



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 21/4338-66
Saksbehandler Torgeir Neset

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	16.09.2025

Reguleringsplan for del av Stølehalvøya - forslag til endring av en del av planen (PlanID 195) - vedtaksbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg avviser det forelagte forslaget om endring av deler av reguleringsplan for Stølehalvøya (PlanID 195), ettersom man vurderer at det grunnet flere forhold ikke er anledning til å behandle planendringen etter forenklet prosess (pbl §12-14, annet ledd), herunder;

- Påvirker gjennomføringen av planen for øvrig (ikke juridisk gyldige rekkefølgebestemmelser og bestemmelser som i praksis ikke lar seg følge opp)
- Går ut over hovedrammen i planen (reduisert / utsatt rekkefølgekrav for opparbeiding av oppgradert fylkesvei påvirker trafiksikkerheten som helhet i området i negativ retning, og ved utsetting av rekkefølgekravet risikerer man at siste del av fylkesveien aldri blir bygd.
- Berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder (større influensområde fra bebyggelse mot omliggende friluftsområder i form av bl.a. ny bestemmelse om takterrasser, lange og høye murer i randsonen mot friluftsommer, utflytende bebyggelse med flere bygg og større byggeområder/byggegrenser, samt mindre luft/korridorer mellom byggeområdene.

Teknisk utvalg imøteser en eventuell endring etter ordinær prosess (pbl §12-11) som er forankret i;

- et bredere kunnskapsgrunnlag om, og tydeligere fremstilling av, endringene som foreslås
- endring av hele plankartet, slik at endringene kan skje, og planmaterialet kan fremstå, mer helhetlig både i beslutningsprosess og for senere anvendelse.
- juridisk holdbare (rekkefølge)bestemmelser som lar seg følge opp entydig i videre byggesaksbehandling.
- endringer som beskrevet i saksframlegget under «Alternativer»

Vedlegg

Plankart_Forslag_v20240318

Reguleringsbestemmelser_Forslag_v20240318

Planbeskrivelse_Forslag_v20240318

Forslagsstillers kommentarer til innkomne merknader til planforslaget

Forslagsstillers følgebrev til innsendt planforslag

Kommunens vurdering av rekkefølgekrav for vei - v20250827

Kommuneplanen

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt i 2023 med satsningsområdene; Grønnere hverdag, Livsmestring i alle faser, Kompetansebyen og Næringsutvikling. Ettersom det er avsatt store områder til boligutvikling på Stølehalvøya i kommuneplanens arealdel, og hvor flere er regulert uten en overordnet grønnstruktur og tilrettelegging for friluftslivet, anses «Grønnere hverdag» og «Livsmestring i alle faser» som de viktigste satsningsområdene å fokusere på og å ivareta i den videre samfunnsutviklingen på Stølehalvøya. Stølepynten, hvor denne aktuelle planen som nå vurderes omregulert befinner seg, er et av få friluftsområder som ligger igjen delvis uten planlagt utbygging på Stølehalvøya. Områdets verdi som friluftsområde har derfor fått en vesentlig større verdi i 2025, enn ved regulering i 2011, når man vurderer dette i lys av overordnet planlegging.

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt i 2019 med den samme avgrensningen av område for fritidsboliger på Stølepynten som tidligere. Reguleringsplanen som ble vedtatt i 2011 regulerer fritidsboliger utenfor området avsatt i kommuneplanen. Reguleringen ble ikke gjennomført etter ny plan- og bygningslov (pbl) fra 2008, da planprosessen ble igangsatt og senere vedtatt etter gammel pbl fra 1985. Det foreligger derfor ikke planbeskrivelse som utfyllende redegjørelse for kunnskapsgrunnlag, vurderinger og plangrep som ble gjort i 2011.

Sammendrag

Asplan Viak fremmer på vegne av Alsand Eiendom AS forslag til planendring av reguleringsplan for Stølehalvøya. Hensikten med forslaget fra forslagsstillers side har først og fremst vært å omarbeide den delen som gjelder området for fritidsbebyggelse på Stølepynten. Forslaget omhandler også endringer rundt adkomstveien og Støleveien, inkludert rekkefølgekrav og eierforhold for adkomstveien, tiltak i friluft- og rekreasjonsområdene, m.m. Hovedendringene for fritidsbebyggelsen, er å legge til rette for færre hytter, men tomtene og hyttene som foreslås blir hver for seg og i sum større. Rekkefølgekravet om utbygging av Støleveien foreslås nå i to trinn, første del ved første hytte, mens resten fra hytte nr. 11. Viktigheten av natur-/friluftsområdene på Stølepynten har økt etter at den opprinnelige planen ble vedtatt som følge av de store boligutbyggingene som har vært på Støle siden den gangen. Dette er med på å gjøre at kommunedirektøren har falt ned på at omfanget av endringene som foreslås er så store at vi anbefaler å vurdere endringene gjennom en ordinær planprosess, blant annet for å sikre en bredere medvirkning. Kommunedirektøren anbefaler derfor å avslå endringsforslaget etter forenklet prosess, men vil imøtese en evt. planendring etter ordinær prosess.

Fakta

Asplan Viak fremmer på vegne av Alsand Eiendom AS forslag til reguleringsplan for Stølehalvøya (PlanID 195), vedtatt i 2011 etter gammel plan- og bygningslov (1985-loven). Reguleringsplanen inneholder i hovedsak et boligområde og et hytteområde, i tillegg til bl.a. «Friluftsområde på land» og småbåthavn. Boligområdet og småbåthavn er til dels utbygd. Det påhviler bl.a. et rekkefølgekrav om opprusting av Støleveien (fylkesveien) før man kan bygge ut boliger og hytter. Det er tidligere gitt dispensasjon fra dette rekkefølgekravet for «bolig-delen».

