

PLANBESKRIVELSE til detaljregulering for

Svolestø – Hille

i Lindesnes kommune

PlanID: 201620

Saksnummer: xxxx/xxx

Vedtatt dato:

Date for siste revisjon: 01.06.2022



Eksisterende havneområde (Svolestø) med flytebrygge/båtplasser og sjøboder, benevnt som områdene BSB9/BBS9 i planforslaget. Eksisterende hyttebebyggelse i bakgrunnen.

SAMMENDRAG

Pål Dalhaug AS og Ing. Geir Gjertsen AS har for Geir Idar Johnsen utarbeidet forslag til detaljregulering for Svolestø - Hille i Mandal kommune.

Formålet med planarbeidet var i utgangspunktet å fortette på gnr.82 bnr.176, med 4-5 nye hyttetomter. I oppstartsmøte med Mandal kommune ble det enighet om å utvide planområdet til å gjelde hele området som omfattes av gammel plan for «del av Hilløy» vedtatt i 1986. Dette har medført at det har kommet innspill/ønsker fra andre berørte grunneiere/parter.

Planforslaget inneholder nå 43 «gamle» bebygde hyttetomter, 14 nye hyttetomter/fortettingstomter, og en ny boligtomt. I tillegg kommer havneområder, friluftsområder og avsatte områder til lek, avløpsanlegg, stier etc.

Innholdsfortegnelse

Sammendrag	2
2 Bakgrunn	5
2.1 Hensikten med planen	5
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	5
2.3 Tidligere vedtak i saken.....	5
2.4 Utbyggingsavtaler	6
2.5 Krav om konsekvensutredning?	6
3 Planprosessen.....	6
3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart	6
4 Planstatus og rammebetingelser	7
4.1 Overordnede planer	7
4.2 Gjeldende reguleringsplaner	8
4.3 Tilgrensende planer	8
4.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer.....	9
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	9
5.1 Beliggenhet.....	9
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	9
5.3 Stedets karakter.....	10
5.4 Landskap	10
5.5 Kulturminner og kulturmiljø.....	10
5.6 Naturverdier	10
5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	10
5.8 Landbruk.....	11
5.9 Trafikkforhold, båtplasser	11
5.10 Barns interesser	11

5.11	Universell tilgjengelighet.....	11
5.12	Teknisk infrastruktur	11
5.13	Grunnforhold	11
5.14	Støyforhold.....	12
5.15	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon).....	12
6	Beskrivelse av planforslaget	12
6.1	Planlagt arealbruk	13
6.2	Planavgrensning	13
6.3	Gjennomgang av reguleringsformål / byggeområder	14
6.4	Oversikt vurderinger av brygger / båtplasser mm	18
6.5	Bebyggelsens plassering og utforming	21
6.6	Nærmere vurdering av antall båtplasser.....	22
6.7	Uteoppholdsareal / stier	23
6.8	Landbruksfaglige vurderinger	25
6.9	Kulturminner.....	25
6.10	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	25
6.11	Plan for avfallshenting	26
6.12	Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	26
6.13	Rekkefølgebestemmelser.....	26
7	Konsekvensutredning	27
7.1	Dersom reguleringsplanen ikke er konsekvensutredningspliktig.....	27
8	Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	27
8.1	Overordnede planer	27
8.2	Landskap	27
8.3	Stedets karakter	27
8.4	Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven	27
8.5	Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk	28
8.6	Uteområder	28
8.7	Barns interesser	29
8.8	Universell tilgjengelighet.....	29
8.9	Energibehov – energiforbruk	29
8.10	ROS	29
8.11	Interessemotsetninger	29
8.12	Avveining av virkninger	29

9 Inkomne innspill.....	30
9.1 Merknader.....	30
10 Avsluttende kommentar	30
11 Vedlegg	30

2 BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

Eksisterende plangrunnlag er relativt gammelt, over 30 år. Det er bygd over 40 hytter med tilhørende anlegg i området, og alt som er godkjent og bygd ut er ikke i samsvar med gjeldende planer, det gjelder både havneområdene, den enkelte hyttetomt/hytte og stier.

Reguleringen vil følgelig være en kombinasjon av oppdatering av gjeldende plan og fortetting med noen nye hyttetomter med tilhørende anlegg.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller er grunneier av gnr.82 bnr.176 og 193, Geir Idar Johnsen.

Plankonsulenter; Ing. Geir Gjertsen AS og Pål Dalhaug AS

Oversikt over berørte eiendommer

Det er tre større eiendommer innenfor planområdet, ut fra disse er det tidligere fradelte flere hyttetomter, disse er;

Gnr.82 Bnr.176 og 193 – Geir Idar Johnsen, Toppmeisveien 43, 4328 Sandnes

Gnr.82 Bnr.10 og 14 – Gabriel Birkeland, Sørmarkveien 50, 4019 Stavanger

Gnr.82 Bnr.10 og 14 – Grete Fadnes, Sørmarkveien 51, 4019 Stavanger

Gnr.82 Bnr.10 og 14 – Aud H. Svendsen, Knud Baades gate 2, 4024 Stavanger

Gnr.82 Bnr.22 – Frank Andersen, Giskedalen 48 A, 4640 Søgne

På 82/176 foreslås det nå 5 nye hyttetomter, på 82/10 og 14 foreslås det 7 nye hyttetomter og en ny boligtomt, mens det ikke foreslås nye tomter på 82/22.

I tillegg foreslås det en ny hyttetomt på hver av eiendommene;

Gnr.82 Bnr.135 – Tor Olav Isaksen og Hildegunn Øverlie, Neseveien 31, 4514 Mandal

Gnr.82 bnr.110 – Rune Kastmann, Stadionveien 9, 4317 Sandnes

I tillegg til dette er det en rekke mer eller mindre berørte, fradelte og bebygde hyttetomter innenfor planområdet.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Vedtak i Planutvalget den 08.03.2017;

Planutvalget er positiv til en forsiktig fortetting innenfor planområdet som det er meldt om oppstart av planarbeid for. I det videre arbeidet mener planutvalget at følgende er viktig:

- 1. Kommuneplanens retningslinjer for fritidsbebyggelse mm, vedlegg 1, må ligge til grunn for fortettingen.*
- 2. Uoverensstemmelser mellom gjeldende reguleringsplan og godkjente tiltak må rettes opp i.*
- 3. Det må til førstegangsbehandling foreligge en oversikt over etablerte båtplasser, og hvilke eksisterende hytter som benytter disse. Denne må ligge til grunn for videre planlegging av både hytter og nye båtplasser.*
- 4. Nye båtplasser bør knyttes opp mot eksisterende småbåtanlegg.*
- 5. Det må inn reguleres areal for felles renseanlegg i området.*
- 6. For nye hytter, og eksisterende hytter som pr. i dag ikke har godkjent avløpsløsning, er det et mål at disse skal kunne knyttes til felles avløpsanlegg.*

Løsninger for avløp må planlegges med dette utgangspunkt.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det vurderes ikke som aktuelt med utbyggingsavtale i dette tilfellet.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

Kommunen og regulant har vurdert at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven § 12-3 tredje ledd jf. § 4-2 og forskrift om konsekvensutredninger.

Behovet er vurdert i hht. „Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven“ av 22.12.2014.

Området er en del av reguleringsplanen for Hilløy og fortettingen kommer i all hovedsak inne blant eksisterende bebyggelse, og utnyttelsen vil være til samme formål som eksisterende bebyggelse / bruk.

§ 2 i forskriften angir hvilke planer som alltid skal behandles etter forskriften. Punkt D angir at detaljreguleringsplaner som omfatter nye områder for utbygging, må være på mer enn 15 dekar for at de skal omfattes. Vi vurderer ikke omsøkt plan til å komme inn under dette, da området er bebyggt fra før, og heller ikke noen av de andre punktene i § 2.

§ 3 i forskriften angir hvilke planer som skal vurderes nærmere etter forskriften. Punkt B angir at detaljreguleringer på inntil 15 dekar, som innebærer endringer av kommuneplan eller områderegulering, skal vurderes etter vedlegg III. Da ny plan er fortetting til samme formål, vurderer vi den til ikke å omfattes av punkt B, og heller ikke av noen av de andre punktene i § 3.

3 PLANPROSESSEN

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Oppstartsmøte med Mandal kommune, teknisk forvaltning ble holdt den 24.10.16, med referat datert 14.11.2016.

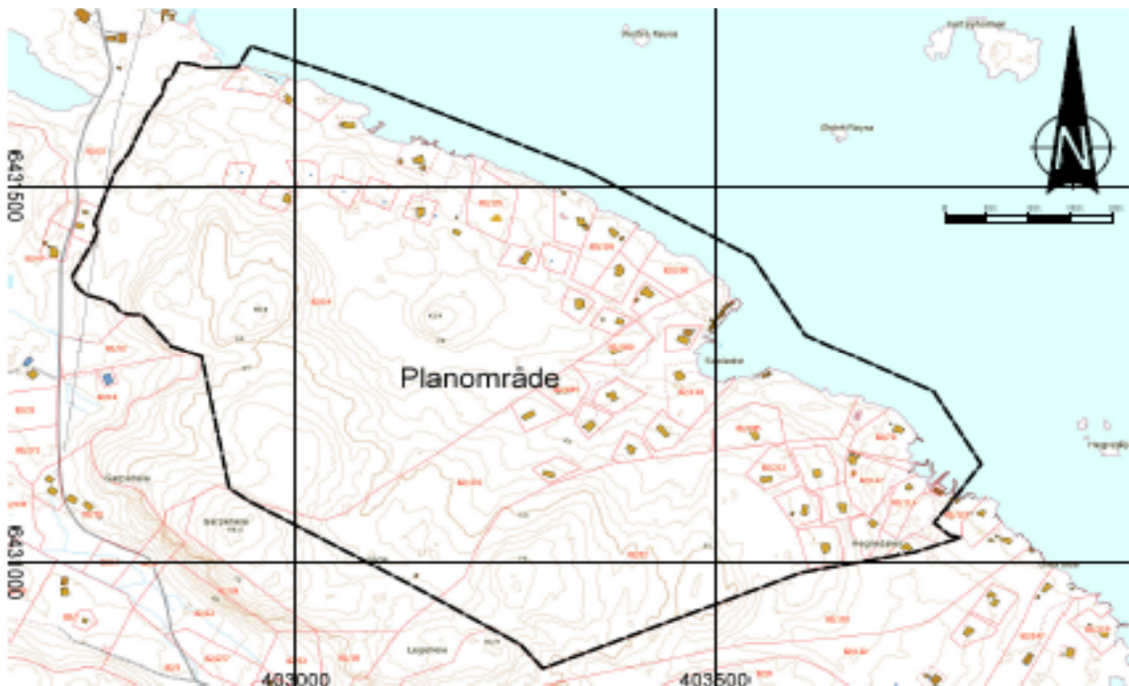
Planarbeidet ble meldt igangsatt den 23.01.17, med den 24.02.17 som frist for innspill. Oppstarten ble annonsert i Lindesnes avis.

