



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 22/2115-2
Saksbehandler Heidi Rødven

Offentlig ettersyn: Detaljregulering for Nygårdsåsen gnr. 46 bnr. 28
Forlagsstiller: Stærk & Co AS Tiltakshaver: Magne Martinsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Miljø- og teknisk utvalg	10.05.2023	23/18

Miljø- og teknisk utvalg har behandlet saken i møte 10.05.2023 sak 23/18

Votering

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Miljø- og teknisk utvalgs vedtak

Miljø og teknisk utvalg viser til saksutredningen og legger reguleringsplan for Nygårdsåsen ut til offentlig ettersyn i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven på vilkår av følgende endringer i bestemmelsene:

- § 2.1 får følgende tillegg: «*Eldre, større trær i området, skal bevares.*»
- ny § 2.7: «*Langs helårs vannførende bekker skal et naturlig vegetasjonsbelte beholdes med unntak for områder hvor veier må krysse bekken.*»
- § 3.2.2.1, siste setning endres til: *Fyllinger skal avtrappes i terrenget og dekkes med stedegen jord og revegeteres med stedegne arter.*

Planen skal ligge ute til høring i minimum 6 uker.

Offentlig ettersyn:
Detaljregulering for Nygårdsåsen gnr. 46 bnr. 28
Forslagsstiller: Stærk & Co AS
Tiltakshaver: Magne Martinsen

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Miljø og teknisk utvalg viser til saksutredningen og legger reguleringsplan for Nygårdsåsen ut til offentlig ettersyn i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven på vilkår av følgende endringer i bestemmelsene:

- § 2.1 får følgende tillegg: «*Eldre, større trær i området, skal bevares.*»
- ny § 2.7: «*Langs helårs vannførende bekker skal et naturlig vegetasjonsbelte beholdes med unntak for områder hvor veier må krysse bekken.*»
- § 3.2.2.1, siste setning endres til: *Fyllinger skal avtrappes i terrenget og dekkes med stedegen jord og revegeteres med stedegne arter.*

Planen skal ligge ute til høring i minimum 6 uker.

Vedlegg

Forslag reguleringsplan

Planbeskrivelse Forslag

Reguleringsbestemmelser

ROS-analyse

Illustrasjoner veg - datert 20.05.2022

Innkommne merknader til kunngjøring - RTA

Innkommne merknader til tilleggskunngjøring - Statsforvalteren

Innkommne merknader - oppsummering og kommentarer

Kort resymé

Planarbeidet har pågått over mange år og det har vært varslet oppstart i to omganger. Dette fordi antall hytter i planområdet har endret seg vesentlig fra ca. 40 til 79 hytter. Planforslaget ligger innenfor areal vist som hytteutbyggingsområde i kommuneplanen.

Miljø og teknisk utvalg skal ta stilling til om planen skal legges ut til offentlig ettersyn/høring, eller om det må foretas endringer før høringsperioden.

Kommunedirektøren innstiller på at planen kan legges ut til høring med mindre justeringer.

Saksopplysninger

Innspill om utvidelse av hytteområdet ved Nygårdstjern ble spilt inn på nytt til kommuneplanen i 2014, men området lå også inne i kommuneplanen for 2006-2018. Helt tilbake til kommuneplanen fra 1991 er området markert i kartet. Til kommuneplanen for 2014 ble planområdet lagt inn basert på innspill om 32 hytter. I daværende kommuneplan var det en bestemmelse som sa at konsekvensutredninger for planen skulle legges til grunn i detaljreguleringen. Planområdet ble videreført i gjeldende kommuneplan for 2019-31. Også her er det en bestemmelse (§ 2-13 a) om at «*Forutsetninger og vilkår i konsekvensutredninger skal følges opp gjennom reguleringsarbeid og videre tillatelser*». Det ble i første runde varslet om ca. 40 hytter i 2015 og i oppstartsmøtet er det oppgitt 44 hytter. Av ulike grunner har planarbeidet dratt ut i tid og det ble derfor krevd ny varsling etter økning til 79 hytter. Tilleggsvarsel ble sendt ut sommeren 2021. Etter dette kom det inn nytt planforslag i 2022. Planen har lagt lenge til behandling, både som følge av endringer i bemanningen i enheten, og kombinert med store arbeidsmengder. Det beklager vi.

