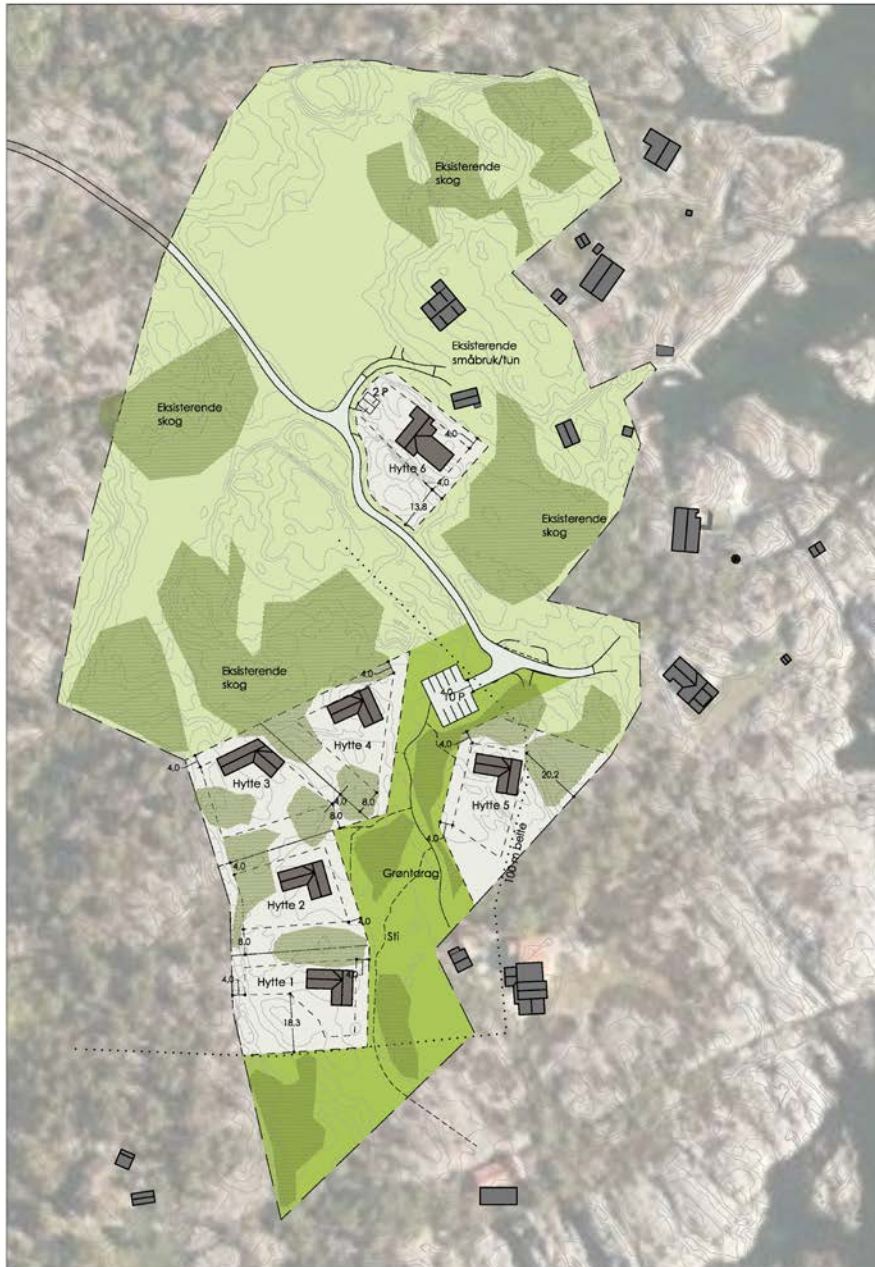


Forslag til reguleringsplan
LUNHEIM
FRITIDSBEBYGGELSE,
RISØR
Gnr. 29 bnr. 11, 121



ØSTENGEN & BERGO AS
Landskapsarkitekter mnl

1 Innhold

1	Innhold	2
2	Sammendrag.....	3
3	Bakgrunn.....	4
4	Planprosessen	4
4.1	Merknader og kommentering.....	5
5	Planstatus og rammebetingelser	8
6	Beskrivelse av planområdet,	9
6.1	Eksisterende forhold.....	9
6.2	Landskap og naturmiljø	10
6.3	Kulturminner og kulturmiljø.....	12
6.4	Rekreasjonsverdi og -bruk.....	12
6.5	Trafikkforhold	12
6.6	Teknisk infrastruktur	13
6.7	Risiko og sårbarhet	13
7	Beskrivelse av planforslaget.....	13
7.1	Fritidsbebyggelse, frittliggende, felles.....	14
7.2	LNFR-areal for spredt boligbebyggelse mm	14
7.3	Teknisk infrastruktur	14
7.4	Renovasjon	15
7.5	Veg	15
7.6	Parkering.....	15
7.7	Risiko og sårbarhet	15
7.8	Universell utforming.....	15
8	Virksomheter av planforslaget	15
8.1	Hensyn til landskap, friluftsliv og naturmiljø	15
8.2	Hensyn til folkehelse, barn og unges, funksjonshemmedes og eldres interesser....	16
8.3	Hensyn til risiko og sårbarhet	16
9	Vedlegg:.....	17