Planforslaget er behandlet av kommunen i møte den 07.11.2018, og det er foretatt ny 1. gangs behandling av utvalg for drift og forvaltning den 22.06.2021.

I planprosessen har disse deltatt i første planutkast:

- Mandal Kommune, v/Teknisk forvaltning
- Pål Dalhaug AS og Ing Geir Gjertsen AS
- Geir I. Johnsen og andre grunneiere / hytte-eiere
- Fylkeskonservator
- Norsk Maritimt Museum

- Samt innspill fra offentlige instanser og private
Det er avholdt diverse møter, målinger og befaringer



Kart som fulgte varsel om oppstart av planarbeid.

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 Overordnede planer

Planområdet er i dag regulert. Det omfattes i hovedsak av reguleringsplan for «del av Hilløy» vedtatt i 1986, og er her regulert til hytter med tilhørende anlegg og friluftsområder.

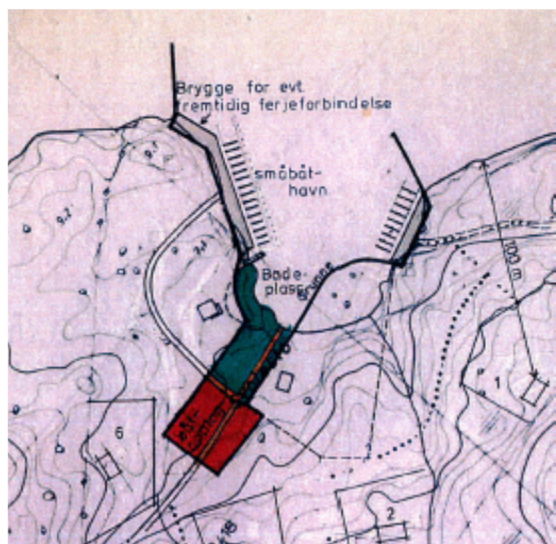
Et mindre areal i Svolestø omfattes av reguleringsplan for «Svolestø, Hille» 13.10.83, og er her i hovedsak avsatt til båtopplag og badeplass.

Nokså midt i planområdet ligger gnr.82 bnr.110, her er det ca. 2,5 daa som ikke omfattes av gammel reguleringsplan, og følgelig er LNF-areal i kommuneplanen. Eiendommen er bebygd med en fritidsbolig, sjøbod og brygge og er nå tatt med i planforslaget, bl.a. etter ønske fra teknisk forvaltning.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner



Reguleringsplan for Del av Hilløy – vedtatt i 1986



Reguleringsplan for Svolestø, Hille – vedtatt 13.10.1983

4.3 Tilgrensende planer

Det er ingen planer som grenser direkte til planområdet.

Reguleringsplan for «Hillesundområdet» ligger noe lengre vest, mens

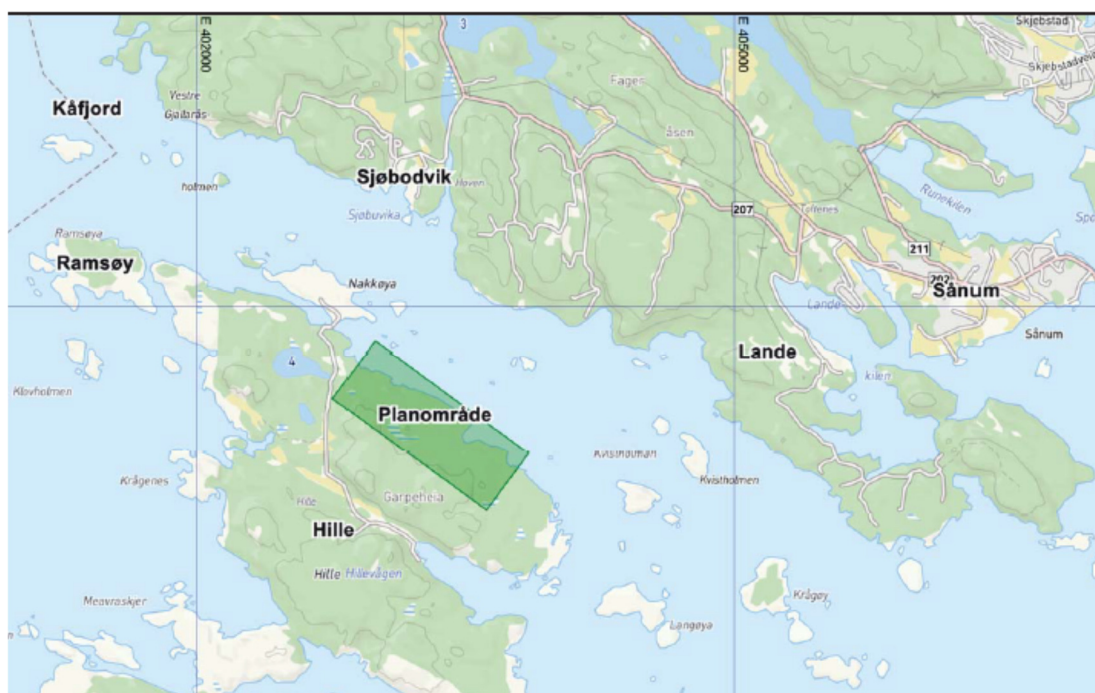
reguleringsplan for «Hille syd for Hillevågen» ligger noe lengre syd. Begge disse planene er også relativt gamle planer.

4.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Retningslinjer for differensiert strandsoneforvaltning.

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

5.1 Beliggenhet



Planområdet ligger på nordøstsiden av øya Hille

Det er ikke bilvei/bro ut til øya, og det er heller ikke offentlig vann og avløp innenfor planområdet. Man er følgelig avhengig av båt for å komme seg på hytta.

Eksisterende bebyggelse er sammenknyttet med et nettverk av stier, som er søkt ivaretatt i planforslaget.

Planområdet er på ca. 500 daa.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

De sjønære områdene er i stor grad bebygd med fritidsbebyggelse i form av frittliggende hytter med tilhørende brygger, båtplasser og uthus/boder/sjøboder.

Øvrige arealer er skogsområder/friluftsområder.

I friluftsområdene ligger det gangstier fra sjøen til hyttene, stiene brukes også i noen grad som turstier.

Tilstøtende arealer er også i stor grad skogsområder med noe spredt bebyggelse, i nord grenser planområdet til sjøen.

5.3 Stedets karakter

En del av eksisterende hyttebebyggelse ligger helt nede ved sjøkanten, mens de hyttene som ligger lengst vekk fra sjøen er ca. 200 meter fra strandlinjen og opp mot kote 40 moh.

Det ligger 42 eksisterende hytter innenfor planområdet, dette er både eldre enkle hytter, og nye moderne, større hytter.

Det er generelt et skogsområde med spredt hyttebebyggelse og tilhørende brygger, båtplasser og sjøboder.

5.4 Landskap

Et typisk kystlandskap, småkupert skoglandskap med noe fjell i dagen og blandet vegetasjon.



Del av eksisterende bebyggelse. Havneområde BSB9/BBS9, med ny flytebrygge og brygger, sjøboder og hytter i bakgrunnen. Garpeheia i midten bak.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke kjente kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet.

5.6 Naturverdier

Det er ingen registrerte naturverdier av spesiell interesse innenfor planområdet. Jfr. søk i miljødirektoratets naturbase kart, samt egne befaringer i området.

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Området brukes i all hovedsak til rekreasjon og opphold for hyttebeboerne innenfor planområdet og i nærområdet. Stiene benyttes også tidvis av andre turgåere. Men da man er avhengig av båt for å komme seg til øya har dette sine begrensninger.

Garpeheia er en høy topp med fin utsikt, som ligger like syd for planområdet. Dette er et naturlig turmål både for de som har hytte i området og andre turgåere.

5.8 Landbruk

Det drives ikke aktivt landbruk innenfor planområdet.

5.9 Trafikkforhold, båtplasser

Man er avhengig av båt for å komme seg til øya. Det er ikke kjørevei ut til øya, og heller ikke innenfor planområdet. Fra båtplassene på øya benyttes felles stier frem til den enkelte tomt.

De fleste hyttene har båtplasser i områdene BSB9, BSB11 og BSB14, mens de hyttene/tomtene som grenser til sjøen i stor grad har båtplass på egen tomt.

På land har mange av hyttene båtplasser og parkering i områdene Sjøbodvik, Lundevik, Hoven og Høgsås, men også i andre båthavner. Og her er det rimelig å anta at dette endrer seg over tid. Folk selger den båtplassen de har og kjøper/leier ny et annet sted. Generelt begynner det nå å bli bra tilgang på båtplasser i kommunen, slik at dette ikke vurderes som et problem.