Forslagsstiller ønsker nå å endre deler av vedtatt reguleringsplan fra 2011 (1985-loven) gjennom

en enklere planprosess, hjemlet i pbl (2008) §12-14, annet ledd. En slik planprosess er kun tillatt dersom endringene;

- i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig
- ikke går utover hoveddrammene i planen
- ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder

Endringene som ønskes vedtatt gjennom enklere prosess er bl.a.;

- Reduksjon i antall hyttetomter fra 42 til 30
- Mindre fellesparkering og mer adkomstveier og parkering ute i terreng ved hver hyttetomt
- Mer terrengbearbeiding på hver tomt, herunder høye murer mot omkringliggende natur- og friluftsområder
- Mer bebyggelse på hver tomt og totalt sett større fotavtrykk av bygg og tiltak
- Endringer i grønnstruktur-/friluftsliviltak
- Endringer i rekkefølgekrav (delvis utsettelse) for opprusting av fylkesvei
- Endringer i eierform fra offentlig til privat hovedadkomstvei og parkeringsplass for allmenheten

Planforslaget ble først sendt på høring direkte fra forslagstiller 20.05.22–15.07.22. Etter høringen er mottatte merknader kommentert av forslagsstiller i eget notat, med oppsummering og forslag til endringer (se vedlegg).

Forslagsstiller har sendt flere planforslag til kommunen i etterkant av høringen, og kommunen har gitt tilbakemeldinger på disse. Det er også avholdt befarings i området med påfølgende møte (31.5.2023) hvor man har oppsummert konklusjonene om spesifisering av tiltak for friluftslivet i en «omforent tiltaksplan» (se vedlegg).

Det siste reviderte planforslaget som nå tas til behandling er datert 1.3.2024 (mottatt 18.3.2024).

Økonomiske og administrative konsekvenser

Dersom man vedtar planen slik den foreligger vurderer kommunedirektøren at viktige forutsetninger for den regulerte løsningen, som bl.a. skal sikre opparbeiding (og vedlikeholdsmuligheter) av infrastruktur for allmenheten, ikke vil bli sikret gjennomført etter intensjonen. Det vil da kunne bli et krav fra mange nye innbyggere på Støle at kommunen selv bekoster og opparbeider flere av de foreslåtte rekkefølgekravene som eventuelt ikke blir gjennomført, noe som kan gi både økonomiske og administrative konsekvenser i form av forhandlinger med grunneier, ekspropriasjon og konkrete økonomiske utlegg til gjennomføring av tiltak.

Vurderinger:

Prosessvalg; Ikke i tråd med §12-14, andre ledd om forenklet planprosess;

Forslagstiller ønsker å endre *deler* av vedtatt reguleringsplan fra 2011 (1985-loven) gjennom en *enklere* planprosess, hjemlet i pbl (2008) §12-14, annet ledd. En slik planprosess er kun tillatt dersom endringene;

- i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig
- ikke går utover hoveddrammene i planen
- ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder

Kommunedirektøren vurderer at endringene samlet sett, og sett i lys av den utvikling som har vært på Stølehalvøya siden planen først ble vedtatt i 2011, er av en slik karakter at det ikke er forenlig med forutsetningene for planendring etter enklere prosess. Disse forhold vil bli nærmere belyst under de enkelte temaene som vurderes nedenfor, men angis punktvis her;

- Sannsynlighet for mer dominerende bebyggelse i strandsonen og mot grønnstruktur/friluftslivsområdene (manglende visualisering av endring fra nåværende plan til foreslått planendring)
- Delvis utsatt rekkefølgekrav på opparbeiding av trafikksikker fylkesvei
- Usikkert om friluftslivstiltakene endres i positiv eller negativ retning fra eksisterende plan til foreslått planendring (ugyldig rekkefølgekrav om privatrettslig avtale for opparbeiding av grønnstruktur)
- Stølepynten har styrket sin verdi som friluftslivsområde siden reguleringen i 2011

Forslagsstiller er tidlig i prosessen orientert om at kommunen var tvilsom til gjennomføring av planendringen etter forenklet planprosess, og anbefalte forslagstiller å varsle oppstart som for ordinær planprosess, men med mulighet for å eventuelt endre prosessløp til «enklere prosess» underveis dersom man etter høring skulle vurdere at et slikt forenklet prosessløp likevel kunne være en løsning i denne saken. Forslagsstiller fulgte ikke kommunens anbefaling og varslet kun planendring etter forenklet prosess. Kommunedirektørens vurdering er at planprosessen må startes på nytt, dersom man nå følger kommunedirektørens anbefaling om å avvise planendring etter forenklet planprosess.

Endringer – nærmere beskrevet og vurdert

Kommunedirektøren viser til planbeskrivelsen som er levert med forslaget om endret reguleringsplan. Kommunen vurderer planbeskrivelsen i sum å underdrive konsekvensen av endret «utbyggingskonsept» for hytteområdet. Oppsummert vurderer kommunedirektøren endringene slik:

A. Færre hyttetomter, men større tomter og mer terrengbearbeiding per tomt/hytte.

Planbeskrivelsen underdriver effekten av endringene da man i ny plan også kan terrengbearbeide tomtene innenfor byggegrensene.

Forslaget til nytt «utbyggingskonsept» på tomtene står i relativt sterk kontrast til gjeldende plan, og illustreres best ved å se på;

- bestemmelse §5.8 i gjeldende plan; «*Ut over byggegrunn og det areal som trengs for bygging av fritidsbolig skal all vegetasjon og terreng bevares.*»
- bestemmelse §16.7 i forslag til endret plan; «*Innenfor byggegrensen kan terrenget planeres inntil 0,75 m lavere enn naturlig terreng. Groper (innenfor og utenfor byggegrense) mellom naturlig terreng og tilliggende vei kan heves (fylles opp), til inntil 0,5 m over veinivå.*»

Omfanget av disse økte naturinngrepene som følge av økt mulighet for tomtebearbeiding innenfor økte romslige byggegrenser, er ikke tallfestet i planbeskrivelsen. Det er ikke gitt krav til ny overflate på planert terreng, og kan i verste fall gis harde flater. Konsekvensene av endret «utbyggingskonsept» anses ikke tilstrekkelig redegjort for. Før dette tallfestes mer konkret, kan økningen økning av naturinngrep ved foreslått planendring illustreres ved å se på økt totalt tomteareal som går fra 12.912 kvm til 20.760 kvm (60% økning). Dette kan også illustreres ved å eksempelvis se på FB11 i gjeldende plan og BFF5 i forslag til endret plan; (De to hyttene nærmest sjøen i sør); Areal som tillates terrengbearbeidet for de to tomtene nesten firedobles ved forslag til endret plan (fra 176 til ca 665 kvm);