Planforslaget viser til sammen 79 hytter i området sør for det eksisterende hyttefeltet som ligger rundt Nygårdstjern. Den nye planen kalles Nygårdsåsen fordi hyttene i hovedsak vil ligge langs denne åsen. Fra renovasjonsboden ved SSS-veien planlegges det ny vei mot vest. De fleste hyttene vil ligge 250-600 meter sør for dagens hyttefelt, med unntak for 13 tomter som vil få en avstand på 100 meter fra feltet og 3 hytter som vil ligge omtrent 60 m sør for de eksisterende hyttene. Planområdet er på 360 dekar og 133 dekar vil bli bebygd med hytter, renovasjonsanlegg og veier. Resten av arealet, 227 dekar, beholdes som landbruks-, natur- og friluftsområde. En liten del av planområdet ved Porstjenn er vist som LNF-område i kommuneplanen. Her foreslås det skogbruk, friluftsmål og privat kjørevei. Forslagsstiller anser at dette ikke går ut over hoveddrammene i planen fordi avviket fra byggeområdet i kommuneplanen er svært liten.

Planforslaget rammes ifølge forslagsstiller, ikke av krav om konsekvensutredning da det ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Det er redegjort for de ulike konsekvensene

og avbøtende tiltak i planbeskrivelsen. Det er ikke krevd ytterligere konsekvensutredninger fra overordnede myndigheters side.

Det planlegges for frittliggende hytter med inntil 120 m² bebygd areal for hyttene og h.h.v. 8 og 15 m² BYA for bod og anneks. Det kan i tillegg bygges terrasse/platting/veranda på inntil 30 m². Det er krav til to parkeringsplasser pr. tomt. Grense for samlet bebygd areal er satt til 186 m². Tillatte høyder er i samsvar med kommunens retningslinjer for fritidsbebyggelse, dvs. inntil 5,8 m målt fra gjennomsnittlig terreng. Takform er valgfritt. Farger og takteking skal underordne seg naturen og hyttene skal tilpasses landskapet. Veier er plassert på og lavt i terrenget. Mot Porstjenn er det satt en byggegrense på tomt 73 og 79 som ligger nærmest. Det må utarbeides en rammeplan for vann- og avløp før det kan legges vann inn i hyttene.

Ved innkjøringen til feltet står det i dag en renovasjonsbod. Før det gis byggetillatelse til hytte nr. 8 skal denne utvides og siktlinjer i krysset med fylkesveien skal ivaretas. Dette fordi kapasiteten i boden er nær oppbrukt. Bodens plassering skal også justeres i.f.m. justering av avkjørselen.

Veier innenfor planområdet er planlagt med en bredde på 5,0 m inkludert tosidig skulder, mens stikkveiene til de enkelte hyttene blir smalere. Veiene blir private kjøreveier. En del av dem blir relativt bratte med stigningsforhold fra 11% (hovedvei) til 17%. Krav til stigning for brannbil er 12,5% og 16 tonn akseltrykk. Dette ivaretas for flertallet av hyttene, med unntak for tomtene i område BFF16 og tomt 47 i område BFF18. Brannbil har tilgang til disse tomtene med slangeutlegg innenfor kravet på 100 m. Fyllinger langs veiene skal dekkes med jord og gro igjen naturlig.

Områdene mellom byggeområder og veier vil bli beholdt som i dag, til skogbruk og friluftsliv. Det tillates opparbeiding av stier og vedlikehold av traktorveier samt bygging av nye skogsbilveier.

Det skal føres strøm frem til hyttene og trafo kan anlegges innenfor planområdet.

