Oppdragsgiver:	Tore Dalevoll
Oppdragsnavn:	Åkvåg - arealinnspill
Oppdragsnummer:	645065-02
Utarbeidet av:	Tonje Terkelsen
Oppdragsleder:	Tonje Terkelsen
Dato:	07.05.2026
Tilgjengelighet:	Åpent

Åkvåg

Innspill til rullering av kommuneplanens arealdel - Svar på kommunens vurdering

1. Oppsummering

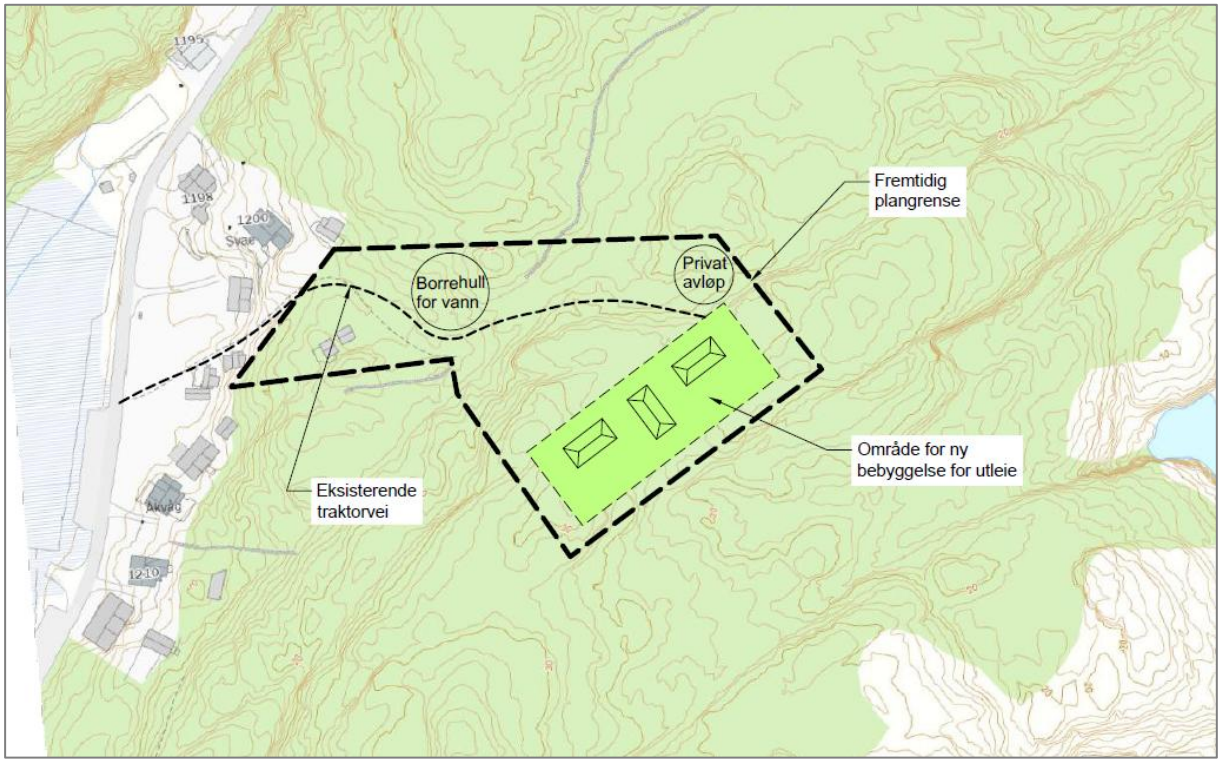
Vi viser til innsendt arealinnspill for gnr/bnr 3/4 og 3/16 på Åkvåg om å innlemme et område til utleiehytter/-leiligheter i ny kommuneplan. Det ble foreslått å avsette 15 daa til et formål som åpner for etablering av inntil 25 utleieenheter. Vi åpner for å begrense denne utbyggingen til færre enheter, og å avgrense bebygget areal til 3 - 4 daa. Vi ber kommunen vurdere innspillet på nytt.

- Den foreslåtte utbyggingen vil sikre et nødvendig inntektsgrunnlag for å bevare en historisk gård fra 1868, og opprettholde kulturlandskapet.
- Tiltaket er godt tilpasset stedets forutsetninger som en gårds- og opplevelsesbasert virksomhet, og faller naturlig inn under kommunens åpning for spredt utbygging knyttet til gårdsbruk.
- Kommunens vurdering peker i hovedsak på utfordringer som i stor grad kan begrenses gjennom klare rammer i reguleringsplan; som hensynssoner, bevaring av vegetasjon, færre enheter og god terrengtilpasning.
- Flere av kommunens vurderinger bygger på feil eller mangelfullt grunnlag, og et flertall av temaene er vurdert som ikke relevant/uten konflikt.

Samlet sett fremstår konsekvensene som begrensede og håndterbare, særlig sett opp mot de langsiktige fordelene for eiendommen og lokalsamfunnet. Dette gir et godt grunnlag for å revurdere konklusjonen og innlemme området i kommuneplanens arealdel.