2 Sammendrag

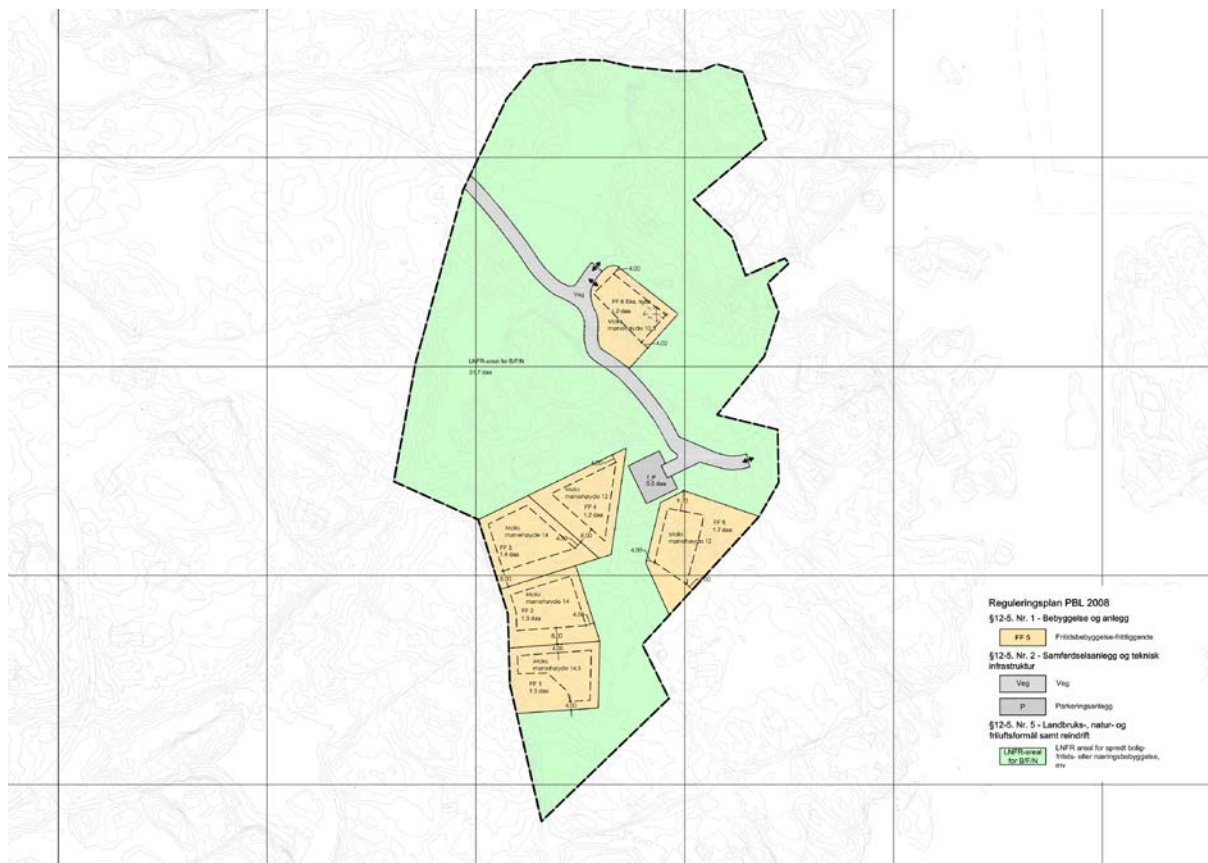
Planforslaget som fremmes inneholder områder for fritidsbebyggelse og spredt bebyggelse i LNFR-områder, samt parkeringsplass. Det er foreslått i alt 6 tomter/hytter for fritidsbebyggelse, hvorav én er eksisterende. Hyttene vil være godt tilbaketrukket og lite synlige fra sjø.



Eksisterende situasjon



Ny situasjon



Forslag til reguleringsplan

3 Bakgrunn

Hensikten med planen er å utvikle Lunheim med noe fritidsbebyggelse, slik at det kan gi inntekter til fornyelse og vedlikehold av eiendom, eksisterende bygningsmasse og brygger. Eiendommen eies av Dyfam Eiendom AS.

Reguleringsplanen fremmes av Østengen & Bergo AS landskapsarkitekter MNLA på vegne av tiltakshaver Dyfam Eiendom AS.

Tomten er i stadfestet kommuneplan 24.09.14 lagt ut til byggeområde for 4 hytter, småbåthavn og LNFR-område. I oppstartsmøte 9.03.16 med Risør kommune ble det avklart at en økning til 5 nye hytter fremdeles vil samsvare med overordnet plan. Det foreligger ikke krav om konsekvensutredning.

4 Planprosessen

Det er avholdt forhåndskonferanse 9.03.16 med Risør kommune, jfr. referat av 9.03./25.05.-16.

