



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 20/2881-27
Saksbehandler Christine Bjørndal Tønnesen

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2019 - 2023	25.04.2023

Forslag til detaljregulering for Hove hyttefelt og friluftsområde - behandling for offentlig ettersyn

Kommunedirektørens forslag til vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar teknisk utvalg å legge detaljregulering for Hove hyttefelt og friluftsområde ut til offentlig ettersyn etter at følgende oppfølgingspunkter er innarbeidet:

- FBF18 og FBF19 tas ut av planforslaget.
- Byggegrenser for hyttetomtene reduseres og tilpasses hver enkelt tomt for å gi best plassering og minst mulig landskapsvirkninger.
- Ny rekkefølgebestemmelse som sikrer at eksisterende båtfester samlokaliseres i nytt anlegg før nye plasser kan etableres.
- Ny rekkefølgebestemmelse som sikrer tilrettelegging av tilgjengelig adkomst til GN3, VBAD og SMB1
- Begrense størrelse på bygg som tillates i PP2
- Ny bestemmelse som sikrer at eksisterende vegetasjon bevares i områder der et ikke bebygges.
- Ny bestemmelse som sikrer felles renovasjonsløsning fra første fritidsbolig

Vedlegg

Vedlegg 1 Plankart 28.03.2023

Vedlegg 2 Bestemmelser rev. 28.03.23

Vedlegg 3 Planbeskrivelse Hove 28.03.23

Vedlegg 4 Sol_skygge-bilder

Vedlegg 5 3D-illustrasjoner verd. tiltak og bebyggelse

Vedlegg 6a Kulturhistorisk registrering (2014)

Vedlegg 6b Arkeologisk undersøkelse Agder fylkeskommune (2022)

Vedlegg 6c Undersøkelse i sjø Hovekilen (2020)

Vedlegg 7 Sulfidvurdering av berggrunn ifra COWI

Vedlegg 8 Innkomne innspill og oppsummering i forbindelse med varsling

Vedlegg 9 Vurdering for brannvann

Vedlegg 10 Søknad om fravik for kommunale veger

Vedlegg 11 Risiko og sårbarhetanalyse (ROS)

Sammendrag

Det fremmes forslag til detaljregulering for Hove hyttefelt og friluftsområde. Hensikten med planen er å tilrettelegge for 17 nye fritidsboliger i tråd med formålet i kommuneplanens arealdel. Planforslaget regulerer nytt båtanlegg i Hovekilen og tar med seg et større statlig sikret friluftsområde. Kommunedirektøren er positiv til etablering av nye hytter i området, men har vurdert at planforslaget ikke imøtekommer alle hensyn i tilstrekkelig grad. Planforslaget anbefales lagt ut til offentlig ettersyn, men med oppfølgingspunkter som bør innarbeides før planforslaget kan endelig vedtas.

Fakta

Gilje Byggrådgivning AS fremmer, på vegne av John Harald Tolnes, forslag til detaljregulering for Hove hyttefelt og friluftsområde. Planen har til hensikt å tilrettelegge for ny fritidsbebyggelse og småbåtanlegg i Hovekilen. Det reguleres også nødvendige arealer til vei, parkering og infrastruktur, samt store arealer til friluftsliv. Planområdet omfatter eiendommene 168/1 Hove gård og 168/3 Hove friluftsområde.

Forholdet til overordnet plan:

Planlagte tiltak er i tråd med kommuneplanens arealdel som har avsatt ett område til fritidsbebyggelse og ett område til småbåthavn. Området som foreslås regulert til friluftsmål er et statlig sikret friluftsområde og er i kommuneplanens arealdel avsatt til grønnstruktur med inntegnet kyststi hentet fra grønnstrukturplanen.

Området der det planlegges for nye fritidsboliger er ubebygd, men ligger inntil et eksisterende hyttefelt som har adkomst på samme vei. Eiendommen 68/1 er et gårdsbruk bestående av skog og noe dyrket mark. Planlagte fritidsboliger plasseres i skogsområder, men adkomstveien fra Kjekstadveien inn til hyttene legges på en eksisterende vei langs jordene. Fulldyrka jord berøres ved at veien utvides noe ut på jordene med til sammen 128 m².

I kommunedelplan for grønnstruktur er det avsatt kyststi innenfor området. Kyststien er tegnet inn i planforslaget i tråd med den traseen som er avsatt i grønnstrukturplanen og kommuneplanens arealdel. I planforslaget gis det rekkefølgekrav til merking av denne.

