

Oppdragsgiver: Alsand Eiendom AS
 Oppdragsnavn: Stølepynten hytteområde
 Oppdragsnummer: 633644-01
 Utarbeidet av: Roar Melsom
 Oppdragsleder: Roar Melsom
 Dato: 24.05.2022
 Revisjoner: 09.01.2026
 Tilgjengelighet: Åpent

NOTAT

Reguleringsplan for Stølehalvøya - endring iht. plan- og bygningslovens § 12-14 annet ledd

Innholdsfortegnelse

1. Innledning.....	2
2. Framstilling	3
3. Gjeldende regulering	3
4. Revidert planforslag	6
5. Bestemmelsene	36
6. Forenklet prosess.....	40
7. Videre behandling.....	41
8. Endringer etter offentlig ettersyn.....	41

1. Innledning

Detaljregulering for *Stølehalvøya* omfatter et område helt syd og øst på Stølehalvøya i Grimstad kommune.



Oversiktskart

Asplan Viak har utarbeidet forslag til revisjon av del av gjeldende reguleringsplan, på oppdrag for selskapet Alsand Eiendom AS v/grunneier Ole Christian Alsand. Forslaget til revisjon er kalt: *Del av Stølehalvøya*. Grunneiers hensikt med forslaget har først og fremst vært å omarbeide den delen som gjelder område for planlagt fritidsbebyggelse på Stølepynten, og å klarlegge eierforholdet til atkomstveien fra nåværende fv. 3616 og inn til hytteområdet. Etter en lengere prosess/dialog med kommunens planenhet ble regulerte friluftsområder øst for Saulekilen tatt med i endringsforslaget, dette ble ved siste revisjon tatt ut igjen. Ytterste strekning av Støleveien er tatt inn i revisjonsforslaget, med ny regulering fra 2018. Kommunen ønsker at revidert plan i større grad skal sikre tilgjengelighet og gjennomføring av anlegg og tiltak for allmennheten.

2. Framstilling

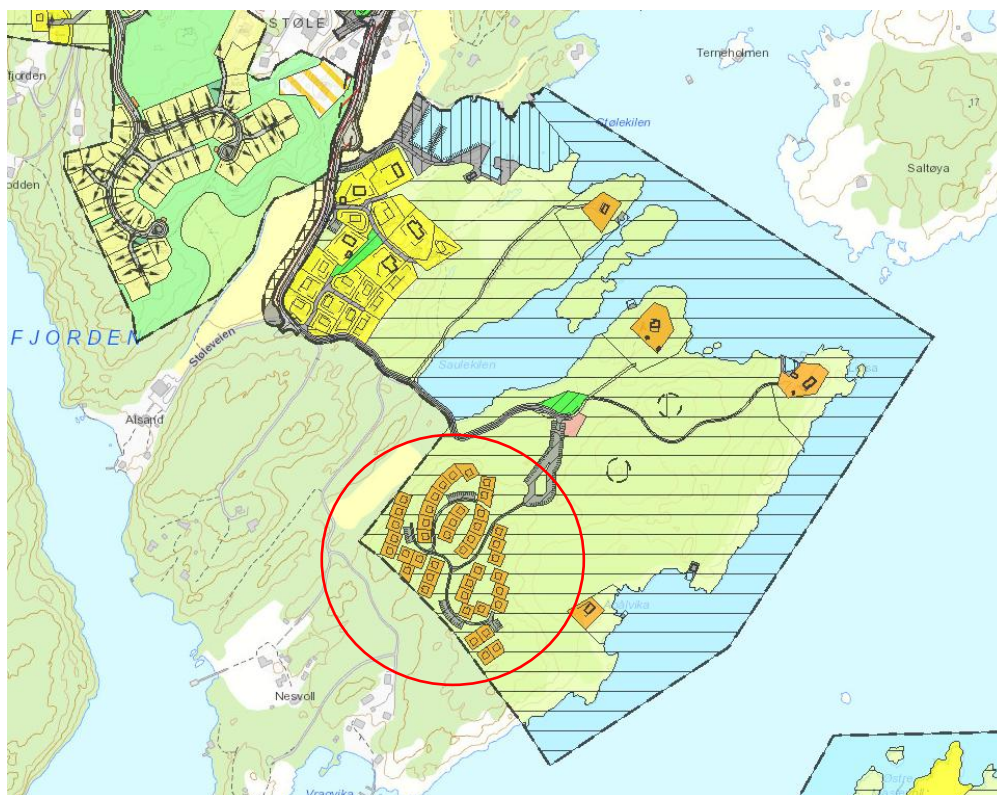
Reguleringsplanen fra 2011 er framstilt etter den tidligere plan- og bygningsloven av 1985, og forslaget til revisjon etter gjeldende lov av 2008. Bestemmelsene er samordnet i ett dokument, med en del som fortsatt skal gjelde for den gjenværende planen fra 2011 (*Stølehalvøya*) og en del for den reviderte planen (*Del av Stølehalvøya*).

I bestemmelsene til gjeldende regulering er innhold og formuleringer i hovedsak opprettholdt. De viktigste endringene i bestemmelsene er oppsummert i punkt 5.

3. Gjeldende regulering

Gjeldende detaljregulering for *Stølehalvøya* (planid. 195) ble vedtatt av kommunestyret i Grimstad 29.08.2011. Planen omfatter den ytterste strekningen av Støleveien, et mindre boligområde (som i dag er ferdig utbygd) med et tilhørende bryggeanlegg i Stølekilen, friluftsområder og eldre hyttetomter rundt Saulekilen og langs sjøen, og et område for planlagt fritidsbebyggelse på Stølepynten i søndre del av planen.

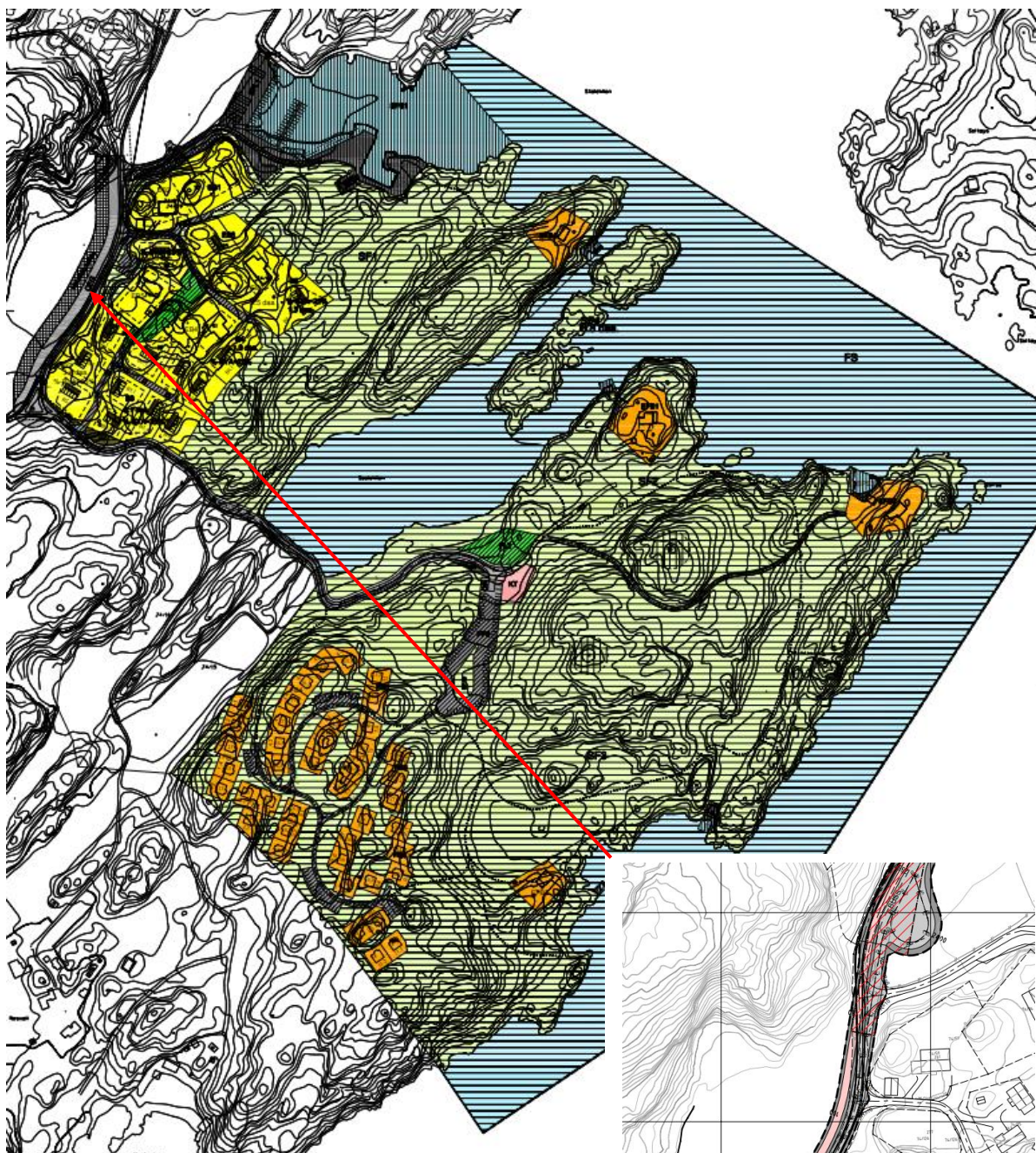
Bildet under viser planstatus iht. kommunens kartløsning, med Stølepynten hytteområde innringet.



Planstatus iht. kommunens kartløsning

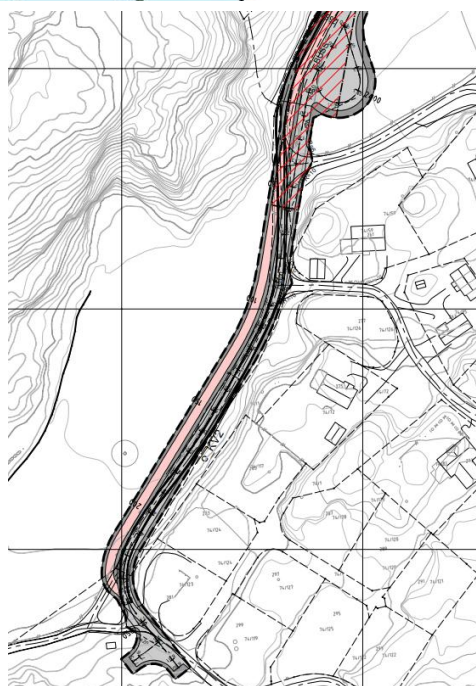
Byggeområdene i reguleringsplanen er i samsvar med arealdelen av kommuneplan for 2019 – 2031.

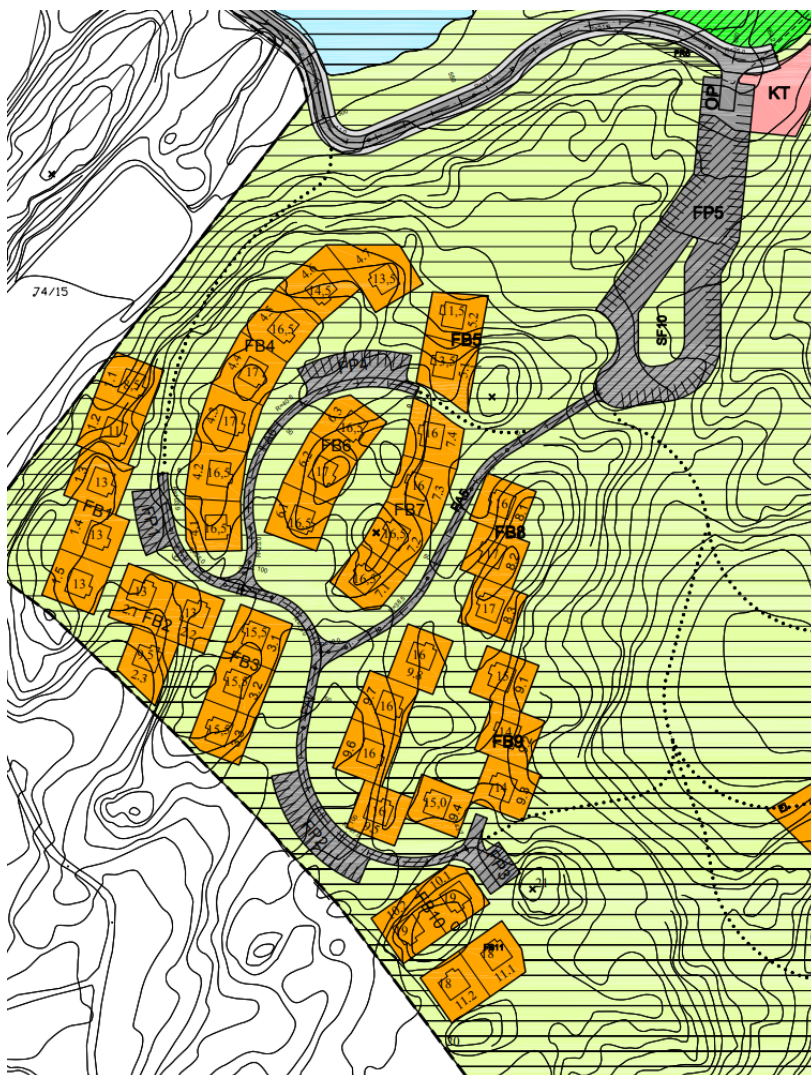
Bildet under viser gjeldende regulering for *Stølehalvøya*. Den delen som omfatter fv. 3616, er erstattet av ny plan for *Støleveien* (planid. 357), vedtatt 29.10.18.



Reguleringsplan for Stølehalvøya, vedtatt 29.08.2011

Utsnitt av detaljregulering for Støleveien, vedtatt 29.10.18





Utsnitt av gjeldende regulering

Området avsatt til planlagt fritidsbebyggelse i gjeldende plan, omfatter til sammen 42 tomter i en «rekkestruktur», med tomtestørrelser mellom 250 og 350 m².

