



---

Arkivsak-dok. 20/04066-31  
Saksbehandler Tor Hallvard Taxerås

Saksgang	Møtedato
Utvalg for samfunn	01.02.2022
Bystyret	10.02.2022

---

## Saksframlegg

### **Sluttbehandling av Detaljregulering for Småbakkan hyttefelt - gnr. 202, bnr. 1 og 2 - Kråkeland - (planId:4207\_202007) - Flekkefjord kommune.**

#### **Rådmannens innstilling:**

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12, vedtas Detaljregulering for Småbakkan hyttefelt – gnr. 202, bnr. 1 og 2, - PlanId:4207\_202007, med revidert plandokumenter av 13.01.2022, og med slike endringer;

- Ny fastsettes ny planbestemmelse § 4.3, med slik ordlyd; «*VFS er badeplass. Det skal være minimum 10 meter avstand mellom badeplass og tilrettelagte båtplasser som nevnt i § 4.2.*
- Planeringshøyde for tomt nr. 22 (BFF22) settes til kote +426
- Friområde GR1 tas ut av planbestemmelse § 3.6.

Plandokumentene oppdateres i tråd med planvedtaket.

#### **Vedlegg**

4207\_202007\_Rp\_Småbakkan\_Plankart\_11.01.2022  
4207\_202007\_Rp\_Småbakkan\_Bestemmelser\_2022.01.13  
4207\_202007\_Rp\_Småbakkan\_Planbeskrivelse\_2022.01.13  
4207\_202007\_Rp\_Småbakkan\_Naturmangfoldutredning\_276071\_2\_1  
4207\_202007\_Rp\_Småbakkan\_Illustrasjoner\_sommer\_276073\_2\_1  
4207\_202007 - Saksframlegg til 1.gangsbehandling av Detaljregulering for Småbakkan hyttefelt

#### **Saken kort fortalt**

Formålet med planforslaget er å legge til rette for fritidsboliger ved område Småbakkan ved Kråkelandsvannet. Området er en videreføring av eksisterende hyttefelt på Stølen gnr. 202, bnr. 1. Området har adkomst fra fv. 42. med videre privat veg til hyttetomtene. Det er planlagt 26 frittliggende

fritidstomter som hver kan bebygges med en fritidsbolig og en garasje/carport. Maks bruksareal (BRA) for hver fritidsbolig må ikke overstige 150 m<sup>2</sup>, og med maks bebygd areal (BYA) på 190 m<sup>2</sup>. På tomt nr. 22 kan det settes opp to fritidsboliger. Størrelsen på hyttetomtene er ca. 1 daa, men varierer noe utfra terrenget og beliggenhet. Det er planlagt for høystandardis fritidsboliger med innlagt strøm, vann og avløp og med kjørbare veg fram til hver hytte. Parkering for to biler på egen tomt.

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF – område, hvor det er tillat med spredt hyttebebyggelse. Innenfor planperioden kan det bygges inntil 4 hytter innenfor området. Da planinitiativet overstiger antall enheter, utløser det krav om reguleringsplan. Planinitiativet er bare delvis i tråd med arealdelen, og det er krav om konsekvensutredning (KU) for planarbeidet etter reglene i PBL § 4-2, med tilhørende forskrift.

Eiendommene innenfor planområdet eies av Terje Hamar og Liv Midtbø (202/1) og Hans Olaf Tønnesen og Else Egedal Tønnesen (202/2). Planarbeidet utføres av Drag Arkitektur og Byggteknikk AS.

For ytterligere informasjon om formål og planområdet ellers vises det til kommunens saksfremlegg som fulgte saken ved 1.gangsbehandlingen og ligger vedlagt.

### **Prosess**

Planinitiativet ble fremlagt for kommunen i oppstartsmøte med planavdelingen den 20.10.2020. Varsel om oppstart av planarbeid og høring av forslag til planprogram ble sendt ut 4.11.20. Planprogrammet ble fastsatt av Utvalg for samfunn den 13.04.2021. For ytterligere informasjon om planprosessen vises det til kommunens saksfremlegg som fulgte saken ved 1.gangsbehandlingen og ligger vedlagt.

Utvalg for samfunn vedtok å sende planforslaget ut på høring i sitt møte 07.09.2021. Planforslaget ble sendt på høring og offentlig ettersyn fram til 27.10.2021. Ved fristen utløp var det kommet inn seks uttalelser. Disse var;

#### Høringsuttalelse fra Mattilsynet, datert 15.09.2021.

Mattilsynet har innspill angående drikkevann. Det må beskrives hvordan tilstrekkelig og godt drikkevann skal sikres. Beskrivelse av vannforsyning må fremkomme i planen. Nasjonale må anbefaler bl.a. fellesløsninger for vannforsyning. Det er krav til at vannforsyningen dokumenteres og at vannkilde med tilhørende beskyttelsessone avmerkes som spesialområde, hensynssone. Ev. muligheter for forurensing av vannkilden fra andre planlagte tiltak må medtas i risikoanalysen. Vannbehandling og kildebeskyttelse skal til sammen gi tilstrekkelig hygieniske barrierer, og det må derfor tas høyde for et nødvendig vannbehandlingsanlegg i planarbeidet.