FB11 i gjeldende plan	BFF5 i forslag til endret plan
FB11.1 og 11.2	Tomt 13 og 14
588 kvm tomteareal	1620 kvm tomteareal
Terrengbearbeidet areal begrenset til BYA = 30%; 588 kvm*0,3 = <u>176 kvm</u>	Terrengbearbeidet areal begrenset til innenfor byggegrense; Ca 370 kvm (tomt 13) Ca 295 kvm (tomt 14) = Ca <u>665 kvm</u>
Byggehøyde ferdig gulv, kote 18,0	Byggehøyde ferdig gulv, kote 18,5
	

- B. **Færre hytter, men større hytter, flere bygg på hver tomt og mer «utflytende» privatiserende bebyggelse.** Kommunen mener det nye «utbyggingskonseptet» gir muligheter for et totalt sett vesentlig mer «nedbygd» område og en bebyggelse som gir større påvirkning mot friområdene utenfor selve byggeområdene. Ved at byggegrensene nå foreslås endret til veldig «romslig» på store tomter, og man i praksis løfter terrassene 3 meter opp i terrenget (på takterrasser) vil bebyggelse og byggetiltak bli mer «utflytende» og privatiserer området i større grad.

Et eksempel på utflytende bebyggelse ved nytt planforslag er at det nå tillates levegg inntil 1,8 meter rundt hele tomta (innenfor byggegrense); Forslag til ny bestemmelse §16.11; *«Levegg skal ikke være høyere enn 1,8 meter og må plasseres innenfor byggegrensen.»* I motsetning til gjeldende bestemmelse §5.8; *«Gjerder/ stengsler må ikke oppføres. Levegger, hekker, steingjerder etc. som inngår i bebyggelsen er unntatt.»*

Et annet eksempel på at privatiserende bebyggelse er at det nå tillates takterrasser i §16.2 *«Bebyggelsen kan ha takterrasse over hele eller deler av første etasje.»* Det er ikke angitt noen begrensning på størrelse på takterrassen, og kan da bli på inntil 180 kvm med eksempelvis glassrekkverk rundt hele. Effekten av store takterrasser med nær beliggenhet mot friområdene, er ikke beskrevet eller vurdert i planbeskrivelsen. Kommunedirektøren vurderer at det er sannsynlig at denne endringen vil kunne gi bebyggelsen et større influensområde enn i dag og at den i større grad vil berøre og gi negative konsekvenser for nærliggende viktige natur- og friluftsområder.

- C. **Man mister de regulerte grøntområdene mellom hytteområdene («Friluftsområder»)**
Ved at alle hyttetomtene nå i foreslått endret plan, enten grenser til hverandre eller til vei, gjør dette at hele området blir mer «ugjennomtrengelig» og fremstår mer som et ordinært

boligfelt. Man får en høyere grad av privatisering og mindre «luft» mellom bebyggelsen enn gjeldende plan legger opp til, selv om antallet hytter går ned.

D. Fare for mer ruvende/dominerende bebyggelse og anlegg.

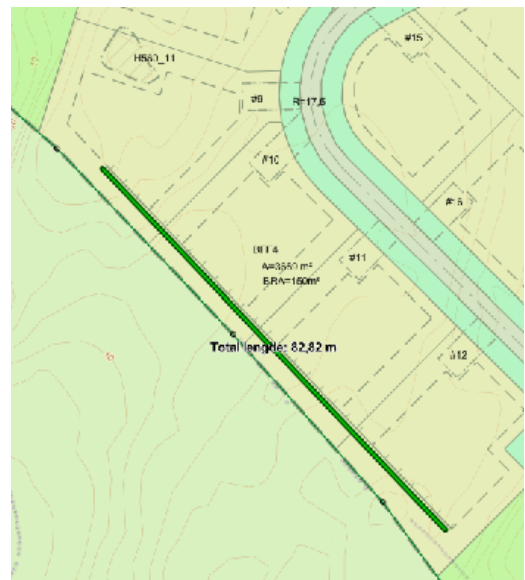
I gjeldende plan skal *«bebyggelsen (...) ha avledede takformer der takvinkel vurderes av kommunen i forbindelse med innsendt byggesøknad.»*

Dette gir et visst handlingsrom for kommunen til å vurdere stedstilpasning og krav om takvinkler som demper bebyggelsen, eksempelvis der den blir liggende eksponert og fare for silhuettvirkninger. I forslag til endret plan tillates imidlertid flate tak på ny hyttebebyggelse med samme gesimshøyde som tillatt mønehøyde (7 meter). Kommunen mener konsekvensene av dette ikke er redegjort tilstrekkelig for, og ønsker både redusert gesimshøyde og 3D-illustrasjoner av maksimert bebyggelse på de mest eksponerte tomtene.

Bebyggelsen er generelt sett løftet noe opp i terrenget. Noe av grunnen til dette er at det er gitt anledning til oppføring av relativt massive og høye murer i ytterkant av flere av tomtene. Disse murene gjør da at hyttene løftes i terrenget, samtidig som man da for flere av disse tomtene også vil få bearbeidet terrenget mellom byggegrensen og muren.

- For tomt 5.2 i gjeldende plan, vil den med forslag til ny mur bli løftet 3 meter i ny plan (tomt 27), fra kote 11,5 til kote 14,5. Muren på tomt 27 vil bli inntil 3,5 meter høy (fra ca kote 9,5 til kote 13,0)
- For tomt 28 i forslag til ny plan, vil det bli en inntil 4,0 meter høy mur mot sør (sjøsiden), fra ca kote 9,0 til kote 13,0.
- For tomt 9,10,11,12 i foreslått planendring vil det bli en ca 80 meter lang sammenhengende mur med høyde inntil 3,0 meter fra ca kote 11,5 til kote 14,5.