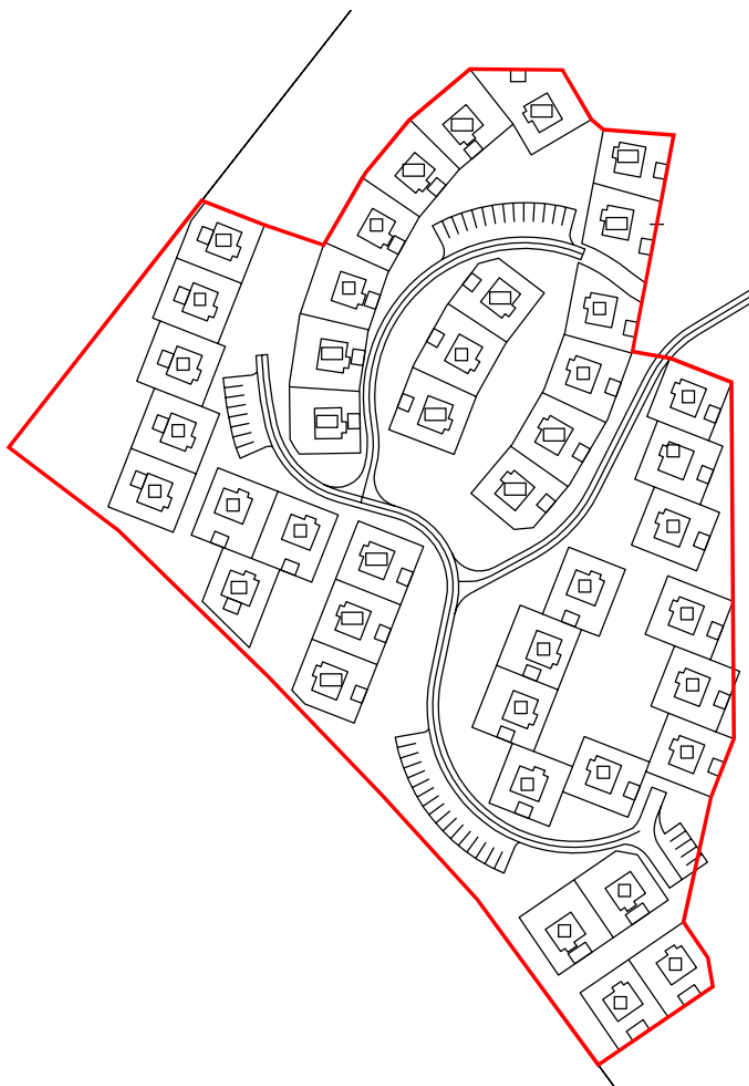
Parkering og atkomst er basert på fellesanlegg, dels med en stor p-plass utenfor området og dels med flere mindre fellesanlegg innenfor hytteområdet langs de interne kjøreveiene.

Tomtene er i stor grad plassert på høyledragene, og veier og parkeringsplasser i nedsenkninger i terrenget. Gjeldende plan inneholder få bestemmelser til opparbeidelse av tomter og heller ikke til atkomster til tomtenes gjennom grøntstrukturområdene.

I gjeldende regulering er maks BRA satt til 120 m² og maks BYA «inklusive plattinger, bearbeidede uteoppholdsareal» til 30 %. Det er ikke inntegnet byggegrenser på tomtenes. På de minste tomtenes på ca. 250 m² vil 30 % BYA gi et tillatt bebygd areal (medregnet de nevnte utendørsarealene) på ca. 75 m².

Plankartet i gjeldende regulering viser kotehøyder for plassering av bebyggelsen på hver tomt, med følgende bestemmelse i punkt 5.9:

«Bebyggelsen skal plasseres etter kotehøyde angitt på plankart. Det tillates avvik pluss minus 1 m. Maks mønehøyde målt fra 1. etasje gulvnivå skal ikke overstige 7 m. Mønehøyde måles fra gjennomsnittlig terreng etter TEK § 3-9.»



Det er (ved en antatt feil) fastsatt to motstridende krav til måling av maks mønehøyde.

Området som er satt av til fritidsbebyggelse innenfor det arealet som er avgrenset på bildet, utgjør ca. 27,4 daa.

I arealet inngår tomter, veier og parkeringsplasser, grønnsstruktur med ikke-regulerte anleggsveier eller permanente atkomster fram til hver tomt.

Netto tomteareal utgjør 12 912 m² (målt manuelt på plankartet),

4. Revidert planforslag

- **Hytteområdet**

I nytt planforslag er antall tomter redusert fra 42 til 30, med en gjennomsnittlig tomtestørrelse på 691 m²; den minste på 525 m² og den største på 861 m². Byggegrenser og bestemmelser fastsetter krav til plassering av bebyggelsen og til tillatt utnyttelse av tomtene.

Bildet under viser nytt planforslag sammenstilt med gjeldende regulering (med røde streker).



Planforslag (tidligere versjon) sammenstilt med gjeldende regulering (med røde streker)

I nytt forslag er det lagt vekt på å ivareta topografien i området, etter vårt skjønn i større grad enn i gjeldende regulering bl.a. ved å bevare topper og koller. Det skal ikke være mulig å «flatspreng» eller fylle opp og planere store deler av tomta. For å sikre dette er høydeformasjoner regulert med hensynssone med forbud mot inngrep. Bestemmelsene fastsetter spesifikke krav til størrelse og utforming av bebyggelse og til opparbeidelse av tomt.

Kjøreveiene inne i området er regulert med 3,5 m bredde og er lagt i naturlige søkk og fordypninger i terrenget, med et 3,5 m bredt areal på hver side avsatt til grønnstruktur. Terrenget langs veien kan fylles opp inn mot naturlig terreng på sidene, til maks høyde 0,5 m over tilliggende veinivå. Hensikten er å beholde et åpent og grønt preg langs veiene gjennom området og å oppnå en smidig overgang mellom vei og tomt.

I stedet for å etablere felles parkeringsplasser innenfor hytteområdet, gir nytt planforslag mulighet til å anlegge 1 biloppstillingsplass med maks størrelse 3,5 x 6,0 m på hver tomt. Biloppstillingsplassene er regulert med bestemmelsesområder #1 - #30 med bredde 4 m og dybde 9 m målt fra veikant, for å ha mulighet til å tilpasse p-arealet noe ved gjennomføring. Hensikten er å hindre at det etableres kjøreveier eller større parkeringsarealer på tomtene og langs veiene. Hytteområdet må i tillegg disponere et antall plasser tilsvarende minst 0,5 pr. tomt innenfor felles p-plass f_P2.

Det skal etableres flere korridorer og stiforbindelser fra veinettet ut til omkringliggende grønnstrukturuområder.

Utnyttelsen av tomtene er opprettholdt med maks 120 m² BRA (bruksareal). Maks BYA (bebygd areal) er endret etter høringsrunden fra 30 % av tomtas areal, til en fast størrelse på maks 180 m². Iht. veileder H-2300B omfatter bruksarealet alt areal på innsiden av ytterveggene og deler av utvendig overbygd areal. I bebygd areal inngår byggets fotavtrykk og utvendige konstruksjoner høyere enn 0,5 m over ferdig opparbeidet terreng.

Parkering inngår i BYA og i BRA dersom ikke annet er fastsatt i reguleringsbestemmelsene. I forslag til ny regulering skal parkering på tomten medregnes i BYA med 18 m², men skal ikke medregnes i BRA.

Iht. bestemmelsene til gjeldende regulering kan fastsatt kotehøyde for plassering av bebyggelsen (første etasje-gulv) fravikes med inntil +/- 1 m. I forslaget til ny regulering er det angitt en fast tillatt (maks) kotehøyde for gulvnivå i første etasje.

Kravet til egenhøyde er satt til maks 7,0 m målt fra innvendig gulv (som i gjeldende regulering).

Nytt forslag til bestemmelse innebærer at det ikke er tillatt å plassere bygninger/konstruksjoner eller å opparbeide terrenget utenfor byggegrense. (med delvis unntak for tomtene 10, 11, 12, 27 og 28) eller i område med hensynssone. Hensikten er å sikre at deler av tomten opprettholdes med et naturlig terreng og landskap. Bebyggelsens utvendige fasader skal ha naturfarger i sort, grått, brunt eller grønt.

Med de reguleringsmessige begrensningene for opparbeidelse av tomtene og for utforming og plassering av bebyggelse, mener vi at grønnpreget og naturlig terreng og landskap blir ivaretatt i større grad enn det gjeldende plan legger til rette for. Selv om intensjonene i gjeldende regulering sannsynligvis har vært å bevare natur og landskap ved å regulere små tomter, kreves det at mange av tomtene må planeres i sin helhet, og ev. senkes for å oppnå tilgjengelighet og et tilstrekkelig stort bebyggbart areal.

Det har hele tiden vært grunneiers ønske og plan med området, at utbyggingen skal gjennomføres på en skånsom måte med tanke på naturinngrep. Han har derfor kommet til at planen fra 2011 bør revideres for å bedre ivareta denne ambisjonen – selv om antall enheter reduseres fra 42 til 30. Litt større tomter vil sannsynligvis også fange opp et bredere marked og dermed sikre raskere omsetning og ferdigstillelse av området når opparbeidelse først settes i gang.

- **Tillatt utnyttelse - sammenstilling**

Under følger en oversikt over endringene i nedbygd areal til bebyggelse, parkering og veier.

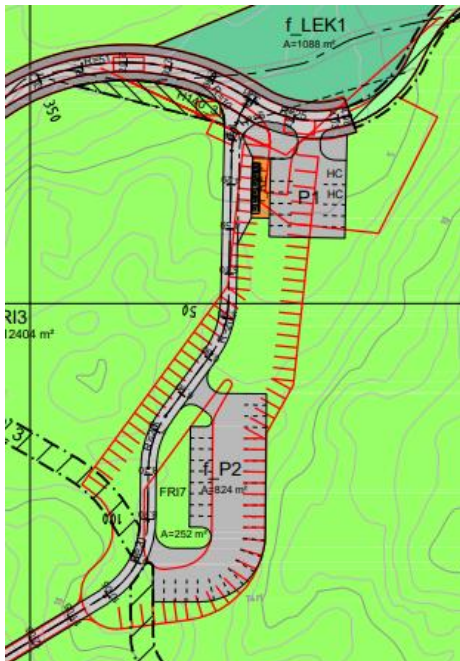
Tillatt hyttestørrelse (BRA 120 m²) er lik i begge planene. I gjeldende reguleringsplan er det tillatt å bebygge 30% av tomtearealet. Siden det nye planforslaget har større tomter endres kravet til BYA fra 30% av tomtestørrelse til 180 m² pr. tomt. Det nye planforslaget åpner for kjørevei frem til tomtene og at det kan etableres maksimalt en parkeringsplass som må inkluderes i BYA.

I gjeldende reguleringsplan tillates ikke parkering på tomtene, all parkering skjer på felles parkeringsareal. Tabellen under viser resultatet av disse endringene:

	Gjeldende reguleringsplan	Nytt planforslag
P-plasser i fellesanlegg	3550 m ²	1580 m ²
Tillatt BYA på tomtene	3873 m ²	5400 m ²
Vei inne i hytteområdet (3,5m)	470 m x 3,5 m = 1645 m ²	550 m x 3,5 m = 1925 m ²
Sum	9068 m ²	8905 m ²

Veilengden i gjeldende plan er målt manuelt i plankartet.

- **Parkeringsplasser**



Sammenstilling (tidligere versjon)

Parkeringsplassen for allmennheten (P1) og den felles parkeringsplassen f_P2 for hytteområdet er omarbeidet, med vesentlig færre antall plasser. I nytt planforslag er P1 regulert med 10 plasser (herav 2 HC) og f_P2 med 32 «standardplasser».

Område f_P2 skal anlegges med minst et antall plasser tilsvarende 0,5 for hver av de 30 tomtene i områdene BFF1 - BFF9, pluss 2 plasser til eksisterende fritidsbolig på tomt BFF12 - til sammen minst 17 plasser.

Atkomstveien inn til hytteområdet, som i gjeldende plan går gjennom begge p-plassene, er lagt utenom på vestsiden.

Ved å redusere antall plasser til sammen i områdene P1 og f_P2 fra ca. 80 til maks 42 (min. 27), vil vesentlig mer naturlig terreng og vegetasjon bli opprettholdt i ankomstområdet.

Bildet over viser utsnitt av forslag til ny plan (tidligere versjon) sammenstilt med gjeldende regulering (med røde streker).

- **Grønnstruktur - stier og oppholdsområder**

Stinettet i LNF-områdene er i gjeldende regulering markert med sti-symbol uten særskilte krav til standard. Stiene skal gjennomføres før det kan gis byggetillatelse til den 10. fritidsboligen innenfor det planlagte hytteområdet.

Kommunens planenhet har i løpet av prosessen og dialogen med grunneier om nytt planforslag, stilt omfattende ønsker og krav til etablering av stier og andre tiltak for allmennheten - som grunneier også for en stor del stiller seg positiv til både å gjennomføre og å samarbeide om. Etter høringsrunden har grunneier hatt flere befaringer i området både med saksbehandler i planenheten og med Friluftsrådet Sør (v/Pernille Sandemose og fagansvarlig for park og idrett Rolf Inge Pettersen). Stitraséer og krav til standard er senere justert bl.a. etter klare anbefalinger fra Friluftsrådet Sør.



Utsnitt av planforslag revidert 01.03.24

I nytt planforslag er traséer som skal opparbeides med grus- eller flisdekke avsatt med en 5 m bred hensynssone H530 - *hensyn friluftsliv*. Ved revisjon av forslaget 01.03.24 er stien for rullestolbrukere H530_1 flyttet fra en trasé i nåværende sti fra regulert p-plass P1 ned til bukta nord på Stølepynten, til en kortere trasé gjennom lekeplassen til sjøen ved Saulekilen. Kravet til maks stigning er endret fra 1:12 til 1:10. Stien skal ha fast dekke grusdekke i minst 1,5/maks 2,0 m.

Stien skal anlegges primært for å gi «aktive rullestolbrukere» tilgang til et område ved sjøen med mulighet for opphold og vannaktiviteter som bading og bl.a. bruk av kano/kajakk. Stien mot nordøst opprettholdes med dagens standard som en del av i kyststinettet innenfor planområdet.



Illustrasjonsbilde

Stier avsatt med hensynssoner H530_2 - H530_8 skal ha en gangbredde på minst 1,0 / maks 1,5 m, og skal tilpasses naturlig terreng. I bratte partier kan det anlegges terrengtrapper med naturstein eller trestokker.

Alle traséer avsatt med hensynssoner H530_1 - H530_4 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest til *første fritidsbolig* i områdene BFF1 - BFF9 (endres fra den *tiende fritidsboligen*). Stiforbindelsene med hensynssone H530_5 - H530_8 inn til hytteområdet skal ha samme standard og skal anlegges samtidig med veiene de skal knyttes til innenfor hytteområdet.

Traséer som er illustrert med stisymbol, skal ha «kyststistandard» og følge naturlig terreng uten vesentlig tilrettelegging (markeringen på kartet angir en omtrentlig trasé). Kravene til opparbeidelse tar utgangspunkt i kommunens definisjon av kyststi i det avtaleskjema som kommunen bruker for å sikre nødvendige rettigheter til etablering, vedlikehold og merking av kyststier gjennom privat eiendom. I regulerte områder, vil det først og fremst være reguleringsplanen som fastsetter hvilke tiltak som er tillatt.