#### *Administrasjonens vurdering;*

*I revidert planforslag er det planlagt for eget vannforsyningsanlegg (BVF) beliggende avskilt og høyere i terrenget enn avløpsanlegget. Det er gitt tilfredsstillende bestemmelser til BVF. Etter administrasjonens vurdering er Mattilsynets høringsinnspill tatt til følge.*

#### Høringsuttalelse fra Agder fylkeskommunen, datert 25.10.2021;

Agder fylkeskommune har ingen vesentlige merknader til planforslaget, men mener planen bør presiseres og bearbeides på følgende punkter;

- Bestemmelsene til, og bruken av, området avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag er noe uklare. For eksempel er område VFS avsatt til *friluftsområde i sjø og vassdrag* og området omtales også som *badeområde* i bestemmelsenes § 3.7. I visualiseringen er det imidlertid vist en brygge i dette området. I bestemmelsene § 4.1 er det dessuten åpnet for oppføring av brygge m.m. i hele vannområdet. Dette bør klargjøres og badeplass bør ikke «blandes sammen med» båtplass.
- Det er mellom noen av tomtene inntegnet passasjer som leder ned til vannet. Dette er positivt, men passasjene kan med fordel gjøres noe bredere.
- I bestemmelsene åpnes for visse tiltak i friområdene i forbindelse med planering av tomtene. Blant annet heter det i § 3.6 at det i område GF1-5 tillates *skråning/tilbakefylling* til mur. En bør så langt mulig unngå inngrep i det omkringliggende friområdet – selv om tiltakene er av midlertidig karakter. Særlig gjelder dette tiltak i GF1 mot vannet.
- Det bør tegnes inn en byggegrense mot vannet for tomtene BFF9 – BFF 12. Dette for å dempe det bebygde uttrykket mot vannet. Det vises her bl.a. til at *visualiseringen* viser at bebyggelsen på tomt BFF11 er lagt bak en liten kulle, mens planen formelt hjemler at bebyggelsen kan bli liggende på selve kollen.
- Det bør vurderes å innta bestemmelser om at atkomstveien som krysser myr skal anlegges på en måte som minimaliserer inngrep i myra, jf. det som gjelder for hyttene.

#### Administrasjonens vurdering/kommentar:

- Hensyn tas. Administrasjonen mener det bør fastsettes ny planbestemmelse under § 4 som ivaretar en minimums avstand mellom badeplass og båtplasser innenfor vannområdet, se tilråding under vurderinger.
- Hensyn tas. Forslagsstiller har utvidet passasjene mellom aktuelle tomter.
- Hensyn tas. Administrasjonen *tilrår* endringer, se under vurdering.
- Hensyn tas. Det er fastsatt byggegrense mot vannet for tomtene BFF9 – BFF12.
- Hensyn tas. Kjørveger skal anlegges med bruk av geonett slik at planum (myrunderlag) ikke fjernes. Veier legges flytende med steinsåle på duk, se under vurdering.

#### Høringsuttalelse fra Drag Arkitektur og Byggteknikk AS, datert 26.10.2021;

- Innspill til endring av bestemmelser om rekkefølgekrav til opparbeidelse av lekeplass f\_BLK1.

#### Administrasjonens vurdering/kommentar:

*Hensyn tas. Bestemmelsene er justert med at den ene lekeplassen utformes som nærlekeplass (BLK1) og en som sandlekeplass (BLK2) og skal utstyres og utformes i tråd med kommunalteknisk norm. Lekeplass f\_BLK1 er flyttet ut av myrområdet og gitt en mer egnet plassering nord i området. Det er også satt rekkefølgekrav til når lekeplassene skal være ferdig opparbeidet, jfr. § 6.7. Administrasjonen mener det er uproblematisk å godkjenne en slik endring. Det er i utgangspunktet ikke krav til lekeplasser i områder for fritidsbebyggelsen.*

#### Høringsuttalelse fra Agder Energi Nett AS, datert 26.10.2021 ;

- Agder Energi ber om at det avsettes areal til energianlegg i plankart og bestemmelser.

*Administrasjonens vurdering; Forslagsstiller har regulert inn eget område for trafo innenfor BE energianlegg og samtidig fastsatt bestemmelser til formålet.*

#### Høringsuttalelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat NVE, datert 26.10.2021;

- NVE har ingen spesielle merknader.

