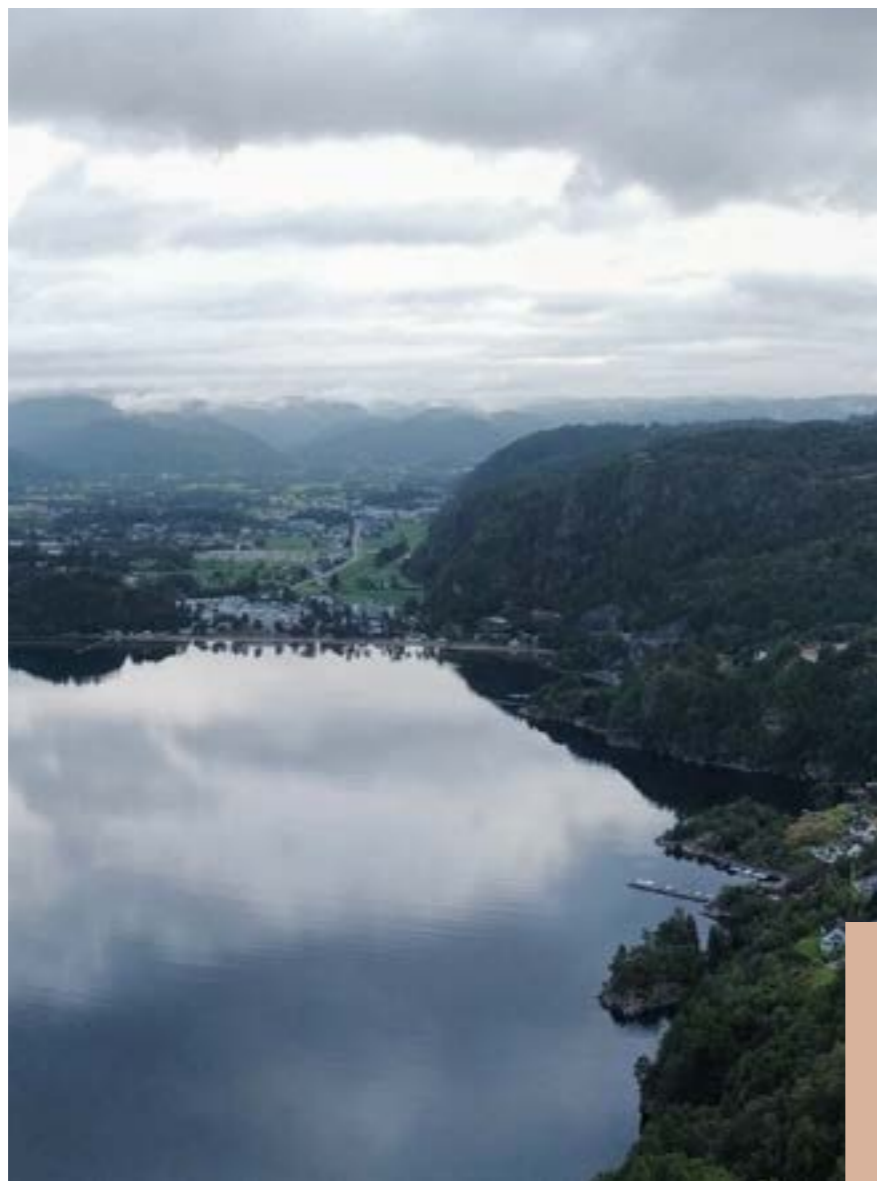


KRÅGESTØL OG PRESTJORDSTRAND HYTTEOMRÅDE

Hyttfelt med over 80 hyttetomter samt båthavn og sjøboder. Feltet er ideelt for eiendomsutviklere med ambisjoner om å bygge og selge mange fritidsboliger.

www.krågestøl.no



01. Introduksjon

Med idyllisk beliggenhet langs Rosfjorden i Lyngdal ligger hyttfeltet Krågestøl/Prestjord.

Feltet er detaljregulert med over 80 frittstående hyttetomter, samt båthavn med ca 90 båtplasser samt flere sjøboder.

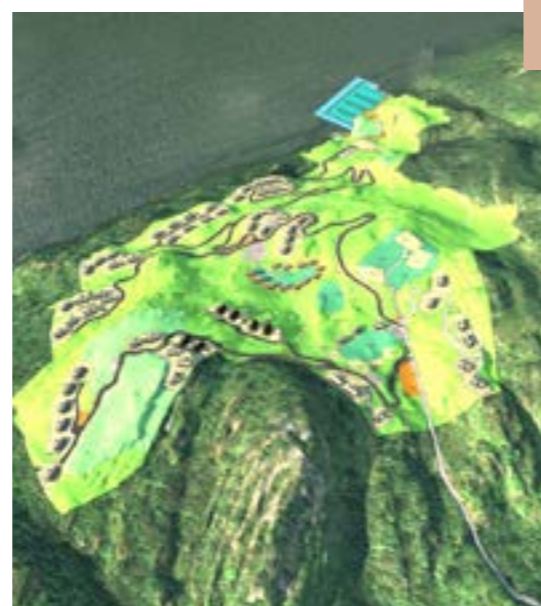
Hyttetomtene selges samlet, til investorer/ eiendomsutviklere som kan realisere prosjektet.

Skogen er hogd, og alt er klart for oppstart av tomtearbeid samt vei- og infrastruktur.

Tomtearbeidet kan gjøres etappevis slik at man kan utvikle feltet i flere byggetrinn.

Innholdsfortegnelse

01. Introduksjon	3
02. Beskrivelse	4
03. Detaljregulering / Planbeskrivelse	6
04. Plankart	52
05. Reguleringsbestemmelser	54



Eier / Selger

Sibb AS, org.nr : 925 379 883.

Eiendomstype

Krågestøl og Prestjordstrand Hyttefelt.
Ferdig regulert.

Beliggenhet

Idyllisk beliggenhet langs Rosfjorden, kort vei til Lyngdal sentrum. I nærheten finnes både Sørlandsbadet, badestrender, restaurant++

Reguleringsforhold

Feltet er regulert til fritidsbebyggelse under reguleringsplan for Krågestøl med planid: 202010. Reguleringsbestemmelser, detaljregulering samt plankart finnes i de påfølgende sidene i denne salgsbrosjyre.

Oppgjør og tinglysing

Selger vil engasjere megler eller advokatkontor til å gjennomføre oppgjør og forrette kjøpekontrakt.

Overtakelse

Dato for overtakelse avtales mellom Kjøper og Selger.

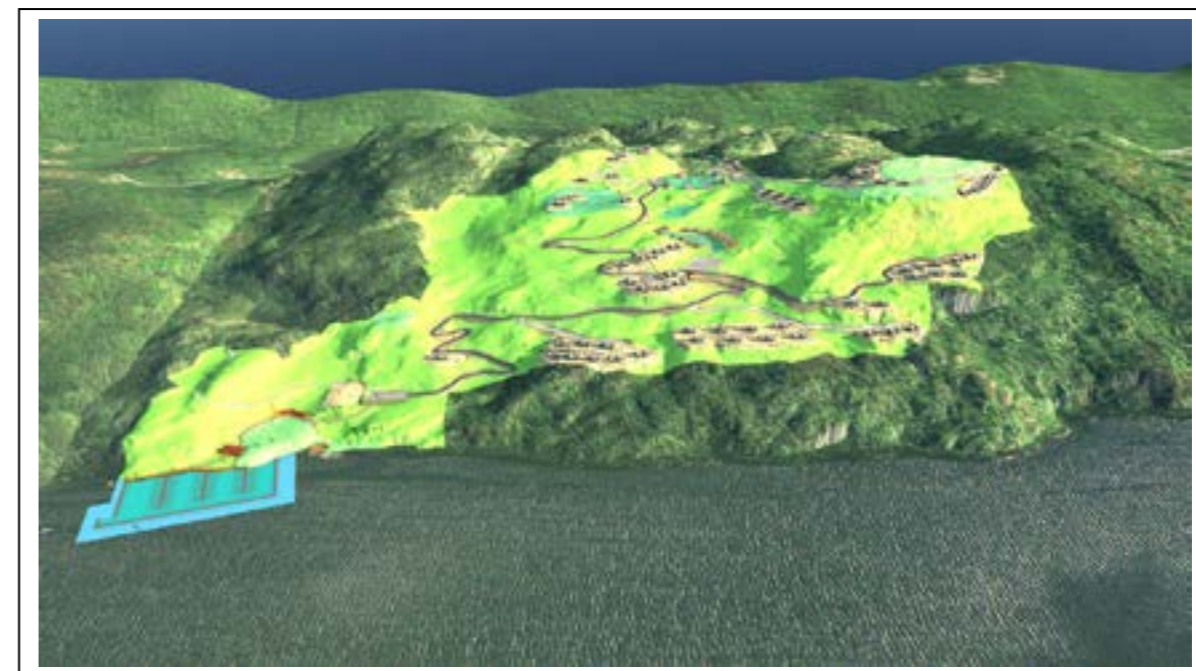
Prisantydning

Ta kontakt for ytterlige informasjon.



02. Beskrivelse

03. Detaljregulering / Planbeskrivelse



PLANBESKRIVELSE
**DETALJREGULERING FOR
FRITIDSBOLIGER OG SMÅTBÅTHAVN
KRÅGESTØL
PLANID 202010
LYNGDAL KOMMUNE**

Siste revisjon: 24.05.22

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

Legge til rette for opparbeidelse og utbygging av hytter/fritidsboliger innenfor FB72 og tilhørendesmåbåthavn innenfor VAI I i gjeldende kommuneplan for Lyngdal kommune.

Planens avgrensning utgjør et areal på ca. 11,4 daa.

1.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

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

Planområdet som disponeres av SIBB AS omfatter følgende eiendommer og rettighetshavere per 17.11.21:

Gnr/bnr	Rettighetshaver	Andel
43/1	Igland Eiendom AS	1/1
45/1	Geir Inge Stangeland	1/1
47/1-2	Hans Birkeland	1/1
48/2,8	Christina Greaker Berge	1/2
48/2,8	Espen Berge	1/2

I tillegg til disse eiendommene er det vurdert naturlig eller etter dialog med kommune/grunneiere inkludert følgende eiendommer i planområdet:

Gnr/bnr	Rettighetshaver	Andel
43/2	Margunn Njå	1/1
43/3	Margunn Njå	1/1
45/6	Aini Johanne Conn	1/1
47/3	Grethe Ask-Breivik	1/1
48/11	Atle Barkve	1/1

1.3 Utbyggingsavtale

Detaljreguleringen vil, avhengig av valgte tekniske løsninger mht vann og avløp, kunne utløse behov for utbyggingsavtale.

1.4 Krav om konsekvensutredning

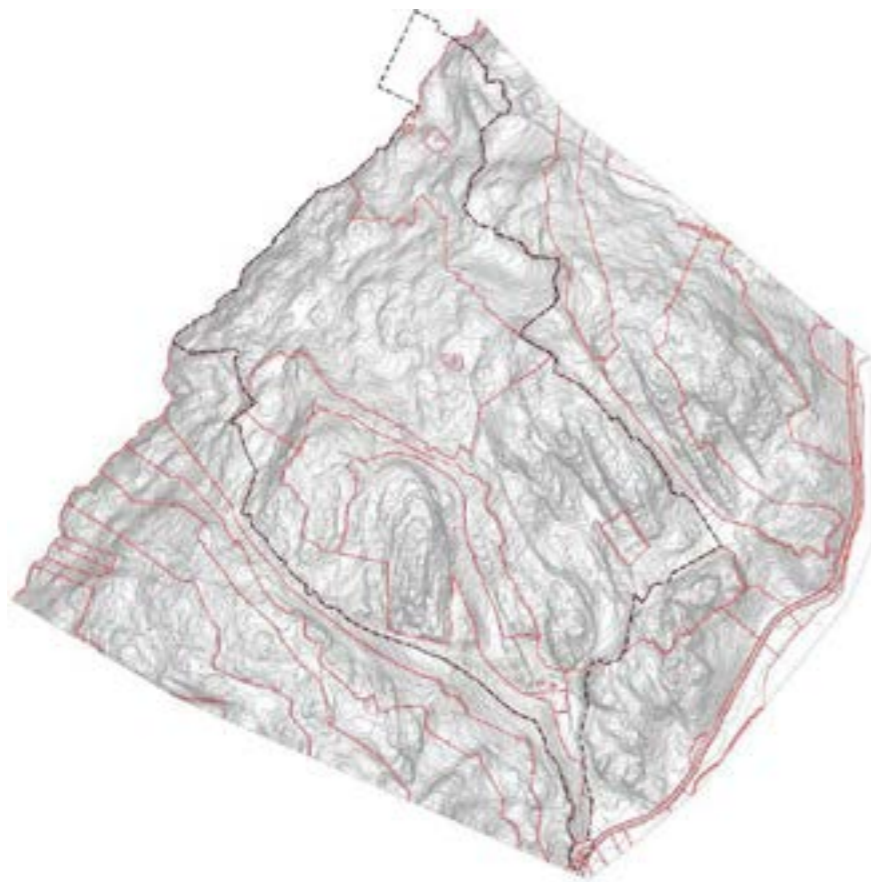
Planens planlagte innhold er vurdert etter plan- og bygningsloven § 2-4, og vurderes å ikke utløse krav om konsekvensutredning. Planlagt regulering vurderes å være i tråd med overordnet plans arealformål.

2 Planprosess og medvirkning

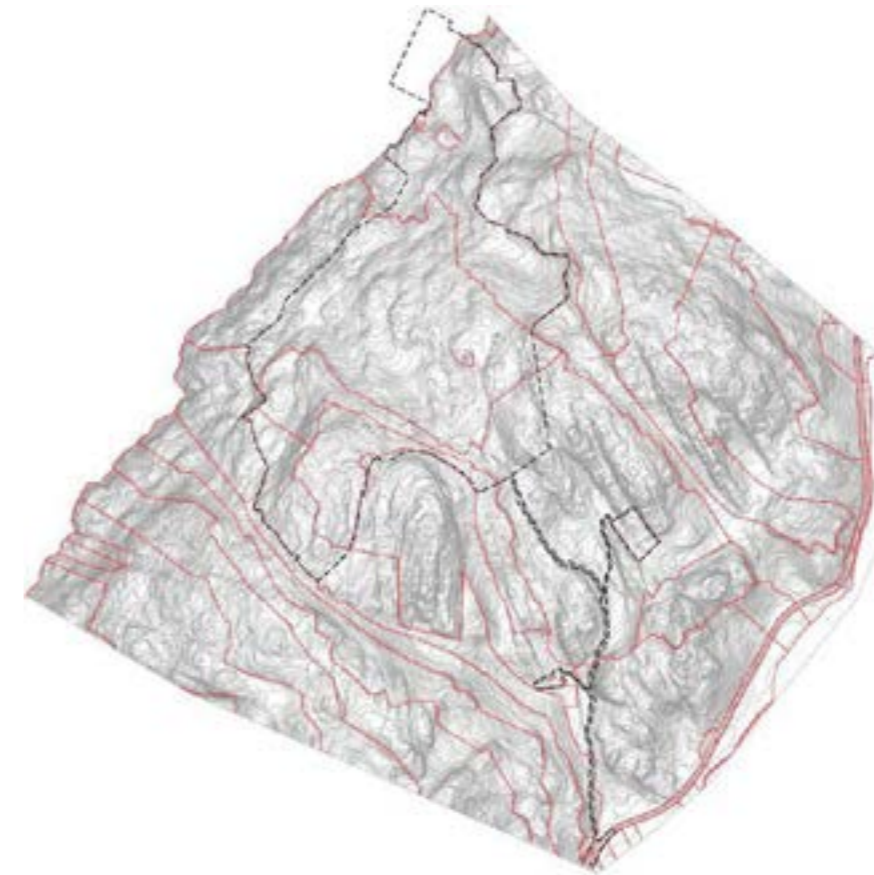
2.1 Varsel om planoppstart

Oppstartsmøte for planarbeidet ble avholdt i Lyngdal kommune den 17.09.20 med representanter fratiltakshaver, 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 29.11.2021. Naboer, grunneiere og offentlige instanser ble varslet i henhold til lister tilsendt av Lyngdal kommune.



Etter varsel om oppstart er det foretatt en justering av planområdet, slik at dette i større grad kun omfatter de arealer som i kommuneplanen er avsatt til bebyggelse og småbåthavn. Det er i tillegg tatt høyde for nødvendige arealer for utbedring av adkomsttrase, samt nødvendige møtelommer.



2.2 Avklaring med offentlige myndigheter

Aktuelle offentlige høringsmyndigheter har fått anledning til uttalelse og dialog gjennom ordinær prosess for varsel om oppstart til planarbeidet. Det ble fra fylkeskonservator varslet krav om arkeologisk registrering innenfor planområdet. Denne ble utført første halvdel av juli 2021, med påfølgende etterarbeid. Endelig rapport var oss i hende 13. september 2021, og plankonsulent har hatt løpende dialog med fylkeskonservator i sitt videre arbeid med planforslaget. Slik planforslaget nå foreligger vurderes dette å i tilstrekkelig grad ivareta de hensyn og kartlagte lokaliteter som fremkommer av den arkeologiske kartleggingen.

2.3 Medvirkning

Dagens brukere av området er orientert om planene for området gjennom standard varslingsprosedyre. Etter innspill fra Austad historielag vedrørende stinettverk på Austadhalvøya, er det gjennomført et arbeidsmøte med Gjert Caspersen pva. Austad Historielag. Det ble gjennomført et arbeidsmøte 7. desember 2021, hvor utkast til plankart ble presentert. Som et resultat av nevnte arbeidsmøte ble det fremmet forslag om 3 nye stiforbindelser (SGG13, SGG14 og SGG15). Stiene er plassert i plankartet for å tilgjengeliggjøre tilstøtende områder, samtidig som man legger til rette for at det i fremtiden kan etableres forbindelse fra tilstøtende eiendommer som sikrer gjennomgang i planområdet. Plankonsulent har, etter overnevnte justeringer, inntrykk av at de allmenne interesser Austad Historielag fremmet innspill om, er ivaretatt på en god og tilfredsstillende måte.

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Gjeldende planstatus

Kommuneplanen

Omsøkt planområde er i gjeldende kommuneplan gitt arealformål FB72 (Fritidsbebyggelse – Framtidig) for bebyggelsesområder på land, mens bebyggelsesområder i sjø er gitt arealformål VA11 (Småbåthavn – Framtidig). Planforslaget slik det foreligger vurderes å være i tråd med gjeldende kommuneplans arealformål.



Figur 4: Utsnitt av kommuneplanen. Kilde: Lyngdal Kommune

Overordnede føringer – Kommuneplanens bestemmelser

- § 2.4.3: Planen skal tilfredsstillende gjeldende krav til helse, miljø og sikkerhet. Risiko og sårbarhet skal utredes. Områdene B4, B16, SBI, NI, N2, FB61, **FB72** og B15 skal rasutredes i forbindelse med detaljregulering, og evt. sikringstiltak gjennomføres før det kan gis tillatelse til tiltak.
- § 2.4.6: For områdene for fritidsbolig FB2, FB10, FB11, FB15, FB16, FB18, FB19, FB23, FB25, FB29, FB30, FB53, FB54, FB61, FB70 og **FB72**, boligområdene B1, B3, B19, samt områdene N2, N6 og R1 Akersmyr skal det utarbeides landskapsanalyse i forbindelse med detaljregulering.
- § 3.2.3: Område **FB72** Krågestøl kan bebygges med inntil 60 fritidsboliger.
- § 5.8.9: **VA11** skal inngå i reguleringsplan sammen med område **FB72** Krågestøl.

Landskapsanalyse

I forbindelse med daværende kommuneplanprosess ble det på oppdrag fra Iglan Eiendom AS utarbeidet en landskapsanalyse for området «Landskapsanalyse FB72 og VA11 – Krågestøl, Lyngdalkommune». Denne ble utarbeidet av Asplan Viak AS, og er vedlagt planforslaget i sin helhet. Kommuneplanens bestemmelse § 2.4.6 vurderes derfor ivarettatt i det videre arbeidet.

Skredfarevurdering

Som følge av krav om rasutredning i kommuneplanens bestemmelse § 2.4.3 er det gjennomført skredfarevurdering av planområdet. Denne er gjennomført av Vikeså Byggprosjektering, og endelig rapport er vedlagt planforslaget i sin helhet. Aktuelle faresoner for skred er innarbeidet i planforslaget, og det er gitt nødvendige bestemmelser som sikrer gjennomføring av eventuelle sikringstiltak. Kommuneplanens bestemmelse § 2.4.3 vurderes derfor ivarettatt i det videre arbeidet.

Biologisk mangfold

Det er ifølge naturbase.no registrert en viktig naturtype «Rik edellauvskog» innenfor deler av planområdet i sørvest. Denne registreringen er for øvrig påpekt i overnevnte landskapsanalyse. På bakgrunn av dette er det fra Grimsby Naturtjenester gjennomført en «Konsekvensanalyse og verdivurdering av naturmangfoldet innenfor ny detaljreguleringsplansone i Krågestøl, Lyngdal kommune». Rapporten er vedlagt planforslaget i sin helhet. Aktuelle båndleggingssoner er påført plankart, og det er gitt nødvendige bestemmelser som sikrer lokalitetenes videre status som viktigenaturområder.

