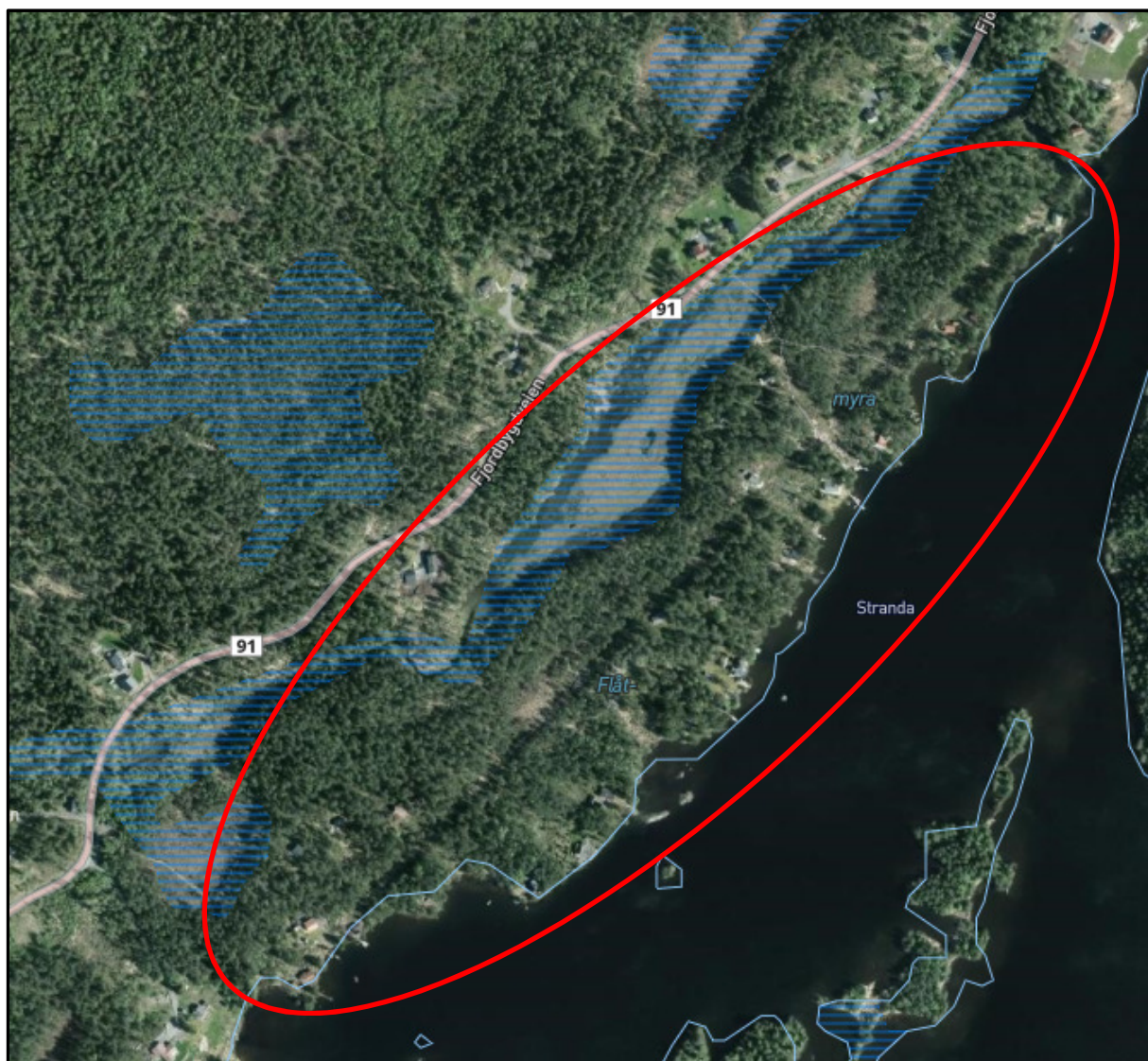


DETALJREGULERING PLANBESKRIVELSE



**TILTAKSHAVERE: HALVOR DALEN,
Fam. SANDBERG/LAUGSTØL og Fam. NAUSTDAL**

Innhold

1. Innledning – bakgrunn	4
2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet	4
2.1 Kulturminner	6
2.2 Naturmangfold	6
2.3 Rekreasjonsverdi og barns interesser	6
2.4 Landbruk	6
2.5 Trafikkforhold	6
2.6 Teknisk infrastruktur	7
2.7 Grunnforhold	7
2.8 Forurensning	7
2.9 Risiko og sårbarhet	7
3. Gjeldende planstatus og overordnede føringer	7
3.1 Sentrale planer og føringer	7
3.2 Kommunale planer og føringer	7
3.3 Reguleringsplaner, Disposisjonsplaner	8
4. Planprosess og medvirkning	8
5. Planforslaget	9
5.1 Generelt	9
5.2 Planavgrensning	9
5.3 Arealbruk	9
5.4 Nærmere beskrivelse av de ulike arealformålene i planen	10
5.4.1 Bebyggelse og anlegg	10
5.4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	11
5.4.3 Grønnstruktur	11
5.4.4 LNF-områder	12
5.4.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag	12
5.4.6 Hensynssoner	12
6. Virkninger/konsekvenser av planforslaget	12
6.1 Overordnede planer, avvik	12
6.2 Landskap	14
6.3 Stedets karakter, estetikk	14
6.4 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi	15
6.5 Forholdet til Naturmangfoldloven	15
6.6 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk	15
6.7 Uteområder	16
6.8 Trafikkforhold	16
6.9 Barns interesser	17
6.10 Universell tilgjengelighet	17
6.11 Energibehov – energiforbruk	18
6.12 ROS	18
6.13 Landbruk	19
6.14 Teknisk infrastruktur	19
6.15 Økonomiske konsekvenser for kommunen	19
6.16 Konsekvenser for næringsinteresser	19

6.17	Interessemotsetninger	19
7.	Innkome merknader med kommentarer	20

Vedlegg:

- 1. Reguleringsplan, Detaljregulering, Nesstranda, PlanID 09122018040R, målestokk 1: 1000, datert 28.02.2019**
- 2. Reguleringsbestemmelser, Detaljregulering, Nesstranda, PlanID 09122018040R, datert 28.02.2019**
- 3. ROS-analyse, Nesstranda, PlanID 09122018040R, datert 03.05.2018**
- 4. Plan for vannforsyning og avløp, Konsulenttenester Halvor Skåli, datert 16.01.2018, revidert 19.11.2018**
- 5. Kart med angivelse av mulige ferdselskorridorer.**

1. Innledning – bakgrunn

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for fortetting av eksisterende hyttefelt (D19 og D20) ved Nesstranda og å planlegge ny utbygging i fremtidig byggeområde langs Nesstranda. Planforslaget legger opp til 2 nye tomter i D19, 12 nye tomter i D20 i tillegg til 1 eksisterende ubebygd tomt (tomt 39) og 24 tomter i område for fremtidig hyttebygging. Til sammen 38 nye tomter. Videre planlegges det traseer for fremføring av vei til både eksisterende og nye tomter, felles båt plasser, avløpsanlegg og areal for uteopphold og aktiviteter med bade plass.

Forslagstiller er tre grunneiere i området; Halvor Dalen (Bnr. 28, 30, 76, 114 og 152), Kjersti Sandberg og Arne Laugstøl (Bnr. 27 og 29) og Fam. Naustdal (Bnr. 45 og 149). Stærk & Co as, avd. Vegårshei, er innleid plankonsulent.

Det er tidligere ikke fattet vedtak i saken, men det er gitt tillatelse/dispensasjon til å bygge 3 avløpsanlegg, tilførsels/samleveg og noen stikkveger, samt å fradele tomter i området.

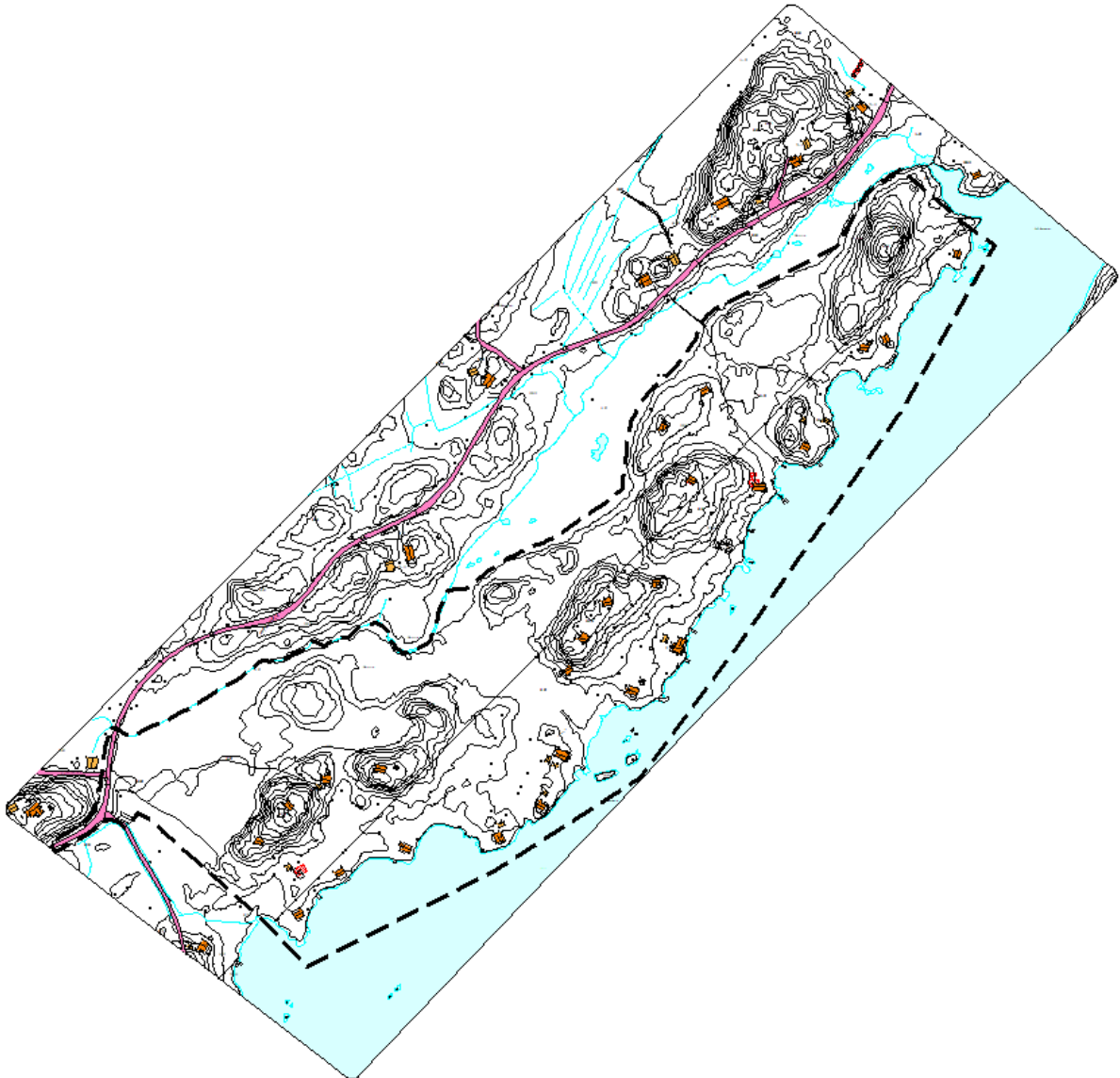
Det er ikke stilt krav om utbyggingsavtale eller konsekvensutredning.