Planforslaget:

Det tilrettelegges for 17 nye hyttetomter. Adkomst vil skje fra Kjekstadveien og følger trasé for dagens gårdsvei fram til hyttefeltet. Adkomstveien benyttes også av et eksisterende hyttefelt. Veianlegget reguleres til privat vei. Det er tatt utgangspunkt i standard for adkomstvei A1 i kommunens veinorm, men bredden er redusert fra 4 m til 3,5 med hensyn til landbruksarealer og at dagens standard på Kjekstadveien skal videreføres inn på ny vei.

Inne i Hovekilen reguleres det til et småbåtanlegg på ca. 1100m² bestående av flytebrygger med utriggere. Det beskrives at en av målsetningene med fortøyningsanlegget er at båtene som i dag ligger med for- og akterfortøyning mot land, kan samles innenfor et mindre sjøareal, samt å tilby noen flere plasser.

Adkomst til friluftsområdet skjer via adkomstvei til offentlig parkeringsplass o_P der det tilrettelegges for parkeringsplasser for allmennheten som ønsker å benytte friluftsområdene. Det

tilrettelegges for renovasjon i fellesanlegg for alle hyttene i f_RA eller PP2. Renovasjonsløsningen skal også benyttes av Valvika hyttefelt som ligger tilgrensende planområdet. Det tilrettelegges for vann- og avløpssystem som også eksisterende hytter i området har mulighet til å koble seg på.

Hytteområdet har en plassering som er eksponert fra sjøen, derfor har det vært fokus i behandlingen på å gjøre tilpasninger for utforming og plassering av hytter for å gi minst mulig negativ landskapspåvirkning. Tomter med byggegrenser og planeringshøyder er vist i plankartet

Melding om oppstart

Det ble varslet oppstart av planarbeid august 2020. Det kom inn 19 innspill. Ettersom det er mange innspill gjengis de kun temavis og i korte trekk her. Innspillene samt oppsummering ligger vedlagt saken. Innspillene omhandler i hovedsak følgende temaer:

- Virkning på naturtyper, biologisk mangfold og fauna både på land og i sjø må utredes.
- Hensyn til landskap og friluftsliv må ivaretas.
- Flere hytteeiere forteller om tinglyste rettighetsforhold knyttet til eksisterende båtplasser, og motsetter seg endringer/rådighetsbegrensninger som følge av reguleringsplanen.
- Vann og avløp. Flere av de eksisterende hyttene ber om å få koble seg på nytt anlegg, for andre er det viktig å ikke koble seg på.
- Ønske om å fjerne skog for å sikre solforhold til eksisterende hytter.
- Beholde eksisterende hyttefelt som det er, uten fortetting.

Vurderinger:

Bebyggelsen

Det tilrettelegges for 17 nye fritidsboliger. Utnyttelsen er gitt med maks tillatt BRA på 120 m². Bygningene kan oppføres i én etasje, men det tillates også å bygge med underetasje der forholdene gjør det mulig. Det er ikke avklart i planen hvilke av hyttetomtene som egner seg for underetasje og tomtene er gitt romslige byggegrenser. Hyttetomtene er ganske store og det forslås i tillegg byggegrenser nærmere vei enn «normalt», med 2 meters avstand istedenfor 4.

Ettersom området er eksponert og at det ligger i tilknytning til et friluftsområde bør landskapstilpasninger behandles strengt for å sikre minst mulig negativ konsekvens.

Kommunedirektøren vurderer at byggegrensene bør reduseres og for hver enkelt tomt vurdere den best mulige plasseringen av bebyggelse av hensyn til landskapspåvirkning. Forslagstiller har ikke ønsket å gjøre dette og vil at planen skal gi fleksibilitet. Av den grunn foreslår kommunedirektøren dette som et oppfølgingspunkt i forslag til vedtak.

Av samme hensyn har administrasjonen også bedt om at forstøtningsmurer i området må begrenses til en maks høyde på 2 meter. Dette er fulgt opp og tatt inn som bestemmelse.

Tomtene FBF18 og 19 har en plassering som vurderes å kunne komme i konflikt med friluftinteressene. Selv om de ligger i området avsatt til fritidsbebyggelse vurderes fritidsboliger å medføre en privatiserende sone selv utenfor egen tomt. GN2 er bevart som høyeste topp mot friluftsområdet, men kommunedirektøren stiller spørsmålsteget ved opplevelseskvalitetene i dette grøntområdet når det blir omringet av hyttetomter. Kommunedirektøren mener det er uheldig og unødvendig å plassere FBF18 og 19 så tett på friluftsområdene og foreslår at disse tas ut av planforslaget. Adkomst til FBF19 er heller ikke løst på en god måte, da den er lagt i vendehammer, i strid med kommunens veinorm.