5.10 Barns interesser

Generell lek og opphold i friluftsområdene, samt bading og fising i sjøen.

5.11 Universell tilgjengelighet

Man er avhengig av båt for å komme seg til øya, og stiene er ikke spesielt tilrettelagt for funksjonshemmede, noe som også er vanskelig pga. kupert og stedvis bratt terreng.

5.12 Teknisk infrastruktur

Det er ikke offentlig vann og avløp i området. Den enkelte hytte/tomt har tilrettelagt med takvann, borehull, vann fra brønn etc. Eventuelle utslipp går til tette tanker, muldo, gråvannsutslipp etc.

Det foreligger en nyere utslippstillatelse for renset avløpsvann fra 10 hytter, datert 21.11.2017. Anlegget er ferdig anlagt, det ligger i område BAV1 i planforslaget.

Også i område BAV3 er det et eksisterende avløpsanlegg for flere hytter. Det er strøm til den enkelte hytte i området. Det er både lavspent og høyspentanlegg innenfor planområdet.

5.13 Grunnforhold

Det er gode stabile grunnforhold i området, med stort sett lite løs masser før man treffer fast fjell. Det er også mye synlig fjell i dagen.

Rasfare vurderes ikke til å være noe problem i området, hverken snø- eller stein- og jordras.

Kontrollert mot NVE's aktsomhetskart og egne befaringer i området.

5.14 Støyforhold

Støy vurderes ikke til å være noe vesentlig problem i dette området. På sommeren vil det være noe støy fra båttrafikk, men ikke av en slik art at det vurderes som et problem.



Utsikt fra planområdet, det vil være noe støy fra passerende båttrafikk.

5.15 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er utarbeidet en egen relativt omfattende ROS-analyse som ivaretar både eksisterende situasjon og planlagte tiltak.

Det er ikke registrert forhold som utgjør en spesiell risiko eller fare.

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Planforslaget består av:

- Plankart i målestokk 1:1000/A0, datert 01.06.2022
- Reguleringsbestemmelser datert 28.10.2021
- Planbeskrivelse datert 01.06.2022
- ROS-analyse datert 03.09.18
- Befaringsnotat fra Fylkeskonservatoren, sendt den 13.11.17
- Rapport fra Norsk Maritimt Museum, mai 2018
- Innkomne merknader ved varsling, med våre kommentarer
- Kart med adkomst og turdrag ved boligtomt BFS1

6.1 Planlagt arealbruk

Formål	Beskrivelse av formål	Areal
<i>Planen inneholder følgende formål (PBL. § 12-5):</i>		
Bebyggelse og anlegg		
BFS1	Boligbebyggelse – en eneboligtomt	3 415 m ²
BFR1 – BFR64	Fritidsbebyggelse – frittliggende hytter	69 929 m ²
BAV1 – BAV3	Avløpsanlegg	324 m ²
BSB1 – BSB13	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	2 046 m ²
BBS1 – BBS15	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	7 447 m ²
BUN1 – BUN12	Naust – små sjøboder	1 542 m ²
BLK	Lekeplass	502 m ²
Grønnstruktur		
GN1 – GN3	Naturområde - grønnstruktur	19 236 m ²
GT1 – GT4	Turvei	10 779 m ²
GB1 – GB2	Badeplass/-område	1 443 m ²
LNF-formål		
LF	Friluftformål	339 182 m ²
Bruk og verne av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
OO	Opplagsområde	275 m ²
VFV	Friluftsområde i sjø og vassdrag	40 647 m ²
VB1 – VB2	Badeområde	1 409 m ²
Totalt areal	Hele planområdet	498 176m²
<i>Planen inneholder følgende hensynssoner (Pbl. § 12-6):</i>		
Sikringssone		
	Høyspenningsanlegg	

6.2 Planavgrensning

Planforslaget tar med seg hele planområdene for gjeldende planer, «del av Hilløy», vedtatt i 1986 og «Svolestø, Hille», vedtatt i 1983.

I tillegg er gnr.82 bnr.110 tatt med, da eiendommen ligger «midt» i planområdet dette etter ønske fra teknisk forvaltning (se referat fra oppstartsmøte) og også etter ønske fra eier av 82/110.

I forhold til gjeldende planer er det tatt med noe mere sjøareal for å få en naturlig avgrensning i sjøen, samt for å få med småbåtanleggene.

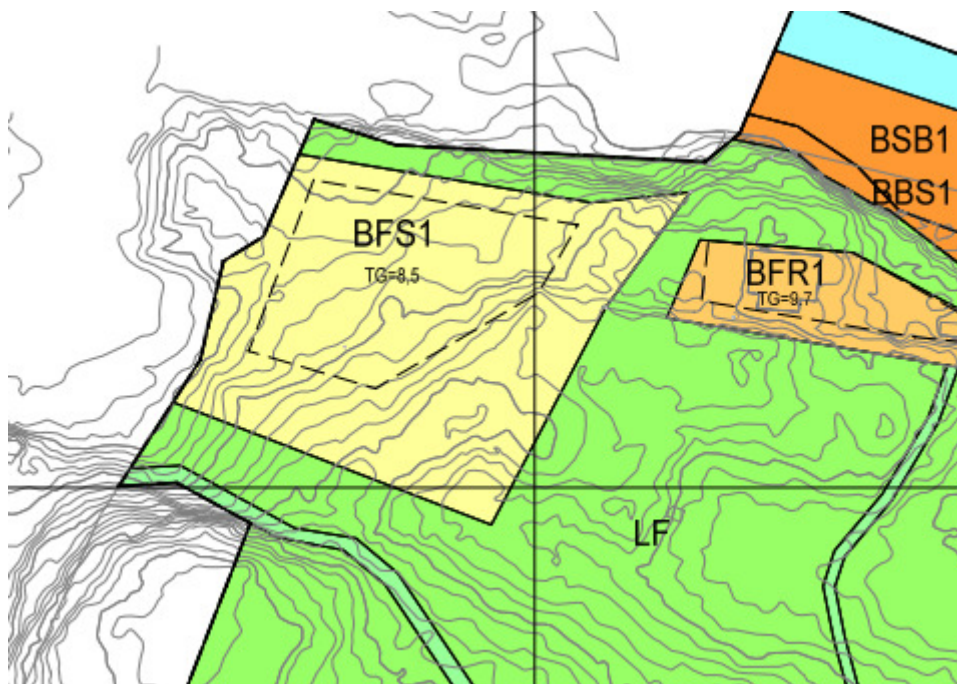
6.3 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål / byggeområder

Boligbebyggelse, BFS1:

Det er planlagt ei ny boligtomt helt nordvest i planområdet, ikke så langt fra eksisterende boligbebyggelse på øya. Her var det ønske om en stor tomt. Plassering av bebyggelsen styres av byggegrenser. Det er en person med sterk tilknytning til øya som ønsker å bosette seg her. Da boligen kommer i relativt tett tilknytning til eksisterende boligbebyggelse på øya, anser vi dette for å være en god og akseptabel løsning.

Det er kort avstand og relativt enkelt å opparbeide adkomstmulighet mot vest til eksisterende «veistruktur» på øya.

Det er også gitt mulighet for oppføring av garasje på tomten, noe som kan være greit til firhjuling, båt, etc. Det er ikke «bilveier» på øya.

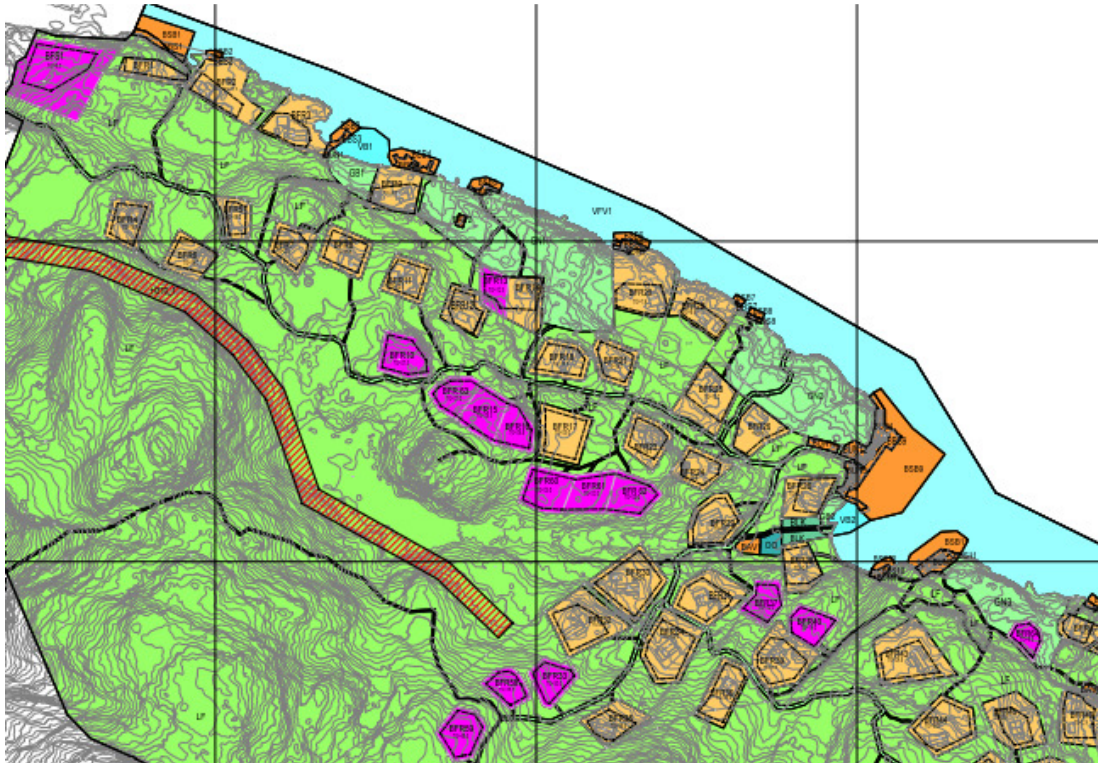


Ny boligtomt nordvest i planområdet, BFS1.