4 Dagens forhold

4.1 Beliggenhet

Planområdet er lokalisert på Krågestøl/Krågestølstranda, ca. 1,4 km i luftlinje nord for Austad sentrum, i Lyngdal kommune. Fra det gamle gårdsbruket på Krågestøl er det ca. 7 km til Lyngdal sentrum, i nordlig retning, mens det er ca. 11 km til Korshavn i sørlig retning. Området er orientert mot nord-vestlig retning, med fallende topografi mot Rosfjorden. Planområdet omfatter ca. 280 meter strandlinje.

4.2 Arealbruk

Planområdet består av varierende andeler av flere tidligere landbrukseiendommer, som i all hovedsak er ubebygde i dag. Av eksisterende bebyggelse er det et eldre gårdsbruk på Krågestøl, samt en fradelt fritidsbolig i direkte tilknytning til dette. Ved sjøen er det fradelt 1 eiendom med fritidsbebyggelse, samt tilhørende arealer for brygge/båthus på eget gnr/bnr. I følge gardskart.no består i all hovedsak eiendommen av områder med høy eller sær høy bonitet, og området har lang historikk som gårdsbruk, og hele området bærer preg av mye rydning og tilvirkning. I den senere tid har området blitt benyttet hytte- og sjøliv, samt jakt og generelt friluftsliv.

4.3 Landskap

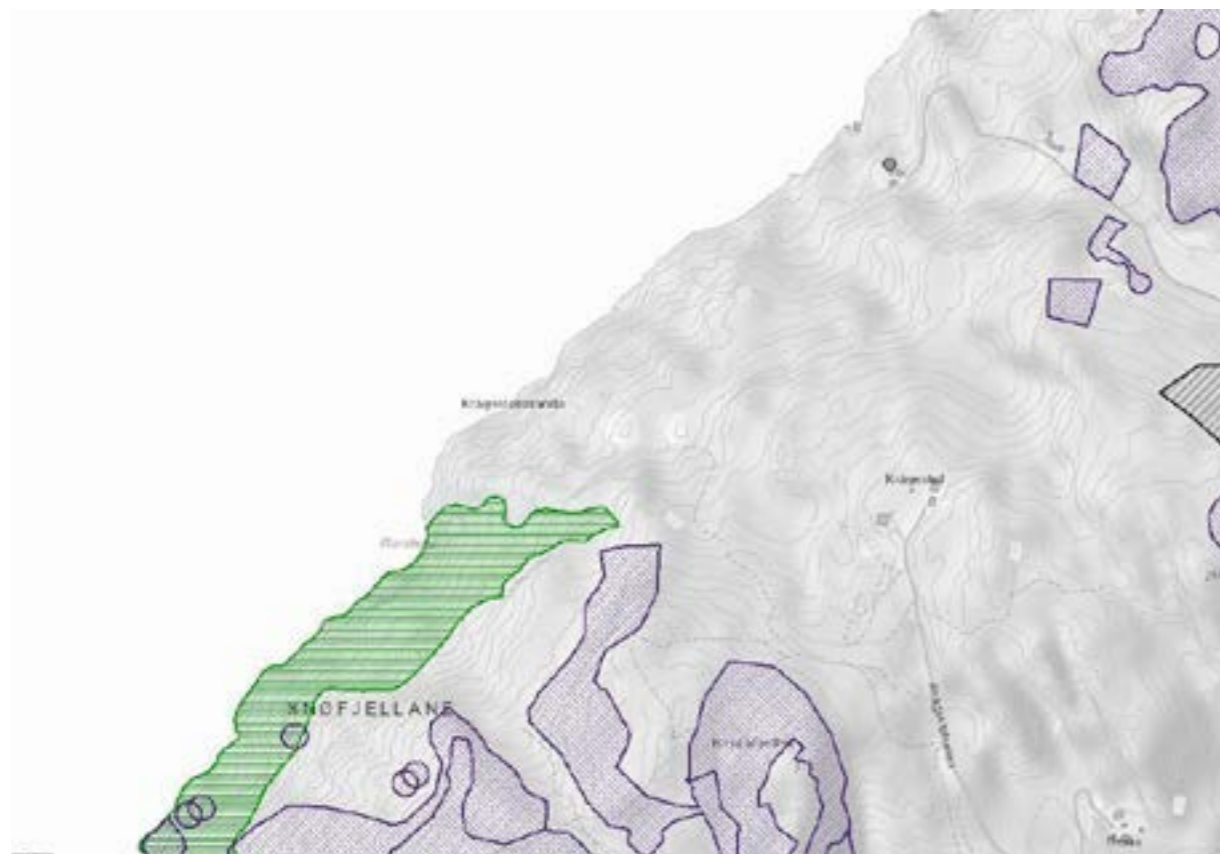
Planområdet er lokalisert på østre side av Rosfjorden, ca. 1,7 km fra Agnefest. I et overordnet landskapsbilde inngår planområdet i landskapsregionen Skagerakkysten, jf. skogoglandskap.no. Denne regionen består igjen av fem underregioner, hvorav planområdet inngår i underregion Lyngdals fjordene. Størstedelen 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 vestlig orientering, skrånende mot Rosfjorden. Planområdet er eksponert mot sjø og fastland på motsatt side av fjorden.

4.4 Kulturminner og kulturmiljø

Innenfor varslet planområde er det ifølge Kulturminnesøk.no flere kjente kulturminner og lokaliteter, med varierende vernestatus. Det ble i forbindelse med varsling om oppstart av planarbeidet, på bakgrunn av allerede kjente forekomster i området, fremmet krav om arkeologisk registrering. Registrering ble utført i felt i tidsrommet 2. juli 2021 – 20. juli 2021, med tilhørende for- og etterarbeid. Rapporten er vedlagt plandokumentene i sin helhet, (Vedlegg 10 – Arkeologisk rapport Krågestøl) mens det i planbeskrivelse gjøres relevante utdrag for kommentar.

4.5 Naturverdi og biologisk mangfold

I følge naturbase.no er det innenfor planområdet oppgitt å være flere områder med varierende verdipå lokalitetene.



Figur 5: Naturmangfold. Kilde: www.naturbase.no

LokalitetsID BN00037377 består av rik edellauvskog, som oppgis å være av viktig verdi.

LokalitetsID NINFP2010017765 består kystlynghei av svært lav kvalitet. Tilstand oppgis å være svært redusert.

LokalitetsID NINFP2010015355 består kystlynghei av lav kvalitet. Tilstand oppgis å være dårlig.

Som følge av overnevnte registreringer er det behov for videre kartlegging og avgrensning av de aktuelle lokalitetene i det videre planarbeidet. I den forbindelse er Grimsby Naturtjenester engasjert for å gjennomføre en registrering av naturmangfoldet innenfor planområdet. Det vil i den forbindelse også være naturlig å kartlegge/vurdere hvorvidt det er andre lokaliteter/forekomster innenfor området.

4.6 Rekreasjonsverdi og friluftsliv

Planområdet slik det i dag fremstår, bærer tydelig preg av gjengroing av utmarksområder og med sterkt innslag av den uønskede arten Sitka-gran. Det er en krevende topografi, med et totalt spenn i høydemeter på ca. 160 meter innenfor planområdet. Fra gården på Krågestøl og ned til sjø er det kun gangadkomst, og ikke i noen grad tilrettelagt for ferdsel. Dette stemmer overrensse med at området ikke er omfattet i Lyngdal kommunes temakart for rekreasjonsområder, eller andre databaser med registrerte frifutsområder. Det er heller ikke kjent for grunneier at området benyttestil denne type aktivitet. Det er etablert noen turstier, som også er registrert i offentlige databaser, i østre del av planområdet, men det mangler etablerte forbindelser gjennom området. Området

vurderes å ha et betydelig potensial for rekreasjon og friluftsliv, men nåværende situasjon tilsier at dette ikke er lagt til rette for eller etablert.

4.7 Trafikkforhold

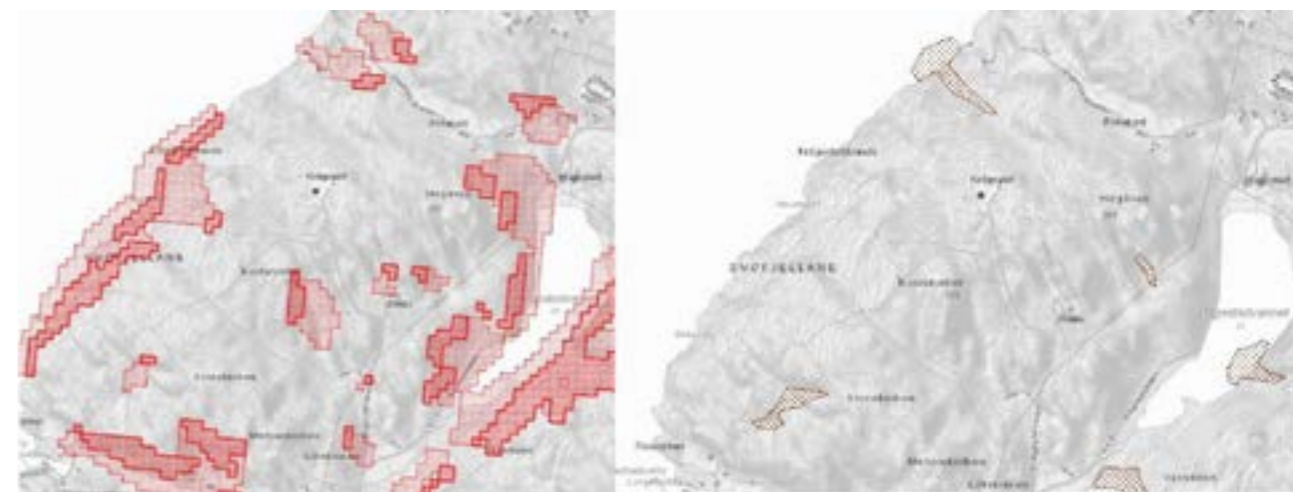
Adkomst til planområdet skjer etter avkjørsel fra FV4080. Den fylkeskommunale vegen har en ÅDT på 900 kjøretøy, med en tungbilsandel på 8 %. Dagens vegbane har asfaltert dekkebredde på 5,4m og kjørebanebredde på 4,9m jf. statens vegvesens vegkart. Strekningen forbi planområdet ble sist helasfaltert i 2005, og er oppgitt å ha en dekketykkelse på 36mm. Det er ikke registrert alvorlige trafikulykker forbi eller i nærheten av planområdet siste 10 år jfr. Vegdatabanken.

4.8 Vann og avløp

Det er kommunalt ledningsnett og teknisk infrastruktur etablert i Austad, som da er i nærhet til adkomst av planområdet. Det ble i oppstartsmøte diskutert mulighet for tilknytning av disse, men også mulighet for etablering av internt avløpsanlegg, samt tilkobling av vann fra sjøsiden ved bruk av sjøkabel. Det er i forbindelse med tidligere utbygging i Skomrak allerede etablert kommunal vannledning i sjø, og denne har kapasitet for tilkobling.

4.9 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Skredfarevurdering:



Figur 6: Rassoner. Kilde: NVE

Det er jf. NVEs atkomsomhetskart vist et lite område av utløpsområde for steinsprang ved Kvidafjellet. For snøskred finnes et tilsvarende område ved Kvidafjellet, samt et større utløpsområde vest i planområdet ned mot Rosfjorden. Det finnes også et mindre fareområde for jord – flomskred helt nord i planområdet.

Det er på bakgrunn av overnevnte fare- og atkomsomhetssoner gjennomført en skredfarevurdering av Vikeså Byggprosjektering, datert 04.11.21. Rapporten er vedlagt i sin helhet til plandokumentene «Vedlegg 11 – Skredfarevurdering Vikeså Byggprosjektering».

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

I plankartet er faresone H310 påført i samråd med fagkyndigs vurdering, samt at det i bestemmelsene er sikret at det ikke tillates oppført bebyggelse før nødvendige risikoreducerende tiltak er etablert. Skredfare som tema i ROS-analysen vurderes tilstrekkelig ivarettatt.

5 Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med varslet regulering er å legge til rette for utvikling av område FB72 Fritidsbebyggelse og VA I I småbåthavn i gjeldende kommuneplan for Lyngdal.

5.1 Planfaglige hovedgrep

- Kulturmiljø og kulturminner
- Hensyn til landskap
- Biologisk mangfold
- Allmenne interesser
- Differensiert forvaltning av strandsonen

5.2 Planlagt arealbruk

Området reguleres til:

Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, pkt. 1)
 - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
 - Fritidsbebyggelse – frittliggende (BFF)
 - Kolonihage (BKH)
 - Energianlegg (BE)
 - Vann- og avløpsanlegg (BVA)
 - Renovasjonsanlegg (BRE)
 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BBS)
 - Uthus/naust/badehus (BUN)
 - Uteoppholdsareal (BUT)
 - Lekeplass (BLK)
 - Gårdsplass (BGP)
 - Parselhage (BPH)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt. 2)
 - Veg (SV)
 - Gangveg/gangareal/gågate (SGG)
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
 - Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
 - Parkeringsplasser (SPP)
- Grønnstruktur (PBL § 12-5, pkt. 3)
 - Turdrag (GTD)
 - Badeplass/-område (GB)
- Landbruks-, natur-, og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5, pkt. 5)
 - Friluftsmål (LF)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5, pkt. 6)
 - Ferdsel (VFE)
 - Småbåthavn (VS)
- Hensynssoner (PBL § 12-6)
 - Frisikt (H140)
 - Ras- og skredfare (H310)
 - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)

- Båndlegging etter lov om naturvern (H720)
- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

5.3 Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, pkt. 1)

5.3.1 Boligbebyggelse

Helt sør-øst i planområdet, langs adkomsten til området er det 2 boenheter med adkomst fra Krågestølveien. Disse eiendommene ble vurdert naturlig å inkludere i planområdet, og begge hjemmelshavere har meldt innspill til planarbeidet. Det er for gnr/bnr 47/3 foreslått 3 boligtomter BFS1 – BFS3, mens det for gnr/bnr 48/11 er foreslått 1 boligtomt. Avgrensningen av tomt på 48/11 (BFS4) er ikke angitt i grunnkartet, og er derfor kun tegnet opp basert på bearbejdede flater ved studering av ortofoto og grunnkart. Videre er byggegrensene på denne tomten kun foreslått å omslutte eksisterende bebyggelse, med noe ekstra areal i forkant av bebyggelsen.

Formspråk

Det er ikke foreslått særlige begrensninger på utforming av bebyggelse eller takform på bebyggelsen, da disse 2 eiendommene ikke har annen bebyggelse i umiddelbar nærhet som setter noen vesentlige føringer for hvordan ny bebyggelse bør utformes.

Byggehøyder

Det er i tilfelle for måling av byggehøyder lagt opp i bestemmelsene at høyder skal måles fra ferdig gulv. Planforslaget legger opp til at ny bebyggelse kan oppføres med saltak, med høyeste tillatt gesims- og mønehøyde, henholdsvis 6,0 m og 7,5 m, mens det for pultaksløsning er foreslått en maksimal gesimshøyde på 6,5 m. Maksimal takvinkel for saltaksform er foreslått til 42 grader.

Utnyttelsesgrad

Foreslått utnyttelsesgrad er gjort i tråd med gjeldende kommuneplans bestemmelser angående utnyttelsesgrad for boligtomter, og er satt til 40 % BYA av total tomtestørrelse. Vi kan ikke se atområdet skulle tilsi behov for en redusert utnyttelsesgrad, spesielt med tanke på at de regulerttomtene har en landlig beliggenhet uten annen berørt nabobebyggelse.

Byggegrenser

Byggegrenser er påført plankartet, og regulerer bygningsmassers plassering på tomt. Arealer utenfor byggegrenser tillates i mindre vesentlig grad opparbeidet og benyttet som hagearealer.

5.3.2 Fritidsbebyggelse

Planforslaget omfatter et variert spekter av nye fritidstomter, med en overordnet typografisk inndeling i 4 kategorier:

1. Tradisjonelle fritidstomter (57 enheter)
2. Terrasserte fritidstomter (6 enheter)
3. Klyngetun-konsept (7 enheter)

I tillegg til overnevnte nye fritidstomter er det regulert 3 eksisterende fritidsboliger innenfor formålsområder BFF1, BFF2 og BFF3. Det er også foreslått 1 ny fritidsbolig i tilknytning til eksisterende bebyggelse på Krågestøl, i plankart angitt med formålsområde BFF4.

Ved utformingen av plankart med veglinjer og tomteområder har man forsøkt å legge opp til at området kan utvikles i byggetrinn, hvor man begrenser nødvendig opparbeidelse av tomter, veglinje og teknisk infrastruktur til det enkelte byggetrinn. Denne fremgangsmåten vurderes å gi en realistisk økonomisk gjennomførbar etappevis utbygging av området som helhet, da eventuell risiko forbundet med hvert byggetrinn begrenses til 8-12 enheter. Området er planlagt med en hovedtrase som går framgården på Krågestøl og ned til sjøen, med forgreininger av tilførselsveier til de enkelte delområdene.

Denne hovedtraseen, med tilhørende teknisk infrastruktur, må etableres før de enkelte delområder/byggetrinn kan realiseres, men det åpner for at del områder i nærhet til hovedtrase kan bidra til finansiering av denne.

Tradisjonelle fritidstomter

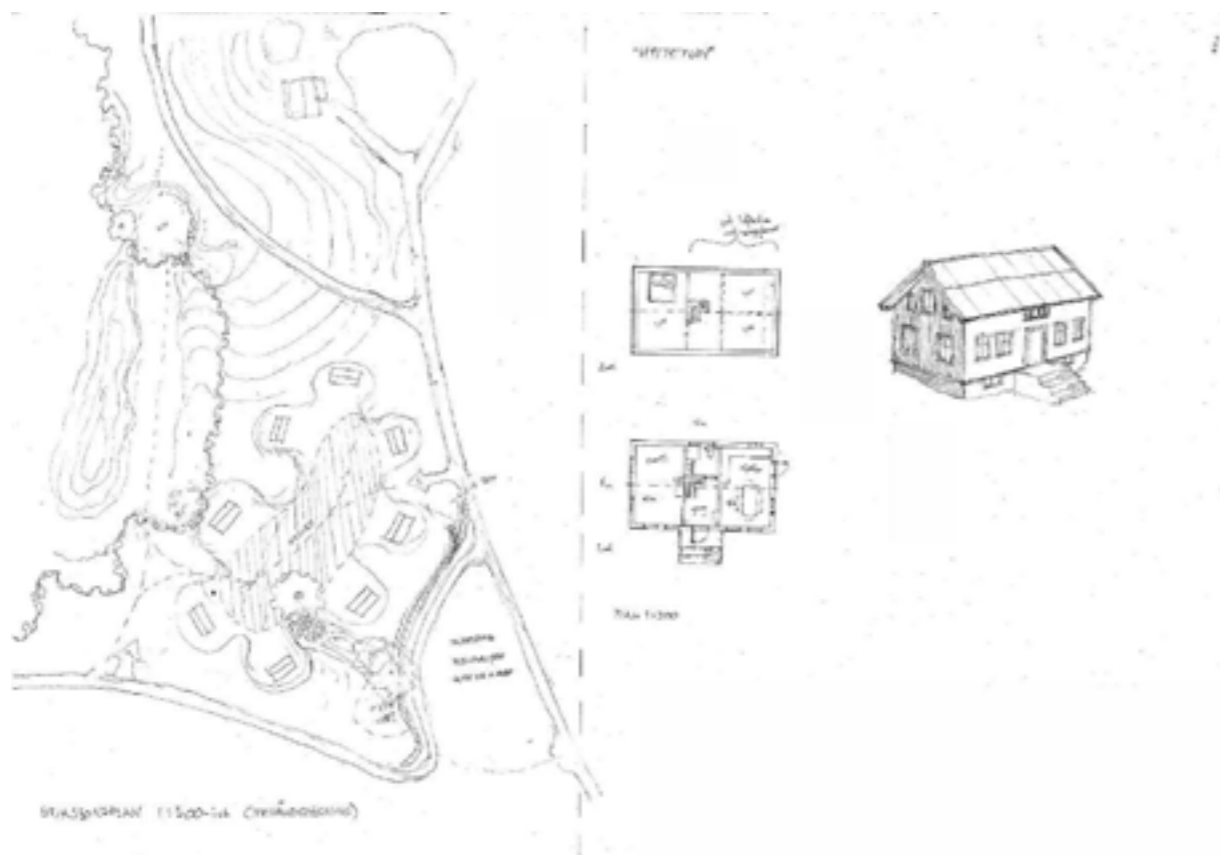
De tomteområdene som er foreslått benyttet som tradisjonelle fritidstomter omfatter formålsområdene BFF4 – BFF8, BFF11 – BFF22 og BFF30 – BFF31, og omfatter totalt 57 enheter. Tomter tenkt benyttet som tradisjonelle fritidstomter, er områder hvor det vurderes naturlig med en større konsentrasjon av tomter innenfor et avgrenset område, og hvor tomteutformingen vil gi et flatt planert tomteareal. Bakgrunnen for denne tilnærmingen har vært å konsentrere terrengbearbeidelsen innenfor et avgrenset område, samtidig som man søker å bevare eksisterende terreng og natur mellom de forskjellige byggeområdene.