I avtalen som grunneier Ole Chr. Alsand har undertegnet den 28.11.22 for en kyststitrasé gjennom eiendommen gnr. 74/bnr. 20, er standarden definert slik i punkt 1:

«Med kyststi menes en sammenhengende trasé, beregnet for gående, som stort sett følger eksisterende stier og veier av ulik standard og kvalitet. Kyststien skal i størst mulig grad gå langs kysten eller med utsikt til kysten. Aust-Agder fylkeskommune ønsker en sammenhengende kyststi gjennom fylket, med flere rundløyper i tilknytning til denne.»

Det står følgende i punkt 3 om vedlikehold:

«Kommunen gis tillatelse til å inngå avtale med frivillige organisasjoner, lag og/eller foreninger om tilsyn og vedlikehold.»

Bestemmelsene i forslaget til ny regulering fastsetter hvilke tiltak som er tillatt for å tilrettelegge kyststien innenfor planområdet, med utgangspunkt i den privatrettslige avtalen. Tiltakene ivaretar og legger etter til rette for ferdsel i utmark i tråd med friluftslovens intensjoner.

Bildet under viser stien langs bukta nord i planområdet, som i revidert planforslag skal utgjøre en del av kyststi-traséen og opprettholdes med sin nåværende standard.

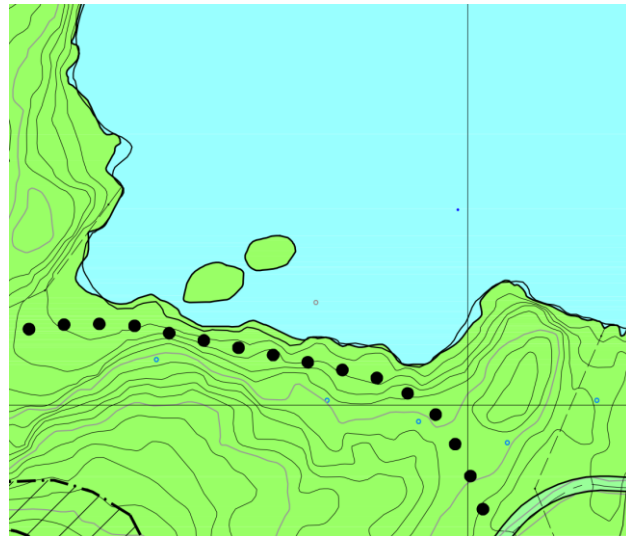


Del av kyststitrasséen langs sjøen i nord (foto 12.05.22)

Bildet under viser stien videre sydover etter bukta, jfr. det lille kartutsnittet. Vi er enige med Friluftsrådet Sør i at disse eldre stitråkkene bør videreføres uten vesentlige inngrep eller tilretteleggingstiltak.

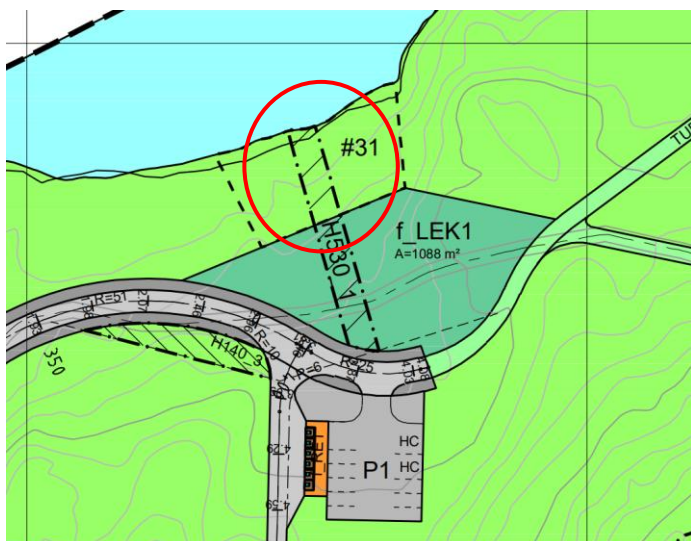


Del av kyststi-traséen langs sjøen i nord (foto 12.05.22)



Utsnittet viser strekningen av kyststitraséen hvor bildene er tatt (i retning mot øst).

I revidert planforslag er det satt av 3 områder for opphold og rasting i tilknytning til stinettet. Områdene skal være tilgjengelige for allmennheten, og det skal som et minimum tilrettelegges for enkel sittemulighet, eks kløyvstokkbenk. Det kan også gjennomføres enkle tilretteleggingstiltak som rydding av vegetasjon, stein og stubber og ev. forsiktig planering (med håndmakt), plassering av bord/benk, bål plass/ grill mv. Plassene er regulert med bestemmelseområder #31 - 33.

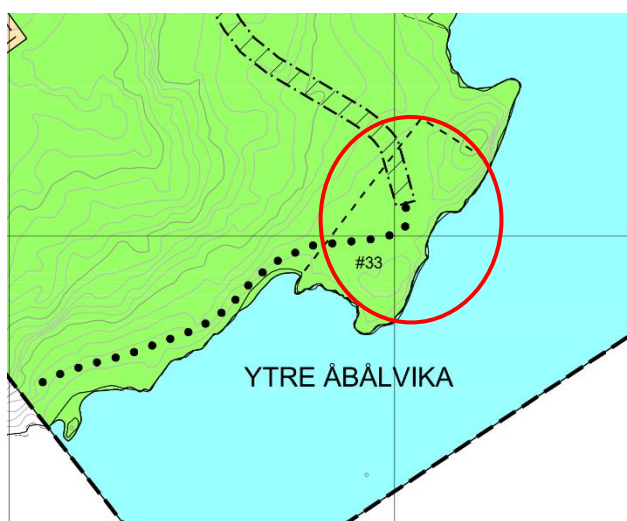


Bildet viser område #31 spesielt tiltenkt for rullestolbrukere i Saulekilbukta med et naturlig grunt vannområde godt egnet for bading både for barn og voksne, og med direkte atkomst med «rullestolstandard» fra parkeringen for allmennheten. Området vil kunne benyttes bl.a. for utsetting og opptak av f.eks. kanoer og kajaker.



Bildene viser de 2 områdene ved sjøen på østsiden av Stølepynten, ved «Indre Åbålvika» og «Ytre Åbålvika» - avsatt med bestemmelseområder hhv. #32 og #33.

Oppholdsområde ved «Indre Åbålvika» (#32)



Begge områdene har et naturlig plant terreng, med idylliske omgivelser med havutsikt - og mulighet for fiske og bading.

Begge områdene er tilgjengelig fra stiene som skal opparbeides med grus eller flisdekke, og fra begge områdene er det mulig å fortsette videre på «kyststien» langs sjøen hhv. mot nord og mot syd.

Oppholdssted ved «Ytre Åbålvika» (#33)

I planforslaget er det stilt samme rekkefølgekrav til gjennomføring av kyststien og de 3 oppholdsområdene, som for etablering av stiene innenfor hensynssoner H530. Som grunnlag for gjennomføring av kyststien skal det foreligge en avtale mellom grunneier og kommunen og/eller Friluftsrådet Sør, som fastsetter konkrete tiltak, rettigheter og behov og ansvar for vedlikehold. Kommunen gis tillatelse til å selv utføre eller inngå avtale med frivillige organisasjoner, lag og/eller foreninger om opparbeidelse, tilsyn og vedlikehold, dersom de ønsker dette.

I gjeldende bestemmelser punkt 7.2 står at friluftsområdene SF7 – SF9 (turvei-traséer) er kjørbare veier til eksisterende fritidsboliger og at: *«Dagens standard skal opprettholdes.»*



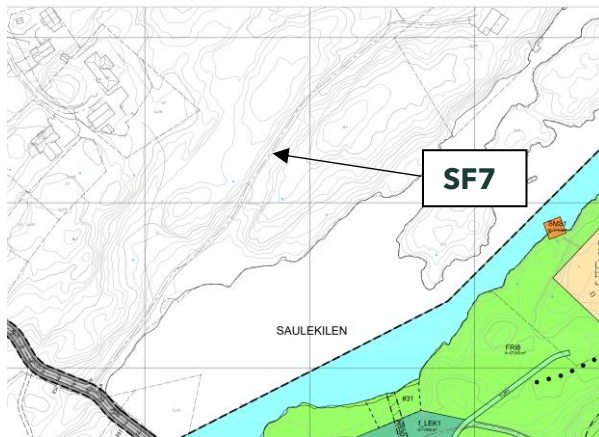
Vei SF7 - bilde 1 (foto 18.05.22)

I nytt planforslag er «turveier» til de to eksisterende fritidseiendommene innenfor planområdet endret fra SF8 og SF9 til hhv. «TUR1» og «TUR2».

Vei SF7 ligger i den delen av planen fra 2011 som ikke tas opp til revisjon. I bestemmelsene er kravet om at veien skal ha «dagens standard» opprettholdt i punkt 6.2.

Bildene 1 - 4 er tatt 18.05.22 og viser nåværende standard for vei SF7 sett fra syd mot nord.

Utsnittet under viser strekningen av vei SF7 fram til eksisterende tomt EFB4.



Vei SF7 - bilde 2 (foto 18.05.22)



Vei SF7 - bilde 3 (foto 18.05.22)

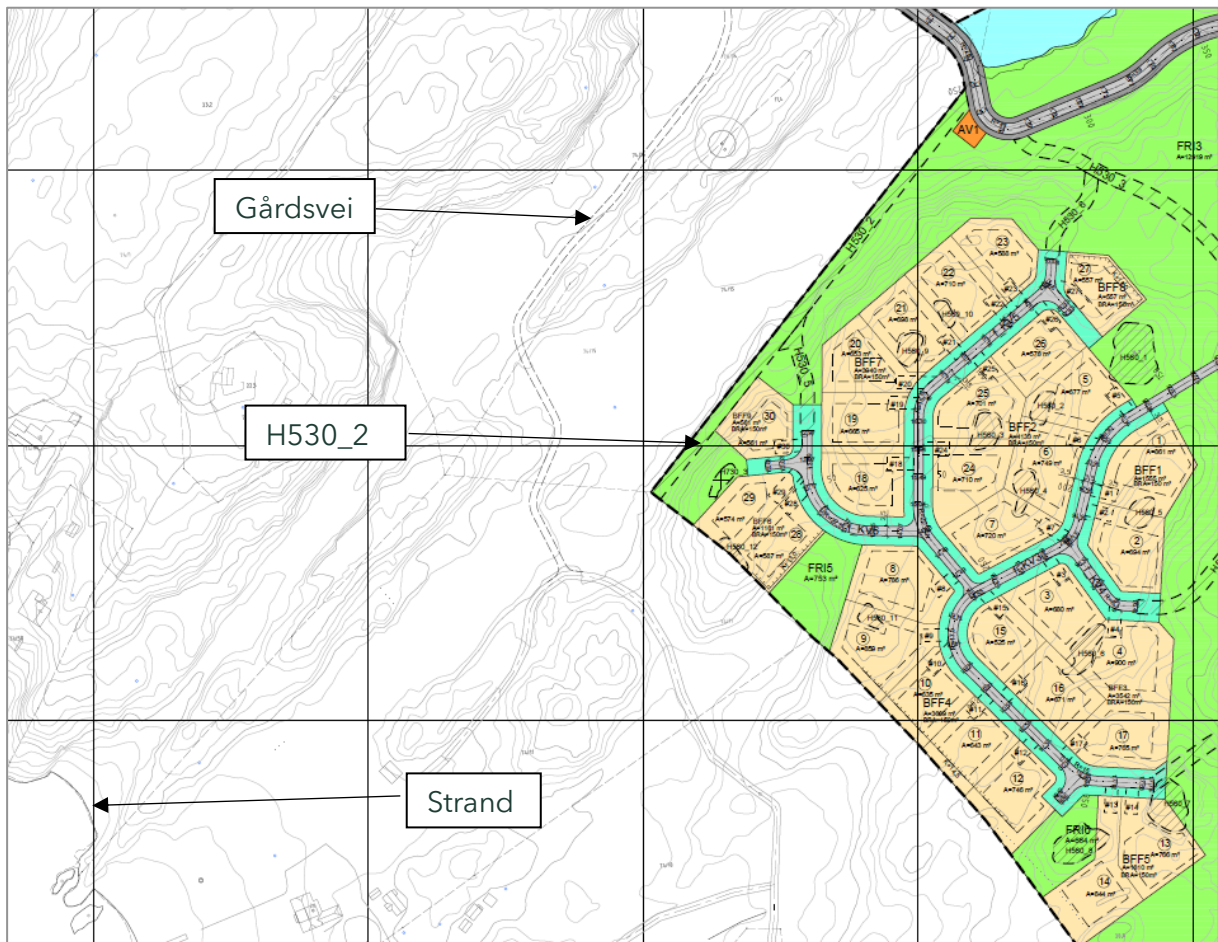


Vei SF7 - bilde 4 (foto 18.05.22)

I en tidligere tilbakemelding har planenheten gitt uttrykk for at stinettet innenfor planområdet bør tilrettelegges slik at dette også er tilpasset stier / tråkk og gårdsveier utenfor planområdet, med tanke på å kunne oppnå rundløyper og en forbindelse til et strandområde i den sydvestre uregulerte delen av Stølepynten.

I nyeste revisjon av planen er tidligere trasé H530_2 og H530_5 slått sammen til én hensynssone; H530_2; som skal opparbeides i sin helhet før første fritidsbolig tas i bruk. Denne stitraséen gir mulighet for en rundløype via gårdsveien utenfor plankartet på nordvestsiden (stiplet i grunnkartet). Fra denne løypa er det også mulig å komme ned til det omtalte strandområdet i sydvest. Dette strand-området er i dag gjengrodd og ikke i bruk.

Utsnittet under viser den mulige rundløypen via gårdsveien utenfor planområdet (på annemanns eiendom).

