

# **Sammendrag høringsuttalelser og -merknader Reguleringsplan Nesstranda**

*med administrasjonens kommentar*

**Høringsperiode: 11. juni 2018 – 10. august 2018**



**Vegårshei, 22.11.2018**

# Innholdsfortegnelse

## Etater / organisasjoner / lag / bedrifter

- Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder
- Aust-Agder Fylkeskommune
- Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE)
- Statens Vegvesen
- Agder Energi
- Risør- og Tvedestrandregionens Avfallsselskap AS (RTA)
- Norsk Maritimt Museum
- Norsk Ornitologisk Forening (NOF)
- Nesstø hytteforening
- Veilag Nesstranda (v/ forman Jan Torbjørn Brandtsgård)

## Innledningsvis: generelt informasjon til alle hytteeierne

- Byggeforsbudssone og byggegrense i strandsone
- Arealformål, eiendomsforhold og friluftformål
- Friluftsløven og rett til alminnelig ferdsel

## Hytteteiere, -festere og naboer

- |                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| 1. Rune Thorbjørnsen,                 | eier av gnr./bnr. 18/42, Nesstranda 1                            |
| 2. Gro Tove B. og Arne Helge Eiker:   | eiere av gnr./bnr. 18/48 og 18/73, Nesstranda 2                  |
| 3. Inger Lise Tønnesøl Gundersen:     | fester av gnr./bnr. 18/64, Nesstranda 12                         |
| 4. Jostein Janøy:                     | eier av gnr./bnr. 18/65, Nesstranda 13                           |
| 5. Ole Johan Bang Sæbø:               | eier av gnr./bnr. 18/31, Nesstranda 16                           |
| 6. Olav og Anders Bakken:             | eiere av gnr./bnr. 18/46, Nesstranda 17                          |
| 7. Harald Uppheim,                    | eier av gnr./bnr. 18/70, Nesstranda 15                           |
| 8. Solveig og Christian Naustdal,     | eiere av gnr./bnr 18/45 og 18/149, Nesstranda 18                 |
| 9. Lise og Olav Holst,                | fester av gnr./bnr. 18/76, Nesstranda 20                         |
| 10. Katrine og Harald Haraldsen,      | eiere av gnr./bnr. 18/44, Nesstranda 19                          |
| 11. Åse og Gunnar Lauve,              | eiere av gnr./bnr. 18/26 og 18/34, Nesstranda 23                 |
| 12. Morten Aske på vegne av Liv Aske, | fester av gnr./bnr. 18/76/3, Nesstranda 22                       |
| 13. Ingrid Reppesgård,                | eier av gnr./bnr. 18/35 og 18/36, Nesstranda 24                  |
| 14. Øyvind Hagane, (nabo),            | eier av gnr./bnr. 18/21, Nesstranda 26                           |
| 15. Grete Hauge og Gudmund Gustavsen  | nabo, huseiere av gnr/bnr 18/14 og 18/80,<br>Fjordbygdeveien 467 |

## **Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder**

- A. Forholdet til flomfare, byggegrense mot Vegår, bruk av bryggeanlegg i området og ROS-analysen generelt er håndtert på en tilfredsstillende måte. Alt i alt vurderes planforslaget å ivareta hensynet til landskapet på en tilfredsstillende måte, både når det gjelder nye hytter, veier og brygger.
- B. Det er positivt at det legges opp til felles bryggeanlegg i planen. Fordelingen av disse på flere små anlegg framfor få store, vurderes også her å kunne være positiv med tanke på landskapsvirkningen av disse. Vi vil imidlertid bemerke at det er snakk om et betydelig antall båtplasser, og vi mener det er uheldig at det ikke er gjort noen utredning av båtplasser på overordnet nivå, når det gjelder plassering, størrelse, antall etc. både for dette området og Vegår for øvrig. Vi vil derfor anbefale at dette følges opp ved kommende revisjon av kommuneplanen.

*Kommunens kommentar: Vurdering / utredning av båtplasser / båtbygger på overordnet nivå tas med i rullering av kommuneplanen i perioden høst 2018 – høst 2019.*

- C. Planforslaget inneholder et stort fellesområde, som inkluderer både et areal på land og en strand/badeplass. Dette vil være positivt for hytteeiere/brukere av området, men vi vil anbefale at området også gjøres tilgjengelig for allmenheten. (Dette området vises på kart med kodene: BAU, GB og VB).

*Kommunens kommentar: Uteoppholdsplassen og badeplassen (BAU / GB) blir felles områder som skal kunne brukes av alle hytteeiere. Området må derfor være godt tilgjengelig for alle og må være opparbeidet / innrettet tidlig i utbyggingsfasen. For å ivareta denne tilretteleggingen og tilgjengeligheten, stilles det følgende 2 rekkefølgekrav som er tatt inn i planen etter høringsperioden:*

- *Felles uteoppholdsområde BAU og badeområde (VB, og GB) skal være opparbeidet før den 3. (tredje) byggetillatelsen på tomt i BFF2 kan gis. Med opparbeidelse menes gressplen, benker, bord og ildsted for plassering av grill.*
- *Det skal tilrettelegges og merkes sti mellom/inntil tomt 10 og/eller 11 og ned til BAU senest samtidig med at den første av disse tomtene blir opparbeidet.*

## **Aust-Agder Fylkeskommune**

- A. Et stort og attraktivt uteområde vil være et positivt grep for området når antallet hytter økes. Vegårshei kommune må vurdere om plasseringen av tomtene 10 og 11 vil ha en negativ effekt for bruken av uteoppholdsareal BAU, badeplass GB og badeområde VBs fra planforslaget for å sikre et bedre område for felles bruk. Administrasjonen i fylkeskommunen anbefaler sterkt at uteoppholdsareal BAU og badeplass GB og VB skal være tilgjengelig for allmenheten, og at det knyttes rekkefølgebestemmelser til områdene for å sikre opparbeidelse før de nye hyttene tas i bruk.

*Kommunens kommentar: Viser til kommunens kommentar under Fylkesmannens innspill punkt C*

- B. Vi støtter videre kommunens vurdering av at tomt 26 (gjengitt i planbeskrivelsen) privatiserer tilgrensende, grønne området langs vannet og at man bør vurdere en alternativ plassering.

*Kommunens kommentar: Etter første høringsperiode og befarings er tomtens beliggenhet (tomt 26) justert i planforslaget, med det som resultat at det grønne området (med friluftsmål) ved vannet og tilhørende planlagte båtbygg (BSB 4) er godt tilgjengelig.*

- C. Kommunen bør sikre at det fremgår av plankartet hvordan andre enn tilgrensende grunneiere skal ha tilgang til området avsatt til friluftsområde (LF) ved vannet nord i planområdet (området rundt tomt 31 – 34).

*Kommunens kommentar: det er avsatt en grønnkorridor (friluftsmål) som knytter sammen grøntområdene. I praksis er denne korridoren mye breiere da den ligger under høyspent og i bakkant av bebygde tomt. Arealet den fører til har liten allmenn interesse (bading, fiske bærplukking). Turgåere og mosjonister vil følge kjøreveien.*

- D. Kulturminnevern har ingen merknader

### **Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE)**

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE prioriterer å gi uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger og minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

*Kommunens kommentar: Hensynssone for flom rundt Vegår er utarbeidet for noen år siden og videreføres i reguleringsplan for Nesstranda. Hensynssone flom vises på plankart og er knyttet til bestemmelser.*

### **Statens Vegvesen**

- A. Dagens avkjørsel må justeres og siktsone må legges inn. Innenfor frisksone skal terrenget planeres slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Beplantning på egen eiendom (ikke hekk eller trær) tillates dersom denne ikke er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

Rækkefølgebestemmelsen 10.1 bør endres, etter N100 skal siktsone etableres ut i fra fartsgrense 80 km/t dette innebærer at det er en uoverensstemmelse i bestemmelsene, vi anbefaler derfor at dette tydeliggjøres.

- B. Planavgrensningen må utvides da eksisterende kryss/ avkjørsel til hyttefeltet og parkeringsplass ligger for nær fylkesveg 91. Det forutsettes at innerkurve (nordvest) langs fylkesveg skal være opparbeidet i tråd med N100 før utbygging finner sted.
- C. På plankartet er fylkesveg 91 vist som fylkesveg 414, dette må endres.
- D. Dagens atkomstvegen ligger 3-4 meter fra vegkant og delvis på grunn som tilhører fylkesvegen. Statens vegvesen kan ikke se at det er gjort noen vurderinger knyttet til SPP2, og mener at det ikke er noe som taler for at gjeldene forhold skal videreføres.
- E. Når det legges opp til en større utvikling, i dette tilfelle fordobling av antall hytter, så mener vi at det også må gjøres endringer knyttet til avkjørselsforholdene ved fylkesveg 91.

### Kommunens kommentar

Etter 1 høring har planleggende firma vært i kontakt med Statens Vegvesen. Som konsekvens av vegvesenets innspill, er avkjøringen/krysset til planområdet og en del av fylkesvei 91 med tilhørende sidearealer tatt med i reguleringsplanen med den hensikt å vise siktsoner og å stramme opp intern kjørevei til hytteområdet og eksisterende parkeringsplass SPP2. Det er vist siktsoner (H140\_1) i innerkurve langs Fylkesvei 91, og stilt rekkefølgekrav til opparbeidelse av denne før videre utbygging kan finne sted.

