

Risør kommune
v/ Heidi Rødven

DERES REF.: PlanId 2023006

VÅR REF.: EIA 191370

ARENDAL, 20.10.2024

DETALJREGULERING NYGÅRDSÅSEN, PLANID 2023006, RISØR KOMMUNE

MERKNADER TIL HØRINGSUTTALER OG OMTALE AV UTFØRTE ENDRINGER

Statsforvalteren i Agder, datert 31.08.2023

- 1) Statsforvalteren (SA) har innsigelse til planforslaget da det ikke foreligger tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag om naturmangfold, herunder også storfugl.
- 2) SA anbefaler at eldre større trær i området der det planlegges tiltak, måles inn og sikres i plankart og bestemmelser.
- 3) SA anbefaler at tomt 39-45, 60, og 73-79 tas ut av planforslaget av hensyn til landskap og for å begrense omfang av terrenginngrep. SA gir faglig råd om at det utarbeides illustrasjoner (3D, snitt) som viser de landskapsmessige virkningene (nær- og fjernvirkning) av den foreslåtte utbyggingen, herunder planeringer og bygninger, og fremføring av vei og fyllinger
- 4) SA anbefaler å vurdere om det kan bygges felles parkeringsplasser av hensyn til naturmangfold, landskap og klima.
- 5) SA ber om at det gjennomføres en kartlegging av mulighet for sulfidholdig berggrunn, av relevant fagkompetanse, og at behov for boreprøver må vurderes.
- 6) SA minner om at kantvegetasjonen langs vassdrag/bekker med årssikker vannføring er lovbeskyttet, jf. vannressursloven § 11, og ber om at bredden på vegetasjonsbeltet fastsettes i reguleringsplan.
- 7) ROS - En mindre del av planområdet, hvor det planlegges tre hytter, ligger under marin grense. Vi anbefaler kommunen å kontakte NVE for avklaring knyttet til dette.

Kommentarer:

- 1) Området er kartlagt etter NiN-metodikk, og det er kartlagt biologisk mangfold i området. Se vedlagt rapport R013-2024 i fra Faun Naturforvaltning AS, datert 10.09.2024. Det ble gjort funn av 7 naturtypelokaliteter fordelt på 4 ulike naturtyper; *Gammel furuskog med stående død ved* (1), *Gammel fattig edellauvskog* (2), *Lågurteikeskog* (1) og *Hule eiker* (3). Det ble i tillegg gjort funn av 3 arter med forvaltningsprioritet og rødlistekategori (2021). Dette var Hare, Lind og Eikeildkjuke. Det ble ikke observert eller gjort sportegn (ekskrementer, fjær eller badegroper) etter storfugl i området.

Planlagte tiltak viser seg å sammenfalle med begge områdene der naturtypen gammel fattig edellauvskog er registrert, samt deler av angitt sikringssone rundt 2 av de hule eiketrærne som ble funnet.

Planforslaget er endret slik at planlagte tiltak ikke lenger er i konflikt med utvalgte naturtyper.

- 2) Hensikten med å bevare/spare større trær er å sikre landskapsøkologiske sammenhenger og som element i landskapsbildet. I planområdet er det en god hogstklassefordeling med teiger i alle hogstklassene 2-5, samt impediment, spredt rundt i området. På i overkant av 30 tomter (ca. 40%) er det helt eller delvis hogstklasse 5 som kan bli berørt av tiltak. Hyttene er planlagt utbygd i et langstrakt/smalt utbyggingsområde med grønne korridorer mellom. Derfor er det kort avstand til skog og spredte store trær slik at fugler f.eks. kan raste, hekke, finne næring i store trær selv om noen blir hogd i veilinjer og på tomter. Det er minimalt med

utsikt og innsyn fra/til de aller fleste tomtene fra omgivelsene på grunn av omsluttende vegetasjon. Selv fra den mest markerte toppen i området, øst for tomt 42 og 43, er utsikten til omkringliggende skog. Med bakgrunn i ovenforstående mener vi det ikke er naturlig eller nødvendig å måle inn og sikre spesielle trær i plankart og bestemmelser på de enkelte tomtene. De gamle hule eiketrærne, den gamle furuskogen, edellauvskogene og lågurteikeskogen som ble funnet, er sikret med hensynssoner i plankartet og bestemmelser.