I gjeldende plan er det satt begrensning på murer på inntil 1,5 meter høye, men disse vil da bare tillates i forbindelse med bebyggelse (*«byggegrunn som trengs for bygging av fritidsbolig»*) og med byggegrense 4 meter fra tomtengrense, jamfør gjeldende bestemmelse; §5.8; *«Ut over byggegrunn og det areal som trengs for bygging av fritidsbolig skal all vegetasjon og terreng bevares.»*



Kommunen vurderer at planforslaget mangler 3D-illustrasjon som viser de foreslåtte planendringene også for disse nye høye murene og for omfanget av tomteplanering, sett i forhold til gjeldende plan.

E. Mer utbygging i strandsonen. I kartutsnittet under vises strandsonen med lyseblå skravur. De mørkeoransje områdene er hyttetomtene i gjeldende reguleringsplan, mens de lysegule områdene er hyttetomtene i foreslått endret reguleringsplan.



De to mest sjønære tomtene lengst mot sør endres i benevning fra FB11 til område BFF5 (tomt nr 14 og 15 i nytt plankart). Tomtene i nytt planforslag blir mye større enn i gjeldende plan, og deler av det nye tomtearealet for disse tomtene blir liggende i 100-meters beltet («strandsonen»). Dette er også de høyestliggende, og sannsynligvis mest eksponerte tomtene i planen, som nå utvides ut i Friområde FRI3.

Kommunedirektøren vil også påpeke at disse endringene utfordres av de statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen», bl.a. §8.6; (...) Utbygging av veger, annen infrastruktur og **tomteopparbeiding** skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Samlet sett skal det ved all utbygging innenfor 100-metersbeltet legges vekt på løsninger som bedrer eksisterende landskapssituasjon (...) Beslutningsgrunnlaget er ikke tilstrekkelig uten nærmere redegjørelse for disse planretningslinjene og 3D-illustrasjoner av maksimal ny/endret bebyggelse, slik også statsforvalteren har påpekt i sin høringsuttalelse.

- F. **Mindre felles parkeringsplass, men totalt sett mer parkeringsareal og veiareal** fordelt ut i utbyggingsområdet (ved hyttene). Det mangler en oversikt i planbeskrivelsen over endringene i nedbygd areal til parkering og veier (inkludert sideareal). Sidearealene til internveier i hytteområdet er også gitt feil arealformål («Blågrønnstruktur»). Kommunen mener derfor både plankartet og planbeskrivelsen gir et feil inntrykk av endret arealbruk;

«Blågrønn struktur» (SOSI 3001) mellom internveier og tomter, omtales i ny bestemmelse §24.3 som «Friområder». Dette anses ikke å være riktig bruk av verken arealformål eller bestemmelser, og må regnes som del av opparbeidet infrastruktur da bestemmelse §24.3 gir mulighet for betydelig terrengbearbeiding innenfor dette arealet («sideareal og veifylling»). Riktig arealformål ville trolig vært «Annen veggrunn grøntareal» (SOSI 2019).

Bestemmelsesområdene for opparbeiding av parkeringsplass #1-30, kan opparbeides i hele sin utstrekning (ca 43 kvm i plankartet, per tomt) for å gjøre den flate «biloppstillingsplassen» $3,5 \times 6,0 = 21$ kvm. Kommunedirektøren regner derfor areal som kan opparbeides

/bearbeides til parkering til ca 43 kvm per tomt.

Kommunedirektøren har ut fra overstående regnet på omfanget av arealendringene til infrastruktur fra nytt foreslått utbyggingskonsept, og oppsummert vil nesten dobbelt så mye areal kunne terreng-bearbeides og benyttes til «grå infrastruktur» i hytteområdet i det nye forslaget til endret reguleringsplan (ca 8,1 dekar mot ca 4,7 dekar i gjeldende plan). Dette fremkommer ikke av planbeskrivelsen, og anses som en mangel i planforslaget.

G. Tydeliggjøring av tiltak/ bestemmelser/ rekkefølgekrav for grønnstrukturen

I forarbeidene til det planforslaget som nå ligger til behandling har kommunedirektøren sammen med forslagstiller drøftet seg fram til en omforent tiltaksplan for friluftslivstiltak på Stølepynten. Punktene er gitt i referat fra møte 31.5.2023, og det ble ikke fremsatt uenigheter om disse punktene i etterkant av møtet. Disse punktene anses viktige ut fra;

- det økte trykket på (bolig)utbygging man har fått på Stølehalvøya siden «hytteplanen» ble vedtatt i 2011, og dermed økt behov for å sikre og tilrettelegge gjenstående friluftsområder på Stølehalvøya.
- et forsterket behov for å sikre kommunens adgang til å kunne etablere og vedlikeholde tiltak for friluftslivet i den regulerte grønnstrukturen/friområdet, ettersom planen nå foreslår endret slik at friområdene med adkomstvei og offentlig parkering **ikke** skal overdras kommunen. Man er da avhengig av en privatrettslig avtale mellom kommunen og grunneier for å sikre kommunens rett til å ivareta friluftslivets interesser i fremtiden, både vedlikehold av de tiltak som pålegges etablert av tiltakshaver av «hytteplanen» som rekkefølgekrav, og muligheter for senere utvidelser/kvalitetshevinger av tilretteleggingstiltak i dette området.

I vedlegget «Kontroll av omforent tiltaksplan for friluftslivstiltak på Stølepynten» har kommunen vurdert i hvilken grad de ulike punktene er fulgt opp i planforslaget.

Kommunedirektørens vurdering er at de avtalte tiltakspunktene (1-14) i liten grad er fulgt opp. Det foreligger heller ikke noen privatrettslig avtale mellom grunneier og kommunen, og kommunedirektøren vurderer derfor at hele forutsetningen for privat eierskap av den grønne infrastrukturen slik det nå foreslås, inkludert adkomstvei og parkering, er falt bort.