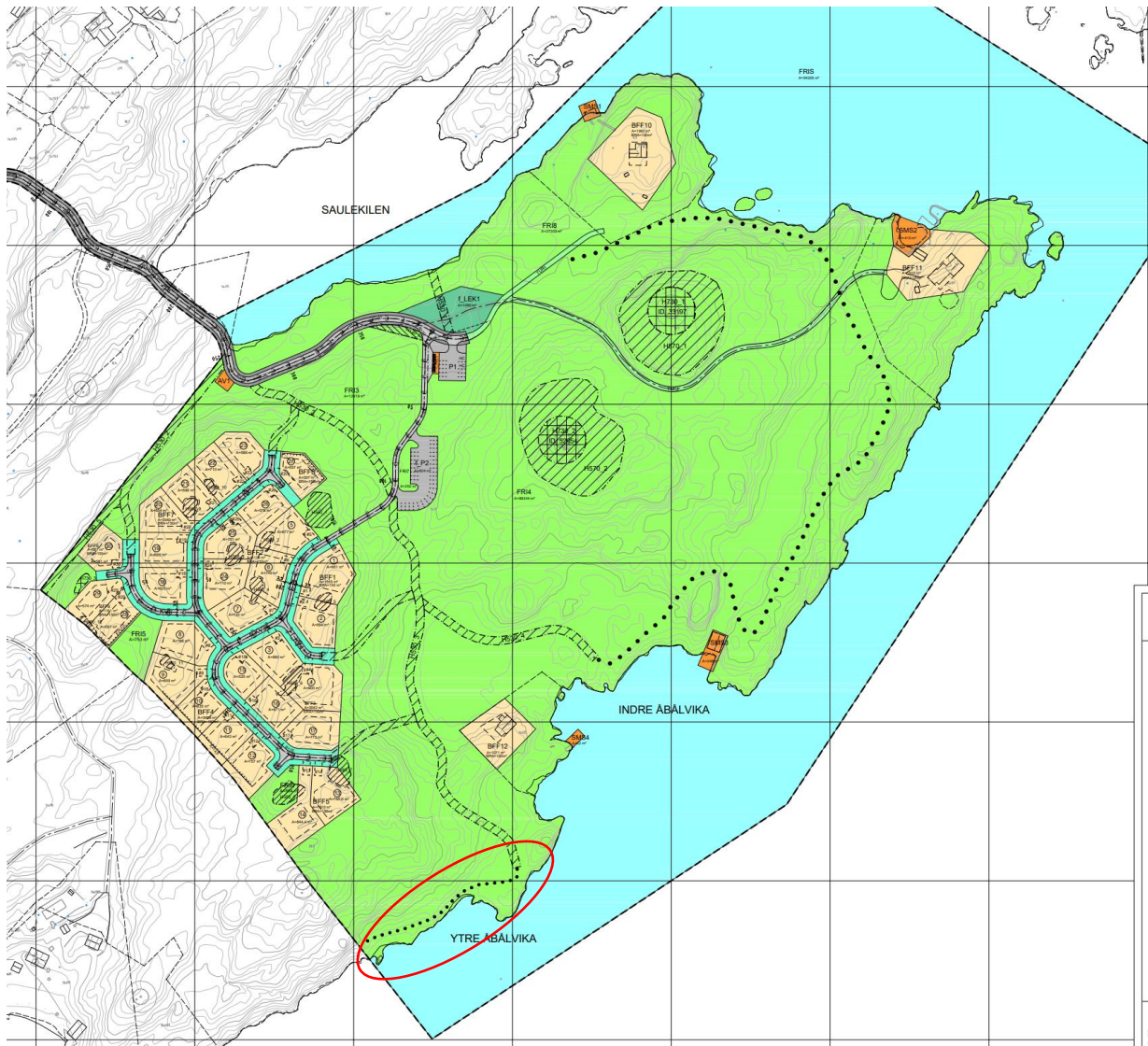


Mulig rundløype via gårdsveien utenfor planområdet

Det er i tillegg lagt til rette for en rundløype utenfor planområdet langs sjøen mot sydøst. Fra den opparbeidede turstien ut til neset syd for «Ytre Åbålvika», er det mulig å gå på

svaberget langs sjøkanten videre sydvestover ut av planområdet (innringet). Traséen er avsatt med kyststisymbol på plankartet, og en mulig trasé videre er vist på turkart-forslaget under punktet *Informasjonstavle/turkart*.

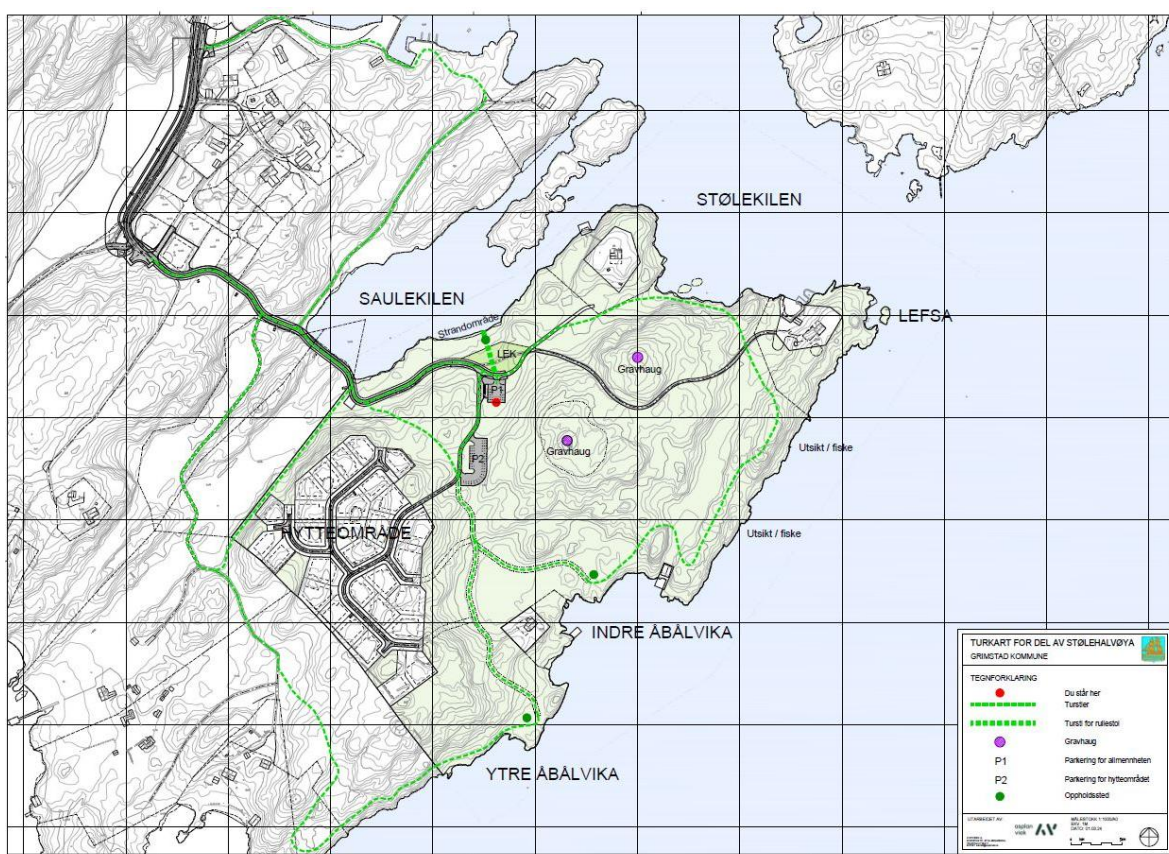
Det er ikke stilt krav om opparbeidelse/tilrettelegging av turstier utenfor eiendommen tilhørende Alsand Gård, men dette er steder hvor folk fritt kan ferdes i utmark med hjemmel i frilufsloven.



Turstier innenfor planområdet

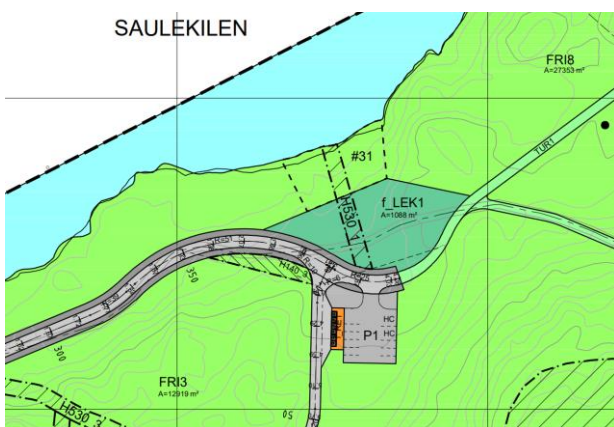
- **Informasjonstavle/turkart**

Det er utarbeidet et forslag til informasjonstavle/turkart for området. Turkart skal være montert ved p-plass P1, før det gis brukstillatelse eller ferdigattest til første fritidsbolig i områdene BFF1 - BFF9.



Forslag til turkart

- **Lekeområdet**



Utsnitt av planforslag datert 01.03.24

Det er satt av et område på 1 088 m² til lekeplass i tilknytning til strandområdet i Saulekilen, rett ved p-plassen for allmennheten.

Plassen er tenkt opparbeidet som «naturlekeplass» med robust og værbestandig leke- og aktivitetsutstyr. Området vil være felles for hyttene og for allmennheten.

Ved opparbeidelse skal det legges vekt på å bevare naturkvalitetene i området. Plassen skal utstyres med minimum benk/bord og skal tilrettelegges med bål plass.

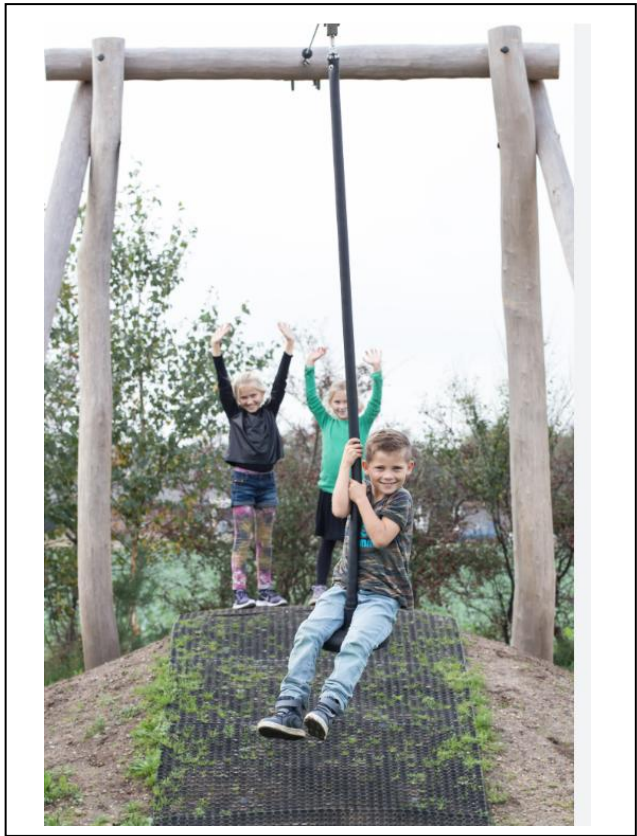
Området kan eventuelt utvikles videre med «naturlilpasset» lekeutstyr/-konstruksjoner som vist som eksempler på bildene under.

Lekeplassen skal være opparbeidet etter minstekravet før det gis byggetillatelse til den 10. fritidsboligen i områdene BFF1 – BFF9. Gjennomføring av tiltak utover bestemmelsenes minstekrav og senere vedlikehold, kan ev. avtales mellom grunneier og kommunen og/eller med Friluftsrådet Sør.



Sandkasse - eksempel





- **Atkomstveien**

Atkomstveien KV2 fra nåværende fylkesvei (Støleveien) og ut til hytteområdet er opprettholdt med kurvatur og bredde som i gjeldende regulering, men den tidligere betegnelsen «*offentlig vei*» er tatt ut av bestemmelsene. Det har hele tiden vært grunneiers hensikt at veien til enhver tid skal kunne benyttes av allmennheten, men at veiarealet skal forbli en del av gården og ikke skilles ut og overdras til kommunen. Veien gjennom området og ut til nordspissen av Stølepynten har vært en viktig driftsvei så lenge Alsand gård har eksistert, og gir gården tilgjengelighet til store deler av eiendommen.

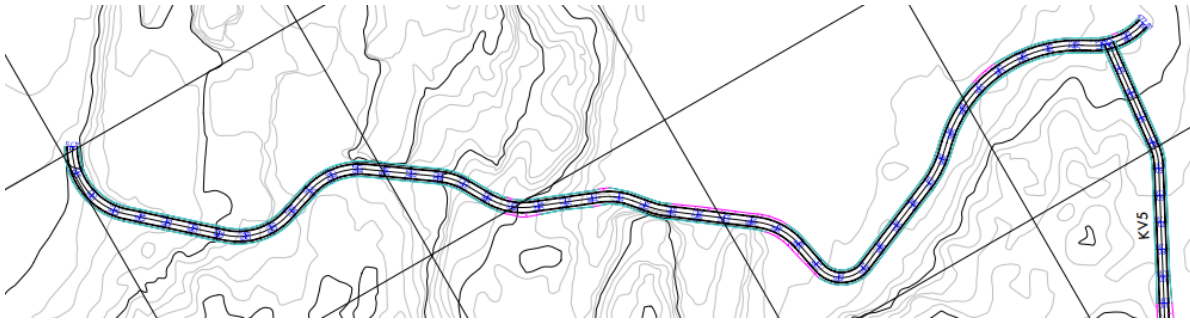
Grunneier har imidlertid vært åpen for en dialog med kommunen om skilting og vedlikehold og om bruksrett for allmennheten, dersom det etter kommunens oppfatning er nødvendig å sikre dette utover et tydelig krav i bestemmelsene.

Ved revisjon 27.10.25 er det spesifisert i bestemmelsene at «*Kommunen gis rett til å benytte veien til dette formålet, samt vedlikeholde og sikre fremkommelighet på veien. Disse rettighetene følger av reguleringsplanens bestemmelser og gjelder uavhengig av privatrettslige avtaler.*»

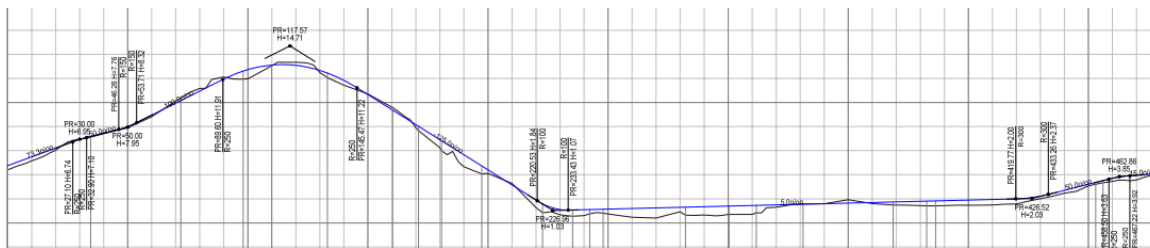
Dette mener vi svarer ut kommunens ønske om å sikre allmenn tilgjengelighet på en tydelig måte, og fjerner eventuelle behov for en tinglyst avtale med kommunen om bruksrett for allmennheten.



