sørøstre hjørne av tomt 133.



Illustrasjon bebyggelse fra øst

Ved nærmere øyesyn ser man at det aktuelle området som overlapper ikke reelt består av kystlynghei, noe vi antar at kan komme av en kombinasjon av dagens bruk av området og unøyaktig avgrensning av lokaliteten.



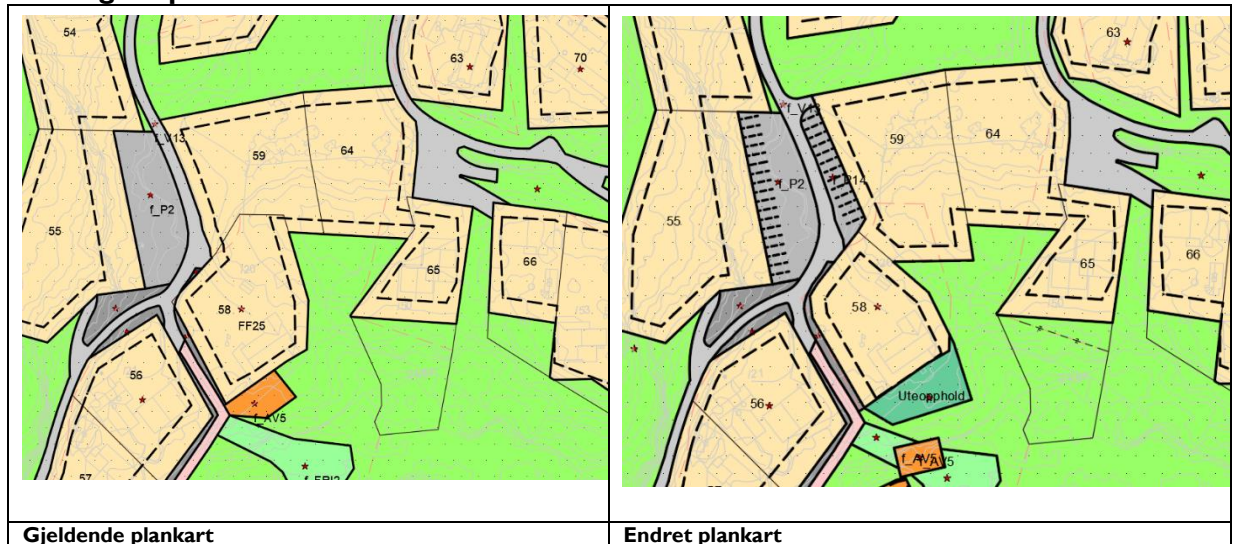
Illustrasjon bebyggelse fra øst

13. Tomt 58 og tomt 59 og P-plass til båthavna i Likstø

Beskrivelse av tiltaket:

Det er inngått avtale med ny eier av tomt 58 om makebytte med hovedbruket 22/ 7. Samtidig er det behov for å justere grensene mellom tomt 58 og 59 for å få til en bedre utforming av tomtene. Behovet for parkeringsplasser er økende og av den grunn planlegges det å utvide denne ved at del av tomt 59 reguleres til P-areal.

Endringer i plankart:



Endringer i bestemmelser:

§ 13 justeres til å også inkludere ny parkeringsplass f_P14.

Videre endres følgende delbestemmelse fra:

«f_P2 er felles for de som har båt plasser i Likstø»

Til:

«f_P2 og f_P14 er felles for de som har båtplasser i Likstø. Det tillates å benytte f_P2 til parkering av tomme båthengere i sommersesongen, forutsatt at det opprettholdes tilfredsstillende parkeringsdekning i Likstø jf. kommuneplanens bestemmelser. Plasser som kan benyttes til båthenger skal tydelig markeres med skilt.»

Virkning/konsekvens av endring:



Foreslåtte endringer av tomtegrenser mellom tomt 58 og 59 er primært for bedre utnyttelse og terrengtilpasning av tomt 59, samtidig som det i større grad reflekterer faktisk bruk og opparbeidelse av tomt 58. Tilleggsarealer til gnr 22 bnr 20 er foreslått regulert med juridiske linjer, samtidig som formålet friluftsmål består. Tilleggsarealer til tomt 58 utgjør arealer som i realiteten er opparbeidet som plen, og er foreslått tilført tomten som uteoppholdsareal. Endringen kan ved første øyekast fremstå som et forsøk på å trekke tomt lengre mot sjøen, mens det i realiteten er ment for å bekrefte faktisk bruk og allerede privatiserte hagearealer. At eksisterende bebyggelse er oppført helt inntil byggegrense i sør bidrar også til at det aktuelle området ikke fremstår som naturlig å benytte for øvrig allmennhet.

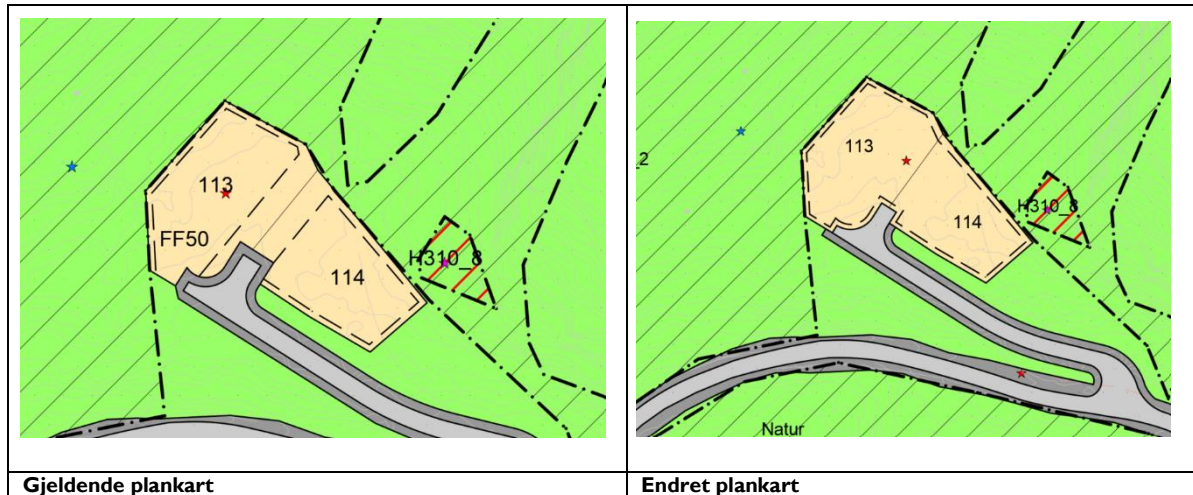
Videre foreslås det etablert en ny parkeringsplass f_P14, øst for vei og vest for tomt 59. Dette er for å sikre tilstrekkelig parkeringsdekning for småbåthavnen i Likstø.

14. Tomt 113 og 114

Beskrivelse av tiltaket:

Det foretas mindre justeringer på tomtene, som å ta bort annen veggrunn for de arealene som er mellom veilinje og tomter, samt å justere byggegrensene noe.

Endringer i plankart:



Endringer i bestemmelser:

Ingen endringer.

Virkning/konsekvens av endring:

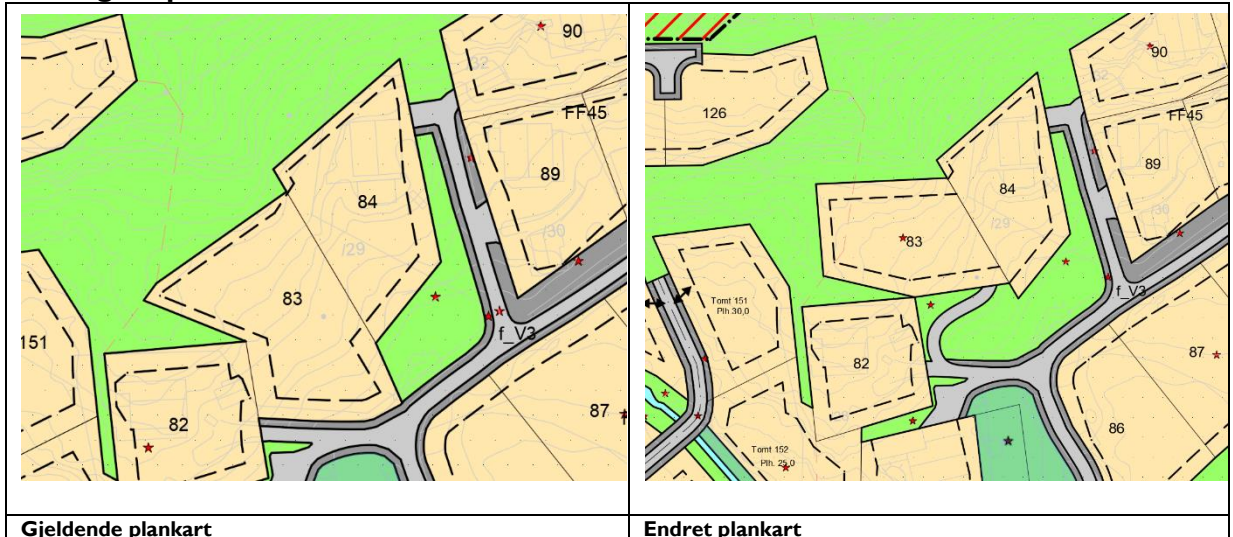
Foreslåtte endringer vurderes å være av begrenset konsekvens for omkringliggende interesser.

15. Tomt 83

Beskrivelse av tiltaket:

Det er foreslått en endret utforming av dagens Tomt 83. Dette er foreslått for å bedre ivareta terreng, eksisterende tomters utsiktsforhold samt romlige kvaliteter i mellom tomtene i området. Som en konsekvens av foreslått endring er det også behov for å regulere ny adkomst til denne tomten.

Endringer i plankart:



Ortofoto med plankart dagens situasjon

Endringer i bestemmelser:

Ingen endringer.

Virkning/konsekvens av endring:

Foreslåtte endringer vurderes samlet sett å være positive for omkringliggende interesser.

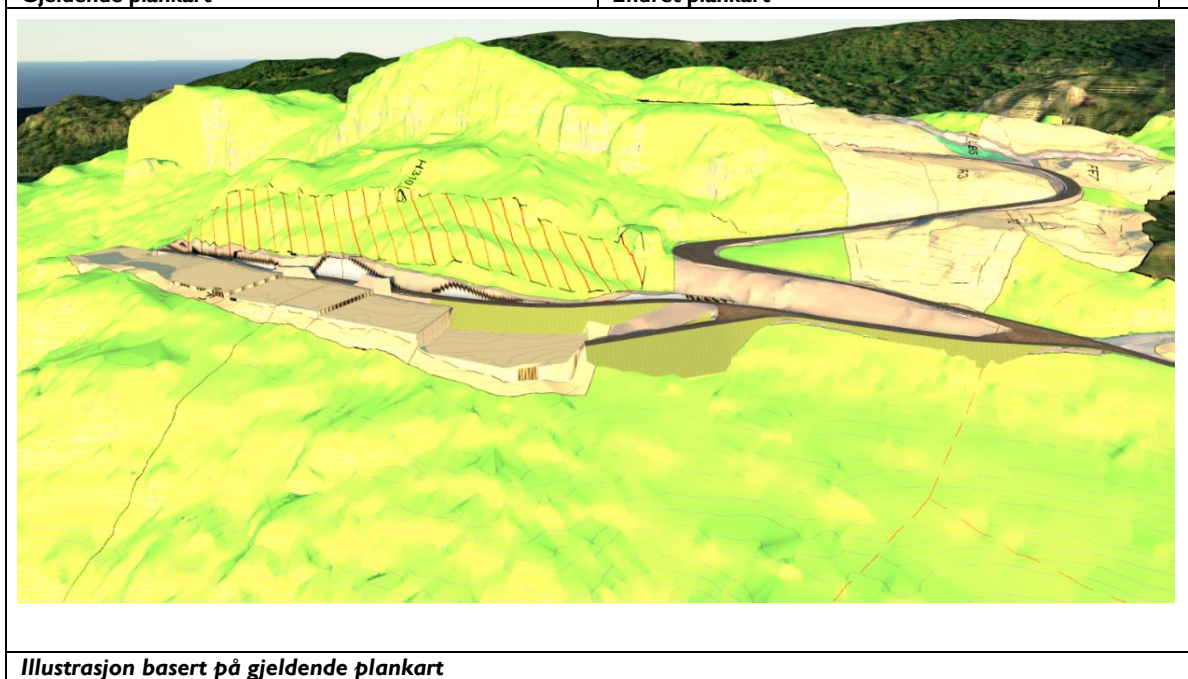
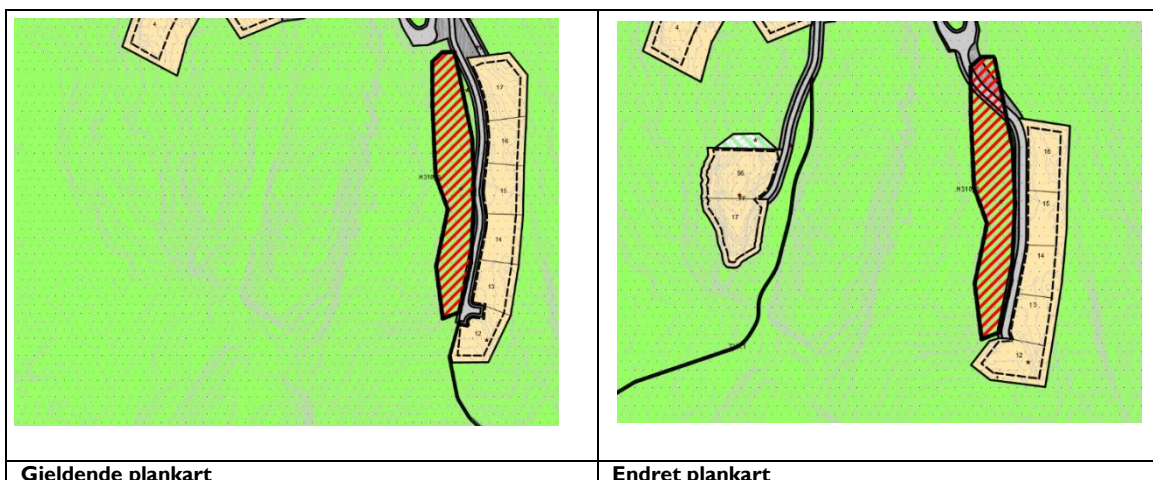
16. Tomt 12-17 og endret plassering av kyststien TURI

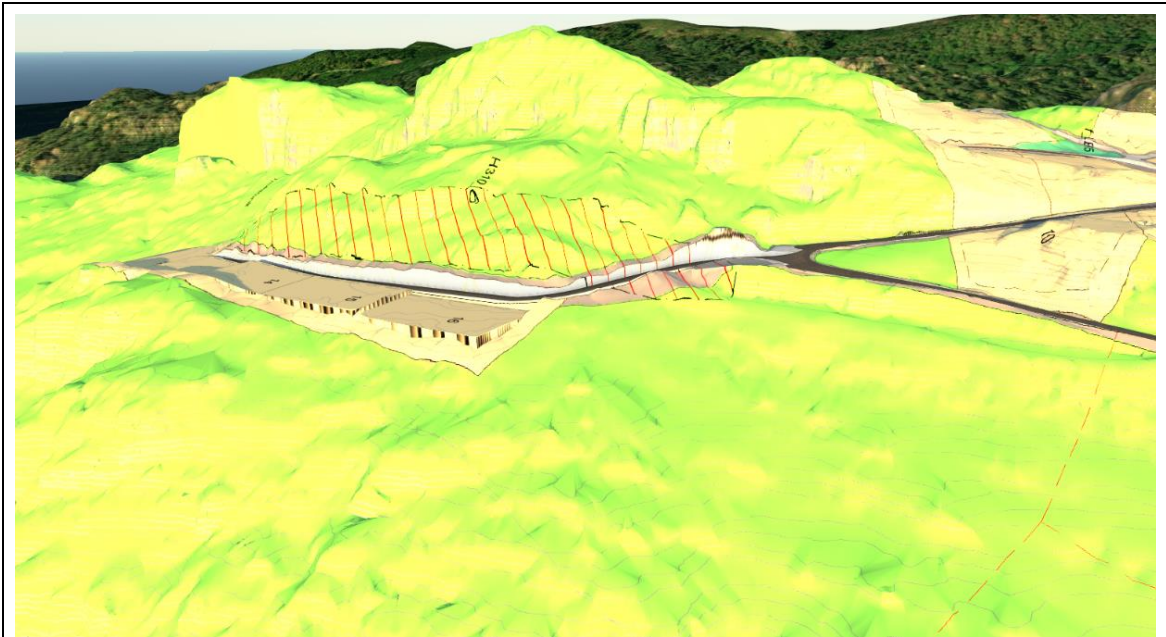
Beskrivelse av tiltaket:

Det er foreslått en endret utforming/plassering av tomtene 12-17, hvor det blant annet foreslås å flytte tomt 17 bort til masseuttaket. Videre er det for tomtene 12-16 foreslått mindre justeringer for å i større grad etablere disse på terrengets premisser. Den mest markante endringen er reduksjonen i antall tomter, som betyr at tomt 17 foreslås flyttet til området for det tidligere masseuttaket.

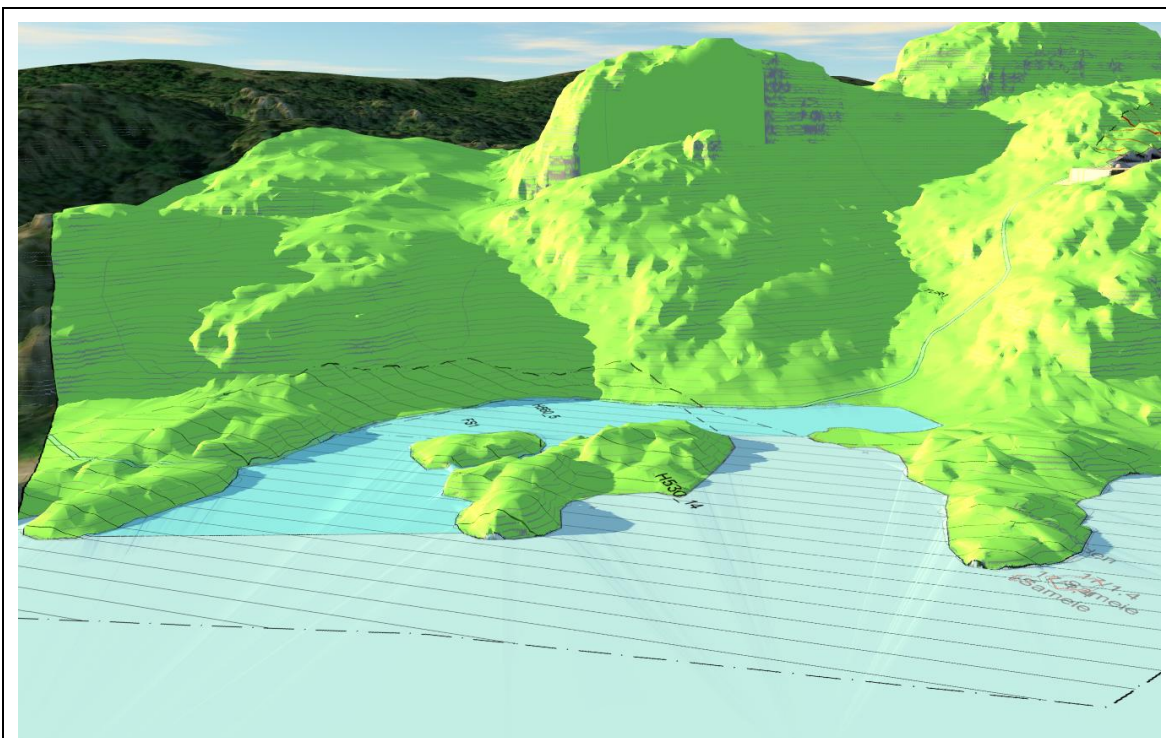
Kyststien, TURI, foreslås flyttet til vestsiden av Vaglefjellet, slik at denne passerer i det naturlige juvet som leder mot sørliggende flattere partier. Foreslått plassering er også gjort med hensikt om at den naturlig vil kople seg på innregulert kyststi i Hunningslandsplanen, planID 201801. Det kan også nevnes at det i tilstøtende plan er gjort vurderinger av naturlig plassering av kyststien, og det aktuelle tiltakets plassering er begrunnet med : «Ettersom det er svært bratt og ulendt terreng langs sjøen vil forbindelsen langs sjøen være tilnærmet umulig.»