Viser til planomtale § 6.8 Trafikkforhold

### Agder Energi

- A. Det må tas hensyn til eksisterende luftnett innenfor planområdet. Høyspenningstraseen må registreres i planen med en hensynsone (faresone) på 15m.

Kommentar kommune: dette er ivaretatt i planen

- B. Ved utbygging på garasjeanlegg (BG) må minsteavstander overholdes for nærføring av mindre viktige bygninger.

Kommunens kommentar: Det må være minst 5 meter avstand mellom nærmeste tråd og i direkte link mot nærmeste del av bygning. Dette kravet er ivaretatt.

### Risør- og Tvedestrandsregionens Avfallsselskap AS (RTA)

- A. Jmf. Renovasjonsforskriften §9 skal alle hyttefelt som planlegges etter Plan- og bygningsloven ha en renovasjonsbod som er godkjent av RTA. RTA har allerede en bod i området. Det stiller derfor krav om at utbygger kjøper seg inn i eksisterende renovasjonsbod eller at det alternativt bygges egen. Dette må avklares før første nye hytte i reguleringsplan tas i bruk.

Kommentar kommune: Dette er ivaretatt i rekkefølgebestemmelse 10.03

- B. SVV krever at veien må legges om. Det forutsettes at omleggingen utformes slik at tilgjengeligheten for tømning fortsatt er tilstrekkelig dimensjonert for RTA sine kjøretøy.

### Norsk Maritimt Museum

- A. Planområdet omfatter et betydelig sjøareal som ikke tidligere er blitt undersøkt arkeologisk. Vannet Vegår ble fra starten av 1900-tallet oppdemmet med 0,8m i sammenheng med fløtning (Vegårshei kommune 1999:16). Under registreringer i vassdraget i 1978 var den opprinnelige strandsonen i liten grad tilgjengelig for arkeologene (Hofseth 1981:10 og 26). Potensialet for hittil ukjente steinalderboplasser og andre strandbundne historiske aktivitetsområder er til stede, i tillegg til båter m.m. NMM stiller krav om arkeologiske registreringer jf. Kml. § 9 for sjøområdene i planen.

Kommentar kommune: Arkeologiske undersøkelser er utført november 2018 med det resultat at det ikke ble registrert kulturminner under vann innenfor plangrensen. Konklusjonen er at Norsk Maritimt Museum ikke har noen videre merknader eller innsigelser til planen.

## **Norsk Ornitologisk Forening (NOF)**

- A. NOF avd. Aust-Agder vil minne om kravet i Naturmangfoldlovens § 8 om at beslutninger som berører naturmangfoldet skal bygge på et kunnskapsgrunnlag. NOF avd. Aust-Agder frykter at en reguleringsplan for Nesgrenda kan bli vedtatt på et sviktende grunnlag. Vi ber om at det i henhold til føre var-prinsippet blir gjort en grundigere vurdering av følgende for naturmangfoldet der kunnskapen til organisasjoner, enkeltpersoner, lokalsamfunn mv. også vektlegges. NOF avd. Aust-Agder er blant annet kjent med at årsunger av den fredete hornugla er observert i området som er foreslått regulert.

*Kommunens kommentar: Fylkesmannens miljøvern avdelingen mener fortsatt at dette temaet er tilstrekkelig belyst og vurdert i fasen fram til planen ble vedtatt utlagt til offentlig ettersyn.*

*Etter innspill fra NOF og flere hytteeiere i høringsperioden, om observasjoner av hornugler, har kommunen vurdert disse innspillene og konkluderer at observasjonene av årsunger av hornugle ikke får konsekvenser for planforslaget. Hornugle er en fredet art som NOF skriver, i den betydningen at det ikke er jakttid på denne. Men i arbeidet med Norsk rødliste for arter 2015 er hornugla vurdert som livskraftig, og altså ikke tatt inn på rødlista. Arten er nattaktiv, og sitter gjemt i tett skog om dagen. Den er dermed ikke enkel å få øye på, selv om den er tilstede. En fortetting av Nesstranda har i seg selv liten negativ innvirkning på arten hos oss (på Vegårshei), pga. at det finnes store skogområder i nærheten. Hornugle trekker i stor grad ut av landet om vinteren.*

## **Nesstø hytteforening**

- A. I Fylkesmannens «Høringsuttalelse til forslag til detaljregulering for Nesstranda i Vegårshei kommune» foreligger det ingen krav til eget båtslipp for de rundt 50 båtene det skal bygges båtplass for. Hvis reguleringsplanen gjennomføres, er vi i Nesstø hytteforening opptatt av at Nesstranda har egne, egnede båtslipp slik at de ikke bruker den på Nesstø (som er privat og som kun skal brukes av hytteforeningens medlemmer).

*Kommentar kommune: det finnes flere båtslipp / båtramper langs Vegår som er opparbeidet og vedlikeholdt av Vegår Grunneierlag, og som kan brukes av allmenheten. Nærmeste ligger i Sørfjorden på Kviftestrendene (langs Fylkesvei 91 mellom Høl og Sundet). Det er skrevet noe om dette i planbeskrivelsen etter høringsperioden. For å unngå at andre enn medlemmer i Nesstø hytteforening bruker båtslipp ved Nesstøveien, kan hytteforeningen (fysisk) stenge plassen med for eks. kjetting/nøkkel (uten at området rundt stenges for allmenheten). Alternativ er å sette opp et skilt med informasjon.*

- B. Vi ser at det fra nasjonalt hold foreligger føringer for arealbruk og ønske om fortetting av eksisterende hytteområder. I likhet med andre innspill som er kommet inn, er noen medlemmer av Nesstø hytteforening bekymret for mulige konsekvenser av hva en så stor fortetting har for rekreasjon, natur, dyre- og fugleliv i Sørfjorden.

*Kommentar kommune: Vi skjønner bekymringen: fortetting og utbygging generell har ofte noen konsekvenser for andre interesser. Likevel anses konsekvensene ved denne fortettingen, sannsynligheten for skade og potensielt skadeomfang som små. Den samlede belastningen på økosystemet, vurderes også på denne bakgrunn som lite relevant. Fortetting og utvidelse av eksisterende hyttefelt før nye områder tas i bruk, er i tråd med statlige/nasjonale føringer. Blant annet vil dette redusere beslag av nye urørte områder.*

- C. Ved mudringen under bygging av nye båtplasser og senere økt båttrafikk på Sørfjorden, er vi også bekymret for mulig forringelse av vannkvaliteten i «vår» del av Sørfjorden.

*Kommunens kommentar: Etter at BSB2 er flyttet er det ikke lenger aktuelt å mudre for at båter skal komme til og ifra båtplassen. Viser til § 5.4.1 (småbåtanlegg) i planomtalen*

### **Veilag Nesstranda (v/ forman Jan Torbjørn Brandtsgård)**

Noen av kvalitetene med dette feltet har vært god plass med romslige tomter og lite innsyn fra naboer. Man har følt at man har vært midt i den flotte naturen her med skogen rundt og nærhet til vannet. Området har endret noe karakter etter at veien ble laget, en del av skogen er hugget ned, noe som fører til litt mer innsyn, men også bedre solforhold. Dette har vi valgt selv. Men den foreslåtte, nye reguleringsplanen vil føre til langt større endringer. Vi har derfor satt opp noen betenkeligheter:

- A. Miljø: Området vil med den planlagte utbyggingen gå fra å være et stille og rolig område med nærhet til naturen, til å bli en tilnærmet «hytteby», med yrende aktivitet både på land og på fjorden. Dette vil, sammenlignet med i dag, ha negative konsekvenser for både dyreliv, fiske og muligheten til bærplukking og turgåing i terrenget rundt hyttene. En må i tillegg regne med en noe økt grad av generell forsøpling og forurensning som vil gjøre miljøet mindre attraktivt.

*Kommunens kommentar: Kommunen må se og vurdere fortetting av utbyggingsområder i et større perspektiv og i en større sammenheng. Fortetting og utbygging generelt har ofte noen konsekvenser for andre interesser. Likevel anses konsekvensene ved denne fortettingen, sannsynligheten for skade og potensielt skadeomfang som små. Den samlede belastningen på økosystemet, vurderes også på denne bakgrunn som lite relevant. Fortetting og utvidelse av eksisterende hyttefelt, før nye området tas i bruk, er i tråd med statlige/nasjonale føringer. Blant annet vil dette redusere beslaglegging av nye urørte områder.*

- B. Forringelse av eksisterende hytte eiendommer. Den planlagte utbyggingen av området vil også føre til en betydelig forringelse av salgsverdien på de eksisterende eiendommene. I et område som Vegårdshei, med få eller ingen andre tilbud, er verdien av relativt uberørt natur stor. Det er i stor grad dette som gjør at området er så attraktivt for relativt voksne personer.

