



## SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 21/5480-33  
Saksbehandler Heidi Rødven

Sluttbehandling: Reguleringsplan for Barmstangen, gnr. 44 bnr. 1  
Søker: Siv.Ark. Sverre Krefting Tiltakshaver: Tormod Barmen Strand

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Miljø- og teknisk utvalg	07.06.2023	23/23
2 Kommunestyret	15.06.2023	23/47

**Miljø- og teknisk utvalg har behandlet saken i møte 07.06.2023 sak 23/23**

### Votering

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

*Som saksordfører oppnevnes Bjørn Helge Dahle (H).*

### Miljø- og teknisk utvalgs innstilling

Reguleringsplan for Barmstangen, gnr. 44 bnr. 1, godkjennes i medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven på vilkår av at det foretas følgende endringer:

Reguleringsbestemmelser:

- Nytt punkt i § 1 Fellesbestemmelser: *Vedlikehold av båter, som f.eks. skraping av bunnstoff, spyling og annet vedlikehold, tillates ikke innenfor planområdet.*
- Nytt punkt i § 2.6 Avløp: *Veier med tilstrekkelig dimensjonering for slamsugebil skal sikre mulighet for tømning av minirensanlegg.*

---

**Kommunestyret har behandlet saken i møte 15.06.2023 sak 23/47**

### Votering

Miljø- og teknisk utvalgs innstilling ble enstemmig vedtatt.

## Kommunestyrets vedtak

Reguleringsplan for Barmstangen, gnr. 44 bnr. 1, godkjennes i medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven på vilkår av at det foretas følgende endringer:

Reguleringsbestemmelser:

- Nytt punkt i § 1 Fellesbestemmelser: *Vedlikehold av båter, som f.eks. skraping av bunnstoff, spyling og annet vedlikehold, tillates ikke innenfor planområdet.*
  - Nytt punkt i § 2.6 Avløp: *Veier med tilstrekkelig dimensjonering for slamsugebil skal sikre mulighet for tømning av minirensanlegg.*
-

## **Sluttbehandling:**

### **Reguleringsplan for Barmstangen, gnr. 44 bnr. 1**

**Søker: Siv.Ark. Sverre Krefting**

**Tiltakshaver: Tormod Barmen Strand**

#### **Kommunedirektørens forslag til vedtak**

Reguleringsplan for Barmstangen, gnr. 44 bnr. 1, godkjennes i medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven på vilkår av at det foretas følgende endringer:

Reguleringsbestemmelser:

- Nytt punkt i § 1 Fellesbestemmelser: *Vedlikehold av båter, som f.eks. skraping av bunnstoff, spyling og annet vedlikehold, tillates ikke innenfor planområdet.*
- Nytt punkt i § 2.6 Avløp: *Veier med tilstrekkelig dimensjonering for slamsugebil skal sikre mulighet for tømning av minirensanlegg.*

## **Vedlegg**

Planbeskrivelse Barmstangen 26.05.2023

Reg best Barmstangen 26.05.2023

PLANKART\_4201\_2023004\_Barmstangen\_26.05.2023

Naturfarevurdering

---

### **Kort resymé**

*Det ble opprinnelig søkt om å foreta en mindre endring av den eksisterende reguleringsplanen for Barmstangen, men tilbakemeldingene fra Statsforvalteren og Agder fylkeskommune var at endringen gikk ut over hoveddrammene i planen og at den måtte behandles som vesentlig. Det innebar at planen ble lagt ut til offentlig ettersyn og høring. Planendringen medfører i hovedsak flytting av hyttetomter i tidligere godkjent plan, en økning med 2 hytter og flytting av småbåthavn. Forslaget har nå vært ute til høring og det foreligger ingen innsigelser. Planen fremmes dermed for sluttbehandling.*

*Kommunestyret skal ta stilling til om planen skal godkjennes eller ikke. Det er anledning til å sende planen tilbake for ny behandling. I så fall bør det gis retningslinjer for det videre arbeidet med planen.*

*Kommunedirektøren innstiller på at planen kan godkjennes.*

### **Saksopplysninger**

#### *Plansituasjon*

I området er det tre reguleringsplaner; den eldste er vedtatt i 1985 og omfatter hele eiendommen 44/1. Deler av denne er erstattet av en bebyggelsesplan fra 2000. Etter dette ble det laget en annen plan som overlappet planen fra 2000 noe, men utvidet hytteområdet, i 2010. Den foreslåtte planendringen som nå behandles gjelder omregulering av planen fra 2010, men med en utvidelse i sjø og på land mot øst, i tillegg til en fortetting med 2 hytter.