Terrasserte fritidstomter

De tomteområdene som er foreslått benyttet som terrasserte tomter omfatter formålsområdene BFF9 og BFF10, og omfatter totalt 6 enheter. Innenfor disse områdene er det flate partier, men medfor få dybdemeter før foran- og bakenforliggende skrånende terreng til at de egnes til flatplanerte tomter. Det er derfor innenfor disse områdene vurdert mest hensiktsmessig å legge til rette for bebyggelse i 2 etasjer med tilbakefylt sokkeletasje. For område BFF9 vurderes det mest naturlig med adkomst og parkering bak bebyggelse, på nivå med 2 etasje, mens det for BFF10 også kan løses i forkant av bebyggelsen.

Klyngetun-konsept

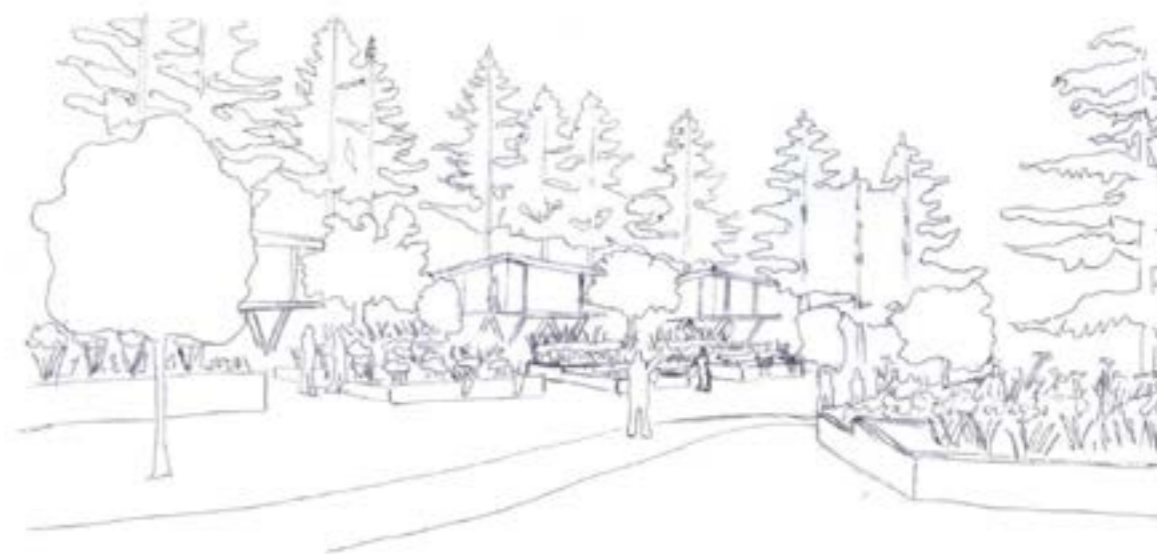
De tomteområdene som er foreslått benyttet til klyngetun omfatter formålsområdene BFF23 – BFF29, og inneholder totalt 7 enheter. Det er innenfor disse områdene utviklet et konsept som spiller på områdets historie, både med tanke på det kulturhistoriske landskapet og tradisjonelle bygningskropper som spiller på den kjente hvite laftekassen fra gamle gårdsbruk på Austadhalvøya.



Figur 7: Skisse klyngetun. Kilde: Agde Arkitektur AS

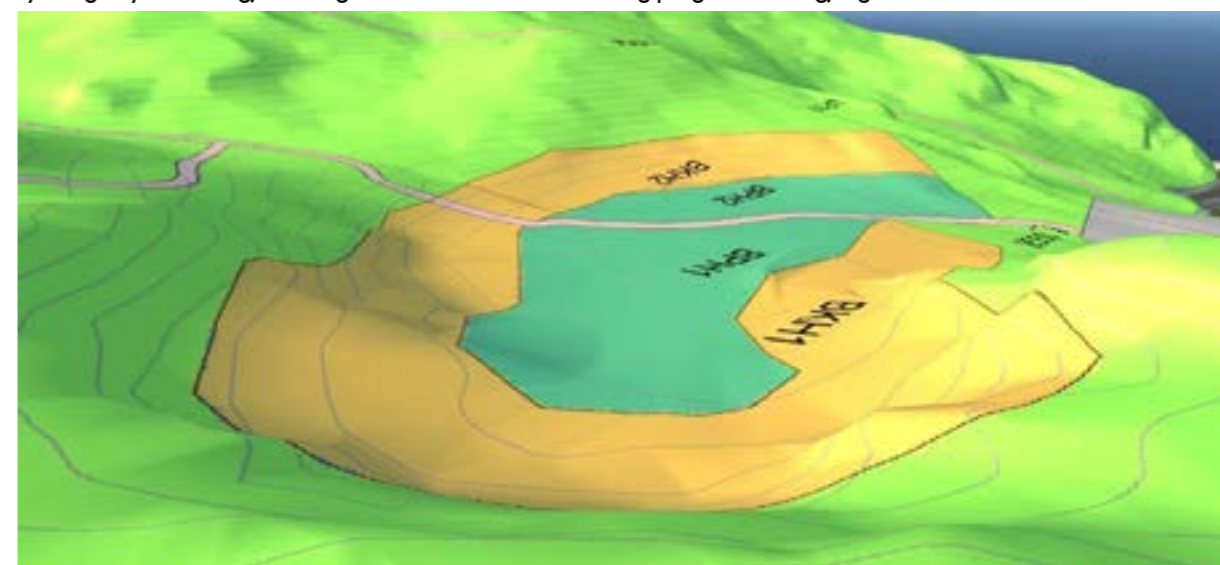
Det aktuelle området omfatter et stort antall nyere tids kulturminner, deriblant rydningsrøyser og steingjerder, som skaper en flott ramme rundt en tidligere innhegning. Vi opplever denne innhegningens utforming som vist i skisse over, som et større fritt område i midt med ører/bladersom omkranser dette området. Ny bebyggelse er tenkt plassert i disse utkragingene, samt at det store området i midten bevares som et fellesområde for ny bebyggelse og øvrige brukere av området.

5.3.3 Kolonihage



Figur 8: Skisse kolonihage. Kilde: Agde Arkitektur AS

Innenfor område BKH1 og BKH2 er det foreslått lagt til rette for kolonihageformål, med inntil 12 enheter. Det aktuelle området har flere flotte innslag av nyere tids kulturminner, som blant annet omfatter rydningsrøyser, steingjerder og tufter. Området bærer i dag preg av å være gjengrodd av



Figur 9: Plankart i terreng kolonihage. Kilde: Agde Arkitektur AS

Sitka-gran, hvor skogbunnen i stor grad er dekket av barnåler og lite annen vegetasjon. Det er allikevel lett å se at området tidligere har blitt benyttet til gårdsdrift, og foreslått kolonihageformål er tenkt å trekke noen tydelige paralleller med den historiske bruken av området.

Topografisk har området en typisk skålformasjon med stigende terreng fra nord-øst før det åpner seg mot sjøen i sør-vest. Denne skålformasjonen gjør området skjermet mot vær og vind, men gjør samtidig at området ikke vurderes å være særlig attraktivt dersom dette var utnyttet som tradisjonelle hyttetomter. En tradisjonell utnyttelse ville mest sannsynlig ikke ha den samme fleksibiliteten til å spille på lag med tidligere nevnte kulturminner innenfor området.

Antall enheter, og størrelse på disse, er et resultat av en enkel mulighets- og volumstudie, der vi med størrelse har tatt utgangspunkt i de begrensninger som ble gitt av Fylkesmannen i Telemark i deres innspill til reguleringsplan for Skåtøy Hagekoloni. Vi har benyttet oss av en bygningsklosser som har målt 40 m² i BYA, hvor vi da har havnet på at det innenfor området kan etableres inntil 12 enheter. Det er i bestemmelsene stilt krav til at bebyggelsen skal ha 1 etasje, pælefundament og at den totale høyden på tak ikke skal overstige 4,0 m, målt fra ferdig gulv.

Områdene BKH1 og BKH2 er kun ment for plassering av selve boenhetene, mens det innenfor tilstøtende formål BPH1 og BPH2 er ment etablert hageparseller tilknyttet enhetene innenfor BKH1 og BKH2. Endelig utforming av denne må gjøres i detaljprosjektering av området, slik at man sikrer en god hensiktsmessig plassering av selve dyrkningshagene, men også nødvendige fellesinstallasjoner og en tydelig allmenn gangpassasje gjennom området.

Parkering til enheter innenfor BKH1 og BKH2 er tenkt løst innenfor nærliggende parkeringsplass f_SPP2, med gange herfra til enhetene. Det er i bestemmelsene sagt at dekke på f_SPP2 skal opparbeides med grus, og at utformingen av denne skal hensynta omkringliggende terrengformasjoner og vegetasjon. En inspirasjon til utforming av denne er Liasanden turistveg, hvor parkering er gruset mellom utvalgt vegetasjon som i tillegg er sikret for påkjørsel.



Figur 10: Prinsipp parkering. Kilde: Jensen og Skodvin, Liasanden

5.3.4 Energianlegg

Det er satt av et område for etablering av ny nettstasjon innenfor område BE. Denne er lokalisert langs hovedadkomst f_SV2, i tilknytning til øvrige serviceområder. Denne plasseringen er valgt som etnaturlig påkoblingspunkt fra eksisterende lufttrukket høyspentlinje, før videre fordeling internt i planområdet.

5.3.5 Vann- og avløpsanlegg

Det ble i oppstartsmøte med kommunen drøftet 2 muligheter for tilknytning til kommunalt vann. Det første alternativet er tilknytning til kommunal vannledning lokalisert i FV4080, mens alternativ 2 innebærer å tilknyttes etablert kommunalt anlegg i Skomrak men da ved bruk av sjøkabel. Det er i planforslaget lagt til rette for at man kan videre utrede begge disse alternativene, ved å sette av et område f_BVA1 langs f_SV2 og et område f_BVA2 i tilknytning til småbåthavn. Vedrørende avløpshåndtering er det også 2 alternativer, hvorav man har landet på det alternativet som innebærer at man etablerer avløpsanlegg med intern håndtering i planområdet, med eventuelt utslipp i sjø.

Det er i plankartet avsatt flere mindre områder f_BVA3-10 for intern etablering av nødvendig infrastruktur, som pumpepumpe, vannfordeling og lignende.

5.3.6 Renovasjonsanlegg

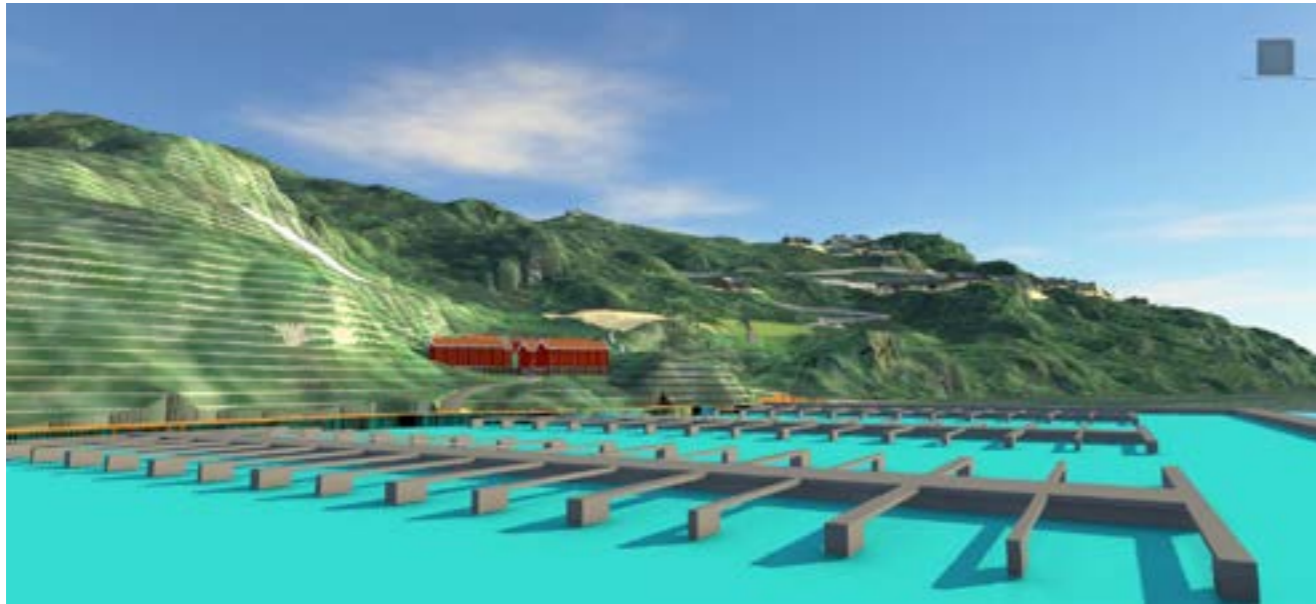
Innenfor f_BRE legges det til rette for etablering av renovasjon/avfallshåndtering for alle fritidstomter innenfor BFF2 – BFF30. Dette er foreslått plassert i tilknytning til hovedadkomst f_SV2 for enkel adkomst for renovasjonsbiler og intern håndtering av avfall/renovasjon. Området har en total størrelse på ca. 480 m², i et relativt flatt område, hvorpå det med enkle grep kan tilrettelegges for den til enhver tids gjeldende standard for håndtering av avfall. Plasseringen av denne vurderes hensiktsmessig da den legger opp til at denne kan nås ved gange fra de enkelte delområdene, men at den sannsynligvis i størst grad vil benyttes av brukere med bil når de reiser til og fra området.

5.3.7 Bryggeområde småbåthavn

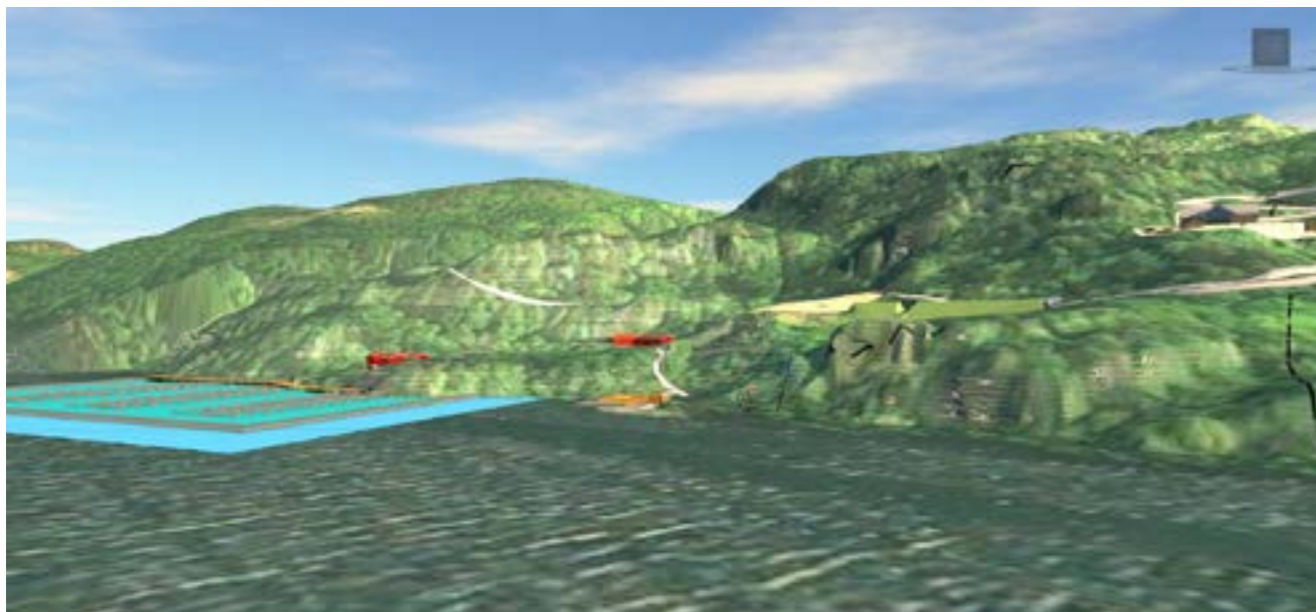
I tilknytning til område avsatt til småbåthavn i sjø er det tilstøtende landarealer foreslått regulert til småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (f_BBS1). Innenfor dette området er det lagt opp til at man kan tilrettelegge for fortøyning av flytebryggeanlegg og tilhørende bølgebrytere, samt opparbeidelse av området som bryggeareale. I nærhet til dette er det avsatt 3 formålsområder (BUN2, BUN3 og BUN4) for oppføring av boder tilknyttet båthavnen. Innenfor hvert område er det i bestemmelsene åpnet for at man kan oppføre 2-3 bygningskropper med totalt utnyttelse 25 m² BYA per bygg. Det var opprinnelig tenkt at området mellom foreslått bebyggelse skulle benyttes til boder, men som følge av funn av kulturminner i dette området (H730_2) er denne lokaliseringen ikke lenger aktuell for boder og er heller foreslått benyttet til utvidet badeområde på land.



Figur 11a: Plassering av boder i plankart. Kilde: Agde Arkitektur AS



Figur 11b: Boder I landskap. Kilde: Agde Arkitektur AS



Figur 11c: Boder I landskap. Kilde: Agde Arkitektur AS

5.3.8 Bryggeområde eksisterende fritidsbolig

Område BUN og BBS2 omfatter eksisterende småbåthus og bryggeområde tilknyttet fritidseiendom43/2. I grunnkartet er det oppgitt en matrikkel med gnr/bnr 43/3, men denne er av ukjent årsak påfeil sted. Basert på befarings og sammenligning av fysiske grensepunkt med formen på matrikkelen i grunnkart stemmer disse tilsynelatende godt overens, og tolkes som en unøyaktighet i forbindelse med digitalisering av kartdata. Formålsgrenser er for disse områdene forsøkt satt lik faktisk utbredelse av disse i kartgrunnlag og ved sammenligning av ortofoto. Videre er de tiltakene som tillates innenfor områdene i bestemmelsene forsøkt å bekrefte dagens situasjon.

5.3.9 Uteoppholdsareal

Det området i planen som er gitt arealformålkode f_BUT1 omfatter fellesområdet mellom bebyggelsen innenfor tomtene BFF23 – BFF27 og inngår i tidligere nevnte «Klyngetun-konsept». Dette konseptet legger opp til en tydelig begrenset privat sone som omfattes av BFF-formålet, mens øvrige arealer mellom bebyggelsen skal være et fellesområde hvor det legges til rette for, og stimuleres til, fellesskap og interaksjon.

5.3.10 Lekeplass

Innenfor formålsområdet f_BLK er det foreslått å legge til rette for mer eller mindre organisert lek. Området består i dag av et topografisk avgrenset område, som samtidig er svært sentralt lokalisert i et overordnet perspektiv. Det er i bestemmelsen stilt krav til at området opparbeides med et utvalgnaturlekeapparater, samt tilrettelegges for en plasskrevende lek/idrett.

5.3.11 Gårdsplass

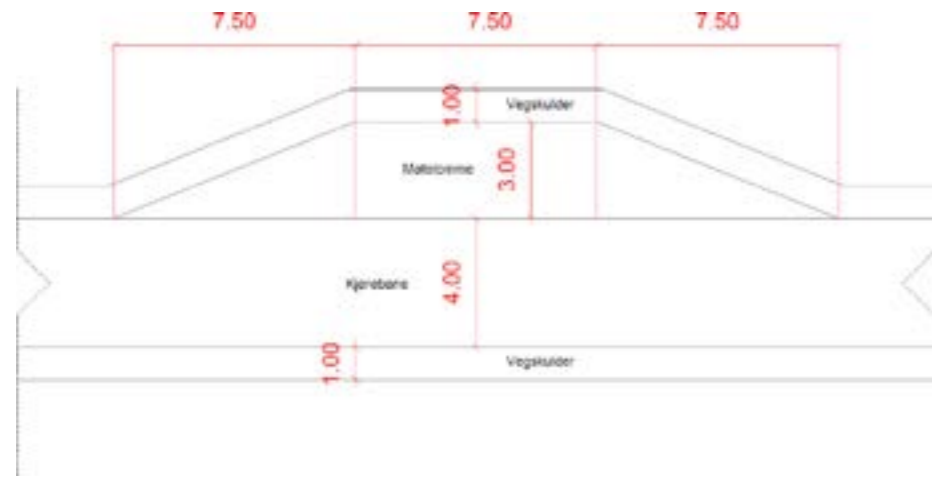
I tilknytning til eksisterende bebyggelse på Krågestøl er det fra grunneier et ønske om å bevare/opprettholde den delen av planområdet som skal bestå i familiens eie med bebyggelse rundt et eldre gardstun. Det er derfor foreslått at dette området reguleres som privat gårdsplass, og omfatter de arealene som grunneier og utbygger har avtale om at ikke skal inngå i den øvrige utviklingen av eiendommene innenfor planen. Det er i bestemmelsene gitt føringer for at dagens bruk av området skal videreføres, samtidig som at kulturminnelokalitet legger sterke føringer for en stor del av området.