Ved vedtak av ny reguleringsplan vil de gamle disposisjonsplanene, D19 og D20 bli opphevet.

Etter at reguleringsplanen var utlagt til offentlig ettersyn er det besluttet å utvide planområdet ved innkjøringen til området (3,1 daa) og å legge denne ut på ny høring med samtidig varsling av at planområdet er utvidet. Utvidelsesarealene er regulert til bestående arealbruksformål/bruk (Fylkesvei med annet veiareal, privat vei med annet veiareal og offentlig renovasjonsbu), med den hensikt å stramme opp de private kjørearealene med hensyn på trafiksikkerhet og å vise siktsoner.

2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

Planområdet ligger i sørfjorden i Vegår, sør for grenda Sundet og nordøst for grenda Nes og er 1 kilometer langt. Det er ca. 236,6 daa stort, hvorav ca. 43,5 daa er vann og 193,1 daa landareal. Se kartskisse nedenfor.



Planområdet har adkomst fra FV. 91, Fjordbygdveien. Det er bygd ny felles avkjøring til hytteområdet og eiendommene Fjordbygdveien 548 og 550, samt nylig ført opp felles avfallsbod og bygd avkjøring til felles parkeringsplass. Planområdet strekker seg fra «innløpet» til Flåtmyra i nordøst til adkomsten fra Fjordbygdveien i sørvest. Det er 26 eksisterende hytter i området og 1 ubebygde hyttetomt (Tomt 39 i planforslaget). I 2015 ble det bygd ca. 850 meter vei inn og nordover i hytteområdet og stikkveier til de som bekostet veien. Senere har flere kjøpt seg inn i veien. Det er ordnede forhold for innkjøp i veien.

Området er småkupert og forholdsvis tett bevokst med både bar- og lauvskog, unntatt myrområdet. Det er et flatt belte langs Vegår i øst og rundt Flåtmyra i vest. Gjennom hele planområdet i nord-sør retning er det en kjede av mindre koller, der det er mulig å passere mellom dem til og fra Vegår.

Eksisterende bebyggelse er plassert mellom vannkanten og toppen av kollene, med unntak av to hytter i D19. Halvparten av hyttene ligger på tomter som går helt ned til Vegår. Bygningene er plassert nær Vegår, og disponerer det aller meste av det byggbare arealet mot Vegår. Det er

kun noen korridorer og mindre attraktive arealer igjen ned mot Vegår. Her har bakenforliggende hytter sine båtplasser.

Det går en høyspentlinje gjennom hele planområdet, parallelt med strandlinja. Videre er det bygd 3 privat avløpsanlegg i området, 2 felles anlegg og 1 for en fritidsbolig. Hyttene som har avløpsanlegg har bort etter vann. Det er både felles og enkelt anlegg.

De eksisterende tomtene er store og har gode solforhold. Det er mye potensiell tumleplass for barn i og utenfor planområdet. Vegår, hyttetomta, Vegårshei ski og aktivitetscenter og omkringliggende skogsmark brukes til nærrekreasjon, aktiviteter og friluftslivsliv.

Det er ikke rampe for utsetting av båter i området, men Vegår grunneierlag har flere slike, hvorav 1 ligger i Sørfjorden ved Kviftestranda.

2.1 Kulturminner

Det er utført registreringer av kulturminner både på land og i vann, men ikke funnet kulturminner eller nyere tids kulturminner i området.

2.2 Naturmangfold

I naturbasen er det ikke angitt arter av nasjonal forvaltningsinteresse, utvalgte naturtyper, prioriterte naturtyper, MIS-figurer eller andre registreringer med betydning for biologisk mangfold.

I artsdatabasen ligger en registrering av Gråbrun markgresshoppe og Sumpgresshoppe. Denne registreringen er gjort i 1939. Nøyaktigheten på registreringen er 1000 meter. Artene er livskraftige.

2.3 Rekreasjonsverdi og barns interesser

Planområdet har lokal verdi som rekreasjonsområde for de som har hytte i området, og for lokalbefolkningen. Etter gjentatte befaringer i marka er det grunn til å tro at folk for det meste oppholder seg ved hytta på egen tomt, og at de bruker Vegår til fiske, bading og utflukter. Lokalbefolkningen har begynt å gå tur langs den nybygde veien. Det er ikke spor etter bålbrekking eller lokale turmål/samlingssteder i planområdet.

Ut over ovennevnte er det ikke områder som er i bruk til barns interesser eller med spesiell verdi for disse eller forskning.

2.4 Landbruk

Det er ikke dyrka mark i området, eller med åpenbart potensiale for dette. Dyrking av myr er omstridt og denne ligger lavt i forhold til grunnvannstanden/Vegår. I området er det produksjon av skog, men det er en liten andel av denne som representerer kvalitetsvirke.

2.5 Trafikkforhold

Eksisterende kjørevei er i utgangspunktet bygd etter kriteriene for skogsbilvei kl. 3, men er gjennomgående noe smalere. Veien er fullt kjørbart med dagens tømmerbiler og henger. Veien er oversiktlig og flat (lite stigning). Veien er bred nok til at to kjøretøy kan møtes ved å senke farten og bruke skulderen. I praksis vil sikkert mange biler og stoppe i avkjøringer ved møtende kjøretøy. Veien har god kapasitet.

2.6 Teknisk infrastruktur

2 av de 3 private rensanleggene er felles. Det kan være mulig å bygge ut kapasiteten i disse for å ta imot flere hytteenheter, men det er ikke lagt opp til det i vedlagte plan for avløp.

En del hytter har bort etter vann. Vann tas for øvrig fra Vegår. For fremtiden må hver hytte selv bore etter vann.

Det er kapasitet i eksisterende høyspentledninger til å forsyne den planlagte utbyggingen, men det kan være behov for flere transformatorstasjoner i området.

2.7 Grunnforhold

Det er fjell i grunnen med et varierende dekke løsmasser over der hytter er tenkt plassert. Der det er fuktig mark/myrlendt erfarte man ved bygging av veg i 2015 at det er fjell, hardpakka aur og lommer med silt og leirholdig masse under torvdekket.

2.8 Forurensning

Det er ikke kilder til luftforurensning i området (støy, støv, lukt). Grunnen er ikke forurenset av mennesker ut over potensielle gråvannsutslipp og noen få utedoer.

2.9 Risiko og sårbarhet

Naturbasert

I området er det høy aktsomhet for radon (kilde: www.ngu.no) og fare for flom.

Menneskeskapt risiko

Det går høyspent luftstrekke gjennom området. Det kan oppstå brann, ulykker og fare for forurensning som følge av at det er mennesker som oppholder seg i området.

3. Gjeldende planstatus og overordnede føringer

3.1 Sentrale planer og føringer

- **Lover**

I tillegg til plan- og bygningsloven (pbl) vil planforslaget måtte forholde seg til en rekke sektorlover (eks naturvernloven, kulturminneloven, vannressursloven) som har bestemmelser om disponering av arealer og naturressurser.

- **Forskrift om konsekvensutredning**

Planforslaget er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredning (KU), av 01.07.2017. Det er avklart at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning, jfr. § 4-2 i Plan og bygningsloven.

3.2 Kommunale planer og føringer

I kommuneplanens arealdel for perioden 2014-2025, vedtatt i kommunestyret den 04.02.2014, er området avsatt til eksisterende og fremtidig byggeområde for fritidsboliger. Se fig 1 nedenfor. Kommuneplanen har bestemmelser og retningslinjer vedrørende regulering av fritidsbebyggelse.

PLANBESKRIVELSE – DETALJREGULERING FOR NESSTRANDA, VEGÅRSHEI KOMMUNE

Dette gjelder plankrav og krav til plan for vann og avløp, adkomst, byggegrenser til vann (angitt på kommuneplanen i dette tilfellet) og retningslinjer for brygger.

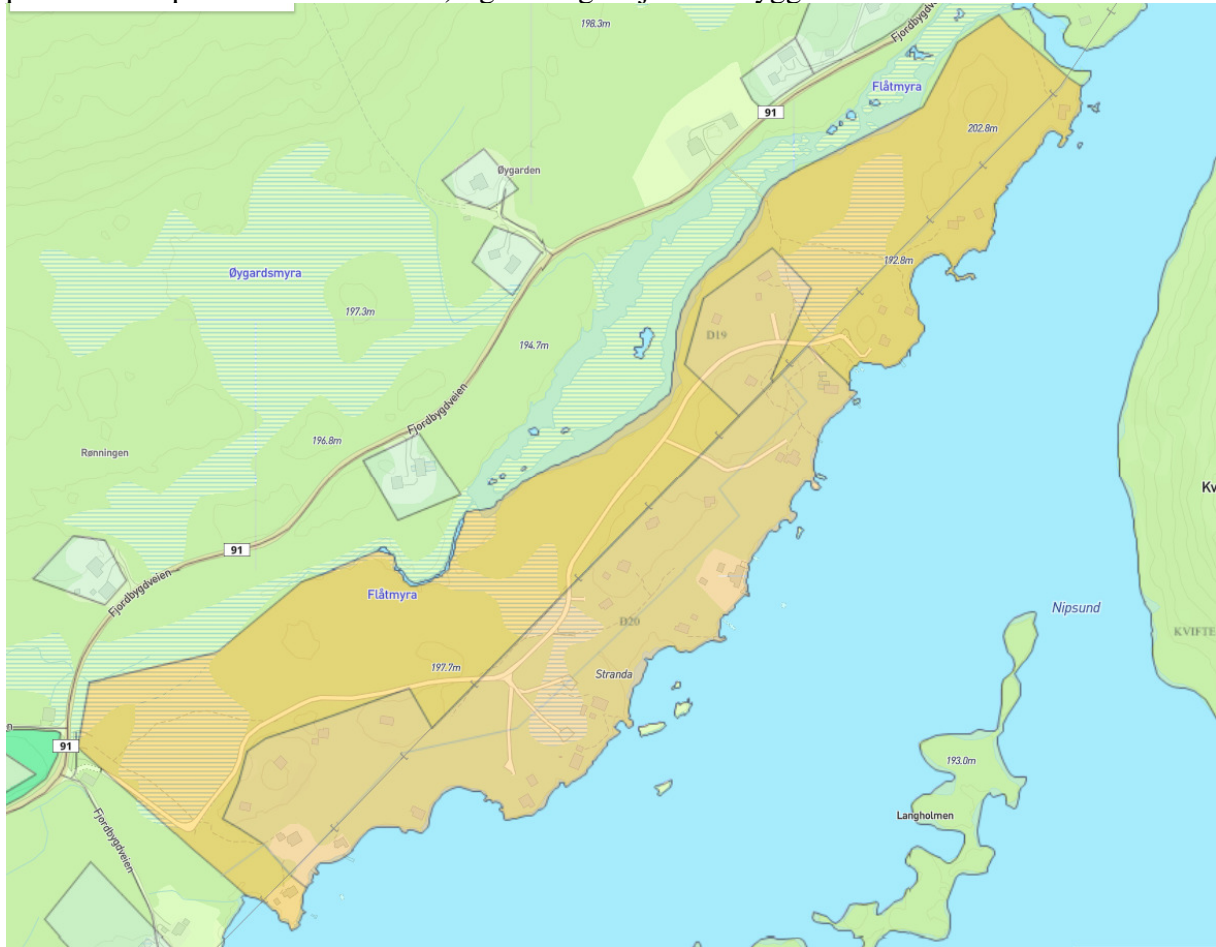


Fig 1 Utsnitt av kommuneplan, lys oransje farge er eksisterende og mørk fremtidig byggeområde.

