



Saksframlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
45/14	Plan- miljø og ressursutvalet	16.09.2014
64/14	Kommunestyret	07.10.2014

Detaljreguleringsplan for Stigemo hyttefelt - 2. gongs handsaming

Rådmannen si innstilling:

Med heimel i Plan- og bygningslova § 12-12 vert detaljreguleringsplanen for Stigemo hyttefelt med planid 201106, datert 22.05.2013, sist revidert 25.05.2014 og føresegner datert 21.05.2013, sist revidert august 2014 eigengodkjent.

Saksprotokoll i Plan- miljø og ressursutvalet - 16.09.2014

Handsaming:

Rådmannen si innstilling blei samrøystes vedteken.

Vedtak:

Med heimel i Plan- og bygningslova § 12-12 vert detaljreguleringsplanen for Stigemo hyttefelt med planid 201106, datert 22.05.2013, sist revidert 25.05.2014 og føresegner datert 21.05.2013, sist revidert august 2014 eigengodkjent.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 07.10.2014

Handsaming:

Plan, miljø og ressursutvalet si innstilling blei samrøystes vedteken.

Vedtak:

Med heimel i Plan- og bygningslova § 12-12 vert detaljreguleringsplanen for Stigemo hyttefelt med planid 201106, datert 22.05.2013, sist revidert 25.05.2014 og føresegner datert 21.05.2013, sist revidert august 2014 eigengodkjent.

SAKSUTGREIING

Samandrag/ konklusjon

Forslag til detaljregulering for *Stigemo hyttefelt* tilrådest godkjent med dei endringane som er gjort etter høyring og offentleg ettersyn. Endringane er gjort for å imøtekomme merknader frå ulike partar.

Bakgrunn for saka

Detaljreguleringsplanen for Stigemo hyttefelt inneheld 27 hyttetomter for utbygging med tilhøyrande infrastruktur, samt område for småbåtanlegg og badeplass. Området ligger på vestsida av Byglandsfjorden vis á vis Nesmoen.

I Plan- miljø og ressursutvalsmøte den 11.06.2013 vart det vedteke at reguleringsplanen skulle sendast på høyring og leggjast ut til offentleg ettersyn etter at kommune hadde motteke eit nytt revidert plankart, der frisktline og eigarform på føremål vart endra.

Nytt plankart vart motteke 07.10.2013. Reguleringsplanen har vore lagt ut på offentleg ettersyn og sendt ut til høyring i perioden 25.10.2013 – 09.12.2013. I denne høyringsperioden kom det inn 6 merknader inkl. to motsegner.

Fylkesmannen i Aust-Agder, datert 25.11.2013.

Ein ynskjer å til rettelegge stien (kyststien) slik at funksjonshemma skal kunne ta seg fram langs denne. Etter Fylkesmannen sin vurdering bør det fastsettast føresegn om at friluftsområda, badeplassar og gangveg skal vere open for ålmenta, for å sikre tilgangen til desse områda, også i framtida.

I føresegnene pkt. 3.2, bokstav e) er det sagt at: «*Det tillates ikkje gjerde i området*». Vidare er det i pkt. 3.2, bokstav o) sagt at: «*Gjerde på utvendige terrasser skal vere høgare enn 0,9 meter*». Der er tilsynelatande motstrid mellom dei to nemnde føresegnene, og vi ber om at ei av føresegnene endrast, slik at det vert samsvar mellom føresegnene. Dersom gjerde tillates, antar vi at der i bokstav o) skal stå at desse ikkje skal vere høgare enn 0,9 meter, og vi ber ev. om at dette rettast.

Kommentar: Stien som er regulert inn skal vere i ei breidde på mellom 1 – 1.5 meter som skal grusast. Plassering av stien er og lagt slik at det ikkje skal vere for bratte stigningar, den fylgjer for det meste kotene. I føresegnene er det lagt opp til at sti og parkeringsplassen er open for ålmenta.

Ordet ikkje er teke inn i føresegna ved pkt. 3.2, bokstav o.

Rådet for eldre og funksjonshemma, dagsett 02.12.2013

Dei bed om at det vert tilrettelagt adkomst for funksjonshemma til badeplass og brygge.

Kommentar: Det er regulert inn gangsveg ned til bryggene som skal vere mellom 1 -1.5 meter brei. Den er og lagt slik at den fylgjer høgdekotene mest mogleg, for å unngå bratte stigningar.

Statens vegvesen, datert 29.11.2013

I planforslaget er det regulert inn to avkjørsler frå fylkesvegen 304. Dette er i strid med vår meldingsuttale, der vi føresette ei avkjørsel. Vi kan ikkje sjå at det ligg før gode grunner for

at ein skal godkjenne to avkjørslar i dette tilfelle. Statens vegvesen fremjar motsegn til den minst ønskelege avkjørsla, og ber om at den nordlegaste takast ut av planen før kommunen eigengodkjenner planen. Motsegna er grunngjeve med omsyn til trafikktryggleik.

Den attverande avkjørsla (sørlegaste) må teiknast heilt fram til primærvegen i plankartet.

Kommentar: Den nordlegaste avkjørsla er teke ut av planen og den sørlegaste avkjørsla er teikna heilt ut til primærvegen.

Otteraaens Brugsforening, datert 09.12.2013

Ein må ha klart for seg at tiltak i strandsona må sikrast mot flaumskader og bylgjeeresjon..

Kommentar: Hyttene vil verte liggjande frå kote 208 og høgare og vil liggje høgare enn utrekna PMF (maksimal pårekneleg flaum) høgde for nedre del av Byglandsfjorden.