5.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt. 2)

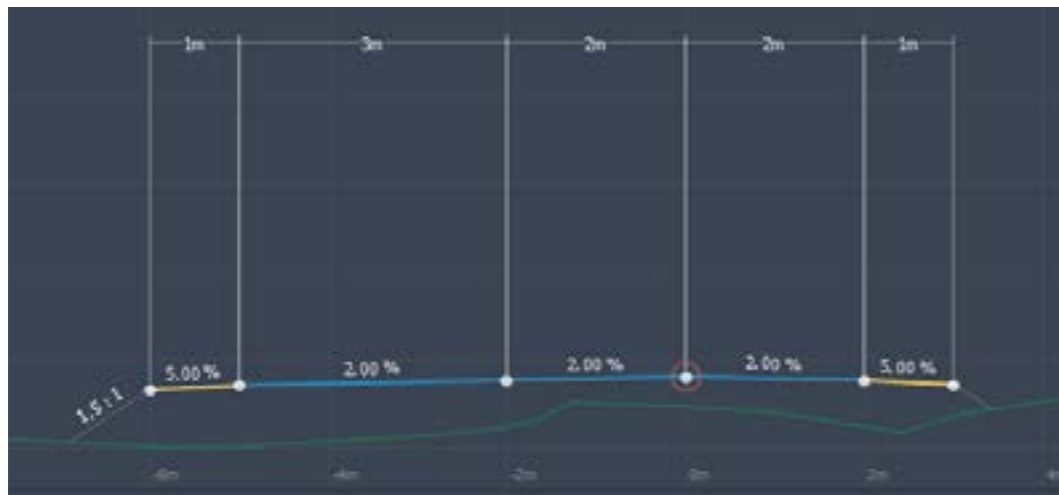
5.4.1 Veg

o_SV1 er dagens fylkesveg 4080, og er regulert med dagens bredde og plassering. Det er etter innspill fra fylkeskommunen påført siktsoner i krysset etter gjeldende standard for 80-sone, samtidig som det foreslås en noe endret avkjørsel. Denne er nå foreslått etablert vinkelrett på fylkesvegen, med en ryddigere situasjon mellom kommunal veg o_SV2 og privat veg til Krågestøl. Dette innebærer at dagens kommunale veg trekkes noe mer mot vest før den møter fylkesvegen, slik at spesielt siktsituasjonen mot sør er betydelig bedret. Dette vil også resultere i at trafikk fra kommunale eller privat veg som ønsker å kjøre inn på fylkeskommunal veg fremstår med oversiktlig for trafikkerende på fylkesvegen.

Dagens adkomsttrase til Krågestøl bærer preg av flere partier med sterk stigning og delstrekninger med spesielt smal kjørebane. Det er i planforslaget lagt opp til at man fortsatt benytter seg av dagenstrase, men med utbedret kjørebredde kombinert med møtelommer på strategiske punkter langs vegen. Nedenfor er det vist plan og snitt av prinsippskisse på veg ved møtelomme, med kjørebanebredde 4,0 m og møtelommebredde 3,0 m.



Figur 12: Prinsippskisse 4,0 m veglinje plan. Kilde: Agde Arkitektur AS



Figur 13: Prinsippskisse 4,0 m veglinje + møteplass snitt. Kilde: Agde Arkitektur AS

Det er foreslått etablert 6 møtelommer, hvor det man har forsøkt å opprettholde sikt mellom hver møtelomme. Det er, på grunn av topografiske forhold, ikke vært mulig for alle, men det er i disse områdene foreslått en mindre avstand mellom hver som et kompensierende tiltak.

Øvrige interne fordelingsveger etter avkjørsel fra f_SV2 er også regulert med kjørebanebredde 4,0 m og tilhørende vegskulder, mens det for veger internt i de enkelte byggeområdene er regulert med 3,0 m kjørebanebredde og tatt høyde for at nødvendig skulder, skjæring eller fyllingsfot kan inngå i tilstøtende tomteformål i forbindelse med prosjektering av disse.

5.4.2 Gangveg/gangareal/gågate

Det er i planforslaget slik det foreligger foreslått lagt til rette for ca. 1200 meter med stier innenforplanområdet. Intensjonen bak det omfattende stinettverket har vært å etablere naturlige gangtraseer på tvers av området både i nord-sørlig og øst-vestlig retning, både for fremtidige beboere i området, men også for allmenn ferdsel gjennom området. Det er også forsøkt etablert gangforbindelse som skal oppfordre til at de gående tar «snarveien» gjennom skogen fremfor å ferdes langs vegbanen i bil.

Dette skaper også en flott variasjon i turmulighetene innenfor området, der man kan velge å oppsøkebefolkede arealer som kolonihage og lekeplass, eller man kan velge de mindre befolkede stiene som går gjennom friområder. På grunn av til dels utfordrende topografi med sterk stigning vurderes det som ikke gjennomførbart å stille krav til universell utforming av stinettverket, men det er i bestemmelsene åpnet for at der dette er gjennomførbart kan denne grad av tilrettelegging gjennomføres. Bredden på regulerte stier varierer etter hva den betjener og hvor den er lokalisert, men det er i områder med stor forventet trafikk, som f.eks til småbåthavn og gjennom kolonihage, foreslått en gruset bredde på 2,0 m. I forbindelse med småbåthavn er det også behov for å kunne transportere tungt utstyr ved hjelp av ATV, da det ikke legges opp til ordinær trafikk helt ned til sjøen.

5.4.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg

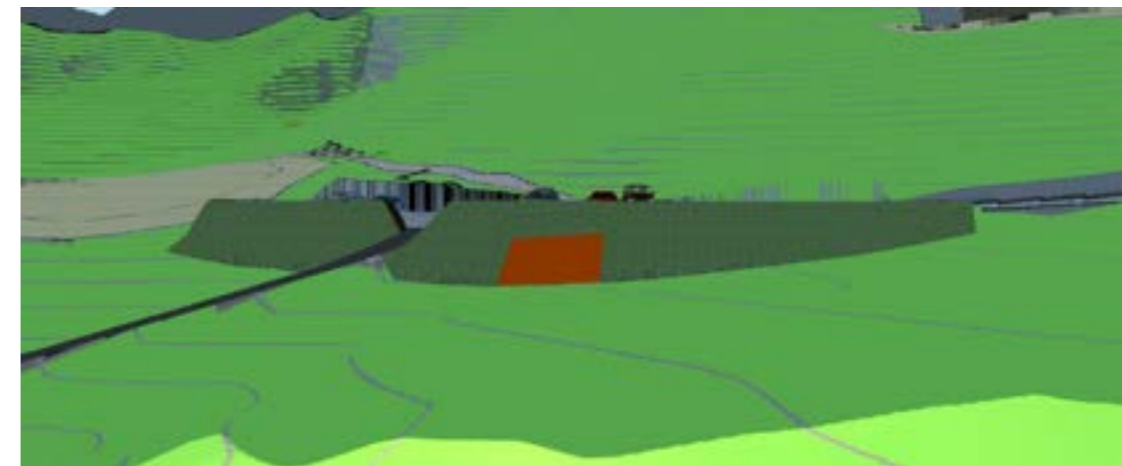
Det er i forbindelse med alle nye hoved- og fordelingstraseer internt i hyttefeltet avsatt et område for annen veggrunn – tekniske arealer, med 1,0 m bredde. I forbindelse fylkeskommunal veg er tilsvarende formål (o_SVT) avsatt med 2,0 m bredde, og skal omfatte grøfteareal og inngår i nødvendig driftsareal på denne vegstrekningen. Langs nordsiden av kommunal veg til Austad nord er det avsatt annen veggrunn i 1,0 m bredde, mens arealer mellom kommunal veg og fylkeskommunal veg er avsatt i sin helhet.

5.4.4 Annen veggrunn – grøntareal

For områder langs nye vegtraseer hvor etablering av disse vil medføre noe fyllingsfot er dette angitt i plankartet med annen veggrunn – grøntareal. Det er i bestemmelsene stilt krav til at disse områdene skal jordslås, slik at disse over tid kan revegeteres og inngå i tilstøtende naturområder.

5.4.5 Parkeringsplasser

Det er innenfor planområdet avsatt flere felles parkeringsplasser. Noen av disse er øremerket til tilstøtende byggeområder, som f_SPP2 (Kolonihage), f_SPP4-5 (Klyngetun) og f_SPP3. Utover dette er det også avsatt en større parkeringsplass i tilknytning til småbåthavn (f_SPP1) og parkeringsplassertilknyttet turdragsområder ved Kvidafjellet (f_SPP6).



Figur 14: Illustrasjon - jordvoll. Kilde: Agde Arkitektur AS

5.5 Grønnstruktur (PBL § 12-5, pkt. 3)

5.5.1 Turdrag

Det er i plankartet foreslått formålkode Turdrag for delområder med spesielt store friluftskvaliteter man har et ønske om å fremme for brukere av området. Områdene GTD1 – GTD3 utpreger seg som spesielt gode utsiktspunkt innenfor planområdet, og det er derfor ønskelig å sikre at disse sikres

bevart som allment tilgjengelige områder. Det er for område GTD3 vanskelig adkomst, med svært bratt stigning, og det er derfor ikke regulert en stiadkomst til dette området. På grunn av faktiske forhold vurderes det derfor mest hensiktsmessig at adkomst til dette området etableres som følge av faktisk bruk, der hvor denne er best plassert.

5.5.2 Badeplass/-område

I tilknytning til småbåthavn og sjøområdene i planen er det foreslått lagt til rette for en utvidet felles bruk av strandsonen ved å avsette områder til bading og annen sjørelatert rekreasjon. Område f_GB2 består i stor grad av eksponert svaberg, med innslag av skrin jord. Området vurderes å egneseg spesielt godt til soling og bading, og da spesielt for småbarnsfamilier. Område f_SGI består i større grad av steiner og bratt stigende terreng, og vil på enkelte steder kunne benyttes til hopp og annen lek. I forbindelse med arkeologisk registrering i området er det påført plankartet en lokalitetsavgrensning som i stor grad begrenser varige tiltak innenfor den store flaten ved sjøen, og dette arealet er derfor innlemmet som en del av landområdene til badeplassen(e).



Figur 15: Eksisterende båthus og brygge. Kilde: www.kommunekart.com

5.6 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5, pkt. 5)

5.6.1 Friluftsmål

Områder innenfor planområdet hvor det ikke foreslås tilrettelagt for andre tiltak enn ferdsel og generelt friluftsliv er avsatt til friluftsmål. Innenfor store deler av disse områdene er det stor utbredelse av Sitka-gran, som i forbindelse med utvikling av området vil hogges ut. Som følge av dette vil store områder få bedret soltilgang, som igjen vil bidra til reetablering av naturlig tilhørende stedlig vegetasjon.

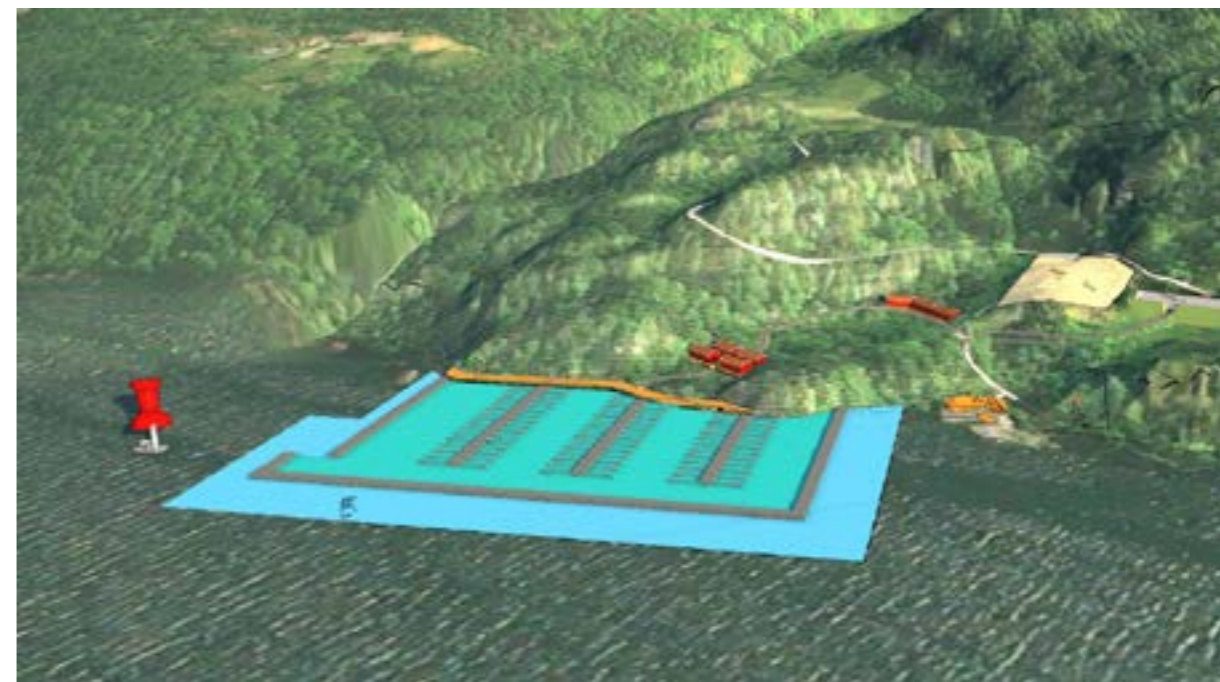
5.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner (PBL § 12-5, pkt. 5)

5.7.1 Ferdsl

Områder avsatt til Ferdsl i sjø er sjøarealer utenfor bølgebrytere småbåthavn, hvor det ikke foreslåsetablert tiltak utover nødvendige moringer/forankring av småbåthavn. Området skal benyttes for fri tilkomst småbåthavnen, samt for øvrig generell ferdsel på sjøen.

5.7.2 Småbåthavn

Område avsatt til småbåthavn f_VS omfatter formålsområde VAI I i gjeldende kommuneplan. Slik planforslaget nå er presentert er det foreslått at det etableres en ytre bølgebryter langs hele sørlige og vestre side, samt store deler av nordre side. Det er foreslått etablert åpning for adkomst til bryggeanleggene på øst-siden av nordre hjørne. Bakgrunnen for denne utformingen er dialog med kommunen og havnesjef på oppstartsmøtet, hvor potensiell virkning av sjø og vind fra sør-vest og nord-vest ble drøftet. Innenfor området er det, basert på en teoretisk mulighetsstudie for hensiktsmessig utforming av anlegget, foreslått en utnyttelse på inntil 90 båtplasser. Dette forutsetter da en størrelse på båtplass hvor bredde = 3,0 m og lengde = 7,0 m. Dersom deler av anlegget dimensjoneres for større båter, eller etableres med en annen utforming internt i småbåthavnen, vil dette antallet kunne reduseres. Et maksimalt antall på 90 båtplasser vurderes uansett å være en hensiktsmessig faktor, da det som legger sterkest føringer for antallet først og fremst er den ytre ringen av bølgebrytere.



Figur 16: Småbåthavn. Kilde: Agde Arkitektur AS

6 Virkninger av planforslaget

6.1 Overordnede planer

Kommuneplanen

Planforslaget slik det her er presentert regulerer nye fritidsboliger innenfor område FB72 og småbåthavn innenfor område VAI I i gjeldende kommuneplan for Lyngdal kommune.

Formålsavgrensningen i kommuneplanen er lagt til grunn, og nye tiltak er ikke foreslått plassert i konflikt med avgrensningen av disse områdene. Den overordnede arealbruken vurderes å være i tråd med gjeldende kommuneplan.

Avvik fra kommuneplanens bestemmelser

§ 3.2.3: Område **FB72** Krågestøl kan bebygges med inntil 60 fritidsboliger.

I den pågående prosessen med detaljregulering og vurdering av byggeområder innenfor planområdet, samtidig som de føringer for utbyggingsområder i landskapsanalysen er hensyntatt i denne prosessen, har vi kommet frem til et endelig planforslag med følgende enhetsantall:

Nye «vanlige» fritidstomter = 65 enheter
Klyngetun konsept = 7 enheter
Kolonihagehytter = 12 enheter
Totalt antall nye enheter = 84 enheter

Det totale enhetstallet innenfor planområdet overskrider enhetsbegrensningen i kommuneplanens bestemmelser. Vi er av den oppfatningen, som også beskrevet i oppstartsmøtereferat, at å låse et antall enheter innenfor et område før man i det hele tatt har startet på en delreguleringsprosess er lite hensiktsmessig. Før man faktisk gjennomfører en slik detaljert prosess vil man vanskelig kunne mene om den reelle tålegrensen for enheter innenfor området er 40 eller 100. På bakgrunn av dette har vi gjennom et sterkt fokus på landskapshensyn og terrengtilpasning, gjort vurderinger på hvor bebyggelsen naturlig kan plasseres, og på den måten kommet frem til den mengden enheter som nå presenterer. Vi er av den oppfatning at en utnyttelse slik planforslaget åpner for er godt innenfor planrådets tålegrense, spesielt med hensyn til landskapsvirkningene tiltakene representerer. En eventuell reduksjon av enheter innenfor de enkelte byggeområdene ville sannsynligvis ikke hatt vesentlig innvirkning på hvor store arealer som bearbeides innenfor hvert byggeområde, da dette mest sannsynlig kun ville resulteret i at de enkelte tomtestørrelsene økes fra dagens 6-700 m² til rundt 800 m².

Et tema, som foreslått økning vil ha innvirkning på, er trafikkmengden inn til området. Denne vil ventelig øke tilsvarende økningen i enheter. Internt i planområdet, etter avkjørsel fra fylkesveg, vil foreslåtte utbedringer av vegtraseen også kunne håndtere denne trafikkmengden. Da interne fordelingsveger er regulert med samme breddestandard, men med større spredning på trafikkbelastningen, vil disse også har tilstrekkelig dimensjonering for økningen. Angående fylkesvegen, og en fremtidig gang- og sykkelveg til Austad, vil det økte antallet enheter innenfor området potensielt resultere i at denne kan realiseres raskere på grunn av det økte tilskuddet disse enhetene utgjør.

Etter en samlet vurdering er vi av den oppfatning at det totale antall enheter planforslaget presenterer, ikke har vesentlig innvirkning på de overordnede føringene som ligger til grunn i landskapsanalysen, eller representerer en kritisk økning i trafikkbelastningen på tilførselsveger og interne fordelingsveger.



Figur 17: Illustrasjon byggeområder i landskap. Kilde: Agde Arkitektur AS

6.2 Landskapshensyn

I gjeldende kommuneplans bestemmelser er det gitt følgende føring for område FB72:

§ 2.4.6: For områdene for fritidsbolig FB2, FB10, FB11, FB15, FB16, FB18, FB19, FB23, FB25, FB29, FB30, FB53, FB54, FB61, FB70 og **FB72**, boligområdene B1, B3, B19, samt områdene N2, N6 og R1 Akersmyr skal det utarbeides landskapsanalyse i forbindelse med detaljregulering.

Det ble i forbindelse med den politiske behandlingen av kommuneplanens arealdel først utarbeidet en eksponeringsanalyse som et verktøy i den politiske prosessen. Eksponeringsanalysen er utarbeidet av Asplan Viak, datert 12.06.2014, og vedlagt planforslaget i sin helhet.

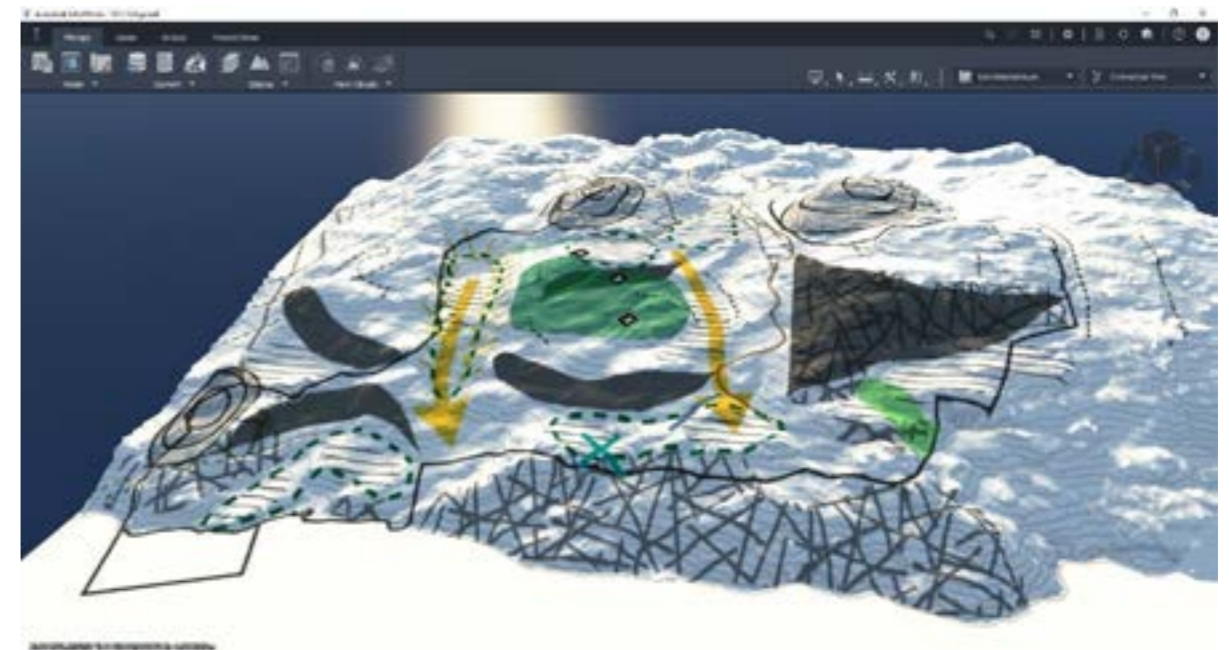


Figur 18: Illustrasjon landskapsanalyse. Kilde: Asplan Viak AS

Videre ble det utarbeidet en fullverdig landskapsanalyse etter krav i § 2.4.6, referert til i avsnitt over, også denne utarbeidet av Asplan Viak, men datert 27.03.2015. Denne landskapsanalysen er førende for arbeidet utført i forbindelse med planforslaget.