Endringer i plankart:





Illustrasjon basert på foreslått endring

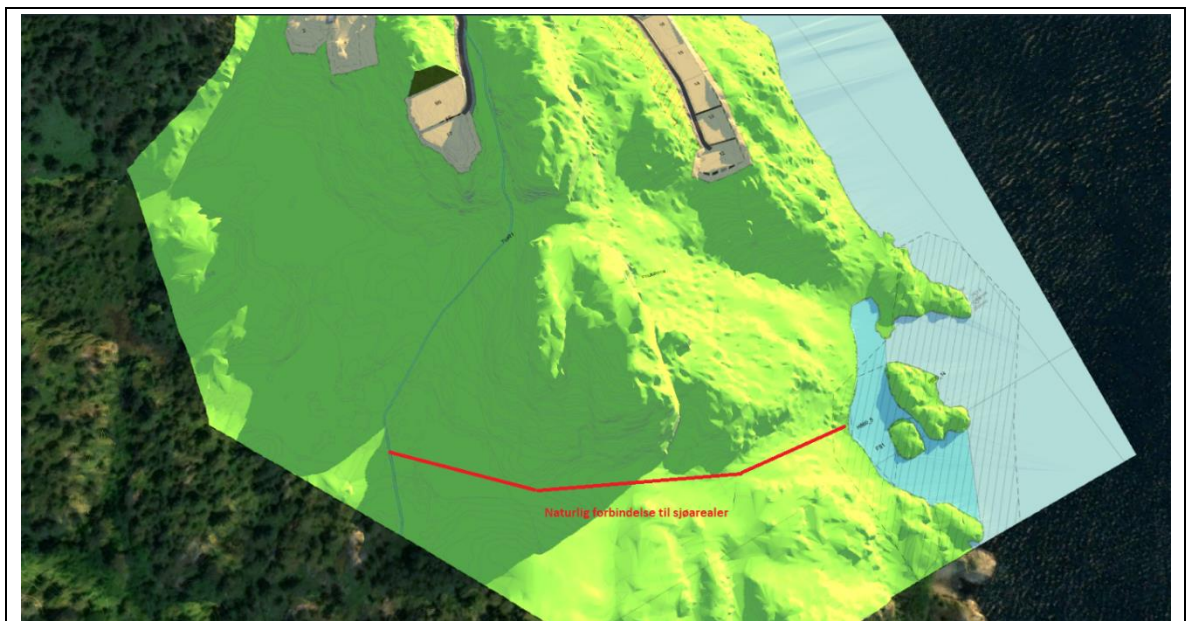


Illustrasjon sti i gjeldende plan

Som det fremkommer av illustrasjonen over er adkomst til arealene ved sjø vanskelig å etablere en tilrettelagt adkomst til. Vi ser det på bakgrunn av topografiske forhold som lite sannsynlig og hensiktsmessig å legge til rette for etablering av kyststien langs land i dette området, noe som også forsterkes av terrenget videre mot sør.

Området ved sjøen er absolutt et område med store kvaliteter som friluftsområde, og burde fortsatt være tilgjengelig for allmenn bruk, men en adkomst til dette mener vi burde oppstå som en avstikker fra kyststien som er foreslått plassert på et høyere nivå. Det er foreslått å vise mulig stiforbindelse som stiplet linje i plankartet, og da både i området hvor stien er regulert i gjeldende plan og som

forbindelse fra ny plassering.



Nytt plankarts plassering av kyststi og forbindelse til sjøarealer

Endringer i bestemmelser:

§ 3.6 endres fra:

Byggets møneretning/lengderetning skal som hovedregel følge parallelt med terrengets høydekoter. For tomt nr. 12-17 skal bygg plasseres med møne/gesims-retning parallelt med vei/høydekoter.

Til:

Byggets møneretning/lengderetning skal som hovedregel følge parallelt med terrengets høydekoter. For tomt nr. 12-16 skal bygg plasseres med møne/gesims-retning parallelt med vei/høydekoter.

§ 3.8.2 endres fra:

For hytter i I etasje: Maksimal gesimshøyde og mønehøyde er hhv. 3,0 og 5,5 m ved saltak og maksimal gesimshøyde er 5,5 m v. pulttak. Tomtene 5, 8 (gnr.17 bnr.45), 9 (gnr.17 bnr.46), 12 - 17, 102, 147, 148, 142, 153-159, 87- 88 og 162 skal bebygges med hytter i I etasje.

Til:

For hytter i I etasje: Maksimal gesimshøyde og mønehøyde er hhv. 3,0 og 5,5 m ved saltak og maksimal gesimshøyde er 5,5 m v. pulttak. Ved flatt tak er maksimal gesimshøyde 3,5 m. Tomtene 5, 8 (gnr.17 bnr.45), 9 (gnr.17 bnr.46), 12 - 17, 94 - 95, 87- 88, 102, 127 - 129, 131 - 132, 147, 148, 142, 154, 157-159, 161 - 162 og 164 skal bebygges med hytter i I etasje.

§ 34 endres fra:

Før det tillates nye tiltak for tomtene nr. 12-17, skal tursti TURI være opparbeidet frem til sjøen som gangsti uten store inngrep. Det skal være tilrettelagt for minst en rasteplass med benker og andre enkle tiltak slik at det inviteres til stans og aktiv bruk av naturen. Øvrige turveger skal være opparbeidet før tiltak på den 26. nye tomten i feltet kan godkjennes Området ved sjøen sør for tomtene nr. 12-17, skal uten store inngrep tilrettelegges slik at området kan fungere som bade- og oppholdsplass.

Til:

Før det tillates nye tiltak for tomtene nr. 12-17 og 164, skal tursti TURI være opparbeidet frem til plangrense i sør, som gangsti uten store inngrep. Det skal være tilrettelagt for minst en rasteplass med benker og andre enkle tiltak slik at det inviteres til stans og aktiv bruk av naturen. Øvrige turveger skal være opparbeidet før tiltak på den 26. nye tomten i feltet kan godkjennes Området ved sjøen sør for tomtene nr. 12-17 og 164, kan uten store inngrep tilrettelegges slik at området kan fungere som bade- og oppholdsplass.

Virkning/konsekvens av endring:

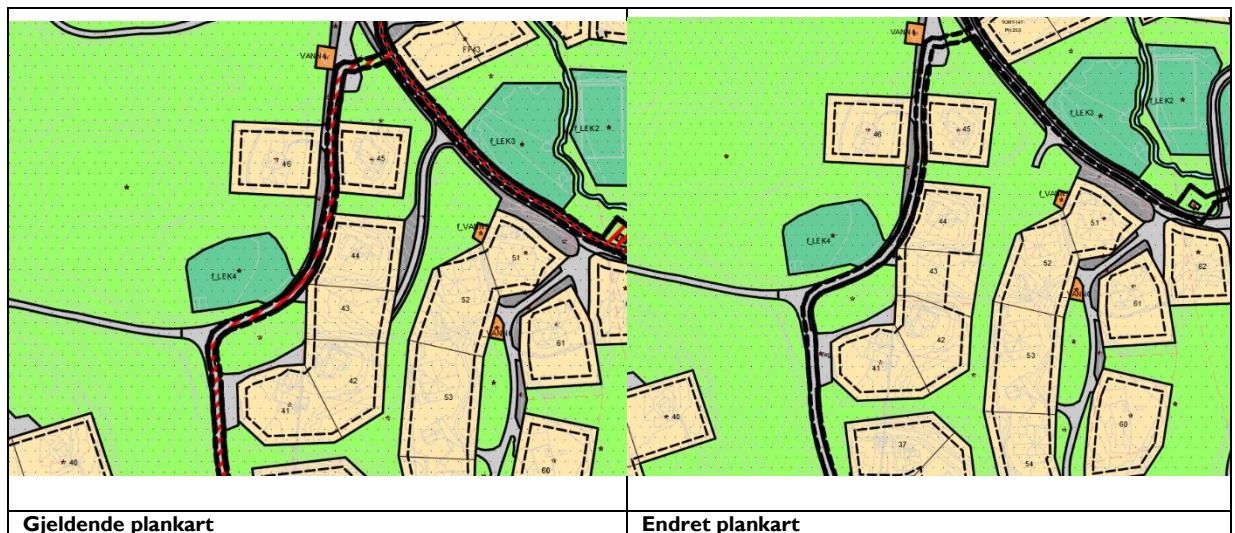
Foreslåtte endringer vurderes å være naturlige konsekvenser av en mer detaljert vurdering av de enkelte områdene, kombinert med tilstøtende plans vurderinger vedrørende stiplassering. Endringer på tomt 12-16 vurderes å ha en vesentlig positiv konsekvens på landskapsvirkningen som følge av redusert terrengbearbeidelse og adkomst. Ny plassering av sti vurderes også som samlet sett positivt, da den opprinnelige plasseringen i realiteten ikke er gjennomførbar. Adkomsten til sjøarealene er opprettholdt også ved ny løsning, ved at det også i fremtiden vil være mulighet for å etablere en sti/tråkk hvor den opprinnelig var tenkt plassert, men at denne løsningen ikke er bundet opp i rekkefølgebestemmelsene.

17. Tomt 43

Beskrivelse av tiltaket:

Det er inngått avtale med grunneierne av gnr 22 bnr 8 om endret adkomst til tomt 43 fra veien i Åmlandfeltet, i nord/vestre hjørne av tomt 43. Regulert adkomst utgår. For at adkomsten til eks. gammel utløe ikke endres, justeres avkjørselen.

Endringer i plankart:



Endringer i bestemmelser:

Ingen endringer.

Virkning/konsekvens av endring:

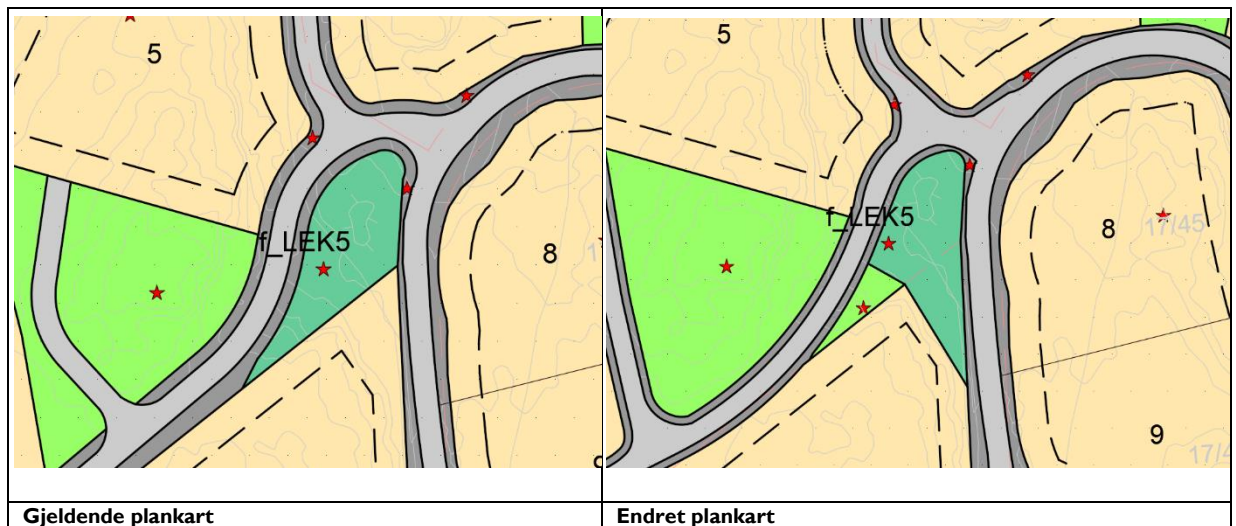
Foreslått endring medfører en reduksjon i bearbejdede arealer, da det ikke opparbeides ny kjøreveg fra østsiden av tomten. Samlet konsekvens av endringer vurderes å være overveiende positive sett for omkringliggende bebyggelse samt i et overordnet landskapsperspektiv.

18. LEK 5

Beskrivelse av tiltaket:

Ved justering av vei 13 og 14 endres utformingen av f_LEK5 som følge av dette. Den totale størrelsen på arealet er tilnærmet likt som tidligere til den planlagte LEK 5. For at arealet ikke skal bli mindre enn regulert planlagt å avbøte på arealet, utvides LEK 5 østover på del av tomt nr. 1. LEK 5 vil i tillegg få en bedre utforming.

Endringer i plankart:



Endringer i bestemmelser:

Ingen endringer.

Virkning/konsekvens av endring:

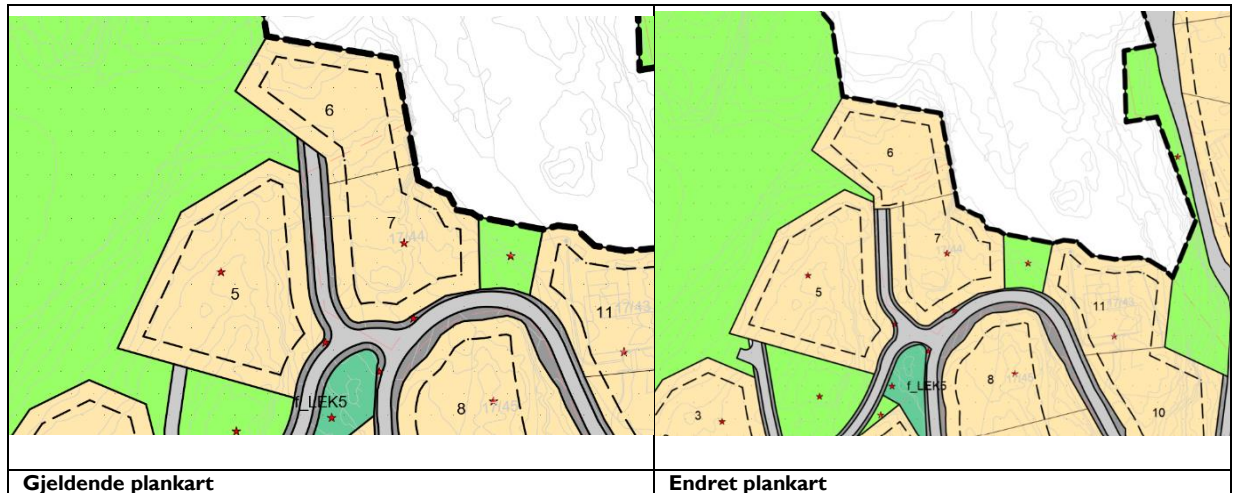
Endringer er primært stedlige tilpasninger basert på faktisk situasjon etter opparbeidelse av veier og planering av tomter. Formålets funksjon og intensjon er opprettholdt som lekeplass, med noe bedre orientering mht utsikt for brukere.

19. Tomt 6

Beskrivelse av tiltaket:

Det foreslås en mindre justering av tomtegrensen for tomt 6 for å oppnå en mer hensiktsmessig utnyttelse av tomtene.

Endringer i plankart:



Endringer i bestemmelser:

Ingen endringer.

Virkning/konsekvens av endring:

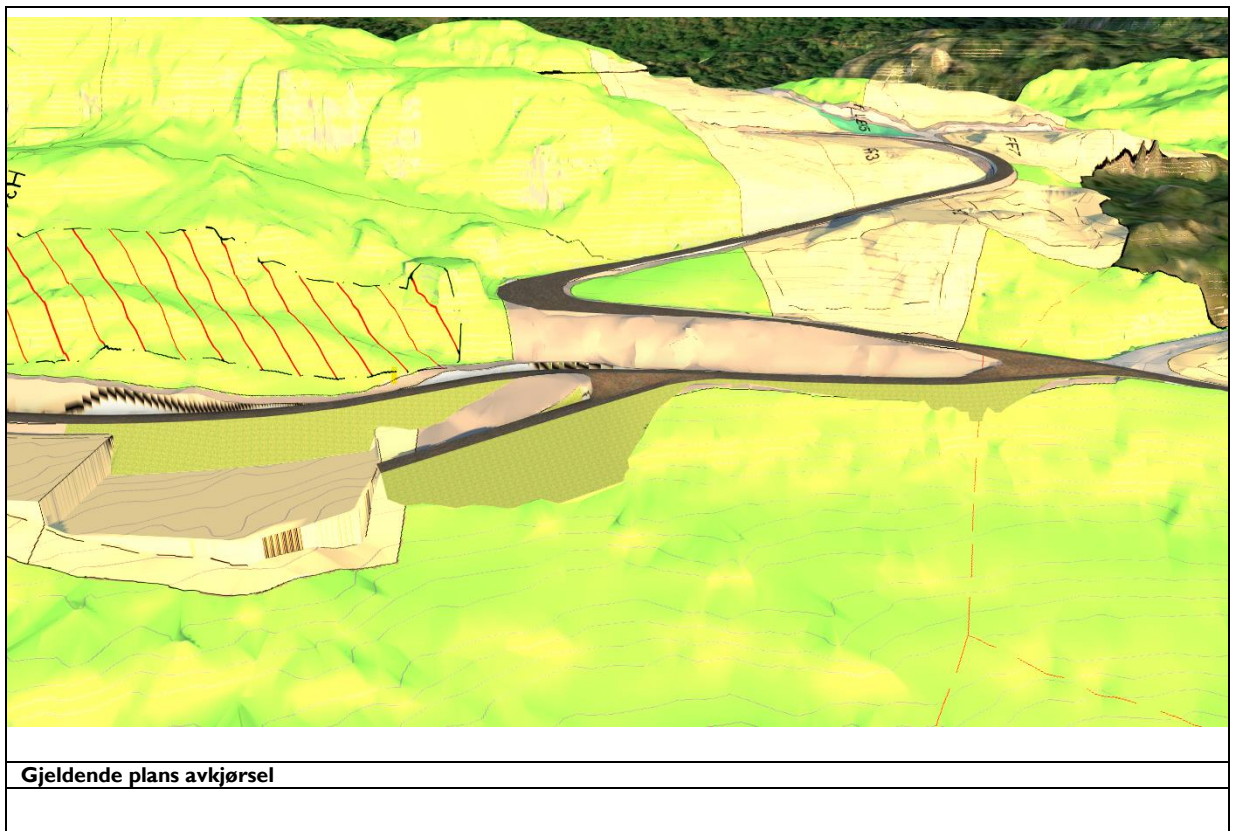
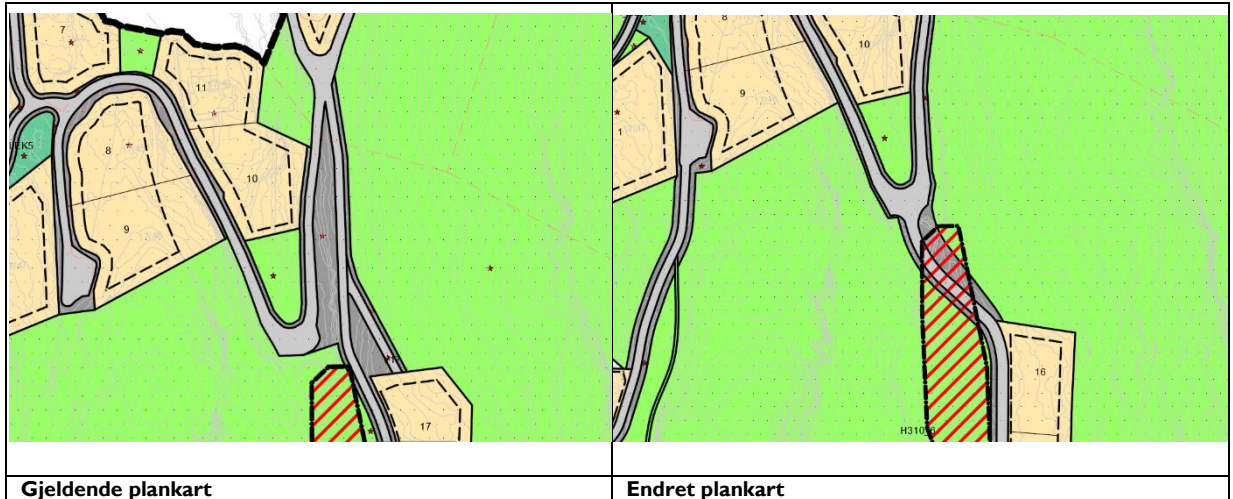
Endringer er primært stedlige tilpasninger basert på faktisk situasjon etter opparbeidelse av veier og planering av tomter. Endringene er på tomter som pdd ikke er bebygde, og vurderes å ha svært begrenset betydning for omkringliggende interesser.

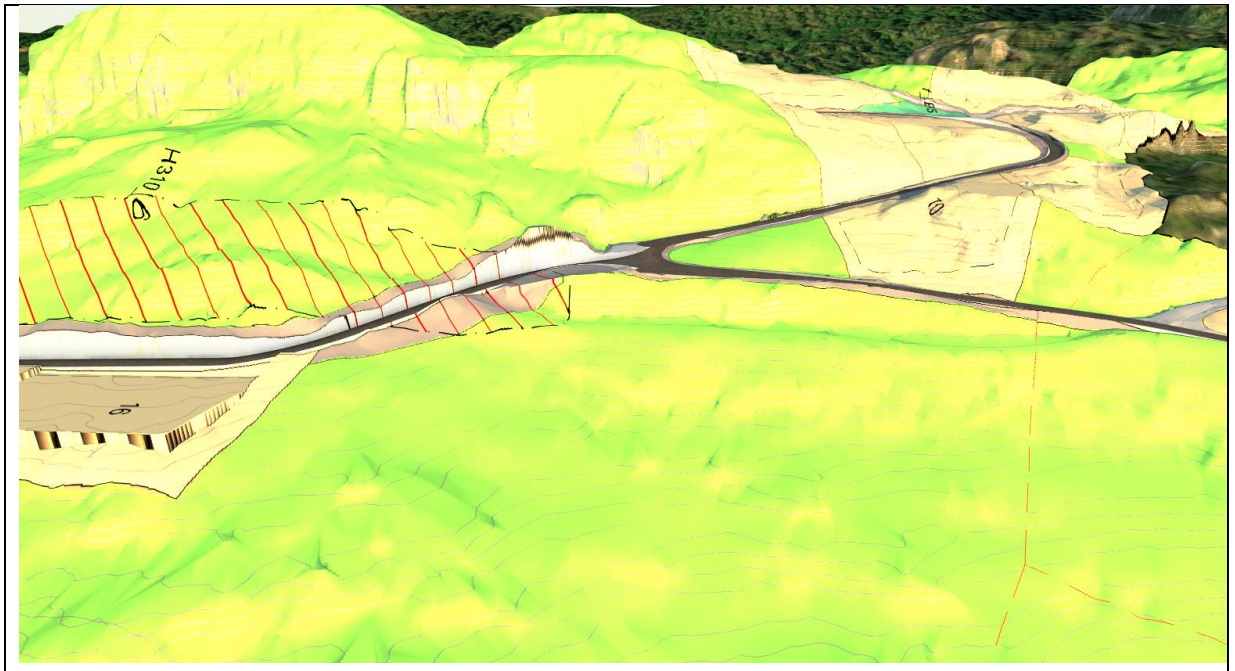
20. Ny adkomst til tomt 12 – 17

Beskrivelse av tiltaket:

Gjeldende plans adkomst til tomt 12-17 er vurdert å gi unødvendig store terrenginngrep. Det er på bakgrunn av befaring med grunnentreprenør og geolog vurdert et alternativ til denne, som i utgangspunktet betyr å flytte denne lengre mot sør.