*Kommunens kommentar: Tas til etterretning.*

- C. Forurensning. Etter vår forståelse vil avløp med rensing bli en sak som nye eiere må gå sammen om, og besørge selv (Hvis de ønsker det). Dette blir en relativt stor kostnad som vi tror relativt få vil være med på. En kan gå ut fra at et lignende antall som for de eksisterende hyttene vil sørge for slik rensing og resten ikke. Resultatet blir da at utslippene fra området mer enn fordobles, noe vi tror vil få negative konsekvenser for området. Generell forsøpling vil også være proporsjonal med antall hytter. Området får mindre sur nedbør fra kontinentet nå, enn det gjorde for noen ti-år siden, og fiskebestanden i vannet har økt. Den lokale forurensningen, det vil si bakteriell- og fosfater er dessverre økende. Dette kan også observeres i form av økt algevekst i vannet.

Kommunens kommentar: Ved innlagt vann gjelder det krav om en avløpsløsning. Bestemmelse 3.06 sier:

**“Alle nye bygg og ved tilbygg til eksisterende (våtrom og kjøkken), egnet for opphold av mennesker, skal kobles til felles avløpsanlegg dersom det legges inn vann.”**

Dette er et krav som uansett gjelder (jf. forurensningsforskriftene), uavhengig av denne reguleringsplanen. I tillegg krever bestemmelse 10.02 at dette skal være på plass senest samtidig med at det gis tillatelse til nye bygg eller tilbygg.

De som har krav til avløpsløsning skal følge vann- og avløpsplanen (som ligger ved plandokumentene). En god (og ofte felles) avløpsløsning bidrar til å begrense forurensning av Vegår og de moderne rensesystemene har minimal utslipp. Mulighet for å etablere en felles avløpsløsning eller for å kunne kjøpe seg inn i eksisterende renselanlegg, er ofte en rimelig løsning pga. at kostnadene kan deles med flere hytteeiere.

- D. Friareal og båt plasser. Det vil nå bli mange hytter (nesten alle nye pluss de eksisterende - ca 40) som ikke har tilgang til vannet fra egen eiendom. Hvis alle disse skal ha en båt plass på de små friarealene som er, vil det bli svært trangt om plassen. Det vil si at det ikke blir plass til andre formål som bading, fiske etc på disse områdene. Noen av disse friarealene er heller ikke egnet til slike formål på grunn av liten dybde langt ut fra land. Vannstanden i fjorden kan variere med minst 2 meter i løpet av året, noe som noen steder fører til at strandlinjen flytter seg med 20-30 m.

Kommunens kommentar: Det er regulert noen nye felles båt brygger i området. Båtbrygger trenger ikke være negative i forhold til andre funksjoner slik som bading og fiske: ofte brukes disse bryggene nettopp til disse formålene og ikke minst i områder hvor det er grunt. Varierende vannstand kan være en utfordring i seg selv og ikke bare på Nesstranda: derfor er det mest hensiktsmessig med flyte brygger her.

- E. EL-Tilførsel Går ut fra at el-tilførsel også er et privat anliggende for de nye eierne, og at det blir utført på billigst mulig måte. Det vil si med et par nye transformator stasjoner og "sjarmerende" luftstrekke på kryss og tvers over terrenget. Dette vil også øke faren for strøm brudd om vinteren, når det faller trær over disse tilførselene.



- F. Et av medlemmene i veilaget, Jostein Janøy, kommer med følgende opplysning, han sender den også inn til kommunen selv:

*“Når det gjelder tomtene 16, 17, 18 og 19, befinner de seg innenfor et område der det foreligger en tinglyst festekontrakt av 1973, medfølgende en kartskisse av de 6 eksisterende hyttene, der det går klart fram at **“bebyggelse i planområdet ut over det som er angitt i vedlagte kartskisse, ikke er tillatt.”***

*Den er undertegnet av grunneier Halvor Dalen og gjelder fram til 2073. Hytteeierne i dette området forutsetter at denne juridiske avtalen vil bli respektert selv om kommunen ikke tar hensyn til private avtaler i sin reguleringsplan.”*

*Kommunens kommentar: Dette gjelder privatrettslige forhold som kommunen ikke tar stilling til i forbindelse med reguleringsplanen.*

- G. Vi i veilaget har forståelse for at grunneier ønsker å selge flere tomter i området. Vi forstår også at kommunen har et ønske om fortetting av eksisterende hytteområde. I samtale med grunneier i forkant av bygging av Nesstrandaveien, fikk vi inntrykk av at det var planer om å legge ut 5 – 6 tomter. Det så vi ikke på som noe problem. Men fra dette til at det er planer som omfatter over 30 nye tomter, er det svært stor avstand. Som flere har påpekt, vil det kunne føre til at et område med spredt bebyggelse og god avstand og lite innsyn, blir forvandlet til noe tilnærmet en hytteby.

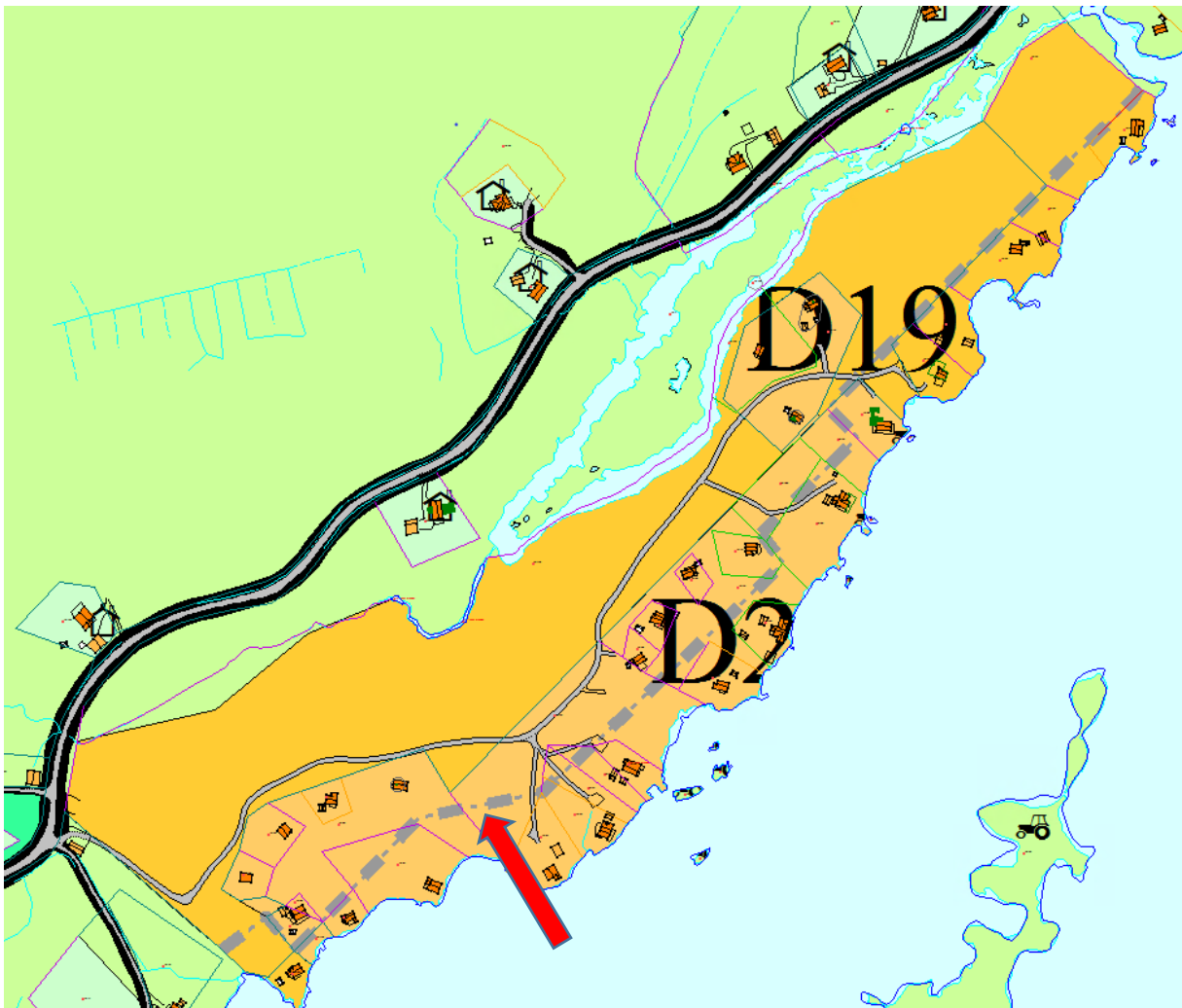
Det er flere hytteområder i Vegårshei som er lagt ut i nyere tid, som har en slik karakter, og det er greit. De har vært lagt ut slik fra begynnelsen, og de som kjøper tomt/hytte her vet at det er slik det er. Men vi som i 30 – 40 kanskje 50 år har hatt hytte i et område med spredd bebyggelse, har ønsket det slik og har vært vant til det. Så dette er en forandring vi ikke ønsker. Nesstranda veilag vil med dette appellere til beslutende organ i kommunen å se med kritiske øyne på denne reguleringsplanen og ta hensyn så langt det er mulig til de etablerte hytteeierne som i stor grad betrakter Vegårshei kommune, med alle sine kvaliteter, som sin andre hjemkommune.

## Innledningsvis: generelt informasjon til alle hytteeierne

### Byggeforbudssone og byggegrense i strandsonen

Generelt i Norge gjelder det en byggeforbudssone i strandsonen. Rundt Vegår er dette 100 meter. Kommunen kan i noen områder bestemme om de vil avvike fra 100-metersbeltet, men da må det legges/omtales en byggegrense i kommuneplan eller reguleringsplan.