3.3 Reguleringsplaner, Disposisjonsplaner

De eksisterende byggeområde inngår i 2 Disposisjonsplaner (D19 og D20) fra henholdsvis 1971 og 1972. Disposisjonsplanene vil bli opphevet og erstattet av ny reguleringsplan.

4. Planprosess og medvirkning

Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte med Vegårshei kommune 16.11.2016. I møtet ble det informert om forhold som var viktige for det videre arbeidet;

- Plan for vannforsyning og avløp.
- Plan for adkomst og parkering til alle.
- Hensyntaking av Flomsone
- Felles bade- og bryggeplass.
- Fortetting av eksisterende byggeområder.

Varsel om oppstart av planarbeid

Planarbeidet ble varslet 15.12.2016 med brev til berørte parter og annonse i Tvedestrandsposten og hjemmesiden til Vegårshei kommune. Frist for merknader var 20.01.2017.

Alle innspill er kort referert og kommentert i kap. 7.

Medvirkning

Lovens krav til medvirkning er fulgt, med varsling i avis (Tvedestrandsposten), berørte parter er tilskrevet, og varselet er kunngjort på kommunens hjemmeside. Videre har planforslaget vært på høring, og blir sendt på ny begrenset høring før godkjenning i kommunen. Det er ikke avholdt folkemøte, men det har vært kontakt med mange hytteeiere i området pr. telefon, e-post og ved personlig oppmøte både med planlegger og kommunen.

5. Planforslaget

5.1 Generelt

- Reguleringsplanen er utarbeidet som en detaljregulering, jfr. plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-3. Arealformål og hensynsoner er angitt iht. §§ 12-5 og 12-6.
- Bestemmelser er utarbeidet iht. § 12-7.
- Planbeskrivelsen er utarbeidet iht. § 4-2.
- Plandataene (kartet) har sosi-versjon 4.5.

5.2 Planavgrensning

Planavgrensningen er tilsvarende planavgrensningen ved kunngjøringen. Utbyggingsarealet er eid av Halvor Dalen Gnr. 18, Bnr. 28, 30, 76, 114, 152, Kjersti Sandberg og Arne Laugstøl, Gnr. 18, Bnr. 27 og 29 og Fam Naustdal, Bnr. 45 og 149.

5.3 Arealbruk

Under følger en oversikt over de ulike formålene.

AREALFORMÅL (sosi-kode i parentes)	SYMBOL
Fritidsbebyggelse – frittliggende (1121)	BFF1 – BFF4
Småbåtanlegg (1587)	BSB1 – BSB6
Garasje (1119)	BG1 – BG2
Felles uteoppholdsområde (1690)	BAU
Avløpsanlegg (1542)	BVA1 - BVA6
Renovasjon (1550)	O_BRE
Kjøreveg (2011)	O_SKV, SKV1 – SKV2
Parkering (2082)	SPP1-SPP3
Annen veggrunn – grøntareal (2019)	O_SVG, SVG
Turvei (3031)	GT1-GT3
Friluftsområde (5130)	LF
Friluftsområde i vassdrag (6710)	VFV
Badeområde, land, (3041)	GB
Badeområde, vann (6770)	VB

5.4 Nærmere beskrivelse av de ulike arealformålene i planen

5.4.1 Bebyggelse og anlegg

Fritidsformål, BFF1 – BFF4

Før det kan tillates bygging av nye hytter, skal det sprenges fri sikt langs vestsiden av fylkesveien ved avkjøringen til området og selve avkjøringen strammes opp som vist på plankartet. Tiltaket skal utføres i samråd med vegvesenet.

Område BFF1 er eksisterende hytter utskilt fra eiendommer som i dag tilhører Halvor Dalen. BFF2 er areal der Halvor Dalen planlegger nye hytter. BFF3 er Kjersti Sandberg og Arne Laugstøl sine eiendommer der det er 1 eksisterende hytte og planlegges 3 nye hytter. BFF4 er Fam. Naustdal sine eiendommer der det er 1 eksisterende hytte, 1 eksisterende tomt og 1 planlagt ny hytte.

På alle eksisterende tomter bak strandlinjen, unntatt 18/58, er alt areal tilhørende tomta lagt ut til byggeområde for fritidsbebyggelse. På tomter som grenser til Vegår er det arealet som er privatisert/sterkt menneskepåvirket, og/eller er aktuelle retninger for tilbygg, som er regulert til byggeområde, Øvrig areal er regulert til friluftsmål. På tomtene i byggeforbudsbeltet er det lagt inn byggegrenser mot vannet. Se for øvrig vurderinger i Kap. 6.

I bestemmelsen er det gitt maksimal utnyttelsesgrad og mønehøyde og skilt på dette etter tomtenes beskaffenhet. Tomter som er eksponert mot Vegår kan være inntil 100 m². Tomter med god ryggdekning eller som ligger lite, eller ikke er synlig fra Vegår kan ha BYA inntil 150 m². En tomt har maksimalt BYA = 60 m². Parkering på terreng inngår ikke i BYA. Maksimal mønehøyde er 5,5 meter, unntatt 16-19 som maksimalt kan være 4,5 meter og en del tomter som kan være 7,2 meter. Tomt 24 og 40 har i tillegg fått maksimal mønehøyde angitt i moh.

Tomt 36 og 37 ligger inntil et fjell som bør tas vare på. Disse tomtene er utstyrt med et lite tilleggs byggeområde (36 og 37) der det er tillatt å sette opp sekundærbygg (f.eks. anneks eller lysthus).

Det er stilt krav om saltak, møneretning og takvinkel, og at alle bygg med innlagt vann skal koples til felles avløpsanlegg.

Eksisterende avfallsbu er medtatt i reguleringsplanen etter 1. høring. Nye hytter skal være tilsluttet eksisterende avfallsbu. Se rekkefølgebestemmelse.

Dersom det legges inn vann i hytte, skal denne koples til felles avløpsanlegg, se vedlagt avløpsplan, vedlegg 4.

Småbåtanlegg:

Det er satt av 7 områder for felles småbåtanlegg. Disse er ment for bakenforliggende hytter som ikke ligger på eiendommer som grenser til vann og/eller (BSB7) alt har båten sin der. Etter offentlig høring er BSB2 som hadde 12 båtplasser tatt ut og erstattet med en ny der det er plass til 6 båter (eksisterende og nye). Det er dermed en underdekning på 7-8 båtplasser – forutsatt at hver båtplass har størrelse 2,5 x 5 meter. Erfaringen fra alle andre hytteområder i kommunen er at ikke alle hytteeiere har båt. Det er mange små båter, slik at det kan ligge flere båter pr. brygge

en antydet på plankartet. Etter at BSB2 er flyttet er det ikke lenger aktuelt å mudre for at båter skal komme til og ifra båt-plassen.

Garasje:

Det er planlagt felles garasjer til BFF3 (BG1) og BFF4 (BG2).

Annet uteoppholdsareal:

Sentralt i området er det satt av et areal til felles uteoppholdsareal. Det er stilt rekkefølgekrav til opparbeidelse av stedet. Stedet skal opparbeides til sosialt møtested, med benker, bord, grillsted, ol. og kan tilrettelegges ytterligere for ballaktiviteter og med lekeapparater, samt bygninger som gagnar friluftsliv. Arealet ligger inntil regulert badeområde.

Avløpsanlegg:

Det er satt av 6 områder til avløpsanlegg, 2 eksisterende og 4 fremtidige. I tillegg er det 1 uregulert privat anlegg på gnr. 18, bnr. 26. Vedlagt avløpsplan datert 19.11.2018.

5.4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg:

Etter 1 høring, og 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 planlagt forlengelse av fellers adkomstvei med samme standard som eksisterende, unntatt bredden som er redusert fra 4 til 3,5 meter inklusive skuldre. Adkomstveien er privat felles vei. Nye brukere må kjøpe seg inn i eksisterende vei. Det er planlagt stikkveier til alle eiendommer i hele planområdet.

Det er ikke vist byggegrenser til vei. Annet veiareal og den generelle byggegrensen til tomtegrensen vil ivareta tilstrekkelig snøopplag langs veiene.

Anna vegareal:

Det er satt av 1,5 til 2 meter annet veiareal langs veiene.

Parkering:

Innenfor området er det en eksisterende (SPP2) og en planlagt (SPP1) felles parkeringsplass, samt 1 privat parkeringsplass (SPP3). SPP1 er felles parkeringsplass for BFF3. SPP2 blir benyttet av eksisterende hytteeiere som ikke har kjøpt seg inn i adkomstveien. SPP3 er privat for Gnr. 18, Bnr. 31. I tillegg har en del eksisterende hytteeiere parkeringsplasser langs fylkesveien, utenfor reguleringsområdet.

5.4.3 Grønnstruktur

Det er regulert 3 korte turveier (GT1-GT3). I det ene tilfelle for å vise adkomst til uteoppholds og badeområde (GT1), i det andre tilfelle for å vise en tinglyst ferdselsrett over annenmanns tomt (GT2), og i det tredje sti ned til område med båt-plasser (GT3). I tillegg er det tinglyst rett til å ferdes over søndre hjørne av Gnr. 18, Bnr. 73. Dette arealet er vist som friluftsmål. Badeområdet GB er landdelen av et tenkt felles badeområde ved Vegår.

Øvrige naturområder er regulert til friluftsmål. Disse utgjør den viktigste delen av det allmennheten opplever som grønnsstruktur, men vil og kunne fungere som ferdselskorridorer.

5.4.4 LNF-områder

Friluftsmål:

Grøntområder og naturområder som ikke har noen spesiell funksjon er regulert til friluftsmål. I disse områdene inngår også mulige ferdeselskorridorer, se vedlegg 5, jfr. friluftsløven.

En del av det nye veisystemet vil erstatte noen av stiene, og flere av stiene vil opprettholdes. Det har vært fokus på å opprettholde korridorer ned til vannet, se vedlegg 5. Regulerte friluftsområder, byggegrensen til Vegår og vegetasjon på ubebygde deler av tomtene, vil medvirke til at området fortsatt vil beholde et grønt og vegetert preg. Planen medvirker ikke til å sprengne ned eksisterende koller.