Endringer i plankart:





Ny avkjørsel

Rassone:

Det er gjennomført en befaring med påfølgende notat fra Arentz & Kjellesvig (Nå Pilar) med datering 01.12.2020, hvor bakgrunnen var endret adkomst til tomtene 12-17. Det er i dette notatet konkludert med at det ikke foreligger rasfare fra oversiden av veien, mens det basert på daværende forslag fokuseres på oppbygging/fyllingsutslag av veikropp. Nåværende planforslag foreslår å ta bort tomt nr. 17, og som det fremkommer av illustrasjoner over er det ikke lenger aktuell problemstilling med fyllingsfot mot tomt 17. Planforslaget vurderes på dette grunnlaget å ivareta vurderinger i notatet på en tilfredsstillende måte, og at kravene i TEK17 §7-3 til nivå for sikkerhetsklasse S2 fortsatt er oppfylt.

Endringer i bestemmelser:

Ingen endringer.

Virkning/konsekvens av endring:

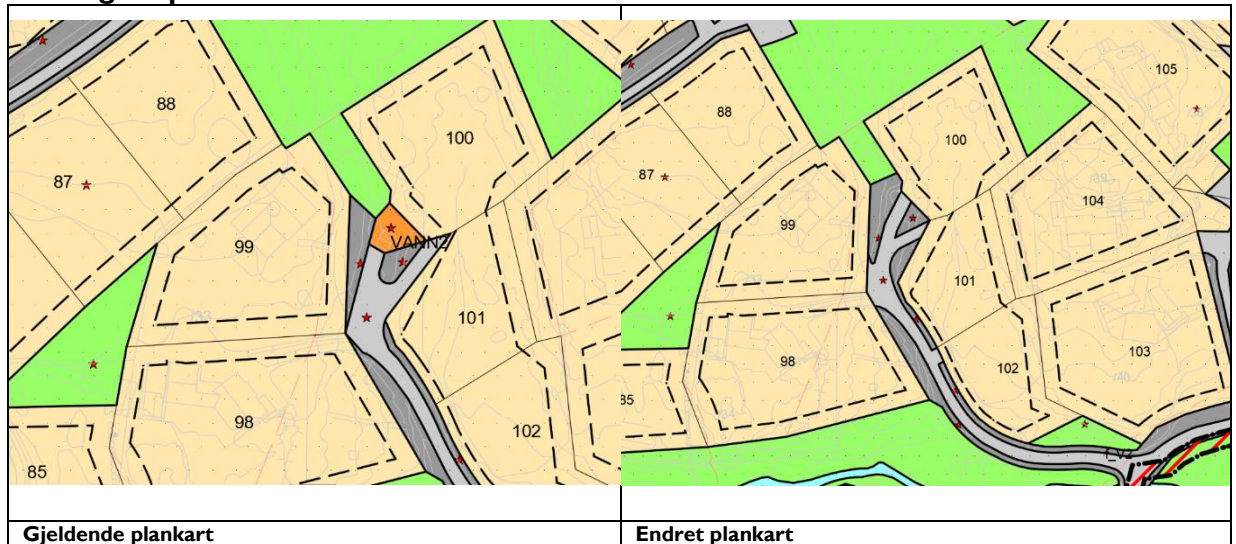
Foreslått endring er til dels beskrevet i forbindelse med endring av tomt 12-17. Vi vurderer denne endringen å være en utbedring av gjeldende plans løsning, som vil innebære en betydelig reduksjon av terrenginngrep.

21. VANN2

Beskrivelse av tiltaket:

Dypvannsbrønnen som tidligere var etablert innenfor VANN2 er ikke lenger i bruk. Brønnhuset er fjernet og tidligere brukere har nå koplet seg opp mot kommunal vannforsyning. Dette er gjort i samråd med KV 2 Velforeningen. Dette gir muligheter for en bedre og justert adkomst til tomt 100 og samtidig en grensejustering av tomt 101.

Endringer i plankart:



Endringer i bestemmelser:

Punkt vedrørende f_VANN2 i § 5 utgår.

Virkning/konsekvens av endring:

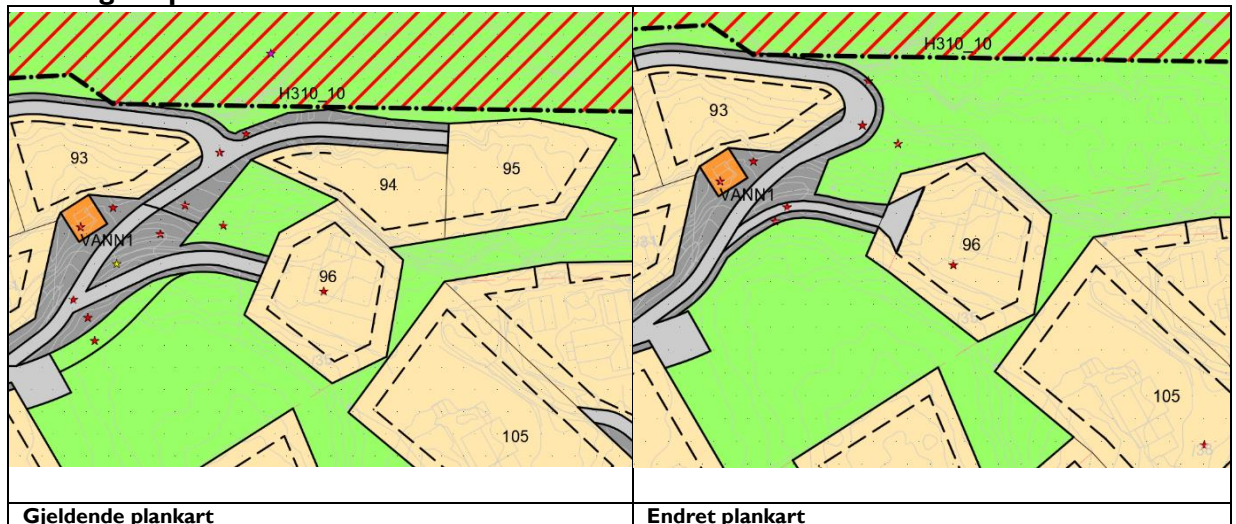
Vurderes å ikke ha noen reell konsekvens utover det rent praktiske med at enhetene er tilknyttet kommunalt nett.

22. Tomt 94 og 95 og justering av adkomst til tomt 91 og 93

Beskrivelse av tiltaket:

Viser til pkt. 2 der tomt 94 og 95 er flyttet. Flytting av tomtene vil også medføre en endret adkomst til tomt 91 og 93.

Endringer i plankart:



Endringer i bestemmelser:

Ingen endring.

Virkning/konsekvens av endring:

Vurderes å ikke ha noen reell konsekvens utover en utvidelse av sving for bedre adkomst til tomter.

23. Ny generell bestemmelse vedrørende utkragende bygningsdeler og takoverbygde utearealer**Beskrivelse av tiltaket:**

Flere av de eldre hyttene i området er oppført med takutstikk og/eller inntrukket 1. etasje med utkraging på mer enn 1,0 m. Disse hyttene ble sannsynligvis tegnet og oppført etter beregningsregler for BRA, mens dagens plan regulerer utnyttelsesgrad etter regneregler for BYA. Som et resultat av dette er flere av arealene på bakkeplan, som ikke er nyttbare arealer eller inngår i den oppvarmede bygningskroppen, tellende arealer helt eller delvis. Dette skaper da en utfordring når man ved planer om endring/påbygg må vurdere total bygningsmasse etter regneregler for BYA, og ikke BRA som de opprinnelig ble planlagt etter. Et forslag til løsning av dette er å presisere/endre bestemmelsen om utnyttelse, slik at man i større grad tar høyde for disse uoppvarmede tellende arealene.

Endringer i bestemmelser:**Bestemmelse 3.1 Utnyttelsesgrad endres fra:**

Maksimalt BYA for tomter innen planområdet skal være 190 m². Innenfor tillatt BYA kan tomta bebygges med fritidsbolig og uthus el. uthus/garasje og minimum en parkeringsplass. Grunnflate for fritidsbolig kan ikke overstige 130 m² BYA. 18 m² BYA forbeholdes en frittliggende parkeringsplass. Parkeringsplass nr. 2 kan ikke være overbygd eller inngå i BYA for uthus/garasje. Uthus/garasje kan ikke overstige 40 m² BYA.

Til:

Innenfor tillatt BYA kan tomta bebygges med fritidsbolig og uthus/anneks el. uthus/garasje og minimum en parkeringsplass. Maksimalt BYA for tomter innen planområdet skal ikke overstige 190 m², hvorav den totale grunnflaten for isolerte/oppvarmede deler av fritidsbolig ikke kan overstige 130 m² BYA. Det tillates oppført uthus/garasje på inntil 40 m² BYA, mens 18 m² BYA er forbeholdt en utendørs parkeringsplass. Ved svalgangsløsninger eller delvis takoverbygde arealer er bredde inntil 1,2 meter vinkelrett fra tilstøtende vegg ikke tellende areal.

Virkning/konsekvens av endring:

Foreslåtte endringer vurderes først og fremst å være en presisering og forenkling av gjeldende plans ordlyd. Den reelle konsekvensen av å åpne for at deler av takoverbygg eller svalgang ikke er tellende arealer vurderes først og fremst å være bekreftende for allerede godkjente fritidsboliger i området.

24. Endring av § 3.8.2 og § 3.11 vedrørende takform**Beskrivelse av tiltaket:**

Gjeldende plans bestemmelser åpner kun for saltak og pulttak, mens det er signalisert fra potensielle kjøpere at det også er ønskelig med mulighet for flatt tak. Det er i tillegg vurdert som fordelaktig at det på de mest eksponerte tomtene åpner for denne takformen, da den totale høyden på bygningsmassen blir betydelig lavere enn for de øvrige alternativene.

Endringer i bestemmelser:**Bestemmelse 3.8.2 endres fra:**

For hytter i 1 etasje: Maksimal gesimshøyde og mønehøyde er hhv. 3,0 og 5,5 m ved saltak og maksimal gesimshøyde er 5,5 m v. pulttak. Tomtene 5, 8 (gnr.17 bnr.45), 9 (gnr.17 bnr.46), 12 - 17, 102, 147, 148, 142, 153-159, 87- 88 og 162 skal bebygges med hytter i 1 etasje.

Til:

For hytter i I etasje: Maksimal gesimshøyde og mønehøyde er hhv. 3,0 og 5,5 m ved saltak og maksimal gesimshøyde er 5,5 m v. pulttak. Ved flatt tak er maksimal gesimshøyde 3,5 m. Tomtene 5, 8 (gnr.17 bnr.45), 9 (gnr.17 bnr.46), 12 - 17, 94 – 95, 87- 88, 102, 127 - 129, 131 – 132, 147, 148, 142, 154, 157-159, 161 – 162 og 164 skal bebygges med hytter i I etasje.

Bestemmelse 3.11 Farge/form endres fra:

Alle bygg må ha mørk farge på utvendige vegger og tak, med minimalt avbrekk på lister, hjørner mv. Hyttene skal ha en enkel og funksjonell form med nøktern fasade utforming og materialvalg. Det tillates saltak eller pulttak. Maksimal takvinkel er 45 grader, men takvinkel reguleres av byggets volum og tillatt totalhøyde jf. §3.4. Pulttak skal ha helningen i samme retning som terrenget med laveste gesims mor laveste del av tomta. Glassfasader mot sjøen skal begrenses. Glass i vindu som er synlig fra sjøen, må være av en type som gir lite refleks. Ved vurdering av hyttens utforming skal det tas hensyn til omliggende bebyggelse.

Til:

Alle bygg må ha mørk farge på utvendige vegger og tak, med minimalt avbrekk på lister, hjørner mv. Hyttene skal ha en enkel og funksjonell form med nøktern fasade utforming og materialvalg. Det tillates **flatt tak**, saltak eller pulttak. Maksimal takvinkel er 45 grader, men takvinkel reguleres av byggets volum og tillatt totalhøyde jf. §3.4. Pulttak skal ha helningen i samme retning som terrenget med laveste gesims mor laveste del av tomta. Glassfasader mot sjøen skal begrenses. Glass i vindu som er synlig fra sjøen, må være av en type som gir lite refleks. Ved vurdering av hyttens utforming skal det tas hensyn til omliggende bebyggelse.

Virkning/konsekvens av endring:

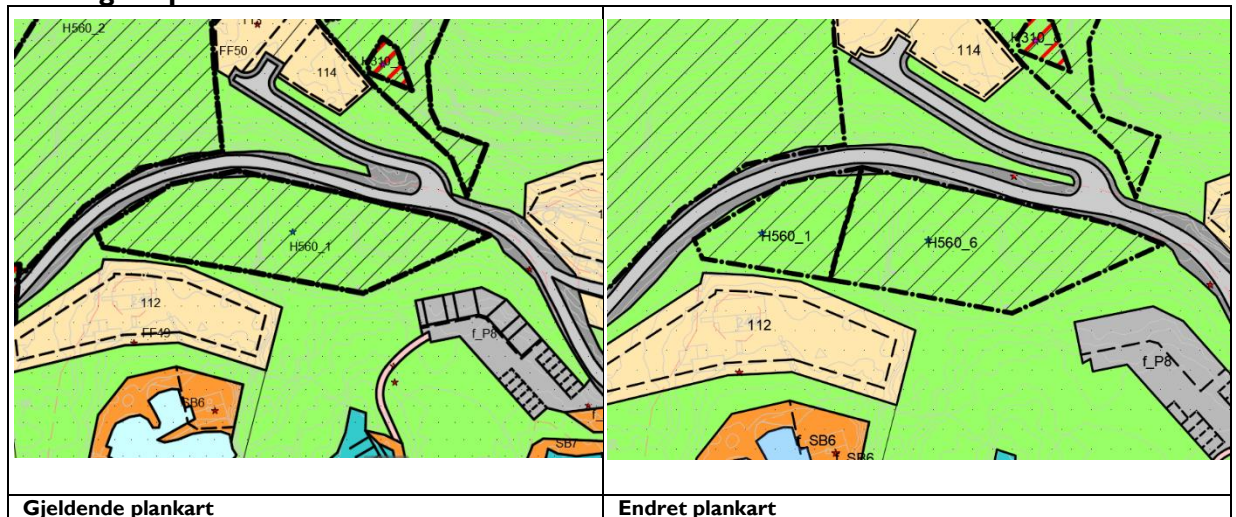
At det åpnes for at bebyggelse kan oppføres med flatt tak er som følge av at det i tidligere byggesaker er gitt avslag på denne type takform, og at det vurderes at denne takformen i større grad enn gjeldende plans takformer ivaretar landskapsvirkningene på de mest eksponerte tomtene.

25. Deling av hensynssone H560_I

Beskrivelse av tiltaket:

Det er i gjeldende plan regulert en hensynssone for bevaring av naturmiljø (H560_I). Det er i senere tid gjennomført en detaljert kartlegging av det aktuelle området av Anders Lie v/Naturmuseum og botanisk hage, Universitetet i Agder, som har resultert i en skjøtselsplan for deler av dette området. Som en følge av dette foreslås det at området deles i 2 separate hensynssoner, hvorav den ene skal bestå som regulert, mens den andre skal skjøttes i tråd med vedlagt skjøtselsplan.

Endringer i plankart:



Endringer i bestemmelser:

§ 24 Hensynssone Naturmiljø tilføres ny bestemmelse:

24.6 H560_6:

Naturlokaliteter innenfor H560_6 skal skjøttes i tråd med føringer i «Skjøtselsplan for Kåveland, Lyngdal kommune v/Asbjørn Lie, Naturmuseum og botanisk hage, Universitet i Agder 2022».

Virkning/konsekvens av endring:

Foreslåtte endringer gjøres på bakgrunn av fagkyndig kompetanses vurderinger av hvordan det aktuelle området kan skjøttes, samtidig som det ivaretar naturmangfoldet i området, og vurderes å være en overveiende positivt for området som en helhet.

26. Ny bestemmelse vedrørende vedlikehold av båter

Beskrivelse av tiltaket:

For å imøtekomme innspill fra Fiskeridirektoratet foreslås det å tilføre nytt avsnitt i § 8:

«Det tillates ikke maling, bunnskraping eller vedlikehold av båter innenfor områder avsatt til småbåthavn. Det skal i tilknytning til havneanlegg legges til rette for farlig avfall som olje mv. innenfor hver småbåthavn.»

6 Virkninger av planforslaget

6.1 Gjeldende plan

Endringsforslaget vurderes å samlet sett ivareta intensjonen bak gjeldende plan.

6.2 Landskapshensyn

Foreslåtte endringer vil i de fleste tilfeller medføre en bedret situasjon for tiltakenes virkning på det overordnede landskapet. Det er derimot for enkelte av endringene noe negativ konsekvens for landskapet, men disse vurderes oppveid mot øvrige temaer av interesse, som rasfare, barn og unge og friluftsliv.

6.3 Kulturminner og kulturmiljø

Foreslåtte endringer er ikke i konflikt med registrerte kulturminne lokaliteter eller kulturmiljø.

6.4 Folkehelse

Foreslåtte endringer vurderes å ikke ha en negativ innvirkning på eksisterende turstier, etablerte friluftsområder eller andre områder av særskilt interesse.

6.5 Trafikksikkerhet

Det er foreslått en økning med 1 enheter innenfor planområdet. I et området med i overkant av 160 enheter, hvor det er gjennomført en omfattende utbedring av eksisterende veinett og infrastruktur, vurderes den økte belastningen som følge av dette å være tilnærmet ikke merkbar. Vi vurderer at denne økningen ikke vil ha vesentlig betydning for trafikksikkerheten.

6.6 Landbruk

Det er foreslått flytting av tomter, samt omdisponering av et pågående masseuttak, som i gjeldende plan er avsatt til friluftsmål. Det er ingen aktiv landbruksdrift, utover sporadisk uttak av ved, på eiendommene innenfor planen. Endringene er ikke foreslått i områder med særlig potensiale for drift, og vurderes derfor å ikke ha negativ innvirkning på driftsgrunlaget til eksisterende landbrukseieendom.

6.7 Friluftaktivitet og forholdet til barn og unge

Gjeldende plan legger opp til en utstrakt tilrettelegging og tilgjengeliggjøring av både land- og sjøområder. Foreslåtte endringer vurderes ikke å ha negativ innvirkning på etablert friluftaktivitet og forholdet til barn og unge.

6.8 Båttrafikk og ferdsel til sjøs

Ved etablering av nye båtanlegg i nær tilknytning til farled og annen båttrafikk kan i enkelte tilfeller skape utfordringer for både eksisterende og ny bruk. Foreslått utforming av småbåthavnene, med molo og 1 utløp, vurderes å skape en sikker inn- og utkjøring fra områdene ved at de skaper en tydelig og oversiktlig situasjon for passerende båttrafikk.

6.9 Forholdet til naturmangfoldloven

Det er den forrige reguleringsprosessen utarbeidet en rapport for biologisk mangfold innenfor planområdet, ref. avsatte hensynssoner for naturmangfold. I tillegg til dette er det i senere tid blitt utarbeidet en skjøtselsplan for H560_1 av Anders Lie v/Naturmuseum og botanisk hage, Universitetet i Agder. Denne er vedlagt plandokumentene i sin helhet. Foreslåtte endringer er vurdert å ikke være i konflikt med tidligere registreringer

Planforslaget er vurdert i forhold til prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven.

Kunnskapsgrunnlaget § 8

Kunnskapsgrunnlaget vurderes å stå i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet

vurderes som liten.

Føre-var prinsippet § 9

Gjennom føre-var prinsippet gjelder det at dersom det ikke foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilken virkning tiltaket har på naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå vesentlig skade på naturmangfoldet. Det vurderes at det foreligger tilstrekkelig med kunnskap, jf. kommentar til § 8.

Økosystemtilnærming og samlet belastning § 10

Formålet med § 10 er å hindre gradvis forvitring eller nedbygging av natur. Planforslaget slik det foreligger søker å opprettholde landbruksområder og biologisk registreringer innenfor planområdet, og dette vurderes å bidra til å opprettholde det biologiske mangfoldet.

Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver § 11

Naturmangfoldloven slår fast at tiltakshaver er ansvarlig dersom forurensning skulle inntreffe. Detaljert utforming av spillvannshåndtering gjøres til byggesaken, og det er da hensiktsmessig at løsningene diskuteres med sikte på hva som aksepteres i forhold til området for øvrig.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder § 12

Det vises til § 11. om at eventuelle tiltak fremkommer i byggesaken. Samlet vurdering av planlagte tiltak i området vurderes ikke i vesentlig grad å være i konflikt med intensjonen i Naturmangfoldloven §§ 8-12. Med bakgrunn i dette vurderes det ikke som nødvendig med restriksjoner eller særskiltetiltak i forhold til naturlig mangfold i området utover planforslaget.