I landskapsanalysens finner man en illustrasjon som viser en sammensatt oversikt over de ulike delområder innenfor analyseområdet.

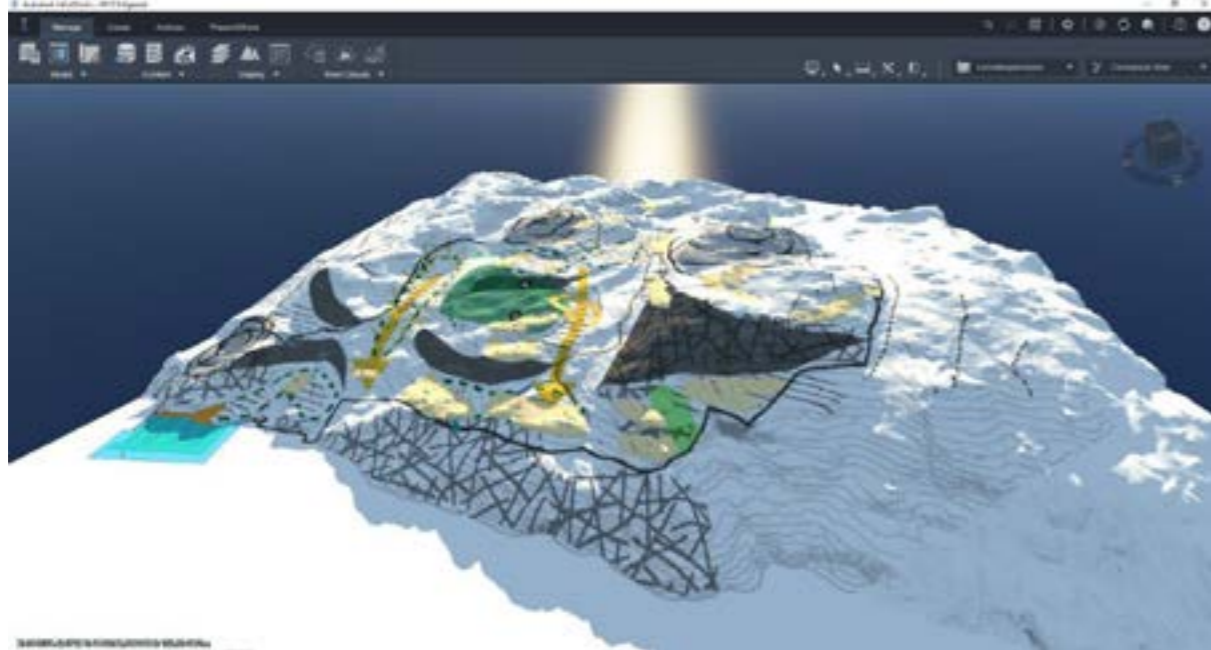
Ved hjelp referansepunkter har vi kunnet drapere illustrasjonen over detaljert kartgrunnlag for mernøyaktig vurdering av topografi innenfor de ulike delområdene:



Figur 19: Illustrasjon landskapsanalyse. Kilde: Agde Arkitektur AS/Asplan Viak AS

På bakgrunn av denne studien har vi med høy nøyaktighet kunnet sammenstille foreslåtttomteområder med landskapsanalysens delområder:

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



Figur 20: Illustrasjon landskapsanalyse. Kilde: Agde Arkitektur AS/Asplan Viak AS



Som en konklusjon i landskapsanalysen er det gitt en illustrasjon av planområdet sett fra nord-vest kalt «Muligheter og begrensninger». Denne tar for seg eksponeringsgrad, og eventuelle hensyn man bør ha spesielt fokus på innenfor delområdene.

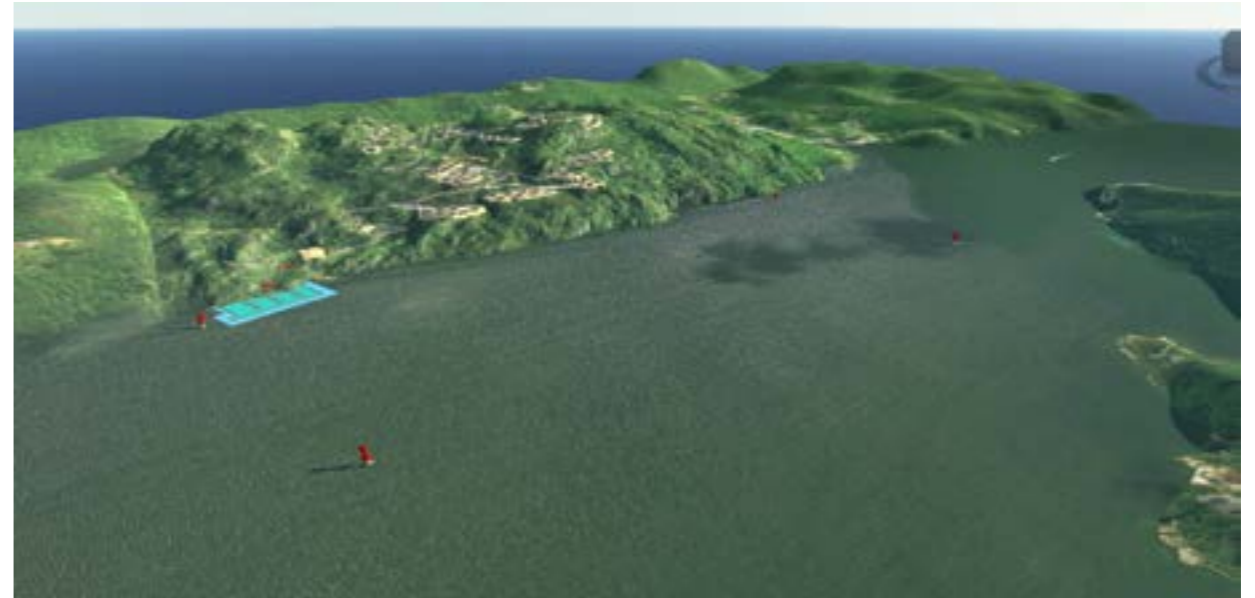
Denne illustrasjonen er som følge av manglende referansepunkt ikke overført til våre analyseverktøy/programvare, men det er forsøkt gjort en visuell sammenligning mellom illustrasjon og modell. Som man

Figur 21: Illustrasjon landskapsanalyse. Kilde: Asplan Viak AS
 ser av illustrasjonen fra landskapsanalysen er dette overordnede betraktninger, med et begrenset nøyaktighetsnivå, som langt på vei kan forklares ved at det på de 6-7 årene fra rapporten ble utarbeidet er gjort store fremskritt i programvare til denne type analyser.

At man legger til rette for en betydelig utvikling av fritidstomter innenfor et område som i dag ertilnærmet urørt i nyere tid, vil selvfølgelig ha innvirkning på det overordnede landskapsbildet i Rosfjorden. Vi har tatt utgangspunkt i å vurdere 2 forhold:

- Virkningen sett fra passerende båttrafikk i fjorden
- Virkningen sett fra andre siden av fjorden

Når vi har sett på virkningen sett fra passerende båttrafikk har vi tatt utgangspunkt i følgende plasseringer:



Figur 22: Illustrasjon landskap. Kilde: Agde Arkitektur AS

Røde stifter markerer plassering for fotoillustrasjon. For 4 punkt i sjø har vi tatt utgangspunkt i stående høyde fra en mindre fritidsbåt, mens vi for det ene punktet på land har tatt utgangspunkt i stående høyde fra terrenget.

Nord (langs land):



Figur 23: Illustrasjon landskap. Kilde: Agde Arkitektur AS

Her har vi valgt å fokusere på landskapsvirkningene sett fra innseiling til småbåthavnen. Som det kommer frem her er det topografien og eksisterende landskapselementer som fortsatt dominerer horisonten.

Nord-vest (naturlig ferdselstrase):



Figur 24: Illustrasjon landskap. Kilde: Agde Arkitektur AS

Vi har her tatt utgangspunkt i det vi opplever som naturlig ferdsekorridor i fjorden, og fra nord-vestlig retning som da viser opplevd landskapsvirkning for ferdende ut Rosfjorden. Det vi opplever ved at vi kommer lengre ut fra land, er at bakenforliggende terreng i større grad blir dominerende enn hva de var sett fra nord. Dette skyldes i stor grad den bratte stigningen lengst inn mot land.

Vest (naturlig ferdselstrase):

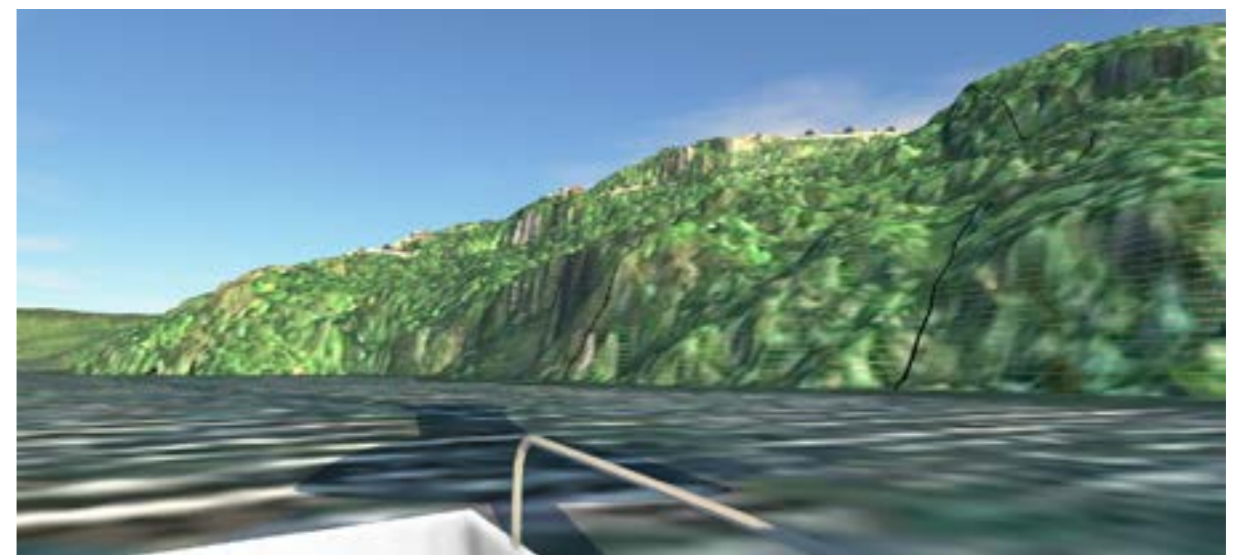


Figur 25: Illustrasjon landskap. Kilde: Agde Arkitektur AS

Som for illustrasjon over har vi tatt utgangspunkt i det vi opplever som naturlig ferdsekorridor i fjorden, men i dette tilfellet fra sør-vestlig retning som da viser opplevd landskapsvirkning for ferdende inn i Rosfjorden. I dette tilfellet ser vi, som for motsatt ferdsekorridor, at bakenforliggende terreng i stor grad dominerer landskapsbildet. Det er fra denne orienteringen noe større potensiale

for silhuetvirkning, men dette kan nok i stor grad tilskrives at modellen ikke inneholder noen form for vegetasjon.

Sør (langs land):



Figur 26: Illustrasjon landskap. Kilde: Agde Arkitektur AS

Langs land sett fra sør opplever vi mye av det samme som fra motsatt kjøretning, men kanskje i enda større grad, med den bratte stigningen lengst inn mot land. Landskapsvirkningen av ny bebyggelse vurderes å være minst sett fra denne siden.

Svenevik (fra bebyggelse på Neset):



Figur 27: Illustrasjon landskap. Kilde: Agde Arkitektur AS

Oppsummering:

Planforslaget vurderes å være utarbeidet i tråd med den overordnede intensjonen i tidligere utarbeidet landskapsanalyse. De områdene hvor det er avvik mellom disse vurderes først og fremst å være som følge av:

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

6.3 Kulturminner og kulturmiljø

Innenfor varslet planområde er det ifølge Kulturminnesøk.no flere kjente kulturminner og lokaliteter, med varierende vernestatus. Det ble i forbindelse med varsling om oppstart av planarbeidet, på bakgrunn av allerede kjente forekomster i området, fremmet krav om arkeologisk registrering.



Arkeologisk registrering – 20/27396

6 Konklusjon

Det ble registrert to steinalderlokaliteter innenfor undersøkelsesområdet. En ved tunet til Krågestøl (ID 279260), og en nede på Prestjordstranda (ID 279259), begge automatisk fredete. Det ble også registrert to husmannsplasser, Prestjordstranda (ID 280483) og Krågestøl (ID 280504), samt en tuft (ID 280668) på Prestjordstranda, alle tre nyere tids kulturminner.

Kristiansand, 8/9-21

Marita Fleseland

Registrering ble utført i tidsrommet 2. juli 2021 – 20. juli 2021, med tilhørende for- og etterarbeid. Rapporten er vedlagt plandokumentene i sin helhet, (Vedlegg 10 – Arkeologisk rapport Krågestøl) mens det i dette avsnittet gjøres enkelte relevante utdrag for kommentar.

Det er på side 26 gjort følgende konklusjon:

Ved utarbeidelse av planforslaget er overnevnte fredete lokaliteter påført plankartet med hensynssone H370 – Båndlegging etter lov om kulturminner, og eventuelle tiltak i nærhet til disse erjustert til å ikke komme i konflikt med lokalitetene. Det er videre opprettholdt dialog med Ghattas Sayej vedrørende avgrensning til omkringliggende tiltak, som ligger til grunn for endelig planforslag.



Arkeologisk registrering – 20/27396



Figur 8: Steinallderlokalitet ID 279259, på Prestjordstranda

Figur 28: Illustrasjon lokalitet ved sjøen. Kilde: Agde Arkitektur AS/Agder Fylkeskommune

I tilknytning til lokalitet ID 279259 i Prestjordstranda er det foreslått at det for adkomst til småbåthavn, med tilhørende bodar, etableres en gruset veg i 2,0 m bredde som i sin helhet er plassert utenfor lokalitetens avgrensning med tilhørende hensynssone. De arealene som er innenforlokaliteten (og hensynssone) er foreslått regulert til badeområde på land. Det er i bestemmelsene

stilt krav til at det ikke tillates vesentlige tiltak innenfor området, men det er åpnet for at man kan etablere enkle tiltak som fremmer allmenn bruk av området. Eksempler på typer tiltak som tillates er benker, bord og andre ikke-varige tiltak som fremmer området som et tilgjengelig friområde.



Arkeologisk registrering – 20/27396



Figur 10: Steinallderlokalitet ID 279260, på Krågestøl

Figur 29: Illustrasjon lokalitet Krågestøl. Kilde: Agde Arkitektur AS/Agder Fylkeskommune

I tilknytning til lokalitet ID 279260 på Krågestøl trodde man i forkant av den arkeologiske registreringen at det forelå en lokalitet i området med prøvestikk 56 og 57, og det var derfor forslått plassering av ny fritidsbolig i området nord for eksisterende fritidsbolig på gnr/bnr 45/6. Som følge av faktiske funn ifbm registreringen faktisk avgrensning for den aktuelle lokaliteten justert, og ny tomt BFF4 ble flyttet utenfor sikringssonen som vist i illustrasjon over. Plasseringen av denne er gjort i dialog med Ghattas Sayej, og skal ivareta de automatisk fredede kulturminnene i området.

Angående nyere tids kulturminner er disse i stor grad forsøkt ivarettatt i planforslaget, ved at disse ønskes innarbeidet som elementer iblant annet klyngetunet BFF23 – BFF29 og f_BUT1, samt i utformingen av område BKH som kolonihageformål.

For området «Klyngetunet» er rydningsrøyser og steingjerder opparbeidet i en særpreget form, nesten i en naturlig blomsterform, som vurderes naturlig for plassering av eventuell bebyggelse. Deter også ønskelig å opprettholde/bevare området i midten av bebyggelsen som et fellesareal for interaksjon og forhåpentligvis reetablering av dette område med lignende uttrykk som det tidligere hadde som beiteområde.

Innenfor område «Kolonihage» er det foreslått et konsept hvor det skal opparbeides små dyrkningsparseller, kombinert med små hytter på pæler. Parkering til enhetene skal løses på fellesparkeringsplass f_SPP2, og videre adkomst til enhetene skal skje til fots. Nyere tids kulturminner i dette området er tenkt innarbeidet som sentrale elementer i området, med en tydelig referanse til historisk bruk av området. Vår vurdering er at disse elementene vil utgjøre en sterk kvalitet i kolonihagen dersom disse i tilstrekkelig grad ivaretas ved utformingen av området.

Temaet kulturminner og kulturmiljø vurderes tilstrekkelig hensyntatt i planforslaget.

6.4 Folkehelse

Planforslagets bidrag til folkehelse vurderes primært å være tilknyttet dets tilgjengeliggjøring av et tidligere vanskelig tilgjengelig friluftsområde og strandsone. Videre legger planforslaget til rette for en betydelig mengde gangstier, både internt i planområdet, men også for krysning av planområdet, som istor grad stimulerer og oppfordrer til økt fysisk aktivitet. Planforslaget legger også opp til utstrakt allmenn bruk av strandsonen, med tilrettelagte områder for bading og rekreasjon. Temaet folkehelse vurderes tilstrekkelig hensyntatt i planforslaget.

6.5 Trafikksikkerhet

Foreslått utbygging av Krågestøl hyttefelt vil over tid medføre en økt trafikkbelastning både på fylkeskommunal veg og på eksisterende adkomstveg til Krågestøl. Dagens kryss situasjon ved FV4080er ikke tilfredsstillende, men det er i planforslaget foreslått en utbedring av denne som avbøtende tiltak til den fremtidig økte bruken. Sett fra privat veg er avkjørselen lokalisert i en kurve med fordelaktig siktsoner, som med foreslåtte endringer vil fremstå oversiktlig. Videre er det foreslått en vesentlig oppgradering av dagens adkomstveg til Krågestøl, med breddeutvidelser og møtelommer, som i mye større grad vil være dimensjonert for fremtidig trafikkøkning. Trafikksikkerhet vurderes som tilstrekkelig belyst og ivaretatt i planforslaget.

6.6 Landbruk

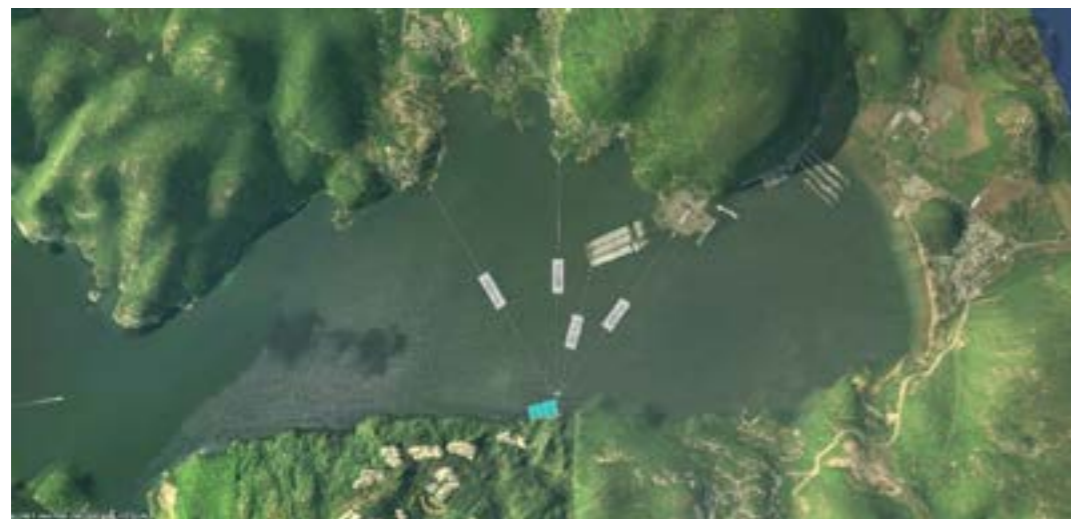
Det aktuelle planområdet er i kommuneplanen regulert til fremtidig fritidsbolig og småbåthavn, og er således i tråd med overordnet plan. Det er ikke drevet gardsdrift, utover noe tømmerhogst på deler av planområdet, på lengre tid. Området har flere nyere tids kulturminner som vitner om tidligere gardsdrift, men er i dag sterkt preget av gjengroing, og da spesielt av Sitka-gran som er en uønsket art. Planforslaget legger opp til at det kan etableres kolonihageformål med inntil 12 enheter, noe som spiller på tidligere bruk av området som gardsbruk. Forholdet til landbruk vurderes tilstrekkelig belyst og ivaretatt innenfor planområdet.

6.7 Friluftaktivitet og forholdet til barn og unge

Planforslaget legger opp til en utstrakt tilrettelegging og tilgjengeliggjøring av både land- og sjøområder. Det er sentralt i planområdet foreslått plassert en større lekeplass med naturlekestativer og en større ballaktivitet. Den betydelige mengden med gangstier og gangforbindelser vil også i sterk grad stimulere til lek og rekreasjon i naturen. Det er også avsatt betydelige arealer ved sjøen for bading, samtidig som en vesentlig aktivitet i sjønære hytteområder er den lette tilgangen til sjø- og båtliv. Forholdet til barn og unge vurderes tilstrekkelig belyst og ivaretatt i planforslaget.