5.4.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Friluftsmål:

Alt areal i vann er regulert til friluftsmål, unntatt planlagte småbåtanlegg.

Badeområde:

Det er avsatt et område til felles badeplass (VB). Det er tillatt å opparbeide dette til formålet ved å renske opp i massene i den naturlige sandstranden og å tilføre mere sand.

5.4.6 Hensynssoner

Siktsone:

Det er vist siktsone (H140_1) i innerkurve langs Fylkesvei 91, og stilt rekkefølgekrav til opparbeidelse av denne før videre utbygging kan finne sted.

Høyspent:

Det er vist en 15 meter brei korridor (7,5 meter til hver side for midten) rundt høyspentlinjen til hensynssone, fareområde.

Flomsone:

Vegårshei kommune har fått utarbeidet flomsonekart for Vegår. Flomsonen er tatt inn i reguleringsplanen og vist som hensynssone flomfare. I bestemmelsene er det lagt inn krav om at tomter i flomsonen skal fylles opp til flomsikkert nivå før utbygging kan ta til.

6. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Nedenfor er det omtalt og vurdert hovedsakelig overordnede virkninger og konsekvenser av planforslaget. I kap. 7 er det omtalt og vurdert mange spesifikke virkninger og konsekvenser av planforslaget i kommentarene til det enkelte innspill.

6.1 Overordnede planer, avvik

Intensjonen om foretting og utvidelse av eksisterende hytteområde i kommuneplanen er fulgt i foreliggende reguleringsplan. Det er foreslått noen mindre avvik i byggegrensen til Vegår. Dette gjelder tomt 10, 11 og 14-16. Dette er avvik etter en konkret vurdering av forholdene i marka. Avgrensningen i kommuneplanen følger administrative grenser (høyspentlinjer og eiendomsgrenser/punkt) og rette linjer mellom slike. Vi mener de foreslåtte endringene er

PLANBESKRIVELSE – DETALJREGULERING FOR NESSTRANDA, VEGÅRSHEI KOMMUNE

naturlige tilpasninger av grensen som hører med når det stikkes tomter i marka og man vurderer terrengets beskaffenhet og hensyn byggegrensen skal ivareta (Pbl. § 1.8). Det er anledning til å gjøre slike endringer. Endringene har ingen betydning på de forholdene linjen er ment å ivareta i utgangspunktet (loven) eller i kommuneplanen, og som er; friluftsliv, ferdsel, landskap, grønnstruktur, kulturmiljø ol. I dette tilfellet mener vi endringene kun har betydning internt i feltet og for utbygger.

Byggegrense

Plan- og bygningsloven har en generell regel om 100-meter byggegrense til vann. Denne kan fravikes i kommune- og/eller reguleringsplan. Dersom det ikke er vist byggegrense til vann på tomter i 100-metersbeltet i plan, kan det ikke gis byggetillatelse før det er vist eller det gis dispensasjon. Kommuneplanen viser i dette tilfellet en spesiell byggegrense nærmere vannet enn 100 meter. I planforslaget her er det vist byggegrenser på tomtene som er bebygd nærmere vannet enn byggegrensen i kommuneplanen. På tomtene bak grensen i kommuneplanen er det ikke vist byggegrenser. Her er det kommuneplanen og de generelle reglene som gjelder i forhold til avstandskrav til nabogrense for ulike typer bygg og tiltak. For alle andre reguleringsformål enn byggeområde fritidsbebyggelse i byggeforbudssonen som innebærer/hjemler søknadspliktige tiltak (vegarealer, parkering, garasje, avløpsanlegg, annet uteoppholdsareal, badeområder og småbåtanlegg, turvei) er det i bestemmelsene til planen sagt at formålsgrensen for hvert av disse formålene også er byggegrense. Det er ikke hensiktsmessig å vise denne da den ikke vil synes på plankartet, kun i sosi dataene.

På de eksisterende tomtene i byggeforbudssonen er byggegrensen satt slik at det fortsatt vil være mulig å utvide hyttene noe, uten å komme nærmere Vegår.

Når man legger til grunn at det er 4 meter byggegrense til foreslåtte tomtegrenser for hytte, er det i praksis bare tomt 10 som representerer et avvik fra byggegrensen i kommuneplanen. Denne ligger på et lite platå over terrenget fremfor der det er planlagt felles uteoppholdsområde og badeområde. Tomta har god ryggdekning i bakenforliggende terreng og hindrer ikke ferdsel til eller fra vannet. Videre bidrar tomt 10 og 11 til gode lys/solforhold på arealet til felles uteopphold og bading. Plasseringen av tomt 10 bidrar ikke til et vesentlig mer nedbygd eller privatisert område. De eksisterende tomtene på hver side av badeområdet og uteoppholdsområdet har en mer iøynefallende plassering. Vi er av den oppfatning at det og kan være positive effekter av at noen kan se ned til uteoppholdsarealet og badeområdet, som oppsyn med stedet, avverge uønskede hendelser ol.

Småbåtanlegg:

I innspill til planarbeidet er det reist spørsmål ved om brygge til småbåter (småbåtanlegg) er i tråd med kommuneplanen da alt areal i vann er regulert til friluftsfornål.

Planforslaget berører sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Flere av de eksisterende hyttene ligger nært vannet og har etablerte oppholdsareal nært og brygger i vannet. Tomter som ikke grenser til Vegår har brygger og båter liggende i Vegår på utbyggers/hovedbrukets eiendom og grønne parseller ned til Vegår. Nye hytter er plassert utenfor byggegrensen til vannet og vil dermed ikke berøre strandsonen i samme grad. Det er lagt opp til felles bryggeanlegg, da det er sannsynlig at hytteeiere ønsker å benytte seg av fjorden og dens muligheter til fiskeing, friluftsliv og andre vannaktiviteter.

I plan er private brygger til fortløyning av småbåter et eget reguleringsformål – Småbåtanlegg. I kommuneplanen er det ikke avsatt områder til småbåtanlegg, men det er istedenfor gitt retningslinjer (pkt. 1.3) som sier disse skal vises i reguleringsplan og videre noe om hvordan de skal anlegges, og hvilke hensyn som skal tas. Juridisk og isolert sett er det et avvik å planlegge småbåtanlegg i friluftsområde, men ifølge retningslinjene til kommuneplanen og hvordan kommunen har ment dette, så er det forventet at det planlegges bryggeområder til hytteområdene som ligger ved vann. Disse retningslinjene er fulgt. Det er kun foreslått felles brygger til nye hytter og eksisterende bak strandeieendommene. De som har hytte på eiendom som grenser til Vegår har fått regulert bryggedeler på land eller som i kartgrunlaget er landfaste, til byggeområde for fritidsbebyggelse. Løse brygger utenfor eiendommen (i kartgrunlaget) og på holmer er ikke regulert til byggeformål.

6.2 Landskap

Området og omgivelsene er slett/flatt. Landskapsbildet sett fra Vegår er preget av hyttene med tilhørende uteområder og installasjoner som ligger helt inntil Vegår og all vegetasjonen i form av trær. Det er få flathogde områder. Kun noen striper/siktlinjer. Dette inntrykket vil bli gradvis endret ved utbygging, men siden det er en solid/brei korridor langs hele planområdet mot Vegår der det ikke planlegges tiltak, er det grunn til å tro at området sett fra vannet vil fremstå som skjermet for innsyn ved vegetasjon. Dette fordi de som har tomt nærmest vannet ønsker å distansere seg fra hyttene lenger bak og derfor ikke vil hogge vegetasjonen.

Langs vestsiden av intern adkomstvei er det i dag kun 2 hytter. Det er her det planlegges flest nye hytter. Derfor er det i dette området den største forandringen vil skje i vegetasjonsbildet. Her må det og påregnes at det blir hogd utsikt til myrpartier. Myrene har litt av den samme opplevelsesverdien som vann.

Planlagte tomter er stukket på naturlige platå i terrenget slik at det ikke vil være behov for omfattende terrenginngrep for opparbeidelse av tomtene. Planlagte tomter med arealer inn i flomsonen vil måtte fylles opp inntil 1 meter for å være flomsikre.

Planlagte veganlegg ligger lavt i terrenget og følger der de kan det overganger mellom flatt og stigende terreng. Det er ikke behov for omfattende inngrep i sideterreng til veganlegg.

6.3 Stedets karakter, estetikk

Landskapsvirkningen er omtalt ovenfor. Eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse inntil eksisterende er gitt like vilkår for utvikling og utnyttelsesgrad, med noen unntak som er beskrevet i omtalen av planforslaget. I utgangspunktet er det mange små og enkle hytter i området som står på pilarer, der en del har forblending av rommet mellom pilarene.

Utnyttelsesgraden er satt slik at selv de fleste bebygde tomtene kan bygges på litt. Dette fordi vi tror flere med årene vil ønske innlagt vann og avløp. Da blir det ofte bygd bad, kjøkken og gjort andre utvidelser på hytta. De aller fleste nye hyttene bygges på såle med ringmur eller med grunnmur.

Det er gitt bestemmelser om at alle bygninger skal ha jordfarger. Det er ikke stilt krav til utforming av brygger. Fra før eksisterer det en rekke ulike løsninger.

Det er ikke tillatt å gjerde inne tomtene eller for å hindre fri ferdsel.

6.4 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Området er vurdert med hensyn på kulturminner. Fylkesarkeologen konkludert med at det er liten sannsynlighet for funn og besluttet dermed å ikke gjøre registreringer i marka. Norsk maritimt museum bekrefter i e-post datert 05.11.2018 at det ikke ble gjort funn i forbindelse med undersøkelser som ble gjennomført i uke 44 i 2018. Aktsomhetsparegrafen er medtatt i bestemmelsene.

6.5 Forholdet til Naturmangfoldloven

Naturmangfoldloven trådte i kraft 1.7.2009. Lovens formål «er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden, også som grunnlag for samisk kultur».

Det følger av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i lovens §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet og vurderingene skal fremgå av beslutningen. En gjennomgang av prinsippene følger nedenfor.

Naturmangfoldlovens § 8 sier at kunnskapsgrunnlaget skal være godt (”bygges på vitenskapelig kunnskap”). I dette området er det som omtalt i kap. 2.2 kun to gamle registreringer av livskraftige gresshoppearter i eller i nærheten av området i artsdatabanken. Det er 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. Det er videre ikke kommet krav fra Fylkesmannens miljøvern avdeling i Aust- og Vest-Agder om egen registrering av biologisk mangfold i uttalelser ved kunngjøring om oppstart av planarbeid, eller stilt krav om dette fra kommunens side. 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.

Når det gjelder § 9 Føre-var-prinsippet, tillegges ikke dette stor vekt da kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt, jf. vurderingen over, og sannsynligheten for skade og potensielt skadeomfang vurderes som små. Den samlede belastningen på økosystemet, jf. § 10, vurderes også på denne bakgrunn som lite relevant.

Prinsippet om at tiltakshaver skal dekke kostnadene ved miljøforringelse (§ 11) og at det skal vurderes miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder (§12), vurderes ikke som aktuelt på bakgrunn av vurderingene som er gjort ovenfor.