6.10 Vannforskriften § 12

Etter vannforskriften § 12 skal man vurdere hvorvidt planlagte tiltak er forventet eller medfører risiko for forringelse av vannkvaliteten, eller at miljømålet for vannforekomsten ikke nås. De endringene som er foreslått i planforslaget vil, med unntak av 1 ny tomt, ikke medføre en vesentlig endret belastning på landområdene innenfor planen. Foreslåtte endringer i småbåtanleggene vil potensielt kunne ha innvirkning på den lokale vannkvaliteten innenfor moloene, men dette er foreslått imøtekommet med avbøtende tiltak i rapport fra Terrateknikk, hvor det foreslås etablert sirkulasjonsløsninger.

7 Innspill til oppstartsvarsel

Det er kommet 9 innspill til varsel om oppstart:

Statsforvalteren, datert 11.02.2022

Statsforvalteren i Agder (daværende Fylkesmannen i Vest-Agder) hadde innsigelse til reguleringsplanen fra 2015, jf. brev av 18.07.2014. Innsigelsen ble løst ved revisjon av planen. Innsigelsen gjaldt tomtene 12-17 samt båthavnene SBVA4, SBVA5 og SBVA7; disse ble vurdert å være i strid med nasjonal strandsonopolitikk. Det ble også gitt råd om at tomtene 113 – 114 tas ut av planen eller får en annen løsning som gir mindre terrenginngrep, samt at en ser på muligheten for gangveier nærmere sjøen.

Statsforvalterens vurderinger

Innledningsvis vil vi vise til at Stortinget har gitt 100-metersbeltet langs sjøen en særskilt beskyttelse, gjennom byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8. Det følger av Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen at det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen og at unødvendig bygging langs sjøen unngås. Aktuelle kystlandskap ligger delvis innenfor 100-metersbeltet, samt har viktige naturkvaliteter, som edelløvskog, kystlynghei og en rekke hule eiker. Statsforvalteren bemerker at planområdet i stor grad fremstår som nedbygd eller regulert til utbygging, inkludert ned til strandkanten. Statsforvalteren vurderer at det er meget uheldig å bygge området ytterligere ned, og dette er noe vi på et generelt nivå fraråder. For øvrig forventer vi at forslag til ny utbygging og vesentlige nye inngrep i landskapet begrunnes grundig, og dokumenteres med gode visualiseringer.

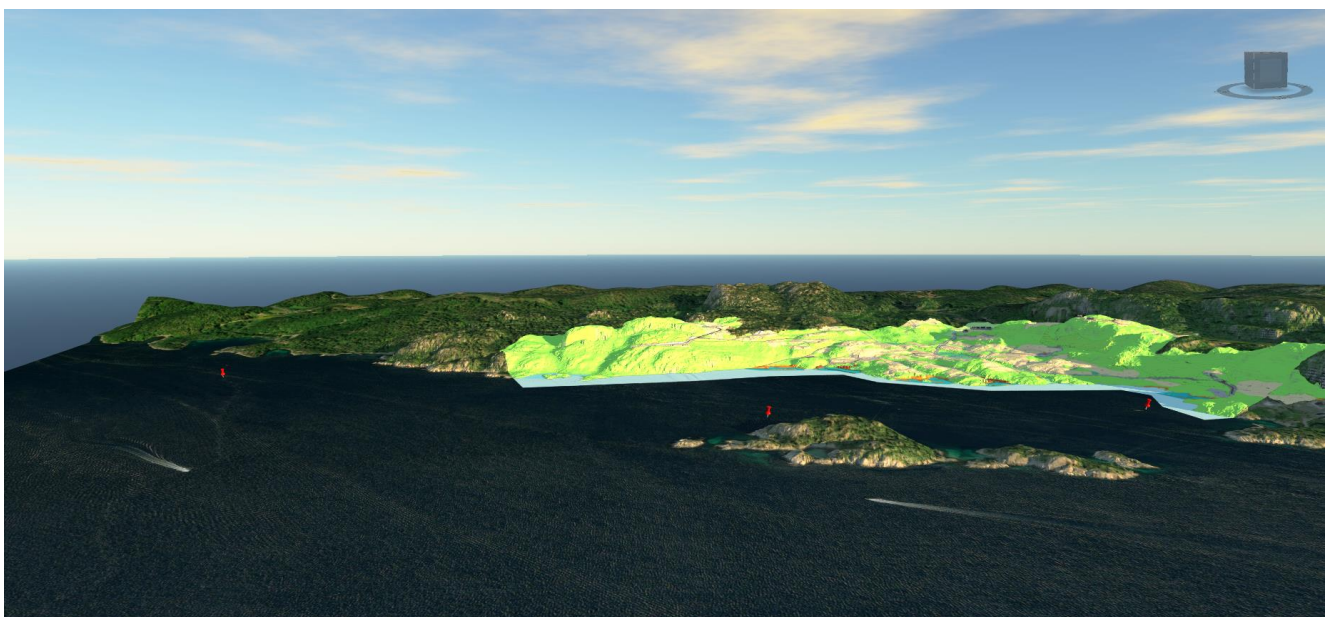
I det følgende går vi inn på flere av de spesifikke endringsforslagene som vi har mer konkrete innspill til.

Tiltakshavers kommentar:

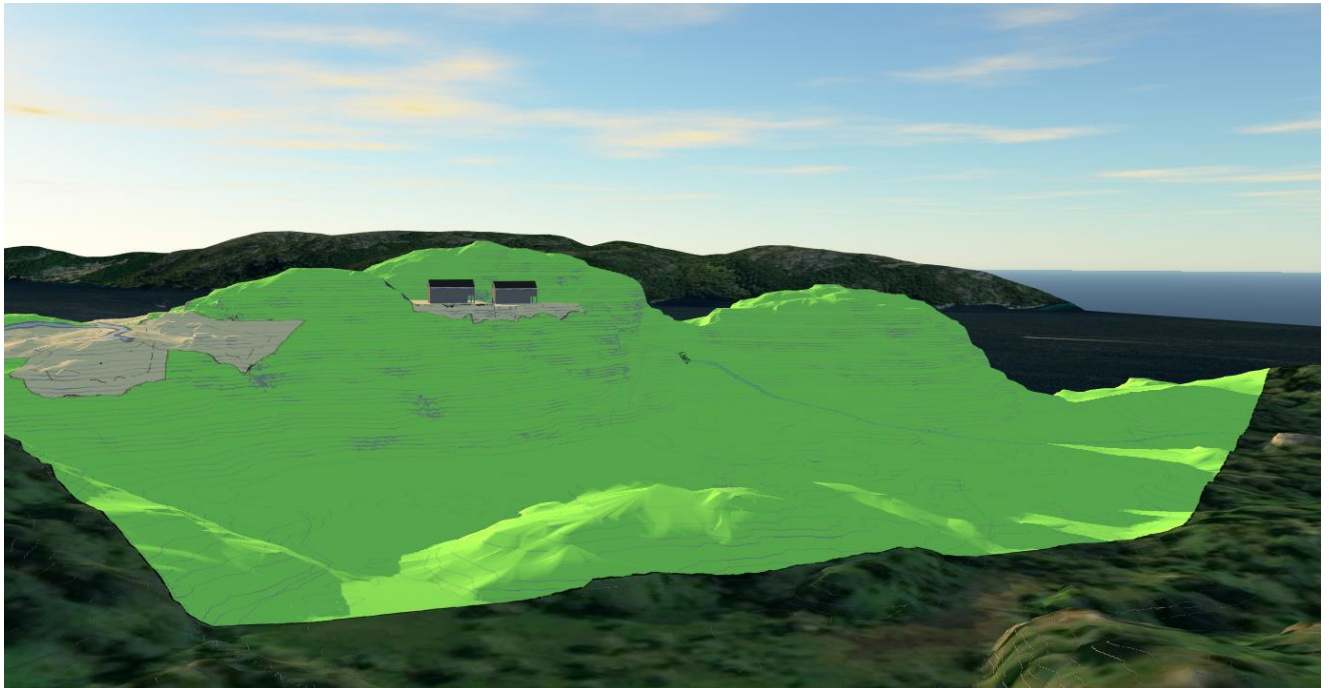
Tas til etterretning.

Endring 1 – ny tomt der det i dag er masseuttak Statsforvalteren mener endringsforslaget fremstår som mangelfullt opplyst med tanke på status for aktuelle areal. Ut fra flyfoto og kommunens kartløsning kan vi for eksempel ikke se at det foretatt noe uttak/inngrep i terrenget i aktuelle område. Vi etterspør derfor mer informasjon om endringsforslaget, inkludert bilder og planstatus. I utgangspunktet vil Statsforvalteren fraråde en utbygging i aktuelle område, da det anses som svært uheldig for allmenne interesser som friluftsliv og landskap. Selv om det ligger utenfor 100- metersbeltet vil en hytte på denne høyden etter vår vurdering bli liggende meget eksportert i landskapet, blant annet fra sjøsida.

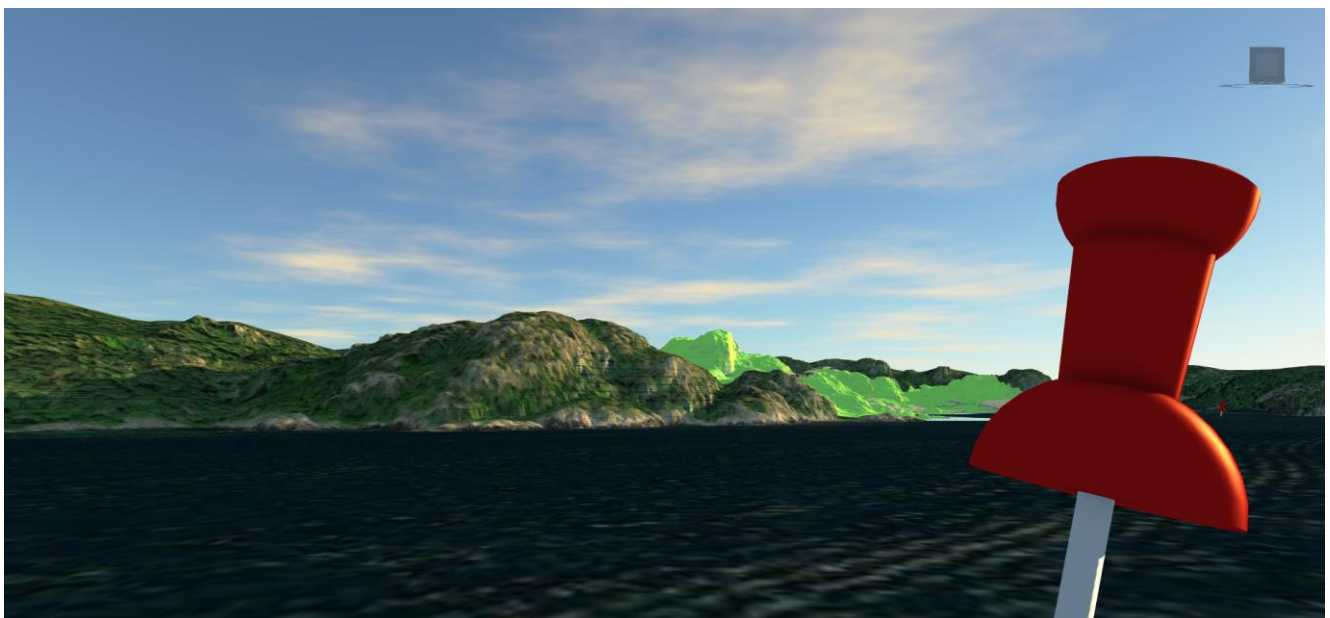
Tiltakshavers kommentar:



Vi har sett på landskapsvirkningen av å etablere 2 nye enheter innenfor området som pdd er benyttet som masseuttak, og ser av topografien at denne fjelltoppen ikke er det dominerende landskapselementet, og at den er godt skjernet for innsyn av omkringliggende fjelltopper.

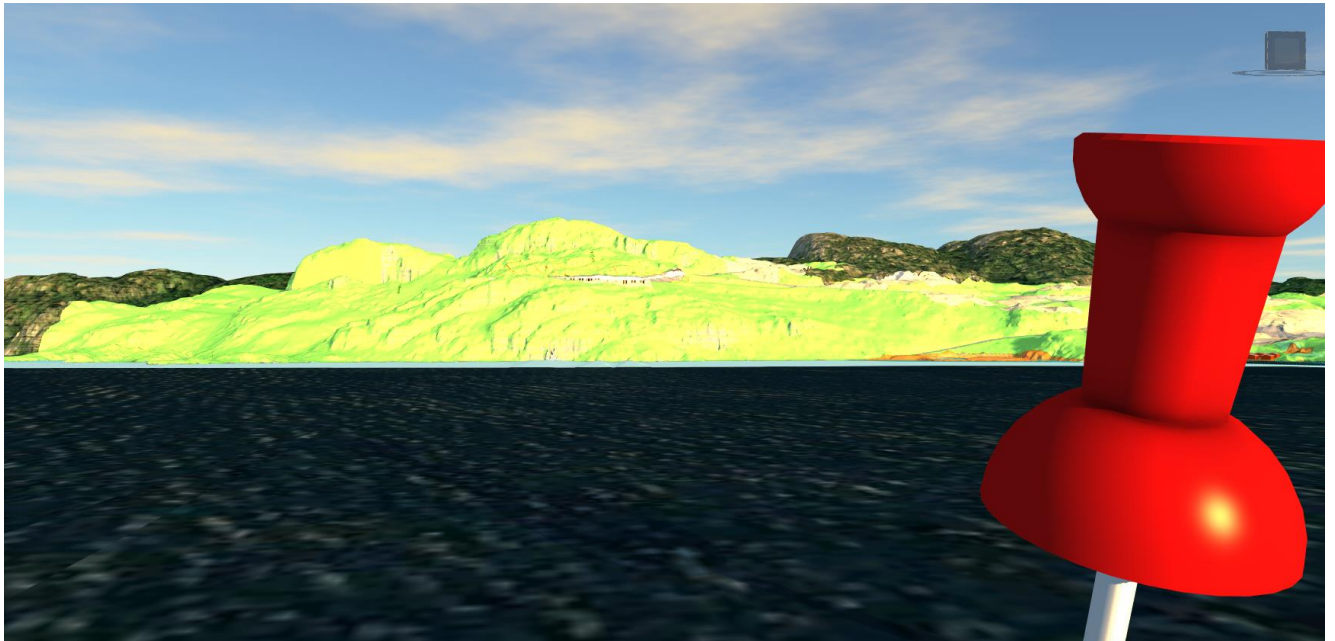


For å imøtekomme Statsforvalterens bekymring vedrørende landskapsvirkninger og synlighet fra sjøen har vi tatt utgangspunkt i 3 siktposisjoner, som vist på illustrasjon over ved bruk av røde pins, og sett på virkningen av ny bebyggelse sett fra sjøen.

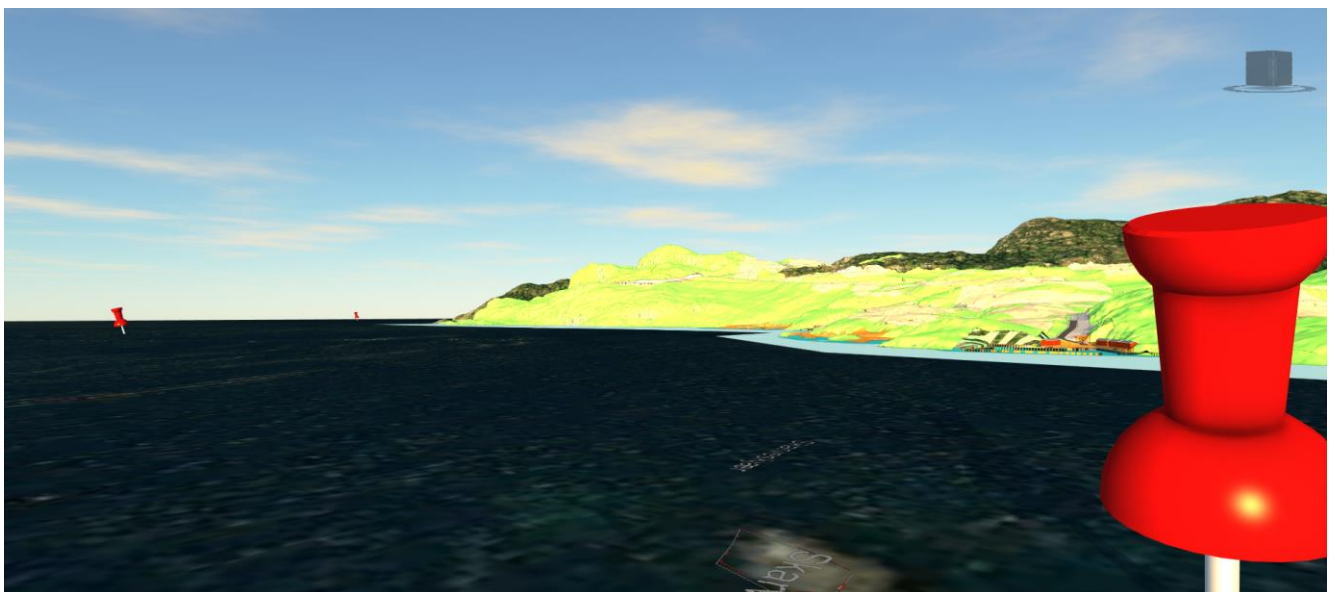


Av de 3 posisjonene er det den lengst sør som har størst potensiale for å være skjemmende. Det viser seg derimot at det er svært begrenset hvor mye av ny bebyggelse som er synlig fra denne vinkelen.

Vi har videre sett på hvorvidt tiltaket sett fra øst vil ha innvirkning på det overordnede landskapet. Her er det tydelig at de mest dominerende topografiske elementene er fjelltoppene øst for tomtene, som i sin helhet dekker denne.



Siste posisjon for vurdering av landskapsvirkningen er fra Skarveskjæran i nord, hvor det også fremgår tydelig at foreslåtte tiltak er skjult bak nevnte fjelltopper, og ikke vil ha innvirkning på landskapsbildet fra sjøen.



Endring 2 – Tomt 94 og 95 Vi vurderer at dette endringsforslaget er å anse som en tilrettelegging for to nye hyttetomter, og vil være uheldig. Det legges til grunn at ny plassering av tomtene på Vaddåsen synes å innebære at hyttene blir langt mer eksponert i landskapet.

Tiltakshavers kommentar:

Dersom man kun vurderer flyttingen av tomt 94 og 95 som en isolert endring vil disse medføre en forverret landskapsvirkning. Vi mener derimot at disse tomtene må sees i sammenheng med de samlede endringene som er foreslått for de mest eksponerte tomtene på Vaddåsen, som innebærer endret totalhøyde for flere tomtar. Den samlede virkingen av disse endringene vurderes å i tilstrekkelig grad ivareta landskapsvirkningene i området. Nye tomters plassering er gjort med hensyn til at Vaddåsen også i fremtiden skal fremstå som høyeste punkt og dominerende i landskapet, samtidig som man øker tilgangen til denne.

Endring 3 og 4 – utvidelse av henholdsvis tomt 81 og tomt 96 I utgangspunktet vil vi fraråde utvidelser av tomtar da vurderer det som uheldig å bygge området ytterligere ned, jamfør våre generelle vurderinger ovenfor. En rekke slike endringer vil medføre en uheldig bit for bit-utbygging.

Tiltakshavers kommentar:

Foreslått endringer for tomt 81 og 96 er først og fremst gjort for å bekrefte faktisk situasjon for de aktuelle tomtene, men hensiktsmessig utforming av tilleggsarealet. Det er ikke åpnet for at det kan etableres tiltak i disse områdene, annet enn at de kan benyttes som parkerings- og hagearealer.

Endring 5 – tomtene 127-132 og lekeplass Vi vurderer at dette er et av endringsforslagene som bør begrunnes bedre. Det fremstår for oss ikke som åpenbart at foreslått senkning av kolle er nødvendig for å få en sikker lekeplass. I utgangspunktet anser vi det som uheldig å sprengne ned koller, da de kan utgjøre verdifulle, naturlige landskapselementer som blant annet kan være godt eigna for lek.

Tiltakshavers kommentar:

Den aktuelle endringen er bearbeidet vesentlig etter utsendt oppstartsvarsel, slik at man ikke lenger tar utgangspunkt i å sprengne ned kollen, men heller benytte denne som friområder og lekeplass. Fritidsbebyggelsen er foreslått flyttet i forkant av kollen, slik at terrengbearbeidelse tilknyttet veilinjer og tomtar i større grad begrenses til et samlet tiltak.

Endring 7 og 10 – Endringer i båthavnene Perstø og Likstø Som påpekt ovenfor mener vi området i stor grad allerede er utbygd/regulert for utbygging helt ned til strandkanten. Vi vil dermed fraråde en økt nedbygging av ubebygde områder i strandsonen. Det anses i særlig grad som uheldig å utvide arealet som kan reguleres til småbåthavn i Perstø (SB4); både sør og nordøst for innregulert havn er naturlig svaberg som blant annet synes å være eigna for bading. SB4 var et av områdene vi tidligere reiste innsigelse til, da vi vurderte at det var klart i strid med strandsonehensyn som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap. Videre vil vi minne om at planforslaget tydelig må vise hvordan en ser for seg ny utnyttelse av området, inkludert eventuelle skjæringer og inngrep i landskapet som tiltakene vil medføre.