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. Utformingen av småbåthavnen er gjort med hensyn til at båttrafikk inn og ut av denne skal skjermes fra den øvrige båttrafikken i fjorden, ved at dette skjer på nordsiden av bryggeanlegget. Avstander fra nytt bryggeanlegg til bl.a. Lyngdal havn er vist i illustrasjon, og viser at det er omtrent 560 meter fra båthavnen til nærmeste skip i opplag.



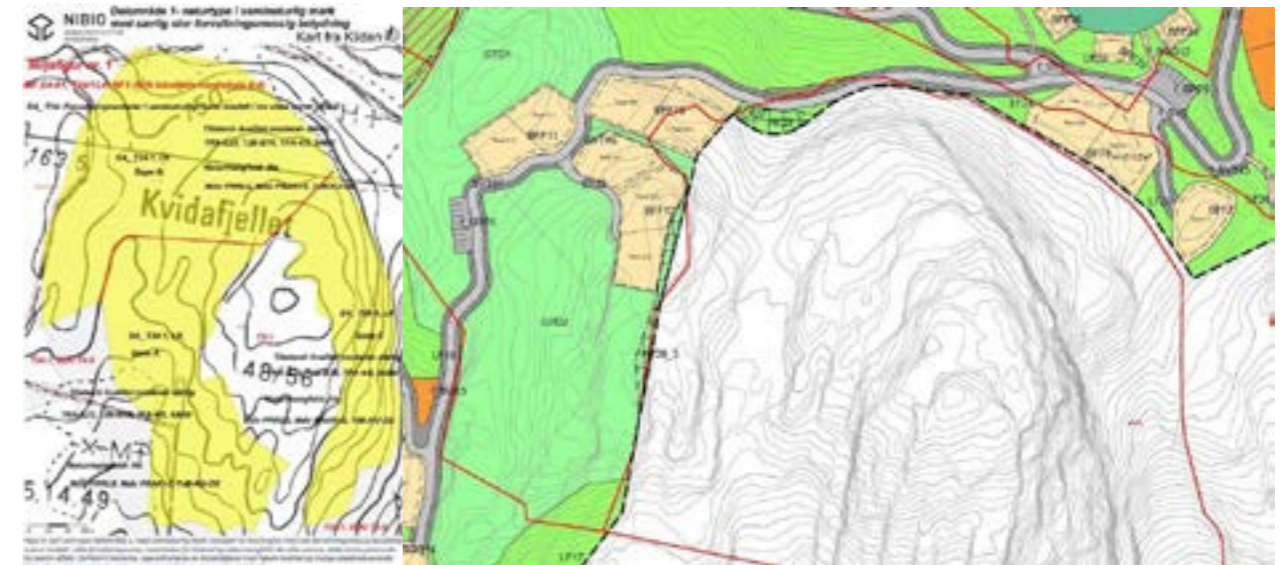
Figur 30: Illustrasjon avstandsmålinger. Kilde: Agde Arkitektur AS

Dette skulle tilsi at det også med et større opplag enn dette vil være tilstrekkelige arealer for sikkerferdsel forbi området på tross av ny småbåthavn.

6.9 Forholdet til naturmangfoldloven

I den pågående planprosessen har det for å kartlegge naturmangfoldet, og eventuelle negative virkninger planforslaget måtte ha på dette, vært utarbeidet en rapport av Grimsby Naturtjenester v/Svein Grimsby. Det er funnet 3 lokaliteter hvor det er vurdert å være naturtyper med særlig storforvaltningsverdi, hvorav 1 av disse er lokalisert i strandsonen utenfor planområdet. Denne lokaliteten er, som følge av plassering, ikke videre vurdert eller hensyntatt i planarbeidet.

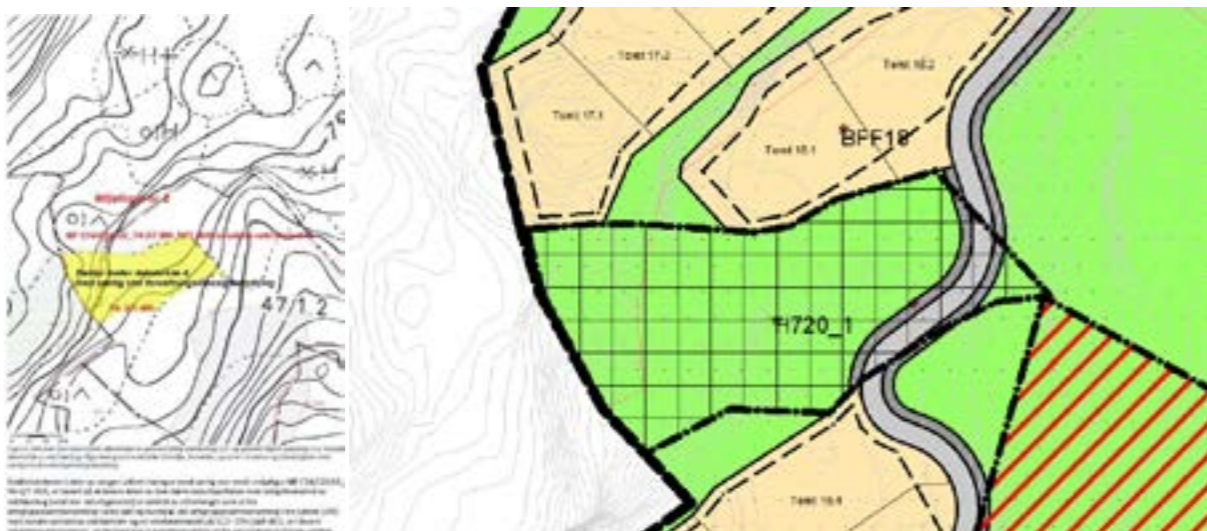
Rapporten fremhever 2 lokaliteter som helt og delvis er omfattet av planområdet, hvorav den første er omtalt som MF DA-01 og består av kystlynghei, mens den andre er omtalt som MF C14/C22-02 og består av fattig edelløvsog.



Figur 31: Illustrasjon naturlokalitet. Kilde: Agde Arkitektur AS/NIBIO

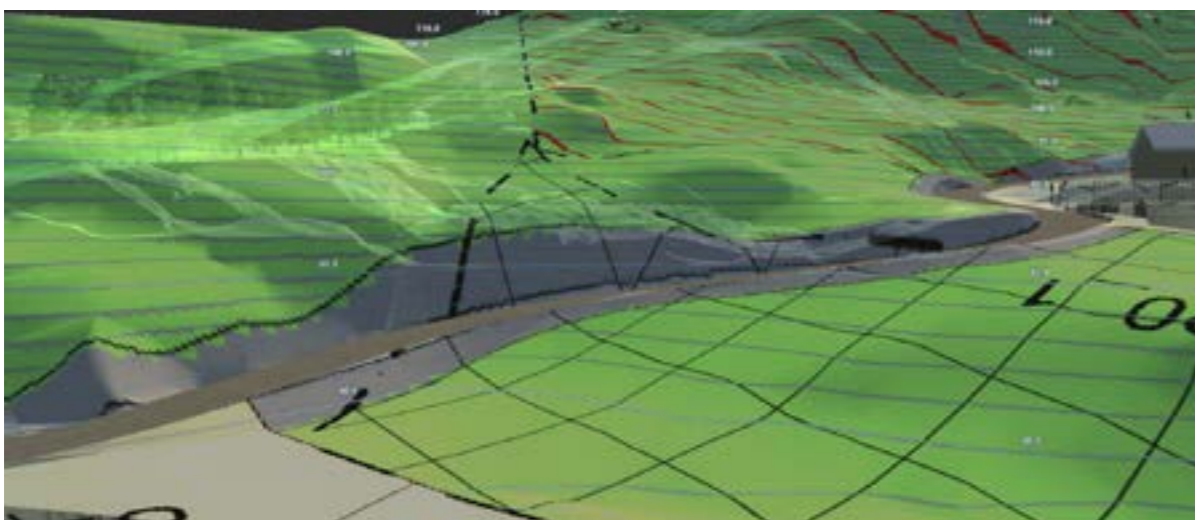
Lokalitetsavgrænsningen for MF DA-01 er i begrenset grad i overlappende med planområdet. For de områdene hvor det er overlapp, er disse i plankartet påført hensynssone H720 – Båndlegging etter lov om naturvern. Det ble før kartlegging av lokaliteten foreslått at veglinje nord for H720_2 skulle plasseres noe lengre sør, men dette er senere justert som følge av lokalitetens avgrænsning. Denne endringen medfører noe større vegfylling (vist som annen veggrunn – grøntareal), men de eventuelle negative landskapsvirkningene som følge av endret veglinje vurderes å være av begrenset betydning.

Lokalitetsavgrænsningen for MF C14/C22-02 er i større grad overlappende med planområdet, og derfor i større potensiell konflikt med foreslåtte tiltak. Ny tomters utstrekning og byggegrenser er justert for å ikke negativt påvirke lokaliteten, men det er noe konflikt mellom veglinje da denne passerer gjennom østre del av lokaliteten. Det er i dialog med Grimsby naturtjenester vurdert hvilke alternative løsninger på veglinje som i minst grad har negativ virkning på lokaliteten, og det er på bakgrunn av dette foreslått at denne trekkes mest mulig inn mot bakenforliggende fjellside i øst.



Figur 32: Illustrasjon naturlokalitet. Kilde: Agde Arkitektur AS/NIBIO

Som vist i illustrasjon under er veglinje forsøkt trukket inn mot fjellside i øst, men dette er også forsøkt veiet opp mot eventuelle landskapsvirkninger som følge av terrenginngrep. Veglinje kunne teoretisk vært plassert noe lengre mot øst, men da med betydelig større inngrep i bakenforliggende terreng, og påfølgende negativ landskapsvirkning.



Figur 33: Illustrasjon veglinje i naturlokalitet. Kilde: Agde Arkitektur AS

Etter en samlet vurdering, og omfattende dialog med utførende fagkyndig vedrørende de tiltak planen åpner for, vurderes naturmangfold å være tilstrekkelig belyst og hensyntatt i planforslaget. Rapporten i sin helhet er vedlagt planforslaget som «Vedlegg 9 – Biologisk undersøkelse Krågestøl».

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

Kunnskapsgrunnlaget § 8

Kunnskapsgrunnlaget som er benyttet i planarbeidet er rapport etter kartlegging av biologisk mangfold innenfor planområdet, gjennomført av Grimsby Naturtjenester. Av rapporten fremkommer 2 delområder med særlig stor forvaltningsmessig betydning innenfor planområdet, og disse vurderes å være hensyntatt i planforslaget slik det foreligger. 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 utføring 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 særskilt tiltak 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. I dette planforslaget er det vurdert at det primært er småbåthavnens potensielle innvirkning på sjøområdene som er av størst interesse. Dette begrunnes med at nye byggeområder er lokalisert langt fra sjøen, med store mellomliggende grønne områder for fordøyning og filtrering av overvann før dette når sjøen. Videre er bekkeløp tenkt ivaretatt som åpne vannkanaler, med unntak av nødvendige kryssinger for vei. Planforslaget legger opp til ordinær fritidsbebyggelse, med tilhørende trafikk tilknyttet dette, og det legges ikke opp til tiltak som skulle medføre spesielle utslipp eller fare for lekkasjer av giftige avfall.

Vedrørende småbåthavn er det i planforslaget ikke lagt opp til sjøsettingsrampe eller annen vedlikehold på land. Det er lagt opp til at denne type aktivitet kan gjøres i godkjente anlegg i Agnefest, eventuelt i andre omkringliggende godkjente anlegg. Det er i tillegg stilt krav til at det skal etableres avfallshåndtering med sortering på land, slik at eventuelle avfallsprodukter som følge av helt ordinært vedlikehold som påfyll av olje, kan håndteres på tilfredsstillende måte.

7 Innspill til oppstartsvarsel

Det er kommet 9 innspill til varsel om oppstart:

Agder fylkeskommune, datert 18.11.2020

Fylkeskommunens saksbehandler befarte, sammen med konsulent og kommunen, deler av området 6.11.2020. Fylkeskommunens interesser i dette planarbeidet vil i hovedsak være knyttet til følgende forhold:

- Hensynet til de arealbevarende interessene i strandsonen
- Landskap

- Allmenne friluftinteresser
- Samferdsel – forholdet til fylkesvegen
- Vannforvaltning
- Kulturmiljø

En av de store utfordringene i dette planarbeidet er hensynet til landskapsrammen langs Rosfjorden. Vest-Agder fylkeskommune reiste i 2015 innsigelse til kommuneplanen med begrunnelse i landskapshensyn. Innsigelsen ble trukket under forutsetning av at landskapshensyn ivaretas i oppfølgende reguleringsarbeid. I dette lå en forutsetning om at føringene i gjennomført landskapsanalyse skulle legges til grunn i planarbeidet.

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

Tiltakshavers kommentar:

Tas til etterretning.

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

Tiltakshavers kommentar:

Planforslaget vurderes å ivareta de momenter som er påpekt.

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

Tiltakshavers kommentar:

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

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

Det er viktig at det legges frem fotorealistiske visualiseringer som dokumenterer hvordan ny bebyggelse og anlegg (herunder veier og småbåthavn) vil fremtre i landskapet. Visualiseringen må også vise området sett sammenheng med det omkringliggende fjordlandskapet.

Tiltakshavers kommentar:

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

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

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

Tiltakshavers kommentar:

Stier som sikrer realisering av planlagt kyststi er ivaretatt og vist i plankart. Viser for øvrig tilsamarbeidsmøte med Austad Historielag på dette temaet.

Samferdsel – forholdet til fylkesveien

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

Tiltakshavers kommentar:

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

Vannforvaltning

Planområdet omfatter vannforekomst Rosfjorden.

Tiltak må utføres i tråd med Forskrift om rammer for vannforvaltningen («vannforskriften») og gjeldende vannforvaltningsplan for vannregion Agder. Som hovedregel skal ikke miljøtilstand i berørte vannforekomst(er) forringes og miljømålet i berørt(e) vannforekomst(er) skal sikres jf. § 4 - § 7. Tiltakshaver er ansvarlig for at de nødvendige tiltak iverksettes slik at forringelse av miljøtilstand ikke forekommer.

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

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

- Nye endringer i de fysiske egenskapene til oven overflatevannforekomst eller endret nivå i en grunnvannforekomst, eller
- Ny bærekraftig aktivitet som medfører forringelse i miljøstanden i en vannforekomst fransvært god tilstand til god tilstand

Vurderingene bør gjøres så tidlig som mulig i prosessen.

Tiltakshavers kommentar:

Viser til kap. 6.10 vedrørende vannforskriften § 12.

Kulturmiljø

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

Tiltakshavers kommentar:

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

Kulturminner i sjø: NMM har på det nåværende tidspunkt ingen innvendinger til reguleringsplanen. Museet anmoder likevel om å få planen oversendt til en vurdering ved offentlig ettersyn. Vi vil da ta

en endelig avgjørelse når det gjelder behovet for en marinarkeologisk registrering i henhold til kml §9.

Tiltakshavers kommentar:

Tas til etterretning.

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

Tiltakshavers kommentar:

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

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

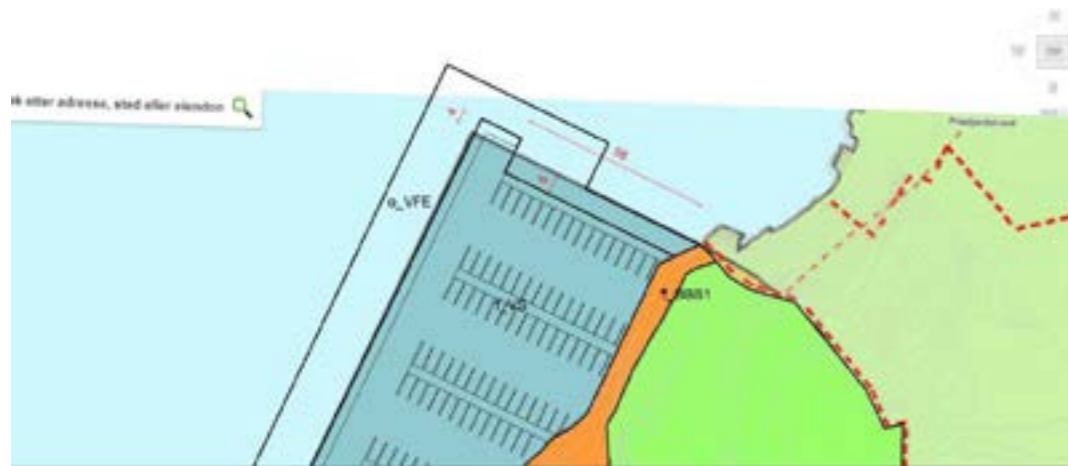
Fylkesmannen i Agder, datert 04.11.2020

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

Det er utført noe analysearbeid i forbindelse med at området FB72 blei lagt inn i kommuneplanen. Viforutsetter at en tar hensyn til og bygger videre på dette arbeidet i planen. Landskapsvirkning av utbygginga må utredes og vurderes nøye i dette området. Vi forutsetter at det som går fram av varsel, planinitiativ og referat fra oppstartsmøtet følges opp i planarbeidet.

Tiltakshavers kommentar:

Planområdet er redusert til kun omfatte områdene avsatt i kommuneplanen, med noe tilleggsareal itilknytning til adkomstveg og naboer langs denne. Det er i tillegg gjort en mindre justering av avsatt



område til småbåthavn. Langs avgrensningens nordre side er denne trukket ca. 6,0 m mot sør, mot at det i nordvestre hjørne er trukket bølgebryter 4,0 m mot nord. Det totale arealet som utgår som følge av reduksjonen er ca. 336 m², mens utvidelsen mot nord utgjør ca. 52 m². Denne justeringen er, basert på utfordringer med vindforhold fra nord-vest, gjort for å bedre sikkerheten ved innkjøring i båtanlegget. Øvrige momenter i innspill tas til etterretning.

Fiskeridirektoratet, datert 20.10.2020

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

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

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

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

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

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

Tiltakshavers kommentar:

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

Det er i bestemmelsene stilt krav til at det skal etableres kildesortering for vanlig og miljøfarlig avfall i småbåthavnen. Vedrørende utforming av bølgebrytere og bryggeanlegg er dette også ivaretatt i bestemmelsene.

Kystverket Sørøst, datert 16.11.2020

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

Tiltakshavers kommentar:

Viser til kapittel 6.8 vedrørende dette temaet.

NVE, datert 18.11.2020**Flom:**

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

Overvann:

Mer utbygging i et nedbørfelt gir økt andel tette flater. Dette kan bidra til raskere avrenning og større mengder vann på terrengoverflaten (overvann). Det er viktig å være oppmerksom på at ny utbygging også kan blokkere avrenningen ovenfra, som igjen kan føre til skader på selve bygget eller lede overvannet i uønsket retning. Økosystem som eks. flomskog, myrer og våtmarker har en flomdempende funksjon som bør bevares i størst mulig grad i planområdet. Det er viktig å spille pålag med de naturlige forholdene på stedet. Det anbefales å velge åpne, naturbaserte løsninger for å håndtere overvann.

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

Skred:

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

Vassdrag- og grunnvannstiltak:

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

Tiltakshavers kommentar:

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

Statens vegvesen, datert 29.11.2020

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

Tiltakshavers kommentar:

Tas til etterretning.

AE Nett AS, datert 23.11.2020

Det er en byggeforbudssone på 15 meter dvs 7,5 meter fra senter av 22 kV luftlinje til nærmeste bygningsdel. Denne byggeforbudssonen må tegnes inn i plankartet. Veier og parkeringsplass for biler

kan tillates ved og under høyspentlinjen, så fremt at det er minimum 6m fri høyde fra ferdig planert terreng og opp til jordtråden.

Planområdet ligger langt fra nærmeste nettstasjoner så det må påregnes at det må etableres ny nettstasjon i planområdet. Det bes derfor at det blir avsatt et område for energianlegg sentralt i planområdet. Det er byggeforbudssone på 5 meter fra nettstasjon til nærmeste bygningsdel. Dette gjelder også for lekeplass og andre parkanlegg.

Tiltakshavers kommentar:

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

Brannvesenet Sør IKS, datert 19.10.2020

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

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

Tiltakshavers kommentar:

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

Austad historielag v/Arne Lervik, datert 15.11.2020

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

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

Tiltakshavers kommentar:

Det er gjennomført arbeidsmøte med Austad Historielag v/Gjert Caspersen i forbindelse med utarbeidelse av planforslag. Som følge av dette møtet er det tilført 3 nye stiforbindelser i tillegg til det

Øvrige stinettverket i opprinnelig plankart. Innspill fra Austad Historielag vurderes med detteimøtekommet.

Atle Barkve, datert 02.11.2020

Jeg ber om at den videre planleggingen vektlegger:

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

Tiltakshavers kommentar:

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

Grethe Breivik, datert 22.11.2020

Jeg stiller meg positiv til utbyggingen som medfører ulemper og fordeler.

Jeg ser med fordel på evt. teknisk løsning for vann og avløp, og mulighet for tilknytning. Melder med dette min interesse for tilknytning til eiendommen om denne løsningen kommer.

Videre ønsker jeg at eiendommen blir regulert til 2 fritidshus, og et anneks.

I dag gjelder kommuneplanen som har inntegnet våningshus, en helårsbolig og hus for dyr.

Jeg kan meddele at Våningshuset er totalt ubeboelig, det står for fall, det er her jeg ønsker å gå regulert bolig 2. Helårsboligen er en hytte på 45 m2 som brukes i dag, og hus for dyr er løe som varrevet da vi kjøpte eiendommen i 2011. Her har vi kun sikret med gjerde og platting over silo som erfylt med stein som stadig siger.