Fritidsbebyggelse, BFR1 - BFR64;

Planforslaget består totalt av 57 hyttetomter BFR1 – BFR64, hvorav 14 av tomtene er nye og 43 er «gamle» tomter som er bebygde med hytter.

Følgende hyttetomter er nye i planforslaget; BFR10, BFR13, BFR15, BFR16, BFR33, BFR37, BFR40, BFR58, BFR59, BFR60, BFR61, BFR62, BFR63 og BFR64.

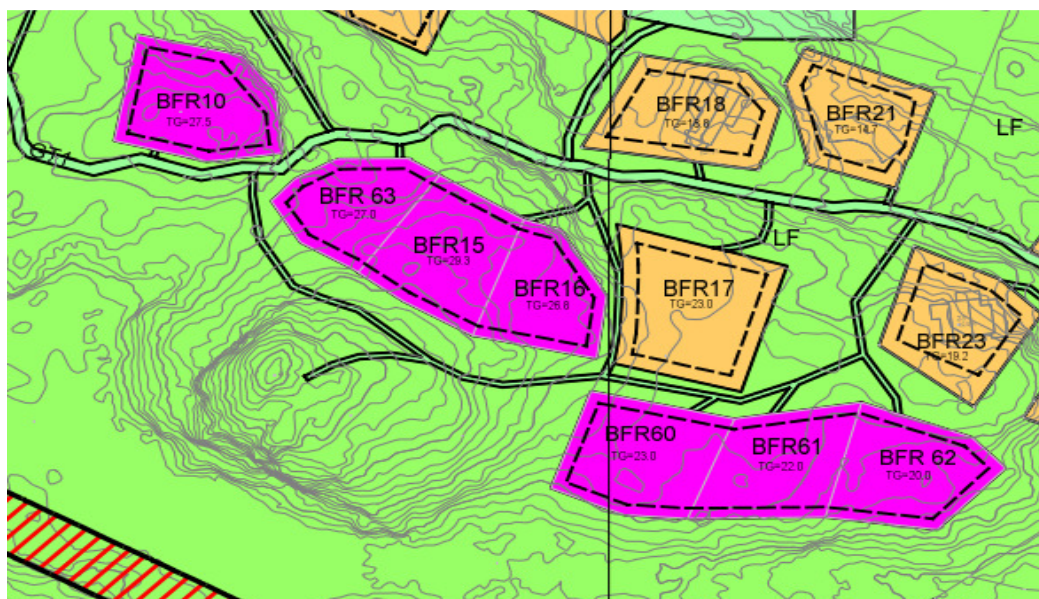


Kart hvor nye tomter er vist med lilla farge mens gamle tomter har oransje farge.
Ny boligtomt, BFS1 helt i nordvest.

Beskrivelse av de nye tomtene/ubebygde tomtene:

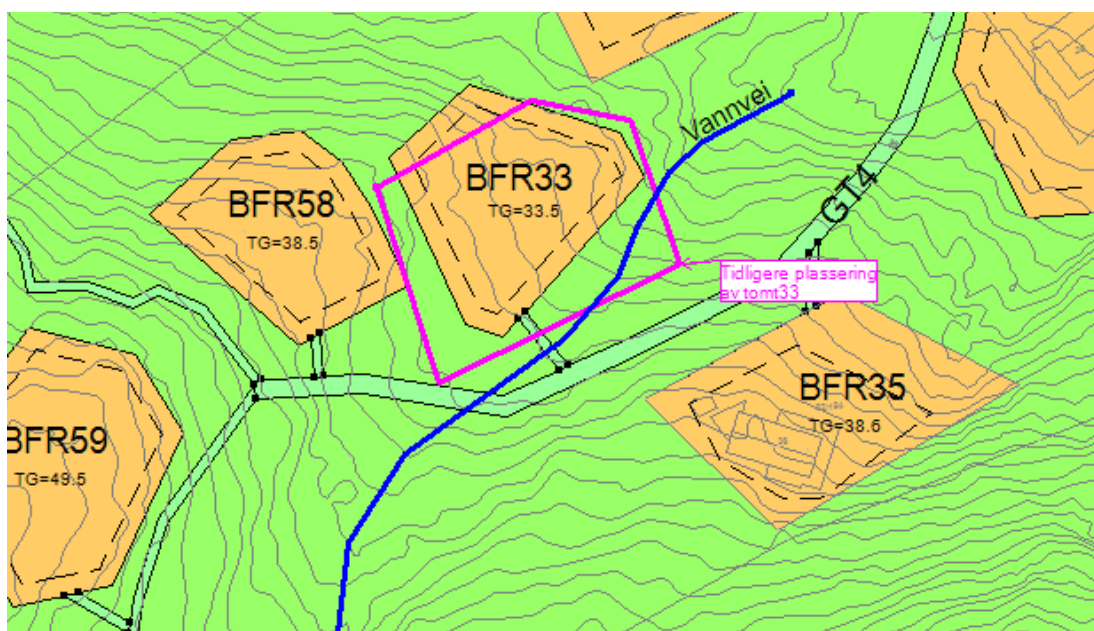
Tomtene BFR10, 15, 16, 33, 58, 59, 60, 61, 62 og 63 ligger alle utenfor 100-meters beltet, og det er bebyggelse mellom tomtene og sjøen, slik at de ikke vurderes til å være i konflikt 100-meters beltet. Terrenget stiger videre syd for tomtene, det er relativt tett vegetasjon i hele planområdet, og hyttene vil få gode plasseringer i landskapet. Ingen av tomtene kommer på markerte/høye topper/høydedrag.

7 av de nye tomtene BFR10, BFR15 og 16, BFR60, 61, 62 og 63 er tett plassert sentralt i feltet, ca. 150 – 200 meter fra sjøen. Området her vurderes til å være relativt lite konfliktfyllt og godt egnet til noen nye tomter. Her er bra med sol og fin utsikt. Området er nokså flatt og opparbeidelsen av tomtene vil kreve små inngrep, enkelte av tomtene er derfor lagt inntil hverandre for å få en god arealutnyttelse av dette området. Det er tegnet inn stier til og rundt tomtene, og også til naturlig utsiktspunkt like syd for tomtene.



7 nye tomter, konsentrert sentralt i planområdet, ca. 150 -200 meter fra sjøen.

De nye tomtene BFR33, 58 og 59 ligger 230-330 meter fra sjøen. Også disse har bra med sol og fin utsikt. Bekk / vannvei går like sydøst for tomtene, og tomtene er derfor justert i forhold til denne.



De tre nye tomtene BFR33, 58 og 59 er plassert nordvest for bekk/vannvei.

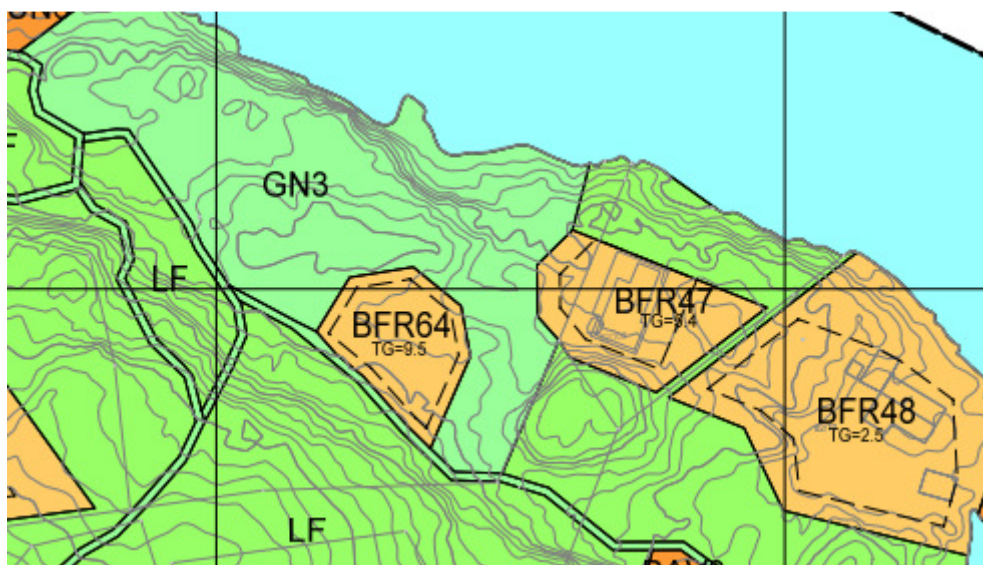
Tomt BFR13 ligger mellom eksisterende tomter/hytter BFR12 og BFR14. Hytta vil komme lavt i terrenget og vurderes som en typisk fortetningstomt. Hytta kommer ca. 60 meter fra sjøen.

Tomt BFR37 ligger mellom eksisterende tomter/hytter BFR38, BFR39 og BFR31. Hytta vil komme lavt i terrenget og vurderes som en typisk fortetningstomt. Hytta kommer i overkant av 50 meter fra sjøen. Eksisterende hytte/tomt BFR38 ligger mellom tomta og sjøen.

Tomt BFR40 ligger mellom eksisterende tomter/hytter BFR38 og BFR39. Hytta er

plassert tilbaketrasket på en liten kolle. Terrenget stiger relativt bratt syd for hytta. Hytta kommer ca. 45 meter fra sjøen. Tomt BFR38 ligger «mellom» tomte og sjøen. Tomta er trukket mot nordvest for å bevare utsikt for bakenforliggende tomt.