Tiltakshavers kommentar:

Foreslått endring vurderes å i større grad enn gjeldende plan ivareta de momenter som fremkommer av Statsforvalterens innspill. Gjeldende plans løsning ville i stor grad ha resultert i betydelige skjæringer, og vanskeliggjort videre ferdseil til tilstøtende svaberg.

Endring 14 – tomt 113 og 114, endret plassering. Det foreslås å flytte tomt 113 og 114 til sør for Skarveskjærveien. Statsforvalteren ga tidligere råd om å ta ut disse hyttetomtene, eller at en får til en annen løsning som gir mindre terrenginngrep. Vi vurderer at foreslåtte endring kan innebære en forbedret løsning, da bebyggelsen blir mer samlet og man kan få mindre inngrep knytte til adkomstvei. Vi forventer samtidig at kommunen foretar en grundig vurdering av både naturmangfoldsrapport utarbeidet av S. A. Grimsby, samt oppdatert NiN-kartlegging av området fra 2020 – slik at viktige naturmangfoldsinteresser i området ikke forringes. Vi bemerker at det i sistnevnte kartlegging fremkommer at det er frisk lågurtedellauvskog i deler av det aktuelle området (jf. registrering på miljødirektoratet.no). Det fremkommer av registreringen at naturtypen inngår i vurderingsenheten frisk, rik edellauvskog som er angitt som nær truet på Norsk rødliste for naturtyper 2018. Vi forventer at det ikke legges hyttetomter innenfor naturtypen.

Tiltakshavers kommentar:

Denne endringen har utgått.

Endring 16 – tomt 12 og endret plassering av kyststien TURI Som nevnt ovenfor hadde vi innsigelse til tomtene 12-17. Dette ble blant annet begrunnet med at dette vil være i strid med de hensyn en etter nasjonal politikk for 100-metersbeltet langs sjøen skal ta til natur og landskap. Prinsippet om å samle arealinngrep i stedet for å spre inngrepene ble også vektlagt. Vi vil fraråde omsøkte endring av tomt 12, og anbefaler i stedet at tomt 12 tas ut av planforslaget, da denne vurderes å bli særlig eksponert fra sjøen samt fra områdene i sør. Angående omsøkte endring av trasé for kyststien, TURI, fremstår det for oss som noe uklart hvor ny trasé er tenkt å gå, samt hvor den er tenkt koblet på turstien i Hudningslandsplanen. Vi forventer at dette blir godt belyst i det kommende planforslaget. For øvrig bemerkes at det i større deler av planområdet er registrert utløpsområder for hhv. steinsprang og snøras av NGU. Vi anbefaler at det gjøres en faglig vurdering av potensiell naturfare i forbindelse med eventuell flytting av tomter.

Tiltakshavers kommentar:

Det er foreslått en reduksjon i antall tomter fra 6 til 5 som følge av en vurdering av bedre terrengtilpasning. Tomt 12 er noe justert for å bedre lande mellom eksisterende terreng, samtidig som naturlig kolle mot sjøen i større grad ivaretas. Vedrørende flytting av trase for kyststi vises det til eget punkt i teksten over.

Agder fylkeskommune, datert 04.02.2022

Vest-Agder fylkeskommune hadde innsigelse til reguleringsplanen fra 2015. Innsigelsen angikk manglende hensyn til landskaps- og friluftsverdier ved utbygging av flere felter for fritidsboliger og småbåthavn. Dette ble løst ved revisjon av planen.

Tiltakshavers kommentar:

Tas til etterretning.

Fylkeskommunedirektøren forutsetter at oppdatering av planen ikke kommer i konflikt med forhold som tidligere var omfattet av fylkeskommunens innsigelse. Det er derfor viktig at planforslaget i tilstrekkelig grad redegjør for konsekvensene av endringene og i særlig grad når de angår de områder Vest-Agder fylkeskommune tidligere hadde innsigelse til. Større inngrep i landskapet bør dokumenteres med gode visualiseringer.

Tiltakshavers kommentar:

Tas til etterretning.

Ut ifra beskrivelsen av de planlagte endringene ser det ut til at følgende angår områder Vest-Agder fylkeskommunen tidligere hadde innsigelse til eller faglig anbefaling om endring av. Til disse har fylkeskommunedirektøren følgende innspill:

Endring 2 – tomt 94 – 95 Etter det vi forstår foreslår man å flytte tomt 94 og 95 opp til Vaddåsen (FF59-F64). Det bør utarbeides gode visualiseringer av endringene og vurdering av hyttenes innvirkning på landskapet. Ved justering av tomter bør man unngå siluettvirkninger i landskapet.

Tiltakshavers kommentar:

Dersom man kun vurderer flyttingen av tomt 94 og 95 som en isolert endring vil disse medføre en forverret landskapsvirkning. Vi mener derimot at disse tomtene må sees i sammenheng med de samlede endringene som er foreslått for de mest eksponerte tomtene på Vaddåsen, som innebærer endret totalhøyde for flere tomter. Den samlede virkingen av disse endringene vurderes å i tilstrekkelig grad ivareta landskapsvirkningene i området. Nye tomters plassering er gjort med hensyn til at Vaddåsen også i fremtiden skal fremstå som høyeste punkt og dominerende i landskapet, samtidig som man øker tilgangen til denne.

Endring 7 - Båthavna i Perstø SB4 Man opplyser at man ønsker oppnå flere båt plasser ved å gi området en bedre utforming. Fylkeskommunen reiste tidligere innsigelse til utbyggingsområdet på grunn av de inngrep som 2 kunne ha negativ effekt på landskap og friluftsliv. Planforslaget bør tydelig vise hvordan man ser for seg ny utnyttelsen av området, herunder skjæringer og de inngrep i landskapet som tiltakene vil medføre.

Tiltakshavers kommentar:

Foreslått endring vurderes å i større grad enn gjeldende plan ivareta de momenter som fremkommer av fylkeskommunens innspill. Gjeldende plans løsning ville i stor grad ha resultert i betydelige skjæringer, og vanskeliggjort videre ferdsel til tilstøtende svaberg.

Endring 14 – tomt 113 og 114 (FF50) Det foreslås å flytte tomt 113 og 114 til sør for Skarveskjærveien. Fylkeskommunen ga tidligere faglig råd om helt å ta hyttene ut eventuelt å plassere de noe annerledes slik at man får mindre fremtredende veiløsning. Dette bør tas med i vurderingen når tomtene flyttes.

Tiltakshavers kommentar:

Denne endringen har utgått.

Fiskeridirektoratet, datert 31.01.2022

Det er registrert ålegrasforekomster i farvannet nær planområdet samt reketråfelt og akvakulturanlegg lenger ute. Se eventuelt: <https://portal.fiskeridir.no/plan> . Det kan videre utføres et generelt yrkes- og fritidsfiske i farvannet.

Dersom man videre skal sikre seg at marine ressurser og marint miljø berøres minst mulig negativt, må det i minst mulig grad foretas inngrep som arealbeslag, sprengning, mudring, fylling og utslipp i gruntvannsområder i sjø. Undervannsvegetasjon, egg, larver og tidlige stadier av fisk og skalldyr samt fisk og skalldyr som gyter, beiter og lever i grunne sjøområder vil være følsomme ovenfor sterk støy, trykkbølger, utslipp, partikkelspredning, oppvirvlet masse og forurensning, og det er viktig at de tilbys best mulig miljøforhold og livsbetingelser.

Det ser ikke ut til at gjeldende plan sier noe om vedlikehold av båter eller om eventuelt båtøpptrekk, båtøpplag mv. Kommunen bør gi bestemmelser om at aktiviteter som skraping av bunnstoff, vask og vedlikehold av motorer mv. ikke skal være tillatt, eller så må man gi bestemmelser om/påby avbøtende tiltak, slik som oppsamlingskummer, tilbud om alternative metoder for miljøvennlig båtvedlikehold, rutiner for oppsamling av miljøfarlig avfall mv., som sikrer mot utslipp, forurensning, skadelige stoffer, plast til sjø mv. Se f.eks. fagrapportene

«Miljøvennlige småbåthavner» og «Tiltak for å redusere utslipp av mikroplast og helse- og miljøfarlige stoffer fra marine småbåthavner» samt «Veileder til utarbeidelse av avfallsplaner i havner».

Tiltak i sjø skal for øvrig ofte behandles etter annet regelverk enn plan- og bygningsloven, slik som havne- og farvannsloven og forurensningsloven. Før det kan fattes vedtak etter disse lovverkene, eller vurderes eventuell dispensasjon etter plan- og bygningsloven kap. 19, skal aktuelle sektormyndigheter høres. Fiskeridirektoratet bidrar da gjerne med sin kompetanse og kunnskap om fiskeri- og havbruksinteresser og om mulige avbøtende tiltak mv. Vi ber om kopi av planvedtak.

Tiltakshavers kommentar:

Foreslår å tilføre en bestemmelse som sier at det ikke tillates maling/vedlikehold av båter, samt at det skal tilrettelegges for avfallshåndtering av olje og lignende på land i hver havn.

Kystverket, datert 24.01.2022

Planområdet ligger ved Grønsfjorden. Det er etablert flere småbåthavner i planområdet.

Det går frem av mottatt informasjon at planarbeidet har til hensikt å foreta endringer knyttet til småbåthavner og kyststien. Kystverket legger til grunn at planarbeidet vil belyse eventuelle konsekvenser for sjøfarende og andre brukere av sjøen (f.eks. badende). Det må ikke legges til rette for tiltak som kan svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i farvannet.

Tiltakshavers kommentar:

Tas til etterretning.

Elisabeth og Morten Bjordal, datert 09.02.2022

Ønsker tilbakemelding på hvert enkelt punkt.

Kommentar til etablering av felles parkeringsplass til båthavna i Likstø.

Det kommer ikke frem antall parkeringsplasser det ønskes etablert i området.

Tiltakshavers kommentar:

Det er potensiale for å etablere fra 25-30 parkeringsplasser innenfor de aktuelle områdene. Endelig antall vil avhenge av hvor mange parkeringsplasser som realiseres på vestsiden av veien.

Er det slik at det skal være en parkeringsplass til hver båt plass?

Tiltakshavers kommentar:

Kommuneplanens bestemmelser angir at det skal etableres minimum 1 parkeringsplass per 4 båt plasser for denne type båt anlegg.

Vil det si at det må bygges bortimot 30 plasser? Dette vil føre til økt trafikkstøy, støvplager for de hytter/tomter som ligger i direkte nærhet til vei og parkeringsplass.

Tiltakshavers kommentar:

Erfaringsmessig viser det seg at eierne av hyttene som ligger i «gåavstand» fra havna vil benytte bil i begrenset omfang når de skal ned til havna. Derimot eiere av hytter som ligger lengre vekk fra havna vil benytte bil når de skal til havna. Følgelig vil det bli en begrenset økning av trafikken i feltet.

Kåveland Utvikling AS har allerede utbedret den eksisterende grusveien og rustet den opp med forsterkning av veibanen. Veien fremstår i dag som en bedre vei og som vil «tåle» mer trafikk. Støv fra grusveien må fortsatt begrenses med veivedlikehold og kloring av veien.

I forbindelse med bygging av ny vei/tilkomst til båthavna, vil det bli bygget en 4 m bred vei mellom Skarveskjærveien 19 og 21 og ned til båthavnen. Vil det bli etablert noen form for sperring/bom, slik det ikke blir kjørende trafikk helt ned til Likstø båthavn?

Tiltakshavers kommentar:

Planforslaget åpner for at det kan etableres gangvei til båthavna. Det åpnes ikke for biltrafikk.

Kommentar til etablering av ny båthavn i Likstø.

Vi stiller spørsmål til hvorfor tegning vi har mottatt, ikke har mer korrekte mål slik at vi kan se hva utbygger tenker/forestiller seg.

Tiltakshavers kommentar:

Ved varsel om oppstart er det ikke samme krav til detaljering som ved innsending av endelig planforslag til 1. gangs behandling.

Hvor store båter er båthavnen beregnet for?

Tiltakshavers kommentar:

Det er i planen åpnet for utriggere med lengde inntil 6,0 og båt plasser med c/c bredde 3,0 m.

Det er en tinglyst rett til brygge og båt opplag i den gamle havnen, det er ingen opplysninger til hvordan utbygger vil behandle denne bryggen?

Tiltakshavers kommentar:

Etter møter med styret i velforening, som dere er medlemmer av, har vi justert planen for båthavna i Likstø og justert reguleringskart. I den justerte planen er sjøbodene flyttet slik at de ikke kommer i konflikt med den tinglyste båtopplagsplassen. Eksisterende båtplasser vil bli fjernet og nye båtplasser bygd opp igjen i h.h.t. plan. Eier av båtplassene vil beholde sin båtplass, men da justert i h.h.t. plan.

Det er også tegnet inn naust i den nye båthavnen, er det slik at hver ny båtplass skal ha hvert sitt naust?

Tiltakshavers kommentar:

Nei planen åpner ikke for naust til hver båtplass. Den åpner derimot for at hver båtplass kan få tilgang til en liten bod.

Vil det tilkomme kostnader for oss som allerede har båtplass i Likstø?

Tiltakshavers kommentar:

Kostnadene med foreslåtte endringer i båthavn er utbyggers ansvar. Dersom eksisterende eiere av båtplassene ønsker å oppgradere eksisterende utstyr i Likstø er Kåveland Utvikling AS åpen for en dialog om dette.

Ser frem til tilbakemelding

Velforeningen Fribofeltet v/Randi Knapstad, datert 09.02.2022

Vi i velforeningen på Fribofeltet har noen innspill og ting som bør avklares ifbm deres planendringer. Har satt opp punktvis nedenfor- ønsker derfor tilbakemelding pr punkt. Om ønskelig kan dere i tillegg legge inn en generell informasjon på evt de punkter dere mener vi ikke har fått med oss, og som da vil være nødvendig informasjon/tilbakemelding

Felles parkeringsplass:

Trafikk inn til felles parkeringsplass med 30 nye båtplasser vil si at det kommer til å bli støvproblemer for nåværende hytter som ligger langs veien ned mot parkeringsplass og sjø. Hva tenker utbygger / grunneier å gjøre med dette?

Tiltakshavers kommentar:

Erfaringsmessig viser det seg at eierne av hyttene som ligger i «gåavstand» fra havna vil benytte bil i begrenset omfang når de skal ned til havna. Derimot eiere av hytter som ligger lengre vekk fra havna vil benytte bil når de skal til havna. Følgelig vil det bli en begrenset økning av trafikken i feltet.

Kåveland Utvikling AS har allerede utbedret den eksisterende grusveien og rustet den opp med forsterkning av veibanen. Veien fremstår i dag som en bedre vei og som vil «tåle» mer trafikk. Støv fra grusveien må fortsatt begrenses med veivedlikehold og kloring av veien.

Hvordan blir parkeringskapasiteten i forhold til 30 nye båtplasser? Blir det for liten plass?

Det må ikke bli velforeningen sitt problem – dette må utbygger og grunneier løse dersom det blir et problem.

Tiltakshavers kommentar:

Det er tatt tilstrekkelig høyde for parkeringsdekning til småbåthavnen jf. kommuneplanens bestemmelser.

Trafikk, støv og støy fra parkeringsplass og ned til sjø/båtplasser – blir det et problem?

Tiltakshavers kommentar:

Planforslaget åpner ikke for biltrafikk mellom båthavn og parkeringsplass.

Stengsel eller bom fra hytte nr. 19. og nr. 21 og ned til sjøen?

Tiltakshavers kommentar:

Kåveland Utvikling AS bygger en gangvei ned til båthavna. Behovet for en bom, for å hindre trafikk på gangveien, bør ikke være nødvendig, ref. punkt 3. Dersom det viser seg at det er et problem når havna er ferdig utbygd vil Kåveland Utvikling AS være behjelpelig med å få opp en bom/ G/S veg sperre innen 2 år etter at havna er ferdig utbygd.

Området mellom hytte nr. 17 i Skarveskjærveien og gjestebrygge/ sjøboder har en tinglyst rett til brygger og oppstillingsplasser som gravert felt viser i vedlegget (side 2 i vedlegget, merket med gult) Dette gjelder for alle 9 hyttene i Fribofeltet – så her må noe løses/ endres da en del av de nye sjøbodene fra dere er satt inn på dette tinglyste feltet vårt.

Tiltakshavers kommentar:

Etter befaringene i Likstø ble planen justert i samråd med vellet. Sjøbodene lengst syd er nå flyttet, slik at alle de nye sjøbodene ligger utenfor det området som er skravert i de tinglyste rettighetene.

Nye sjøboder bør trekkes mot nord og øst for at de ikke skal berøre tinglyst område. (se vedlegg nr. I)

Tiltakshavers kommentar:

Ref. punkt over.

Molo

Her må det stilles en garanti slik at ikke Fribofeltet må være med og dekke skader på ny molo (den moloen feltet allerede har, har nå stått i ca. 25 år)

Utbygger og grunneier må ta kostnader ved skader/ødeleggelser på ny mole / eksisterende molo

Tiltakshavers kommentar:

Eksisterende molo vil langt på vei bli fjernet/flyttet. Ny molo er planlagt og skal bygges forskriftsmessig i h.h.t. gjeldende regler og praksis. Ny molo er planlagt plastret med store stein slik eksisterende molo er bygd.

Utførende entreprenør er ansvarlig for utført arbeid i ett år. Anlegget gjennomgås med en ettårsbefaring. Skader for mangelfullt arbeid skal entreprenøren utbedre.

Kåveland Utvikling AS tar ansvar for skader på molo i inntil 3 år etter at moloen er ferdigstilt.

Det må bli satt en dato for oppstart, utførelse og ferdigstilling av arbeid på molo og området rundt – inkl. sjøboder, parkeringsplasser og båtplasser.

Tiltakshavers kommentar:

Opparbeidelse av ny båthavn i Likstø med tilhørende P-plasser vil bli påbegynt 01.09. og avsluttet og ferdigstilt den 01.05. det påfølgende år. Hvilket årstall arbeidene vil start er usikkert. Her er det forhold som utbygger ikke er herre over og som må hensyntas.

Fribofeltet vil ha garanti at de 9 eksisterende båtplassene våre er tilgjengelige i sommerhalvåret

Tiltakshavers kommentar:

Ref. punkt over.

Utbygger / grunneier må utarbeide en innholdsbeskrivelse med beløp som inngår i en bank-garanti for de datoer som blir satt.

Tiltakshavers kommentar:

Kåveland Utvikling AS vil garantere oppbyggingen av eksisterende brygger 9 stk., som er etablert i Likstø.

Etter avtale med Flekkefjord Sparebank vil vi stille en bankgaranti fra den dagen vi starter arbeidene i Likstø og til de 9 båtplassene er etablert på nytt, med frist seinest 01.05. det påfølgende året.

Hele anlegget i Likstø vil ikke bli ferdigstilt i løpet av en sesong. Ny molo og deler av bryggeanlegget og boder vil bli ferdigstilt første sesong.

Etter forhåpentligvis en god tilbakemelding fra dere fra punkt ovenfor vil det kanskje være behov for ett fellesmøte med dere og hytteeiere på feltet, der dere gjennomgår det som er tenkt/planlagt i denne utbyggingen. Det får en komme tilbake til.

Tiltakshavers kommentar:

Det er avholdt 2 befaringer med hyttevellet, og i samarbeid med hyttevellsstyret vil det bli gitt løpende informasjon til de berørte partene.

Råd for personer med funksjonsnedsettelse, datert 14.02.2022

Det er vanskelig å uttale seg på bakgrunn av dårlig kart og liten beskrivelse. Rådet vil komme med uttalelse til planen ved senere anledning.

Tiltakshavers kommentar:

Tas til etterretning.

Eldrerådet, datert 14.02.2022

Hyttfelt har liten interesse for eldrerådet. Eldrerådet tar saken til etterretning.

Tiltakshavers kommentar:

Tas til etterretning.

Øvrige innspill

Det er i tillegg til overnevnte kommet innspill fra 3 grunneiere i området, som av ulike årsaker er trukket tilbake. Dette gjelder for Aslak Østråt, eier av 24/56, Karl Fjogstad, eier av 24/33 og Holme – Quist, eier av 24/8, 68.

Tiltakshavers kommentar:

På bakgrunn av at disse innspillene er trukket tilbake er de ikke svart ut i detalj.

8 Vedtak I. gangs behandling (UMPT)

Kommunedirektørens anbefaling:

- Det settes i bestemmelse § 3.8.1 inn at det på bebyggelse med 2 etasjer ikke tillates flatt tak.
- Planbeskrivelsen må suppleres med dokumentasjon/vurdering fra geolog ift trase til tomt 12-16. Eventuelle avbøtende tiltak må sikres i bestemmelsene
- Det reguleres inn et areal med arealformål «uteopphold» som tillates benyttet til hage og privat opphold for tomt 81. Det er ikke tillat å bebygge arealet. Arealet har en størrelse på ca. 125 m² og er angitt i skissen i saksframlegget.
- Tomt 133 tillates planert på kote 19. Byggegrense justeres i tråd med revidert forslag. Det tillates bebyggelse i en etasje og med flatt tak.
- vei merket tur 3 fjernes og tomtene 131 og 132 flyttes mot vest. Adkomstvei forlenges forbi tomt 129. Angitte planeringshøyder må endre i tråd med endret plassering av tomtene. Illustrasjonene må korrigeres i forhold til foreslåtte endringer
- Tomt 94 og 95 flyttes ikke, men beholdes slik de er plassert i gjeldende plan. Samme gjelder tomt 161.