Atkomstvei KV2



Veiplan vei KV2

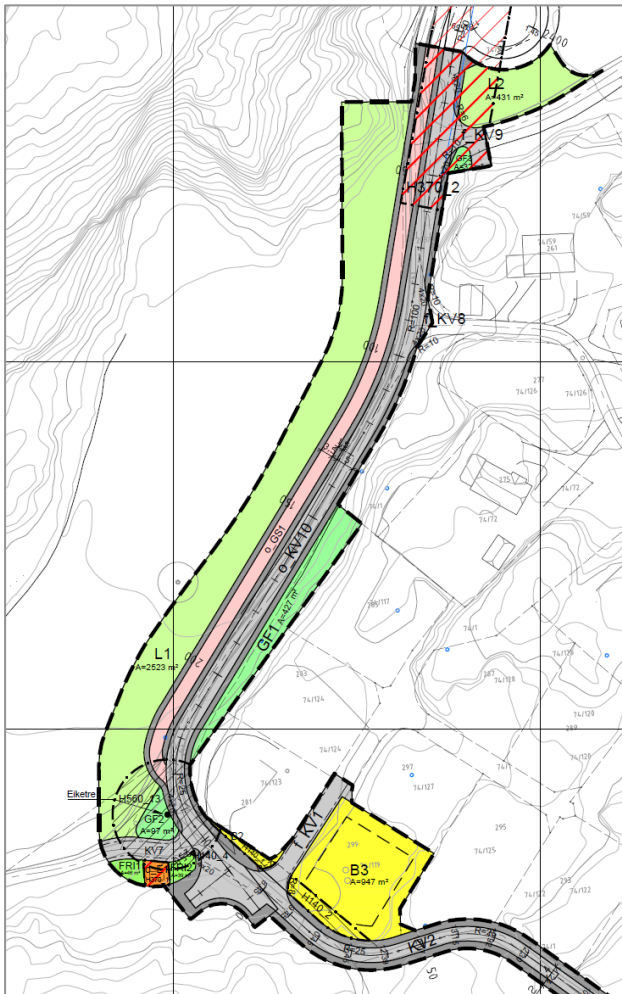


Lengdeprofil vei KV2

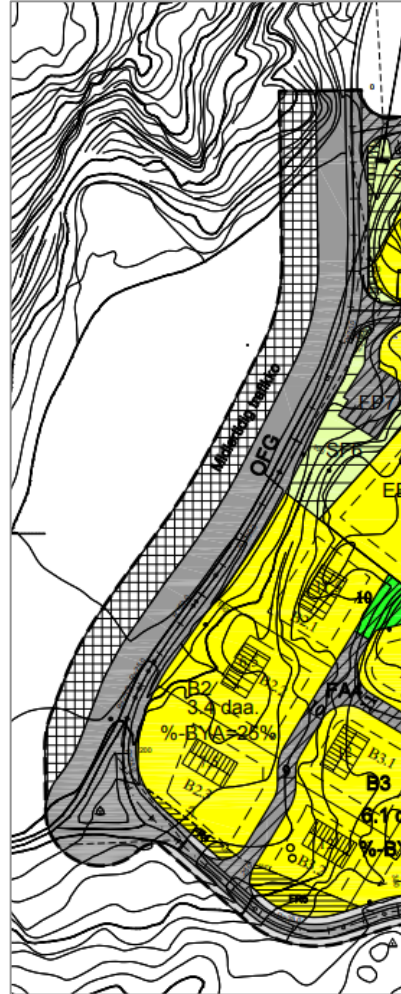
- **Fylkesvei 3616 (Støleveien)**

I gjeldende regulering for *Stølehalvøya* er det avsatt et belte langs fylkesveien som «midlertidig trafikkområde» under «kombinerte formål», med hjemmel i den tidligere plan- og bygningslovens § 25 2. ledd. Området er ikke kombinert med annet formål på kartet, men skal iht. bestemmelsene tilbakeføres til «*opprinnelig areal, landbruk*» når anleggsarbeidene er ferdig.

Etter anbefaling fra kommunens planenhet er strekningen fra regulert rund buss-snuplass tatt med i endringsforslaget iht. vedtatt regulering for *Støleveien* fra 2018.



Forslag til revidert regulering av areal langs Støleveien

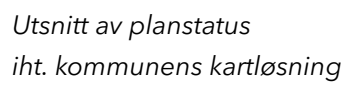


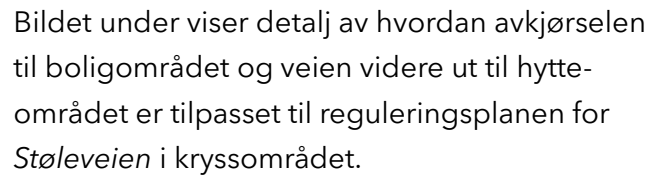
Utsnitt av reguleringsplan for Stølehalvøya

Det midlertidige trafikkområdet som ligger igjen på utsiden av ny regulering for Støleveien fra 2018, er erstattet med formål landbruk og grønnsstruktur. Den etablerte nettstasjonen ved nåværende snuplass i enden av fylkesveien er avsatt med eget formål.

Reguleringsplanen for Støleveien fra 2018 er basert på at det etableres en rund snuplass for buss ca. 250 meter før Støleveien slutter ved atkomsten til Alsand Gård, og at strekningen etter buss-snuplassen nedgraderes fra fylkesvei til kommunal vei.

Bildene under viser en sammenstilling av gjeldende reguleringsplaner i området.





27

- **Avkjørsel til bryggeområdet i Stølekilen**

Bildet under viser ortofoto av dagens situasjon for bryggeanlegget i Stølekilen, med atkomsten fra Støleveien. Det neste bildet viser planstatus for området.

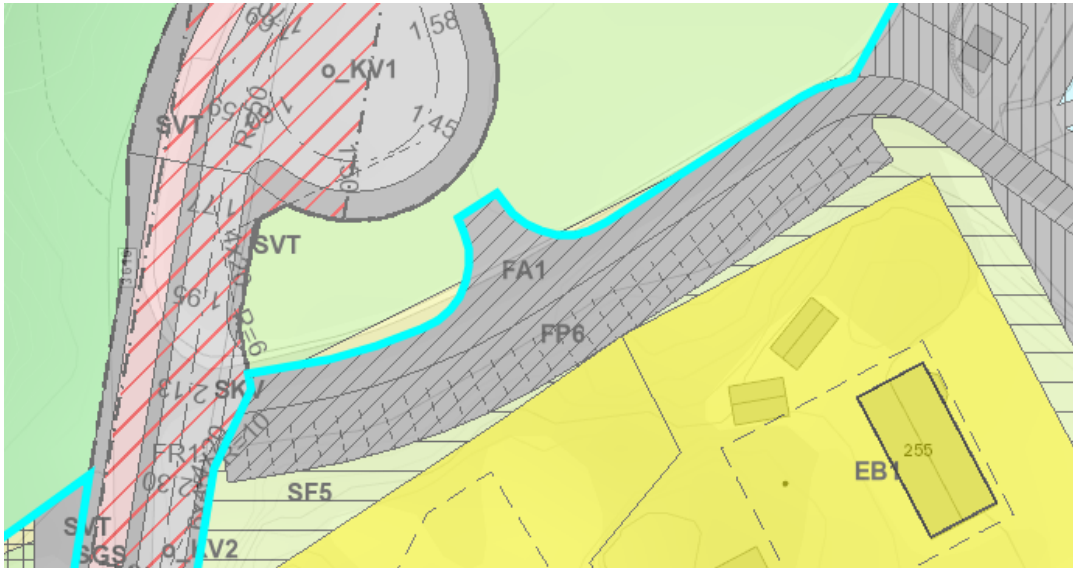


Ortofoto



Planstatus

Bildet under viser detalj av plansituasjonen for vei FA1 ut til bryggeanlegget, med en «avkjørsel» ut på det uregulerte LNF-området på nordsiden. Denne avkjørselen er ikke etablert og har heller ingen tenkt praktisk funksjon i dag. Kommunens planenhet har anbefalt at avkjørselen «reguleres bort» og erstattes med landbruksareal.



Planstatus med planavgrensning med blå linje



Utsnitt av forslag til plankart datert 24.05.22

Bildet viser utsnitt av planforslag for Del av Stølehalvøya med kryss med vei f_KV9 (FA1 i gjeldende regulering).

Ved revisjon 09.02.24 er rekkefølgekravet til opparbeidelse av fylkesveien endret i forhold til forslaget som ble sendt ut på høring. Iht. revidert forslag skal Støleveien være ferdig opparbeidet fram til og med regulert buss-snuplass ca. 250 m for dagens endepunkt på veien, før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest til første fritidsbolig innenfor områdene BFF1 – BFF9.

Resten av strekningen ut til dagens snuplass ved avkjørselen til Alsand gård, skal være ferdig opparbeidet før det kan gis byggetillatelse for den 11. fritidsboligen innenfor områdene BFF1 – BFF9.

Dette er videreført ved revisjon datert 27.10.25, med følgende begrunnelse:

Gjeldende reguleringsplan fra 2011 stiller krav i bestemmelse 17.7 om at «Fylkesvei 41 skal tilfredsstillende veistandard Sa2 i håndbok 017 med ensidig fortau før første bolig og fritidsbolig kan tas i bruk.» Det er vår vurdering at siden reguleringsplaner i utgangspunktet gjelder kun for det området som er omfattet av plankartet så må denne bestemmelsen tolkes som gjeldende for den delen av fylkesveien som inngår i reguleringsplanen – altså den som er regulert som offentlig trafikkområde generelt (OFG). Dette støttes av bestemmelse 16.2, som definerer OFG som eksisterende fylkesvei med mulighet for utvidelse. En tolkning som omfatter hele fylkesvei 41, en strekning på nesten 3 km, mener vi er uforholdsmessig sett opp mot planens omfang. I henhold til plan- og bygningsloven § 17-4 skal krav i utbyggingsavtaler være nødvendige og forholdsmessige for gjennomføring av planen. Vi mener derfor at det er rimelig å legge til grunn at kravet i gjeldende reguleringsplan gjelder den delen av fylkesveien som inngår i planområdet, ikke hele strekningen.

De senere årene har det vært flere utbygninger langs Støleveien, og som resultat har mye av veien allerede blitt utbedret. I det nye planforslaget er derfor rekkefølgekravet utvidet til å omfatte opparbeidelse av hele den resterende delen Støleveien, men foreslått delt inn i to byggetrinn. Støleveien frem til og inkludert ny snuplass for buss skal være ferdig opparbeidet før det gis byggetillatelse til første fritidsbolig. Resterende del av Støleveien frem til avkjørselen til Alsand Gård skal være ferdig opparbeidet før det gis byggetillatelse for den 11. fritidsboligen.

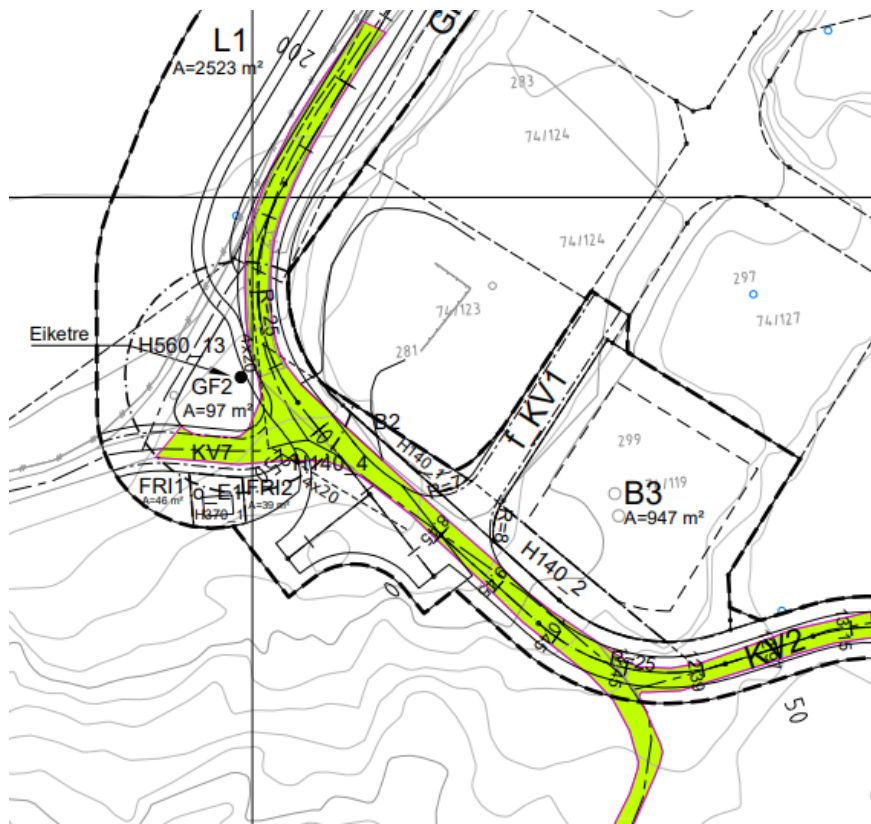
Vår vurdering er at det er den første delen av Støleveien frem til snuplassen for buss som er den mest kritiske strekningen å få utbedret. Dette vil løse problematikken rundt kollektivtrafikk og annen offentlig nyttetrafikk. Den siste strekningen frem til vendehammeren ved innkjøringen til Alsand Gård har en lavere standard i den vedtatte reguleringsplanen for Støleveien, og benyttes av færre trafikanter.

De første 10 fritidsboligene gir en svært begrenset trafikkbelastning. I sitt høringssvar til det nye planforslaget godtok fylkeskommunen et rekkefølgekrav som innebar at hele resterende del av Støleveien kunne vente til byggetillatelse for den 10. fritidsboligen, ikke bare den ytterste delen slik det foreslås nå. Velforeningen i boligfeltet ved innkjøringen til hyttefeltet har heller ingen innvendinger mot det nye forslaget så lenge det sikres en trygg gangtrasé på strekningen i anleggsperioden.

Opparbeidelse av hele resterende del av Støleveien innebærer betydelige kostnader for utbygger, i tillegg til all annen intern infrastruktur til interne veier, stinett, pumpestasjon mm. Ved å tillate trinnvis opparbeidelse av Støleveien reduseres låneopptaket som er nødvendig for å igangsette prosjektet. Det vil uansett være ulønnsomt for utbygger å kun etablere 10 hytter, men den økonomiske risikoen ved å starte utbygging av hytteområdet reduseres. Dermed øker sannsynligheten for at prosjektet kan igangsettes slik at Støleveien faktisk blir opparbeidet. Bekymringen om at siste del av fylkesveien aldri blir bygget forutsetter at tiltakshaver velger å gjennomføre en kostbar første fase uten å hente ut verdien av de resterende tomtene. Dette er lite realistisk.

Denne reguleringsplanen er den siste som det er mulig å knytte til rekkefølgekrav og dermed utløse opparbeiding av resterende del av Støleveien. Det er en stor fordel for alle beboere på Støle at veien blir rustet opp. I dag er det ikke ordinært busstilbud utover skolebuss fordi det ikke er tilstrekkelig snuplass for buss.