På kartet nedenfor viser en grå strekk i strandsonen som byggegrense for Nesstranda i kommuneplanen. Det betyr at det per i dag (eller 'før denne nye reguleringsplanen er/ble vedtatt') ikke er/var lov å bygge/anlegge noe (bod, garasje, påbygg, levegg.....) på hele arealet utenfor byggegrensen langs vannet.



*Byggegrense (med totalt byggeforbud) som gjelder på Nesstranda FØR ny reguleringsplan vedtas*

Ved å legge inn en byggegrense rundt hver enkelte eksisterende hytte i strandsonen, som er gjort i dette nye planforslaget (se kartutsnitt her nede), får hytteeierne med hytte nærmest Vegår, mulighet for å søke om byggetiltak innenfor byggegrensene så lenge eventuelle andre krav om arealutnyttelse (se bestemmelser) oppfylles og hensyn til flomsone er ivaretatt. Utenfor de angitte byggegrensene er det ikke tillatt med bebyggelse/tiltak.

Dermed har disse hytteeierne fått en mulighet for utbygging innenfor byggegrensene, som de ikke har hatt før.



*Byggegrensene (med totalt byggeforbud utenfor byggegrensene angitt på tomtene) som gjelder i ny reguleringsplan for Nesstranda.*

### **Arealformål, eiendomsforhold og friluftsmål**

Det som vises på plankart er arealformål (som vises i forskjellige farger). Arealformålene skal mest mulig vise faktisk og framtidig tillatt bruk av arealet: for eks. hvor det er tillatt med bebyggelse, hvor det skal være grønt osv. Arealformålene sier ingenting om eiendomsforholdene. Formålsgrensene (grensene mellom de forskjellige fargene på kartet) viser IKKE eiendomsgrenser. Uansett hvilke formål (fargene) som vises på din tomt/eiendom, endres ikke dine eiendomsforhold/eiendomsgrenser.

Nettopp på grunn av byggeforbudssone i strandsonen, og på grunn av hensyn til friluftsløven (se neste utsnitt), er i mange tilfeller ikke hele tomter i strandsonen regulert til byggeformål. Det er gjort en vurdering per tomt slik at eksisterende hytteeiere kan gjøre noen endringer på sine hytter innenfor byggegrensene som er satt på tomtene. De resterende områdene er regulert til friluftsområder (ikke friområder) som vises grønt på kartet. Disse gjelder naturområder og skog. Å regulere disse arealene til friluftsmål gir altså ingen endring i eiendomsforhold: det er fortsatt deres private eiendommer.

## **Friluftsloven og rett til alminnelig ferdsel**

Hva er en strandsonen og hvilke forpliktelser og rettigheter har man når man ferdes i strandsonen? Dette styres særlig av friluftsloven, som gjelder i hele Norge. I det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet langs vassdraget skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, og at tiltak ikke kan settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen. Byggeforbudet i strandsonen gjelder bare så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Dette medfører at kommunen kan fravike byggeforbudet i strandsonen, slik at det kan bli både økt utbygging og aktivitet i strandsonen.

Strandsonen er av interesse for både grunneiere og allmenheten, og friluftsloven har i § 13 en bestemmelse som skal beskytte allmenheten mot at grunneiere ulovlig legger hindringer i veien for ferdsel, opphold eller bading.

Som regel er strandsonen å betrakte som utmark (jf. friluftsloven § 1a), og her kan enhver ferdes til fots hele året når det skjer hensynsfullt og med tilbørlig varsomhet. Dersom en sti går over en privat fritidseiendom i strandsonen, veies i hovedsak allmenhetens behov for rekreasjon og friluftsliv tyngre enn grunneiers ønske om privatliv. Ferdseien skal være hensynsfull, dette innebærer bl.a. en alminnelig plikt til å rydde opp etter seg.

Grunneier eller bruker av grunnen har rett til å vise bort folk som opptrer hensynsløst eller som utsetter eiendommen for skade. Rettspraksis viser således at allmenhetens ferdselsrett i strandsonen står sterkt, men hvor ferdselen går nærmere enn 20 meter fra hus eller hytte vil den som utgangspunkt kreve grunneiers samtykke.

Retten til bading er regulert i friluftslovens § 8. Denne retten er forutsatt at bading skjer i rimelig avstand fra bebodd hus/hytte, og at badingen skjer uten utilbørlig fortrengsel eller ulempe for andre. Hvis man ankommer stranden med båt, har enhver rett til for kortere tid å fortøye båten i utmark. Det er imidlertid ikke anledning å benytte kai eller brygge eller andre fortøyningsanordninger uten eierens eller brukerens samtykke.

## Innspill fra hytteeierne (fra sør til nord i planområdet)

### 1. Rune Thorbjørnsen, eier av gnr./bnr. 18/42, Nesstranda 1

- A. Påpeker at i punkt 5.2 i planbeskrivelse (høringsutkast) står at Halvor Dalen eier gnr./bnr 18/42, som ikke stemmer.

*Kommentar kommune: gnr./bnr 18/42 eies av Rune Thorbjørnsen og ikke av Halvor Dalen. Det er en feil i planbeskrivelsen og rettes opp.*

- B. Vil ikke at store deler av eiendommen gjøres om til friluftsområde (den grønne pynten ved vannet).

*Kommentar kommune: Kommunen har vært i kontakt med grunneieren om dette, for å forklare planstatusen på tomten: denne tomten er ikke regulert per i dag. Tomten ligger innenfor et område som er satt av til framtidig hyttebebyggelse i kommuneplanen, med krav om reguleringsplan. Det betyr at det ikke er tillatt med noen bygge- eller anleggstiltak på tomt per i dag (oktober 2018), og at det gjelder byggeforbud på hele tomten. I tillegg ligger hele tomten innenfor hensynssone for flom som er vist i kommuneplanen.*

*I utgangspunktet er regelen at arealformålene må vise 'faktisk bruk' av arealet. Dette neset kan ikke bebygges: ikke per i dag og heller ikke etter at reguleringsplanen er vedtatt. Derfor passer 'friluftslivsformål' best her: fordi det gjenspeiler faktisk og framtidig ønsket arealbruk. Arealformål (fargene på kartet) sier ingenting om eiendomsforhold, men viser hva arealet kan brukes / ikke brukes til.*

*Likevel kan delen mellom vannet og hytten få 'fritidsbebyggelsesformål' i planen. Dette på grunn av at alle eksisterende hytter langs vannet har fått hytteformål på sin tomt i arealet som ligger mellom hyttene og vannet. Denne endringen er gjennomført etter første høringsrunde. I praksis betyr dette ingenting: det er uansett ikke lov å bygge/ anlegge noe på området utenfor byggegrensen.*

*Viser for øvrig til innledende kommentar fra Vegårshei kommune på sidene 10, 11 og 12 i dette dokumentet.*

- C. Ifølge plan og bygningsloven §29-4 skal det være minst 4 meter til nabogrense for byggverk og andre anlegg. Loven presiserer også at grensene går ut i sjø / vann og omfatter fortøyningsanlegg.

*Kommentar kommune: Båtbrygge BSB1 er flyttet litt lenger nord og vridd.*

- D. Forstår ikke hvordan det er tenkt adkomst til felles båtbrygge BSB1 da denne tomten og nabotomten grenser helt inntil hverandre og ikke slik det fremkommer av kartet at det er et gap imellom.

*Kommentar kommune: Forslagsstiller har en tinglyst rett til å få tilgang til LF området her. Gapet viser nettopp hvordan det skal tilrettelegges for at en kan komme inn på LF-området hvor båtbrygge BSB1 er planlagt.*

- E. Området hvor bryggeanlegget er tegnet, ligger helt tørt om sommeren. Eventuell oppmudring vil medføre fjerning av enorme mengder masse for å få inn vann, noe som vil gi store miljøkonsekvenser.

Kommunens kommentar: Etter at BSB2 er flyttet er det ikke lenger aktuelt å mudre for at båter skal komme til og ifra båtplassen. Viser til § 5.4.1 (småbåtanlegg) i planomtalen

- F. Tomt nr1. er tegnet inn på stien som per i dag brukes til adkomst til hytte. Ønsker at denne tomten utgår. Ønsker videre ingen bilvei til min tomt «Gnr 18 Bnr 42» som tegnet på plankartet, da dette vil ødelegge idyllen og øke faren for innbrudd.

Kommentar kommune: Så fort de nye tomtene bebygges, blir det med ny vei. Så lenge det ikke er aktuelt med vei til din hytte, må det tilrettelegges for en sti til din hytte (privatrettslig).

- G. Parkering, SPP2 er til tider helt full av biler og det blir parkert utenfor parkeringsplass. Skal flere biler eventuelt besøkende / turgåere også parkere må plassen utvides.

Kommentar kommune: Det er ikke forventet at flere skal bruke parkeringsplass SPP2, nettopp fordi nye hytteeiere får krav om parkering ved hyttene (2 biler). For øvrig er SPP2 en privat og ikke en offentlig parkeringsplass som ikke skal brukes av andre enn hytteeiere / besøkende i Nesstrandafeltet.