- 3) Statsforvalteren anbefaler at tomt 39-45, 60 og 73-79 tas ut av planforslaget da tomtene og fremføring av vei til disse vil gi store fyllinger og forringe landskapsmessige verdier.

Adkomst og tomter er vurdert på nytt. Adkomstene til tomt 39-45 og 73-79 er flyttet til steder der veiene med tilhørende fyllinger vil gi mindre terrenginngrep på eksponerte steder og mot vann. Videre er tomtene 39-41 som lå høyest og inntil toppen av Nygårdsåsen flyttet bak kollen. Tomt 73 og 76 er også flyttet til området bak Nygårdsåsen/tomt 43 og 45. Tomt 42-45 og ny plassering av tomt 39-41, 73 og 76 vil bli liggende «bak» og 10 meter eller mer under toppen av Nygårdsåsen og ha god ryggdekning i denne og ellers bakenforliggende terreng og vegetasjon. Tomt 60 har ryggdekning i omkringliggende terreng og vegetasjon, og ligger derfor ikke høyt og eksponert i landskapet.

Med bakgrunn i dette deles ikke statsforvalterens syn på at disse tomtene (inkl. tomt 60) ligger eksponert i landskapet og forringer landskapsmessige kvaliteter i området, og det anes derfor ikke som nødvendig å illustrere den samlede utbyggingen (veier, opparbeidelse av tomter og bygninger) i 3D eller snitt for å synliggjøre nær- og fjernvirkningen av den foreslåtte utbyggingen i landskapet. Tomtene i dette området ligger så «innelukket»/omgitt av skog på alle kanter og med så lite eksponering mot omgivelsene at vi mener det ikke er noen opplagte steder å illustrere innsyn i fra. Landskapsvirkningene i dette tilfelle er ikke vesentlige og begrenset til helt interne virkninger/bomiljø mellom nabotomter.

- 4) De færreste ønsker å gå til hytta si fra en parkeringsplass, og hytter i dag bygges med en standard som krever at man må frem med tyngre utstyr for å opparbeide byggetomt, bygge hytta eller anlegge vann, avløp og strøm. Etter at området er utredet med hensyn på naturmangfold er planen justert slik at den ikke er i konflikt med viktige funn som ble gjort. Det er også justert på veiene som ville gitt de største virkningene i landskapsbildet og terrenget. Beparelser med hensynet til klima av å parkere på felles parkeringsplasser istedenfor å kunne kjøre til hver tomt synes å være små, og ikke vesentlige. Hytter som har adkomstvei til inngangsdøra og vann, avløp og strøm, blir mer brukt enn de som ikke har det. Når det først bygges hytter ønsker de fleste kommunene at de blir brukt mest mulig, fordi dette gir positive ringvirkninger for annen virksomhet i kommunen og bidrar til sysselsetting. Utbygger ønsker på dette grunnlag å legge til rette for hytter som har kjøreadkomst «til døra».
- 5) Det er foretatt kartlegging av sulfidholdig grunn i området og skrevet en rapport, datert 06.09.2023. Denne ligger vedlagt. Det er ingen kjente sulfidforekomster eller gamle skjerp i migmatitten i området. Ved befaring av tilgjengelig fjellblotninger i området ble det ikke observert noen sulfidmineraler eller rustsoner.
- 6) Det er bare en bekk med års sikker vannføring i området. Bekken som renner langs starten av eksisterende vei nord i planområdet og inn i Nygårdstjern. Denne er nå sikret med reguleringsformål vegetasjonsskjerm 10 meter til hver side. Øvrige bekker og grøfter har ikke års sikker vannføring. Planlegger mener det ikke er nødvendig å regulere en egen kantsonene mot bekker og grøfter uten års sikker vannføring i plankart og bestemmelser når disse ligger i regulert LNF-område, og i tillegg har et vern i forhold til hogst gjennom PEFC skogstandarden.

I område BL1 må eksisterende grøft legges i ytterkant av området og sør for tomt 19 må grøfta og grøftene langs veien samlokaliseres. Det samme gjelder to korte strekk av bekken uten års sikker vannføring nord for vei til tomt 2 og 3.