Utforming av grønnstruktur og tiltak for tilrettelegging for friluftslivet er i planbeskrivelsen imidlertid beskrevet som en styrking av planen. Kommunedirektøren deler ikke denne oppfatningen. Punktene i den «omforente tiltaksplanen» er i stor grad ikke er fulgt opp, samtidig som punktene i stor grad bygger på intensjoner som kommunedirektøren mener å kunne lese ut av gjeldende plan; en intensjon om tilrettelegging for friluftslivet innenfor målet om «universell tilgjengelighet», rekkefølgekrav om opparbeidelse og at dette skal spesifiseres gjennom utbyggingsavtale med kommunen;

- §7.1; «Gangstiene i områdene SF1 – SF4, skal være opparbeidet før den 10. fritidsbolig gis igangsettingstillatelse.»
- §17.5; «*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.*»
- §17.6; «*Det må utarbeides utbyggingsavtale med kommunen før boliger og*

fritidsboliger kan tas i bruk.»

Den noe udefinerte bestemmelsen i gjeldende plan over om «gangstier» er nå presisert noe mer gjennom foreslått spesifikke markeringer i plankart og bestemmelser (og disse er gitt rekkefølgebestemmelser etter §30.x);

- §25.3 (§30.10), «kyststistandard»
- §27.3, første ledd (§30.9); tilrettelagt tursti for rullestolbrukere
- §27.3, andre ledd (§30.9); vanlige turstier
- §28.2 (§30.11); områder for aktivitets- og oppholdssteder for turaktiviteter
- §29.2 (§30.8); informasjonstavle/turkart

Det er imidlertid fremdeles svakheter ved de regulerte kvalitetene for friluftslivet ettersom punktene fra «omforent tiltaksplan» ikke er fulgt opp, herunder;

- Det er ikke gitt krav til innhold til «oppholdssteder», bare «kan» (§28.2)
- Intensjonen om tilrettelegging for ferdsel i friområdene for bevegelseshemmede (universell tilgjengelighet), synes betydelig svekket i det nye planforslaget ettersom det kun er gitt muligheter for slik tilrettelegging på den korte forbindelsen fra parkeringsplassen P1 og ned til Saulekilen.
- Ikke juridisk gyldig bestemmelse §30.10 som henviser til «avtale mellom grunneier og kommunen og/eller Friluftsrådet Sør», som ikke foreligger.

Oppsummert mener kommunedirektøren at punktene fra den «omforente tiltaksplanen» må følges opp og innarbeides i planforslaget.

- H. **Bestemmelse om mer parkering i småbåthavn - uten at (universell utformet) kyststi sikres.** Rekkefølgekravet om opparbeidelse av sti i SF1 i §7.1, er nå tatt ut og erstattet av en ny bestemmelse §12.1 (andre avsnitt) om at «Vei FA1 kan benyttes av allmennheten som gangforbindelse mellom Støleveien via område SPL2 og friluftsområde SF1.» Det er imidlertid samtidig i §9.3 åpnet for parkering i småbåthavna i SPL2; «*I sesongen når båtene er på sjøen, kan områdene benyttes til parkering.*» Samtidig skal «*Område SPL2 (...) være åpent og kunne benyttes av allmennheten som gang-forbindelse mellom Støleveien og stinettet i område SF1.*» Det foreslås med dette nå mye sambruk av arealer her i SPL2 til turvei, parkering, båtopplag og biltrafikk som kommunedirektøren er usikker på hvordan vil fungere, når dette ikke er nærmere regulert.

Grønnstrukturplanen fra 2015 ble vedtatt med kyststi gjennom småbåthavna. I og med den eksisterende hytteveien til 74/90, samt det allerede opparbeidede flate området gjennom småbåthavna, er det ikke mye som skal til for å tilrettelegge denne rundturen for «rullende» (barnevogner og rullestoler). Dette mener kommunedirektøren nå må sikres og innarbeides i reguleringsplanen med rekkefølgekrav, jamfør punkt 12 i «omforent tiltaksplan», og at hele grøntområdet SF1 derfor må reguleres med dersom planen skal endres.

- I. **Gjeldende rekkefølgekrav om utbedring av fylkesvei – foreslås endret / utsatt for deler av gjenstående fylkesvei.** I gjeldende plan er det et krav om at fylkesveien skal opparbeides med forbedret trafikksikkerhet (fortau/GS-vei) før det kan bygges flere hytter eller boliger i planområdet. Dette kravet ble i sin tid lempet på gjennom en dispensasjon, slik at alle tomtene(14)/ boenhetene(28), i den nye boligdelen av planen (B1-B5), kunne bygges ut uten å oppgradere veien. Det foreslås nå et todelt rekkefølgekrav, hvor siste del av fylkesveien (fra snuplassen til vendehammeren) utsettes opparbeidet til etter at den 10.

fritidsboligen er bygd (se ny §30.7).

Med det nye foreslåtte rekkefølgekravet er det ca 15 eksisterende eller regulerte boenheter, med adkomst til fylkesveien mellom regulert snuplass og avkjøring til Stølevarden, som vil få bedret trafikk sikkerheten på veien når den første hytta (og første del av veien) bygges ut. Man vil også få en mer trafikk sikker snuplass for skolebuss enn dagens snuplass i krysset ved enden av fylkesveien (der det er regulert snuhammer). Det vil videre «bare» være 10 nye hytter som vil belaste siste del av fylkesveien før denne rustes opp til trafikk sikker standard (med GS-vei) når hytte 11-30 skal bygges ut.

Kommunedirektøren mener likevel at dette ikke er en tilrådelig utvikling med å slippe på 10 nye hytter og anleggstrafikk til hytteområdet, før fylkesveien er opparbeidet til endes. Dette begrunnes med at trafikk sikkerheten på dagens fylkesvei, mellom snuplassen og snuhammeren i enden av fylkesveien, allerede er lav og vil kunne bli lavere dersom flere av boligene bygges ut med leiligheter slik de er godkjent for. Strekningen kan bli belastet med inntil 52 boenheter før dagens rekkefølgekrav for ny vei til hyttene slår inn, i tillegg til dagens trafikk til båthavna og ny trafikk til p-plasser for friluftsområdet på Stølepynten. Det anses da ikke tilrådelig å øke dette med trafikk fra ytterligere 10 hytte-boenheter før fylkesveien utbedres.