Området ligger inne i kommuneplanen som byggeområde for hytter og det antas derfor at en økt bruk av har vært kjent for naboene. Arealet er relativt vanskelig tilgjengelig i dag, og bruken vil bli enklere når det etableres veier til hyttene. Det reguleres slik at allmennheten kan ta seg gjennom området og komme opp til de høyeste toppene og åsryggene. Det er ingen badeplasser i nærheten, men det er attraktive turområder ikke langt unna. Det ikke inngått avtale om båtplasser for de nye tomtene. Utbygging med hytter vil gi mulighet for friluftsliv, rekreasjon og økt folkehelse for kjøperne. For eierne av de eksisterende hyttene og boligene i området, anses endringen som mindre. Utbyggingen vil medføre en større bruk til bl.a. turgåing, men konsekvensene for friluftslivet anses små og det er ingen registrerte friluftsområder på stedet eller i nærheten.

For barn og unge er det ikke krav til lekeplass ettersom det reguleres til fritidsbebyggelse, men naturen er tett på og vil fungere som lekeplass. Heller ikke for universell utforming er det spesielle krav til hyttebebyggelse.

Området er småkupert med Nygårdsåsen som høyeste punkt. Hyttene vil plasseres lavest mulig i terrenget, i likhet med veiene, og vil få minst en side som grenser mot grøntarealer. Det vil bli lite innsyn mellom hyttene og tomtene blir omtrent 1 mål hver. Hele området er dekt av skog og det er lite innsyn/utsyn, noe som gir lav/ingen eksponering av hyttefeltet.

Det er ingen registrerte kulturmiljø eller kulturminner i området utover SSS-veien.

Det er ingen registrerte naturtyper, naturmiljø eller rødlistede arter i området, med unntak for et registrert funksjonsområde for storfugl, som er en livskraftig art. Erfaring fra tidligere utbyggingsområder har, ifølge plankonsulenten, vist at denne arten fortsetter å oppholde seg

i etablerte hytteområder. Grunneier, som har jaktet i området i mange år, har ikke observert storfugleik og det er ikke skutt storfugl siden 2000 ifølge lokale jegere. Bekker og grøfter blir liggende som i dag og vil ligge i urørt terreng eller langs veier med naturlige/eksisterende vegetasjonsbelte rundt seg. Det planlegges ikke hytter nærmere Nygårdstjern eller Porstjenn enn 50 m. Det er ikke forekomster av eldre, større trær i området og skogsdrift vil fortsette som før.

Plankonsulenten vurderer at kunnskapsgrunnlaget for å vurdere naturmangfoldet er tilstrekkelig, og som en konsekvens av dette bortfaller behovet for føre-var-vurderinger og dekking av miljøkostnader. Videre vurderes den samlede belastningen på økosystemet som forsvarlig.

Det er ikke jordbruk i området. Skogen har ulike bonitetsklasser, men den mest drivverdige skogen er allerede tatt ut. Mengden skog vil bli redusert gjennom utbyggingen, men fremdeles vil den største delen av området for formålet LNF og skogsdrift kan fortsatt gjennomføres. Tapet vurderes som lite.

Trafikken er beregnet økt fra 20 biler per døgn gjennom året (ÅDT) til 45. I sommermånedene er den beregnet til 120 biler per døgn. På SSS-veien er ÅDT 700. Avkjørselen til fylkesveien skal endres og utbedres, noe som også innebærer flytting av renovasjonsboden. Dette for å gi tilstrekkelig sikt og en bedre utforming. Det planlegges ingen ny bebyggelse innenfor gul eller rød støysone.

Det planlegges ikke tiltak som vil forringe miljøtilstanden i Nygårdstjern eller Porstjenn. De to vannene drenerer h.h.v. til Skarvann og Østre Nordfjorden som begge har «moderat økologisk tilstand». Det vil ikke være tillatt å legge inn vann i hyttene uten at det først er godkjent en rammeplan for vann- og avløp som skal motvirke en negativ påvirkning av vannforekomstene.

Området er ikke flomutsatt og størstedelen ligger over marin grense. En liten del av området ligger under marin grense, men det anses forsvarlig å bygge tre hytter i felt BFF 1. Ingen myrområder skal bygges ned.