Tomt BFR64 er den østligste av de nye tomtene. Hytta/tomta ligger ca. 25 meter fra sjøen, mens eksisterende hytter øst for tomte ligger betydelig nærmere sjøen. Den ligger bak BFR47 og naturlige forhøyninger/koller. Terrenget rett sydvest for tomte stiger bratt, og hytta vil få en naturlig og skjermet beliggenhet. Tomte ble befart og vurdert av utvalg for drift og forvaltning under 1.gangs behandlingen, og tatt inn i planforslaget. Selv om tomte kommer nærmere sjøen vurderer vi den ikke til å være til hinder for allmenn ferdsel og bruk av strandsonen.



Ny tomte BFR64 er lagt tilbaketrasket fra sjøen, i forhold til eksisterende tomter BFR47 og 48.

De nye tomtene kommer ikke i konflikt med eksisterende stier, og vil i svært liten grad være til hinder for allmenn ferdsel og opphold i 100-meters beltet.

Øvrige tomter:

Tomte BFR38 ligger på del av gnr.82 bnr.110 og omfattes ikke av gjeldende reguleringsplan. Det er en eldre godkjent hytte på tomte, og det er lagt inn byggeområde/tomteområde i naturlig avgrensning rundt hytta. Bebyggelsens plassering er styrt med byggegrenser.

Generelt når det gjelder de eksisterende bebygde tomtene, så er det store frittliggende tomter, med mye areal rundt seg. Og samtlige tomter vurderes til å kunne bebygges med maks BRA på 120 m². Dette inkluderer alle bygg på tomte, dvs. hytta, og eventuelle annekse og boder.

Opplagsområde, OO;

Området like vest for lekeplassen, BLK, er i gjeldende reguleringsplan avsatt til båttopplag. Dette er videreført i planforslaget, men områdets størrelse er redusert. Området vil kunne nyttes til vinteropplag/lagring av mindre båter. Normalt tas større båter i opplag på fastlandet.

6.4 Oversikt / vurderinger av brygger/båtplasser og sjøboder, nytt og gammelt.

BBS1/BSB1; Er i all hovedsak i samsvar med gjeldende reguleringsplan, hvor arealet er regulert til brygge/båtplasser. Er delvis utbygd med brygge/båtplasser. Brygge godkjent 08.01.1997.

BBS2/BSB2; Er eksisterende brygge/båtplasser. Regulert til byggeområde hytter og vannareal i gjeldende reguleringsplan. Vises på gamle flyfoto. Bryggeutbedring godkjent den 06.06.2003.

BBS3/BSB3; Er eksisterende brygge/båtplasser. Regulert til byggeområde hytter og vannareal i gjeldende reguleringsplan. Vises på gamle flyfoto. Restaurering av molo/brygge godkjent 17.10.2000.

BBS4/BSB4; Er eksisterende brygge/båtplasser. Regulert til byggeområde hytter, vannareal og friluftsområde i gjeldende reguleringsplan. Noe fremgår av flyfoto fra 1965 og alt fremgår av flyfoto fra 2004.

BBS5/BSB5; Er eksisterende brygge/båtplasser. Regulert til friluftsområde i gjeldende reguleringsplan, men godkjent ifølge tidligere eier av BFR13 og 14 (gnr.82 bnr.135). Brygge godkjent 21.09.2001.

BBS6/BSB6; Er eksisterende brygge/båtplasser. Regulert til byggeområde hytter i gjeldende reguleringsplan. Vises på gamle flyfoto fra 1965.

BBS7/BSB7; Er eksisterende brygge/båtplasser. Regulert til byggeområde hytter og vannareal i gjeldende reguleringsplan. Vises på flyfoto fra 2004.

BBS8/BSB8 Er eksisterende brygge/båtplasser. Regulert til friluftsområde i gjeldende reguleringsplan. Vises på flyfoto fra 2004. Det foreligger kart / tegning med inntegnet brygge, stemplet av Mandal kommune 10.05.1998.

BBS9/BSB9; Er eksisterende brygge/båtplasser. I all hovedsak regulert til brygge og vannareal i gjeldende reguleringsplan. Ikke ferdig utbygd i nordvest. Utført i samsvar med godkjenninger ifølge eier.

BBS10/BSB10; Er eksisterende brygge/båtplasser. Noe av arealet er i dag uregulert, mens noe er regulert friluftsområde. Fremgår av gamle flyfoto, deler av brygga vist allerede i 1965.

BBS11/BSB11; Er eksisterende brygge/båtplasser innenfor området. Regulert til brygge i gjeldende plan, plasseringen er noe endret, litt redusert i sørvest, og litt økt i nordøst. Utført i samsvar med godkjenninger ifølge eier.

BBS12/BSB12; Er eksisterende brygge/båtplasser. Regulert til byggeområde hytter og vannareal i gjeldende reguleringsplan. Fremgår av gamle flyfoto, noe på flyfoto fra 1965 og alt på flyfoto fra 2004.

BBS13 14, og 15 /BSB13; Er eksisterende brygge/båtplasser. Regulert til byggeområde hytter, brygge og vannareal i gjeldende reguleringsplan. Deler av anlegget vises på gammelt flyfoto, noe på flyfoto fra 1965 og det meste på flyfoto fra 2004.

BUN1; Er bebygd med en sjøbod med grunnflate på 12 m². Foreslått maksimal utnyttelse BYA = 12 m².

Regulert til byggeområde hytter i gjeldende reguleringsplan.

Flytting/restaurering av bod godkjent den 30.05.2007.

BUN2; Er bebygd med en sjøbod med grunnflate på 12 m². Foreslått maksimal utnyttelse BYA = 12 m².

Regulert til byggeområde hytter i gjeldende reguleringsplan.

Vises på flyfoto fra 1965.

BUN3; Har et totalt areal på 401 m². Er bebygd med sjøboder med totalt areal på ca. 180 m². Foreslått utnyttelse BYA 50 %, dvs. at området kan fortettes med et par nye sjøboder på inntil 12 m² BYA. Regulert til byggeområde sjøboder og friluftsområde i gjeldende reguleringsplan.

BUN4; Har et totalt areal på 209 m². Er bebygd med sjøboder med totalt areal på ca. 70 m². Foreslått utnyttelse BYA 50 %, dvs. at området kan fortettes med noen nye sjøboder på inntil 12 m² BYA. Regulert til byggeområde sjøboder og friluftsområde i gjeldende reguleringsplan.

BUN5; Er bebygd med en sjøbod med grunnflate på 12 m². Foreslått maksimal utnyttelse BYA = 12 m².

Noe av arealet er i dag uregulert mens noe er regulert til friluftsområde.

Sjøbod godkjent 31.12.1998.

BUN6; Har et areal på totalt 240 m². Er bebygd med sjøboder med totalt areal på ca. 50 m². Foreslått utnyttelse BYA=50 %, dvs. at området kan fortettes med noen nye sjøboder på inntil 12 m² BYA . Regulert til byggeområde sjøboder og friluftsområde i gjeldende plan.

BUN7; Er bebygd med en sjøbod med grunnflate på 12 m². Foreslått maksimal utnyttelse BYA = 12 m².

Regulert til byggeområde hytter i gjeldende reguleringsplan.

Godkjent med 12 m², 07.10.1998.

BUN8; Er bebygd med en sjøbod med grunnflate på 12 m². Foreslått maksimal utnyttelse BYA = 12 m².

Regulert til byggeområde hytter i gjeldende reguleringsplan.

Godkjent den 10.12.1999.

BUN9; Er bebygd med en sjøbod med grunnflate på 12 m². Foreslått maksimal utnyttelse BYA = 12 m².

Regulert til byggeområde hytter og friluftsområde sjø i gjeldende reguleringsplan.

BUN10; Har et areal på totalt 249 m². Er bebygd med sjøboder med totalt areal på ca. 60 m², foreslått utnyttelse 50 % BYA, dvs. at området kan fortettes med noen nye sjøboder på inntil 12 m² BYA. Regulert til annet byggeområde, småbåtanlegg og friluftsområde i gjeldende reguleringsplan.

I BUN 9 og 10 er enkelte av bodene fradelt med egne «tomter».

BUN11; Er et nytt område for sjøboder. Har et totalt areal på 168 m², foreslått utnyttelse 40 % BYA.

BUN12; Er et nytt område for sjøboder. Har et totalt areal på 153 m², foreslått utnyttelse 40 % BYA.

Sjøboder, BUN1 – BUN12

Da hyttene ligger på ei øy uten bilvei, samt at det er noe avstand fra båtplassene til hyttene, vurderes det som positivt at det er muligheter for små sjøboder i tilknytning til båtplassene. Det er lagt opp til at det kan fortettes med noen nye sjøboder med grunnflate på inntil 12 m², innenfor områdene BUN3, BUN4, BUN6 og BUN10, etter behov, innenfor maksimalt BYA = 50 % for områdene.

Og det er satt av to nye områder for sjøboder BUN11 og BUN12, her kan det bygges boder med maksimalt BRA = 6 m². Maksimalt BYA = 40 % for disse to områdene.



BUN11 og BUN12 er nye områder for små sjøboder, i bakkant av eksisterende havneområde, og langs eksisterende gangvei/sti.



Godkjent / ny flytebrygge i BSB9. I bakkant sees eksisterende hytter BFR48 til venstre og BFR43 til høyre.

Områder avsatt for båtplasser/småbåtanlegg er i all hovedsak inn målt dagens situasjon, samt videreført fra gjeldende reguleringsplan. Vi er ikke kjent med om alle inn målte brygger og sjøboder stemmer med gitt kommunal behandling/godkjenning. Generelt er det lagt til noe sjøareal (BSB) utenfor den enkelte brygge, der det er naturlig at båtene ligger.