- **Eiketreet ved snuplassen på Støleveien**



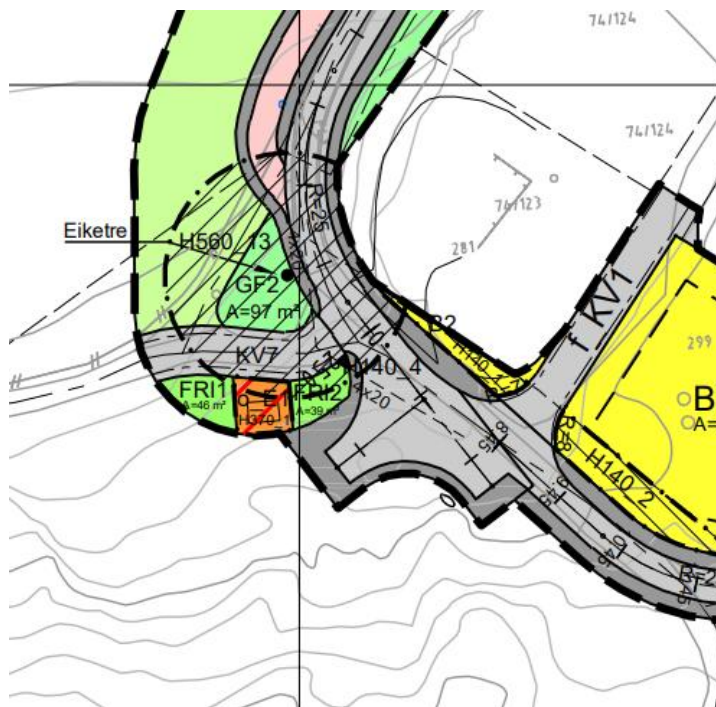
Eiketreet som står ved snuplassen til Støleveien har i alle år vært et viktig naturmiljøelement for grunneier.

Selv om treet står litt vanskelig til i forhold til trafikkavvikling og atkomst til gården, har det vært lagt stor vekt på å beskytte treet mot skader.

Dagens situasjon med grønn farge

Bildet viser dagens situasjon med veien videre ut til friluftsområdene og krysset med atkomsten til Alsand gård. Med grønn farge.

Ved regulering av Støleveien i 2018 og i byggetillatelsen for Støleveien gitt 15.08.2019, ble det stilt krav om at eika ikke må bli berørt eller ta skade av veibyggingen.



I forslaget til ny regulering for Del av Stølehalvøya er treet og et areal rundt med radius 15 m, regulert med hensynssone H560_13 - bevaring av naturmiljø.

Utsnitt av detaljregulering for Del av Stølehalvøya

Forslaget til bestemmelse til hensynssonen er formulert slik i punkt 27.4 annet ledd:

«Innenfor område med hensynssone H560_13 er det ikke tillatt å utføre tiltak som kan skade eiketrete eller redusere treets muligheter for vann- og næringsopptak. Ved gjennomføring av regulert vei o_KV10 skal anlegget planlegges og gjennomføres i samråd med biolog, for å sikre at ikke treet og treets rotsystem blir skadet. Nødvendige tiltak gjelder foran plankartets veihøyder- og -bredder.»

• Kulturminner

De 2 automatisk fredede kulturminnene (id. 33197 og 52954) består av gravrøyser fra jernalder - bronsealder.

I gjeldende regulering er områdene BV1 og BV2 avsatt med hensynssone for bevaring av landskap og vegetasjon.

I forslaget til ny regulering er områdene avsatt med hensynssoner H570 - bevaring av kulturmiljø og H730 - båndlegging etter lov om kulturminner. Et område rundt selve kulturminnet er avsatt med hensynssone H570 - bevaring kulturmiljø.



Gravminne - vikinggrav fra bronsealder/jernalder båndlagt med hensynssone H730_1

Kulturminneseksjonen i Agder fylkeskommune har etter en ny befaring i området (etter høringsperioden) kommet til at en «steinansamling» i det sydvestre hjørne av hytteområdet, må defineres som gravrøys fra vikingtiden, som dermed er automatisk fredet etter kulturminneloven. Saken ble gjennomgått med fylkeskommunen i et teamsmøte 28.10.22. I e-post 02.11.22 til fylkeskommunen v/rådgiver Ann Monica Bueklev skriver Asplan Viak bl.a. følgende:

«Kulturminneseksjonen i Agder fylkeskommune har konkludert med at en «steinansamling» i det sydvestre hjørne av Stølepynten hytteområde, må defineres som kulturminne (gravrøys).

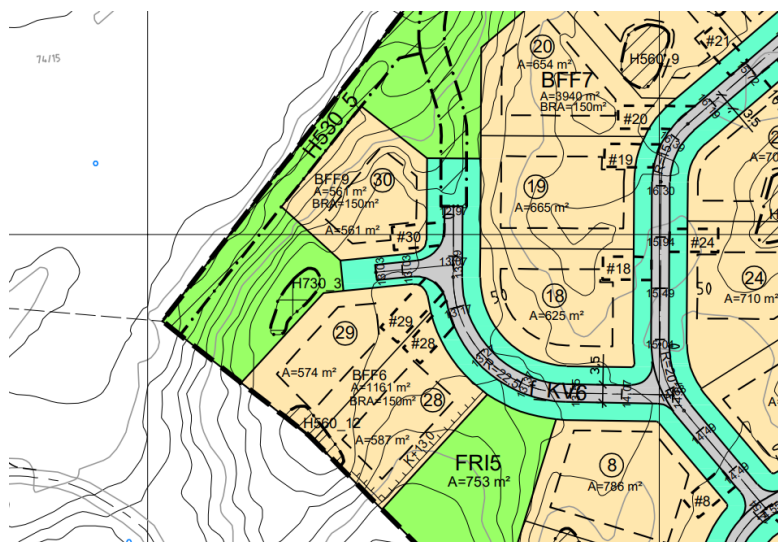
I forbindelse med regulering av området i 2011 - 12 ble stedet undersøkt av kulturminnevernseksjonen i tidligere Aust-Agder fylkeskommune, som bekreftet at dette ikke var et fredet kulturminne.

I møtet 28.10.22 opplyste fylkeskommunen at kulturminnet enten må bevares og reguleres til grøntområde, eller frigis etter nærmere undersøkelser og ev. utgraving. Dersom planen endres slik at kulturminnet blir liggende i et grøntområde, vil fylkeskommunen på grunn av sakens historikk, akseptere at tomtegrense legges inn mot gravrøysa uten den ordinære sikkerhetssonen på 5 m.

Gravrøysa her en avlang form og er tydelig markert med en kote i kartet.

På vedlagte utsnitt er tomtene 28, 29 og 30 justert slik at gravrøysa blir liggende i et grøntområde med hensynssone H730.

Bildet under viser utsnittet av forslag til endring av plankartet, som ble vedlagt e-posten 02.11.22 til fylkeskommunen.



Utsnitt sendt til fylkeskommunen

I e-post 03.11.22 skriver fylkes-kommunen v/ Ann Monica Bueklev følgende:

«Hei, jeg har diskutert denne saken med min leder og vi mener at vi kan godta denne løsningen. Vi vil takke for velvilje og godt samarbeid i denne situasjonen.»

I e-posten fra fylkeskommunen foreslås følgende bestemmelse knyttet til kulturminnet:

«Kulturminnet er fredet etter kulturminneloven §4. Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som medfører å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på noen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner, eller framkalle fare for at dette kan skje. Hogst og skjøtsel i områder satt av til bevaring av kulturminner, må skje i samråd med de regionale kulturminne-myndighetene».

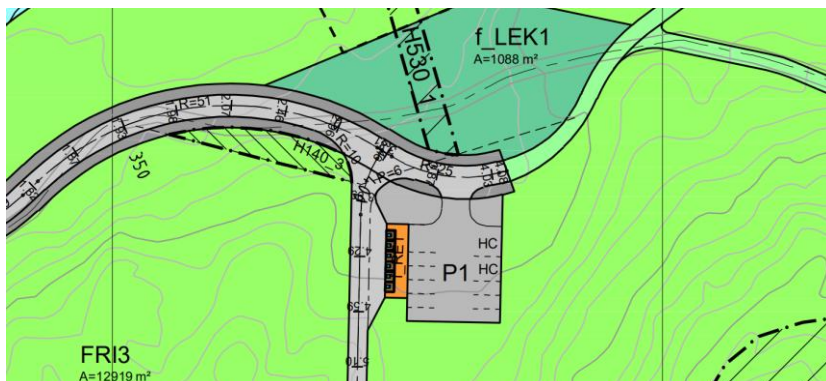
Dette er omtrent i samsvar med det som allerede står i bestemmelsenes punkt 27.6 til hensynssoner H730_1 og _2, med unntak av siste setning som er tilføyd senere.

- **Felles renovasjon**

Område for felles renovasjons-innsamling er flyttet til mellom p-plass P1 og atkomst-veien til hytteområdet. Løsningen er basert på nedgravd anlegg, med mulighet for inntil 6 beholdere.

Området (bruken av anlegget) er felles for fritidsbebyggelsen i området og for brukere av friluftsområdene.

Veien langs anlegget er prosjektert med stigning 3 %.



Område for nedgravd renovasjonanlegg ved p-plass P1

- **Vann- og avløpsanlegg**

Nytt område for avløpsanlegg (pumpe-stasjon) er plassert i område ved atkomstveien, i et lavbrekk hvor selvfølls-avløpstraséer kan kombineres med stier ned fra hytteområdet til atkomstveien og strandområdene på nordsiden.



Anlegg for avløp og vannforsyning skal i likhet med atkomstveien, være privat fra tilknytningspunkt i Støle-veien. Vi legger til grunn at det dermed ikke må foreligge en egen utbyggingsavtale med kommunen.

Område avsatt til avløpsanlegg

5. Bestemmelsene

Planbestemmelsene for gjenværende del av reguleringsplanen for *Stølehalvøya* er gjennomgått og tilpasset ny plansituasjon, ved at noen punkter er omformulert eller tatt helt ut. Noen av punktene som er «overført» til nytt planforslag er også justert i innhold og ordlyd.

De viktigste endringene i forhold til gjeldende regulering, kan oppsummeres og begrunnes slik:

- **Iht. pkt. 7.1** i gjeldende regulering skal: «gangstiene» være opparbeidet før den 10. fritidsboligen gis igangsettingstillatelse». I nytt pkt. 30.9 stilles rekkefølgekrav til at turstier både innenfor hensynssoner H530 og traséer markert med kyststisymbol, skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest til **første** fritidsbolig i områdene BFF1 – BFF9. Forbindelsesstiene inn til hytteområdet skal etableres samtidig med veiene som stiene skal knyttes til. Det er dessuten stilt krav i bestemmelsene om standard for de ulike stitypene.
- **Pkt. 7.3** i gjeldende plan har følgende ordlyd: «Mellom område EFB1 og EFB2 skal gangstien i område SF2 utarbeides universelt tilpasset fra vei SF9 til sjøen». I nytt planforslag er stien ned til sjøen for rullestolbrukere, flyttet til en trasé ned til strandområdet ved Saulekilen. Kravet om en «universelt tilpasset» stitrasé er tatt ut og erstattet med følgende ordlyd i bestemmelsen punkt 27.3 første ledd: «I område med hensynssone H530_1 skal det opparbeides tursti tilrettelagt for rullestolbrukere, med maks stigning 1:10 og fast grusdekke i minst 1,5 / maks 2,0 m bredde». Stien fra p-plass P1 ned til bukta mellom eksisterende tomter BFF10 og BFF11 og videre langs sjøen på østsiden av Stølepynten, skal ha «kyststistandard» uten vesentlig opparbeiding.
- **I pkt. 13.1** i gjeldende bestemmelser står at det totalt i området for fritidsbebyggelse skal være 2 parkeringsplasser for hver enhet. Videre skal det være 20 ekstra plasser tilgjengelig for «alle fritidsboligene». Bestemmelsen er tatt ut. Vi er usikre på hva som har vært bakgrunnen og hjemmelen for kravet om 20 ekstra plasser. I reviderte bestemmelser er kravet til antall p-plasser for bebyggelsen i områdene BFF1 – BFF9 satt til min. 1,5 i tråd med gjeldende bestemmelser til kommuneplanens arealdel. Bestemmelsens punkt 16.9 har følgende ordlyd: «På hver tomt kan det anlegges 1 biloppstillingsplass med maks størrelse 3,5 x 6,0 m innenfor bestemmelsesområder #1 - #30.» I punkt 23.2 stilles krav om at parkeringsplass f_P2 skal være felles for tomtene i område BFF1 – BFF9 med min. 0,5 plasser pr. tomt, og for eksisterende bebyggelse i område BFF12 med 2 plasser.
- **Pkt. 16.1** i gjeldende bestemmelser har følgende ordlyd: «Offentlig vei V reguleres som offentlig for å legge til rette for allmennhetens rett til å bruke friluftsområdene på Stølehalvøya». I nytt forslag er veien (med ny betegnelse KV2) regulert uten offentlig

eierform. Det legges til grunn at veien skal tilhøre Alsand gård, men at allmennheten sikres bruksrett med formuleringen: *«Kommunen gis rett til å benytte veien til dette formålet, samt vedlikeholde og sikre fremkommelighet på veien. Disse rettighetene følger av reguleringsplanens bestemmelser og gjelder uavhengig av privatrettslige avtaler»*. Det samme kravet er stilt for gjennomføring av parkeringsplass P1 i punktene 23.1 og 30.4.