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

Tiltakshavers kommentar:

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

Toril Smith Konradsen, datert 28.10.2020

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

Slik vi forstår situasjonen skal byggeområdet muligens ha adkomst via Krågestølveien (på folkemunne: Langkleiva), som delvis ligger på vår eiendom 48/9. Når inntil 60 fritidsboliger skal ha adkomst på

Krågestølveien, vil dette klarlig medføre en enorm endring fra dagens situasjon, noe vi i utgangspunktet ikke hadde ønsket. Vi velger imidlertid å være positive til den foreslåtte utbyggingen, og håper og tror at det kan etableres en atkomst via Krågestølveien som er hensiktsmessig for utbyggingen, og som samtidig ivaretar våre interesser som grunneiere i området.

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

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

Tiltakshavers kommentar:

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

Maria Radejko, datert 28.11.2020

1. Varsel til grunneiere
Reagerer på at den digitale varslingstjenesten oppga dato med for kort høringsfrist.
2. Kommuneplan-prosess tilknyttet innspill om hyttefelt (FB72) og småbåthavn (VA11) og kommentarer til oppstartsreferat.
 - a. Fikk dette innspillet en grundig nok behandling?
 - b. Ber om en tilbakemelding fra forslagsstiller og kommunen på om ikke Fylkesmannen har vurderer at en KU er nødvendig? Jeg ber om at forslagsstiller gir en begrunnet tilbakemelding om hvorfor planen ikke faller inn under plan som krever konsekvensutredning og hvordan dette henger sammen med Fylkesmannens betingelse om KU.
 - c. Ber forslagsstiller redegjøre for at det i kommuneplanens bestemmelser stilles krav til opparbeidelse av GIS-veg til Austad.
 - d. Mener at det allerede før oppstart av planarbeid burde vært avklart hvor mangeenheter planforslaget skulle omfatte.
 - e. Ber forslagsstiller sammen med kommunen å vurdere FB72/VA11 på nytt.
3. Tidligere innspill til kommuneplanen – vedtatt 3.9.2015 og oppfølging av disse innspill i oppstartet planarbeid. Videre kommentarer til oppstartsreferat.
Skal VA11 tillates utvidet utover areal avsatt i kommuneplanen? Har temaene kulturlandskap og turområder blitt glemt? Har berørte grunneiere blitt glemt? Har landskapsanalysens verdivurderinger blitt glemt? Havna må flyttes sørover.
4. Føringer knyttet til regulering av hyttefelt og småbåthavn i strandsonen
Nye retningslinjer for planlegging i strandsonen er på høring. I dette planområdet er det helt klart konflikt mellom næring/turisme/utbygging og landskap/kulturmiljø/allmenne interesser/turområde. Det skal tas «særlige hensyn».

5. Føring knyttet til kulturlandskap
Ved å etablere en småbåthavn, parkeringsplass og kjørevei som antydnet i dokumenter knyttet til VAI I og FB72 vil området være ødelagt som turområde og kulturminnene vil miste sin verdi da de blottlegges og overkjøres av terrenginngrep av stor dimensjon.
På Agder fylkeskommunens hjemmesider finner jeg denne gode beskrivelsen knyttet til planlegging og kulturlandskap: «Målet er at kommunene skal forvalte landskapene gjennom bruk av egne virkemidler, først og fremst arealplanlegging etter plan- og bygningsloven. Vi oppfordrer kommunene til å synliggjøre og ivareta landskapsverdiene i sine arealplaner og ha et bevisst forhold til disse verdiene når områder skal utvikles.» Lyngdal kommune vil tjene på å ivareta disse prinsippene i sin planlegging. Jeg ber om at det redegjøres for hvordan disse prinsippene er ivaretatt i delfelt I (Prestjord/Prestjordstrand).
6. Prestjord – Prestjordstranda, vår perle. Opplevs som en oppsummering av temaene:
Kulturlandskap
Kulturminneverdi
Tur-område
Fiske og opplevelser fra sjøen
Strøm, vind, lokal topografi
7. Medbestemmelse
I planarbeid er det lovpålagt å ivareta medbestemmelse fra grunneiere og andre berørte. Som grunneier og fagperson (30 års erfaring med byggesaksbehandling og planarbeid) forventer jeg at kommunen innkaller til møte der grunneiere med innspill og merknader blir hørt.
8. Alternativer – videre arbeid
Skal det tillates en båthavn av denne dimensjonen her? Peker på et område lengre sør hvor det ville være naturlig med en mindre mengde båtplasser. Ser frem til å bli kontaktet av kommunens saksbehandler med denne planprosessen.

Tiltakshavers kommentar:

1. Vedrørende varsling av planoppstart medfører det riktighet at den digitale varslingstjenesten opplyste om en kortere høringsfrist som anført av klager. Dette ble overfor klager avklart i telefon og epost på forespørsel, og det ble presisert overfor klager at det var den oppgitte fristen i selve oppstartsdokumentene, ref. Varsel om oppstart, som er gjeldende. Bakgrunnen for at denne situasjonen kunne oppstå var at den digitale tjenesten først fikk et eget valg for varsling av reguleringsplan fra gjeldende kommuneplans arealdel. Jf. forskrift om konsekvensutredning er planforslag i tråd med overordnet planverk og som ikke omfattes av § 6, § 7 eller § 8 i forskriften ikke KU-pliktige. Vedrørende GIS-veg til Austad er det i bestemmelsene angitt rekkefølgekrav om anleggsbidrag jf. vedtak om fastsetting av økonomiske bidrag til gjennomføring av kommuneplanens rekkefølgekrav mht. gang- og sykkelvei, lekearealer og turstier (sak 2016/485-3890/2016).
At man allerede før varsel om oppstart av planarbeid skal ha avklart nøyaktig antall enheter og komplett prosjektering av området vurderes å ikke være riktig rekkefølge på denne typeprosesser.
3. Opplever at dette punktet i hovedsak er et ønske om reversering av kommuneplanens prosess med å avsette det aktuelle området til fritidsbebyggelse og småbåthavn. Vedrørende hvilke temaer kommunen i oppstartsmøtereferatet har oppført å være viktige, vil jeg bare bemerke at flere av klagers temaer er undertemaer i de temaene kommunen har ført opp i referatet.
4. Opplever at også dette punktet i hovedsak er et ønske om omkamp, og at innspillet vedørende nye retningslinjer først og fremst ville vært gjeldende dersom området ikke varsatt av til dette formålet i overordnet planverk.
5. Viser til kommentarer på punkter over.

6. Viser til kommentarer på punkter over.
7. Man skal i en planprosess legge til rette for medvirkning, ikke medbestemmelse, for alle berørte interessenter og myndigheter. Det er gjennom varsling av oppstart med påfølgende høring og videre politiske behandlinger med påfølgende høringer lagt til rette for en ordinær medvirkningsprosess i planarbeidet.
8. Opplever dette langt på vei som en omkamp av tidligere kommuneplansprosess vedrørende plassering av småbåtanlegg, og at dette ikke er riktig forum for omkamp.

Margunn Njå, datert 24.11.2020

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

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

Meklingsutvalget viser i møte 29. april 2015 til at:

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

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

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

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

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

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

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

Tiltakshavers kommentar:

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



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

8 Vedlegg

Vedlegg 1 – Plankart

Vedlegg 2 –

Bestemmelser

Vedlegg 3 – Varselbrev oppstart

Vedlegg 4 – Merknader til oppstartsvarsel

Vedlegg 5 – Oppstartsmøtereferat

Vedlegg 6 – Planinitiativ

Vedlegg 7 – ROS-analyse

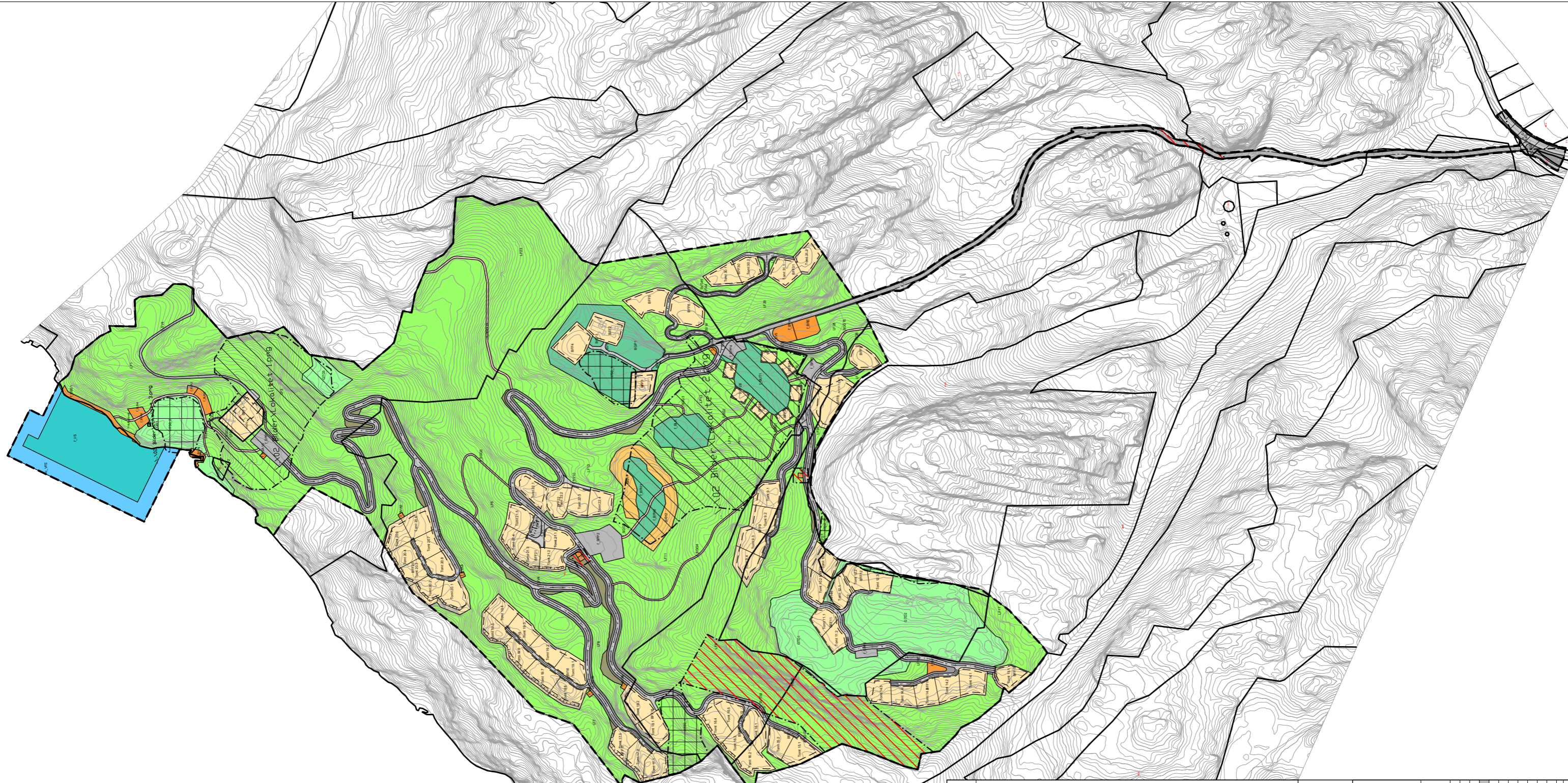
Vedlegg 8 – Biologisk undersøkelse Krågestøl

Vedlegg 9 – Arkeologisk rapport Krågestøl

Vedlegg 10 – 2134-Krågestøl-Skredfarevurdering

Vedlegg 11 – Landskapsanalyse

04. Plankart



Tegnforklaring

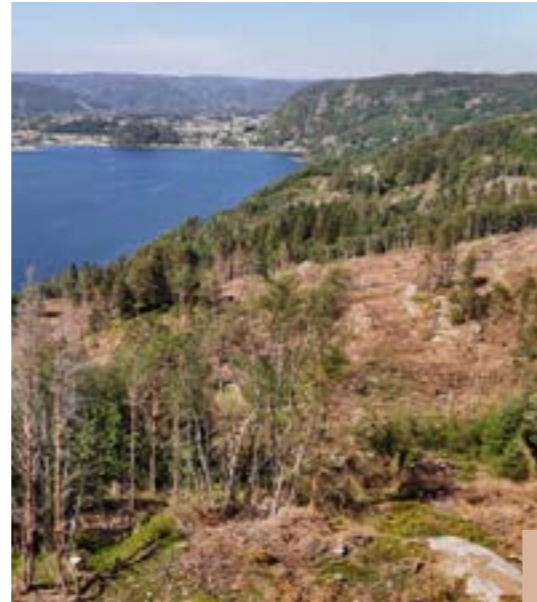
Reguleringsplan PBL 2008	§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift
Bofornyelse-tilliggende småhusbebyggelse	Friluftsmål
Frilidsbebyggelse-friliggende	Friluftformål
Kolonihage	Friluftformål
Energianlegg	Friluftformål
Vann- og avløpsanlegg	Friluftformål
Renovasjonsanlegg	Friluftformål
Snabtanlegg i sjo og vassdrag med tilhørende strandsone	Friluftformål
Uthus/naust/badehus	Friluftformål
Uteoppholdsareal	Friluftformål
Lekeplass	Friluftformål
Gårdsplass	Friluftformål
Paraselhage	Friluftformål
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Friluftformål
Lynvei	Friluftformål
Veg	Friluftformål
Gangveg/gangarealgagete	Friluftformål
Annen veggrunn - tekniske anlegg	Friluftformål
Annen veggrunn - grøntareal	Friluftformål
Parkeringsplasser	Friluftformål
Linjesymbol	Friluftformål
Plangrense	Friluftformål
Formålgrense	Friluftformål
Regulert tomtegrense	Friluftformål
Bygggrense	Friluftformål
Regulert kant kjørebane	Friluftformål
Regulert parkeringsfelt	Friluftformål

Kartopplysninger
 Kilde for basiskart: ETRS89 UTM-32N
 Koordinatsystem: ETRS89 UTM-32N
 Høydegrunnlag: NN54

Ekvidistanse: 1m
 Kartmållestokk: 1:2000
 0 50m 100m

▲ N

Detaljregulering	Areaplan-ID:
Detaljreguleringsplan for frittsboliger og småbåthavn Kråkestøl	Forslagsstiller:
Med tilhørende reguleringsbestemmelser	
Lynveid kommande	
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS- NR. DATO SIGN.
Dato 17.01.22	Revisjon 1: kommunestyret 8/2022 15.12.2022 KI
Dato	Revisjon
Dato	Revisjon
Kommunestyret sitt vedtak	
Ny 2. gang behandling	
Offentlig ettersyn fra til	
2. gangs behandling	
Offentlig ettersyn fra til	
1. gangs behandling	
Kommisjonering av oppstart av planarbeid	
Oppstartsmøte...	
PLANER UTARBEIDET AV: Agde Arkitektur AS	TEGN. DATO SIGN. 10.10.22 KI



Lyngdal kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

DETAJREGULERINGSPLAN FOR FRITIDSBOLIGER OG SMÅBÅTHAVN KRÅGESTØL PLANID 202010

Bestemmelser er datert: 07.04.22
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 17.01.23
Kommunestyrets vedtak: dato 15.12.22, saksnr 87/2022

Reguleringsplanen inneholder følgende formål og hensynssoner:

§ 1 Avgrensning

Det planlagte området er vist på planen med angitt plangrense. Innenfor plangrensen skal arealet utnyttes som vist på plankartet.

§ 2 Formål

Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, pkt. 1)
 - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
 - Fritidsbebyggelse – frittliggende (BFF)
 - Kolonihage (BKH)
 - Energianlegg (BE)
 - Vann- og avløpsanlegg (BVA)
 - Renovasjonsanlegg (BRE)
 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BBS)
 - Uthus/naust/badeplass (BUN)
 - Uteoppholdsareal (BUT)
 - Lekeplass (BLK)
 - Gårdsplass (BGP)
 - Parsellhage (BPH)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt. 2)
 - Veg (SV)
 - Gangveg/gangareal/gågate (SGG)
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
 - Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
 - Parkeringsplasser (SPP)
- Grønnstruktur (PBL § 12-5, pkt. 3)
 - Turdrag (GTD)
 - Badeplass/-område (GB)
- Landbruks-, natur-, og friluftformål samt reindrift (§ 12-5, pkt. 5)

05. Reguleringsbestemmelser

- Friluftsmål (LF)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5, pkt. 6)
 - Ferdsel (VFE)
 - Småbåthavn (VS)
- Hensynssoner (PBL § 12-6)
 - Frisikt (H140)
 - Ras- og skredfare (H310)
 - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)
 - Båndlegging etter lov om naturvern (H720)
 - Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

§ 3 Fellesbestemmelser

- a) Nyere tids kulturminner skal søkes ivaretatt og innarbeidet som landskapselementer innenfor det aktuelle formålet de er lokalisert. Eksempelvis skal steingjerder som krysses av veglinjer åpnes opp, men bevares på begge sider vegen.
- b) Påsatte byggegrenser på plankart regulerer plassering av bygningsmasse på eiendommene.
- c) Tillatt gesims- og mønehøyde på all bebyggelse innenfor planområdet måles fra ferdig gulv.
- d) Grøfter og nødvendige forstøtninger til felles adkomst tillates etablert inn i tilstøtende formål.
- e) Innenfor BFF23 – BFF29 skal parkering for den enkelte fritidsbolig løses på tilstøtende eller nærliggende parkeringsareal, og skal således ikke medregnes i BYA for den enkelte tomt.
- f) Det skal ved byggesøknad vises situasjonsplan for samlede tiltak innenfor f_BBS1.
- g) Det tillates ikke vedlikehold eller opptak/opplag av båter innenfor områder for småbåtanlegg BBS1, parkeringsområde SPPI eller bod BUN2-4.

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, PKT. 1)

§ 4 Fritidsbebyggelse (BFF1-BFF31)

4.1 Generell informasjon

- a) Områder BFF1, BFF2, BFF3 og BFF4 består av eksisterende bebyggelse.
- b) Områder BFF4 – BFF22 og BFF30 består av nye tradisjonelle fritidstomter, hvor parkering og oppholdsarealer tilrettelegges på egen tomt.
- c) Områder BFF23 – BFF29 består av nye mindre fritidsenheter med felles parkeringsareal og utendørsområder.
- d) I forbindelse med teknisk plan for bebyggelse innenfor BFF23 – BFF29 skal det vises situasjonsplan for opparbeidelse av f_BUT1.

4.2 Utnyttelsesgrad:

- a) Innenfor byggeområdene BFF1 – BFF4 tillates det oppført frittliggende hytter. Ved bruk av saltak tillates eventuelle arealer over 1. etasje benyttet til loft/hems innenfor føringer for maksimal høyde på gesims og møne. Maksimalt tillatt bebygd areal er 150 m² BYA og inkluderer alt tellende areal jf. beregningsregler for BYA.
- b) Innenfor byggeområdene BFF5 – BFF8, BFF11 – BFF22 og BFF30 tillates det oppført frittliggende hytter. Ved bruk av saltak tillates eventuelle arealer over 1. etasje benyttet til loft/hems innenfor føringer for maksimal høyde på gesims og møne. Maksimalt tillatt bebygd areal per tomt innenfor byggeområdet er 150 m² BYA og inkluderer alt tellende areal jf. beregningsregler for BYA.
- c) Innenfor byggeområdene BFF9 – BFF10 tillates det oppført frittliggende hytter i inntil 2 etasjer. Maksimalt tillatt bebygd areal per tomt innenfor byggeområdet er 150 m² BYA og inkluderer alt tellende areal jf. beregningsregler for BYA.
- d) Innenfor byggeområdene BFF23 – BFF29 kan det oppføres frittliggende hytter. Ved bruk av saltak tillates eventuelle arealer over 1. etasje benyttet til loft/hems innenfor føringer for maksimal høyde på gesims og møne., Tomter kan utnyttes med inntil 40 % BYA av tomtestørrelse.

4.3 Utforming av tomt/tilpasning av bygg:

- a) Det tillates ikke synlige skjæringer, fyllinger eller murer høyere enn 2,0 m målt fra omkringliggende terreng. Fyllinger skal jordkles. Det tillates ikke mer enn 2 terrasserings per tomt.
- b) Bebyggelsen innenfor delområdene BFF9 og BFF10 skal oppføres helt eller delvis terrassert/tilbakefylt mot terreng for god terrengtilpasning.
- c) Det er ikke tillatt å gjerde inne tomtene, med unntak av byggeområder BFF23 – BFF29, hvor det tillates oppført hvite stakittgjerder i formålsgrense.

4.4 Byggegrenser:

- a) Byggegrenser regulerer plassering i planen. Der hvor byggegrense ikke er synlig i plankart er byggegrense sammenfallende med formålsgrense.

4.5 Takform:

- a) Innenfor byggeområdene BFF1 – BFF4 skal bebyggelse oppføres med saltak.
- b) Innenfor byggeområdene BFF5 – BFF8, BFF11 – BFF13, BFF22 og BFF33 kan bebyggelse oppføres med saltak eller pultaksløsning. Maksimal takvinkel ved saltak er 42 grader, men takvinkel reguleres av byggets volum og tillatt totalhøyde.
- c) Innenfor byggeområdene BFF14-BFF21 skal bebyggelse oppføres med flatt tak.
- d) Innenfor byggeområdene BFF9 og BFF10 skal bebyggelse oppføres med flatt tak eller pultaksløsning.
- e) Innenfor byggeområdene BFF23 – BFF29 skal bebyggelse oppføres med saltak. Maksimaltakvinkel er 42 grader, men takvinkel reguleres av byggets volum og tillatt totalhøyde.

