



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 22/2115-36
Saksbehandler Heidi Rødven

Utvalg	Møtedato
Miljø- og teknisk utvalg	08.04.2025

Detaljreguleringsplan Nygårdsåsen - begrenset høring

Sted: Gnr. 46 bnr. 28

Forslagsstiller: Stærk & Co AS

Tiltakshaver: Magne Martinsen

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Detaljreguleringsplan for Nygårdsåsen legges ut på begrenset høring i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven på vilkår av at det foretas følgende endringer:

Plankart

Hyttefeltet reduseres i omfang ved at hytter nummerert fra 6-18 og 53-79, med unntak av 73 og 76, med tilhørende veier, tas ut av planen.

Planbestemmelser

Bestemmelsene oppdateres med å ta ut tilhørende områdenavn i §§ 1.1 og 3.1.

Oppdatert plankart, bestemmelser og planbeskrivelse oversendes før planen legges ut til offentlig ettersyn i 4 uker.

Vedlegg

Reguleringsbestemmelser Endret etter høringsuttaler datert 20.11.2024

Forslag reguleringsplan - datert 21.04.2023 - revidert 20.11.2024

Oversendelsesbrev Endringer etter høring datert 20.11.2024

Illustrasjoner veg - datert 20.05.2022 - revidert 20.11.2024

Illustrasjoner veg LP - datert 20.05.2022 - revidert 20.11.2024

Avkjørsel plan og lengdeprofil - datert 20.11.2024

Notat Nygårdstjern hyttefel_syredannende bergarter

Faun rapport R013-2024 Kartlegging av biologisk mangfold ved Nygårdsåsen, Risør kommune

Innsigelse og høringsuttalelse på dok. 7 - Forslag til reguleringsplan for Nygårdsåsen i Risør kommune

Frafall av innsigelse - reguleringsplan for Nygårdsåsen i Risør kommune

Opprinnelig forslag til reguleringsplan

Planbeskrivelse til forrige planforslag

Kort resymé

Detaljreguleringsplan for Nygårdsåsen ble lagt ut til offentlig ettersyn sommeren 2023 med høringsfrist 06.08.23. Miljø og teknisk utvalg behandlet saken 10.05.23, sak 23/18. Statsforvalteren fremmet innsigelse til planen basert på at kunnskapsgrunnlaget om naturmangfold innenfor planområdet og i planforslagets influensområde, var for dårlig og ikke ga tilstrekkelig beslutningsgrunnlag.

Søker har laget et revidert planforslag etter at det er gjennomført naturtypekartlegging og kartlegging av sulfidholdig berggrunn. Antallet hytter er beholdt, 79 stk, men de kartlagte naturtypene og artene er ivaretatt med delvis ny plassering av veier og hytter. I tillegg er det foreslått et nytt formål for lager ved avkjøringen fra fylkesveien. Selve avkjørselen og renovasjonsboden foreslås flyttet. Det er lagt inn et nytt formål for kantsonen langs bekken til Nygårdstjenn.

Statsforvalteren (SF) har trukket sin innsigelse fordi kunnskapsgrunnlaget anses godt nok, men understreker at tilbakemeldingen er foreløpig og at de vil gi en ny høringsuttalelse til planforslaget når saken evt. sendes på ny høring. De anbefaler at området tilbakeføres til LNF-området, alternativt at utbyggingsområdet reduseres vesentlig.

Fordi planen er revidert, er det behov for en ny høring, men fristen settes til 4 uker fordi planen allerede har vært på høring en gang tidligere.

Saken kommer tilbake til Miljø og teknisk utvalg nå etter at innsigelse fra Statsforvalteren er trukket. Utvalget skal ta stilling til om planen skal legges ut til en ny, begrenset høring. Utvalget skal også ta stilling til om planforslaget skal legges ut som foreslått fra utbygger eller om det skal gjøres endringer.

Kommunedirektøren innstiller på at planen kan legges ut til høring gitt at omfanget av utbyggingen reduseres vesentlig, basert på det nye kunnskapsgrunnlaget og tilbakemeldingen fra Statsforvalteren.

Saksopplysninger

Planområdet for utvidelse av hytteområdet sør for Nygårdstjenn har ligget inne i kommuneplanens arealdel helt tilbake til 1991. Området ble spilt inn på nytt i kommuneplanen for 2014 med 32 hytter. Det ble så varslet oppstart for 44 hytter, deretter ny oppstart for 79 hytter. Planforslag med 79 hytter ble lagt ut til offentlig ettersyn sommeren 2023.