Estetikk

Det er gitt bestemmelser om bruk av farger på ny bebyggelse. All bebyggelse skal ha naturtilpassede farger i brunt, grått, grønt eller sort. Tak skal ha grå eller mørke matte flater. Kommunedirektøren vurderer at dette vil avhjelpe landskapsvirkninger og gi hytteområdet et bedre estetisk tilpasning til omgivelsene. Kommunedirektøren savner en bestemmelse som ivaretar at noe vegetasjon mellom bebyggelsen bevares. Dette både for å dempe landskapsvirkninger og forsterke naturpreget, men også som le for vær og vind. Forslagstiller mener på sin side at dette kan føre til gjengroing som er en stor utfordring i strandsonen på Sørlandet.

Renovasjon

Det planlegges for at nytt og eksisterende tilgrensende hytteområde skal benytte felles avfallsanlegg. I planforslaget gis det anledning til å etablere renovasjonsanlegg i bod på PP2 og at dette kan etableres ved brukstillatelse til hytte nr. 12. Kommunedirektøren vurderer at felles søppelhåndtering bør etableres allerede ved første brukstillatelse. Planforslaget har i tillegg avsatt eget formål til renovasjon der det er mulig å etablere nedgravd anlegg dersom det påkreves. Kommunedirektøren mener at plassering og tidspunkt for etablering bør avklares med Agder renovasjon ilt høringsperioden, slik at planen gir forutsigbarhet for søppelhåndteringen i feltet.

Friluftsområde

Hove friluftsområde er statlig sikra friluftsområde som eies av staten, og forvaltes av Grimstad kommune. Adkomst til friluftsområdet skjer fra adkomstvei og videre på stier. Det etableres en offentlig parkeringsplass ved inngangen til hyttefeltet, til bruk for friluftslivet.

Det planlegges ikke for nye tiltak innenfor friluftformålet. Hoveneset har gode bademuligheter fra fjell og svaberg, men det er ikke strender her. I bestemmelsene gis det mulighet for enkle tiltak for utbedring og tilrettelegging for allmennhetens tilgjengelighet på stier og bademuligheter osv. Kommunedirektøren vurderer dette som positivt. Kyststi er tegnet inn i planforslaget i tråd med den traséen som er tegnet inn i grønnstrukturplanen og kommuneplanens arealdel. Det er også gitt rekkefølgekrav om merking av stien.

Gjennom planforslaget tilrettelegges det for bading i Hovekilen i forbindelse med svaberget ved planlagt bryggeanlegg. Her er det ikke regulert gangadkomst og kommunedirektøren savner at planforslaget på en bedre måte ivaretar allmennhetens tilgjengelighet hit.

Vei

Det reguleres privat adkomstvei til hyttefeltet. Normalt legges kommunens veinormal til grunn også for hyttefelt, selv om dette ikke står omtalt i normalen. Planlagte vei følger ikke kommunens veinorm. En A1 adkomstvei skal ifølge veinormen være 4 meter bred, planforslaget regulerer 3,5 meter med breddeutvidelse for framkommelighet for utrykningskjøretøy. Veien er regulert slik for å minimere naturinngrepene og inngrep på landbruksareal og for å videreføre veistandard på Kjekstadveien. Kommunedirektøren har vurdert at foreslåtte standard er akseptabel. Bestemmelsene bør imidlertid bestemme hvem veiene er felles for (bestemmelse 5.1.2).

Konsekvensutredning

Administrasjonen har i oppstartsfasen konkludert med at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Kulturminner

Det ble foretatt arkeologisk registrering i 2014 som tok for seg størsteparten av planområdet, foruten dyrka mark. Det ble da ikke funnet nye kulturminner. Med endret størrelse på planområdet ved ny oppstart i 2020, ble det utført supplerende registrering. Det ble ikke registrert funn.

Det er også utført arkeologisk registrering i sjøen i 2020. Heller ikke her ble det registrert funn av kulturminner. Kommunedirektøren vurderer at forholdet til kulturminner er tilstrekkelig utredet.

Sulfid

Berggrunnen er undersøkt for sulfid. Resultatene viser stor lokal variasjon i sulfid innenfor små avstander, men geolog har ikke funnet forhøyede sulfidverdier innenfor det aktuelle tiltaksområdet for ny hyttebebyggelse. Rapporten viser funn av sulfid i en steinhaug innenfor planområdet, men forslagstiller opplyser om at steinhaugen allerede er flyttet, derfor vurderes forholdet for avklart.