Pkt. 17.5 i gjeldende bestemmelser har følgende ordlyd: *«Allmenn tilgjengelighet gjelder hele planområdet bortsett fra allerede fradelte parseller rundt eksisterende fritidsboliger som er regulert til areal for fritidsbolig. Universell tilgjengelighet gjelder hele eller deler av planområdet på likefot med allmenn tilgjengelighet. Med hele planområdet menes private veier, felles lekeområder, felles grøntområder, felles adkomster og friluftsområder på land og i sjø.»*

Vi mener at det ikke kan stilles krav til *universell tilgjengelighet* i natur- og friluftsområder «på land og i sjø», på private veier mv., og antar at intensjonen med bestemmelsen har vært at områdene skal være tilgjengelig for allmennheten. I nytt punkt 14.5 er kravet endret til: *«Allmenn tilgjengelighet gjelder hele planområdet bortsett fra områder regulert til bebyggelse.»*

- **Pkt. 17.6** i gjeldende bestemmelser har følgende ordlyd: *«Det må utarbeides utbyggingsavtale med kommunen før boliger og fritidsboliger kan tas i bruk.»* Det er ikke behov for utbyggingsavtale med kommunen for gjennomføring av hytteområdet med tilhørende private anlegg. I revidert forslag er kravet om utbyggingsavtale erstattet med følgende formulering i nytt punkt 14.6: *«Det må utarbeides utbyggingsavtale med kommunen før boliger i områdene B1 – B5 kan tas i bruk.»*

Pkt. 17.7 i gjeldende regulering har følgende ordlyd: *«Fylkesvei 41 skal tilfredsstillе veistandard Sa2 i håndbok 017 med ensidig fortau før første bolig og fritidsbolig kan tas i bruk. Detaljplan for veien må sendes Statens Vegvesen for godkjenning før utbedring av vegen.»*

Når det gjelder kravene til standard mener vi at bestemmelsen bør formuleres slik at det er reguleringsplanen for *Støleveien* ved gjennomføringstidspunktet som skal legges til grunn, og ikke vegvesenets håndbok 017 som gjaldt i 2011 (og som i dag er erstattet av N100 sist revidert i 2023). Hele strekningen av *Støleveien* fra kryss med fv. 420 til dagens snuplass ved Alsand gård, inngår i reguleringsplan for *Støleveien* vedtatt 27.10.18. Veien er i dag opparbeidet og utvidet med gang-/sykkelvei i samsvar

med vedtatt regulering fra fv. 420 fram til og med bussholdeplassen etter krysset med atkomsten til *Stølevarden boligområde*, en strekning på ca. 2,1 km. Strekningen videre ut til snuplassen ved Alsand gård utgjør en lengde på ca. 550 m og betjener i dag et fåtall helårs- og fritidsboliger (til sammen 30 – 40), og vil etter vårt skjønn tåle en god del mer trafikk med nåværende standard.

Etter revisjon 01.03.24 er rekkefølgekravet for opparbeidelse av Støleveien videre ut til snuplassen ved avkjørselen til Alsand Gård, foreslått endret med følgende krav i bestemmelsen punkt 30.7:

*«**Støleveien** med tilhørende gang-/sykkelvei skal være opparbeidet i samsvar med gjeldende regulering for Støleveien, fram til og med regulert snuplass for buss ca. 250 m fra endepunktet ved atkomsten til Alsand Gård, før det gis ferdigattest/brukstillatelse til første fritidsbolig i områdene BFF1 – BFF9.*

Støleveien med tilhørende gang-/sykkelvei ut til og med regulert snuplass ved atkomsten til Alsand Gård, skal være opparbeidet i samsvar med gjeldende regulering for Støleveien, før det gis brukstillatelse/ferdigattest til den 11. fritidsboligen i områdene BFF1 – BFF9.»

Forslaget sikrer ferdigstillelse av Støleveien fram til en trafikksikker buss-snuplass, før første fritidsbolig i områdene BFF1 - BFF9 kan påbegynnes. Resten av strekningen på ca. 250 m ut til snuplassen ved Alsand Gård skal være anlagt innen man får brukstillatelse på 11. fritidsbolig i områdene BFF1 – BFF9.

En vesentlig begrunnelse for dette forslaget er at gjennomføring av alle de øvrige infrastrukturtiltakene både i tilknytning til fritidsboligene og for fremme av allmennhetens bruk av friluftsområdene (herunder kjøreatkomst, parkering, stier, lekeområde, et kostbart nedgravd renovasjonsanlegg mv.), i sum vil kreve svært store grunnlagsinvesteringer. Konsekvensen av å ikke ha mulighet for å utsette opparbeidelse av deler av Støleveien som foreslått, kan være at gjennomføring av reguleringsplanen og veianlegget i det hele tatt ikke lar seg realisere på grunn av økonomi.

Det er heller ingen andre planlagte utbyggingsprosjekter i området som kan bidra til finansiering av oppgraderingen av siste del av Støleveien. Å kunne finansiere deler av investeringene med salgsinntekter fra en del av hyttetomtene vil gi en svært mye bedre utbyggingsøkonomi.

- **I nytt pkt. 27.3** stilles krav til opparbeidelse av turstier innenfor hensynssoner H530 avsatt med bredde på 5 m. Stiene skal ha en bredde på maks 1,5 m, stien for rullestolbrukere maks 2,0 m. I gjeldende regulering er stier avsatt med sti-symbol uten krav til standard.
- I planforslag revidert 01.03.24 er stien langs sjøen avsatt med stisymbol med tilhørende bestemmelser med krav for «kyststistandard», med følgende ordlyd i § 25.3:

«Traséer illustrert med stisymbol på plankartet skal ha «kyststistandard» og hovedsak følge naturlig terreng med begrenset tilrettelegging. Følgende tiltak er tillatt:

- *rydding av vegetasjon i inntil 2 m bredde*
- *merking og skilting med kyststisymbol fortrinnsvis på påler/solper som er satt ned i bakken*
- *mindre tiltak i grunnen som fjerning av stein og stubber og enkle tiltak for å lede bort vannsig*
- *utlegging av grus og sagflis*
- *montering av klopp og kavler.»*

Kommunen gis tillatelse til å selv utføre eller inngå avtale med frivillige organisasjoner, lag og/eller foreninger om opparbeidelse, tilsyn og vedlikehold.

Traséen er noe justert ut mot sjøen og følger i større grad toppen av svaberget, i forhold til forslaget (regulert med hensynssone) som lå ute på høring. Det er også avsatt ett sted ved Saulekilen og to steder ved Åbålvika til opphold og rast med mulighet for noe tilrettelegging.

6. Forenklet prosess

Forslaget til endring fremmes iht. plan- og bygningslovens § 12-14 annet ledd, med følgende bestemmelse:

«Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går ut over hovedtrekkene i planen, og ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.»

Behandling etter plan- og bygningslovens § 12-14 annet ledd innebærer at Asplan Viak sender ut forslaget på høring til naboer og offentlige instanser. Etter høringsfristen sendes forslaget sammen med innkomne merknader til kommunen, til behandling i Teknisk utvalg.

7. Videre behandling

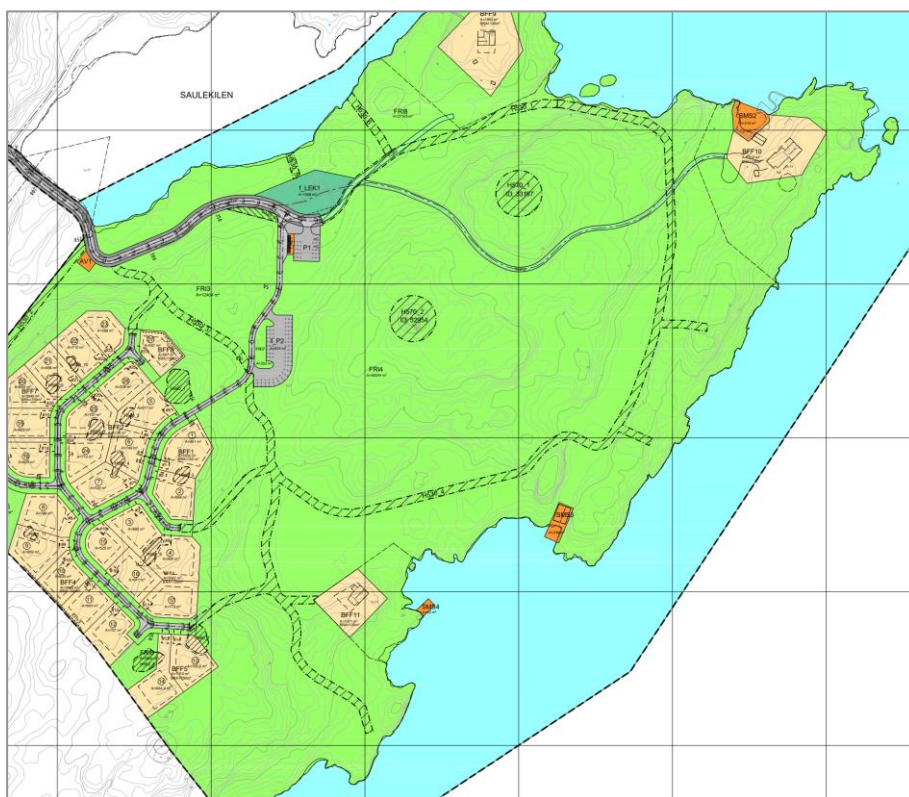
Forslaget datert, 24.05.22 ble sendt på høring i perioden 20.05.22 - 20.06.22/15.07.22. Etter høringen er mottatte merknader kommentert i eget notat, med oppsummering og forslag til endringer. Det er avholdt møte med kommunen 07.10.25 for å enes om de siste endringene som skal til for å kunne sende planen til behandling. Alle endringer etter offentlig ettersyn og dette møtet er oppsummert i kapittel 8.

8. Endringer etter høring

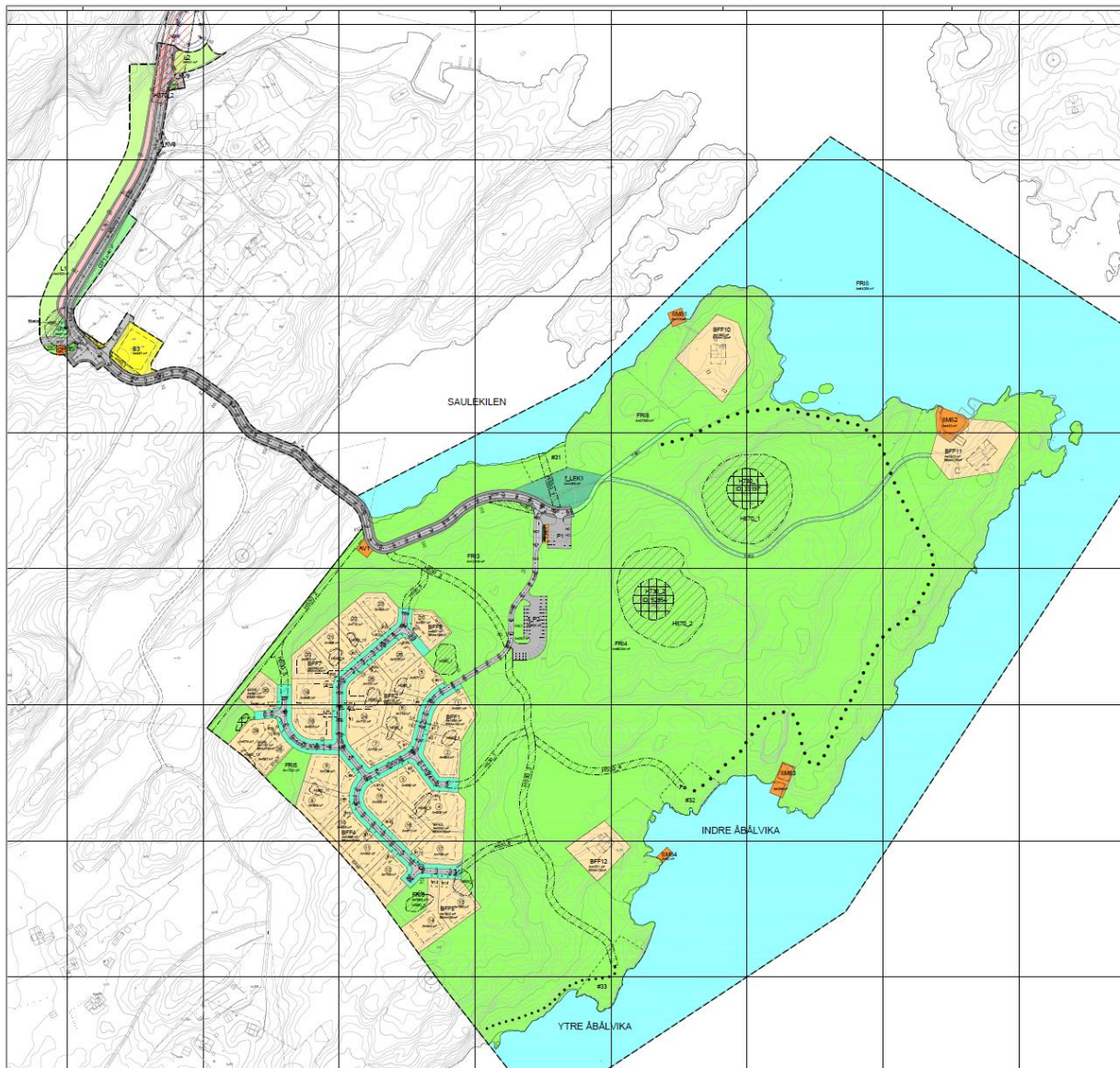
Grunneier har avholdt flere møter med planenheten og gjennomført befaringer med både saksbehandler og representanter fra Friluftsrådet Sør. Planforslaget er justert/bearbeidet flere ganger i forsøk på å imøtekomme planenhetens krav og ønsker. I det endelige reviderte planforslaget er det lagt stor vekt på innspill og anbefalinger fra Friluftsrådet Sør - både med hensyn til trasévalg, gjennomføring av tiltak for allmennheten og grad av opparbeidelse.

Følgende endringer er gjennomført ved revisjon 01.03.24:

- **Plankartet**



Utsnitt av plankart datert 24.05.22



Utsnitt av plankart revidert 27.10.25

a) Turstier

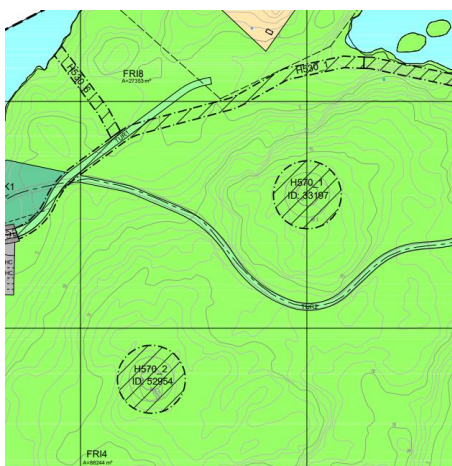
I forslaget som lå ute på høring var det lagt opp til et turstinnett med opparbeidede traséer med en rundløype innenfor området, med avstikkere til utsiktspunkter ved sjøen i sydøst.

Turstien fra parkeringsplassen ned til bukta i nordøst skulle opparbeides med «rullestol-standard» med maks stigning 1:12 og krav om fast grusdekke. Denne stien er erstattet med en trasé gjennom lekeplassen ned til sjøen i nordvest ved Saulekilen, med stigningskrav maks 1:10. Traséen ned til Saulekilen nordøst for lekeplassen er tatt ut.

I revidert forslag er deler av turstiene med krav om opparbeidelse erstattet med «kyststi» (avsatt med sti-symbol) med reduserte standardkrav. Traséen langs sjøen i sydøst er lagt på toppene nærmere vannkanten. Det er også vist en kyststi-strekning langs sjøen ved «Ytre Åbålvika».