## **2. Gro Tove B. og Arne Helge Eiker: eiere av gnr./bnr. 18/48 og 18/73, Nesstranda 2**

- A. Brygga på eiendom med gnr./bnr. 18/114 er bygd/vedlikehold av disse eierne av gnr./bnr. 18/48 og 18/73. Det er tinglyst at de har brygge og bryggerett her. De er innforstått med at gnr./bnr. 18/114 er et friområde, men vil reagere på at brygga også er tatt med som friområde.

Kommunens kommentar: Dette gjelder privatrettslige forhold som kommunen ikke tar stilling til i forbindelse med reguleringsplanen. Vi er kjent med at det finnes et rettsforlik som sier hvordan dette skal ordnes (privatrettslig). Brygga ligger i et areal som eies av planforslagstilleren. Arealet og planlagt felles båtbygging i dette området skal være tilgjengelig for allmenheten (særlig hytteeiere på Nesstranda).

## **3. Inger Lise Tønnesøl Gundersen: fester av gnr./bnr. 18/64, Nesstranda 12**

- A. Mener at reguleringsplanen ikke er en oppfølging av kommuneplanens arealdel, jamfør plan- og bygningsloven § 12-3

Kommentar Vegårshei kommune: Området har formål 'fritidsbebyggelse' i gjeldende kommuneplan. Fortetting og utvidelse av eksisterende hyttefelt, før nye områder tas i bruk, er i tråd med statlige/nasjonale føringer. Blant annet vil dette redusere beslaglegging av nye urørte områder. Vegårshei kommune er planmyndighet og tillater fortetting i dette eksisterende hytteområdet, jamfør disse nasjonale føringene.

- B. Mener at fortetting av dette området ikke er i tråd med gjeldende disposisjonsplan D20 i kommuneplanen.

Kommentar Vegårshei kommune: det stemmer at fortetting ikke er i tråd med disposisjonsplanen fra 1971. Med hjemmel i plan og bygningsloven har forslagstillerne satt i gang en planprosess, og fremmet et forslag til ny reguleringsplan for dette området som skal behandles av kommunestyret jf. plan- og bygningsloven kapittel 12, før den nye reguleringsplanen erstatter nåværende disposisjonsplan.

- C. Mener at planen skulle vært avvist ved at det fremstår som åpenbart at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter som søknaden (planen) forutsetter. Dersom kommunen ikke finner å kunne avvise behandling av forslag til plan i henhold til plan- og bygningsloven § 21-6, vil dette kunne bli et privatrettslig forhold som må gjennom rettsvesenet. Merknadshaver anmoder om at dersom kommunen finner å behandle saken og fatte vedtak, gis et eventuelt positivt vedtak umiddelbart oppsettende virkning etter forvaltningsloven § 42, slik at de privatrettslige forholdene er avgjort før planen anses som gyldig.

Dette begrunnes med at alle disse tomtene kommer inn under en heftelse på opprinnelig eiendom, og i alle fall gbnr. 18/28. Heftelsen er tinglyst gjennom blant annet festekontrakten til gbnr. 18/64. I kontrakten, som er tinglyst, heter det i punkt 8 Bebyggelse m.v. i nabolaget.;

*“Bebyggelse i planområdet ut over det som er angitt i vedlagte kartskisse, er ikke tillatt.”*

Kommentar Vegårshei kommune: Tinglyst avtale i festekontrakten som det vises til, gjelder et privatrettslige forhold som kommunen ikke tar stilling til i forbindelse med reguleringsplanen.

*Plan- og bygningsloven § 21-6 sier: ‘Med mindre annet følger av loven her skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader. Dersom det framstår som klart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, kan søknaden avvises’.*

*Kravene som skal være oppfylt gjelder saker som styres av plan- og bygningsloven: tilknytting til vannforsyning og avløp (§ 27-1 og § 27-1), sikret lovlig atkomst (§27 – 4) og avstand til nabogrense på minst 4 meter (§ 29-4 annet ledd). Avtale i festekontrakten som vises til, gjelder ikke en av disse temaene som styres av plan- og bygningsloven.*

- D. mener at all utsikt på venstre side foran hytta og mot vannet forsvinner.

Kommentar Vegårshei kommune: Blant annet i en befaring er dette vurdert, og vist at dette ikke kan stemme. Hyttetomt 16 planlegges på den måten at det ikke tar dagens utsikt fra hytten på gnr/bnr 18/64 mot vannet. Bebyggelse på tomt 16 blir synlig fra denne hytten, men kommunen mener at det ikke vil forringe utsikten mot Vegår. Byggegrense er ment å ligge omtrent hvor trærne / vegetasjon står mellom innspillers hytte og vannet per i dag. Formåls grensen er endret på plankartet, slik at utsikten ivaretas.

- E. Regulerte byggegrenser styrer ikke levegger med mindre annet er nevnt i reguleringsbestemmelser. Dette medfører at tomt 16 i henhold til saksforskriften § 4, bokstav e, nr 2, kan oppføre en levegg med høyde 1,8 meter og 5 meters lengde i nabogrense.

Kommentar Vegårshei kommune: Dette stemmer ikke: Det er ikke tillat med levegg (eller andre tiltak) utenfor byggegrense. PBL § 1-6 sier følgende:

*‘PBL § 1-6 Tiltak*

*Med tiltak etter loven menes oppføring, rivning, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt*

terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom, jf. § 20-1 første ledd bokstav a til m. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner.

Iverksetting av tiltak som omfattes av denne lov, kan bare skje dersom de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, jf. kapittel 20 om søknadsplikt og tillatelse. Dette gjelder også hvis tiltaket er unntatt fra søknadsplikt etter §§ 20-5 og 20-6.

I tillegg har departementet i sine lovkommentarer sagt følgende:

'Departementet anser at byggegrense angir yttergrensen for hvor et tiltak omfattes av § 1-6 kan plasseres, og at grensen er absolutt. Det bør derfor i bestemmelse fastsettes unntak fra byggegrensen om i hvilke tilfeller den kan fravikes.'

- F. Et av forholdene som en forutsetter blir ivaretatt er at veien som skal etableres mellom gbnr. 18/64 og Vegår, som adkomst til gbnr. 18/48 + gbnr. 18/31 + tomt 16, 17 og 18, skal vedlikeholdes av de eiendommene som velger og koble seg til denne adkomstveien da denne plasseres på kotehøyde under flomsone.

Kommentar Vegårshei kommune: tas til etterretning En forutsetter at kommunen hensyn tar fritidseiendommenes interesser ved plassering av trafostasjoner på en veloverveid måte.

Kommentar Vegårshei kommune: Ved plassering av trafostasjoner i planområdet tas det i størst mulig grad hensyn til fritidseiendommenes interesser. I reguleringsbestemmelsene er det i § 2.01 satt krav til blant annet at det skal vises plassering av garasje på situasjonsplan ved søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven. Dersom dette betyr at det vil bli et krav i området at det skal vises garasjeplassering uansett tiltak (noe det med dagens ordlyd gjør), bes det om at dette enten tas ut eller omformuleres. Kommentar Vegårshei kommune: Hensikten med denne bestemmelsen er å gjøre søkeren bevisst om noe som allerede styres av plan- og bygningsloven og som tvinger søkeren for å vurdere omsøkt tiltak i sammenheng framtidige utnyttelse av tomten.

I § 3.01 stilles det krav til to parkeringsplasser på egen eiendom for de eksisterende hyttetomtene som har fått vei. Dersom disse parkeringsplassene kan godkjennes med 12,5kvm så kan en klare og få det til, men dersom Vegårshei kommune stiller strengere krav, vil dette bli en utfordring. Da plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter ikke har minstekrav på areal til parkeringsplass bør det spesifiseres, eventuelt endres, krav til parkeringsarealer i reguleringsbestemmelse § 3.01 som er mulig å gjennomføre på allerede bebygde eiendommer i området.

Kommentar Vegårshei kommune: Parkeringsplassene bør være 18 m<sup>2</sup> (3x6m). Det er mulig å lage 2 parkeringsplasser på eksisterende tomter, men det kan være nødvendig med endring / opparbeiding først.

#### **4. Jostein Janøy: eier av gnr./bnr. 18/65, Nesstranda 13**

- A. Viser til festekontrakt fra 1973 hvor det står at: "bebyggelse i planområdet ut over det som er angitt i vedlagte kartskisse, ikke er tillatt."

Kommentar kommune: Viser til kommunens kommentar under innspill 3C.



- B. Mener at denne typen blanding av gamle og nye hytte-typer tett i tett, som ikke står i stil med hverandre, verken når det gjelder hyttekultur eller mht. konsekvensene av alle krav som nå pålegges ved nyetablering. Kan heller ikke se et eneste tilfelle av en lignende hyttefortetting andre steder i Vegårshei, slik det her er foreslått, der hyttene blir liggende i rekker med sjenerende innsyn til hverandre. Vi ber derfor om at nr 16, 17, 18 og 19 tas ut av reguleringsplanen.