6.5 Bebyggelsens plassering og utforming

Reguleringsbestemmelsene følger i all hovedsak bestemmelsene til fritidsbebyggelse i kommuneplanen, vedr. utnyttelse/areal, høyde farge og form mm. Også eksisterende hytter vil ha mulighet til tilbygg/påbygg innenfor bestemmelsene. Dette vurderes til å være akseptabelt for alle tomtene i området, da det er relativt store tomter, og terrenget bak tomtene skråner videre oppover mot sør, slik at man unngår silhuett virkninger. Alle bygg på den enkelte tomt inngår i maksimalt tillatt bruksareal.

Boligenes maksimale høydeplassering (topp gulv) er angitt på plankartet og i bestemmelsene.

Mange av de gamle tomtene ligger helt nede ved sjøen, mens vi har valgt å legge de nye tomtene noe mer tilbaketrukket fra sjøen. Dette for at de sjønære arealene som er avsatt til friluftsområder i størst mulig grad skal være tilgjengelig for alle, til ferdsel, bading, fiske og opphold.

Vi kan ikke se at planforslaget vil medføre ulemper i forhold til allmenn ferdsel og opphold langs sjøen. I område BSB9 er det gjesteplasser for båter, på utsiden av ny flytebrygge/bølgedemper, og også i område BSB11 vil det kunne tilrettelegges for

gjesteplasser. Gjesteplassene er i utgangspunktet tenkt for besøkende til de som har båtplasser i tilhørende område.



Illustrasjon som viser eksisterende og ny bebyggelse. Nye hytter er mørke/brune med grønt tak.

6.6 Nærmere vurdering av antall båtplasser

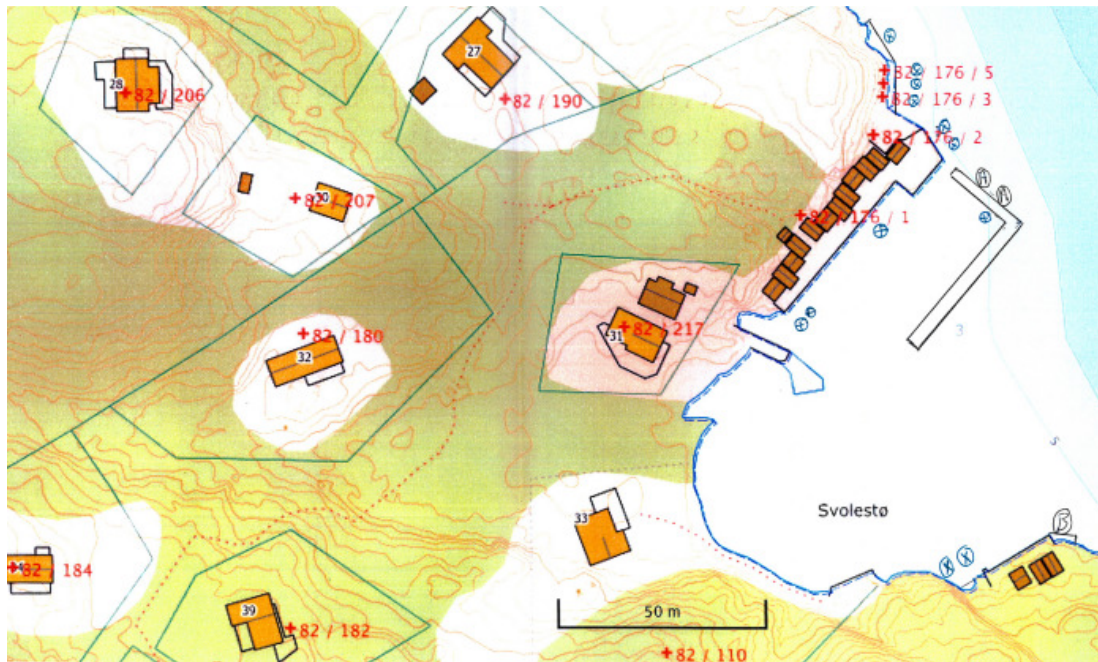
Alle eksisterende hytter har båtplass på øya i rimelig nærhet til den enkelte tomt. Det er nylig godkjent og lagt ut en større flytebrygge i område BBS9/BSB9.

Ny tomt BFR13 vil naturlig kunne få tilgang til båtplass sammen med BFR14 i område BBS5/BSB5. Ny tomt BFR40 vil naturlig kunne få tilgang til båtplass sammen med BFR38 i område BBS10/BSB10, alternativt i område BBS11/BSB11. Mens boligtomta BFS1 har mulighet i område BBS1/BSB1, alternativt utenfor planområdet. Øvrige nye tomter vil kunne få båtplass innenfor områdene BBS9/BSB9 og BBS11/BSB11, alternativt innenfor andre avsatte områder.

Det er i rekkefølgebestemmelsene satt krav om at det skal foreligge avtale om båtplass, før det kan gis igangsettingstillatelser. Kravet til båtplasser vurderes derfor til å være godt ivare tatt innenfor planområdet.

Planutvalget ønsker en oversikt over etablerte båtplasser og hvilke eksisterende hytter som benytter disse.

Eier av Svolestø 82/176 har utarbeidet oversikt over ledige båtplasser i områdene BSB9 og BSB11, her er det totalt 12 ledige båtplasser pluss gjesteplasser. Dette vurderes til å være tilstrekkelig.



- ⊗ LEDIGE BÅTPLASSER (11 stk + 1 stk regulert - 86)
- Ⓐ ETABLERTE GJESTEPLASSER FOR THH. HOVEDBRYGGE.
- Ⓑ EVENTUELL OPPARBEIDELSE AV GJESTEPLASSER.

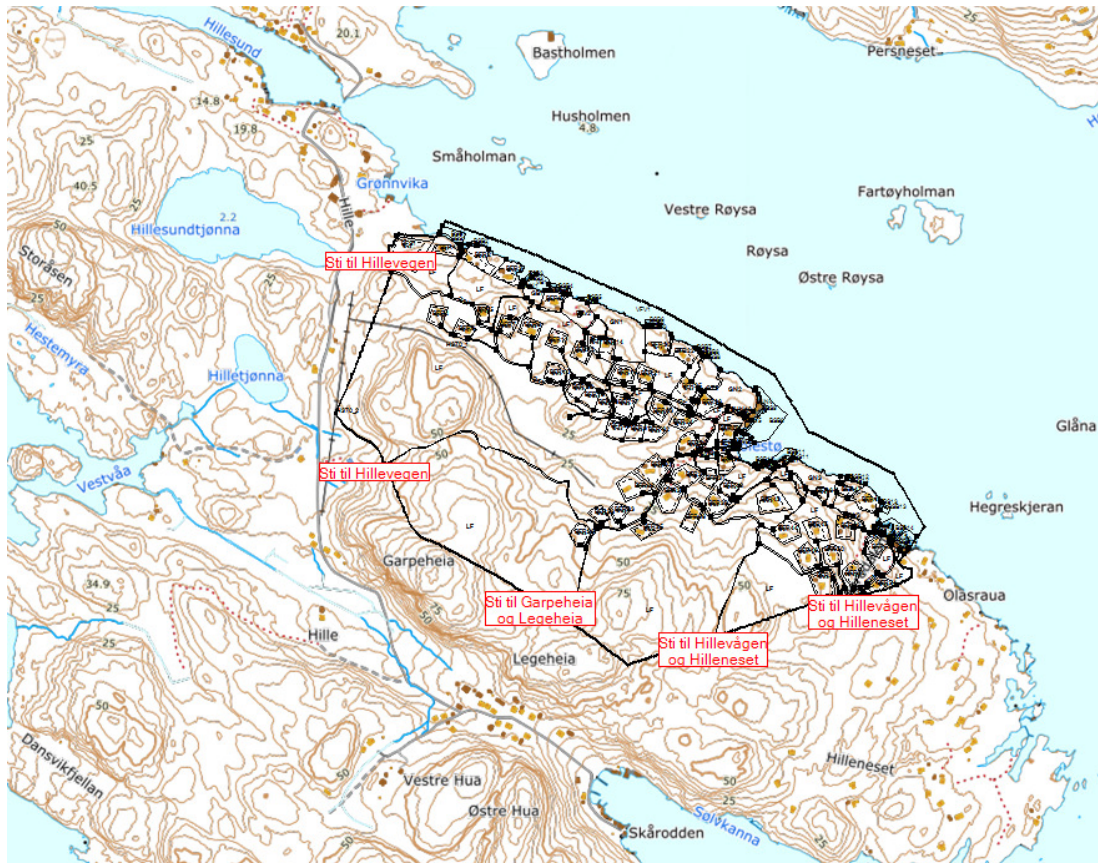
Oversiktskart, ledige båt plasser i områdene BSB9/BBS9 og BSB11/BBS11.

Regulerte brygger/småbåtanlegg i planforslaget viser i all hovedsak eksisterende brygger/forhold, med noen små utvidelser/justeringer, BSB11/BBS11 er f.eks. forskjøvet noe mot nordøst.

6.7 Uteoppholdsareal / Stier

Det går en mye brukt tursti/adkomststi øst-vest gjennom planområdet, denne og andre stier er inn målt og gitt eget formål i planforslaget. Inntegnede stier avviker noe fra gjeldende plan, men det er slik de er opparbeidet og brukes, de har fått en god og naturlig terreng tilpasning. Det er også vist noen andre større stier i gjeldende plan, disse har vist seg unødvendige, da de ikke har blitt opparbeidet i løpet av alle de årene det har vært hytter i området, og er derfor tatt ut av nytt planforslag. I tillegg går det en rekke andre mindre stier/tråkk på kryss og tvers i planområdet, mange av disse er også vist på plankartet, og det er i bestemmelsene åpnet for eksisterende og nye stier i friluftsområdene. Stier generelt fremmer allmenn bruk av friluftsområdene. Det er nedlagt mye tidsbruk i innmåling og ajourføring av stier i plankartet. Etter ønske fra kommunen er det også inntegnet ny sti i bakkant av tomtene BFR47, 48, 53 og 64.