Da planen ble lagt ut på høring i 2023 hadde planforslaget en litt annerledes utforming. Hovedendringene er (fra vest mot øst):

- To tomter og i det vestligste området er tatt ut og flyttet, tomt nr. 73 og 76.
- I samme område er veien fra krysset ved tomt 57 tatt ut og veien ved tomt 66 og 67 er forlenget til tomt 75.
- Det er regulert inn hensynssone H560_5 og _7 i denne delen av planen. Det er også regulert inn hensynssone H560_3 og _6 nord for tomt 59.
- Ved tomt 52 er veien forlenget for å gi atkomst til tomt 46-48, 42-25, 39-41 og de to tomtene 73 og 76 som er flyttet hit.
- Tomtene 39-40 og atkomsten opp til disse og nr. 42-45 er tatt bort. Her er det istedenfor regulert inn hensynssone H560_1, _2 og _4.
- Tomtene 35 og 36 er regulert litt smalere fordi veien er flyttet som følge av hensynssonen.
- Ved innkjøringen til området, som er forskjøvet mot sør, foreslås området for renovasjonsboden flyttet og det foreslås å regulere inn et areal for garasjeanlegg/lagerbygg for utleie.
- Det er regulert inn en vegetasjonsskjerm langs den helårs vannførende bekken som fører til Nygårdstjenn.
- Reguleringsbestemmelsene er revidert med et nytt punkt for vegetasjonsskjerm, bevaring av naturmiljø og rekkefølgebestemmelser knyttet til avkjørsel og avfallsbu.

Begge plankartene ligger ved saken for sammenligning. Se også vedlagt følgebrev som redegjør for innspillene til forrige høringsrunde og søkers kommentar til disse. Søker skriver at planbeskrivelsen først vil bli endret etter at planen sluttbehandles.

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

Veier innenfor planområdet er planlagt med en bredde på 5,0 m inkludert tosidig skulder, mens stikkveiene til de enkelte hyttene blir smalere. Veiene blir private kjøreveier.

Planområdet er på 360 dekar og 133 dekar vil bli bebygd med hytter, renovasjonsanlegg og veier. I tillegg kommer areal for lager ved innkjøringen til området. Resten av arealet beholdes som landbruks-, natur- og friluftsområde. En liten del av planområdet ved Porstjenn er vist som LNF-område i kommuneplanen. Her foreslås det skogbruk, friluftsmål og privat kjørevei. Forslagsstiller anser at dette ikke går ut over hoveddrammene i planen fordi avviket fra byggeområdet i kommuneplanen er svært liten.

Planforslaget rammes ifølge forslagsstiller, ikke av krav om konsekvensutredning da det ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Det er redegjort for de ulike konsekvensene og avbøtende tiltak i planbeskrivelsen. Det er ikke krevd ytterligere konsekvensutredninger fra overordnede myndigheters side.

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

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

Det skal føres strøm frem til hyttene og trafo kan anlegges innenfor planområdet. Området ligger inne i kommuneplanen som byggeområde for hytter og det antas derfor at en økt bruk av har vært kjent for naboene. Arealet er relativt vanskelig tilgjengelig i dag, og bruken vil bli enklere når det etableres veier til hyttene. Det reguleres slik at allmennheten kan ta seg gjennom området og komme opp til de høyeste toppene og åsryggene. Det er

ingen badeplasser i nærheten, men det er attraktive turområder ikke langt unna. Det er ikke inngått avtale om båtplasser for de nye tomtene. Utbygging med hytter vil gi mulighet for friluftsliv, rekreasjon og økt folkehelse for kjøperne. For eierne av de eksisterende hyttene og boligene i området, anses endringen som mindre. Utbyggingen vil medføre en større bruk til bl.a. turgåing, men konsekvensene for friluftslivet anses små og det er ingen registrerte friluftsområder på stedet eller i nærheten.

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

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

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

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

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

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

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

Det reguleres ikke inn områder som skal overtas av kommunen.

Gjennomført kartlegging viser at det ikke er sulfidholdige bergarter i området.

Naturtypekartlegging

Det er gjennomført naturtypekartlegging i tråd med Miljødirektoratets NiN-metodikk. Kartleggingen utgjør et nytt kunnskapsgrunnlag for både kommunen og høringspartene.

Det er registrert syv naturtypelokaliteter innenfor planområdet. Disse fordeler seg på «gammel furuskog med stående død ved», «lågurt eikeskog», «gammel fattig edellauvskog» og «hule eiker». Alle forekomstene har enten svært høy eller høy kvalitet, og dermed stor verdi, jfr. Miljødirektoratets NiN-metodikk. I tillegg er det funnet to rødlistede arter; eikeildkjuke og lind samt sportegn av hare. Alle er «nær truet» og er funnet i den vestre delen av området. Utenfor planområdet er det tidligere funn av bl.a. hvitryggspett og dvergspett, og det utelukkes ikke at flere vil benytte planområdet som del av sitt leveområde. Deler av området har tidligere vært registrert med storfugl, men siste gang i 2021. Det ble ikke observert sportegn i planområdet nå, men det er egnet som leveområde. Videre er det observert brunstgrop for elg og området anses å inngå som et økologisk funksjonsområde for elg.