- Gir opplysninger om at vannuttak kan være konsesjonspliktig etter vannressursloven.

*Administrasjonens vurdering; Forslagsstiller vurderer vannressursloven før utbygging.*

Høringsuttalelse fra Statsforvalteren i Agder, datert 2.11.2021;

- Statsforvalteren mener registrerte myrer ikke er kartlagt på en tilfredsstillende måte og ber om ut fra et føre-var-prinsipp i naturmangfoldsloven § 9, om at planforslaget omarbeides til i større grad å ta hensyn til myrene. For myr 2 så bør veg legges utenom myra, og lekeplass og fritidsboliger på myrarealet utgå.
- Videre påpeker Statsforvalteren at gjennomført konsekvensutredning fremstår mangelfull på noen områder og gir en nærmere beskrivelse av dette i sin uttalelse.

*Administrasjonens vurdering;*

- *Forslagsstiller viser til at myrene er klassifisert som jordvannsmyrer i naturmangfolds rapport. Planforslaget har bestemmelser om hvordan vegen skal bygges, med geonett slik at myrene verken dreneres ut og graves opp som følge av vegbyggingen. For de tomtene som ligger på myrområdet er det en tilsvarende planbestemmelse med en fastsatt byggegrense som regulerer at enkelte hytter skal bygges på piler for å unngå drenering og frigjøring av CO<sub>2</sub>.*
- *Forslagsstiller har rettet opp i de mangler som var i KU på en tilfredsstillende måte etter administrasjonens vurdering.*

## **Lovhjemmel**

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken fram for bystyret for vedtak.

## **Vurdering**

Administrasjonen viser i det vesentlige til kommunens saksfremlegg som fulgte saken ved 1.gangsbehandlingen og ligger vedlagt. På de saksområdene hvor det er kommet inn vesentlige høringsuttalelser, kommer administrasjonen med vurderinger.

Endringer etter førstegangsbehandling. De viktigste endringene er:

- Første del av veg f\_SV1 er flyttet noe øst for å følge et fjellband istedenfor dalsøkk med vannsig.
- Det er videre regulert inn en liten parkeringsplass SPA langs kjørevegen inn til hyttefeltet for hyttegjester og besøkende. Planbestemmelse § 2.28 ivaretar opparbeidelsen og bruk.
- Etter innspill fra Statsforvalteren er lekeplass BLK1 flyttet ut av myrområdet og plassert på et mer egnet sted nord i planområdet. Etter innspill fra tiltakshaver er det forslag til nye planbestemmelser vedr. lekeplass jfr. § 2.19 og § 2.20.
- Ny planbestemmelse § 2.27 om bruk av geonett og flytende veglegeme innenfor bestemmelsesområdene #Myr1 og #Myr2, for å unngå drenering og frigjøring av CO<sub>2</sub>
- Etter innspill fra Agder Energi er det regulert inn område for energianlegg og fastsatt ny planbestemmelse § 2.23 om slik etablering.
- Etter uttalelse fra Mattilsynet er vannforsyningsanlegget plassert annet sted enn avløpsanlegget, for å unngå fare for forurensing av drikkevann.
- Det er fastsatt byggegrense mot vannet for tomtene 9 til 12 (BFF9 – BFF10 – BFF11 – BFF12) etter innspill fra Agder fylkeskommune.
- Byggegrensen for tomt 8 (BFF8) er snevret inn i sør for å unngå utbygging i myrområdet.

Endringene vurderes ikke som vesentlige og vil ikke påvirke omgivelsene negativt etter administrasjonens vurdering. Endringen er i hovedsak gjort for å imøtekomme høringsuttalelsene. Saken sendes derfor ikke på ny høring før sluttbehandling.

## Grønnstruktur

Agder fylkeskommune påpeker at friområdet GF1 mellom vannet og bebyggelse bør holdes tiltaksfri og at eksisterende terreng bevares. Administrasjonen er enig og *tilrår* derfor at GF1 tas ut av planbestemmelse § 3.6, slik at skråning/tilbake fylling til mur ikke tillates innenfor GF1.

## Landskap

Etter nærmere vurdering av plankart og gjennomført befaring i planområdet, vil administrasjonen bemerke at hyttetomt nummer 22 (BFF22) er planlagt for høyt i terrenget. I plankartet er maks planeringshøyde satt til kote +430. Dette ligger om lag 4 meter over dagens gjennomsnittlige terrenglinje for tomten og det er ingen gode argumenter for en slik oppfylling på et sted som allerede ligger høyt i terrenget og har gode utsiktsforhold. Det er heller ingen tekniske grunner til at tomten skal kunne planeres i en slik høyde. Etter administrasjonens vurdering vil dette gi en svært uheldig landskapstilpasning. Administrasjonen *tilrår* derfor at maks planeringshøyde justeres til kote +426 for tomt nr 22 (BFF22).