6.6 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Gjennomføring av planen vil ikke medføre vesentlige endringer av regionale eller nasjonale rekreasjonsområder, ut over mulig økt ferdsel på Vegår som kan sees på som et regionalt friluftsområde. Strandsonen er alt sterkt påvirket av eksisterende utbygging.

Byggeforbudssonen mot Vegår medvirker til at denne forblir tilnærmet uendret. Det blir noen flere båtplasser og der foreslås veger frem til eksisterende tomter, men ikke slik at dette vesentlig ytterligere foringer opplevelsen for allmennheten eller mulighet for bruk av området og ferdsel til og langs med vannet.

Lokalt vil videre utbygging kunne medføre nedbygging av nærrekreasjonsområder eller der noen plukker bær eller går tur, men vi er ikke kjent med at slike områder eller spesielle forekomster vil gå tapt. Videre vil utbygging medføre endringer i og opplevelsen av nærmiljøet ved at områder transformeres fra grønne områder til utbygde områder, og ved at det blir mer menneskelig aktivitet i området på kort og lang sikt. På tross av videre utbygging mener vi nærmiljøet fortsatt vil kjennes trygge og gode å oppholde seg i og at opplevelsen av dette vil medvirke til at beboerne opplever det som en miljøforandring og komme hit, og at det fortsatt vil være grunnlag for rike naturopplevelser i nærområdene.

I planområdet ligger det fortsatt til rette for fri leik, aktivitet og opphold i nærmiljøet, både på land og i vann.

Stinettet og ferdselskorridorene opprettholdes, flyttes og forbedres selv om området blir bebygd tettere, se vedlegg 5. Tiltaket og området er med på å fremme helse for hytteeiere, både med dets beliggenhet, men også økt tilgjengelighet.

6.7 Uteområder

Uteområdene på eksisterende tomter er i stor grad naturmark med påstående trær og mindre plenarealer og plattinger. Dette har betydning for opplevelsen av området – som grønt område.

Planen vil trolig medføre at flere bygger bilvei til og parkering på tomta, samt legger inn vann og avløp. En del nye tomter må løftes over flomvannstand. Alle nye hytter vil trolig bygges på terreng, og ikke peler. Dette vil føre til at uteområdene i større grad vil fremstå som menneskepåvirket og opparbeidet. Vi tror ikke dette er en negativ utvikling fordi hyttene vil bli brukt mere, man utformer uteområdene i tråd med egne ønsker, og at det er mye som taler for at de på sikt vil fremstå som grønne/naturpreget. Det er medtatt bestemmelse om at det ikke er lov til å gjerde inne tomta.

Pr. i dag er det ikke noe opparbeidet felles uteoppholdsareal i området. Det har ikke vært etterspurt tidligere. I planen er det lagt ut et område til uteopphold og badeområde. Dette vil bli opparbeidet før det søkes om byggetillatelse for den 3. nye hytta i område BFF2.

6.8 Trafikkforhold

Planen medfører ikke endrede behov mhp. kollektivtrafikk, men en beskjeden økning i produksjon av årssdøgntrafikk.

Gjennomføring av reguleringsplanen utløser krav til bedre frisikt langs vestsiden av fylkesveien ved avkjøringen til området. Det er mulig å oppnå bedre frisikt ved å sprengte bort fjell innenfor eiendomsgrensen til fylkesveien på vestsiden av denne ved avkjøringen. Planområdet er blitt utvidet etter 1. offentlige høring. Det er stilt rekkefølgekrav til utbedring av sikten og en strammere linjeføring på starten av den interne kjøreveien, se plankart og kartfigur i reguleringsbestemmelsene, før utbygging kan ta til. Løsningen med å sprengte fri sikt i

innerkurven langs fylkesveien innebærer at det vil bli fri fremsikt til/for biler som skal krysse fylkesveien inn til hytteområdet 1-2 billengder før avkjøringspunktet i minst 70 meter, og ellers bedre sikt for de kjørende på fylkesveien rundt hele kurven. Videre vil oppstamningen av kjøreveien fremfor søppelboden medvirke til at de kjørende kommer vinkelrett ut på fylkesveien. Kurven til avkjøringen til fylkesveien begynner 5 meter fra veikant fylkesvei. Kjørende fra hyttefeltet vil ikke stå vinkelrett på fylkesveien 10 meter fra vegkant, men kommer ut mot krysset 8-10 meter fra veikanten og har da fri sikt i mer enn 100 meter mot sør/til venstre som er i den viktigste retningen. Innen kjøretøyet kommer til veikant fylkesvei vil dette stå vinkelrett på denne og ha fri sikt i mer enn 100 meter mot nord/til høyre. Reguleringsformålet «anna vegareal» skal utformes slik at det ikke er overkjørbart. I realiteten kommer de fleste fra, og skal ut på, fylkesveien i nordlig retning. Søppelbil kan rygge eller snu utenfor fylkesveien på private veiarealer eller vendehammer mot SPP2. Kjørende fra hyttefeltet har 5 x mer enn 100 meter friskt nedover den andre private veien som kommer ut i samme kryss med fylkesveien.

Dagens adkomst til eksisterende private felles parkeringsplass ligger dels på offentlig veigrunn. Bruken av denne parkeringsplassen vil bli mindre ved jo flere som kjøper seg inn i vegen. I planen er det regulert inn en mulighet for å legge vegen utenfor offentlig veigrunn, men vi ser ikke at det er grunnlag for å kreve dette opparbeidet i lys av at bruken er avtagende. Vinterstid fungerer dagens løsning. Ved brøyting av offentlig vei kan snø bli brøytet inn på dette arealet, men det blir ikke brøytet snø inn på offentlig vei. Det føres ikke noen argumentasjon for opprettholdelse av en eksisterende parkeringsplass i byggeforbudssonen til fylkesveien ut over at vi må anta at den er gitt tillatelse til og lovlig bygd i sin tid, og som det alt er færre som bruker som følge av at det er bygd vei inn i hyttefeltet. Alternativet er å la være å regulere den. Den inngår ikke i noen tidligere plan, og bestående bruk vil da kunne videreføres så lenge det er behov for det.

Hovedveien i hyttefeltet er en forlengelse av eksisterende vei med samme standard, unntatt at den er 0,5 meter smalere (3,5 meter). Vi mener dette er tilstrekkelig fordi den kun utløser 12 potensielle tomter, og fordi det da ikke er plass til flere hytter. Det legges også opp til forgreininger fra eksisterende vei til alle tomtene i planen. Veiene har liten stigning. Hovedveien er kjørbær med lastebil/tømmerbil og dermed utrykningskjøretøy. Det er flere eksisterende og en planlagt vendehammer for lastebil.

6.9 Barns interesser

Det eksisterer ikke og planlegges ikke lekeplasser for barn, men det kan bli aktuelt å ha noen installasjoner i avsatt uteoppholdsareal til lek. Ut over dette er vi av den oppfatning at fri lek og aktivitet rundt hyttene og i naturen er et kjærkomment avbrekk fra opparbeidede lekeplasser der folk bor. Det vil fortsatt ligge til rette for fri lek om området fortettes.

I fra planområdet er det kort avstand til større sammenhengende friluftsområder og bl.a. Vegårshei ski og aktivitetssenter som har aktivitetstilbud hele året

6.10 Universell tilgjengelighet

Området, adkomst og hytten vil kunne utformes slik at de tilfredsstillter kravene til universell tilgjengelighet.

6.11 Energibehov – energiforbruk

Hyttene vil få innlagt strøm og vil trolig ha varmepumpe, energihull, varmegjenvinning, vedfyring, strøm eller solceller til oppvarming. Det ligger ikke til rette for felles oppvarming, biobrensel anlegg, på grunn av for store avstander, for få enheter og for liten bruk av hyttene.

Det er åpnet for å bygge middels store hytter i planen. Det er grunn til å tro at det vil bli bygd flest hytter i størrelsesorden 60 til 120 m² BYA. Det er ikke grunn til tro at hyttene vil bli anlagt med en standard som krever unormalt mye strøm, slik som hytter med varmekabler i oppkjørsler, oppvarmede basseng ol.

6.12 ROS

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse. Vedlegg 3.

Reguleringsplanen hjemler følgende tiltak som medfører risiko for uønskede hendelser:

- Radongass
- Høyspentlinje (Stråling)
- Flom
- Forurensning til vassdrag
- Ulykke i av- og påkjøring,
- Ulykke med myke trafikanter (Det vil det alltid være så lenge det finnes biler)
- Brann, ambulanse, politi – kun 1 adkomstveg

Radon avbøtes med tiltak i henhold til krav i byggeforskrift. Stråling er avbøtet med hensynssone/byggegrense rundt ledningsnett. For å unngå skade på mennesker og eiendom og eiendeler er det stilt krav til en planeringshøyde 191,8 moh. på tomter i flomsonen. Denne ivaretar beregnet flomhøyde ved 200 årsflom (191.3 moh) + 20% klimatillegg (191.5 moh) + 30 cm sikkerhetsmargin (191.8moh). Planlagte veier ligger under denne flomsonen. Dette er akseptert.

Utbygging av avløpsanlegg og kontroll med disse vil redusere potensiell fare for forurensning til grunnen og vann. 3 av områdene for avløpsanlegg ligger i flomutsatt område ved 200 års flom. Disse områdene skal bygges opp slik at tekniske installasjoner og slamavskillere blir liggende over nivået for slik flomsituasjon, i nivå med tilstøtende vei. Se for øvrig omtale i vedlagte VA-plan. Støv fra kjøring på interne veier kan avbøtes med salt. Det er ikke andre kilder til forurensning. For å redusere faren for ulykke i avkjørslen til området fra fylkesveien, er det stilt krav om utbedring av framsikten for de kjørende. Se tidligere omtale og bestemmelser. Det er ikke planlagt tiltak for å forhindre ulykker med myke trafikanter. Hovedvegen i området er og vil bli svært oversiktlig.

Det er ikke støyproblem i området. Det kan bli støy i anleggs-byggeperioder men siden dette er et mindre hyttefelt med få tiltak pr. år, ser vi ikke behov for særskilte støybegrensende tiltak i anleggs- eller byggeperioden.

Det planlegges ikke tiltak for å sikre flere adkomstveier til området i tilfelle brann.

Det er ikke rasfare, eller spesiell fare for vind, støy eller lukt.

Kommunen må vurdere om det er nødvendig å ajourføre sine tiltakskort i beredskapsplanen.

6.13 Landbruk

Planforslaget får ingen vesentlige konsekvenser for jord eller skogbruk.

6.14 Teknisk infrastruktur

Eksisterende hytteområde er anlagt med lav sanitær standard. I de siste årene har flere eksisterende hytteeiere hatt ønske om å heve standarden. Det er derfor bygd vei, bort etter vann og anlagt avløpsanlegg.