#### *Planprosessen*

Det ble varslet om planendring i februar 2022. Etter innspill fra Agder fylkeskommune og Statsforvalteren, er planprosessen endret fra en forenklet prosess til en ordinær prosess. Miljø og teknisk utvalg vedtok i desember 2022 at planen kunne legges ut på høring etter noen justeringer av forslaget.

#### *Planforslagets innhold*

Hensikten med planarbeidet er å flytte en parkeringsplass og noen av hyttene lengre bort fra gårdstunet på Barmen og samle dem rundt en ny, felles adkomstvei. I tillegg foretas det noe fortetting mellom eksisterende hytter. Videre foreslås det en adkomst ned til stranda i Lindvika og å flytte felles båtanlegg fra tidligere regulert plassering i Sørstranda til Lindvika. På denne måten unngår man konflikt med forekomst av ålegras. Flytting av båthavna medfører at planområdet for 2010-planen utvides i sjø, men selve båtanlegget ligger innenfor avgrensningen til den eldste planen fra 1985. Det reguleres for til sammen 12 hytter, herav 2 nye. Alle hyttene vil ligge bak 100-metersbeltet til sjø. Ved stranda i Lindvika reguleres det for et felles uthus/naust/badephus for hytteeierne og det blir laget en gangvei ned til stranda. Det vises til sak 22/69 for ytterligere beskrivelse av planforslaget.

### *Høringsinnspill*

Planen lå ute til høring fra midten av mars til 07.05.23. Det kom inn 6 merknader. Statsforvalteren i Agder har valgt ikke å gi uttalelse på grunn av manglende kapasitet.

NVE viser til at deler av planområdet ligger utsatt til for skred og at det er tatt inn en bestemmelse om at det ikke kan iverksettes bygningstiltak her uten at risiko- og sårbarhet er dokumentert og evt. avbøtende tiltak er iverksatt. Videre er det vist til at det ved utarbeiding av detaljreguleringsplan skal belyses hvordan tilstrekkelig sikkerhet oppnås. NVE bemerker at det i planen ikke legges opp til videre planlegging, men direkte utbygging, og at bestemmelsen derfor må være feil. Det vises til NVE sine veiledere og rundskriv om temaet og til bestemmelsene i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift hvor kommunens ansvar for ikke å godkjenne utbygging i fareområder, fastslås. NVE gir et sterkt faglig råd om at hensynssonen for ras oppdateres og at den reelle skredfaren kartlegges ettersom dette skal være avklart på laveste plannivå.

### *Forslagsstillers kommentar*

Det er utarbeidet *Naturfarevurdering* og faresoner er oppdatert i plankartet som anbefalt. Videre er det satt krav i bestemmelser om at sikring av området må utføres i tråd med vurderingen før tiltak kan starte. Nødvendige sikringstiltak som kreves utført er spesifisert i *Naturfarevurderingen*.

### *Kommunedirektørens kommentar*

Søker har fått utarbeidet en naturfarevurdering av kompetent firma og den fastslår at det er liten reell fare i området. Imidlertid må skråningene renskes for løse stein før det kan bygges i disse områdene og naustet er anbefalt flyttet noe lengre opp i terrenget for å unngå springflo/stormflo. Søker har foreslått å endre bestemmelsen for fareområdet og avgrense faresonen til det reelle området som vist i planforslaget.

*Agder fylkeskommune* støtter kommunens vurderinger i saken og har ingen spesielle merknader. Forholdet til kulturminner på land er ivaretatt. Saken er oversendt Norsk Maritimt Museum for eventuelle merknader knyttet til kulturminner i sjø.

*Kystverket* har ingen vesentlige merknader til planforslaget, men minner om at alle tiltak som kan påvirke sikkerheten eller ferdsele i kommunens sjøområde krever tillatelse etter havne- og farvannsloven. I dette tilfellet er kommunen havnemyndighet og brygger og fortøyningsinstallasjoner må godkjennes.