Alternativt fellesforslag:

- Det settes i bestemmelse § 3.8.1 inn at det på bebyggelse med 2 etasjer ikke tillates flatt tak.
- Planbeskrivelsen må suppleres med dokumentasjon/vurdering fra geolog ift trase til tomt 12- 16. Eventuelle avbøtende tiltak må sikres i bestemmelsene
- Det reguleres inn et areal med arealformål «uteopphold» som tillates benyttet til hage og privat opphold for tomt 81. Det er ikke tillat å bebygge arealet. Arealet har en størrelse på ca. 125 m² og er angitt i skissen i saksframlegget.
- Tomt 133 tillates planert på kote 19. Byggegrense justeres i tråd med revidert forslag. Det tillates bebyggelse i en etasje og med flatt tak.
- Tomt 161 flyttes tilbake til eksisterende plassering. Mindre justeringer av tomteavgrensning for gjennomføring av veg til tomt 94 og 95 tillates i tråd med «Vedlegg – Tomt 161».

Avstemming:

Kommunedirektørens anbefaling ble satt opp mot fellesforslag
Fellesforslag enstemmig vedtatt.

9 Innspill offentlig ettersyn

Agder Fylkeskommune, datert 05.06.23

Fylkeskommunedirektøren viser til fylkeskommunens innspill til oppstart av planarbeidet. I denne la fylkeskommunen særlig vekt på at endringer av tomter ved Vaddåsen og småbåthavnen Perstø måtte ta særlige landskapsmessige hensyn.

Fylkeskommunedirektøren har følgende vurdering av endringene for disse områder:

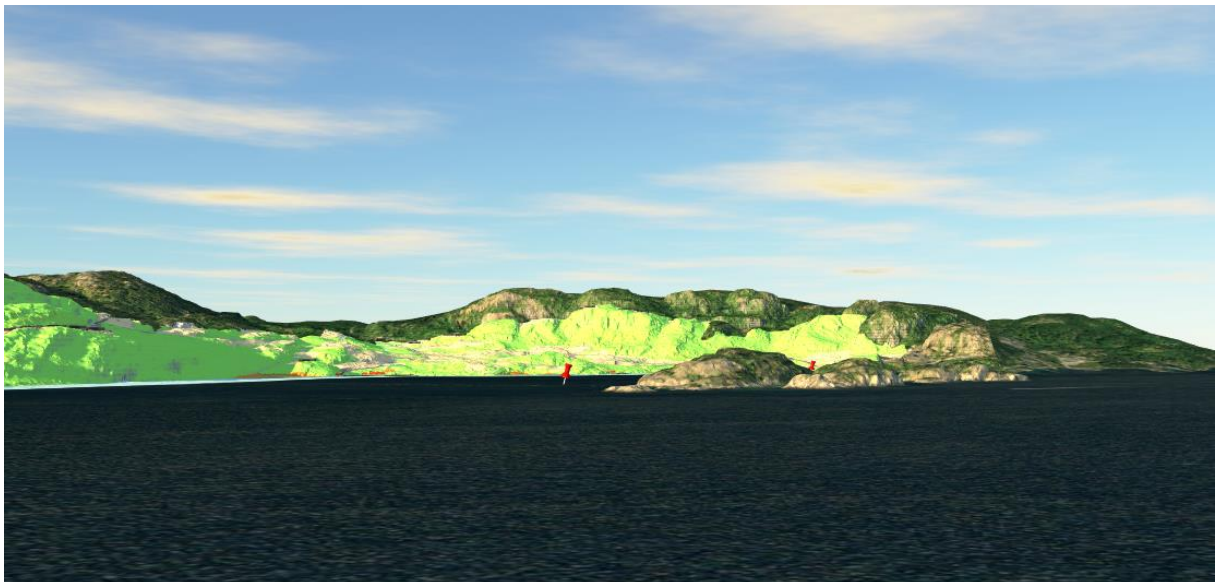
Vaddåsen

Fylkeskommunedirektøren deler kommuneadministrasjonen vurdering av at tomt 94 og 95 ikke bør flyttes til den foreslåtte plassering på Vaddåsen, og gir derfor en faglig anbefaling om at disse to tomter tas ut av planforslaget dels på grunn av negativ landskapspåvirkning og dels fordi det kan forringe Vaddåsens mulige attraktivitet som grønt turmål i nærområdet.

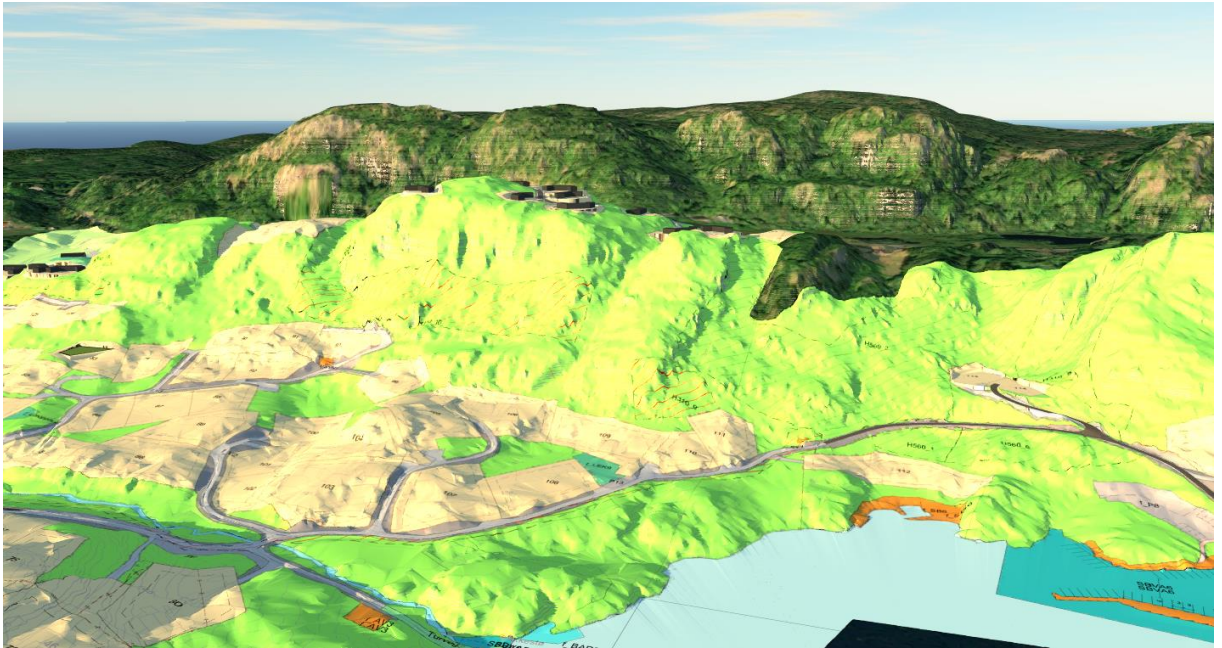
Fylkeskommunedirektøren er positiv til kommunens vedtak om at tomt 161 beholdes som i gjeldende plan.

Vår kommentar:

Foreslått plassering av tomt 94-95 har vært mye diskutert, både med administrasjonen og i forbindelse med politisk behandling. Det ble foreslått at bebyggelsen, også nabotomter, fikk endrede bestemmelser vedrørende høyder og takutforming. Vi vil for tomtene 94 og 95 foreslå at man i tillegg til dette reduserer maks gesimshøyde fra 4,0 meter til 3,5 meter. Vi er fortsatt av den oppfatning av at de samlede endringene for bebyggelsen på Vaddåsen vil ha positiv virkning på det overordnede landskapsbildet. Vi ser at det, i tillegg til tidligere foreslåtte endringer, kan være fordelaktig å ytterligere presisere bestemmelsene om utforming av disse tomtene, og da spesielt med tanke på farge på fasade. Det er i gjeldende bestemmelser angitt at all bebyggelse skal ha mørke farger, men vi forslår at det tilføres at det kun tillates fasader med grå, sorte eller brune fargetoner.



Sett fra sjøsiden i sørlig retning er bakenforliggende fjellformasjoner Gullkniben og Vindskarheia dominerende i landskapsbildet, da fjelltoppene i dette området er 50-80 m høyere enn området med Vaddåsen.



I planforslaget er selve toppen av Vaddåsen foreslått bevart, og vil også i fremtiden være et toneangivende element i landskapsbildet. Det må i tillegg tas høyde for at slik modellen er generert er denne uten vegetasjon, noe som i realiteten vil redusere tiltakenes virkning ytterligere.

Perstø

Fylkeskommunedirektøren er positiv til ny utforming av småbåthavnen med sjøboder i rekke på land. Den nye løsningen fremstår bedre tilpasset landskapet.

Vår kommentar:

Tas til etterretning.

Merknad til automatiske fredete kulturminner i planområdet

Fylkeskommunedirektøren gjør oppmerksom på at det er fem automatisk fredete kulturminner som ligger innenfor planområde. Disse er ikke omtalt verken i bestemmelsene eller på plankartet. Det gjelder gravrøys ID 52581, ID 22930, ID 266378, og heller ID 266180 (ligger innenfor gnr/bnr. 17/4), samt ridevei ID 171147 (ligger innenfor gnr/bnr. 22/95). Alle ovennevnte lokaliteter må reguleres til bevaring, hensynssone H730_fornminner, og omtales i bestemmelsene som hensynssone, og markeres på plankartet.

Vår kommentar:

Det er gjennomført dialog med kommunen for å imøtekomme dette i forbindelse med denne henvendelsen. De aktuelle lokalitetene påføres plankartet og omtales i bestemmelser i tråd med innspill fra fylkeskonservator.

Ghattas Sayej v/Agder Fylkeskommune, datert 05.05.23

Jeg ser at dere har glemt å inkludere kulturminnene som finnes innenfor tiltaksområde i dere bestemmelsene og på kartet, her dere glemt oss?

Det gjelder gravrøys ID52581, ID22930, ID266378, og heller ID 266180 (alle disse ligger innenfor gnr/bnr. 17/4), samt ridevei ID171147 som ligger innenfor gnr/bnr. 22/95.

Alle ovennevnte lokaliteter må reguleres til bevaring, hensynssone H730_fornminer, og omtales både i bestemmelsene og markeres på plankartet.

Har du/dere anledning til å ordne den opp direkte før vedtaket eller ikke? Hvis ikke, reiser vi innsigelse til hele planen til dere har ordnet opp dette.

Vår kommentar:

Det er gjennomført dialog med kommunen for å imøtekomme dette i forbindelse med denne henvendelsen. De aktuelle lokalitetene påføres plankartet og omtales i bestemmelser i tråd med innspill fra fylkeskonservator.

Statsforvalteren i Agder, datert 19.06.23

Vi viser til Statsforvalterens uttalelse av 11.02.2022 i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet. Til forslag om å legge inn ny tomt der det er masseuttak i dag etterspurte vi mer opplysninger om status for det aktuelle arealet, inkludert bilder og planstatus. Av hensyn til allmenne interesser som friluftsliv og landskap frarådet vi at det legges til rette for ny tomt som foreslått. Når det gjelder flytting av tomt 94 og 95 blir de liggende mer eksponert i landskapet, hvilket er uheldig. Videre frarådet vi at det legges til rette for utvidelse av foreslåtte tomter da det bidrar til en uheldig bit-for-bit-utbygging. Når det gjelder endringene av båthavnene frarådet vi økt nedbygging av ubebygde arealer i strandsonen. Vi påpekte at det i særlig grad er uheldig å utvide arealet i tilknytning til Perstø (SB4), da arealene i sør og nordøst består av naturlig svaberg som blant annet synes å være egnet til bading. Vi viser til vårt innspill til oppstart i sin helhet.

Vår kommentar:

Tas til etterretning. Viser til mer detaljert tilbakemelding for hvert tema under.

I forbindelse med forslag om ny tomt, 164, er det også foreslått å flytte tomt 17. Begge disse tomtene plasseres på arealer som i gjeldende plan er regulert til masseuttak. I planforslaget kommer det frem at det er gitt tillatelse til å anlegge masseuttak for uttak av masser ned til ca. kote + 91. Det aktuelle arealer er ikke ferdigstilt, og det er fortsatt noe masser igjen for sprengning. Planert areal vil utgjøre 1,4 daa. Det er vist med tverrprofiler at tomtene 17 og 164 vil ligge noe bak en kolle mot vest og en kolle mot nord og dermed at disse vil være mindre eksponert mot sjøen og omgivelsene enn vi anså ved oppstart. Da området likevel er tillatt å sprenges ned, mener vi det er fornuftig å flytte tomt 17 som i gjeldende plan ligger innenfor 100 metersbeltet og er meget eksponert mot sjøen. Vi mener det er uheldig å legge til rette for ny tomt. Som vi tidligere har nevnt bidrar dette til en bit-for-bit-utbygging av området. Vi gir derfor **faglig råd** om å ta ut tomt 164.

Vår kommentar:

Etter utført masseuttak vil det aktuelle arealet være ca. 1,4 daa, et areal som svært godt egner seg for 2 tomter. Når det allikevel åpnes for å tillatte ny bebyggelse i området, er vi av den oppfatning av at hvorvidt det åpnes for 1 eller 2 enheter vil være av vesentlig betydning for landskapsvirkningen av tiltake(ne). Ved 2 enheter vil man i tillegg kunne terrassere bebyggelsen for å bryte opp horisontallinjer sett fra sør.

I rekken der tomt 17 ligger i gjeldende plan ligger også tomtene, 12-16. Samtlige tomter i rekken ligger innenfor 100 metersbeltet og er meget eksponert mot sjøen. Statsforvalteren i Agder (daværende Fylkesmannen i Vest-Agder) hadde innsigelse til reguleringsplanen fra 2015, jf. brev av 18.07.2014. Innsigelsen gjaldt blant annet tomtene 12-17. Disse ble vurdert å være i strid med nasjonale strandsonehensyn. Innsigelsen ble løst ved senere revisjon av planen. I vårt innspill til aktuelle planendring ga vi råd om å ta ut tomt 12 da denne vurderes å bli særlig eksponert mot sjøen samt fra områdene i sør. Som følge av at tomt 17 flyttes, justeres og endres plassering av tomt 12 seg noe og det kan synes at tomten vil bli liggende enda mer eksponert fra sjøen og omgivelsene enn i gjeldende plan. Med dette gir vi **faglig råd** om at tomt 12 tas ut av planen. Alternativt kan tomt 12 flyttes til masseuttaket sammen med tomt 17 istedenfor ny tomt 164.

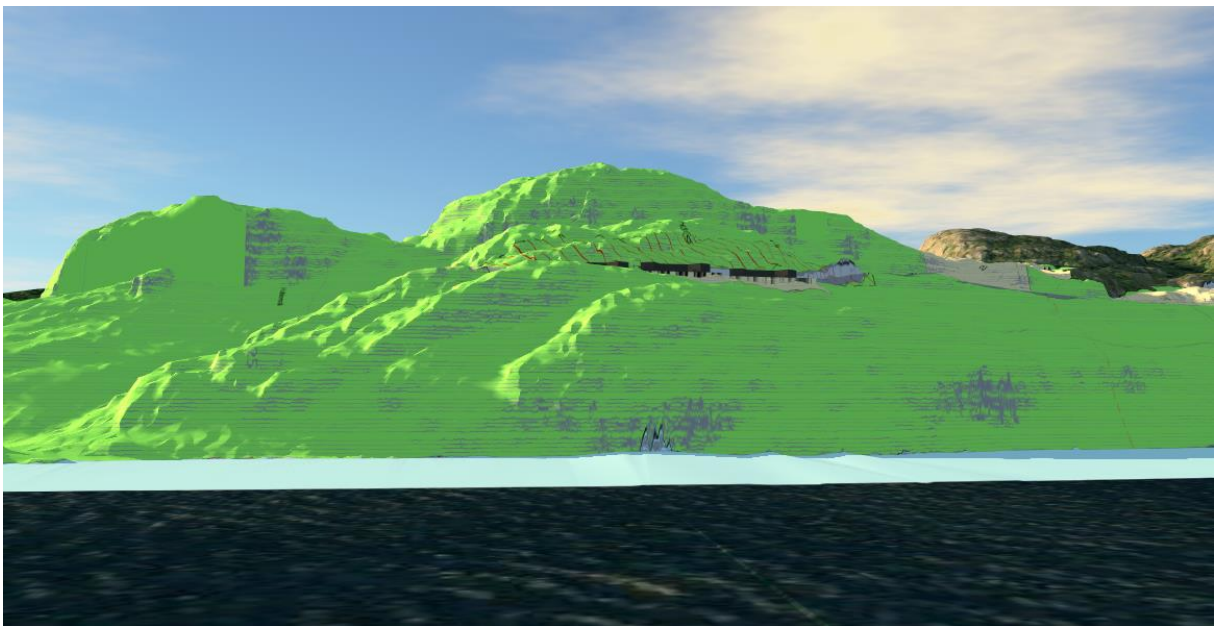
Vår kommentar:

Vi deler ikke Statsforvalterens bekymring vedrørende hvorvidt tomt 12 er spesielt eksponert i

landskapet. Fra sørlig retning er tomt 12 i størst grad eksponert, men er fortsatt underlagt bakenforliggende topografi.



Når man derimot ser fra østlig retning er tomt 12 skjult bak terrenget i sin helhet. I dette tilfellet er det den bakre rekken av tomt 14-16 som er mest eksponert, og en eventuell justering av plankartet som innebærer å trekke tomt 12 bakover, vil dette etter vår oppfatning gjøre disse tomtene enda mer eksponert.

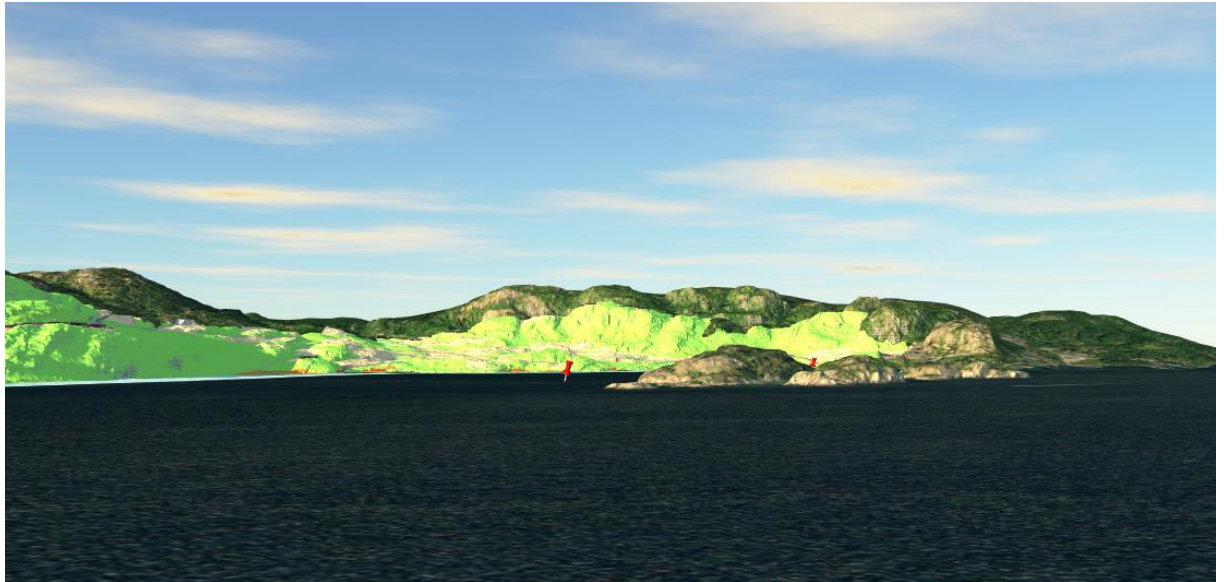


Det kommer frem av kommunes saksfremlegg at det er utfordrende å utvikle tomt 94 og 95 pga. rasfare. Det er derfor foreslått å flytte tomtene opp på Vardåsen. Som følge av dette justeres tomt 161, og adkomstveien forlenges. Tomt 94 og 95 vil bli liggende på «kanten» av høyden. I administrasjonens saksfremlegg er det vist med tverrprofiler at tomtene vil ligge meget eksponert mot omgivelsene. Selv om disse ikke ligger innenfor 100 metersbeltet, ansees dette som svært uheldig. Vi gir dermed **faglig råd** om at tomtene tas ut. Dersom tomtene ikke tas ut, forventer vi at det legges inn tydelige og restriktive bestemmelser for bebyggelsen angående tillatt høyde, plassering og utforming for å minimere uheldig landskapspåvirkning.