ROS-analyse

Det er ikke påvist uønskede hendelser med høy risiko eller konsekvens for tiltakene i planforslaget. Deler av eksisterende adkomstvei ligger innenfor et område med marine avsetninger, men det slås fast at området ikke inneholder kvikkleire eller er rasutsatt.

Biologisk mangfold

Innenfor planområdet er det ikke registrert utvalgte naturtyper, men der er registrert 3 rødlistearter og 4 arter av stor forvaltningsmessig interesse. Det er også registrert viktige naturtyper som omfattes av store gamle trær, strandeng og strandsump. Naturtypene er vurdert å ikke bli negativt berørt. Bygeområdene legges inntil naturområder der vegetasjon og biologiske funksjoner i stor grad blir videreført.

Videre er det registrert et ålegressområde i sjøen like utenfor hytta ved FLV (hytta og ålegressforekomsten ligger utenfor planområdet). I nærheten av planområdet ligger også fuglereservatet Sundholmen. Påvirkningen på disse beskrives nedenfor.

Det vises for øvrig til planbeskrivelsens kapittel 7.13 for vurderinger av naturmangfoldlovens §§ 8-12.

Båtanlegget

Det tilrettelegges for båtplasser i fortøyningsanlegg innenfor SMB1. Det har vært en forutsetning for etablering av nytt anlegg at eksisterende båtfester inne i kilen samlokaliseres her. Det viser seg å kunne bli utfordrende da flere hytteeiere ønsker å opprettholde sine tinglyste rettigheter til båtfeste. Kommunedirektøren vil likevel holde på dette som en forutsetning for at nytt anlegg kan etableres. Dersom dette ikke imøtekommes, bør det vurderes å ta ut småbåthavnen fra planforslaget. Det er stilt krav om utredning av hvordan nytt båtanlegg vil påvirke fuglereservatet Sundholmen og vannutskiftning i kilen. Planbeskrivelsen viser at det er foretatt sedimentanalyser av sjøbunnsarealet og simulering av vannutskiftningen. Det viser at nytt anlegg ikke vil begrense vannutskiftningen i kilen sett i forhold til dagens situasjon.

Farvannet forbi Sundholmen fuglereservat er trangt og krever at farten holdes nede. Det hjelper på at støynivåene blir lave. For fortøyningsanlegget forventes virkningene av dette å være av mindre betydning for sjøfugl. Dette bl. annet grunnet muligheten for å konsentrere båtene og tilhørende aktiviteter innenfor et mindre område. Trafikken forbi Sundholmen vil skje etter samme mønster som før. Tiltaket vil heller ikke være i konflikt med registrert forekomst av ålegress.

I forbindelse med etablering av båtanlegget frigjøres det plass slik at det også kan tilrettelegges for bading for allmennheten ved svaberget i GN3/VBAD. Bestemmelsene åpner for

tilretteleggingstiltak her, men det stilles ikke rekkefølgekrav til etablering. Kommunedirektøren mener at adkomsten ut til området er viktig for allmenheten, og har derfor bedt om at tilgjengeligheten sikres på en bedre måte. Passasjen forbi naustet som ligger her er trang og det er ikke mye som skal til for at det adkomsten er vanskelig. Forslagstiller har ikke imøtekommet denne tilbakemeldingen, derfor foreslås det som et oppfølgingspunkt at det stilles krav om å utbedre tilgjengelig adkomst ut til båtanlegg og badeområde.

Landbruk

Adkomstvei til nytt hyttefelt legges i eksisterende gårdsvei med innkjøring fra Kjekstadveien. Veien må utvides noe i bredde, noe som berører dyrket mark. Planbeskrivelsen oppgir at 128 m² dyrket mark må omdisponeres. Bestemmelsene sikrer at dyrket jord skal gjenbrukes. Kommunedirektøren vil legge planforslaget fram for landbruksnemnda i løpet av høringen/før vedtaksbehandling.

Vann og avløp

Det tilrettelegges for nytt vann- og avløpssystem som også kan dimensjoneres for eksisterende hytter i området. Krav om tilstrekkelig slokkevann er lagt inn i rekkefølgekravene.

Konklusjon

Kommunedirektøren er positiv til at det tilrettelegges for nye fritidsboliger i tråd med formålet i kommuneplanen. Det vurderes imidlertid at ikke alle hensyn er ivaretatt i tilstrekkelig grad, og på bakgrunn av vurderingene over anbefaler kommunedirektøren at planforslaget omarbeides før det kan legges ut på høring og offentlig ettersyn. Aktuelle punkter for oppfølging er gitt i kommunedirektørens forslag til vedtak.