Risiko- og sårbarhetsanalysen viser to hendelser; skog- og lyngbrann og radon. Konsekvensene er vurdert som såpass små at de ikke utløser behov for tiltak.

Det reguleres ikke inn områder som skal overtas av kommunen.

Økonomi

Planen har ingen andre direkte økonomiske konsekvenser for kommunen enn saksbehandlingsgebyr.

Kommuneplan

Utbyggingen er i samsvar med formålet i kommuneplanen. For eier vil det være attraktivt å bygge ut området for å selge hytter. Området åpner for en annen type hytter enn mange forbinder med Sørlandet. Som variasjon kan det være attraktivt. Mange ønsker seg også hytte i stillere og mer skoglendte omgivelser. For de som har hytte eller bolig i nærområdet, vil utbyggingen medføre økt bruk av friluftsområdene. Samtidig har dette området vært angitt som utbyggingsområde i mange år og det bør derfor være kjent for de fleste.

Folkehelse og levekår

Området er kupert og består av skogkleddede åsrygger og noen traktorveier/sleper. Det egner seg fint for turgåing for dem som er gode til beins, men det er tett med skog og relativt ulendt. For andre, vil en utbygging kunne bidra til en enklere fremkommelighet, men da i et bebygd område. Selv om veiene blir private, vil ferdsel til fots være mulig for alle uavhengig av levekår.

Klima og miljø

Nasjonale forventninger til planlegging omhandler bl.a. reduksjon av klimautslipp, redusert transportbehov, estetiske hensyn til landskapet, mulighet for friluftsliv, sikring av biologisk mangfold, sikring av et representativt utvalg av kulturminner og kulturmiljøer, redusert omdisponering av de mest verdifulle jordbruksressursene og tilgjengelighet for alle. I planbeskrivelsen er det redegjort for hvordan disse hensynene blir berørt og hva som evt. er lagt inn som avbøtende tiltak.

Forslagsstiller har redegjort for at konsekvensene for nærmiljøet vil være små ettersom store deler av områdene beholdes som i dag. Det er ingen viktige eller svært viktige friluftsområder som berøres og mulighetene for friluftsliv beholdes i stor grad. Landskapsmessig er tomtene plassert lavt i terrenget i forhold til omkringliggende heier, men flere er lagt relativt høyt i terrenget. Det er ingen registrerte kulturminner i området. For biologisk mangfold foreligger det en gammel registrering av et funksjonsområde for storfugl. Som vist til ovenfor er det ingen kjente storfuglleiker i området og store, sammenhengende områder vil bli beholdt. Bekker skal ivaretas med vegetasjonsbelte rundt og det er ikke spesielle forekomster av større trær. Det er basert på dette, konkludert med at det ikke er behov for ytterligere kartlegginger.

Ettersom området har vært avsatt til utbygging gjennom mange år og planlegging har pågått lenge, vurderer kommunedirektøren det slik at planen bør legges ut på høring på tross av den store økningen i antall hytter. Også etter utbygging vil hoveddelen av området være regulert som i dag og bebyggelsen vil være relativt samlet. Det vil ikke bli ny bebyggelse nær de to vannene og bekkedragene, men noen av veiene vil ligge nær bekker.

Næringsperspektiv

Gjennomføring av utbyggingen vil kunne få positive konsekvenser for lokalt næringsliv dersom lokale firma benyttes. Kommunedirektøren oppfordrer til at det gjøres.

Vurderinger

Planområdet har ligget klart for regulering i en rekke kommuneplaner og arbeidet ble startet opp i 2015, men har hatt flere pauser. Kommunedirektøren ønsker å bemerke at denne typen regulering ikke ville blitt anbefalt i dag ettersom det er snakk om bygging i jomfruelig terreng. Av hensyn til klima og miljø, er det for fremtiden viktig at denne typen skogsområder forblir naturlig skog, evt. med skånsom hogst.