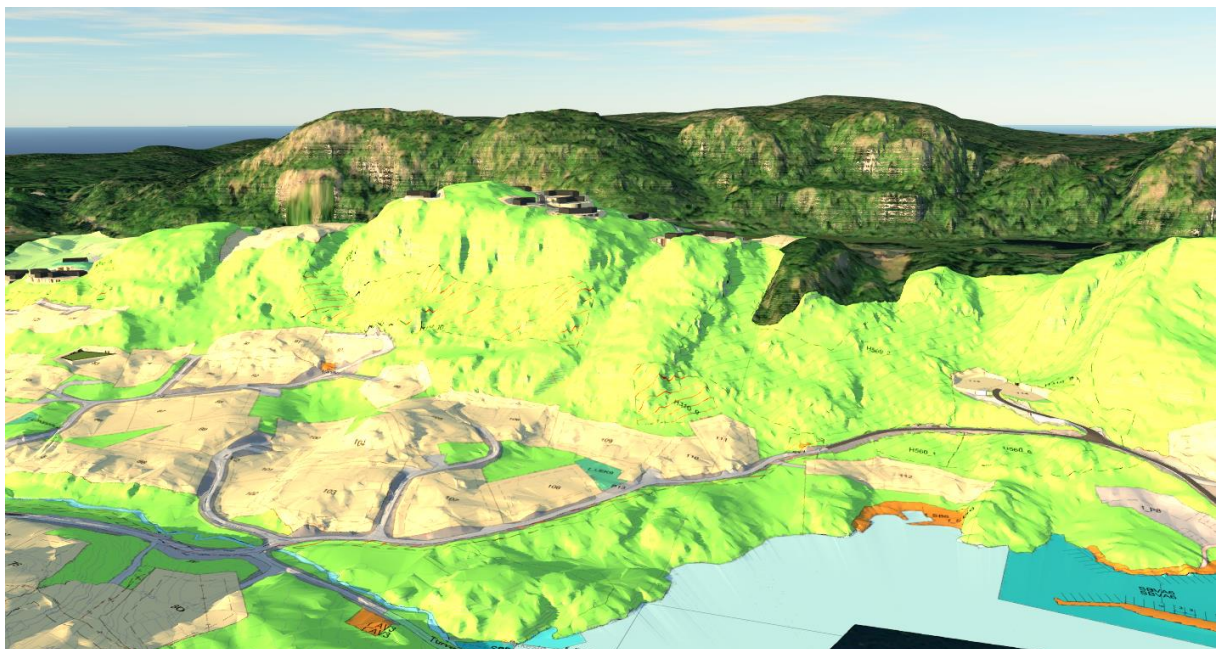
Vår kommentar:

Foreslått plassering av tomt 94-95 har vært mye diskutert, både med administrasjonen og i forbindelse med politisk behandling. Det ble foreslått at bebyggelsen, også nabotomter, fikk endrede

bestemmelser vedrørende høyder og takutforming. Vi vil for tomtene 94 og 95 foreslå at man i tillegg til dette reduserer maks gesimshøyde fra 4,0 meter til 3,5 meter. Vi er fortsatt av den oppfatning av at de samlede endringene for bebyggelsen på Vaddåsen vil ha positiv virkning på det overordnede landskapsbildet. Vi ser at det, i tillegg til tidligere foreslåtte endringer, kan være fordelaktig å ytterligere presisere bestemmelsene om utforming av disse tomtene, og da spesielt med tanke på farge på fasade. Det er i gjeldende bestemmelser angitt at all bebyggelse skal ha mørke farger, men vi forslår at det tilføres at det kun tillates fasader med grå, sorte eller brune fargetoner.



Sett fra sjøsiden i sørlig retning er bakenforliggende fjellformasjoner Gullkniben og Vindskarheia dominerende i landskapsbildet, da fjelltoppene i dette området er 50-80 m høyere enn området med Vaddåsen.



I planforslaget er selve toppen av Vaddåsen foreslått bevart, og vil også i fremtiden være et toneangivende element i landskapsbildet. Det må i tillegg tas høyde for at slik modellen er generert er denne uten vegetasjon, noe som i realiteten vil redusere tiltakenes virkning ytterligere.

Når det gjelder justering av tomt 133, er vi enige med administrasjonen om at også byggegrensen bør justeres slik at kollen på tomten bevares.

Vår kommentar:

Tas til etterretning.

Administrasjonen har vurdert at foreslått flytting av tomtene 127-132 og lekeplass f_LEK6 vil medføre at området oppfattes som mer bebygd, hvilket vi er enige i. Samtidig medfører endringen at kollen i større grad bevares og settes av til lek og friområde, hvilket er positivt av hensyn til barn og unge. Ved at tomtene 131 og 132 flyttes foran kollen vil disse bli liggende meget eksponert for omgivelsene. Vi ser at flytting av tomtene vil gi noen positive konsekvenser for barn og unge, men med bakgrunn i den meget eksponerte beliggenheten disse tomtene får, gir vi **faglig råd** om at tomt 131 og 132 tas ut av planen.

Vår kommentar:

Vi deler ikke Statsforvalterens vektning av endringens landskapsvirkning, da vi opplever at det ikke i tilstrekkelig grad tas høyde for at den eksisterende bebyggelsen i skråningen sør for kollen allerede medfører et brudd i det opplevde landskapet. Foreslått endring vil, i tillegg til bedret forhold for lek og friområde, også medføre betydelig mindre inngrep i terreng.

Vi er enige med administrasjonens vurdering angående justering av tomt 83 er negativt for regulert friområde, da tomta vil omdisponere deler av regulert friområde og som følge av at justeringen fordrer egen vei frem til tomt. Vi **fraråder** derfor justeringen av tomt 83.

Vår kommentar:

Det aktuelle området har ingen etablert bruk som friområde den dag i dag. Foreslått endring vil i tillegg medføre vesentlig mindre terrengbearbeidelse, samtidig som at bebyggelsen på tomt reduseres i omfang. Vi er av den oppfatning at foreslått endring er, etter en samlet vurdering, den foretrukne løsningen.

Tomt 58 og 81 utvides med arealer til formål «uteoppholdsarealer» med tillatt bruk som hageareal og privat opphold. Selv om det legges inn bestemmelse som sier at det ikke er tillatt å oppføre bebyggelse på det utvidede arealet, vil arealet bli opparbeidet og privatisert. Tomtene ligger innenfor 100-metersbeltet og utvidelsen ansees å være i strid med nasjonale strandsonehensyn. Vi **fraråder** foreslått utvidelse på tomtene 58 og 81.

Vår kommentar:

Foreslåtte endringer bekrefter i stor grad faktiske arealer som benyttes som hage den dag i dag. De foreslåtte endringene vil i realiteten ikke medføre en vesentlig endret situasjon fra dagens, og vil heller ikke legge beslag på arealer som i noen grad benyttes av allmennheten.

Det er også foreslått mindre justeringer av båthavnene Perstø (SB4) og Likstø (SB2). Justeringene av sistnevnte båthavn er blant annet noe endret molo som medfører en mindre utvidelse av regulert areal til båthavn. Ellers foreslås det å konsentrere plassering av sjøbuene på et mer samlet areal istedenfor at de står etter hverandre langs sjøen. Sistnevnte er positivt i den forstand at det frigir noe areal langs sjøen som reguleres til grøntareal, og området kan dermed oppleves som mer tilgjengelig for allmennheten. Foreslått plassering fordrer samtidig større terrenginngrep og sprenging i strandsonen, hvilket er uheldig og ansees i strid med nasjonalt strandsonehensyn. Vi ber kommunen gjøre en grundig vurdering av fordeler og ulemper av de foreslåtte endringene opp mot strandsonehensynene for å optimalisere løsningen før planen vedtas. I tillegg ser det ut som arealet f_AV5 er flyttet noe sydover og ligger midt oppå arealer regulert til friområde FRI2 og dermed at dette kan blokkere tilgangen til de sjønære arealene i område FRI2. Vi forventer at dette flyttes tilbake slik det ligger i gjeldende plan slik at det ikke kommer i konflikt med FRI2, før planen vedtas.

Vår kommentar:

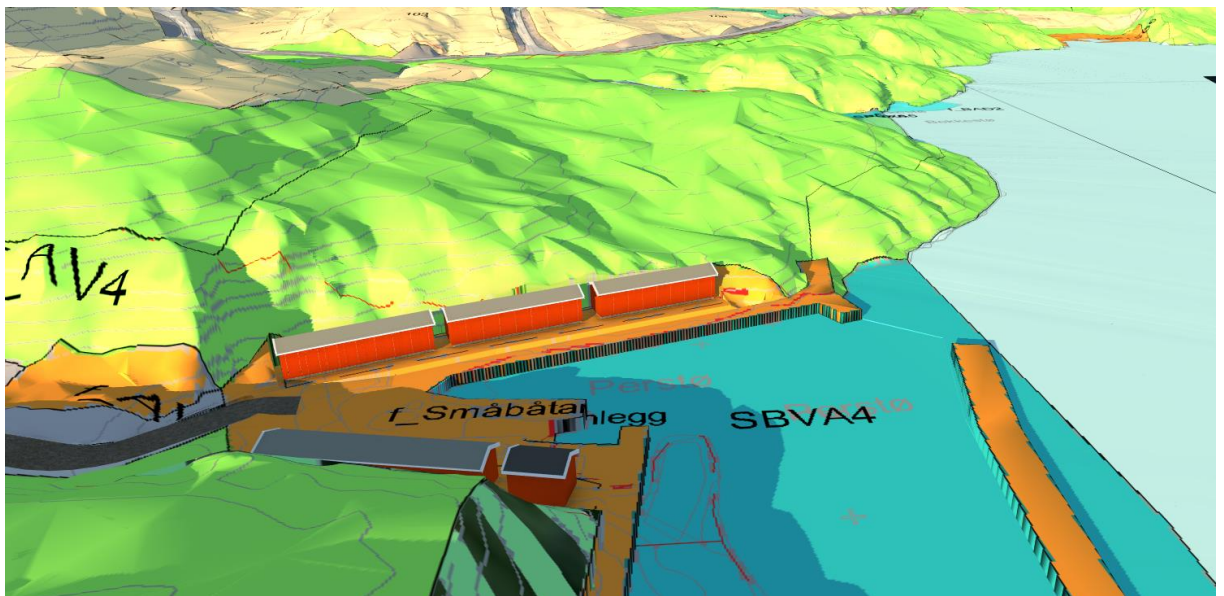
Vedrørende f_AV5 er, jf. tilbakemelding fra tiltakshavere, et tidligere godkjent og etablert tiltak som av ukjente årsaker er regulert på feil plass i nyere plan. Dette planforslaget bekrefter dermed kun faktisk plassering av dette.

Vedrørende ny plassering av boder i Likstø mener vi Statsforvalteren påpeker utfordringen med å samle denne type bebyggelse på et konsentrert areal – i motsetning til hva gjeldende plan åpner for. Vi er allikevel av den oppfatning at det samlede bildet av fordeler og ulemper, tilsier at en konsentrert plassering er å foretrekke.

Når det gjelder endringene/justeringene av båthavn Perstø (SB4) skrev vi i innspill til oppstart at vi frarådet endringer av arealene i sør og nordøst, da disse arealene består av naturlig svaberg som blant annet synes å være egnet til bading. På bakgrunn av dette **fraråder** vi foreslått utvidelse av bryggeanlegget i nordøst. Det fremgår av plandokumentene at noen av sjøbodene flyttes fra sørsiden til nordsiden for å bedre landskapstilpasning og allmenn tilgjengelighet til strandsonen. Det legges inn et kombinert formål i bakkant av sjøbodene i sør for å sikre en estetisk bedre overgang mot bakenforliggende terreng. Ellers utvides bryggen noe i nordøst. Vi er enige i at endringen vil bedre landskapstilpasningen da det blir mindre sprengning. Samtidig spres bebyggelsen utover og det privatiserte arealet øker, hvilket er uheldig og i strid med nasjonale strandsonehensyn. Vi ber også her kommunen gjøre en grundig vurdering av fordeler og ulemper opp mot strandsonehensynene for å optimalisere løsningen før planen vedtas.

Vår kommentar:

Vi deler ikke Statsforvalterens bekymring vedrørende utvidelse av privatisert areal. Det aktuelle området på østsiden av Perstø er i realiteten svært lite fremkommelig, og svabergene starter først når man kommer sør for ny plassering av bryggearealer. Etter vår oppfatning vil den foreslåtte endringen i større grad enn før tilrettelegge for økt bruk og tilgjengelighet til omtalte svaberg og områdene utenfor dette.



NVE, datert 23.05.23

Vi kan ikke se å ha mottatt eller uttalt oss til planen tidligere.

Skred i bratt terreng

Arentz & Kjellesvig har utarbeidet en rasutredning i forbindelse med forrige reguleringsprosess. Det står videre at av nye/endrede tiltak er det ikke konflikt mellom registreringer i denne som ikke allerede er belyst i rapporten, og temaet vurderes tilstrekkelig ivaretatt.

Vi forutsetter at rapporten ivaretar krav i TEK 17 § 7-3 og at firmaet har gjennomført sidemannskontroll. Det er kun utførende foretak med nødvendig kompetanse som skal

utføre skredfareutredninger. Vi anbefaler at NVE [Veileder - Sikkerhet mot skred i bratt terreng - Kartlegging av skredfare i reguleringsplan og byggesak \(nve.no\)](#) benyttes i skredfarevurderinger. Som en del av prosedyren er det krav om kompetanse, ansvarsforsikring og egenerklærings skjema. For mer info, se nettsiden vår [Kompetanse - NVE](#).

NVE ønsker tilgang til alle skredfareutredninger, både rapport og eventuelle kartlagte faresoner. Rapporter og faresoner bes oversendt (PDF-format og filgeodatabase/sosi-/shape-format) via [eget skjema for innmelding av naturfareutredninger](#).

Vår kommentar:

Agde Arkitektur AS ble engasjert av tiltakshavere etter oppstart, herunder varsling av oppstart, og har ikke videre kjennskap til de vurderinger som ble gjort vedrørende hvilke høringsparter som ble varslet. Vi er derimot kjent med at NVE har uttalt seg til forrige planprosess, og at rasrapport ble vedlagt dokumentene til offentlig ettersyn. Det er uansett ingen ting i veien for at NVE får oversendt nødvendige dokumenter som måtte mangle. Vedrørende utført rasrapport har vi ingen grunnlag for å tro at Arentz & Kjellesvig (nå PILAR) ikke innehar nødvendig kompetanse for å utføre denne tjenesten.

Tiltak i sjø

Planen legger til rette for båthavner. [NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred](#) har på side 18 et eget kapittel om aktsomhet i strandsonen. Skred i sjø kan utløses i alle typer løsmasser. Det kan være svært vanskelig å forutse konsekvensene av en lokal overbelastning i sjø. Det må derfor alltid gjøres grunnundersøkelser og geoteknisk detaljprosjektering for å vurdere skredfare og stabilitet for tiltak i strandsonen. I reguleringsplaner skal fare for områdeskred være avklart. I byggesaken må lokalstabilitet bli ivaretatt. Vi har **faglig råd** om at kommunen bør stille krav til krav til geoteknisk detaljprosjektering i byggesaken hvis det innebærer tiltak i sjø med marine avsetninger.

Vår kommentar:

Tas til etterretning.

Ytterligere informasjon

Dere finner mye informasjon på våre nettsider om arealplanlegging, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>. Vår uttalelse i saken er nødvendigvis ikke uttømmende. For å få en fullstendig oversikt viser vi til [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#) som leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Dersom dere har spørsmål, eller det er noe i uttalelsen her som er uklart, kan dere ta kontakt pr. telefon eller e-post.

Kommunens ansvar

Kommunen har ansvar for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd, uttalelse, eller innsigelse til saken.

Vår kommentar:

Tas til etterretning.

Jorunn Utheim, datert 30.05.23

Jeg har gått igjennom dokumentene, og jeg har ingen innspill på selve planen som jeg synes er veldig bra.
Jeg ber derfor om at det rettes opp i følgende punkter i Planbestemmelsene:

§9 Lekeplass f_LEK 1-9

9.3 f_LEK4:

Siste linjemå rettes til:

Området er felles for tomter: 1,7-9, 11, 17, 18-50 og 164

Grunnen til er at tomt 18, ligger på Gbnr. 22/98 (tidligere 22/8). Tomt 32 ligger innenfor området til Åmland hyttefelt, (i bakken ned til båthavnen).

Vår kommentar:

Viser til foreslått justeringer av bestemmelser jf. innspill fra Kåveland Utvikling AS.

§11 Kjøreveg

V10 og V12 er private veier men står ikke oppført i planbestemmelsene

Vår kommentar:

De aktuelle veiene er felles for de tomtene de betjener (f_V10 = 4 tomter, f_V12 = 2 tomter) og ser det som naturlig at de ble regulert med felles formål. Har for øvrig ikke noen merknader til hvorvidt dette endres eller ikke.

Glitre Nett AS, datert 25.04.23

Glitre Nett AS (GN) har etter energiloven områdekonsesjon i Lyngdal kommune. Dette innebærer at vi etablerer og drifter strømnnett i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett).

På bakgrunn av dette gjør vi oppmerksom på at det i dette planforslaget må tas hensyn til bestående anlegg og for de anlegg som det er nødvendig for oss å etablere og drifte. GN har etablert høyspent anlegg og lavspent anlegg i området.

Vår kommentar:

Tas til etterretning. All prosjektering av eksisterende anlegg er utført av Agder Energi i tråd med gjeldende plan.

Erling Lande v/Kåveland Utvikling AS, datert 31.05.23**Pkt. I****Eksisterende tekst i planbestemmelsene**

3.1 Utnyttelsesgrad

Innenfor tillatt BYA kan tomta

Unntak 4: tomter 32, 55 og 83: maks BYA for den enkelte tomt er 140 m2 hvorav grunnflate for fritidsbolig ikke kan overstige 80 m2. For øvrig de samme bestemmelsene.

Forslag till ny tekst i planbestemmelsene:

3.1 Utnyttelsesgrad

Innenfor tillatt BYA kan tomta

Unntak 4: tomter 32 og 55: maks BYA for den enkelte tomt er 140 m2 hvorav grunnflate for fritidsbolig ikke kan overstige 80 m2. For øvrig de samme bestemmelsene.

Begrunnelse:

Tomt 83 er flyttet i plankartet og ligger nå i terrenget slik at den naturlig vil falle inn under de generelle bestemmelsene i planbestemmelsene. Dette speiler også tabellen i § 3.8.3 side 4 der planeringshøyden på tomten allerede er justert.

Vår kommentar:

Det er i gjeldende plan stilt krav til at tomt 83 skal etableres i 2 etasjer. Etter foreslått endret plassering av denne virker det naturlig at denne gis ordinære bestemmelser for hytter i 1 etasje.

Pkt. 2**Eksisterende tekst i planbestemmelsene**

3.5 Krav om samlet søknad

Det kreves samlet søknad om opparbeidelse av vei og tomter for følgende områder:

Tomt 12-16

Tomt 1-5 og 8-9

Tomt 127-129

Tomt 134-146

Tomt 153-161

Tomt 17 og 164

Forslag til ny tekst i planbestemmelsene:

3.5 Krav om samlet søknad

Det kreves samlet søknad om opparbeidelse av vei og tomter for følgende områder:

Tomt 12-16

Tomt 1-5 og 8-9

Tomt 127-129

Tomt 153-161

Tomt 17 og 164

Begrunnelse:

For tomt 134, 136-138 er der allerede gitt byggetillatelse for opparbeidelse av tomtene, ref. 2016/2194, tomt 143 er bebygd.

Vår kommentar:

Virker å være en naturlig justering/presisering etter faktisk situasjon.

Pkt. 3**Eksisterende tekst i planbestemmelsene**

3.8.1 For hytter i 2 etasjer

Gesimshøyde skal ikke overstige 4,0 m og mønehøyde skal ikke overstige 6,5 m. Ved takopplett skal maksimal gesimshøyde for takopplett være lik mønehøyde. Ved bruk av pulttak er høyeste gesims lik mønehøyde. For tomter nr. 32, 55 og 83 er det et krav om bygg i to plan. Bebyggelse i 2 etasjer tillates ikke oppført med flatt tak.

Forslag til ny tekst i planbestemmelsene:

3.8.1 For hytter i 2 etasjer

Gesimshøyde skal ikke overstige 4,0 m og mønehøyde skal ikke overstige 6,5 m. Ved takopplett skal maksimal gesimshøyde for takopplett være lik mønehøyde. Ved bruk av pulttak er høyeste gesims lik mønehøyde. For tomter nr. 32 og 55 er det et krav om bygg i to plan. Bebyggelse i 2 etasjer tillates ikke oppført med flatt tak.

Begrunnelse:

Tomt 83 er flyttet i plankartet og ligger nå i terrenget slik at den naturlig vil falle inn under de generelle bestemmelsene i planbestemmelsene. Dette speiler også tabellen i § 3.8.3 side 4 der planeringshøyden på tomten allerede er justert.

Vår kommentar:

Viser til kommentar for pkt. 1 om samme tomt. Endringen virker naturlig.

Pkt. 4

Eksisterende tekst i bestemmelser:

3.8.3 Planeringshøyder

Tabell nedenfor angir planeringshøyde for tomter og etasjeantall

Tomt	Gbnr	Koteshøyde (byggeklar)	Etasjer
10		66-67	1-2
43		25-26 Nedre plan. Parkering og inngang på øvre plan	1
62	24/164	19-20	1
83		+34,0	1
85	24/135	Maks 21,5	1
86	24/136	Maks 23,5	1
87	24/137	Maks 24,5	1
88	24/138	Maks 25 Naturlig forsamling av store steiner mellom 88-99 bevares	1
91		+40,0	1
93		+37,5	1
94		Maks kote +111,0	1
95		Maks kote + 113,0	1
97		19 -22 Planeringshøyde må fremme tilpasning til terreng.	1-2
100	24/147	19,5	1
101	24/148	17	1
102	24/131	14,5	1
113		29-30	1-2
114		30-31	1-2
117	24/146	Maks ca 13,2	1
127		48,0	1
128		52,5	1
129		54,5	1
130		52,5	2
131		62	1
132		62	1
133		Maks kote +19,0	1
157		Maks kote + 105,0	1
158		Maks kote + 110,0	1
161		Maks kote +112,0	1
162	24/11	13,5-14,5	1

Forslag til ny tekst i planbestemmelsene:

3.8.3 Planeringshøyder

Tabell nedenfor angir planeringshøyde for tomter og etasjeantall

Tomt	Gbnr	Koteshøyde (byggeklar)	Etasjer
10		66-67	1-2
43	23/68	29,5, ref. sak 2021/1827-5	1
62	24/164	19-20	1
83		+34,0	1
85	24/135	Maks 21,5	1
86	24/136	Maks 23,5	1
87	24/137	Maks 24,5	1
88	24/138	Maks 25 Naturlig forsamling av store steiner mellom 88-99 bevares	1
91		+40,0	1
93		+37,5	1
94		Maks kote +111,0	1
95		Maks kote + 113,0	1
97		19 -22 Planeringshøyde må fremme tilpasning til terreng.	1-2
100	24/147	19,5	1
101	24/148	17	1
102	24/131	14,5	1
113		29-30	1-2
114		30-31	1-2
117	24/146	Maks ca 13,2	1
127		48,0	1
128		52,5	1
129		54,5	1
130		52,5	2
131		62	1
132		62	1
133		Maks kote +19,0	1
157		Maks kote + 105,0	1
158		Maks kote + 110,0	1
161		Maks kote +112,0	1
162	24/11	13,5-14,5	1

Vår kommentar:

Foreslått endring bekrefter tidligere vedtatt planeringshøyde for den aktuelle tomten og virker naturlig.