Varsling av oppstart av reguleringsarbeid ble utført i brev 21.06.16 til naboer og regionale myndigheter, samt med annonse i Aust Agder Blad 23.06.16. Frist for merknader ble satt til 19.08.16. Det kom inn 9 merknader i forbindelse med varslingen. De viktigste delene av innkomne merknader er gjengitt og kommentert nedenfor.

4.1 Merknader og kommentering

Statens vegvesen, 30.06.16:

«Planen berører ikke vårt hovedansvarsområde som er riks- og fylkesvegnettet. Vi har derfor ingen merknader til oppstartsmeldingen.»

RTA AS, 8.07.16:

«

I renovasjonsforskriften er det krav om renovasjonsbu for nye hytter. Vi ber om at det kreves at det gjøres avtale om å kunne delta i eksisterende bu, eller at det bygges egen. Vi ber også om at det stilles krav om at dette er i orden før brukstillatelse til første hytte gis. »

Tiltakshavers kommentar: *Eier av eksisterende avfallsbod langs atkomstveien, Jan Erik Gjernes, skriver i epost 27.03.17:» Dersom reguleringsplan for Lunheim blir godkjent med nye fritidsboliger, kan disse benytte eksisterende avfallsbod, etter nærmere avtale med grunneier på gnr29, bnr 2. Vilkår for å tilslutte seg denne boden avtales på et senere tidspunkt før den tas i bruk. «*

I rekkefølgebestemmelsene for planforslaget er det krevd at renovasjonsbod skal være på plass før ferdigattest til første hytte gis.

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder: 3.08.16:

«...Det er angitt 4 hytter for dette området, mens man nå ønsker å få inn 5 nye hytter. I tillegg til hyttene vil det inngå en felles parkeringsplass og man ønsker å legge til rette for å ivareta friluftinteressene i området. Det planlegges ikke småbåthavn, og alle hyttetomtene planlegges mer enn 100 meter fra sjøen. Reguleringsformålet vurderes å være i samsvar med kommuneplanen. Illustrasjonsskissa som følger med melding om oppstart angir en sti gjennom planområdet, forbi/mellom de nye hyttetomtene. For å sikre allmenhetens tilgang i området er det viktig at slike stier holdes åpne for fri ferdsel. For øvrig vil vi påpeke at den planlagte bebyggelsen og øvrige anlegg må plasseres og utformes slik at de i minst mulig grad gir en negativ virkning på landskapsbildet. Dette er særlig viktig i slike områder som dette, med lite vegetasjon og potensielt store inngrep i landskapet. Det er positivt at de nye hyttene planlegges såpass tilbaketrukket fra strandsona, men man må likevel ha for øye gjennom detaljplanleggingen at de nye hyttene i minst mulig grad fører til økt privatisering av området. Utover dette har vi ingen kommentarer til planforslaget på dette tidspunktet i planprosessen. «

Tiltakshavers kommentar: *Planen legger til rette for at stien vil ligge i et romslig friluftsområde/-drag langs hyttetomtene, og er tilgjengelig for alle. Hyttene skal oppføres i én etasje med loft, og ligge godt tilbaketrukket fra sjøen. Parkeringsplassen vil ligge i et lavt terrengparti og vil ikke være synlig på avstand. Hyttene skal bygges med materialer og takflater som er matte og dempede, og som vil gli godt inn i landskapet.*

Aust-Agder fylkeskommune, 15.08.16:

«Planforslaget er i tråd med kommuneplanen. Plan- og naturseksjonen vektlegger at stien gjennom området må holdes åpen for fri ferdsel. Planområdet har mye svaberg i dagen og lite vegetasjon. Hyttene planlegges utenfor 100-metersbeltet fra sjøen, men det er svært viktig å ivareta landskapshensyn når hyttene skal plasseres, og at det gis gode bestemmelser som styrer utforming av hytter og landskapet.»

Tiltakshavers kommentar: *Planen legger til rette for at stien vil ligge i et romslig friluftsområde/-drag langs hyttetomtene, og er tilgjengelig for alle. Hyttene skal oppføres i én etasje med loft, og ligge godt tilbaketrukket fra sjøen. Parkeringsplassen vil ligge i et lavt terrengparti og vil ikke være synlig på avstand. Hyttene skal bygges med materialer og takflater som er matte og dempede, og som vil gli godt inn i landskapet. Krav om dette er tatt inn i reguleringsbestemmelsene.*

Kystverket, 15.08.16:

«Vi kan ikke se at planarbeidet vil ha betydning for våre interesser. Vi har av den grunn ingen merknader til igangsettingen av planarbeidet.»

Arne Kåsen og Børge Krogsrud, gnr 29, bnr 41, 67 og 75, 18.08.16:

«...Planområdet er et tradisjonelt eldre «småbruk»/fisker bolig. Nåværende eier har latt både bygningmassen og den kultiverte delen av eiendommen forfalle og gjengro.