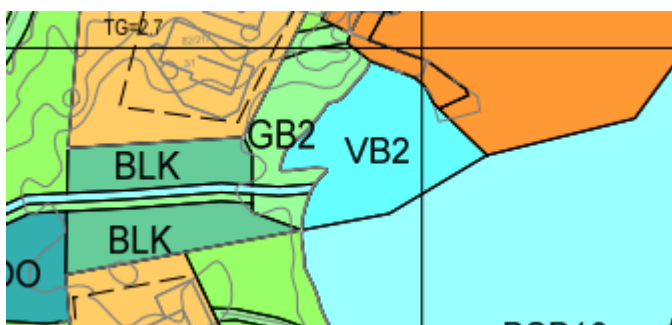
Planforslaget vil ikke være til hinder for dagens bruk av stiene og fellesområdene.



Oversikt over stier som går gjennom og ut av planområdet.

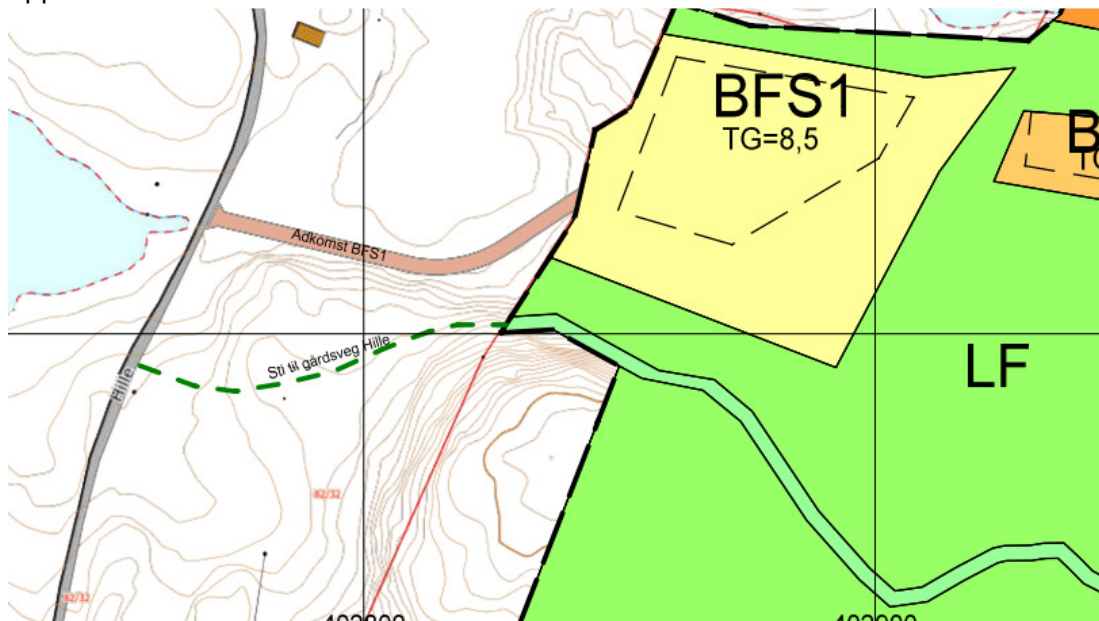
Det er avsatt en badeplass med landareal i Svolestøbukta, VB2/GB2, denne er videreført fra gjeldende plan. Og det er avsatt en badeplass lengre vest, VB1/GB1. I gjeldende plan er det også skrevet badeplass flere plasser på plankartet i friluftsområdene, uten at de var gitt eget formål. Disse områdene vil det fortsatt kunne bades fra, uten at det er tenkt noen spesiell opparbeidelse av disse. Det kan vi heller ikke se at det var i gjeldende plan.

I gjeldende plan var det i friluftsområdet skissert et større område for ball-lek og tennis. Lang tids bruk av hytteområdet uten at dette har blitt opparbeidet, viser at det ikke har vært noe stort behov for dette området. Vi har allikevel avsatt et mindre område som vil kunne opparbeides til lekeplass, BLK i nær tilknytning til badeplass VB2. Det er i tillegg mulig å tilrettelegge for fellestiltak i friluftsområdene generelt.



Avsatt lekeplass BLK, i nær tilknytning til badeplass VB2 i Svolestøbukta.

Det er avsatt egne grønnstrukturområder GN1-GN3 i nærhet til sjø, dette er i hovedsak større grøntområder med utsikt og nærhet til sjøen, som det er viktig i gi et ekstra vern. I disse områdene kan det tilrettelegges for felles ferdsel, lek og opphold.



Turdrag i retning gårdsbebyggelsen på Hille, samt adkomst til ny boligtomt BFS1.

6.8 Landbruksfaglige vurderinger

Det vil kunne drives hogst i grøntområdene. Annen landbruksaktivitet synes lite aktuell i området.

6.9 Kulturminner

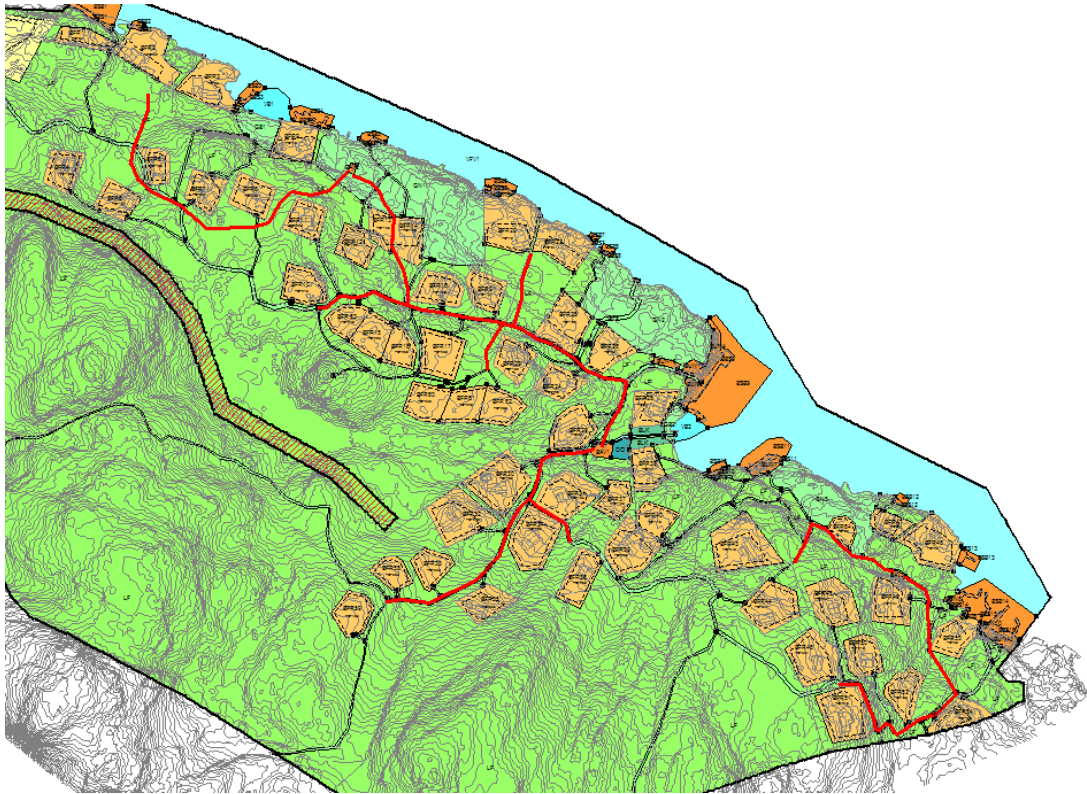
Fylkeskonservator har sammen med grunneier befart området, jfr. mail sendt av Ann Monica Bueklev den 13.11.17. Det er ikke behov for ytterligere registreringer, under forutsetning av at det er graveforbud utenfor tomteområdene.

Sjøarealene er befart og klarert av Norsk Maritimt Museum, med rapport mai 2018.

6.10 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Ved oppføring av nye hytter/boliger må det bores etter vann og det må foreligge utslippstillatelse for avløpsvann. For hyttene må utslipp foregå til fellesanlegg i områdene BAV1, BAV2 og BAV3. Bolig BFS1 kan søke om eget utslipp. Noen av tomtene/hyttene vil kunne ha selvfølgelig ledninger til det enkelte avløpsanlegg. Mens mange av tomtene/hyttene vil måtte benytte seg av pumpe på egen tomt med pumpeledning på hele eller deler av strekket frem til aktuelt avløpsanlegg. Avløpsledningene skal i hovedsak legges i tilknytning til eksisterende stier, men vil der terreng forhold tilsier det kunne anlegges i friluftsområdene. Fra BAV 1 er det gitt utslippstillatelse til 10 hytter, skal flere koble seg til må det søkes om utvidet utslipp.

Det er ikke offentlig nett i området.



Kart som viser hoved trasé for avløpsledninger. Må detaljprosjekteres før igangsetting, jfr. rekkefølgekrav.

6.11 Plan for avfallshenting

Bebyggelsen blir med i kommunal renovasjonsordning, avfall må tas med til land og deponeres i godkjent container/mottak.

6.12 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Det foreligger egen ROS-analyse, se eget vedlegg.

Et par av de «gamle» hyttene helt nede ved sjøen ligger med gulvet lavere enn kote 2,5 moh, og vil kunne være utsatt ved stormflo og høyvann. Ved riving, brann, etc, må de gjenoppbygges med topp gulv på kote 2,5 moh. Jfr. høyder satt i reguleringsbestemmelsene.

For øvrig synes det ikke å være spesielle ting i forhold til risiko og sårbarhet.