Naturlig avrenning og drenering i grunnen fra terrenget i Nygårdsåsen vil bli fanget opp i veigrøfter og ledet til terreng og følge eksisterende vannsig.

- 7) Det er ikke fare knyttet til kvikkleire/løsmasser under de tre tomtene statsforvalteren sikter til. Her er det noen smale renner i terrenget med et beskjedent løsmassedekke over fjell i grunnen. Mellom og på siden av rennene er det bart fjell i dagen. Se vedlagt utklipp nedenfor fra Norge i bilder 2008 da det nylig var hogd der de tre tomtene ligger. Lyse partier i flybildet er fjell i dagen. Der det er tenkt bygd på tomtene vil massene bli skiftet ut ned til fjell. Det er ingen reell fare for stabilitet, utglidning eller setninger.



Agder fylkeskommune, datert 10.08.2023

Fylkeskommunen deler kommunens overordnede vurdering av arealbruk, og aksepterer at det kan bygges ut i området.

Fylkeskommunen (Fk) har følgende merknader:

- 1) Vilt – Det er ikke regionalt viktige naturverdier knyttet til vilt i området.
- 2) Fysiske tiltak i vassdrag – Fk gir råd om at bekker og vann bevares. Tiltak som berører bekker eller vann kan være avhengige av tillatelse etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.
- 3) Kulturminner – Fk meddelte 14.08.2023 at de frafaller kravet om å foreta arkeologiske registreringer.
- 4) Fylkesveien:
 - Ny avkjørsel må ha tilfredsstillende frisikt og stoppsikt iht. N100 ved hastighet 80 km/t. Dersom annen hastighet skal legges til grunn må det gjennomføres trafikkmåling slik at reelt fartsnivå avdekkes.
 - Om man ikke skal velge en riktig/best mulig sikt når denne er teoretisk mulig å oppnå, må man begrunne hvorfor man ikke velger den.
 - Eksisterende uregulerte avkjørsel tilfredsstiller ikke gjeldene krav til frisikt og geometrisk utforming. Fk vil derfor ikke godkjenne utvidet bruk av denne til nye fritidsboliger i planområdet.
 - Rekkefølgebestemmelse § 5,1 må endres til: Ny avkjørsel fra fylkesvegen skal være opparbeidet og godkjent av vegmyndigheten før det gis igangsettingstillatelse til nye fritidsboliger i planområdet.

Fk opplyser at man kan søke veimyndigheten om å fravike krav i vegnormalen. Det må gis godkjenning før fraviket kan benyttes i planleggingen.

Kommentarer:

- 1) Vilt – Se kommentarer til statsforvalterens høringsuttale.
- 2) Fysiske tiltak i vassdrag – Se kommentarer til statsforvalterens høringsuttale
- 3) Kulturminner – Ingen.
- 4) Fylkesveien – Planforslaget er endret slik at det nå er regulert tilstrekkelig frisikt og stoppsikt iht. N100 ved 80 km/t. Se vedlagt endret planforslag og avkjørselsplan (plan og lengdeprofil) I tillegg er det vedlagt oppdaterte illustrasjoner av veg og lengdeprofiler. Rekkefølgebestemmelse 5.1 er endret slik Fk foreslår. Som følge av dette er rekkefølgebestemmelsen om bygging av søppelbod også endret.

Statens vegvesen, datert 06.07.2023

- 1) Agder fylkeskommune må følge opp om foreslått løsning for nytt kryss med fylkesveien er tilstrekkelig.
- 2) Påpeker at det er noen bratte partier på interne veier som kan være utfordrende vinterstid.
- 3) Anbefaler at det sikres frisiktsoner på i kryss og avkjørsler på internt veinett.

Kommentarer:

- 1) Utforming av kryss med fylkesveien er nå gjort i henhold til krav i fra Agder fylkeskommune.
- 2) De bratteste veiene i området er tatt ut og erstattet med slakere veier.
- 3) Sikt i kryss og avkjørsler på internveier er godt nok ivarettatt i planforslaget ved utformingen av veiene (kryss og avkjørsler) med tilhørende sidearealer. I praksis faller siktlinjene innenfor regulert sideareal.

NVE, datert 21.06.2023

NVE har ingen spesielle merknader til planforslaget, men ber kommunen se til at NVE sine saksområder er vurdert og ivarettatt i planforslaget.