*Kommentar Vegårshei kommune: Lignende hyttefortetting finnes blant annet på Killand I, Killand II og Bjønnåsvann. Generelt er fortetting av eksisterende hytteområder i tråd med nasjonale retningslinjer som sier at det er bedre å fortette eksisterende områder med bebyggelse, enn å berøre nye uberørte områder. Tomtene 16, 17, 18 eller 19 tas ikke ut av planforslaget, men tomtene 16, 17 og 18 har blitt justert etter høringsperioden.*

#### **5. Ole Johan Bang Sæbø: eier av gnr./bnr. 18/31, Nesstranda 16**

- A. Ønsker ikke økt hyttebygging i området men innser at noe økning må forventes og aksepteres. Generelt er økning av antall hytter i dette området for stor. Forslagsstilleren foreslår 4 ytterligere hytter i et område hvor det allerede ligger 6 hytter i dag. Ønske er at tomt 16 og 17 tas ut.

*Kommentar Vegårshei kommune: Generelt er fortetting av eksisterende hytteområder i tråd med nasjonale retningslinjer som sier at det er bedre å fortette eksisterende områder med bebyggelse enn å berøre nye uberørte områder. Tomtene 16 eller 17 tas ikke ut av planforslaget, men tomtene 16, 17 og 18 har blitt justert etter høringsperioden.*

- B. Bekymrer seg om dyre- og fuglelivet: spesielt i bukta ved Søyleskjærene hvor det er planlagt båtbragge BSB2 til 12 båt plasser. Ellers er dette området i store deler av sommeren nærmest tørrlagt.

*Kommentar kommune: Utbygging generelt påvirker alltid naturmangfoldet i skogsområder. I dette området er det ikke angitt arter av nasjonal forvaltningsinteresse, utvalgte naturtyper, prioriterte naturtyper, verneområder, kulturlandskap, rødlistarter, MiS-figurer eller andre registreringer, i innsynsløsningen Naturbasen, innenfor planområdet eller i omkringliggende områder. Planområdet omfatter også i vesentlig grad eksisterende bebygde områder som transformeres.*

*Planlagt felles båtbragge BSB2, som opprinnelig var planlagt ved Søyleskjærene, er (i mindre omfang) flyttet nordover til et lite område mellom eiendommene 18/31 og 18/46 (eid av en av forslagsstillerne). Den plassen er bedre egnet på grunn av at området rundt Søyleskjærene er veldig grunt.*

- C. Har en tinglyst parkeringsplass på grunneiers tomt og mener at den skal innlemmes slik den fremstår i dag.

*Kommentar kommune: Dette er en privat avtale med grunneieren og gjelder privatrettslige forhold som kommunen ikke tar stilling til i forbindelse med reguleringsplanen. Hvis avtalt parkeringsplass forsvinner på grunn av at veien blir bygd, forutsettes at denne tinglyste parkeringsplassen erstattes av tiltakshaveren.*

- D. I forslagsstillerens forslag ser det for meg ut som det er gjort endringer i mine tomtgrenser.

Kommentar kommune: Det er det ikke: reguleringsplanen styrer arealbruken og ikke eiendomsforhold. Eiendomsforholdene og tomteavgrensninger blir uendret.

Viser for øvrig til innledende kommentar fra Vegårshei kommune på sidene 10, 11 og 12 i dette dokumentet.

## **6. Olav og Anders Bakken: eier av gnr./bnr. 18/46, Nesstranda 17**

- A. Det lever i dag flere fredede dyrearter på Nesstranda. Hvis det åpnes opp for den omfattende hyttebyggingen skissert i reguleringsplanen, er det stor sannsynlighet for at dette vil påvirke naturmangfoldet i området.

Kommentar kommune: Utbygging generelt påvirker alltid naturmangfoldet i skogsområder. I dette området er det ikke angitt arter av nasjonal forvaltningsinteresse, utvalgte naturtyper, prioriterte naturtyper, verneområder, kulturlandskap, rødlistarter, MiS-figurer eller andre registreringer, i innsynsløsningen Naturbasen, innenfor planområdet eller i omkringliggende områder. Planområdet omfatter også i vesentlig grad eksisterende bebygde områder som transformeres. Kunnskapsgrunnlaget for naturmiljøtemaet vurderes derfor totalt sett som godt nok, og tilleggsundersøkelser vurderes som ikke nødvendig. Fylkesmannen i Agder har bekreftet dette.

- B. Parkeringsplassen som ligger der i dag begynner å bli full så det må anlegges flere parkeringer så vi som ikke har vei inn til hytta har parkeringsplass.

Kommentar kommune: det blir krav om å løse egen parkeringsplass på egen hyttetomt for de nye hyttene, og for de eksisterende hyttene som får adkomstvei. Som følge av dette er forventningen at det ikke blir økt bruk av dagens felles parkeringsplass SPP2.

- C. Vannstanden er svært lav så der båtanleggene eventuelt skal bygges må det mudres. De planlagte bryggene ligger nå godt inn på land. Det er også vanskelig å komme til egen brygge på grunn av det grunne vannet. Hvis det blir godkjent å mudre ved planlagte felles båtbrygger, antas vi at dette også gjelder oss som allerede eier hytter på Nesstranda.

Kommentar kommune: Planlagt felles båtbrygge BSB2, som opprinnelig var planlagt ved Søyleskjærene, flyttes nordover til et lite område mellom eiendommene 18/31 og 18/46 (eid av en av forslagsstillerne). Den plassen er bedre egnet på grunn av at området rundt Søyleskjærene er veldig grunt. Etter at BSB2 er flyttet er det ikke lenger aktuelt å mudre for at båter skal komme til og ifra båtplassen. Viser til § 5.4.1 (småbåtanlegg) i planomtalen

## **7. Harald Uppheim, eier gnr./bnr. 18/70, Nesstranda 15**

- A. Stiller seg bak veilagets uttalelse.
- B. Sammen med Brattheim (eier 18/66) har Uppheim tinglyst båtplass på stranda nedenfor. Stien som går der har vært benyttet siden begynnelsen av `70 årene og bør opprettholdes.

Kommentar kommune: Dette gjelder en privatrettslig avtale som kommunen ikke skal ta stilling til, men det er ikke planlagt endring i dette området.

- C. Ser ingen mulighet for en felles båtbrygge i direkte område til sin hytte (grunt) uten at det må mudres.

Kommentar kommune: Viser til kommunens kommentar under innspill 6C

## **8. Solveig og Christian Naustdal, eier gnr./bnr. 18/45 og 18/149, Nesstranda 18**

- A. Når man blir eldre vil mange foretrekke og ha hytte i et stille og mer usjenert område, og ikke i et tett bebygget hyttefelt. Vi synes vi fant et usjenert sted da vi kjøpte hytta vår ved Vegår i 2015. Det blir det ikke lenger etter utbygging jmfør planforslaget.
- B. Ønsker ikke at deler av 18/45 blir gjort om til friareal.

Kommentar kommunen: Det som menes her er 'areal med friluftsmål' og ikke friareal. Arealplanen som gjelder for denne tomten per i dag er en (gammel) disposisjonsplan for Nesstranda, som viser et (gult) areal med hytteformål hvor det gjelder byggeforbud langs Vegår per i dag (i kommuneplanens arealdel). Det betyr at det per i dag ikke er tillatt med byggetiltak innenfor hele det gule området, vist her i kartutsnittet. Arealformål på plankart skal mest mulig vise faktisk arealbruk.

Viser for øvrig til innledende kommentar fra Vegårshei kommune på sidene 10, 11 og 12 i dette dokumentet.

- C. Mener at det er en for dårlig medvirkningsprosess og at medvirkning som loven legges opp til ikke er tilstrekkelig

Kommentar kommunen: Planleggende firma Stærk & Co og Vegårshei kommune har fulgt kravene om medvirkning som styres av Plan- og bygningsloven:

- Melding om oppstart av planarbeid med reguleringsplan for Nesstranda: alle berørte i planområdet har blitt varslet, og fikk mulighet til å komme med innspill i forkanten av planprosess (2016).
  - Høringsperiode sommer 2018 og en begrenset høring på slutten av 2018. Innimellom har det ikke blitt lagt opp til ytterlige medvirkningsprosesser/folkemøter, men både planleggende firma, grunneierne og kommunen har snakket med noen av hytteeierne dersom det var behov for det.
- D. Mellom Gnr. 18, Bnr. 45 og ny tomt 24 ligger det en ubebygde tomt i den gamle disposisjonsplanen. Denne tomten ble underveis i planarbeidet solgt til eier av bnr. 45 og er gitt Bnr. 149. Ved en misforståelse var denne tomten regulert til friluftsmål i første planforslag, noe som ikke var eierens ønske. Feilen er rettet opp innen en uke etter at høringsforslaget ble sendt ut, og alle hytteeierne har blitt varslet om dette. I tillegg har eieren besluttet å foreslå en ekstra tomt på sin eiendom (bnr. 149), som er tatt med i planforslaget. Tomtene har fått nr. 39 og 40 og ligger inn i andre høringsforslag.

## **9. Lise og Olav Holst, fester av gnr./bnr. 18/76, Nesstranda 20**

- A. Tomten har tinglyst rett til:
- Vannledning over friareal i rett linje ned fra hytten til vannet.
  - Utsikt til vann fra hytten.
  - Båtplass ved strand i rett linje ned fra hytten.

*Kommentar kommune: Dette er en privat avtale med grunneieren. Privatrettslige forhold tas ikke stilling til / hensyn til i forbindelse med reguleringsplanen. Hva gjelder båtplassen planlegges det en felles båtbygge (BSB4) der dagens bygge ligger. Normalt ville dagens båtplassen erstattes med en plass ved den nye felles båtbygge, så fort den bygges*

- B. Tomt 26 som er planlagt med vei, vil ligge rett foran vår hytte, i et friluftsområde og midt mellom hytten og vannet.