2. Bakgrunn

I forbindelse med rulleringen av kommuneplanens arealdel ble det sendt inn et arealinnspill for gnr/bnr 3/4 og 3/16 på Åkvåg. Det ble foreslått å avsette 15 daa med inntil 25 utleieenheter. Vi foreslår å redusere antall enheter og begrense bebygget areal til mellom 3 og 4 daa. Ny situasjonsplan er vist i figuren under. Utbyggingen er tenkt gjennomført gradvis og over tid, og uten fradeling fra hovedeiendommen.



Forslag til ny situasjonsplan

Grunneier har et behov for å sikre et varig inntektsgrunnlag for drift og oppgradering av gården. Gården er av eldre dato, hovedhuset er bygd i 1868, og det har en egenverdi for lokalsamfunnet at slike historiske gårdsanlegg fortsatt kan holdes i hevd. Gården er med og bidrar til å bevare stedets identitet og landskapets kulturpreg uten at kommunen må bære noen kostnader. Foreslått utbygging vil kunne bidra til å gjøre det mulig å holde eksisterende bygninger og tilhørende anlegg i stand for nåværende eier og framtidige generasjoner.

Kommunedirektørens anbefaling er at innspillet ikke tas med videre. Dette begrunnes med en vurdering opp mot arealstrategiene og konsekvenser for natur, landskap, friluftsliv, klimagassutslipp og teknisk infrastruktur.

På vegne av grunneier ber vi om at kommunen revurderer konklusjonen, og innlemmer området som utbyggingsformål i ny arealdel, eksempelvis, næring, fritids- og turistformål evt. LNFR med spredt bolig- eller fritidsbebyggelse med bestemmelser som begrenser bruken til utleieformål. Vi stiller oss også positive til andre krav knyttet til utforming, antall og avbøtende tiltak som kan bidra til å redusere virkningene av en slik utbygging.

3. Konsekvensutredning

3.1. Naturverdier og naturmangfold

Kommunens vurdering legger til grunn at området inngår i et større sammenhengende skogsområde, samt at det finnes én forekomst av naturtypen «hul eik». Naturen på eiendommen gis «middels verdi», og det vurderes at denne vil forringes av utbygging. Kommunen påpeker også at eiketreet kan unngås ved en evt. utbygging.

Eika ligger på naboeiendommen, og vil følgelig ikke berøres av det foreslåtte tiltaket. Vi er selvsagt enige i at utvalgte naturtyper skal gis et tydelig vern, og dersom det i forbindelse med regulering av området oppdages andre forekomster av hule eiker skal det selvsagt søkes å bevare disse. Ved innsendelse av innspill ble Miljødirektoratets naturbase sjekket, og det er ingen kartlagte naturverdier på den berørte delen av eiendommen.

Hensynet til at området er en del av et sammenhengende skogområde trenger ikke nødvendigvis å tilsidesettes i vesentlig grad ved foreslått tiltak. Selve det foreslåtte utbyggingsområdet ligger i et området som kun består av svaberg med noe kratt og busker, og veien inn til området er en allerede etablert traktoradkomst. Heller enn å utelukke utbygging kan det settes krav til ytterligere kartlegging av naturmangfold og naturtyper i forbindelse med en reguleringsplan. Et annet potensielt avbøtende tiltak er å sikre vegetasjonen på andre deler av eiendommen med en bevaringssone, det kan legges inn hensynssone *H550 - Hensyn landskap* eller *H560 - Bevaring naturmiljø* og dermed sikre at deler av naturen forblir helt urørt; altså et sterkere vern enn i dag.

3.2. Friluftsliv, grønnstruktur og nærmiljø

Kommunens vurdering angir at området har noe verdi for friluftsliv og brukes av personer i nærområdet, og at en utbygging vil forringe området noe ved arealbeslag og fysiske endringer.

Innspillet legger imidlertid til grunn at utbyggingen ikke kommer i konflikt med kartlagte friluftsområder, og at eksisterende stier skal oppgraderes og beholdes intakt. Som kompensasjon for å ytterligere privatisere deler av eiendommen kan man tilrettelegge resterende del av eiendommen f.eks. ved å skilte/markere stier, og/eller gjøre enkle tiltak som krattrydding for å bedre mulig rute for kyststi.

3.3. Landskap

Kommunens vurdering beskriver et helhetlig landskap med kystfuruskog og svaberg, lokal betydning og historiske spor, og konkluderer med at tiltaket vil forringe landskapet ved vesentlig økt synlighet i nære omgivelser.

Det vil være begrenset synlighet fra havet opp til disse hyttene, da man fra dette punktet i dag har utsikt mot havet gjennom en forsenkning i terrenget. Bebyggelsen er foreslått plassert utenfor 100-metersbeltet, og naturlig terreng og vegetasjon vil bidra til å skjerme for innsyn. Videre er det meningen å bevare en god del av vegetasjonen mot eksisterende bebyggelse.