I begrunnelsen for det ønskede tiltaket er det overordnet angitt at planforslaget vil bidra til midler til istandsetting av eiendommens bygninger/bryggeanlegg m.m. samt bli et «positivt tilbud» i området. Dette er ikke relevante hensyn som kan begrunne planforslaget om utbygging av et hytteområde i et sårbart sjønært naturområde godt synbart/eksponert fra sjøen.utgjør den eneste gjenværende uberørte del av kystbeltet fra Ellingsvika og vestover. Denne kyststripen er svært eksponert mot sjøen.... Forslaget innebærer en nedbygging av et uberørt, sårbart sjønært naturområde. Eiendommen bør følgelig ikke tillates utbygget, men forbli et område der naturkvalitetene blir ivaretatt og fortsatt kan tjene natur, miljø og friluftinteressene. Det er et rikt dyreliv i området og på eiendommen, blant annet hare, rådyr og hjort. I tillegg til ordinære sjøfugler hekker også fiskeørn i nærheten... Idag er det bare to eksisterende hytter mellom planforslaget og kystlinjen/sjøsidan. ...Utbyggingen vil dessuten hindre adkomsten for allmennheten og privatisere store arealer som i dag er viktige for natur/miljø og friluftinteressene. Planforslaget vil således ha klare og betydelige negative konsekvenser for natur, miljø og friluftinteressene på stedet....slik hyttene er vist vil de (fleste) også bli eksponert sett fra sjøsidan...I skissene som er vist vil hyttene dessuten bli liggende så høyt i det nakne naturlandskapet/terrenget at de bryter mot horisonten sett fra sjøsidan. Bebyggelse i dette landskapet må under alle omstendigheter legges i de laveste partiene i terrengeten eventuell utbygging kan alternativt/eventuelt innreguleres på den delen av eiendommen som er på nordsiden av Lunheimveien og omkring dagens hovedhus og øvrige bygninger. Dette området har ikke de samme sårbare/utsatte naturkvaliteter og en utbygging her vil ivareta en vesentlig del av innvendingene....

...Planforslaget forutsetter at den eksisterende veien skal benyttes som adkomst. Dette er en privat vei anlagt, bekostet og dimensjonert for de eksisterende hytter. Med utgangspunkt i foreliggende planforslag vil samtykke til nye brukere ikke bli gitt fra vår side.»

Tiltakshavers kommentar: *Eier og tiltakshaver har godkjente planer for fornyelse av hovedhus, uthus og brygger, som skal utføres. Hyttene planlegges bak eksisterende hytter og skog, og vil ligge godt skjermet i landskapet, som er dokumentert i landskapsnitt. Eksisterende sti ivaretas i et romslig drag forbi hyttene og vil gi allmennheten i denne del av Lunheim god tilgjengelighet ned mot sjøen. Tiltakshaver har, siden hytteeierne nærmere sjøen benytter Lunheims vei og parkeringsplasser, avtale med hytteeierne som forutser at eiendommen kan bygges ut. Vi kan derfor ikke se at dagens hytteeiere kan nekte nye hytteeiere å kjøre på veien over Lunheim sin egen grunn.*

Hans Chr. Bjønnes, gnr. 29 bnr.36, og gnr. 29 bnr. 20, 18.08.16:

«

Forslaget innebærer utbygging av et område med svaberg/fjellknauser og lav kystskog med et rikt dyre- og fugleliv. Utbyggingen vil hindre/vanskeliggjøre adkomst for allmennheten til området.

Fire av hyttene er plassert slik at de vil bryte horisontlinjen og være synlige fra sjøen, og bryte med det landskapsmessige preget som området har i dag,

Den femte ekstra hytten som ligger nærmest min eiendom, vil få innsyn til min hytte og viktige utearealer på eiendommen. Planforslaget ... bør avvises.

...forutsetter at hyttene skal benytte den eksisterende veien

Nye brukere av veien må ha samtykke fra de som har opparbeidet veien.

Slikt samtykke er ikke forsøkt innhentet, og basert på det foreliggende planforslaget vil samtykke ikke bli gitt fra min side.»

Tiltakshavers kommentar: *se kommentar for Kåsen/Krogsrud. For øvrig vil nærmeste nye hytte komme over 50 m fra nabos hytte, og vestenfor, slik at innsynsproblematikken bør bli ganske liten.*

Dagfinn Sandvik, 22.08.16, gnr 29 bnr. 8:

«På grunn av ferieavvikling, har vi ikke fått gitt noen tilbakemelding ang denne henvendelsen innen fristen 19.08.16. Som eier av Aanonsmyr ...har vi flere innsigelser på de foreslåtte planene for utbygging på Lunheim. Dette gjelder både adkomst på vei og til sjø, samt økt trafikk på områdene som tilhører oss.

Den eksisterende veien ligger for det meste på Aanonsmyrs grunn. Den er hardt nok belastet fra før, og vi ønsker ikke økt trafikk på denne. Noe en eventuelt utbygging av flere enheter på Lunheim vil medføre.