*Kommentar kommune: Etter høringsperioden og befarings er beliggenhet av tomten endret, med den konsekvens at utsikten berøres mindre.*

*På det andre høringsforslaget blir tilgjengeligheten bedre, for området som har friluftsføremål, og gir tilgang til strandsone med felles båtbygge (BSB4). Kommunen mener dette da ikke lengre privatiserer arealet.*

- C. Til tomt 24 er der ikke tegnet inn adkomstvei, hvor kommer den?

*Kommentar kommune: det er lagt opp til direkte adkomst fra hovedveien i vest.*

- D. Ber om at tomt 24 og 26 blir fjernet fra forslaget da disse vil bli til stor sjenanse for oss.

*Kommentar kommune: Tomtene er ikke tatt ut, men tomt 26 er justert. Se kommentar under innspill 9B.*

- E. Viser til pkt.2.2 i planen om Naturmangfold, registrering av fredet arter. Her er observert Hornugle par med 3 unger, Salamander, Blåvinge sommerfugl og et rikt fugle- og dyreliv.

*Kommentar kommune: viser til kommunens kommentar under innspill 6A og under innspill/uttalelse fra NOF*

- F. en alt for stor fortetting av hele området. når vi kjøpte hytten i 2012 at området var ferdig regulert, mulig 4 -5 nye tomter. 37 tomter er vesentlig mere. Vi får våre og omkringliggende områder forringet: Flere hytter, flere veier, større bil - båttrafikk.

*Kommentar kommune: Viser til kommunens kommentar under innspill 4B*

- G. Våre stier og gangbro over Flåtemyra må bli ivarettatt.

*Kommentar kommune: Stier og gangbro over Flåtemyra som ligger utenfor planområdet berøres ikke. Stier som ligger inn i planområdet erstattes med nye stier, korridorer og/eller vei.*

## **10. Katrine og Harald Haraldsen, eier av gnr./bnr. 18/44, Nesstranda 19**

- A. Vi forholder oss og støtter alt som er skrevet i tilbakemeldinga fra Veilaget
- B. Grunneieren snakket tidligere om 3 til 4 nye hyttetomter. Vi skjønner at det er lurt å lage en reguleringsplan, men med så mange hytter som grunneier ønsker, blir det en enorm fortetning.

*Kommentar kommune: tas til etterretning og viser for øvrig til kommunens kommentar under innspill 4B.*

- C. Generelt er vi overrasket over at Vegårshei kommune bygger ut nye hyttefelt uten krav til vann og kloakk.

*Kommentar kommune: Dette stemmer ikke. Hytteeiere kan velge selv (både eksisterende og nye hytteeiere) om de vil ha innlagt vann eller ikke. Ved innlagt vann har de krav om en avløpsløsning. Bestemmelse 3.06 sier:*

***Alle nye bygg og ved tilbygg til eksisterende (våtrom og kjøkken), egnet for opphold av mennesker, skal kobles til felles avløpsanlegg dersom det legges inn vann.***

*I tillegg krever bestemmelse 10.02 at dette skal være på plass senest samtidig med at det gis tillatelse til nye bygg eller tilbygg.*

*De som har krav til avløpsløsning skal følge vann- og avløpsplanen (som ligger ved plandokumentene).*

- D. Konsulentfirmaet Stærk & Co har framlagt et plankart som ikke stemmer med oppmålte grenser. Vi regner selvfølgelig med at dere forholder dere til oppmålte grenser.

*Kommentar kommune: Fargene på plankartet viser formålsgrenser (hvordan arealbruket skal være) som ikke alltid er likt eiendomsgrensene. Eiendomsforholdene endres ikke.*

*Viser for øvrig til innledende kommentar fra Vegårshei kommune på sidene 10, 11 og 12 i dette dokumentet.*

- E. Tomt 26 bør flyttes

*Kommentar kommune: Tomt 26 flyttes nordover. Viser til kommunens kommentar på innspill 9B og revidert plankart.*

- F. Vi lurer også på hvilke regler som gjelder for bygging nær kraftlinjer.

*Kommentar kommune: det er lagt inn en 'hensynssone' (med bredde på 15 meter) ved høyspentlinjen: den er synlig på kart (og tilhørende bestemmelse 1.03). Denne hensynssonen er basert på at det er forbud å sette opp viktige bygninger (herunder bolig og hytte) innen 6 meter, målt vannrett fra nærmeste tråd til nærmeste bygningsdel (kan også være takutspring eller terrasse). Avstand til mindre viktige bygninger er 5 meter*

direkte fra nærmeste tråd til nærmeste bygningsdel. Mer informasjon finnes i denne veilederen fra Agder Energi : <http://reader.livedition.dk/agderenergi/120/>

- G. I plankartet står det at den nye tomten (26) er med på samme kloakk/vann avtale som vi har med Naustdal. Dette stemmer ikke. Vi har fått forespørsel om dette fra grunneier Halvor Dalen, men har svart nei til denne forespørselen. Denne tomten har derfor ikke avtale om vann og kloakk.

*Kommentar kommune: Dette stemmer ikke. I situasjonsplanen til vann- og avløpsplan vises det at tomt 26 skal knyttes til BVA4 og ikke til BVA2. Vann- og avløpsplanen oppdateres med tomtene 39 og 40 som ligger sør for tomt 26.*

- H. hvis det skal komme flere hytteeiere må det være et krav om at det bygges felles bryggeanlegg av grunneier. Slik det er nå er det bygd opptil flere brygger på en plass. Det er verken fint eller praktisk.

*Kommentar kommune: det ivaretas i bestemmelsene og i kartet, at det bygges felles bryggeanlegg. Reguleringsplanen åpner ikke opp for at det skal bygges flere brygger på samme plass.*

- I. Dere har muntlig sagt til leder av veilaget Jan Torbjørn Brantsgård at reguleringsplanen har forskjeller på områder til fellesformål og områder som ikke kan bebygges. Ut fra plantegningene er det ikke mulig å se forskjellene.

*Kommentar kommune: Det som vises på reguleringsplanens plankart er arealformålene (som vises i forskjellige farger). Arealformålene skal mest mulig vise faktisk bruk av arealet: for eks. hvor det er tillatt med bebyggelse og hvor det ikke er tillatt. Formålsgrensene er ikke eiendomsgrens. Eiendomsforholdene i hele planområdet endres / berøres ikke.*

*Viser for øvrig til innledende kommentar fra Vegårshei kommune på sidene 10, 11 og 12 13 i dette dokumentet.*

## **11. Åse og Gunnar Lauve, eier gnr./bnr. 18/26 og 18/34, Nesstranda 23**

- A. Protesterer mot at store deler av tomten omreguleres til friareal. De eier hele tomten og godkjenner ikke at noen annen fratar dem eiendomsretten.

*Kommentar kommune: viser til kommunens kommentar under innspill 10 I*

- B. Vi kan ikke bygge på annekset, for å få toalettet og kjøkken her, pga. formålsgrensen ligger for tett på bygningen på baksiden.

*Kommentar kommune: Det er ikke tillatt å bygge noe på tomten per i dag. Viser til kommunens kommentar under innspill 10 I. Ønske om justering av formålsgrense innvilges: formålsgrensen justeres på baksiden av annekset.*

- C. Har ikke vært noe medvirkning i prosessen.

Kommentar kommune: viser til kommunens kommentar under innspill 8C

D. Vil ikke tillate veibygging over tomten

Kommentar kommune: det foreslås ingen veibygging på denne tomten

E. Protesterer mot at det er opp til enhver hytteeier om de skal knytte seg til et kloakk-anlegg

Kommentar kommune: Hytteeiere som har/får innlagt vann, har krav om avløpsløsning. Viser til kommunens kommentar under innspill 10C

F. Belastningen på naturen øker dramatisk (på grunn av støy, forurensning osv.):

- I Sørfjorden generelt
- Rikt dyre- og fugleliv (for første gang hatt hornugler)
- Et av få våtmarksområder i nærheten av hytta
- Mange ender i område
- Økende vannscooterkjøring

Kommentar kommune: Viser til kommunens kommentar på innspill 6A

G. Ikke mulig å anlegge felles båt plass BSB5 fordi eiendomsgrensene til grunneierne nord og sør for båtbyggen krysser hverandre i vannet

Kommentar kommune: Dette gjelder privatrettslige forhold som kommunen ikke tar stilling / hensyn til i forbindelse med en reguleringsplan. Generelt er eiendomsretten på innsjøen begrenset av allemannsretten. Det betyr at andre kan svømme, padle, kjøre båt og ankre opp utenfor en strand, så lenge du ikke sjeneres.