Kommunedirektøren mener utsettelse av deler av rekkefølgebestemmelsen om ny trafikk sikker fylkesvei, som nå foreslått, vil kunne resultere i totalt sett redusert trafikk sikkerhet i området. Ved at de 10 beste hyttetomtene vil kunne bli solgt, kan man risikere at det ikke vil være nok gjenværende økonomiske incentiver til å oppfylle disse rekkefølgekravene som ved foreslått planendring ikke vil komme før etablering av hytte nr 11-30;

- oppgradering av siste del av fylkesveien for å løse ut de 20 siste (billigste) hyttetomtene
- etablering av lekeplass

Dersom man skal vurdere en slik tilnærming om deling av rekkefølgekravet for ny fylkesvei, bør første del av veiutbygging knyttes til konkrete tomteområder (slik at byggesak slipper å telle) og til de antatt billigste tomtene (eksempelvis BFF 2 og 7) slik at det vil være nok økonomiske incentiver igjen i planen til å realisere gjestående rekkefølgekravet). Se veinotat datert 20250827 for nærmere detaljer/argumenter.

J. Ikke juridisk gyldige bestemmelser og bestemmelser som vanskelig lar seg følge opp

Det er flere rekkefølgekrav (§30) som er vanskelige å følge opp ved at det er knyttet krav til;

- i. telling av tomter (det er vanskelig både for søker og kommunedirektøren å holde styr på antall enheter ved senere byggesøknader, slik at resultatet kan bli at flere tomter bygges ut og det dannes en presedens som til slutt gjør det vanskelig å håndheve rekkefølgekravet)
- ii. inngåelse av en privatrettslig avtale mellom grunneier og kommunen (og Friluftsrådet Sør) – det er ikke juridisk holdbart og gir ikke ønsket sikring av kommunens rekkefølgekrav.

Dette gjelder følgende bestemmelser;

- §30.2 Kjørevei KV2 (ii)
- §30.4 Parkeringsplasser P1 og f_P2 (ii)
- §30.6 Lekeplass (i)

- §30.7 Støleveien (utbygging deles i to) (i)
- §30.10 Kyststi (ii)

Kommunedirektøren kan ikke anbefale å vedta en planendring med denne type bestemmelser.

K. Offentlig vei KV2 – foreslås endret til privat vei

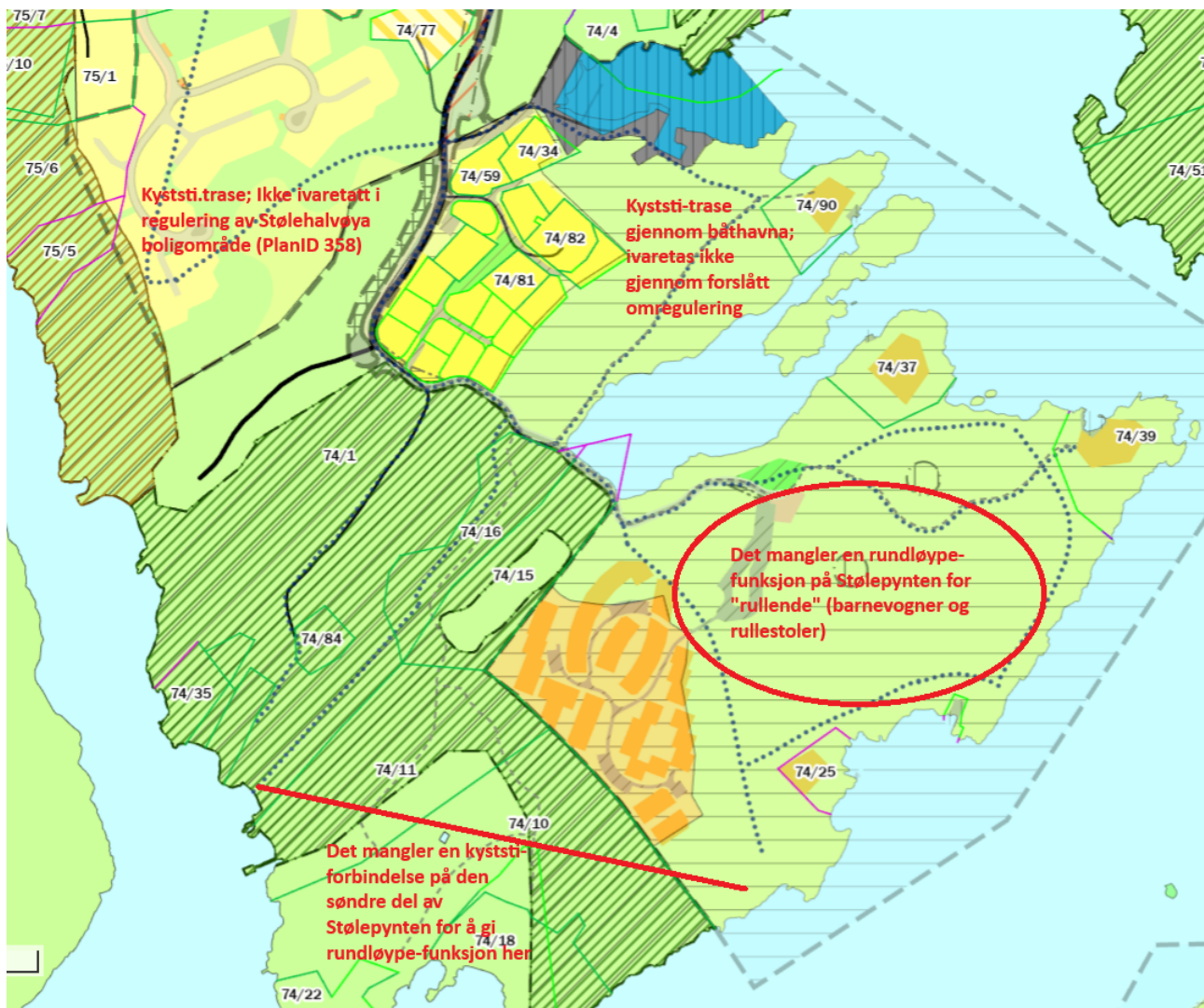
To av områdene som i gjeldende plan er regulert til offentlige trafikkområder, «Offentlig vei V» (§16.1) og «Offentlig parkeringsplass OP» (§16.3), foreslås nå regulert til privat vei (KV2)/parkering(P1) hvor allmenheten skal gis tilgang gjennom en privatrettslig avtale mellom grunneier og kommunen. I hvilken grad allmenheten vil bli sikret slik tilgang, og kommunen vil bli gitt anledning til å drive nødvendig vedlikehold (dersom ikke hytteeierne gjør det), er ennå uvisst før avtalen er inngått. Denne løsningen kan derfor ikke vurderes før det eventuelt foreligger et utkast til slik avtale, og inntil det foreligger anses planforslaget ufullstendig. Selv om hovedadkomstvei og utfartsparkering alternativt reguleres med offentlig eierform, fremstår det likevel svært usikkert hvorvidt allmenhetens bruk og kommunens rett til senere vedlikehold vil bli sikret når det heller ikke foreligger en undertegnet utbyggingsavtale m/skjøte i forkant av planvedtaket.