En utbygging vil øke trafikken på våre private stier og det vil og gi økt press på våre badeområder og friluftsområder som ligger nær Lunheim. Det er mer enn nok trafikk slik det er pr i dag. «

Tiltakshavers kommentar: *Veien til Lunheim er smal, 2-2,5 m bred, men tilsynelatende i god stand. Vi anser at fem nye hytter vil øke belastningen på veien i meget liten grad. Brukere av Lunheim i dag har rett til å benytte veien, på samme vis som eksisterende hytter rundt Lunheim. Tiltakshaver ønsker å inngå et samarbeid med eier av Aanonsmyr for å legge til rette for de nye hyttene. Det kan dreie seg om anlegging av møteplasser som tiltakshaver kan bekoste. Med fem nye hytter vil tilskudd til drift og vedlikehold av veien øke, noe som kan være til fordel for alle. I rekkefølgebestemmelsene tas inn at avtale om rett til kjøring over 29/8 må foreligge før byggetillatelse til første hytte.*

Nina Lunde og Dag Bjørn Østvold, gnr. 29, bnr. 71, 72 og 117, 25.08.16:

«Vi håper vårt innspill vil bli vurdert selv om fristen er oversittet. Planområdet for Lunheim er et av relativt få inngrepsfrie/uberørte sjønære områder i Risør. Kysten her er åpen og naken...

Dyre- og fuglelivet er rikt, med bl.a. ulike sjøfugl, hare, rådyr og elg... gjennomføring av planforslaget (vil) bidra til en ytterligere privatisering av området med hytter, parkering og privat adkomststi. Gjennomføring av foreslått plan, spesielt i anleggstiden med støy og graving, vil ha stor innvirkning både på generelle friluftinteresser og på naturinteressene i området... Kommuneplanen for Risør legger til grunn som prinsipp at eksisterende

fritidsbebyggelse bør fortettes og eventuelt utvides før en åpner opp for nye områder i jomfruelig terreng..... Hvilken begrunnelse har man for utvidelse med en 5. hytte?... Tidligere har friluftsinnteresser og hensyn til viktig viltområde vært anført som argumenter fra kommunens side i forbindelse med byggesøknad etc. Vi går ut fra at disse interessene fortsatt er relevante og bør vurderes.... Forslaget forutsetter bruk av privat vei frem til parkeringsplass. Nye brukere må ha tillatelse fra eksisterende rettighetshavere. Undertegnede ønsker ikke å gi samtykke til nye brukere ut fra foreliggende planforslag.»

Tiltakshavers kommentar: *Se kommentar for Kåsen/Krogsrud. Stien vil være offentlig tilgjengelig. Planområdet gir gode muligheter for fem hytter, noe som gir en bedre arealutnyttelse samt en lavere kostnad for infrastruktur pr. enhet. Både kommune og fylkesmyndigheter har samtykket i at tiltaket er i tråd med kommuneplanen.*

5 Planstatus og rammebetingelser

Forslaget forholder seg til rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, samt statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging. Forslaget rommer ingen konflikter i forhold til overnevnte. Av øvrige rammebetingelser er de viktigste:

Kommuneplanens arealdel 2014-2025

Kommuneplanens arealdel har som langsiktig mål for arealforvaltningen å ivareta en helhetlig overordnet arealplanlegging som ivaretar og styrker innbyggernes helse, miljø og trivsel i et langsiktig bærekraftig perspektiv.

I kommuneplanen 2014-25 er det i planområdet avsatt areal for utbygging av 4 hytter.

Kommunale vedtekter og retningslinjer som gjelder for området:

Utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel

Retningslinjer for fritidsbebyggelse i Risør

6 Beskrivelse av planområdet,

6.1 Eksisterende forhold

Det vedlagte forslaget til reguleringsplan omfatter gnr. 29 bnr. 11 og 121, som utgjør ca 40 daa, og eies av Dyfam Eiendom AS. Planområdet ligger øst på Gjernes i Risør kommune, tett ved grense mot Kragerø kommune. Området har atkomst fra fylkesvei 351 (SSS-veien).



Planområdet

Planområdet har tidligere vært et småbruk, men er i dag ikke bebodd eller i drift.

Eiendommen har båt Brygger ned til sjøen. Området har ikke strandlinje utover bryggene, slik at det egner seg lite til bading. Mellom eiendommen og sjøen er det i dag 6 hytter. I syd og sydvest er det hyttefelt. 29/121 er en gammel fritidseiendom, med en hytte som er i meget dårlig stand. Eiendommen er nylig ervervet av tiltakshaver.

Den opprinnelige bebyggelsen på Lunheim med våningshus og boder er av eldre årgang og i meget dårlig forfatning. Denne bebyggelsen er derfor planlagt revet. Det er 15.06.15 vedtatt oppføring av nytt hovedhus, tre uthus/sjøbod samt nye brygger. For fritidseiendommen 29/121 er det 16.09.17 godkjent tilleggstomt og byggetillatelse til en ny hytte, som er i tråd med foreliggende forslag til reguleringsplan.