## **12. Morten Aske på vegne av Liv Aske, fester av qnr./bnr. 18/76/3, Nesstranda 22**

A. Blir det pålagt bore brønn / innlagt vann?

Kommentar kommune: nei det blir det ikke. Hytteeiere kan velge selv (både eksisterende og nye hytteeiere) om de vil ha innlagt vann eller ikke. Ved innlagt vann er det krav om tilknytting til renseanlegg jmfør vann- og avløpsplanen som ligger ved plandokumentene. Planbestemmelse 3.06 omhandler dette temaet:

Alle nye bygg og ved tilbygg til eksisterende (våtrom og kjøkken), egnet for opphold av mennesker, skal det kobles til felles avløpsanlegg dersom det legges inn vann. Viser for øvrig til kommunens kommentar under innspill 10C

## **13. Ingrid Reppesgård, eier av qnr./bnr. 18/35 og 18/36, Nesstranda 24**

A. I planen er det lagt ut kun et område til uteopphold og badeområde. Vi savner konkrete forslag fra forslagsstillerne om hvordan de best kan legges til rette for bade plasser på sine eiendomsteiger.

Kommentar kommune: det stemmer at det er satt av et område til badeplass. Men det betyr ikke at ikke flere plasser langs vannet (eiet av forslagsstillerne) kan benyttes som badeplass. Disse plassene er ikke regulert til det formålet fordi det er ikke tillatt med tiltak (bygg, opparbeiding osv.) i disse grønne områdene med friluftsmål. Men det står fritt med bading og kortopphold på disse plassene så lenge det er i god avstand fra hyttene. Dette styres av friluftsløven, og gjelder uansett arealformålet.

I det ene området som er markert med VB/GB skal det lages badeplass / oppholdsplass hvor det er tillatt med tiltak (for eks. strand, badebrygge, benker). Det er lagt inn en rekkefølgebestemmelse (10.06) som sier følgende:

“Felles uteoppholdsområde BAU og badeområde (VB, og GB) skal være opparbeidet før den 3. (tredje) byggetillatelsen på tomt i BFF2 kan gis. Med opparbeidelse menes gressplen, benker, bord og ildsted for plassering av grill.”

- B. 37 nye hytter et altfor stort antall på et relativt lite område. I tillegg til hyttene kommer veier og stier på kryss og vers i landskapet. Alt er irreversible inngrep som vil forandre områdets karakter for alltid.

Kommunens kommentar: Viser til kommunens kommentar på innspill 6A

- C. De eksisterende tomtene er store og har gode solforhold. Det er mye potensiell tumleplass for barn.....». Vi er usikre på hva som skjuler seg bak begrepet «eksisterende tomter»? Er vi å betrakte som «eksisterende tomt», og må vi i så fall påregne av alle barn i området kan bruke vår tomt som «tumleplass»?

Kommentar kommune: Det menes generell potensiell tumleplass for barn i hele feltet her.

- D. En av de planlagte nye hyttene, nr. 28, ser ut til å bli liggende svært nær eksisterende gangbru og stien videre. Ved en justering av tomtegrensen til denne eiendommen vil man kunne unngå at eventuelle nye eiere får trafikken fra gangbrua tett inn på hytteveggen.

Kommentar kommune: gangbru opprettholdes og stien legges om som vist på plankartet.

- E. Vi ser til vår overraskelse at skjæret som stikker ut i vannet på spissen av vår eiendom har fått betegnelsen LF og således kommer i kategorien «friluftsområde». Dette skjæret tilhører vår eiendom, og vi har i alle år brukt som det badeplass.

Kommentar kommune: I utgangspunkt er regelen at arealformålene må vise 'faktisk bruk' av arealet. Denne nesen kan ikke bebygges: ikke per i dag og heller ikke etter at reguleringsplanen er vedtatt. Derfor passer 'friluftslivsmål' best her: fordi det gjenspeiler faktisk og framtidig ønsket arealbruk. Arealformål (fargene på kartet) sier ingenting om eiendomsforhold, men viser hva arealet kan brukes / ikke brukes til.

#### **14. Øyvind Hagane på vegne av Ågoth Hagane, nabohytteieier til gnr/bnr 18/21, Nesstranda 26**

- A. Vi ønsker ikke denne fortettingen. De idylliske naturområdene som er pr. i dag, vil forringe hele området. Natur, dyreliv og ro og fred. Det vil bli masse tråkk over vår



eiendom. Der har vi både tyttebær og blåbær som vil bli tråkket bort hvis det fortsatt skal være tråkk der.

Kommunens kommentar: Viser til innledende kommentar fra Vegårshei kommune på sidene 11, 12 og 13 i dette dokumentet.

- B. Jeg lurer på hvor langt ut dere må legge bryggene da det er veldig lavvann på det verste.

Kommunens kommentar: Viser til kommunens kommentar under innspill 6C

- C. Vi har en veldig bra parkeringsplass til vår bil og gjestene våre på egen eiendom. Blir veldig bekymret når jeg tenker på om vi får plass der fremover. Tidligere har vi opplevd at parkeringsplassen er opptatt. Det er ikke alltid at de vet hvor grensene går, selv om det står PRIVAT PARKERING.

Kommunens kommentar: Deres parkeringsplass er privat og skal ikke brukes av andre. Det er helt greit at dere setter opp skilt for å understreke det. Vi forventer at behov til parkering på deres eiendom blir mindre pga. at det blir krav om egen parkeringsplass på og adkomstvei til alle nye hyttetomter.

- D. Denne reguleringsplanen er startet i 2017. Dette fikk vi vite gjennom brev fra Vegårshei kommune datert 11.6.18. Vi er blitt fullstendig oversett.

Kommentar kommune: Stærk og Co har sendt ut varslings om oppstart i 2016. Den er sendt til Ågoth Hagene (Saltrød). Det samme er gjort da kommunen sendte ut høringsutkastet i 2018. Vi har listen med berørte som har fått varsel i disse tilfellene.

- E. Hva vi kan se av Reguleringsplanen blir våre nye naboer 3 hytter og garasjeanlegg. Jeg syntes som grensenabo så burde vi blitt informert på et tidligere tidspunkt. I framtiden vil utsikten bli hytte-garasjevegg isteden for skog. Vi ønsker ikke en slik bebyggelse samt vei så nærme grensen vår.

Kommentar kommune: Tas til etterretning

- F. Pga. lite vann på den tørreste tiden blir tilgangen til fjorden problematisk da alt gror igjen på egen eiendom. Alt forverrer seg fra år til år. Vårt ønske er at reguleringen av vannet stopper på et høyere nivå.

Kommentar kommune: Tas til etterretning.

**15. Grete Hauge og Gudmund Gustavsen, naboer/huseier til gnr/bnr 18/14 og 18/80, Fjordbygdveien 467**

- A. Ønsker at en (ikke tinglyst), muntlig avtale som er gjort snart for 100 år siden og som gir huseierne veirett til fjorden via Nesstranda, opprettholdes. Ellers ligger det en

vannledning (benyttes til hagevanning) til fjorden nedgravd i bakken som krysser veitraseen. Det bes om at denne ledningen legges i rør under evt. vei/hytter.

*Kommunens kommentar: Dette gjelder privatrettslige forhold (private avtaler) som kommunen ikke tar stilling / hensyn til i forbindelse med en reguleringsplan. Vi kan ikke se at planen utløser noen endring for deres rett til å bruke stien.*

- B. Området mellom huset og Vegår er hogget og derfor har huseierne utsikt til fjorden. Hytte nr. 28 er planlagt midt i denne traséen og ønskes flyttes slik at utsikten opprettholdes.

*Kommentar kommune: ny tomt nr. 28 er planlagt i denne traseen og planlagt hytte kommer dermed i huseiernes utsikt mot vannet. Avstanden mellom huset og vannet er 225 meter, og mellom huset og framtidig hytte på tomt 28 omtrent 90 meter. På grunn av avstanden tar hytta kun en del av utsikten. Hogget trase eies av en av planforslagstillerne.*

### **Øvrige innspill / kommentar fra Vegårshei kommune som ikke er omtalt herover.**

1. Tomt 26 er justert slik at området med friluftsmål (der hvor båtbygge BSB4 er planlagt) blir bedre tilgjengelig og for å skape mindre sjenanse for bakliggende hytte. Stien ned til BSB4 opprettholdes i et grønt område med friluftslivsmål.
2. Positiv om å ta inn tomter 39 og 40. Tilgjengelighet av LF område hvor båtbygge BSB4 er planlagt er ivare tatt gjennom innregulerte grønkorridorer.
3. Krav om opparbeiding av felles oppholdsplass og badeplass og sti til dette området ivaretas gjennom to nye rekkefølgekrav (10.06 og 10.07).
4. Kommunen har vurdert byggegrensene i høringsperioden. Dette har resultert i at kommunen har justert noen byggegrenser rundt eksisterende hytter i strandsonen.
5. Tilføyet bestemmelse under 'friluftsområde på land':
  - a) Det kan fjernes vegetasjon for gjennomføring av tiltak som gagnar friluftslivet og slik at tomtene får sol og beholder deler av utsikten.
  - b) Det kan ryddes og merkes stier i friluftsområde.
6. Tilføyet bestemmelse under 'friluftsområde i vann':
  - a) Det skal ikke foretas inngrep i Vegår som forringer verdien av landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, leveområder for vilt og fisk eller kulturminner.
  - b) Før tiltak i strandsonen settes i verk, skal det godkjennes av kommunen.
7. Flere områder som er avsatt til avløpsanlegg i planområdet, ligger i flomutsatte områder. Håndtering av disse områdene ved utbygging, omskrives i vann- og avløpsplanen. Anleggene må i hvert tilfelle ligge over flomvannstanden.