Etter vår vurdering kan landskapskonsekvensen ytterligere reduseres ved å begrense antall enheter. Som nevnt innledningsvis er tiltakshaver åpen for å begrense antallet fra 25 enheter til f.eks. 20 eller 15 enheter. Videre kan man f.eks. legge en bevaringssone på deler av vegetasjonen mellom ny bebyggelse og vannet, for å redusere synlighet fra sjøen, eller se nærmere på bebyggelsens plassering i terrenget. Dette burde utredes ytterligere i en reguleringsprosess.

3.4. Naturressurser

Kommunens vurdering legger til grunn at tiltaket ikke berører dyrket mark, men at området har noe verdi som skogbruksareal og at en utbygging vil forringe skogbruksverdiene noe. Det står videre at det ikke er laget skogbruksplan, at skogen varierer mellom lav og moderat bonitet, og at det er lite aktuelt med aktivt skogbruk i dag.

Det foreligger en skogbruksplan for eiendommen (vedlagt oversendelsen). At kommunens vurdering bygger på feil premiss om manglende skogbruksplan, tilsier etter vårt syn at temaet bør vurderes på nytt med oppdatert dokumentasjon.

3.5. Klimagassutslipp

Kommunens vurdering viser til utregninger utført i NIBIOs klimagasskalkulator, og konkluderer med at selv om totalutslippet vurderes som lite, gir omdisponeringen utslipp fordi deler av arealet er skogområde med høy bonitet og karbonrikt areal.

Kommunen sier selv at området består av skog med lav eller moderat bonitet, noe som tilsier at grunnlaget for denne forenklede utregningen er feil. Videre er det drevet hugst i området gjennom de siste 3-4 årene, og selve utbyggingsområdet består av snaufjell. Tiltaket representerer dermed et svært begrenset klimagassutslipp.

Det vår vurdering at potensialet for klimagassutslipp kan reduseres gjennom avgrensning av byggeområde, bevaring av vegetasjonsbelter og krav om skånsom gjennomføring. En avgrenset omdisponering (selve byggeområdet er i nytt forslag ca 4 daa) kan planlegges slik at de mest verdifulle og karbonrike delene av skogen i størst mulig grad spares.

3.6. Andre hensyn

Kommunen peker på at veien ut til Åkvåg er en smal vei med enkel standard. Økt trafikk vil kunne føre til noe slitasje, og dermed vil utbyggingen påvirke den kommunale veien negativt i noen grad. Dette er etter vårt syn en svært begrenset kostnad for kommunen. Ytterligere infrastruktur som er nødvendig for utbyggingen; vann og avløp, og internveier, kan etableres innenfor egen eiendom.

Videre viser kommunens vurdering at flere av de vanlige KU-temaene enten er vurdert som «ikke relevant» eller fremstår uten registreringer/konflikt i denne saken. Dette gjelder:

- Vannmiljø og naturverdier i vann (ikke relevant)
- Kulturminner og kulturmiljø (ingen registreringer/ikke relevant)
- Forurensning og støy (ikke relevant)
- Naturfare – ras, skred, flom (ikke relevant)
- Barn og unge (ikke relevant)
- Trafikksikkerhet og transportbehov (ikke relevant)
- Folkehelse (ikke relevant)

Når en så betydelig del av vurderingstemaene enten ikke berøres av tiltaket eller ikke identifiserer særlige problemstillinger, mener vi det burde gjøres en ny vurdering. Det er lagt til grunn feil informasjon i vurderingen av to av temaene, samt at med avbøtende tiltak kan påvirkning på flere av de resterende temaene i en konsekvensanalyse vesentlig begrenses.

3.7. Arealstrategier

Kommunedirektørens konklusjon er at tiltaket er i strid med overordnede prinsipper i arealstrategiene, blant annet fordi tiltaket vurderes som nytt byggeprosjekt i skog, ikke gjenbruk/sambruk eller fortetting, og ikke samlokalisering med eksisterende næring, samt transportavhengighet.

Den aktuelle eiendommen egner seg godt for en gårds- og opplevelsesbasert utleievirksomhet. Dette er et formål som er svært lokasjonsavhengig, og vil ikke nødvendigvis kunne samlokaliseres i etablerte næringsområder uten at formålet bortfaller.

Arealstrategien angir at 10 prosent av boligbyggingen kan finne sted innen etablerte områder med spredt boligbebyggelse og boligbebyggelse relatert til gårdsbruk. Vi mener det foreslåtte tiltaket er en god kandidat til å inkluderes i disse 10%, og ber kommunen burde vurdere på nytt å innlemme dette tiltaket i ny arealdel til kommuneplanen.

4. Oppsummering

Samlet mener vi at kommunens vurdering peker på håndterbare utfordringer, som i stor grad kan løses/begrenses gjennom avgrensning, planbestemmelser og plankrav i videre reguleringsprosess. Fire av de mest sentrale hensynene kommunen trekker frem; naturverdier, friluftsliv, landskapspåvirkning og delvis også klimagassutslipp, er hensyn kommunen kan sikre gjennom å fastsette rammer for omfang og utforming, og der reguleringsplan kan gi nødvendig detaljering og dokumentasjon. F.eks. kan man redusere påvirkningen den foreslåtte utbyggingen har på disse hensynene ved å legge inn en bevaringssone på vegetasjonen på eiendommen.