Bildet viser området sett fra øst. Avmerket er noenlunde lokalisering av de 5 nye hyttene

6.2 Landskap og naturmiljø

Eiendommen strekker seg i nord syd retning, og deles av en atkomstvei til tun og hytter. I nord er det preget av et fuktig, tidligere dyrkingsareal vest for våningshuset, kranset av skogsdekket svaberg på alle sider. I øst strekker en liten kil fra sjøen inn til eiendommen. Midt i eiendommen ligger gammelt dyrkingsareal i en lavtliggende sløyfe mellom skogskledde svaberg. Syd på eiendommen er et relativt flatt svabergslandskap med spredte furutrær, med noe skog mot øst. Det går en sti fra vei og parkeringsplass på eiendommen til hytter og svaberg i syd.



Karakteristisk landskap i område for hytte nr. 3 og 4

Terreng og vegetasjon er meget godt egnet til fritidsbebyggelse. Atkomst, parkering og flere av hyttene kan ligge lavt i terrenget uten innsyn fra sjø. Noe skog i øst skjærer mot innsyn fra sjø. Ledningsnett kan legges under sti frem til nye hytter.



Tatt fra tomt for hytte nr. 1, mot øst, sjø

Det er ikke registrert vegetasjon som er av stor biologisk verdi. I Artsdatabasen er det registrert fuglen teist på eiendommen. Etter å ha tatt dette opp med Miljødirektoratet sier disse i epost 3.05.17:

«Funnet har feilaktig stedfesting, en teist søker kun næring i vann. Rapportør er nå kontaktet for å få det endret. Årsaken til feilen er trolig at rapportør har brukt sin egen posisjon da han så fuglen,

og ikke fuglens posisjon på vannet.»

Funnet anses derfor ikke relevant i forhold til foreliggende plan, som ikke omfatter sjøområder eller tiltak i sjø.

6.3 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i planområdet. Nordøst for planområdet er det i Ellingsvik registrert skipsfunn fra 1800 -tallet, automatisk fredet (Askeladden – Riksantikvaren). Foreliggende plan har ingen nye tiltak i sjø, og ny bebyggelse er planlagt i søndre del av planområdet, slik at planen vil ikke ha konsekvenser for skipsvraket.

6.4 Rekreasjonsverdi og -bruk

Utenfor bryggeanlegget grenser ikke eiendommen til sjø, slik at sjønær fritidsbruk er ikke tilstede. Bortsett fra en sti som leder til eksisterende hytter tyder lite på ferdsel i området. De gamle dyrkede områdene er svært gjengrodd og tyder heller ikke på bruk.



Sti i søndre del av planområdet, sett mot nord

6.5 Trafikkforhold

Atkomst til planområdet skjer fra privat veg gjennom skogen fra fylkesveg 351 (SSS-veien) i nord. Veien er ca 2,5 m bred, og benyttes i dag av de eksisterende hytter og bebyggelse, ca ti enheter. Veien er av og til i bruk av tunge lastebiler til bl.a. massetransport, og er en enkel skogsvei godt tilpasset terrenget, og av god kvalitet. Vedlikehold og rett til bruk av vei for dagens brukere og evt ny utbygging er for Lunheims del regulert i en avtale med hytteeiere. På del av vei over Aanonsmyr 29/8 foreligger avtale for dagens bruk for Lunheim, men eier av Aanonsmyr hevder at dette ikke gjelder ny bebyggelse. Tiltakshaver vil når planen er vedtatt videreføre dialogen med eier av Aanonsmyr for å komme fram til en løsning for dette.



Eksisterende atkomstvei på Lunheim

6.6 Teknisk infrastruktur

Eksisterende bebyggelse på eiendommen har kun sommervann fra tjern, og utedo. Eiendommen har strømtilførsel til eksisterende bebyggelse.

6.7 Risiko og sårbarhet

I Risiko- og sårbarhetsanalyse 6.06.17, av HALVOR SKÅLI - INGENIØRTJENESTER AS, oppsummeres kommentarer og tiltak ved risiki således:

6. Radongass: En viser til TEK 10 § 13.5, vedrørende bruk av radonmembran.

28: Brann, politi, ambulanse, sivilforsvar (utrykningstid, brannvern m.m.):

Det legges ikke opp til å etablere vannforsyning som har stor nok kapasitet til slokkevann (minst 20 l/s). Brannslukning baseres i utgangspunktet på brannslukningskapasitet som Østre Agder Brannvesen har med sin tankbil. Minstekrav til fri kjørebredde på vegen skal vær minst 3,5 meter. Generell kjørebredde på vegen er mindre enn 3,5 meter. Øvrige krav som stilles, blant annet svingradius og stigningsforhold oppfylles. Forhold som kan redusere faren for brannspredning er at bygg generelt må oppføres med minimum 8 meters avstand (småbygg etc.).

59. Ulykke ved anleggsgjennomføring:

Det vil foregå anleggstrafikk i mindre målestokk, samt sprengningsarbeid. Anleggsområdet må sikres i henhold til PBL § 28-2, sikringstiltak ved byggearbeid mv.

7 Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget som nå fremmes inneholder områder for fritidsbebyggelse og spredt bebyggelse i LNFR-områder, samt parkeringsplass.