Det må tas stilling til om antall hytter kan aksepteres ettersom tidligere konsekvensutredning baserte seg på 32 hytter. I oppstartsmeldingen ble det først varslet om 44 hytter, men det er sendt ut tilleggsvarsel. Det har ikke kommet tilbakemeldinger fra overordnede myndigheter om at endringen medfører behov for konsekvensutredning, men Statsforvalteren har anbefalt en nødvendig dokumentasjon om naturmangfoldet innenfor planområdet. Risør kommune fikk gjennomført en kartlegging av naturtyper i 2012-14 og det er ikke gjort noen

registreringer i dette området. Basert på dette, og vurderingene i planforslaget, anses det forsvarlig å legge planforslaget ut på høring uten ytterligere kartlegginger.

Det er foretatt befaring for å vurdere plassering av tomter og veier i terrenget, og omfanget av utbyggingen. Befaringen viste at de planlagte veiene har fått gode plasseringer i landskapet ved at de i hovedsak følger eksisterende traktorveier/-sleper og kløfter i terrenget. På noen punkt er det imidlertid planlagt større utfyllinger for veier. Det er svært viktig at fyllingene får en god utforming med naturlig avtrapping i terrenget og at de dekkes med stedefen masse så områdene kan gro naturlig til med arter fra området. Det innstilles på at bestemmelsen om fyllinger i § 3.2.2.1 endres noe for å sikre dette. Siste setning i bestemmelsen foreslås utdypet slik: *«Fyllinger skal avtrappes i terrenget og dekkes med stedefen jord og revegeteres med stedefene arter.»*

Videre er det viktig at bekkedrag i størst mulig grad ivaretas med et vegetasjonsbelte rundt. Dette gjelder spesielt ved veien som ligger i draget i retning mot Porstjenn. Her møtes to bekker i en sving hvor det er planlagt en større fylling før den renner ned mot vannet. Det er også vist en fylling øst for veien ned mot svingen. For å sikre vannressursene og biologisk mangfold, innstilles det på at det tas inn en ny fellesbestemmelse i pkt. 2.7 som lyder: *«Langs helårs vannførende bekker skal et naturlig vegetasjonsbelte beholdes med unntak for områder hvor veier må krysse bekken.»*

I området er det mye vegetasjon og en del store trær, bl.a. furuer. I fellesbestemmelsene står det i pkt. 2.1 at terreng som ikke skal nyttes til utbygging eller uteopphold, skal føres tilbake til opprinnelig utseende. For å sikre at det ikke gjøres unødige terrenginngrep som medfører at større trær tas ned, innstilles det på at pkt. 2.1 får følgende tillegg: *«Eldre, større trær i området, skal bevares.»*

Befaringen viste videre at hyttene stort sett vil ligge lite synlig i terrenget fordi området består av mye skog. Det planlegges for bygging langs høydedrag og inn mot noen koller, men hyttene vil allikevel bli relativt lite eksponerte mot omgivelsene, mange av dem ikke i det hele tatt. De høyeste toppene foreslås ikke bebygde, noe som er positivt. I pkt. 3.1.1.7 er det tatt inn en bestemmelse om at hyttene skal plasseres lavt i terrenget. Det vil sikre at det er hjemmel til å nekte plassering på koller på tomtene, noe som er positivt og viktig ettersom noen tomter nettopp har koller. Tomtene er allikevel så store at en god plassering av hyttene allikevel er mulig. Større grøntområder vil videre bli bevart innenfor planområdet. Utbyggingen vil kunne bidra til at området åpnes mer opp for ferdsel for alle fordi det i dag er relativt vanskelig tilgjengelig.

Etter en samlet vurdering anses det forsvarlig å legge planforslaget ut til høring, på tross av at utbyggingen vil skje i et jomfruelig terreng. Dette p.g.a. planområdets historikk og at prosessen med å utarbeide planen har gått over lang tid.

Kommunedirektørens konklusjon

Forslag til detaljreguleringsplan for Nygårdsåsen legges ut til offentlig ettersyn (høring) i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven.

I forbindelse med saksbehandlingen, er følgende gebyr beregnet:

60 000,- (basert på at planforslaget ble sendt inn i 2022)

RETT UTSKRIFT
DATO 16.mai.2023