*Fiskeridirektoratet* mener det er positivt med bestemmelser om kartlegging av naturtyper og at småbåthavna flyttes til Lindvika fordi det er mindre i konflikt med ålegress her. Kommunen oppfordres til å lage en konkret bestemmelse om at skraping av bunnstoff, spyling og vedlikehold av båter ikke er tillatt i området. I motsatt fall må det lages konkrete krav til oppsamling av forurensning m.m. Det vises til ulike rapporter som omhandler forurensning i tilknytning til båthavner.

### *Forslagsstillers kommentar*

Det er ikke lagt opp til opptrekk eller utsetting av båter i forbindelse med småbåthavnen. Det er heller ikke lagt opp til lagring på land eller vedlikehold / reparasjon av båtene i forbindelse med småbåthavnen. Men det tillates vinterlagring av mindre båter på parkeringsplasser.

#### *Kommunedirektørens kommentar*

Innspill til bestemmelse om forbud mot ulikt vedlikehold av båter tas til etterretning og det innstilles på at følgende bestemmelse tas inn i planens fellesbestemmelser, § 1: *Vedlikehold av båter, som f.eks. skraping av bunnstoff, spyling og annet vedlikehold, tillates ikke innenfor planområdet.*

RTA AS ber om at det stilles krav til tilstrekkelig framføring/dimensjonering av vei fram til avløpsanleggene sånn at det er mulig å gjennomføre nødvendig tømning av anleggene med slamsugebil.

#### *Forslagsstillers kommentar*

Adkomst til anlegg vil bli / er ivaretatt.

#### *Kommunedirektørens kommentar*

Dersom hyttene skal kobles til minirensanlegg er det viktig at disse kan tømmes av RTA med bil. Avstanden fra anlegget kan ikke være over 30 m og høydeforskjellen ikke over 5 m. For å sikre at dette ivaretas, innstilles det på et tilleggspunkt i § 2.6: *Veier med tilstrekkelig dimensjonering for slamsugebil skal sikre mulighet for tømning av minirensanlegg.*

*Steinar Faanes, eier av Baltservika, 44/8,9*, har innspill til mulighet for minirensanlegg. Naboen mener at kommunen må legge til grunn at avløp fra nye hytter bør tilknyttes kommunens anlegg. Det vil være en mer fremtidsrettet løsning som tilfredsstiller nye utslippskrav. Vannkvaliteten i Sørfjorden er allerede dårlig og det bør ikke tillates utslipp som forverrer situasjonen. Naboen er bekymret for infiltreringsanlegget som er planlagt rett ved sin eiendom. Videre fastholder Faanes sitt tidligere innspill om at båtplassene bør legges på nordsiden av Barmen fordi det vil gi alle en bedre badeplass i Lindvika. Dersom dette ikke lar seg gjøre, anbefales det å begrense antall båtplasser til en pr. hytte slik at avstanden til badeplassene økes.

#### *Forslagsstillers kommentar*

Viser til kommentarer i forrige høring. Det informeres om at tilkobling til kommunalt nett er under utredning og vurdering.

#### *Kommunedirektørens kommentar*

Områdene og muligheten for minirensanlegg, er videreført fra gjeldende reguleringsplan fra 2010. Derfor er det ikke foreslått endringer her. En renseløsning med minirensanlegg og etterpolering i infiltrasjonsgrøft gir en svært høy rensesgrad og vil ikke påføre fjorden vesentlige mengder av næringsstoffer. Med tanke på tilstanden i Sørfjorden vil dette være en forsvarlig løsning som også benyttes andre steder. Dersom eier istedenfor ønsker at hyttene kobles til offentlig anlegg, vil det også kunne være en mulighet på sikt. Flytting av båtplasser ble kommentert da planen var ute til høring forrige gang og vi har ingen ytterligere kommentarer til det.

#### *Naturfarevurdering*

Basert på merknaden fra NVE har søker fått utarbeidet en naturfarevurdering for planområdet. Konklusjonen fra vurderingen er som følger:

- Dimensjonerende fare for tiltaksområdet er steinsprang. Det anses som usannsynlig at skred i bratt terreng vil ramme tiltakene slik de er beskrevet plassert i dagens byggeplan, og nominell årlig sannsynlighet for skred i bratt terreng er mindre enn 1/1000 for tiltakene i sikkerhetsklasse S2 (hyttene), og mindre enn 1/100 for tiltaket i

sikkerhetsklasse S1 (naustet). Tiltaksområdet har tilfredsstillende sikkerhet mot skred i bratt terreng jfr. TEK 17 § 7-3.