Det er foreslått i alt 6 tomter/hytter for fritidsbebyggelse, hvorav én er eksisterende. De fem nye hyttene er lagt konsentrert for å legge beslag på minst mulig av eiendommen, og slippe gjennom et friluftstrag med offentlig sti, dvs. for å få større sammenhengende områder som

tur- og rekreasjonsområder. Hyttene er gjennom byggegrensene lagt til de laveste partiene på tomtene, slik at de skal ruve minst mulig i landskapet.



7.1 Fritidsbebyggelse, frittliggende, felles

Ved oppføring av nye hytter skal tilpasning til eksisterende terreng og landskap tillegges betydelig vekt. Store fyllinger eller skjæringer unngås. På samtlige tomter skal det sprenges eller fylles minimalt, hovedsakelig unntatt for fremføring av ledningsnett. Hyttene skal oppføres med jordfargede fasader og dempede takflater som fremstår diskret i landskapet. Hyttene kan oppføres inntil BRA = 120 m². De kan ha max gesimshøyde 4,0 m og og max mønehøyde 5,8 m. **Maks høyde på hytter med flatt tak kan være 4,0 m.**

7.2 LNFR-areal for spredt boligbebyggelse mm

Hovedhuset på det gamle tunet kan bygges som bolig i tråd med kommunens vedtak 15.06.15. Dette omfatter 2 etasjer med mulighet for underetasje. Boder og brygger kan oppføres ihht vedtak. Ellers kan det i områdene anlegges konstruksjoner/anlegg som har naturlig tilknytning til områdets bruk som friluft-/rekreasjonsområde. Det kan være stier, klopper over bekker/kløfter, fotballøkker, grillplasser og lignende.

7.3 Teknisk infrastruktur

Det skal utarbeides avløpsplan som dekker ny bebyggelse (hytter og hus) på eiendommen. Tiltakshaver ønsker å koble ny bebyggelse til kommunal vannledning som ligger i sjøen. For avløp planlegges et felles anlegg under parkeringsplass for alle byggene. I rekkefølgebestemmelsene er det tatt inn krav om at avløpsplan skal godkjennes før utbygging kan starte.

Hyttene vil få strømtilførsel. Der det er mulig skal ledninger for både vann, avløp og strøm føres i samme trase for å spare terrenget. Det samme gjelder ev. andre kabler som TV, internett ol. Grunne grøfter er tillatt.

7.4 Renovasjon

Eier av eksisterende avfallsbod langs atkomstveien har etter nærmere avtale og når planen blir vedtatt, gitt de nye fritidsboligene tillatelse til å benytte eksisterende avfallsbod.

Det er tatt inn i rekkefølgebestemmelsene krav til at renovasjonsanlegg skal være på plass før ferdigattest gis for den enkelte hytte.

7.5 Veg

Eksisterende private vei benyttes som atkomst. Innenfor planområdet skal det anlegges møteplasser. Utenfor planområdet vil en prosess med grunneier om atkomst, møteplasser mm videreføres så snart foreliggende plan er vedtatt. Dette vil også bedre fremkommelighet for slukkevogn, selv om brannvesenets ideelle krav/anbefalinger ikke kan gjennomføres. I rekkefølgebestemmelsene er det tatt inn krav om at avtale om bruk av atkomstvei utenfor planområdet skal være på plass før det gis byggetillatelse til den første hytta.

Eksisterende tilknytning til fylkesveg skal gjennomgås for å tilfredsstillende gjeldende krav.

Fra felles parkeringsplass vil atkomst til FF1-5 skje på sti, til dels eksisterende. Stinettet vil ligge i et relativt enkelt og rolig terreng slik at universelt utformet atkomst til de nye hytteeiendommene kan oppnås.

7.6 Parkering

For hytte 1-5 anlegges felles parkeringsplass med plass til 2 biler pr. hytte. Plassen vil ligge i et lite skogholt tett ved atkomstvei. Hytte nr. 6, og hovedhus, vil ha p-plasser på egen grunn. Ved anlegg av parkeringsplassen skal det sprenges og fylles minimalt, hovedsakelig unntatt for fremføring av ledningsnett og evt samlekum under plassen. Parkeringsplassen vil ligge skjermet i landskapet. Stien gjennom friluftsområdene vil starte fra parkeringsplassen.

7.7 Risiko og sårbarhet

Retningslinjene i **TEK 17 § 13.5** skal følges for radonsperre.

Eksisterende atkomstvei tilfredsstillende ikke dagens krav til atkomst for brannbil. Det er ikke realistisk å utvide veien til 3,5 m bredde slik brannvesenet anbefaler. Dersom avtale med eier av naboeiendom inngås, vil innpassing av møteplasser bli prioritert, noe som også vil bli en forbedring for fremkommelighet for slukkevogn.