Pkt. 5

Eksisterende tekst i planbestemmelsene

§ 6 Avløpsanlegg f_AV I-f_AV5

Innenfor arealet kan det oppføres slamavskilleranlegg / renseanlegg for avløp. Avløpsanlegget skal dimensjoneres og kunne betjene samtlige enheter i planområdet. Type anlegg må vurderes i forhold til resipient jf. forurensningsforskriften.

Alle grøftetrasser skal legges i vei eller veigrøft, med unntak av VA-grøft fra LEK I (fotballbanen) og mot Bekkestø. Andre grøftetrasser krever særskilt søknad til kommunen og egen godkjenning. Alle tiltak krever uansett tillatelse til tiltak.

f_VA1 er felles for: Tomt I-40 og I33.

f_VA2 er felles for: Tomt I13- I22

f_VA3 er felles for: Tomt 41-52, 61-62, 76, 78, 88-I12, I23-I32, I47-I52

f_VA4 er felles for: Tomt 63, 68, 69, 75, 77, 79 og I62

f_VA5 er felles for: Tomt 53-59, 60-61, 64-67

Forslag til ny tekst i planbestemmelsene:

§ 6 Avløpsanlegg f_AV I-f_AV5

Innenfor arealet kan det oppføres slamavskilleranlegg / renseanlegg for avløp. Avløpsanlegget skal dimensjoneres og kunne betjene samtlige enheter i planområdet. Type anlegg må vurderes i forhold til resipient jf. forurensningsforskriften.

Alle grøftetrasser skal legges i vei eller veigrøft, med unntak av VA-grøft fra LEK I (fotballbanen) og mot Bekkestø. Andre grøftetrasser krever særskilt søknad til kommunen og egen godkjenning. Alle

tiltak krever uansett tillatelse til tiltak.

f_VA1 er felles for: Tomt 1-40, 133 og 164.

f_VA2 er felles for: Tomt 113- 122

f_VA3 er felles for: Tomt 41-52, 61-62, 78, 80-112, 123-132, 134-161, 163

f_VA4 er felles for: Tomt 63, 68-77, 79 og 162

f_VA5 er felles for: Tomt 53-60, 64-67

Begrunnelse:

De oppgitte dataene i planbestemmelsen stemmer ikke med godkjente planer.

Vår kommentar:

Foreslått endring bekrefter faktiske etablert anlegg.

Pkt. 6

Eksisterende tekst i planbestemmelsene

§ 8 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag SB1- SB4 og SB6-SB8

Områdene skal benyttes til småbåtanlegg (landdelen). Innenfor områdene tillates å opparbeide brygger, moloer, båtslipp, festeanordninger for flytebrygger samt tilrettelegging for opphold.

Eksisterende sjøboder inngår i formålet.

I Perstø (SB4) og Likstø (SB2) tillates innenfor byggegrensene å supplere med ytterligere sjøboder i rekke slik at det er samsvar mellom antall boder og antall båtplasser. Grunnflaten på hver enkelt bod kan ikke overstige 4 m² og total bygghøyde kan ikke overstige 3 m. I SB4 skal topp gulv på sjøbodene ligge på minimum kote 1,5.

Det tillates ikke maling, bunnskraping eller vedlikehold av båter innenfor områder avsatt til småbåthavn. Det skal i tilknytning til havneanlegg legges til rette for farlig avfall som olje mv. innenfor hver småbåthavn.

Forslag til ny tekst i planbestemmelsene:

§ 8 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag SB1- SB4 og SB6-SB8

Områdene skal benyttes til småbåtanlegg (landdelen). Innenfor områdene tillates å opparbeide brygger, moloer, båtslipp, festeanordninger for flytebrygger samt tilrettelegging for opphold.

Eksisterende sjøboder inngår i formålet.

I Perstø (SB4) og Likstø (SB2) tillates innenfor byggegrensene å supplere med ytterligere sjøboder i rekke slik at det er samsvar mellom antall boder og antall båtplasser. Grunnflaten på hver enkelt bod kan ikke overstige 4 m² og total bygghøyde kan ikke overstige 3,8 m. I SB4 skal topp gulv på sjøbodene ligge på minimum kote 1,5.

Det tillates ikke maling, bunnskraping eller vedlikehold av båter innenfor områder avsatt til småbåthavn. Det skal i tilknytning til havneanlegg legges til rette for farlig avfall som olje mv. innenfor hver småbåthavn.

Begrunnelse:

I Likstø er det planlagt sjøboder med 6 boder i hvert bygg. Bredden på sjøboden er lik bredden på sjøbodene som er satt opp i Sigersviga, ref sak 2021/1779-6. Vi ønsker samme utformingen på sjøbodene i Likstø. For å benytte standard dørhøyde og samme takvinkel bør byggehøyden være 3,8 m.

Vår kommentar:

Foreslått endring er i tråd med tidligere godkjente boder, og er i seg selv en naturlig endring. Vi foreslår at det også tilføres en setning i bestemmelsene som differensierer mellom bygg med boder i enkel rekke eller dobbel rekke.

Pkt. 7

Eksisterende tekst i planbestemmelsene

§ 10 Lekeplass f_LEK 1-9

10.2 f_LEK3 og f_LEK5 - f_LEK9:

Området skal brukes til lek/balls spill og rekreasjon. Områdene skal tilrettelegges og kan inneholde ballbane og / eller enkle lekeanordninger for mindre barn. Naturlig vegetasjon kan beholdes på deler av arealet, men skjøtsel kreves. Der hvor det passer inn kan lekeanordninger gjerne være naturtilpasset som f.eks jungelsti. Det tillates oppsatt benker, bord og mindre flyttbar inntil 15 m2 bygning f.eks grillhytte for å fremme området som møteplass i feltet.

f_LEK3 er felles for: alle tomter i planområdet.

f_LEK5 er felles for: Tomt 1-10, 12-17 og 166

f_LEK6 er felles for: Tomt 127-132

f_LEK7 er felles for: Tomt 134-146

f_LEK8 er felles for: Tomt 153-161

f_LEK9 er felles for: Tomt 98-99 og 100-109

10.3 f_LE4 og f_LEK6

f_LEK4:

Eksisterende felles ballbane / lekeplass skal brukes til lek / balls spill og rekreasjon. Det tillates oppsatt benker, bord og mindre flyttbar bygning inntil 15 m2 f.eks grillhytte for å fremme området som møteplass i feltet.

Området er felles for tomter: 1,7-9, 11, 17, 19-31, 33-50 og 164

Forslag til ny tekst i planbestemmelsene:

§ 10 Lekeplass f_LEK 1-9

10.2 f_LEK3 og f_LEK5 - f_LEK9:

Området skal brukes til lek/balls spill og rekreasjon. Områdene skal tilrettelegges og kan inneholde ballbane og / eller enkle lekeanordninger for mindre barn. Naturlig vegetasjon kan beholdes på deler av arealet, men skjøtsel kreves. Der hvor det passer inn kan lekeanordninger gjerne være naturtilpasset som f.eks jungelsti. Det tillates oppsatt benker, bord og mindre flyttbar inntil 15 m2 bygning f.eks grillhytte for å fremme området som møteplass i feltet.

f_LEK3 er felles for: alle tomter i planområdet.

f_LEK5 er felles for: Tomt 1-17 og 164

f_LEK6 er felles for: Tomt 127-132

f_LEK7 er felles for: Tomt 134-146

f_LEK8 er felles for: Tomt 94,95 og 153-161

f_LEK9 er felles for: Tomt 77-80, 98-111, 113-122

10.3 f_LE4 og f_LEK6

f_LEK4:

Eksisterende felles ballbane / lekeplass skal brukes til lek / balls spill og rekreasjon. Det tillates oppsatt benker, bord og mindre flyttbar bygning inntil 15 m2 f.eks grillhytte for å fremme området som møteplass i feltet.

Området er felles for tomter: 1-50, 133 og 164

Begrunnelse:

De oppgitte dataene i planbestemmelsen er ikke i henhold til tidligere plan og er ikke oppdatert ih.h.t. ny planutforming.

Vår kommentar:

Virker å være en naturlig justering/presisering etter faktisk situasjon.

Pkt. 8**Eksisterende tekst i planbestemmelsene**

§ 14 Parkeringsplasser f_P2-f_P4, P5-P6, f_P7-f_P8 og P9-P14

Områdene er felles eller private parkeringsplasser som ligger langs felles kjørevei. På f_P4 og f_P8 er det tillatt å oppføre sjøboder i rekke for redskap mv i forbindelse med båt plassene i Perstø og i Sigersvika. Grunnflaten på hver enkelt bod kan ikke overstige 4 m² og total byggehøyde kan ikke overstige 3m.

f_P2 og f_P14 er felles for de som har båt plasser i Likstø. Det tillates å benytte f_P2 til parkering av tomme båthengere i sommersesongen, forutsatt at det opprettholdes tilfredsstillende parkeringsdekning i Likstø jf. kommuneplanens bestemmelser. Plasser som kan benyttes til båthenger skal tydelig markeres med skilt.

Forslag til ny tekst i planbestemmelsene:

§ 14 Parkeringsplasser f_P2-f_P4, P5-P6, f_P7-f_P8 og P9-P14

Områdene er felles eller private parkeringsplasser som ligger langs felles kjørevei. På f_P4 og f_P8 er det tillatt å oppføre sjøboder i rekke for redskap mv i forbindelse med båt plassene i Perstø og i Sigersvika. Grunnflaten på hver enkelt bod kan ikke overstige 4 m² og total byggehøyde kan ikke overstige 3,8m.

f_P2 og f_P14 er felles for de som har båt plasser i Likstø.

Begrunnelse:

Byggehøyde: Ref. punkt 6 ovenfor «§ 8 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag SB1- SB4 og SB6-SB8»
Parkeringsplasser f_P2 og f_P14: Etter innspill fra velforeningen ønsker de ikke at det gis tillatelse til parkering av tomme båthengere på f_P2.

Vår kommentar:

Tas til etterretning.

Pkt. 9

Eksisterende tekst i planbestemmelsene

§ 18 Friluftsmål

Friluftsområder er lagt som vist på plankartet. Det er tillatt med hogst av tømmer /ved, samt rydding i forbindelse med opparbeidelse av eventuelle stier. Det er tillatt å lage trapper og trebroer i stiene og de kan tilrettelegges med bark/grus. Bredde maks 1.5 m. Det er egne bestemmelser innen hensynssoner for naturmiljø jf. §24.

Enkle innretninger som benker og bord for å fremme friluftslivet tillates. Det skal som minimum settes opp benker ved to egnede lokaliteter langs turveg TUR1 jfr. § 15, på stigningen fra byggeområde FFI og ned mot Vagleodden.

Forslag til ny tekst i planbestemmelsene:

§ 18 Friluftsmål

Friluftsområder er lagt som vist på plankartet. Det er tillatt med hogst av tømmer /ved, samt rydding i forbindelse med opparbeidelse av eventuelle stier. Det er tillatt å lage trapper og trebroer i stiene og de kan tilrettelegges med bark/grus. Bredde maks 1.5 m. Det er egne bestemmelser innen hensynssoner for naturmiljø jf. §26.

Enkle innretninger som benker og bord for å fremme friluftslivet tillates. Det kan settes opp benker ved to egnede lokaliteter, på stigningen fra byggeområde FFI og ned mot Vagleodden.

Begrunnelse:

I ny reg. plan er nummereringen av § justert.
TUR 1 er lagt om i ny trasse i ny reg. plan.

Vår kommentar:

Her virker det som om bestemmelsens andre avsnitt har blitt oversett i forbindelse med at TUR1 ble flyttet. Det vil være naturlig å justere denne bestemmelsen til å gjelde fra byggeområdene FF3/FF4.
Mener bestemmelsens første avsnitt bør beholde gjeldende ordlyd, med justering av referanse til §26.

Pkt. 10**Eksisterende tekst i planbestemmelsene**

§ 30

Ved opparbeidelse av tomter med nærliggende ras-sone (tomt 13-16, tomt 110-111, tomt 114, tomt 117, tomt 123-126, tomt 140-141, tomt 91 og tomt 93-95), og før byggestart for den enkelte fritidsbolig på tomtene, må bestemmelser angående faresoner for ras følges opp jf. § 21.23

Forslag til ny tekst i planbestemmelsene:

§ 30

Ved opparbeidelse av tomter med nærliggende ras-sone (tomt 13-16, tomt 110-111, tomt 114, tomt 117, tomt 123-126, tomt 140-141, tomt 91 og tomt 93-95), og før byggestart for den enkelte fritidsbolig på tomtene, må bestemmelser angående faresoner for ras følges opp jf. § 23.

Begrunnelse:

Skrivefeil

Vår kommentar:

Fremstår som en mindre justering i tråd med faktisk intensjon.

Pkt. 11**Eksisterende tekst i planbestemmelsene**

§ 31 sikringsgjerde

Det må for hver tomt vurderes om det er behov for sikringsgjerde i forhold til farlige høyder med tanke på barns lek. Nødvendige gjerder må settes opp innen fritidsboligen tas i bruk. Tomt 94-95 skal sikres med gjerde.

Forslag til ny tekst i planbestemmelsene:

Det må for hver tomt vurderes om det er behov for sikringsgjerde i forhold til farlige høyder med tanke på barns lek. Nødvendige gjerder må settes opp innen fritidsboligen tas i bruk.

Begrunnelse:

Tomt 94 og 95 er flyttet til Vadåsen i den nye reg. planen

Vår kommentar:

Endringen fremstår naturlig jf. foreslått endret plassering. Den generelle bestemmelsen om vurdering av sikring på den enkelte tomt vurderes tilstrekkelig for å ivareta eventuelle farer.

Pkt. 12**Eksisterende tekst i planbestemmelsene**

§ 36

Før det tillates nye tiltak for tomtene nr. 12-17 og 164, skal tursti TUR1 være opparbeidet frem till plangrense i sør, som gangsti uten store inngrep. Det skal være tilrettelagt for minst en rasteplass med benker og andre enkle tiltak slik at det inviteres til stans og aktiv bruk av naturen. Øvrige turveger skal være opparbeidet før tiltak på den 26. nye tomten i feltet kan godkjennes. Området ved sjøen sør for tomtene nr. 12-17 og 164, kan uten store inngrep tilrettelegges slik at området kan fungere som bade- og oppholdsplass

Forslag til ny tekst i planbestemmelsene:

§ 36

Før det tillates nye tiltak for tomtene nr. 17 og 164, skal tursti TUR1 være opparbeidet frem till plangrense i sør, som gangsti uten store inngrep. Det skal være tilrettelagt for minst en rasteplass med benker og andre enkle tiltak slik at det inviteres til stans og aktiv bruk av naturen. Øvrige

turveger skal være opparbeidet før tiltak på den 26. nye tomten i feltet kan godkjennes. Området ved sjøen sør for tomtene nr. 12-17 og 164, kan uten store inngrep tilrettelegges slik at området kan fungere som bade- og oppholdsplass

Begrunnelse:

TUR 1 er lagt om i ny trasse og går nå langt tomtene 17 og 164.

Vår kommentar:

Det er i dialog med Kåveland Utvikling AS foreslått å trekke endringsforslaget i pkt. 12. Det vises til tidligere innsigelse, men vi vil påpeke at Statsforvalteren også trakk denne innsigelsen etter befaring, med den utformingen tomtene har i gjeldende plan.

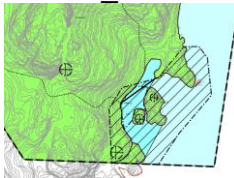
10 Endelig vedtak kommunestyre

Konklusjon

Dette planforslaget gjelder endring av gjeldende plan, hvor hyttefeltet hovedsakelig er bygd ut. Merknadene er gjennomgått og det foreslås noen endringer jfr liste under.

Plankart

- ✓ De fem automatisk fredete kulturminnene innenfor planområdet reguleres til bevaring, hensynssone H730 fornminne i tråd med skisse i saksframlegget



- ✓ Det reguleres inn en hensynssone på 30 meter i tilknytning til høyspentlinje luft (15 m på hver side).
- ✓ Endring av området FRI2



planbestemmelsene

- ✓ bestemmelse § 3.1 tomt 83 fjernes fra unntak 4 i bestemmelsen
- ✓ bestemmelse § 3.5 tomt 134-146 fjernes fra bestemmelsen
- ✓ bestemmelse § 3.8.1 tomt 83 fjernes. Ikke lenger krav om 2 etasjer.
- ✓ Bestemmelse § 3.8.2 maks gesimshøyde for tomt 94-95 reduseres fra 4,0 til 3,5 m
- ✓ bestemmelse 3.8.3 planeringshøyde for tomt 43 endres til kote 29,5
- ✓ Bestemmelse 3.11 foreslår at det tilføres at det kun tillates fasader med grå, sorte eller brune fargetoner
- ✓ Bestemmelse §6 Avløpsanlegg f_AV 1-f_AV5 endres til:
 - f_VA1 er felles for: Tomt 1-40, 133 og 164.
 - f_VA2 er felles for: Tomt 113- 122
 - f_VA3 er felles for: Tomt 41-52, 61-62, 78, 80-112, 123-132, 134-161, 163
 - f_VA4 er felles for: Tomt 63, 68-77, 79 og 162
 - f_VA5 er felles for: Tomt 53-60, 64-67
- ✓ 2. avsnitt i bestemmelse 10.2 endres til
 - f_LEK3 er felles for: alle tomter i planområdet.
 - f_LEK5 er felles for: Tomt 1-17 og 164
 - f_LEK6 er felles for: Tomt 127-132
 - f_LEK7 er felles for: Tomt 134-146
 - f_LEK8 er felles for: Tomt 94,95 og 153-161
 - f_LEK9 er felles for: Tomt 77-80, 98-111, 113-122
- ✓ siste setning i 10.3 endres til: Området er felles for tomter: 1-50, 133 og 164
- ✓ Bestemmelse § 8 høyde sjøboder endres fra 3 m til 3,8 m.
- ✓ Bestemmelse § 11 Tilføyes i bestemmelsen at V10 og V12 er private veier.
- ✓ Bestemmelse § 14 siste setning i bestemmelsen – *det tillates å benytte f_P2 til parkering av tomme båtthengere i sommersesongen.....* fjernes.
- ✓ Bestemmelse § 18 henvisning til bestemmelse for hensynsoner for naturmiljø endres fra § 24 til § 26. Videre endres bestemmelsen når det gjelder angivelse av trase for TUR 1 fra FFI til byggeområde FF3/FF4. Etter endring lyder bestemmelsen:

§ 18 Friluftsmål Friluftsområder er lagt som vist på plankartet. Det er tillatt med hogst av tømmer /ved, samt rydding i forbindelse med opparbeidelse av eventuelle stier. Det er tillatt å lage trapper og trebroer i stiene og de kan tilrettelegges med bark/grus. Bredde maks 1.5 m. Det er egne bestemmelser innen hensynssoner for naturmiljø jf. §26.

Enkle innretninger som benker og bord for å fremme friluftslivet tillates. Det skal settes opp benker ved to egnede lokaliteter, på stien fra byggeområdene FF3/FF4 og ned mot Vagleodden

- ✓ Bestemmelse § 30 henviser til § 21.23 endres til § 23
- ✓ Bestemmelse § 31 krav om sikring av tomt 94-95 med gjerde fjernes.
- ✓ Nytt krav: Før det gis tillatelse til nye tiltak i sjø skal det gjøres en geoteknisk vurdering
- ✓ Ny bestemmelse §27 Båndlegging etter lov om kulturminner

27.1 H730_1

Det tillates ikke utført tiltak innenfor hensynssonene H730_1-5 utover ordinær skjøtsel av vegetasjon. Det gjelder gravrøys ID266378 (H730_1), gravrøys ID22930 (H730_2), gravrøys ID52581 (H730_3), heller ID266180 (H730_4), og ridevei ID171147 (H730_5).

- ✓ Ny bestemmelse knyttet til bestemmelsesområde arbeidssone høystentlinja «innenfor hensynsona er det ikke tillatt for utendørs bruk av redskap med lang rekkevidde eller lignende (f.eks. kranbil). all anleggsvirksomhet innenfor hensynsona skal avklares i forkant med nettselskapet.

11 Vedlegg

Vedlegg 1 – Plankart

Vedlegg 2 – Varselbrev oppstart

Vedlegg 3 – Merknader til oppstartsvarsel

Vedlegg 4 – Oppstartsmøtereferat

Vedlegg 5 – Planinitiativ

Vedlegg 6 – Skjøtselsplan Asbjørn Lie Kåveland H560_I

Vedlegg 7 – Arentz & Skjellesvig - Rasnotat