Økt rekreasjonsverdi på planens grønnstruktur, etter økt nedbygging av øvrige naturområder på Støle siste år.

Siden reguleringsplanen ble vedtatt i 2011 er større deler av naturområdene på Stølehalvøya regulert til bolig (blant annet «Stølevarden» (= «Stølehalvøya» m/PlanID 358), med samme grunneier som dette området som nå ønskes omregulert), uten at man har fått regulert inn overordnet grønnstruktur inn i detaljplanene (tilrettelagte attraktive grønne ferdselskorridorer) jamfør kommunedelplan Grønnstruktur (2015). Det reguleres og bygges ut flere hundre boliger på Støle tilnærmet uten krav til etablering av overordnet grønnstruktur for friluftslivet.

Rekreasjonsverdien langs et veisystem gjennom et boligområde må anses som svært lav sett i forhold til turveier/kyststi som fortrinnsvis går i ikke-utbygde områder (alternativt; gjennom «grønne korridorer»), og danner opparbeidede og tilrettelagte grønne forbindelseslinjer langs strandsonen, mellom grøntområder og slik at man oppnår rundturer i grønne omgivelser. Man har blant annet ikke regulert inn kyststi fra grønnstrukturplanen som del av disse boligutbyggingene på Stølevarden (se faksimile av kartutsnitt av kyststien under). Det er derfor siden 2011 blitt et økt behov for tilrettelegging for friluftslivet på de ikke-utbygde delene av Stølehalvøya. Når reguleringsplanen på Stølepynten nå søkes endret/omregulert, er det viktig at kommunen får innarbeidet tilstrekkelige grønnstrukturkvaliteter i disse grøntområdene for befolkningen på Stølehalvøya sett under ett og sikret seg rett/mulighet til tilrettelegging av slike grønnstrukturtiltak uten behov for videre forhandlinger/kjøp av rettigheter.

I lys av overstående er det ønskelig å regulere og sikre mer grønnstruktur på Stølepynten for friluftslivet. Kommunedirektøren ser det derfor som svært viktig at man nå regulerer hele grøntområdet som inngår i gjeldende «hytteplan» og slik sikrer seg mulighet for å etablere universelt utformede rundløyper (jamfør punkt G og H over) i tråd med økende behov og økende fokus på folkehelse og «grønnere hverdag».



Naturmangfold og artsmangfold

Siden reguleringsplanen ble vedtatt i 2011 er det blitt et større tilfang av kunnskap om naturmangfold i området. Blant annet gjennom;

- Ny kartlegging av naturtyper i 2024 (utvidede og nye områder)
- Nye arts-registreringer av fugl etter 2011 (bl.a. er det registrert 11 rødlistearter i hytteutbyggingsområdet siden 2011 (Grønnfink, Ærfugl, Granmeis, Hønsenhauk, Alke, Stær, Sanglerke, Gjøk, Tyrkerdue, Storskarv, Konglebiter) + 6 arter av nasjonal forvaltningsinteresse eller ansvarsarter.
- Se samlet oversikt over faktaark fra Naturbase om de ulike registrerte artene/naturtypene i området.

Kunnskapsgrunnlaget som lå til grunn for reguleringsvedtaket i 2011 er usikkert i omfang grunnet manglende planbeskrivelse. Selv om det forelå noen artsregistreringer og naturmangfoldregistreringer i sentrale registre er det usikkert hvor mye som ble fanget opp i planprosessen den gangen. Sammenholder man de 11 rødlistartene som er registrert i hytteområdet etter vedtaket i 2011, med foreslått endring av planlagt utbyggingskonseptet for hytteområdet (mindre krav til bevaring av naturlig vegetasjon og terreng, og økt terrengbearbeiding), fremstår den foreslåtte planendringen udokumentert hva gjelder risiko for negativ påvirkning på naturmangfold / artsmangfold som følge av utbygging. Slik risikovurdering er

ikke belyst i plandokumentene. Kommunedirektøren anser at det foreligger mangler ved kunnskapsgrunnlaget for å vurdere risiko for naturmangfoldet som følge av foreslått planendring.

Kulturminner

Det er positivt at det er tatt større hensyn til kulturminner i området og at dette er innarbeidet i planen. Kommunedirektøren savner imidlertid mer informasjon i planmaterialet om hva fylkeskommunen har krevd og en eventuell skriftlig tilbakemelding på hvordan de anser at kulturminner er ivaretatt i det forelagte endringsforslaget.

Høringsinnspill

Høringsinnspillene er vedlagt i sin helhet, sammen med forslagsstillers kommentarer.