7.8 Universell utforming

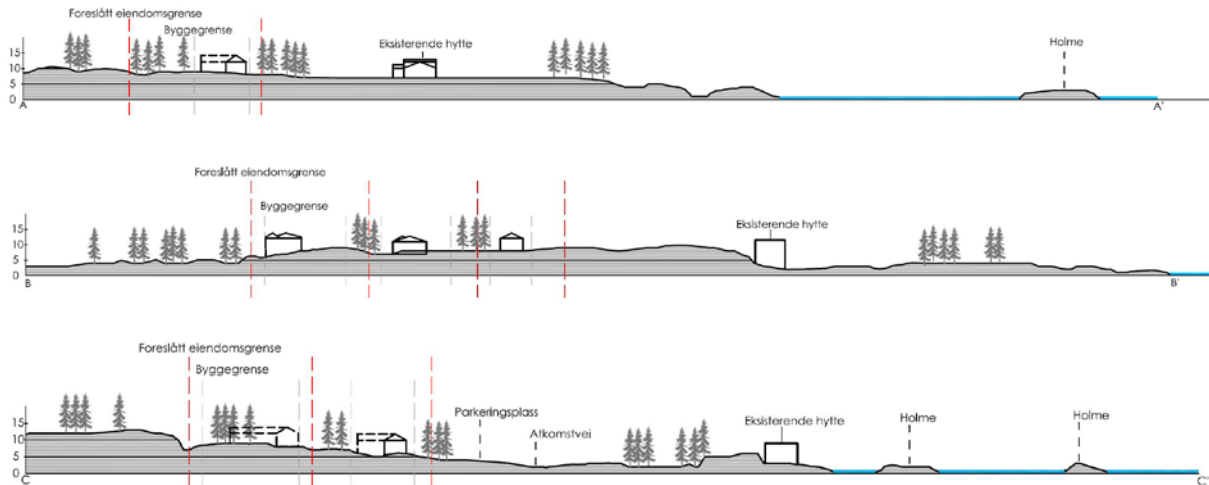
På grunn av topografi vil eksisterende atkomst til planområdet ikke kunne utformes universelt. Innenfor planområdet vil de fem nye hyttene, 1-5, kunne nås på stier, innenfor gjeldende stigningskrav, fra parkeringsplassen. Hytte nr. 6 vil også få atkomst innenfor gjeldende stigningskrav, men atkomst til hovedhuset vil ikke kunne løses universelt utformet pga. at eksisterende terreng har for stor høydeforskjell.

8 Virkninger av planforslaget

8.1 Hensyn til landskap, friluftsliv og naturmiljø

Fritidsboligene, parkeringsplass og interne stier skal plasseres hensynsfullt i terrenget, slik at så små inngrep som mulig vil være nødvendig. Trær og svaberg på de enkelte tomtene, i rimelig avstand til bygning, skal bevares, slik at landskapets grønne profil skal dominere. Planen omfatter kun 5 nye hytter, som skal plasseres på de lavere delene av den enkelte tomt. Det er utarbeidet terrengsnitt og terrengmodell som viser hvordan ny bebyggelse vil forholde seg til det eksisterende landskapet, eksisterende hytter og sjøen. Illustrasjonene

viser at hyttene er godt tilbaketrukket og vil være lite synlige fra sjø. Planforslagets intensjon om en hensynsfull landskapstilpasning er realistisk.



Landskapssnitt som viser nye hytter mm i forhold til terreng, skog, eksisterende hytter, og sjø

Siden planområdet ikke grenser ned til sjø annet enn ved et lite bryggeanlegg for båtplasser, vil sjønært friluftsliv ikke berøres. Den eksisterende stien gjennom planområdet vil sikres i et romslig friluftareal. For øvrig er området trolig lite benyttet, slik at hensynet til friluftsliv vurderes å være ivaretatt.

Det er ikke registrert vegetasjon eller dyreliv viktig for biologisk mangfold på eiendommen.

8.2 Hensyn til folkehelse, barn og unges, funksjonshemmedes og eldres interesser.

Utbyggingen vil ikke berøre areal som i dag er viktige for barn og unges interesser. De nye hyttene ligger i et relativt flatt terreng. Det vil være mulig å opparbeide universelt utformede stier fra parkeringsplass til de fem nye hyttene, som vil være en fordel for eldre og funksjonshemmede. Hensyn til UU vurderes til å være godt ivaretatt.

8.3 Hensyn til risiko og sårbarhet

Hensynet til radongass ivaretas i reguleringsbestemmelsene. Atkomstveien tilfredsstillende ikke brannvesenets anbefalinger/krav, men er fremkommelig for lastebil, og søkes utbedret ved bruk av møteplasser mm. Det tillates ikke boder, skjermvegger eller andre brennbare konstruksjoner i 8 metersonen mellom hyttene. Hensynet til sikring mot brann ansees etter brannvesenets nye anbefalinger/krav delvis oppfylt. Risiko pga anleggs- og byggearbeid ivaretas gjennom regelverk.

9 Vedlegg:

Plankart
Reguleringsbestemmelser
Illustrasjonsplan
Landskapssnitt
ROS-analyse Halvor Skaali
Uttalelse 4.05.17 fra Østre Agder Brannvesen
Epost 5.-/3.05.17 fra Miljødirektoratet mm
Liste over varslede naboer og instanser
Varslingsbrev m/illustrasjoner
Utfylt sjekklister
Innkommne merknader