Kommentarer:

Ingen.

Østre Agder brannvesen, datert 04.08.2023

Utrykningstiden for brann og redning overstiger 30 minutter. Det er ønskelig at man hensyntar «Veiledning for tilrettelegging for redning og slokkemannskaper», kap. 8. Vannforsyning utendørs, i det videre arbeidet med tanke på brannnummer/hydranter og plassering av disse.

Kommentarer:

Brannvann/slukkevannsløsning vil bli redegjort for når feltet skal bygges ut.

Nygårdstjern hytteeierforening, datert 06.08.2023

Hytteeierforeningen mener antall nye hytter og plassering av disse er løst på en god måte i planforslaget.

Hytteeierforeningen er opptatt av at de ikke skal betale noe for ny avkjøring eller avfallsbod, og at avgift til vedlikehold av ny søppelbod ikke skal overstige den vedlikeholdskostnaden de betaler i dag. Påpeker at man kan hensynta dagens plassering av avfallsbod ved å legge veien vest for denne.

Hytteeierforeningen påpeker at fylkesveien (SSS-veien) har dårlig fremkommelighet for ulike kjøretøygrupper og høy fartsgrense.

Kommentarer:

I en reguleringsplan har man ikke anledning til å medta bestemmelser om privatrettslige eller økonomiske anliggender.

Plasseringen av søppelboden må endres for å sikre tilgjengelighet for renovasjonsbil. Dette må skje samtidig med bygging av nytt kryss, før man kan bygge nye fritidsboliger.

Forholdet til fremkommelighet og fartsgrense på fylkesveien må hytteeierforeningen eventuelt ta opp med fylkeskommunen.

Tom Helge Rønning, datert 03.08.202

- 1) Ber kommunen ta med i vurderingen på hvilke måte man kan legge til rette for båtplasser og generelt tilrettelegge for at hytteeiere i området kan sikres tilgang til sjøen.
- 2) Det nye feltet må ikke få negative økonomiske konsekvenser for nåværende hyttefelt, med hensyn på vei og renovasjon.

Kommentarer:

- 1) Forslagstiller har på det nåværende tidspunkt ingen planer eller tanker for hvordan hytteeiere i området kan sikres båtplasser eller tilgang til sjøen.
- 2) Se kommentar ovenfor til likt innspill fra hytteeierforeningen.

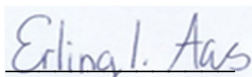
Annet

Da planforslaget som følge av utførte endringer må på en begrenset høring, og avkjørsel og søppelbod må flyttes lengre sør, ønsker forslagstiller samtidig å foreslå et område for lagerbygg (BL1) og få en vurdering av dette fra berørte parter. Bakgrunnen for dette er at det er mange som ønsker et sted å oppbevare båt, henger mv. innendørs og nært hytta, istedenfor å dra det med seg hjem og ha det stående ute. Dette sparer bomiljø for skjemmende opplag i hager og på gårds plasser, støy fra blafrende presenninger og transport til og fra hjemsted med de virkninger det har på miljøet mv.

I området for lager planlagt oppføring av garasjeanlegg/lagerbygg for utleie. Det er foreslått en utnyttelsesgrad på %BYA=75%, og maksimal mønehøyde 5 meter.

Da avkjørselen til området foreslås flyttet, og ny vei går gjennom eksisterende søppelbod, er eksisterende avkjørsel regulert med avkjørsel som skal stenges og eksisterende søppelbod med bebyggelse som forutsettes fjernet.

Stærk & Co AS


Erling I. Aas
Arealplanlegger

Vedlegg:

- Forslag til endrede reguleringsbestemmelser, revidert 20.11.2024.
- Forslag til endret reguleringsplankart, revidert 20.11.2024.
- Illustrasjoner vei, revidert 20.11.2024
- Illustrasjoner vei lengdeprofiler, revidert 20.11.2024
- Avkjørsel plan og lengdeprofil, revidert 20.11.2024
- Kartlegging av biologisk mangfold, Faun rapport 013, 2024, datert 10.09.2024
- Kartlegging av sulfidholdig grunn, MM Consulting AS, datert 06.09.2024

Kopi:

Magne Martinsen