Kommunedirektøren viser til disse, men vil påpeke at det er høringsinnspill fra myndigheter som ikke er fulgt opp. Dette gjelder bl.a.;

- Statsforvalteren;
 - *«mener at det på grunn av manglende illustrasjoner er utfordrende å avgjøre om summen av endringer berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, og ber kommunen gjøre en grundig og konkret vurdering av endringenes konsekvenser for landskaps-, natur- og friluftslivshensyn».* Kommunedirektøren; etterlyser 3D-illustrasjoner av endret utbyggingskonsept, både fra sjøen og fra eksponerte sider mot friluftsområdene, herunder planlagte murer.
 - *«Da arealene ligger i lite bebygde områder bes kommunen om å definere hva som ikke tillates av tiltak, slik som sprenging og asfaltering».* Kommunedirektøren; Det er ikke satt krav som hindrer asfaltering av veiene i området. Forslagstiller har ikke kommentert dette. Sprenging er nå avgrenset i noen mindre områder mellom tomtene hvor terrenget skal bevares, men samtidig er det gitt mye større mulighet til sprenging enn tidligere på tomtene, blant annet ved mulighet for tomteplanering innenfor tomtegrensene.
- Fylkeskommunen;
 - *«mener det er positivt at antall tomter er redusert og at intensjonen om å begrense flatsprenging er god.»* Kommunedirektøren; mener uttalelsen indikerer at fylkeskommunen kan ha misforstått forholdet mellom eksisterende plan og nytt planforslag da det i gjeldende plan ikke er noen mulighet for «flatsprenging» av tomtene og at det nye planforslaget i mye større grad åpner for «flatsprenging» innenfor de relativt romslige byggegrensene. Dette underbygger at planforslaget bør på ny høring.
 - *«summen av antall endringer er stort, og at manglende illustrasjoner gjør det vanskelig å vurdere positive og negative konsekvenser av forslaget».* Kommunedirektøren er enig i at det mangler illustrasjoner som kan synliggjøre endringene fra gjeldende plan til nytt utbyggingskonsept.
 - *«forventer at kommunen gjør en god og grundig vurdering i forhold til landskapstilpasning, natur og miljø, inkludert vannmiljø.»* Kommunedirektøren; vil påpeke at vurderinger i forhold til landskapstilpasning er vanskelig uten illustrasjoner, og viser ellers til sine kommentarer om tomteopparbeiding og murer. For øvrig viser kommunedirektøren til et økt tilfang av naturtyperegistreringer og artsregistreringer etter at gjeldende plan ble vedtatt, som nå ikke er tatt med i planbeskrivelse eller vurderingene (se vedlegg).

Alternative løsninger

Alternative løsninger er skissert gjennomgående i vurderingen. Dersom man vedtar planen slik den foreligger vurderer kommunedirektøren at viktige forutsetninger for den regulerte løsningen, som bl.a. skal sikre opparbeiding av infrastruktur for allmenheten, ikke vil bli sikret gjennomført etter intensjonen. Kommunedirektøren ønsker derfor primært ikke å skissere eller anbefale noen alternativ løsning til sitt forslag til vedtak.

Dersom teknisk utvalg likevel ønsker å akseptere enklere prosess, og heller sende planen tilbake med punkter som må løses før planen kan behandles på nytt, vil kommunedirektøren foreslå følgende vedtak med tilhørende oppfølgingspunkter;

Teknisk utvalg vedtar å sende planen tilbake for endring i tråd med følgende punkter, før plan kan tas opp til ny behandling etter pbl §12-14, annet ledd;

- Det må foreligge signert utbyggingsavtale, eller annen privatretslig avtale, som sikrer allmenhetens tilgang til og rett til vedlikehold av adkomstvei, utfartsparkering og punktene om tilrettelegging for friluftslivet i «omforent tiltaksplan»
- Det må utarbeides 3D-illustrasjoner jamfør beskrivelse i saksframlegget
- Hele eksisterende plan må endres, ikke bare deler av den (bl.a for å unngå uheldig blanding av lovverk 1985/2008, rotete planverk som er vanskelig å finne fram i, manglende mulighet for regulering av friluftstiltak gjennom SF1/småbåthavna, samt ønske om å regulere fylkesveien lenger bort fra matjorda)
- Byggegrensene på hyttetomtene må innskrenkes til ca 30% av tomtestørrelsen
- Støttemurer utenfor byggegrensen tillates ikke, og begrenses til 1,5 m over naturlig terreng
- Bestemmelse §5.8 i gjeldende plan beholdes; «Utover byggegrunn og det areal som trengs for bygging av fritidsbolig skal all vegetasjon og terreng bevares.»
- Opparbeidet parkeringsareal på tomtene skal inngå i beregning av BYA med faktisk opparbeidet areal.
- Redusert rekkefølgekrav for utbedret fylkesvei knyttes til mulighet for etablering av hytter i BFF 2 og 7 (til sammen 12 tomter). Redusert rekkefølgekrav bør imidlertid kun gjelde for GS-veien (o_GS1), slik at man får etablert snuhammer og bredere fylkesvei fra første hytte.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler teknisk utvalg å avvise det forelagte forslaget om endring av deler av reguleringsplan for Stølehalvøya (PlanID 195), ettersom man vurderer at det grunnet flere forhold ikke er anledning til å behandle planendringen etter forenklet prosess (pbl §12-14, annet ledd), herunder;

- Påvirker gjennomføringen av planen for øvrig (ikke juridisk gyldige rekkefølgebestemmelser og bestemmelser som i praksis ikke lar seg følge opp)
- Går ut over hovedrammen i planen (reduert / utsatt rekkefølgekrav for opparbeiding av oppgradert fylkesvei påvirker trafikksikkerheten som helhet i området i negativ retning, og ved utsetting av rekkefølgekravet risikerer man at siste del av fylkesveien aldri blir bygd.
- Berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder (større influensområde fra bebyggelse mot omliggende friluftsområder i form av bl.a. ny bestemmelse om takterrasser, lange og høye murer i randsonen mot friluftssommer, utflytende bebyggelse med flere bygg og større byggeområder/byggegrenser, samt mindre luft/korridorer mellom byggeområdene.

Kommunedirektøren anbefaler videre at teknisk utvalg kan imøte en eventuell endring etter ordinær prosess (pbl §12-11) som er forankret i;

- et bredere kunnskapsgrunnlag om, og tydeligere fremstilling av, endringene som foreslås
- endring av hele plankartet, slik at endringene kan skje, og planmaterialet kan fremstå, mer

helhetlig både i beslutningsprosess og for senere anvendelse.

- juridisk holdbare (rekkefølge)bestemmelser som lar seg følge opp entydig i videre byggesaksbehandling.
- endringer som beskrevet i saksframlegget under «Alternativer»