Vegårshei kommune har stil krav om plan for vannforsyning og avløpsanlegg (vedlegg 4) før videre utbygging kan ta til. Dette er fulgt opp i planen med krav om tilkoping til avløpsanlegg dersom det legges inn vann i hyttene. Det er ikke planlagt felles vannforsyningssystem. Hver hytte må selv bore etter vann eller søke om å anlegge felles vannforsyning til flere hytter.

Planlagt utbygging kan utløse behov for flere nettstasjoner i området. Disse er ikke vist på plankartet da det på dette tidspunktet i planleggingen er vanskelig å lokalisere disse. Det er derfor gitt en generell bestemmelse om at trafoer kan settes opp i planområdet etter nærmere godkjenning fra kommunen.

RTA bekrefter at eksisterende søppelbod i innkjøringen til området (o_BRE) har kapasitet til å betjene de planlagte hyttene. Utbygger må kjøpe seg inn i denne eller overta denne. Dette er nedfelt i bestemmelsene.

6.15 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Alle formål i planforslaget er tiltak som er i tråd med kommuneplanens arealdel. Planområdet omfatter ikke areal som er i offentlig eie. Utbygger må bekoste etablering av tilstrekkelig frisisiktzone langs fylkesveien ved avkjøringen til feltet. Eksisterende søppelbod er bekostet av avfallsselskapet. Utbygger må bekoste innkjøp i denne eller overta denne.

Gjennomføring av planforslaget vil ikke få økonomiske konsekvenser for kommunen.

6.16 Konsekvenser for næringsinteresser

Gjennomføring av planen vil kunne gi sysselsetting til lokale anleggsentreprenører og håndverkere, herunder elektrikere og rørleggere.

6.17 Interesse motsetninger

Innspillene gjenspeiler en viss interesse motsetning i graden av fortetting mellom forslagstillere og eksisterende hytteeiere. Planlegger er av den oppfatning at planlagt fortetting tar vanlige hensyn til avstand mellom hyttene, utsikt, muligheter for adkomst til vannet og utnyttelsesgrad på planlagte tomter. Fortetting er en nasjonal målsetting, og etablering av høyere standard (vei, vann og avløp) krever et visst omfang av fortetting for å kunne tilby planlagte og eksisterende hytter denne standardhevingen.

7. Innkomne merknader med kommentarer

Aust-Agder Fylkeskommune, plan og kulturminnevern, datert 20.01.2017

Plan:

Planavdelingen ber om at hensynet til flom og byggegrensen til vannet, samt landskapsvirkinger og muligheter for friluftsliv og ferdsel i området beskrives i planomtalen. Planlagte brygger og badeplasser bør tilrettelegges slik at de styrker allmennhetens mulighet for ferdsel og opphold, og ikke privatiserer området i større grad.

Kulturminner:

Seksjon for kulturminnevern har ikke kjennskap til noen registrerte automatisk freda kulturminner innenfor planområdet som inkluderer strandsonen. Vegår er tidligere fløtningsregulert.

Seksjon for kulturminnevern synfarte området 04.04.2017. De vurderer at det er lite sannsynlighet for uregistrerte bosetnings og aktivitetsområder i dagens landområder. Slike har eventuelt ligget i/nær det opprinnelige strandsonebelte fra tiden før vannet ble regulert. Kulturminnevern konkluderer med at det ikke er behov for nærmere arkeologiske registreringer av arealene på land.

Norsk Maritimt Museum vil trolig ikke uttale seg nærmere i saken før et konkret planforslag foreligger som viser planlagte tiltak i vann.

Kommentar:

Tas til orientering. Flom er utredet og avbøtende tiltak fremgår av bestemmelsene. Byggegrense til vann, landskapsvirkning, friluftsliv og ferdsel er omtalt i kap. 6 og 7.

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder, datert 18.01.2017

Flere av de foreslåtte nye tomtene ligger delvis innenfor flomsona til Vegår. Det beskrives at man ved å heve terrengnivået med inntil 1 meter vil disse være utenfor flomfare. FM viser til NVE's rapport nr. 81, 2016, om klimaendring og framtidige flommer i Norge. Det må utfra dette vurderes om det er tilstrekkelig å heve terrengnivået med 1 meter.

FM registrerer at man i stor grad respekterer byggegrensa mot Vegår slik den er fastsatt i kommuneplanen. Det er positivt og viktig for å ta hensyn til ferdsel i området, friluftslivet og landskapsvirkning av en ny utbygging. Det vurderes også som positivt at man vil legge til rette for felles brygger og badeplasser i området. Fylkesmannen ber imidlertid om at det gjøres en vurdering av hvorvidt dette er i tråd med formålet i kommuneplanen.

Risiko- og sårbarhetsanalyse skal utføres i henhold til pbl § 4-3.

Kommentar:

Forholdet til flom, byggegrense, landskapsvirkning, friluftsliv og ferdsel vurderes i Kap. 6. Det samme gjelder arealbruksformålene badeplass og felles småbåtanlegg. ROS-analyse ligger vedlagt planomtalen.

Risør- og Tvedestrand Avfallsselskap AS, datert 10.01.2017

Viser til renovasjonsforskriftens krav om renovasjonsbod. For nye felt må utbygger oppføre bod. Ved fortetting må utbygger enten kjøpe seg inn i eksisterende bod eller sette opp en ny.

RTA ber derfor om at det enten:

- reguleres inn renovasjonsbod for de nye hyttene. Denne skal være ferdigstilt før byggetillatelse for første hytte gis.
- Alternativt at det foreligger en avtale med RTA om innkjøp i eksisterende renovasjonsbod.

RTA ber om at det tas inn i rekkefølgebestemmelsene et krav om ferdigstilling/innkjøp i renovasjonsbod før byggetillatelse for første nye hytte gis.

Kommentar:

Tas til etterretning. Det er inntatt rekkefølgekrav om innkjøp i eksisterende bod. Eksisterende søppelbod er medtatt i reguleringsplanen etter 1. offentlige høring.

Statens Vegvesen, datert 02.02.2017

Statens Vegvesen er av den formening at planavgrensningen må utvides, da eksisterende kryss/avkjørsel til hyttefeltet og parkeringsplass ligger for nær fylkesveg 91. Vi mener at vegen til fritidsbebyggelsen må knytte seg til Fjordbygdvegen sør for avfallsboden, slik at vi får redusert antall konfliktpunkter mellom ulike trafikantgrupper nært fylkesvegen. Sikt, geometri og stigningsforhold ved kryss/avkjørsler, skal utføres etter krav gitt i N100 når det gjelder fylkesvegnettet. Vi forutsetter også at sikt i innerkurve (nordvest) langs fv. 91 skal være opparbeidet i tråd med N100 før utbygging av området kan finne sted.

Kommentar:

Planområdet har nylig fått ny adkomstvei med felles avkjøring til hyttefeltet og fjordbygdveien 548 og 550. Felles avfallsbod og parkering ligger nå med adkomst fra veien til hyttefeltet, og ikke dirket fra fylkesveien. Planområdet er utvidet slik at det omfatter krysset/avkjøringen og fylkesveien et stykke til begge sider for avkjøringen. Det er tatt inn en rekkefølgebestemmelse om opparbeidelse av siktzone i innersvingen (vestsiden) av fv. 91 ved avkjøringen og med krav til opparbeidelse av en strammere linjeføring på avkjøringen inn til hyttefeltet (se plankart og bestemmelser. Dersom arealet innenfor vegvesenets grunn i kurven flatsprenges innenfor eiendomsgrensen, vil dette gi tilstrekkelig/ønsket fremsikt for sørgående trafikk som skal kjøre av fylkesveien vegen..

Vegårshei kommune, datert 16.01.2017

1. Det bør være en forutsetning at alle hytteeiere kan komme til vannet/strandsonen på en enkel måte. Det må planlegges stier og gjennomgangsmuligheter slik at alle tomtene har tilgjengelighet til vannet og strandsonen.
2. Det er positivt og viktig at alle tomtene får båt plass innenfor planområdet. Dette øker attraktiviteten også for de nye tomtene som er planlagt øst i feltet.
3. Pr i dag finnes det ingen opparbeidete badeplasser i planområdet. Det er viktig med en eller flere tilgjengelige badeplasser.
4. Kommunen er veldig positiv til at alle tomtene får veiadkomst.
5. Det må lages en samlet vann- og avløpsplan for hele området. Det anbefales i den sammenheng at det på forhånd foretas en resipientundersøkelse for å kunne vurdere egnede avløpsløsninger.
6. Noen tomter ligger delvis innenfor byggegrense. Det oppfordres at deler av tomtene som ligger innenfor byggegrensen får grønt formål. Det anbefales å fjerne/flytte tomt

- 10, siden største delen av denne tomten ligger innenfor byggegrensen. Dette øker også tilgjengelighet til grønt område vest for tomt 10.
7. Tomt 23 privatiserer det tilgrensende, grønne området langs vannet og gjør det vanskelig å komme inn til strandsonen. Det anbefales å vurdere om tomta kan flyttes sørover (18/149), som også eies av Halvor Dalen) eller fjernes fra forslaget.
 8. De nye tomtene nord i planområdet 30-36 ligger tett sammen, uten ferdselsmuligheter mellom tomtearealene. Konsekvensen av dette er at det blir vanskeligere å nå strandsonen for de som har hytte østover.
 9. Det anbefales å fjerne tomtene 17 og 25, begge to ligger veldig nær og mellom eksisterende hytter.
 10. Flomutsatte tomter ligger i hovedsak maksimalt 1 meter under flomgrensen. Som skrevet i varslingsbrevet skal tomtene heves med 1 meter eller mer. Det anbefales likevel å vurdere om det er forsvarlig å legge inn tomtene som er helt flomutsatt, det gjelder tomtene 21, 30, 27, 26 og 13.
 11. Helt nord i planområdet anbefales å fjerne 2 av tomtene for å kunne få bedre plass til garasjebygg og plass mellom tomtene.