Etter ønske fra kommunen om rettigheter til å opparbeide grønnstrukturen i planområdet selv om hytteområdet ikke realiseres er følgende setning lagt til i bestemmelse for kyststien: *«Kommunen gis tillatelse til å selv utføre eller inngå avtale med frivillige organisasjoner, lag og/eller foreninger om opparbeidelse, tilsyn og vedlikehold.»*

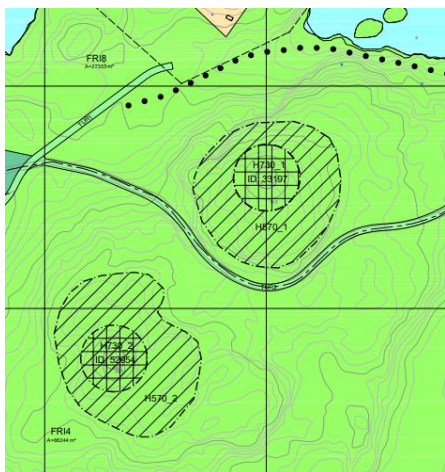
b) Kulturminner



Utsnitt av plankart datert 24.05.22

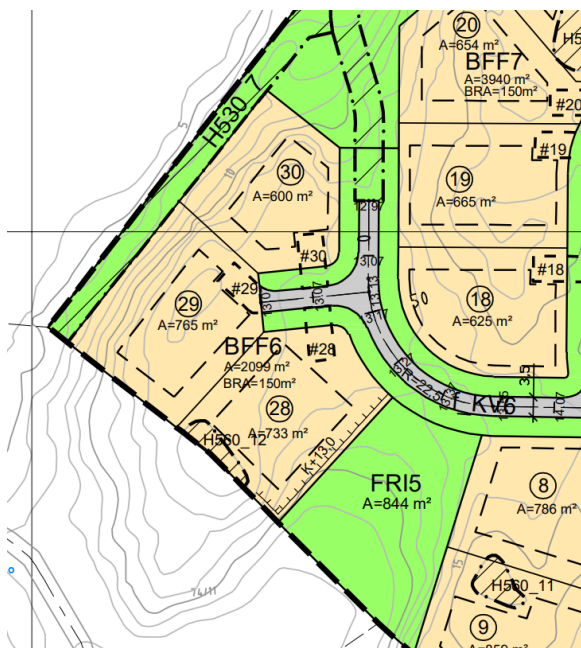
I gjeldende regulering er 2 markerte forhøyninger i terrenget regulert til spesialområde - *bevaring av landskap og vegetasjon* og avsatt med skravur - iht. den tidligere plan- og bygningsloven av 1985.

I forslaget som lå ute til ettersyn var områdene avsatt med hensynssone H570 - *bevaring kulturmiljø*.



Utsnitt av plankart revidert 01.03.24

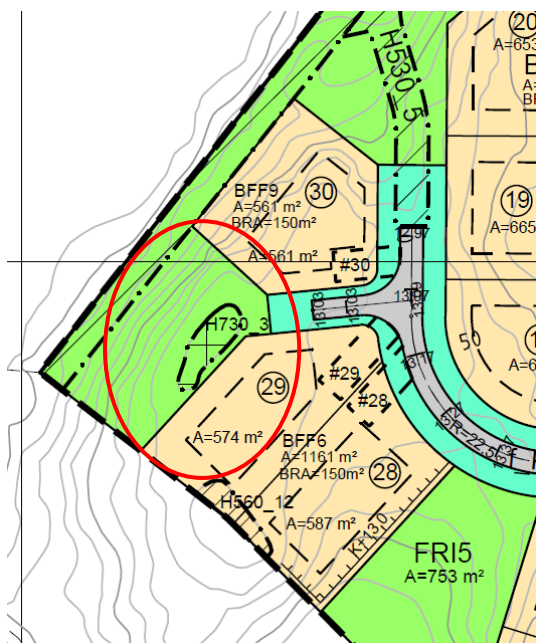
Agder fylkeskommune har i brev av 23.06.22 påpekt at forhøyningene er automatisk fredede kulturminner (gravhauger) som må avsettes med hensynssone H730. Og rundt selve kulturminnet må det i tillegg legges inn en større hensynssone H570.



Utsnitt av plankart revidert 24.05.22

Agder fylkeskommune har etter en ny vurdering (etter innspill fra en beboer på Stølepynten) konkludert med at en «steinansamling» i det nordvestre hjørnet av planen må defineres som kulturminne (gravrøys fra Vikingtiden).

Løsningen som er vist på revidert plankart på neste side (innringet) er i tråd med fylkeskommunens krav (jfr. e-post 03.11.22 til Asplan Viak).



Utsnitt av plankart revidert 27.10.25

c) Oppholdssteder

Tre oppholdssteder i tilknytning til stinettet er avsatt med bestemmelseområder #31 – 33.

d) Sidearealer langs atkomstveiene



Utsnitt av plankart datert 24.05.22

Sidearealene langs atkomstveiene inne i hytteområdet (mellom veiarealet og tomtene), var i det tidligere forslaget avsatt som *friluftsområde* under hovedformålet LNF.

I revidert forslag er områdene avsatt til blå/grønnstruktur, som vi mener er et mer passende formål.



Utsnitt av plankart datert 27.10.25

- **Bestemmelsene**

- f) Punkt 16.1

I punkt 16.1 er tillatt utnyttelse i BYA endret fra 30 % til 180 m². Det er tilføyd at parkeringsplass innenfor tomten skal medregnes i BYA med 18 m², men ikke medregnes i tillatt BRA.

- g) Punkt 16.2

I punkt 16.2 er følgende setning tatt ut: *«Bebyggelsen kan ha 2 etasjer hvorav én etasje er innredet delvis under skråtak.»* Det legges til grunn at det er bestemmelser om høyder og tillatt utnyttelse som regulerer bebyggelsens volum og bruksareal.

Følgende setning er tatt inn: *“Bebyggelsen kan ha takterrasse over hele eller deler av første etasje.”*

Ved siste revisjon er tillat takterrasse redusert til maks 50% av første etasje.

- h) Punkt 16.4 (punktene 16.4 – 16.10 er omrokkert)

I punkt 16.4 i revidert forslag til bestemmelser er følgende setning tatt inn: *«I skrått terreng kan bebyggelsen plasseres på søyler eller ringmur med maks tillatt høyde 1,5 m.»*

Punktet erstatter første ledd i tidligere punkt 16.5 med følgende ordlyd: *«I kupert terreng kan bebyggelsen plasseres på ringmur og/eller peler/søyler for å begrense terrenginn-grepene. Fundament/ringmur kan ha høyde inn til 0,5 m og søyler inn til 2,0 m høye målt fra naturlig terreng.»*

- i) Punkt 16.7

Første ledd i punkt 16.7 erstatter tidligere punkt 16.6 med samme ordlyd. Punkt 16.7 annet ledd erstatter tidligere punkt 16.7 fjerde ledd med samme ordlyd.

- j) Punkt 16.8

I nytt punkt 16.8 er det krav til at forstøtningsmur på tomtene 10, 11 og 12 skal plasseres i byggegrense (endret fra tomtegrense), med følgende tilføyelse: *«I området utenfor ut til tomtegrense, kan fylles opp med vegetasjonsmasser.»*

- k) Punkt 16.11

I punkt 16.11 er det lagt inn begrensning på lengde av levegg: *«[...] kan ikke være sammenhengende i mer enn 10 meter og kan totalt ikke overstige 15 meter totalt pr tomt.»*

l) Punkt 18.1

I tidligere forslag har punkt 18.1 følgende ordlyd:

«f_Lek er felles for fritidsbebyggelsen i området og for allmennheten. Ved opparbeidelse skal deet legges vekt på å bevare naturkvalitetene i området.

Området skal minimum utstyres med benk og bord, sandkasse og minst 2 lekeapparater. Atkomst fra tilliggende sti til bord og benker skal dimensjoneres for tvillingbarnevogn med maks stigning 1:10.»

Etter anbefaling fra Friluftsrådet Sør er kravene til utstyr redusert og ordlyden endret til:

“f_LEK1 er felles for fritidsbebyggelsen i området og for allmennheten. Ved opparbeidelse skal det legges vekt på å bevare naturlige kvaliteter i området.

Området skal minimum utstyres med bord/benk og bålplussutstyr.”

m) Punkt 21.1

Endret til: *“Områdene SMS1 - SMS4 tillates bare småbåtanlegg til betjening av eksisterende fritidsbolig.»*

n) Punkt 22.2 og 23.1

Krav om at allmennhetens bruksrett skal sikres ved tinglyst avtale mellom grunneier og kommunen er endret til *«Kommunen gis rett til å benytte og vedlikeholde parkeringsplassen til dette formålet. Denne retten følger av reguleringsplanens bestemmelser og gjelder uavhengig av privatrettslige avtaler.»*

o) Nytt punkt 24.3

Nytt punkt 24.3 under «grønnstruktur» erstatter tidligere punkt 25.3 under «Landbruks-, natur- og friluftsområder» med følgende tilføyelse: *«Veifylling og oppfylt sideareal (unntatt avkjørsler innenfor bestemmelse-områder #1 - #30) skal tildekkes med minst 20 cm stedlige vegetasjonsmasser /skogbunn.»*

p) Nytt punkt 25.3

Punkt 25.3 gjelder for nytt «kyststisymbol» på plankartet, med følgende ordlyd:

«Traséer illustrert med stisymbol på plankartet skal ha «kyststistandard» og hovedsak følge naturlig terreng med begrenset tilrettelegging. Følgende tiltak er tillatt:

- rydding av vegetasjon i inntil 2 m bredde*

- merking og skilting med kyststisymbol fortrinnsvis på påler/solper som er satt ned i bakken
- mindre tiltak i grunnen som fjerning av stein og stubber og enkle tiltak for å lede bort vannsig
- utlegging av grus og sagflis
- montering av klopp og kavler.

Kommunen gis tillatelse til å selv utføre eller inngå avtale med frivillige organisasjoner, lag og/eller foreninger om opparbeidelse, tilsyn og vedlikehold.»

q) Punkt 27.3

I punkt 27.3 er stigningskravet for stien som skal tilrettelegges for rullestolbrukere endret fra maks 1:12 til maks 1:10, primært for å kunne tilpasse stien best mulig til naturlig terreng og samtidig ha funksjon som atkomst for rullestolbrukere til lekeplassen. Punktet er supplert med nytt ledd 3 med følgende ordlyd:

«Kommunen gis rett til å benytte og vedlikeholde områdene. Denne retten følger av reguleringsplanens bestemmelser og gjelder uavhengig av privatrettslige avtaler.»

r) Nytt punkt 27.6 (og justert punkt 27.5)

Nytt punkt 27.6 omfatter gravhauger som er automatisk fredet etter kulturminneloven, avsatt i revidert plankart med hensynssone H730. Punktet har følgende ordlyd:

«Automatisk fredede kulturminner er båndlagt etter kulturminneloven. Ingen må - uten at det er lovlig etter kulturminnelovens § 8 - sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje. Hogst og skjøtsel i områder satt av til bevaring av kulturminner, må skje i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene.»

Punkt 27.5 for Hensynssone H570 er tilsvarende justert.

s) Nytt punkt 28.2

Nytt punkt 28.2 gjelder de 3 nye oppholdsstedene ved Saulekilen og ved «Indre Åbålvika» og «Ytre Åbålvika», med mulighet for en begrenset grad av opparbeidelse. Områdene er

avsatt med bestemmelseområder #31 – 33. Opparbeidelse og bruk anses å være helt i tråd med friluftslovens intensjoner. Bestemmelsen har følgende ordlyd:

«Innenfor bestemmelseområder #31 - #33 kan det anlegges aktivitets- oppholds- steder for turaktiviteter. Områdene skal være tilgjengelige for allmennheten. Innenfor områdene skal det minimum tilrettelegges for enkel sittemulighet, eks kløyvstokkbenk. Videre kan det gjennomføres enkle tilrettings-tiltak som rydding av vegetasjon, stein og stubber og ev. forsiktig planering (med håndmakt), plassering av bord/benk, bål plass/grill mv.»

t) Nytt punkt 28.3

«Kommunen gis rett til å benytte og vedlikeholde bestemmelsesområdene #31-33 til dette formålet. Denne retten følger av reguleringsplanens bestemmelser og gjelder uavhengig av privatrettslige avtaler.»

u) Punkt 30.7

I det tidligere rekkefølgekravet i punkt 30.7 stod følgende:

«Fylkesvei 41 (vei o_KV10) med tilhørende gang-/sykkelvei skal være opparbeidet i samsvar med gjeldende regulering, før det gis byggetillatelse til den 10. fritidsboligen i områdene BFF1 – BFF9.»

I revidert planforslag står følgende:

«Støleveien med tilhørende gang-/sykkelvei skal være opparbeidet i samsvar med gjeldende regulering for Støleveien, fram til og med regulert snuplass for buss ca. 250 m fra endepunktet ved atkomsten til Alsand Gård, før det gis brukstillatelse/ferdigattest til første fritidsbolig i områdene BFF1 – BFF9.

Støleveien med tilhørende gang-/sykkelvei ut til og med regulert snuplass ved atkomsten til Alsand Gård, skal være opparbeidet i samsvar med gjeldende regulering for Støleveien, før det gis brukstillatelse/ferdigattest til den 11. fritidsboligen i områdene BFF1 – BFF9.»

v) Punkt 30.9

Stiforbindelsene mellom stinettet og veien inne i hytteområde har fått formålsnavn. Bestemmelsen er følgelig endret til:

«Turstier innenfor hensynssonene H530_1 - H530_4 skal være etablert før det gis brukstillatelse eller ferdigattest til første fritidsbolig i områdene BFF1 - BFF9. Turstier innenfor hensynssonene H530_5 - H530_8 etableres samtidig med veiene som stiene skal knyttes til.»

w) Nytt punkt 30.10

I punkt 30.10 er tatt inn nytt rekkefølgekrav til etablering av kyststi med følgende ordlyd:

«Traséer avsatt med kyststisymbol på plankartet skal være etablert iht. avtale mellom grunneier og kommunen og/eller Friluftsrådet Sør, før det gis brukstillatelse eller ferdigattest til første fritidsbolig i områdene BFF1 - BFF9.»

x) Nytt punkt 30.11

I punkt 30.11 er tatt inn nytt rekkefølgekrav til etablering av oppholdssteder regulert med bestemmelseområder #31 - 33, med følgende ordlyd:

«Oppholdssteder innenfor bestemmelseområder #31 - 33 skal være etablert før det gis brukstillatelse eller ferdigattest til første fritidsbolig i områdene BFF1 - BFF9.»