Helt øst i området, nær veien, er det også funnet to fremmede arter; rødhyll og hagelupin som begge har svært høy risiko for spredning.

Planområdet vurderes til å ha stor verdi for landskapsøkologiske sammenhenger. Det vil si at området ligger i et sammenhengende, relativt intakt naturområde med registrerte verdier for naturmangfold. Det er få barrierer og gode muligheter for arter til å forflytte seg (storfugl, hare, hjortevilt). Aktivt drevet skog reduserer imidlertid den landskapsøkologiske sammenhengen noe fordi det gir lavere skogkontinuitet (alder). I planområdet er det en samling av kjerneområder (myr, vann, skog, bart fjell) og det er myr og vann som grenser til planområdet, noe som er av stor betydning. Eksisterende hytteområde ved Nygårdstjenn og veier i området danner en svak barriereeffekt.

Planforslaget antas å ha en middels konsekvensgrad for naturmangfoldet.

I rapporten anbefales det å gjennomføre avbøtende tiltak for å motvirke negative konsekvenser for naturmangfoldet. Det anbefales å unngå nedbygging av de viktige naturtypene samt leveområder for sjeldne og truede arter. Grøntkorridorer anbefales opprettholdt. Det anbefales å ivareta store trær av ulike treslag og død ved spredt i området samt å utføre anleggsarbeid utenom dyrenes yngleperiode, dvs. mellom august og mars, litt avhengig av art. Fremmede arter anbefales fjernet, stedegne masser bør benyttes og maskiner bør være rene. Områder som ikke skal bebygges anbefales beholdt urørt framfor å måtte tilbakeføre dem i ettertid.

Planen er revidert for å unngå utbygging der de ulike lokalitetene er registrert, men det er ikke gjort endringer i antall hytter, de er bare omplassert.

Innspill til planforslaget

Vedlagt er en sammenstilling av innspillene til planen med forslagsstillers kommentarer. Vi viser til vedlegg 3.

Innsigelse fra Statsforvalteren

Det ble fremmet innsigelse til planforslaget fra Statsforvalteren fordi kunnskapsgrunnlaget var for dårlig. SF ba også om at sulfidholdig berggrunn ble kartlagt. Etter at området er kartlagt for naturtyper har SF trukket sin innsigelse. De skriver allikevel:

«Vi gjør oppmerksom på at dette brevet i hovedsak er en tilbakemelding på om innsigelse tilknyttet manglende kunnskapsgrunnlag er imøtekommet. Vi forstår det slik at planforslaget vil bli sendt på ny, eventuelt begrenset høring. Våre vurderinger i dette brevet av ny kunnskap og revidert planforslag mottatt 02.12.24 må anses som foreløpige vurdering da vi vil avgi egen høringsuttalelse til planforslaget når saken ev. sendes på ny høring.»

Statsforvalteren viser i brevet til statlige retningslinjer, et rundskriv og den nye naturmangfoldrapporten, og konkluderer med at ... «Statsforvalterens primære anbefaling at planområdet tilbakeføres til LNF, og sekundært at utbyggingsområde vesentlig reduseres.»

Økonomi

Saken har ingen andre økonomiske konsekvenser enn inntekter i form av gebyr for saksbehandling.

Kommuneplan

Kommuneplanens hovedmål er «Saman om et bærekraftig og levende samfunn». Det foreligger nå en naturtypekartlegging og et revidert planforslag. For å sikre et mer bærekraftig samfunn, innstiller kommunedirektøren på at utbyggingsområdene begrenses. Planprosessen har en lang forhistorie og planen har allerede vært ute til høring én gang. Kommunedirektøren har derfor valgt å ikke fremme forslag om å tilbakeføre området til LNF-formål sånn som Statsforvalteren primært har anbefalt.

Folkehelse og levekår

Ivaretagelse av turområder i skogen er bra for både folkehelse og levekår. Det er foretatt befarings i området som er til dels vanskelig tilgjengelig, men det er noen stier innenfor planområdet.

Framtidige veier vil også kunne benyttes til fots og med sykkel og på en måte gjøre området mer tilgjengelig. Samtidig vil dagens opplevelsesverdi i stor grad bli borte.