Kommentar:

1. *Planen legger opp til dette. Se vedlegg 5 der det er vist mulige ferdselskorridorer.*
2. *Det er en liten underdekning på at hver av de hyttene som ikke grenser til/eier til Vegår, kan få en båt plass på 2,5 x5 meter i nærheten av sin hytte. Se omtale i kap. 5.4.1.*
3. *Det er regulert en felles bade plass sentralt i området i tiknytning til et areal som kan opparbeides til felles uteoppholdsareal og aktiviteter.*
4. *Tas til etterretning.*
5. *Det er utarbeidet vann- og avløpsplan for området. Vedlagt.*
6. *Tomtene er justert i vedlagte planforslag. Tomt 10 ligger fortsatt innenfor byggegrensen slik at en hytte på tomta vil falle delvis innenfor byggegrensen i kommuneplanen. Tomta er befart og en har kommet fram til at plassering av hytte her, vil skape lite konflikt i forhold til hensynet byggegrensen skal ivareta. Byggegrensen går som en rett strek gjennom tomta, men i dette området tillater terrenget at det bygges noe over byggegrensen uten at dette vil tilsidesette hensynet bak byggegrensen. Noen mindre deler av tomtene 11, 16, 17 og 18 ligger også innenfor byggegrensen. Se begrunnelse i Kap. 6.*
7. *Tomt 26 (tidl. 23) er ikke fjernet fra planforslaget. Tomta ligger i sin helhet utenfor byggegrensen mot vann. Strandsonen er fortsatt lett tilgjengelig slik planlegger ser det og etter offentlig høring er grønnkoridoren ned til vannet utvidet, tomten gjort mindre og byggegrensen strammet inn. Det er regulert inn korridorer i sørvest og nordvest for ferdsel.*
8. *Arealet er sterkt privatisert ved plasseringen av 18/35 og 18/27. Det er regulert inn en grønnkorridor mellom nevnte eiendommer og de planlagt hyttene. I realitet vil denne oppleves som breiere da det inngår ytterligere arealer under høyspent og i skråningen ned mot hytta på eksisterende eiendom.*
9. *Tomt 25 som det vises til er fjernet. Tomt 17 er det ønskelig å ha der med bestemmelser om at det kan bygges en liten lav hytte.*
10. *Det er ikke fjernet tomter som opprinnelig var plassert i flomsonene. Det er gjort en konkret vurdering av dette i marka. Tomtene kan masseutskiftes og fyllingen på inntil 1 meter kan kles med stedlige løsmasser.*
11. *Planløsningen er endret. Tomtene er ikke fjernet.*

AE-nett

Ingen innspill

Janne, Olav og Anders Bakken, gnr/bnr 18/46, datert 15.01.2017

1. Ønsker ikke vei, vann eller kloakk til Nesstranda 17.
2. På eiendomssteigene ned fra de planlagte tomtene 15 og 16 er det ikke egnet for brygger, grunnet dybde og synlighet i vassdraget. Viser til kommuneplanen til Vegårshei, Retningslinjer 1.3 Brygger og 1.4 Verna vassdrag.
3. De planlagte tomtene 11, 14, 15, 16, 17, 31 og 33 bør sløyfes sånn at det blir et sammenhengende ubebygde område mellom eksisterende hytter. For å opprettholde felles areal som også var et ønske i 1972.

Kommentar:

1. *Tas til orientering.*
2. *Det planlegges ikke brygge på den teigen innspiller nevner.*
3. *Fortetting av eksisterende hytteområder er i tråd med statlige føringer. Det er da naturlig å vurdere fortetting der det kan være egnet for dette, og hvor dette ikke går på bekostning av annen arealbruk (rekreasjon, friluftsliv), natur- eller landskapsverdier.*

Harald Uppheim, Nesstranda gnr/bnr 18/70, datert 17.01.2017

Planen viser en veldig stor fortetting hvor hensyn til eksisterende bebyggelse ikke synes ivaretatt. Noen av de foreslåtte hyttene kan sikkert bygges uten at de er til sjenanse, men mange vil virke svært negativt på hytteopplevelsen. Planen viser også en utbygging som ligger langt over de 4-5 tomtene som vi har hørt om tidligere.

Friarealet mellom tomtene er ikke vist og det synes som ferdsel i terrenget mellom hyttene blir vanskelig.

Er klar over at planen viser mulige tomter, men å basere seg og evt. godkjenne en reguleringsplan slik den foreligger virker veldig uheldig.

Kommentar:

Virkningene av fortettingen er omtalt i Kap. 6.

I kartet som ble sendt ut sammen med varselet var ikke friluftsområdene vist, disse har grønn farge på plankartet. Ferdselskorridorer er synliggjort på vedlagte kartskisse.

Inger Lise Tønnesøl Gundersen gnr/bnr 18/64, datert 19.01.2017

Ber om at tomt 14 tas ut av planen og videre at den inntegnede veien inn til 14 flyttes, se skisse. Tomt 14 er i strid med grensen for avstand til vannet. Avstanden mellom vår eiendom og vannet er ca. 45 meter. Det virker dermed unaturlig for oss at det skal være mulig med en ny og så stor eiendom så nær vannlinja. Den vil forringe kvaliteten ved vår hytte betraktelig.

Den inntegnede veien vil komme midt foran hytta og dermed redusere kvaliteten på utsikten og gi en følelse av å ha hytte i et veikryss. I tillegg er traseen tegnet inn over en myr. Vi foreslår derfor et alternativ som vi anser som lite komplisert å benytte, se skisse.

Bør også vurdere å ta ut tomt 15 og 16 på grunn av kort avstand til vannet.

Ber om at søker tar hensyn til at eksisterende hytteeiere har etablert seg i dette området pga. at det har vært god avstand mellom hyttene og at dette har vært en god kvalitet.

Ønsker innlagt vann og kloakk, men må vurdere det når det foreligger opplysninger om hva kostnadene blir.

Kommentar:

Tomt 14 (nå 16) tas ikke ut av planforslaget. Etter offentlig høring er formålsgrensen for byggeområdet og byggegrensen flyttet helt bort fra synsfeltet rett ut mot Vegår fra hytta/terrassen. Tomtene 17 og 18 har byggegrenser tilsvarende kommuneplanen og er følgelig heller ikke tatt ut. Det er videre gitt bestemmelser om lave mønehøyder/maksimal kotehøyde på møne for å ivareta utsikten til bakenforliggende hytter.

Når det gjelder veien foran 18/64, blir den liggende i forlengelse av eksisterende vei, oppå dagens gangvei og bli liggende på et lavere nivå i terrenget. Videre vil det være begrenset trafikkmengde på denne veien som maksimalt vil gå til 5 hyttetomter. Veien kan bygges lavt i terrenget og trenger ikke være brei. Vi deler derfor ikke inntrykket av dette vil bli som å bo i et veikryss.

Reguleringsplanen åpner for at innspiller sin tomt kan utvides i sørlig retning dersom det oppnås enighet om dette med grunneier.

Inger og Jan Torbjørn Brandtsgård, gnr./bnr. 18/37 og 32, datert 17.01.2017

1. Mener det er litt for mange tomter, det er snakk om en mer enn en fordobling i forhold til dagens antall. Det må settes av plass til VA-anlegg, noe som blir vanskelig når tomtene blir liggende så tett.
2. Det må stilles krav til rensing av utslipp fra nye hytter.
3. Det ser ut til at det som i dag er friområder vil bli gjort om til nye tomter. Det er uheldig, særlig med tanke på at det blir vesentlige flere som skal bruke området fremover.
4. Ved anleggsdrift i forbindelse med vei og hyttebygging, må det sørges for at eventuelle skader på fellesveien blir utbedret når arbeidene er ferdig.

Kommentar:

1. Forslagstiller ønsker å fortette og utvidet planområdet i tråd med kommuneplanen. Det er utarbeidet plan for vannforsyning og avløp (vedlagt). Det er satt av 4 nye områder til avløpsanlegg i tillegg til de to eksisterende felles anleggene og tenkt å bore etter vann i området.
2. Alle hytter der det er innlagt vann skal tilkoples avløpsanlegg.
3. Fortettingen skjer på det som i dag er grønne områder, men slik planlegger har vurdert det i marka vil ikke denne fortettingen skje på områder som er i en spesiell bruk av mennesker, har verdifullt potensiale for friluftsliv og rekreasjon eller som har en spesiell verdi for biologisk mangfold.
4. Dette er det vanlig at det gjøres avtaler om med entreprenør i forbindelse med utbygging.

Ingrid Reppesgård, gnr. 18 bnr. 35 og 36, datert 13.01.2017

1. Det synes å legges opp til en meget sterk fortetting, med klynger av hytter, og veier på kryss og tvers i landskapet. Ved en annen plassering av tomt 26 og 30 ville det være mulig å skape litt mer rom og luft i landskapet.
2. Over til Flåtmyra fra fjordbygdeveien 467 ligger en gangbro. Denne ble anlagt tidlig på 1970 tallet, og har vært i bruk over 40 år. Ved å endre plassering på tomt 27 litt annerledes vil stinettet og gangbrua kunne bestå som det er i dag. Ser også at tomt 30 tar en flik av stien vår. Ber om at tomtegrensen justeres, slik at stien opprettholdes som i dag.
3. Ønsker pr i dag ikke å gå inn i prosjektene med påkobling til vei, vann og kloakk.
4. Er bekymret for at fortettingen i området vil forringe fugle- og dyrelivet.
5. Den videre utviklingen i reguleringsplanen og hvordan den vil berøre hele området og vår egen eiendom er selvfølgelig av stor interesse for oss. Vil vi ha mulighet til å komme med innspill underveis, og hvordan vil vi bli holdt orientert gjennom prosessen?

Kommentar:

1. *Vedrørende fortetting – se tidligere kommentarer. Det planlegges en hovedvei gjennom hele området, med stikkveier ut fra denne til enkelthytter eller klynger av hytter. Veier er tilpasset den eksisterende bebyggelsen og terrenget.*
2. *Forslagstiller ønsker å bekoste omlegging av stiene. Dette vil ikke gå på bekostning av framkommeligheten.*
3. *Tas til orientering.*
4. *En utbygging som ønsket vil ikke endre dyre og fuglelivet i området vesentlig. Det er snakk om fortetting i et eksisterende byggeområde, og ikke nyetablering av et hyttefelt. Dette er positivt sett i forhold til dyre- og fuglelivet.*
5. *Når det gjelder videre prosess og medvirkning i planprosessen, vil planforslaget bli behandlet i kommunen og lagt ut på offentlig høring, der alle berørte parter får mulighet til å uttale seg. Når planen er vedtatt er det klageadgang på vedtaket.*

Jostein Janøy, gnr. 18 bnr. 65, datert 04.08.2017

1. Mener hyttefeltet er ferdig utbygd og at en fortetting som varslet vil rasere det som er igjen av skog og bærområder.
2. Atkomsten med sti ned til et lite friområde som fins av nærhet til sørfjorden, vil bli stengt for oss med 3 nye hytter liggende mellom oss og fjorden. Slik Sørfjorden tappes ned hver eneste sommer, med lavvann, der flytebrygga vår flere ganger har blitt liggende på grunn, vil det bli helt håpløse forhold der minst 5 familier skal ha adgang både til båt og bademuligheter der det bare er en synke og gjørmegrunn.
3. I forbindelse med tiltetting av hyttetomter på Nesstranda vil jeg vise til den tinglyste festekontrakten av 27/ 1973 som gjelder for vår hytte gnr 18 bnr 65 og som har gyldighet frem til 31/12 2072. I flg. punkt 8: «Bebyggelse i planområdet ut over det som er angitt i vedlagte kartskisse, er ikke tillatt». Janøy mener tiltettingen må innrette seg etter det tinglyste dokumentet. I flg. punkt 6 om hogst står det: «grunneieren skal ved skogbehandlingen ta hensyn til at arealet nyttes til hytteområde og ikke i vesentlig grad forandre områdets karakter.» Og tilslutt står det i pkt. 13: Bygsleren skal ha rett til båt og bryggeplass rett nedenfor hytten i Sørfjorden. Dette vil ikke være oppfylt for vårt vedkommende, da tomten vil stenge veien.
4. Janøy mener grunneier fortsatt er juridisk bundet av det som her fremgår av festekontrakten, og som står i sterk motsetning til de planer som nå foreligger med hyttetomtene 14, 15, 16 og 17 som er tegnet inn på det begrensede hytteområde.