## Vassdrag

Det er planlagt mindre brygge med utligger for fortøyning av småbåter innenfor vannområdet. En brygge med båtplasser kan ut fra bestemmelsen anlegges både innenfor VFS og VNS. Likevel er det naturlig at etableringen skjer i området rundt VFS. Likevel anbefales det litt avstand mellom badeplass og båtplassene som anlegges. Administrasjonen mener det bør fastsettes en planbestemmelse som ivaretar en minimums avstand mellom badeplassen og tilrettelagte båtplasser innenfor vannområdet. Fortrinnsvis bør badeplassen anlegges innenfor VFS, og som også for øvrig nevnes i planbestemmelse § 3.7. Administrasjonen *tilrår* ny planbestemmelse §4.3, med slik ordlyd; «VFS er badeplass. Det skal være minimum 10 meter avstand mellom badeplass og tilrettelagte båtplasser som nevnt i § 4.2»

Samlet størrelse på brygge og utligger er inntil 24 m<sup>2</sup> bebygd areal (BYA). Videre er det innenfor friområde GF1 tillatt å bygge mindre badehus/omkledning/sauna tilrettelagt for allmenheten i tilknytning til bruken av område VFS. Maks størrelse er 8 m<sup>2</sup> BYA og med maks gesimshøyde 3,5 meter. Administrasjonen har ingen vesentlige merknader til bygg for allmenheten eller til størrelsen på bryggeanlegget.

## Myr

Statsforvalteren og fylkeskommunen kommer med faglige råd om å begrense tiltak i myrene. I revidert planforslag har forslagsstiller flyttet lekeplass BLK1 ut av myrområdet #Myr2, samt strammet inn byggegrensen for tomt 8 (FBB8) for å unngå bebyggelse i myrområdet.

Ved naturmangfoldutredning er det funnet to mindre myrer innenfor planområdet. Forslagsstiller omtaler dette nærmere som bestemmelsesområde #Myr1 og #Myr2 i bl.a. planbeskrivelsen kapittel 7.1. Administrasjonen vil bemerke at det ser ut til å være benyttet arealutbredelsen for et registrert løsmasselag i samme område. Arealutbredelsen som fremkommer i figur 18 er derfor ikke korrekt. Administrasjonen har gjort forslagsstiller oppmerksom på dette. I revidert plankart er bestemmelsesområdene gjort mindre. Det er ikke foretatt stikkprøver på hvor dype myrene er, eller anslag på hvor mye CO<sub>2</sub> som ligger lagret i myrene. Naturundersøkelsen viser imidlertid at det er to små myrer med henholdsvis størrelse på 1 daa og 1,5 daa. For å begrense graving innenfor myr 2 er det lagt inn både friområde og en vesentlig byggegrense som nettopp vil hindre drenering og utskifting av masser, ved at bebyggelse legges i ytterkant av myrene. Vegbyggingen gjøres også mer skånsomt ved at veger over myrområdene anlegges med bruk av geonett slik at planum (myrunderlaget) ikke fjernes. Vegen legges flytende med steinsåle på duk. I tillegg er det medtatt en bestemmelse (§ 2.17) om alternativ underbygning på pilarer, som kan benyttes i enkelte tilfeller hvor det er hensiktsmessig. Administrasjonen har ikke vesentlige merknader til vurderingen som er gjort og støtter konklusjonen om at potensialet for frigjøringen av lagret CO<sub>2</sub> har et beskjedent omfang.

### **Konsekvensutredning (KU)**

I sin høringsuttalelse påpekte Statsforvalteren i Agder en del mangler i KU. Disse er i all hovedsak rettet opp i nå. Utrednings tema som naturmangfold og økosystemtjenester er revidert, samt oppsummeringen under samlet vurdering, se KU-kapittel i planbeskrivelsen.

Samlet konsekvens er justert til negativ for alternativ 1. Utbygging innenfor planområdet gir en samlet negativ konsekvens, men ikke større enn det som er innenfor tålegrensen for utbygging i området.

### **Økonomiske konsekvenser**

Planforslaget har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

### **Konsekvenser for barn og unge**

Planforslaget er positivt for barn og unges fritidsaktiviteter. Det tilrettelegges for nær- og sandlekeplaser innenfor planområdet.

### **Konklusjon**

Administrasjonen mener revidert planforslag tar hensyn til høringsmerknadene på en tilfredsstillende måte og ivaretar ellers andre nødvendige hensyn.

Med bakgrunn i redegjørelsen overfor anbefaler administrasjonen at planforslaget Detaljregulering for Småbakk hyttefelt, Kråkeland – gnr. 202, bnr 1 og 2 – PlanId:4207\_202007, vedtas.