Klima og miljø

I kommunens Miljøplan, vedtatt 29.02.24, er det tiltak som er relevant for saken. I delmålene for temaet Naturmangfold, står det bl.a. at vi skal unngå nedbygging av verdifulle naturarealer, f.eks. skog og myr og at vi skal forvalte og ivareta områder med viktige naturverdier. I delmålene for temaet Arealplanlegging står det bl.a. at vi skal redusere fotavtrykk og arealforbruk gjennom gode arealstrategier og utøvelse av planmyndighet. Miljøplanen er vedtatt etter at plan for Nygårdsåsen var på høring forrige gang.

I.h.t. naturmangfoldloven § 7, skal prinsippene i §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Vurderingen skal komme frem av beslutningen.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Etter at området er kartlagt, anses dette som godt og som tilstrekkelig for å vurdere planforslaget på nytt.

§ 9 Føre-var-prinsippet

Dette prinsippet er nå ivaretatt ettersom det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger planbeslutningen vil ha for naturmiljøet.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Paragrafen skal sikre at planmyndigheten foretar en helhetlig vurdering.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Planforslaget er privat, og grunneier står for kostnadene.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det skal benyttes de metodene som gir de beste samfunnsmessige resultatene.

Næringsperspektiv

Dersom området bygges ut med lokale entreprenører og håndverkere, kan det ha en positiv effekt på næringslivet.

Vurderinger

Da denne planen ble lagt ut til offentlig ettersyn forrige gang, forholdt kommunedirektøren seg til at planarbeidet hadde pågått lenge og at det var varslet om oppstart av plan med mål om å bygge ut området med 79 hytter uten at det hadde kommet sterke motforestillinger. Etter at planforslaget ble lagt på høring, kom imidlertid Statsforvalteren med innsigelse til dette planforslaget p.g.a. manglende kunnskapsgrunnlag. I brevet hvor de frafaller innsigelsen er de nå veldig tydelige på at de primært anbefaler at hele planområdet tilbakeføres til LNF-området, subsidiært at utbyggingen reduseres vesentlig. De er også tydelige på at de ved neste høring, vil gi en egen høringsuttalelse og at frafallet av innsigelsen må anses som foreløpig. I brevet viser de også til overordnede føringer for arealbruk som de forholder seg til, og som kan gi grunnlag for innsigelse eller innvending.

Kommunedirektøren har på bakgrunn av nytt kunnskapsgrunnlag og den klare uttalelsen fra Statsforvalteren, vurdert planforslaget på nytt. Gitt planens historikk og hvor langt arbeidet har kommet, mener kommunedirektøren at det er vanskelig å foreslå at hele området tilbakeføres til LNF-område. Vi viser her også til naturtypekartleggingen hvor det konkluderes med at planforslaget antas å ha en middels konsekvensgrad for naturmangfoldet. Samtidig vises det til at planområdet vurderes til å ha stor verdi for landskapsøkologiske sammenhenger.

Kommunedirektøren har derfor kommet til at utbyggingsarealet må begrenses vesentlig for å ivareta ikke bare de kartlagte naturtypene, men også større, sammenhengende naturområder, for å sikre hensynet til de ulike artene som har arealene som et leveområde. Vår vurdering er at bebyggelsen må holdes mer konsentrert. For å oppnå det, innstiller kommunedirektøren på at alle tiltak f.o.m. tomt nr. 54 og mot vest, tas ut. I tillegg innstilles det på at veien i nord, med hyttetomtene nr. 6-18 tas ut. Til sammen vil det sikre fortsatt gode, sammenhengende

grøntområder til beste for natur og miljø samtidig som det åpnes for bygging av 41 hytter i et mer konsentrert område. Det sikrer videre at det kan bygges hytter inn mot Nygårdsåsen, som er et av de mest attraktive områdene innenfor planavgrensningen.

Kommunedirektøren innstiller på at planen legges ut til offentlig høring under forutsetning av at antall hytter begrenses slik:

Hytter nummerert fra 6-18 og 53-79, med unntak av 73 og 76, med tilhørende veier, tas ut av planen. Planen legges ut til begrenset høring i 4 uker.

Alternative vedtak

Miljø og teknisk utvalg kan velge å stille krav om andre endringer av planen enn det kommunedirektøren har innstilt på før planen legges ut på høring, eller velge å legge planen ut på høring som innsendt fra søker. Utvalget kan også sende planen tilbake for større endringer. I så fall anbefales det å gi retningslinjer for hva som skal endres.

Kommunedirektørens konklusjon

Reguleringsplan for Nygårdsåsen legges ut til begrenset høring i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven på vilkår av at utbyggingsområdet reduseres som beskrevet i saken.