- For å sikre at personsikkerheten i utearealene har tilfredsstillende sikkerhet mot steinsprang anbefales det at alle løse steinblokker ryddes fra de bratte skrentene som anvist i faresonekartet.
- Tiltaksområdet har ingen vassdrag og det er dermed vurdert at nominell årlig sannsynlighet for flom er mindre enn 1/200, og tiltaksområdet har tilfredsstillende sikkerhet mot flom for tiltak i sikkerhetsklasse F2 jfr. TEK 17 § 7-2.
- Prosedyre for vurdering av sikkerhet mot kvikkleireskred (jfr. NVE veileder 1/2019) er fulgt, og fare for at områdeskred skal ramme tiltaksområdet er fraværende.
- Det anses som sannsynlig at stormflo vil ramme naustet slik det er planlagt plassert i dag. Plassering av naustet skal tilfredsstillende sikkerhet i henhold til sikkerhetsklasse F1, og det vurderes at nominell årlig sannsynlighet er større enn 1/20 ifølge dagens byggeplan. For å oppnå tilfredsstillende sikkerhet for tiltak i sikkerhetsklasse F1 må naustet plasseres høyere enn 2,2 moh. i terrenget for å være på sikker byggegrunn.

## **Økonomi**

Tiltaket har ingen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen utover saksbehandlingsgebyr.

## **Kommuneplan**

Kommuneplanens hovedmål er «Vi skal vokse gjennom samarbeid og attraktivitet». I denne sammenhengen er det snakk om attraktivitet for allmennheten og hytteeierne, samt grunneiers anledning til å utnytte sin eiendom på best mulig måte. Det er viktig at endringen sikrer allmennhetens ferdsel også for framtiden og at viktige friluftsområder ivaretas på en god måte. Ved at adkomst fra land til Lindvika blir bedre enn i dag, vil allmennhetens interesser sikres her. Eksisterende kulturminne – «vinterveien» - vil også bli beholdt åpen for alle. Å samle hyttene i den østre og nordlige delen av området vil etter kommunedirektørens vurdering, være en fordel og det er også positivt at et større parkeringsareal innenfor strandsonen tas ut. Samlet sett anser vi at endringen er i tråd med kommuneplanens hovedmål.

## **Folkehelse og levekår**

Gitt at veier, gangveier og grøntområder er åpne for allmennheten, vil endringen ikke påvirke folkehelse og levekår negativt.

## **Klima og miljø**

Endringen innebærer to nye hyttetomter og et uthus/naust. Utover dette er tomtene gjort noe større for å sikre god landskapstilpasning, men det er også åpnet for at hyttene bak 100-metersbeltet kan være inntil 150 m<sup>2</sup>. Dette samsvarer med andre planer i kommunen. Nedbygging av areal har en negativ effekt på klima og miljø. Flytting av båthavna har en positiv konsekvens ettersom båthavn i Lindvika ikke vil være i direkte konflikt med ålegras.

### **Næringsperspektiv**

Grunneier har et ønske om å utnytte sin eiendom og har flere hytter på Barmstangen. Endringen anses som en forbedring sett fra deres perspektiv. Ved å benytte lokale firma, inkludert grunneiers eget firma, vil tiltaket være positivt i et næringsperspektiv.

### **Vurderinger**

Planendringen er relativt begrenset og endringene anses å være til det bedre for allmennhetens ferdsel i, og benyttelse av strandsonen. Sikkerhet med tanke på skred og flom er ivaretatt etter en grundig vurdering av naturfarer. Vi kan ikke se at planen bør endres i vesentlig grad, kun at bestemmelsene bør justeres som en konsekvens av noen av innspillene ovenfor.

Planen anses godt gjennomarbeidet og fremmes for sluttbehandling.

### **Kommunedirektørens konklusjon**

Reguleringsplan for Barmstangen anbefales godkjent i medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven.

**Gebyr for to nye hyttetomter i plan: 4000,-**

RETT UTSKRIFT  
DATO 19.juni.2023