Allerede er hele naturområdet så forandret og skogsområder så kraftig barbert etter at veien kom, at det bør vises stor varsomhet med ytterligere endringer. Også tomt nr. 17 er plassert uheldig og ligger tett opp til kraftledningen.

Kommentar:

- 1. Fortetting og utvidelse av eksisterende byggeområder er god nasjonal arealforvaltningspolitikk. Dette vil føre til at skog og bærrområder bygges ned. I dette området er det likevel kort avstand til skog og bærmark. Det vil fortsatt bli satt igjen grønne områder i planområdet og på tomtene der det er mulig plukke bær.*
- 2. Planforslaget sikrer adkomst for alle til brygger, badeplasser og grønne områder ved Vegår. De grønne områdene ned mot Vegår innenfor byggeforbudsgrensen er uforandret, men det blir flere brukere av områdene og det kreves flere eller større brygger dersom alle skal ha båt. Se ellers vurderinger i kap.7.*
- 3. Kommunen skal vurdere hvorvidt det arealbruksmessig er forsvarlig med en utbygging eller ikke etter en vurdering av relevante hensyn. En reguleringsplan tar ikke stilling til privatrettslige anliggender. Grunneier/utbygger og berørte naboer må avklare om slik utbygging kan finne sted eller ikke i henhold til privatrettslige avtaler. Grunneier har kommentert spørsmålet om fortetting iht. pkt. 8 i festekontrakten direkte til innspiller. Vedr. host og festekontrakten pkt. 6 må det her antas at grunneier ikke tillates å drive flatehogst som ledd i tradisjonelt landbruk, men at det skal være plukkhogst eller frøtrestillingshogst som sikrer at det fortsatt er trær igjen i området og at man legger til grunn levende skog standarden for hogst (spare kantsoner mot vassdrag, myr osv.). Adkomst til bryggeplassen er ivaretatt i planforslaget. Denne er ikke kartfestet i festekontrakten.*
- 4. Se tidligere kommentarer.*

Lene og Glenn Valvik, gnr bnr 18/39, datert 15.01.2017

Er interessert i å koble seg på vann og kloakk, samt kjøpe seg inn i veien, men ikke til hvilken som helst pris. Til info er hytta kjøpt med tinglyst veirett og to private parkeringsplasser ved nåværende parkering ved hovedveien.

Kommentar:

Tas til orientering.

Morten Aske på vegne av Liv Aske, Nesstranda gnr/bnr/fnr 18/76/3, datert 09.01.2017

Mener tomt 25 er lagt inn på deres tomt. Annekset vil da bli liggende i denne «overlappen». Selv om tomt vil bli flyttet, føler de at tomten vil komme veldig nære, i tillegg vil en hytte på tomt 26 kunne komme til å ta hele utsikten for deres tomt. Da de kjøpte hytta i 2006 ble de forespeilet og forelagt dokumenter bla fra kommunen om at området var ferdig utbygd og at det ikke var store endringer i området. Dette var en av grunnene til de kjøpte hytta, og er derfor overrasket over at det nå settes i gang en reguleringsplan.

Kommentar:

Tomt 25 er tatt ut av planforslaget, tomtgrensen er justert og arealet er kjøpt opp av naboen. På tomt 26 ved varsel, i reguleringsplanen tomt 27, er det vist byggegrense slik at Nesstranda 22 beholder utsikt mot Vegår.

Olav og Inga Lise Holst Gnr. 18 bnr. 76 Fnr. 1, datert 09.01.2017

Vi ønsker ikke denne fortettingen. De idylliske naturområdene rundt nåværende bebyggelse vil bli ødelagt av flere veier og flere fritidsboliger, noe vi synes er negativt. Blant annet tomt nr. 23 (på plankartet tomt 26), som er tegnet inn mellom kraftlinjen og vannet, hvor avstanden er 60 meter. Boligen må ligge 6 meter fra midtre kraftlinje, men da er ikke avstanden til vannet overholdt. Ber om at byggeforbudssonene blir ivaretatt. Undertegnede ønsker foreløpig ikke vei, vann og kloakk til festetomten.

Kommentar:

Tomta i sin helhet ligger utenfor byggeforbudssona og kommer ikke i konflikt med byggeforbudssona til høyspentlinjen.

Ole Johan B Sæbø, gnr bnr 18/31, datert 10.01.2017

1. Miljø: Etter at veien inn i området kom høsten 2015 og avskogingen er avsluttet, har jeg sett en markant nedgang i fugle- og dyrelivet i området. Denne nedgangen vil jeg anta at blir forsterket ved en for massiv utbygging av området. Jeg vil også anta at presset på Sørfjorden vil øke, både når det gjelder forverring av vannkvalitet, fiskebestand, strandsonen og ikke minst økt trafikk på fjorden.
2. Brygger og badeplasser:
I tidligere kommuneplaner er det flere eiendomsteiger som er beskrevet som «Fellesareal/ Friluftsområder». Jeg antar at det er i disse områdene forslagsstillerne nå ønsker å etablere felles brygger og badeplasser. Disse områdene var også i tidligere planer tenkt brukt som båt plass for hytteeiere uten strandlinje, slik jeg forstår de gamle dokumentene. Dog er det uklart for meg hvilken frihet hytteeierne kunne ta seg i disse områdene.
Mellom min hytte (Nesstranda 16) og min nabo (Nesstranda 17) er det en smal tarm som jeg anser å være et slikt Friluftsområde. Her har allerede en hytteeier etablert seg med et stort stasjonært 3-delt flytebryggeanlegg. Dette ble oppgradert sommeren 2016. Hvorvidt dette anlegget er oppført lovlig kan jeg ikke uttale meg om. Hele konstruksjonen har minst en gang, ved høy vannstand, vært over mot/på min eiendom og på vei mot min brygge.
3. Ber om at Søyleskjæra blir tinglyst på 18/31. Disse skjærene er med i kjøpekontrakten fra 1973, men ble aldri tinglyst på det rette gnr/bnr.
4. Bebyggelse og veier:
Er skeptisk til økt veibygging i området. Mener det bør lages parkeringsplasser langs den nye eksisterende veien. I tillegg kan det etableres gjesteparkering. Gangavstandene vil bli minimale, og Sæbø mener det bør være tilstrekkelig å etablere stier til de nye hyttene. Ber om en forklaring på hva det innebærer at deler av eksisterende tomter kan bli regulert til grønt formål.
5. Vei, vann og kloakk:
Sæbø har kjøpt veirett til nybygd vei og etablert parkeringsplass ved denne og sti fram til sin tomt. Kan være interessert i å koble seg på vann- og kloakk anlegg, men det kommer an på utviklingen av området og kostnadsspørsmålet.

Kommentar:

1. *En kan ikke se at dyre- og fuglelivet vil forringes vesentlig. Det er her snakk om fortetting i et eksisterende byggeområde, og ikke nyetablering av et hyttefelt. Dette er positivt sett i forhold til dyre- og fuglelivet. Når det gjelder presset på Sørfjorden, vil*

dette være beskjedent. Når det gjelder vannkvalitet, er det positivt at det nå etableres VA-anlegg som vil minske forurensning til fjorden.

- 2. I gjeldende kommuneplan er alt areal innenfor plangrensen her avsatt til eksisterende eller fremtidig hyttebygging, med en byggegrense mot Vegår. Reguleringsplanen skal detaljere denne arealbruken ytterligere. Reguleringsplanen er i hovedsak lojal mot den grovmaskede byggegrense. Følgelig bevares det samme preget langs dagens strandlinje også etter utbygging, med unntak av at det kan bli større og noen flere felles båt plasser enn i dag. I tillegg planlegges det et felles område for opphold, lek, aktiviteter og bading. Det er ingen nye planer for den grønne stripen mellom innspiller sin tomt og nr. 17.*
- 3. Tinglysning er et privat rettslig anliggende som den som har en rettighet må ta initiativ til.*
- 4. Synspunktene om veifremføring er subjektive. Ønsket utvikling (nasjonal målsetning) med fortetting og standardheving medfører i de aller fleste tilfeller økt bruk og ønske om vei til hytta. I dette tilfellet ønsker grunneier fortetting og veibygging. Kommunen synes det er positivt at det vises vei til hver tomt. Dette er avklarende i forhold til fremtidig arealbruk. Så er det opp til den enkelte å bygge vei frem til egen hytte. De som ikke vil ha det må benytte eksisterende felles parkeringsplasser. Her er det nå ledig kapasitet etter at det ble bygd vei gjennom mer enn halve hytteområdet. Eksisterende stier opprettholdes.*

De eksisterende tomtene i området er store. Det at de eksisterer betyr ikke automatisk at de vil bli lagt ut til bygeområde i sin helhet. Det er derfor gjort en vurdering av arealbruken på den enkelt tomt og satt av til bygeområde det arealet som er preget av bruk. I tillegg er det forsøkt hensyntatt at alle skal kunne få bygge på hytta si, men ikke nærmere vannet. Resten er avsatt til grønt formål – Friluftformål. Dette endrer ikke eierforhold eller eier eller festers rettigheter i dag. Pr. i dag krever alle tiltak i området dispensasjon. Dersom foreliggende plan blir vedtatt kan denne gi eier eller fester mulighet til utbygging, herunder å bygge vei frem til tomta.

- 5. Tas til orientering.*

Åse og Gunnar Lauve gnr/bnr 18/26, datert 17.01.2017

Protesterer mot at veien gjennom hyttefeltet blir lagt inn på deres private frikjøpte tomt. Har selv bekostet vei og parkeringsplass inn til hytta, og vil derfor ikke ha parkering av andre på denne parkeringsplassen.

«Vi registrerer at det ikke er lagt planer for hvor nye hytter skal få tilgang til vannet og båt plasser. Da veien ble planlagt var det snakk om en fortetting på 2-3 hytter. I dag er planene 36 hytter! Det er en vesentlig forskjell. Dette vil medføre en stor slitasje på både naturen og dyrelivet i området. Samt støy, uro og forurensning, både på land og til vanns.»

Kan heller ikke se at det er tatt hensyn til byggeforbudet i 100 meters beltet rundt fjorden. Vi protesterer mot reguleringsplanen slik den foreligger nå. Det må utarbeides en ny plan, der det er tatt hensyn til adkomst vann, flytebrygger, samt parkering i tilknytning til dette. Vann- og kloakk er også punkter som må tas med i en eventuell ny reguleringsplan.

Kommentar:

I revidert planforslag er ikke planlagt vei i konflikt med innspiller sin vei eller parkering. Hvor nye hytter skal ha adkomst til vannet og båt plass var det ikke tatt stilling til da varselet ble sendt ut. Dette er gjort som en del av planprosessen etterpå og fremgår av foreliggende planforslag.

Kommuneplanen definerer byggeforbudssonen mot Vegår. Denne er i praksis overholdt.

Forholdet til natur, dyreliv og forurensning er kommentert dels tidligere, se ellers vurderinger i Kap. 6. Det er utarbeidet plan for vannforsyning og avløp.