6.13 Rekkefølgebestemmelser

Følgende rekkefølgebestemmelser er tatt med i reguleringsbestemmelsene:

Det skal foreligge avtale om båtplass på øya og på land, samt 2 parkeringsplasser på land, før det kan gis igangsettingstillatelse til den enkelte bolig/hytte/tomt.

Det skal foreligge avtale om båtplass på øya før det kan gis tillatelse til fradeling av den enkelte tomt.

Det må ikke legges vannledning inn i hyttene før det foreligger utslippstillatelse for avløpsvannet. Alle nye hytter skal tilkobles felles godkjent avløpsanlegg. Dette gjelder også gamle hytter som ønsker innlagt vann.

Det skal foreligge teknisk plan for avløpsanlegg som viser løsning for tilknytning til alle fritidsboligene i planforslaget før det etableres nye hytter eller utslipp.

Adkomst / sti fra GT3 til lekeområdet BLK skal være etablert, og lekeområdet skal være drenert før det kan gis brukstillatelse for nye fritidsboliger.

7 KONSEKVENsutREDNING

7.1 Dersom reguleringsplanen ikke er konsekvensutredningspliktig

Se punkt 2.5

8 VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

8.1 Overordnede planer

Bruken av området til fritidsbebyggelse videreføres fra gjeldende reguleringsplan. Det legges inn en ny boligtomt helt nordvest i planområdet, denne kommer i nærheten av eksisterende boligbebyggelse utenfor planområdet, og virkningene av dette vurderes som små.

8.2 Landskap

Ny bebyggelse er lagt som fortetning av eksisterende bebyggelse. Nye tomter er forsøkt plassert på naturlige plataer i terrenget, for å få en best mulig tilpasning til landskapet, og for å unngå silhuett virkninger.

Nye tomter er også lagt noe tilbaketrukket fra sjøen, mens mange av de gamle hyttene ligger nærme / i strandlinja.

8.3 Stedets karakter

Det vil bli svært små endringer på stedets karakter, utover en noe høyere utnyttelse av området. Dagens type bebyggelse og bruk av området vil videreføres.

8.4 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

Planleggingen må skje i samsvar med naturmangfoldlovens alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk. § 8 og 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Vurderingene som gjøres skal fremgå, jf. § 7. Eksisterende kunnskap om området må skaffes og det må vurderes om det er behov for ytterligere undersøkelser.

Et søk i Artsdatabanken viser at det i juni 2021 er registrert en makrellterne i Svolestøbukta, utover det er det ikke registrert utrydningstruede dyre- eller plantearter i planområdet. Makrellterne er den vanligste ternearten langs kysten av Sør-Norge, og de beveger seg over store områder.

I Direktoratet for Naturforvaltning sin Naturbase er det heller ingen markeringer innenfor planområdet.

Det er ikke kjente forekomster av «fremmede arter» innenfor planområdet.

Reguleringsbestemmelsene har eget punkt om at nye masser som tilføres planområdet, skal være «rene» med tanke på uønskede fremmede plantearter.

Det er ikke større vassdrag/bekker innenfor planområdet. Planen grenser mot/går ut

i sjøen, og enkelte brygger vil kunne utvides noe innenfor områdene BBS, med bruk av trematerialer eller naturstein og betong. I sjøområdene BSB kan det tilrettelegges for båtplasser i form av flytebrygger, utriggere, moringer/bøyer o.l. Dette er tiltak som i seg selv kan skape gode oppvekstområder for småfisk, yngel, skjell, etc.

Konkrete vurderinger av §§ 8 – 12;

§ 8 – Kunnskapsgrunnlaget

Kunnskapsgrunnlaget vurderes til å stå i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

§ 9 – føre- var prinsippet

Kunnskapsgrunnlaget anses for å være godt nok, og denne paragrafen er ikke aktuell.

§ 10 – økosystemtilnærming og samlet belastning

Det er ikke registrert vernaede arter i området, og den samlede belastningen på økosystemet vurderes for å være akseptabel ved planlagt utbygging.

§ 11 – Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Kommer ikke til anvendelse her, da tiltaket ikke skal medføre miljøforringelser.

§ 12 miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det vil bli benyttet velkjente og forsvarlige teknikker og driftsmetoder på utbyggingen.

Konklusjon;

Konsekvensene for naturmangfoldet og miljøvirkningene av planen, synes totalt sett å bli akseptable ved en utbygging som vist på detaljreguleringsplanen.

Planområdet synes ellers å bestå av naturtyper og arter som det finnes relativt mye av, og vi vurderer det til ikke å være behov for nærmere utredninger i forhold til naturmangfoldet, jfr. naturmangfoldlovens § 8-12. Og en anser at kravene / prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8 – 12, er / vil bli ivaretatt.

Nye hytter må tilkobles felles/godkjent avløpsanlegg før det kan legges vann inn i hyttene. Det er et mål at flest mulig av de gamle hyttene også skal koble seg på felles anlegg, noe som vil være positivt for hele området.

8.5 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Fortettingen vurderes til å gi bedre muligheter i forhold til dagens bruk av området til rekreasjon. Eksisterende stier videreføres, nye stier er innregulert og nye områder kan tilrettelegges for felles opphold og lek.

8.6 Uteområder

Uteområdene, dvs. stiene, badeplassene og grøntområdene generelt vil få noen flere brukere, uten at dette vurderes som negativt.

8.7 Barns interesser

Det tas ikke i bruk områder til nye byggeområder som i dag benyttes i særlig grad av barn og unge. Det er avsatt badeområder og lekeplass i planforslaget. Konsekvensene for barn og unge vurderes som små ved planforslaget.

8.8 Universell tilgjengelighet

Planområdet ligger på ei øy, hvor man er avhengig av adkomst med båt. I tillegg ligger mange av tomtene relativt høyt over og langt fra sjøen, med til dels bratt adkomst. Tomtene er følgelig lite egnet for universell utforming.

8.9 Energibehov – energiforbruk

Det vil bli behov for strøm til den enkelte nye bolig, vil kunne tilknyttes eksisterende anlegg uten at det er behov for større tiltak.

8.10 ROS

Se eget vedlegg, ROS-analyse

8.11 Interessemotsetninger

Området er allerede utnyttet til fritidsbebyggelse, og konsekvensene av noen nye tomter/hytter i nær tilknytning til eksisterende bebyggelse vurderes derfor som relativt små.

En mulig interessekonflikt vil kunne være eksisterende hytter/tomter, som i alle «fortetningsplaner». Men området er ikke spesielt tett bebygd og de store konfliktene bør kunne unngås. Og de nye tomtene er forsøkt plassert slik at de skal ta minst mulig, utsikt og sol fra eksisterende hytter.

8.12 Avveining av virkninger

Det fortettes med 14 nye hyttetomter og en ny boligtomt inne blant over 40 eksisterende hytter/tomter. Totalt avsatt byggeområde reduseres i planforslaget i forhold til gjeldende plan, og bebyggelsens plassering styres med byggegrenser, noe som mangler i gjeldende plan.

De nye tomtene/hyttene er plassert slik at de skal være minst mulig til sjenanse for eksisterende bebyggelse. De er lagt i bakkant av eksisterende bebyggelse, eller så lavt i terrenget at de skal ta minimalt med utsikt fra bakenforliggende hytter. De er lagt tilbaketrukket fra sjøen, for ikke å være til hinder for allmenn ferdsel og opphold i strandsonen.

Det er i tillegg planlagt noen mindre utvidelser av naustområdene/havneområdene, konsekvensene av dette vurderes som små, da det gjøres i tilknytning til eksisterende anlegg.

I dag er det ikke felles utslippsanlegg innenfor planområdet, det er i planforslaget lagt inn tre områder for avløpsanlegg med krav om tilkopling for nye hytter, så vil naturlig en del av de gamle koble seg på etter hvert, dette vurderes som en positiv konsekvens av fortettingen.

Med bakgrunn i overforstående vurderer vi de totale konsekvensene av

planforslaget som små for det offentlige og allmennheten.

Forholdet til «Statlige retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen»;

Formålet med disse retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal areal politikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen.

I dette tilfellet er det snakk om fortetting av et eldre regulert hyttefelt, det tas ikke i bruk nye ubebygde områder. Utbygging i form av fortetting vurderes som bedre for allmennheten enn at nye områder bebygges.

I gjeldende plan for området er det visst store sammenhengende byggeområder helt ned til sjøen, uten at det er vist byggegrenser. I ny plan er tomtenes størrelse redusert og plassering av bygg er styrt av byggegrenser, dette vurderes som en forbedring for allmenheten. Det totale byggeområdet er faktisk redusert i planforslaget.

De nye tomtene har fått en plassering som ikke er til hinder for allmenn ferdsel i strandsonen.

9 INNKOMNE INNSPILL

9.1 Merknader

I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid er det kommet en del innspill både fra private og offentlige instanser. Disse er kommentert i eget vedlegg, datert 04.05.2018.

De private går i hovedsak på ønsker om nye tiltak og opplysninger om private forhold som må ivaretas i planforslaget.

De offentlige er i større grad opptatt av at barn og unges interesser ivaretas, samt hensynet til friluftsliv og landskap.

10 AVSLUTTENDE KOMMENTAR

Det er et relativt stort planområde på ca. 500 daa. En forsiktig fortetting med 14 nye hyttetomter, en ny boligtomt, og tilhørende båtplasser og sjøboder synes ikke å ha store negative konsekvenser for offentlige eller private interesser.

11 VEDLEGG

- Plankart, 1:1000 / A0, datert 01.06.2022
- Reguleringsbestemmelser, datert 28.10.2021
- ROS-analyse, datert 03.09.2018
- Mail fra Arkeolog, sendt 13.11.2017
- Merknader/innspill i forbindelse med oppstart av planarbeid
- Vår kommentar til merknader/innspill, datert 04.05.18
- Rapport fra Norsk Maritimt Museum, datert mai 2018
- Kart med adkomst / turdrag ved boligtomta BFS1