4.6 Høyder og koter:

- a) Ved saltak skal gesimshøyde ikke overstige 3,5 m og mønehøyde ikke overstige 6,0 m. Ved pultaksløsning skal ikke gesimshøyde overstige 5,5 m.
- b) Ferdig gulv skal ikke være mer enn 0,5 m i gjennomsnitt over planert tomt rundt grunnmur for flate tomter.
- c) Planert kotehøyde for BFF4 skal ikke overstige kote +123,5.
- d) Planert kotehøyde for BFF5 og BFF6 skal ikke overstige kote +131,0.
- e) Planert kotehøyde for BFF7 skal ikke overstige kote +129,5.
- f) Planert kotehøyde for BFF8 skal ikke overstige kote +132,5.
- g) Innenfor byggeområde BFF9 skal bebyggelse oppføres terrassert/tilbakefylt mot terreng, oghøyeste punkt på tak skal ikke overstige følgende kotehøyde:
 - Tomt 9.1: kote +130,5.
 - Tomt 9.2: kote +130,5.
 - Tomt 9.3: kote +131,5.
 - Tomt 9.3: kote +131,5.
- h) Innenfor byggeområde BFF10 skal bebyggelse oppføres terrassert/tilbakefylt mot terreng, oghøyeste punkt på tak skal ikke overstige følgende kotehøyde:
 - Tomt 10.1: kote +153,0.
 - Tomt 10.2: kote +153,0.
- i) Planerte kotehøyder for BFF11 skal ikke overstige:
 - Tomt 11.1: kote +151,5.
 - Tomt 11.2: kote +151,5.
- j) Planerte kotehøyder for BFF12 skal ikke overstige:
 - Tomt 12.1: kote +155,0.
 - Tomt 12.2: kote +158,5.
 - Tomt 12.3: kote +159,5.
- k) Planert kotehøyde for BFF13 skal ikke overstige kote +146,0.
- l) Planerte kotehøyder for BFF14 skal ikke overstige:
 - Tomt 14.1: kote +141,0.
 - Tomt 14.2: kote +140,0.
 - Tomt 14.3: kote +140,0.
 - Tomt 14.4: kote +140,0.
 - Tomt 14.5: kote +141,0.
- m) Planert kotehøyde for BFF15 skal ikke overstige kote +98,0.
- n) Planerte kotehøyder for BFF16 skal ikke overstige:

Tomt 16.1: kote +94,5.

Tomt 16.2: kote +92,5.

Tomt 16.3: kote +92,5.

Tomt 16.4: kote +89,0.

Tomt 16.5: kote +91,0.

o) Planerte kotehøyder for BFF17 skal ikke overstige:

Tomt 17.1: kote +64,0.

Tomt 17.2: kote +63,0.

Tomt 17.3: kote +62,0.

p) Planert kotehøyde for BFF18 skal ikke overstige kote +78,0.

q) Planerte kotehøyder for BFF19 skal ikke overstige:

Tomt 19.1: kote +62,0.

Tomt 19.2: kote +62,0.

Tomt 19.3: kote +62,0.

Tomt 19.4: kote +60,0.

Tomt 19.5: kote +60,0.

Tomt 19.6: kote +60,0.

Tomt 19.7: kote +60,0.

Tomt 19.8: kote +60,0.

r) Planerte kotehøyder for BFF20 skal ikke overstige:

Tomt 20.1: kote +49,0.

Tomt 20.2: kote +49,0.

Tomt 20.3: kote +50,0.

Tomt 20.4: kote +50,0.

Tomt 20.5: kote +48,0.

Tomt 20.6: kote +50,0.

Tomt 20.7: kote +52,0.

Tomt 20.8: kote +52,0.

s) Planerte kotehøyder for BFF21 skal ikke overstige:

Tomt 21.1: kote +87,0.

Tomt 21.2: kote +85,0.

Tomt 21.3: kote +85,0.

Tomt 21.4: kote +84,0.

Tomt 21.5: kote +84,0.

t) Planerte kotehøyder for BFF22 skal ikke overstige:

Tomt 22.1: kote +93,5.

Tomt 22.2: kote +97,0.

Tomt 22.3: kote +99,5.

Tomt 22.4: kote +99,5.

u) Planerte kotehøyder for BFF30 skal ikke overstige:

Tomt 30.1: kote +141,5.

Tomt 30.2: kote +141,5.

v) Planert kotehøyde for BFF31 skal ikke overstige:

Tomt 31.1: kote +140,5.

Tomt 31.2: kote +140,5.

w) Planert kotehøyde for BFF32 skal ikke overstige:

Kote + 38,5.

x) Innenfor byggeområder BFF23 – BFF29 skal ferdig gulv i 1. etasje ikke være høyere enn 1,5 over gjennomsnittlig terreng målt rundt ringmur.

4.7 Farge/form:

- All bebyggelse innenfor samme delområde skal ha samme stilart og formspråk med mørk farge på utvendige vegger og tak og minimalt avbrykk på lister, hjørner og karmen.
- Glass i vindu som er synlig fra sjøen, må være av en type som gir lite refleks.
- Innenfor område BFF23 – BFF29 skal all bebyggelse ha rød teglstein. Tillatt farge på veggflater er rød eller hvit. Bebyggelsen skal fremstå som tradisjonelle rektangulære bygningskropper, men kan så fremt all bebyggelse ha lignende utførelse, oppføres som en moderne tolkning med lite avbrykk på lister og uten

utstikk.

4.8 Vegskråning:

- Skråninger, skjæringer og grøfteareal i forbindelse med felles veg vil i nødvendig grad ligge innenfor de tomtene som ligger langs veien. Inngrep i tomta vil variere med stigningsforhold i terrenget. Skråninger og steinfyllinger skal jordkles.

4.9 Parkering:

- Det skal for byggeområder BFF1 – BFF22 og BFF30 etableres 2 parkeringsplasser per bruksenheter på egen tomt, hvorav minst 1 skal være utendørs.
- For byggeområder BFF23-29 skal parkering løses i felles parkeringsanlegg f_SPP4 – f_SPP7.

§ 5 Kolonihage (BKH)

- Innenfor område avsatt til kolonihage tillates det etablert inntil 12 boenheter på inntil 34 m²BYA per enhet.
- Bebyggelsen skal oppføres med pælefundament.
- Høyeste tillatt gesims for bebyggelsen skal ikke overstige 3,5 m, målt fra ferdig gulv.
- Parkering for bebyggelse innenfor BKH1 og BKH2 skal etableres innenfor f_SPP2, med parkeringsdekning minimum 1,5 biler per enhet.
- Det skal i forbindelse med byggesøknad leveres målsatt situasjonsplan som viser arealer for parselhager og dyrkning, gangstier gjennom området, overvannshåndtering og opparbeidede fellesarealer for området som en helhet.
- Ved byggesøknad skal det leveres situasjonsplan som viser en samlet utnyttelse/opparbeidelse av områdene BKH1, BKH2, f_BPH1 og f_BPH2.

§ 6 Energianlegg (BE)

- Innenfor område avsatt til BE tillates etablert nødvendig infrastruktur for energianlegg tilbetjening av fritidstomter innenfor planområdet.

§ 7 Vann- og avløpsanlegg (f_BVA)

- Innenfor områder avsatt til f_BVA tillates etablert nødvendig infrastruktur og bebyggelse for vann- og avløpsanlegg.
- Eventuell bebyggelse tillates oppført med gesims- og mønehøyde henholdsvis 3,0 m og 5,5 m høyde.

§ 8 Renovasjonsanlegg (f_BRE)

- Innenfor område avsatt til f_BRE tillates etablert felles avfallshåndtering og renovasjonsanlegg for alle fritidstomter og parselhager innenfor planområdet.
- Eventuell bebyggelse tillates oppført med gesims- og mønehøyde henholdsvis 3,0 m og 5,5 m høyde.

§ 9 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner(BBS)

f_BBS1

- Innenfor område f_BBS1 tillates det etablert forankring for flytebryggeanlegg og bølgebrytere. Det tillates også etablert bryggeanlegg i tre, betong eller murt stein for enklere adgang til, og forflytning mellom, de forskjellige bryggeanleggene.
- Det skal tilrettelegges kildesortering og egnet anlegg for miljøfarlig avfall innenfor området.
- Bølgebrytere og flytebryggeanlegg skal utformes på en måte som sikrer god vanngjennomstrømming.
- Langs den sørlige bølgebryteren skal det legges til rette for at allmennheten kan legge til for korte opphold. Det avsatte arealet skal være tydelig merket med passende tekst som synliggjør disse for allmennheten.

BBS2

- Område BBS2 omfatter eksisterende privat bryggeanlegg, tilknyttet fritidsbolig innenfor BFF1. Bryggeanlegget reguleres etter nåværende omfang og utførelse.

§ 10 Uthus/naust/badepus (BUN)

- a) Område BUN1 omfatter eksisterende båthus, tilknyttet fritidsbolig innenfor BFF1. Bebyggelse innenfor BUN reguleres etter gjeldende situasjon, med hensyn til høyder, farger og utseende.
- b) Innenfor område f_BUN2-4 tillates oppført boder for lagring tilknyttet småbåthavn. Bebyggelsen skal oppføres med rød trekledning og røde teglstein. Maksimal tillatt gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 2,5m og 4,0 m, malt fra ferdig gulv.
- c) Boder innenfor BUN1, BUN2 og BUN3 skal være uisolerte.
- d) Maksimal størrelse per bod skal ikke overstige 2,0 m². Det tillates at bod disponeres i fellesskap mellom flere eiere, men total størrelse på felles bod skal ikke overstige 6 m².
- e) Innenfor f_BUN2 tillates oppført 3 boder med maksimal utnyttelse 35 m² BYA per bod.
- f) Innenfor f_BUN3 tillates oppført 2 boder med maksimal utnyttelse 35 m² BYA per bod.
- g) Innenfor f_BUN4 tillates oppført 2 boder med maksimal utnyttelse 35 m² BYA per bod
- h) Det tillates etablert felles toalett i tilknytning til boder. Dette skal utføres med tilsvarende utforming og formspråk som boder i området.
- i) Det tillates opplegg for strøm og vann innenfor området.

§ 11 Uteoppholdsareal (BUT)

Innenfor område avsatt til uteoppholdsareal skal legges til rette slik at disse fremstår som fellestilgjengelig for alle brukere innenfor planen. Det skal etableres frie gangforbindelser mellom parkeringsplasser og de enkelte fritidsboliger, samt forbindelser med omkringliggende stinettverk. Det tillates lagt til rette for benker, bord og andre bruksfremmende tiltak, samt at disse beplantes for å bevare et naturlig inntrykk.

§ 12 Lekeplass (BLK)

- a) Det skal innenfor avsatt område tilrettelegges for lek og rekreasjon i form av naturlekeplass.
- b) Det skal legges stor vekt på god terrengtilpasning og naturlig materialbruk ved etablering av installasjoner, eksempelvis balansestang og klatrestativ.

§ 13 Gårdsplass (BGP)

Områder avsatt til gårdsplass omfatter det som historisk var «tunet» til eksisterende bebyggelse på Krågestøl. Dette området reguleres med hensikt å opprettholde dette mellom eksisterende bebyggelse og ny tomt.

§ 14 Parsellhager (BPH)

- a) Områder avsatt til parsellhager skal benyttes som dyrknings- og fellesarealer for tilstøtende kolonihageformål.
- b) Innenfor området tillates tilrettelagt for dyrkningsparseller, bed, frukttrær, bærbusker og annen naturlig tilhørende aktivitet til parsellhagedrift.
- c) Det tillates oppført boder, lager og samlings-/community hus for oppbevaring av redskaper og annet utstyr tilknyttet drift av parsellhager. Dette kan oppføres som separate eller samlede bygningsmasser, men total bygningsmasse skal ikke overskride 40 m² BYA.
- d) Det skal i forbindelse med byggesøknad leveres målsatt situasjonsplan som viser arealer for parsellhager og dyrkning, gangstier gjennom området, overvannshåndtering og opparbeidede fellesarealer for området som en helhet.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, PKT. 2)

§ 15 Veg (SV)

- a) o_SV1 er del av fylkesveg tilknyttet avkjørsel.
- b) o_SV2 er kommunal veg til Austad nord, med foreslått omlegging i kryss.
- c) f_SV3-f_SV17 er interne adkomstveger innenfor planområdet.
 - 1) Omtalte veger tillates opparbeidet med bredde og plassering som vist i plankart.
 - 2) Det tillates mindre avvik fra regulert veglinje dersom dette kan bevises å gi mindre terrenginngrep, og/eller ikke kommer i konflikt med eventuelle tilstøtende naturlokaliteter eller elementer i kulturlandskapet.
 - 3) f_SV2 er hovedtrase for adkomst til nye fritidsbolig områder, og skal opparbeides med 4,0 m

kjørebredde. Det skal anlegges møteplasser som vist i plankartet ihht. prinsippsskisse i planbeskrivelse.

- d) SV18 er ny privat adkomst til tomt BFF4.
- e) SV19 og SV20 er private adkomster til eksisterende boligeiendommer gnr/bnr 47/3 og 48/1 I.

§ 16 Gangveg/gangareal/gågate (SGG)

- a) Områder avsatt til gangveg er interne ferdselstraseer innenfor planområdet. Disse tillates opparbeidet med gruset dekke og skal fremstå allment tilgjengelige.
- b) Der hvor topografien spesielt tilsier dette gjennomførbart, tillates stier opparbeidet med universell utforming.
- c) Stier tillates merket som turstier.

§ 17 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

- a) Områder avsatt til annen veggrunn SVT er nødvendige arealer for skulder og tekniske anlegg, samt drift og vedlikehold av tilstøtende veg.

§ 18 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

- a) Områder avsatt til annen veggrunn o_SVT er fyllingsfoter i tilknytning til tilstøtende kjøreveg, og skal etter ferdigstilling jordslås.

§ 19 Parkeringsplasser (SPP)

- a) f_SPP1 er parkeringsplass tiltenkt parkeringsdekning av flytebryggeanlegg innenfor f_VS. Det skal innenfor området opparbeides parkeringsplass med gruset dekke med parkeringsdekning jf. kommuneplanens bestemmelser for småbåthavn. Det skal ved opparbeidelse av parkeringsplass etableres jordvoll mot sjø. Jordvoll skal etableres med mellom 1,0 og 1,2 m høyde målt fra høyde på parkeringsplass. Jordvoll skal tilsås.
- b) f_SPP2 er felles parkeringsplass for nye enheter innenfor område avsatt til kolonihage, BKH.
- c) f_SPP3 er felles parkeringsplasser som supplerende parkering for omkringliggende tomter.
- d) f_SPP4-5 er felles parkeringsplasser tilknyttet ny bebyggelse innenfor BFF23 – BFF29.
- e) f_SPP6 er felles parkeringsplasser tilknyttet allment tilgjengelige turdrag områder GTD1 og GTD2 og øvrig bruk av friområder.

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, PKT. 3)

§ 20 Turdrag (GTD)

- a) Områder avsatt til turdrag (GTD) omfatter arealer med spesielt stor allmenn verdi. Innenfor disse områdene tillates det tilrettelagt for utstrakt felles og allmenn bruk av området, ved utplassering av benker og andre lignende ikke varige tiltak.

§ 21 Badeplass/-område (GB)

- a) Innenfor områder avsatt til GB tillates tilrettelegging for felles og allmenn bading, lek og annen naturlig tilhørende rekreasjon. Det tillates ikke tiltak som krever bearbeidelse av grunn innenfor registrert kulturminne H730_2.
- b) Det tillates ikke etablert tiltak som fremstår å være privatiserende i noen grad innenfor disse områdene.

LANDBRUKS-, NATUR-, OG FRILUFTSFORMÅL (PBL § 12-5, PKT. 5)

§ 22 Friluftformål (LF)

- a) Områder avsatt til friområde består av arealer mellom bebyggelse innenfor planen. Innenfor disse områdene tillates ikke etablert eller gjennomført varige tiltak. Det tillates enkel beskjøtning av vegetasjon for utsikt og solforhold.
- b) Det er også tillatt med ikke-varige tiltak som benker og bord for rekreasjon i området.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 12-5, PKT. 6)

§ 23 Ferdseil (VFE)

- a) Innenfor arealer avsatt til ferdseil tillates det ikke gjennomført tiltak utover nødvendige forankringer/moringer til bølgebrytere/moringer.

§ 24 Småbåthavn (VS)

- a) Innenfor område avsatt til småbåthavn VS tillates det etablert flytebrygger, bølgebrytere og båtplasser i felles anlegg.
- b) Eventuell moringer/forankring av brygger/bølgebrytere tillates etablert innenfor tilstøtende formålsområde i sjø.
- c) Det tillates etablert inntil 87 båtplasser innenfor området. 3 av båtplassene skal være gjesteplasser tilgjengelig for alle. De skal merkes med «gjesteplasser» og være lett tilgjengelig/synlig for folk som besøker området. Det settes inn tidsbegrensning for disse plassene for å unngå at bter opptar plassene over lengre tid. Makstid settes til 2 døgn.
- d) Det skal tilrettelegges for utsetting av kajakk.
- e) Det er ikke tillatt å montere mer belysning langs det nye anlegget enn hva Kystverket forlanger.

HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

§ 25 Frisikt

Innenfor frisiktsoner tillates ikke etablert tiltak høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegbaneshyde.

§ 26 Ras- og skredfare

Det tillates ikke lagt til rette for varig opphold innenfor hensynssone H310.

§ 27 Hyospenningsanlegg

Det tillates ikke lagt til rette for varig opphold eller oppføring av bygningsdeler som ikke inngår i et eventuelt elektrisk anlegg innenfor avsatte hyospenningssoner.

§ 28 Båndlegging etter lov om naturvern

Innenfor områder avsatt til H720 tillates det ikke hogst eller andre tiltak som kan komme i konflikt med lokalitete(ne). Ved etablering av veglinje f_SV9 gjennom H720_I skal denne gjrespå en måte som i størst mulig grad ivaretar viktige forekomster i området.

§ 29 Båndlegging etter lov om kulturminner

- a) Det tillates ikke gjennomført tiltak i grunnen, eller andre tiltak som potensielt kan komme i konflikt med lokaliteter, innenfor områder avsatt til H730.
- b) Ved tiltak innenfor hensynssonen H570 skal det legges srlig vekt på en helhetlig vurdering med mål om å ivareta kulturmiljøets kvaliteter. Viktige elementer i kulturmiljøet så som steingjerder, (innmarks og utmarks), rydningsrøyser, ruiner av hustufter, melkeplasser og en potetkjeller skal i størst mulig grad bevares og brukes som strukturerende elementer ved utformingen av området og kan integreres i «grønne» aktiviteter som lekeplass, felles areal o.lign..

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 30 Parkeringsplass f_SPP1 skal opparbeides og ferdigstilles fr det gis brukstillatelse til nyebtplasser i området VS1.

§ 31 Fr det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det foreligge godkjent samlet plan for overvannshåndtering, vannforsyning og utslippsanlegg, dimensjonert for alle enheter innenfor BFF4 – BFF30. Gjelder enheter innenfor områdene BFF4-BFF30.

§ 32 Fr det gis tillatelse til nye tiltak for nye fritidsboliger skal kommuneplanens rekkefølgekrav ift gang- og sykkelveier være sikret.

§ 33 For områder avsatt til småbåtanlegg med tilhørende områder på land kan utbygging ikke finne sted før tekniske planer for drift og håndtering av avfall og forurensning er godkjent og etablert.

§ 34 BRE skal opparbeides og ferdigstilles før bruk det kan gis brukstillatelse på fritidsboliger.

§ 35 Eksisterende adkomstvei samt avkjørsel fra fylkesveien skal oppgraderes fr det gis igangsettingstillatelse/byggestart for nye fritidsboliger.

§ 36 Det skal settes opp bom på sti F_SGG6 som stanser motorisert ferdseil over denne stien. Dette må være på plass i forbindelse med opparbeidelse av stien.

§ 37 Lekeplass f_BLK skal være opparbeidet fr det gis brukstillatelse til nye fritidsboliger innenfor planområdet.

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

§ 39 Områdene GTD1 og 2 skal utstyres med benk. Det skal være gjort før det kan gis brukstillatelse til tomter innenfor BFF11 og BFF12.

§ 40 Fr båtplassene kan tas i bruk skal f_SGG6 og f_SGG11 opparbeides og merkes.

§ 41 f_SGG8, f_SGG1 og f_SGG3 skal være opparbeidet fr det gis brukstillatelse til nye fritidsboliger innenfor området.

§ 42 f_SGG2 og f_SGG12 skal være opparbeidet og merket fr det kan gis brukstillatelse til tomtene innenfor BFF23-BFF29.

§ 43 f_SGG4 skal være opparbeidet og merket fr det kan gis brukstillatelse til BFF9.

§ 44 f_SGG14 skal være opparbeidet og merket fr det kan gis brukstillatelse til BFF13. jan.

§ 45 f_SGG15 skal opparbeides sammen med vegnettet.

KONTAKT SELGER

SIBB AS

v/ Geir Inge Stangeland

✉ post@giganett.no | ☎ 906 79 200

Digital versjon av salgsbrosjyre
tilgjengelig på www.kragestol.no