Aust-Agder Fylkeskommune, kulturavdelinga, datert 09.12.2013

Fylkeskommunen som regional kulturminnevernmyndighet fremmer innsigelse til planforslaget på bakgrunn av utilbørlig skjemming av automatisk fredet kulturminne id. 130431, med hjemmel i Kulturminnelovens § 3 første ledd.

Fylkeskommunen kan trekke tilbake sin innsigelse ved at planen endres som følger:

- Tomt H14 og H13 flyttes helt opp til tomt H18. Dette fører til mer åpent landskapsrom rundt jernvinneanlegget, men medfører direkte konflikt med kullgrop id. 156577. Fylkeskommunen vektlegger en god og fremtidsrettet bevaring av jernvinneanlegget fremfor bevaring av både jernvinneanlegget og den enkeltliggende kullgropen.
- Tomt H10 fjernes, og stien trekkes lenger vekk fr jernvinneanleggets sørsiden
- Vei trekkes lenger vekk fra jernvinneanleggets vestsida.
- Automatisk fredet kulturminne markeres med hensynssone skravur H730.

Fylkeskommunen vil anbefale ovenfor Riksantikvaren at det innvilges dispensasjon fra den automatiske fredningen for den enkeltliggende kullgropen, men at jernvinningsanlegget sikres gjennom et varig vern med et areal rundt dette. Men før fylkeskommunen kan oversende en søknad om dispensasjon fra den automatiske fredningen for kullgropen, jf. kulturminnelovens § 8 fjerde ledd, så må fylkeskommunen trekke sin innsigelse. Det kan ikke fattes et endelig vedtak i saken før forholdet til automatisk fredete kulturminner er avklart.

Kommentar: Tomtene H13 og H14 flyttast opp til H18. Fylkeskommunen sender søknad om frigjering av kulturminne, etter nytt revidert plankart. Gangstien ved H10 flyttast 4 meter sørover. Hyttetomta H10 utgår og resterande arealet frå H10 etter flytting av gangsti vart fordelt mellom H7, 8 og 9 slik at dei vart noko større. Vegen i plankartet vart ikkje endra. Kulturminne er markert med hensynssone skravur H730.

NVE, datert 13.12.2013

I planen er det gjort konkrete vurderingar av skredfare. Det gjeng ikkje fram av planen kven som har gjort desse vurderingane, men dei er konkrete og mogleg å etterprøve. Det står blant anna at alle skredblokkane ligg inn på innsida av fylkesvegen, medan den planlagde utbygginga skal skje på utsida av fylkesvegen. Vi tar desse vurderingane til etterretning.

Kommentar:

Sjekkliste for risiko og sårbarleik er utført av planleggjar Fredrik Langfeldt. Konklusjonen er vurdert ut i frå kjente erfaringar for området som planleggjar har fått kjennskap til. I NVE sin database ligger delar av det regulerte området i utkanten av eit utløpsområde for snøskred og steinsprang. Desse utrekningane er basert på ei teoretisk utrekning frå kotene i kartgrunnlaget. Det er med dette ikkje sett krav til vidare undersøkingar.

Formelt grunnlag

Plan- og bygningslova § 12-12

Vurderingar og konsekvensar

Ein reguleringsplan kan ikkje takast opp til godkjenning før motsegna er vorte trekte skriftleg frå instansane. Det vart sendt eit nytt planforslag til Statens vegvesen der den nordlegast tilkomsten var teke ut av planen. Statens vegvesen trekte si motsegn til reguleringsplanen i brev, datert 12.02.2014.

Fylkeskommunen fekk og tilsendt eit nytt planforslag der endringane var teikna i eit nytt planforslag. Fylkeskommunen trekte si motsegn til planen i brev 25.06.2014. Samstundes sendte Fylkeskommunen ein søknad til Riksantikvaren om frigjering av det automatisk freda kulturminne den 09.07.2014. Svar på denne søknaden fekk Bygland kommune 18.08.2014 i frå Fylkeskommunen. Riksantikvaren godtek frigjeringa med ein føresetnad at kulturminne id 156577 merkast i plankartet som bestemmelsesområde og gjevast nr. #1 og at det vert teke inn fylgjande tekst i føresegene:

For bestemmelsesområde #1 gjelder følgende:

Automatisk fredete kulturminner i konflikt med tiltak i planområdet (kullgrop – id 156577) kan fjernes utan vilkår om arkeologisk utgraving.

Detaljreguleringsplanen er i tråd med arealføremålet i kommuneplanen, utbygging for fritidsbusetnad. I samband med 1. gongs handsaminga vart prinsippa i Naturmangfaldlova handsama. Planen er vurdert til å ikkje røre naturmangfaldet på ein negativ måte.

Med dei endringane som er gjort i planen, og vurderingar som vart gjort i samband med 1. gongs handsaming, kan det tilrådest at planen vert godkjent.

Bygland, 13.01.2015

Rådmann

Vedlegg:

1. Brev frå Fylkesmannen i Aust-Agder, datert 25.11.2013

2. Vedtak frå Rådet for eldre og funksjonshemma, datert 25.11.2013
3. Brev frå Statens vegvesen, datert 29.11.2013
4. Brev frå Otteraaens Brugseierforening, datert 09.12.2013
5. Brev frå Aust-Agder fylkeskommune, datert 09.12.2013
6. Brev frå NVE, datert 13.12.2013
7. Brev frå Statens vegvesen, trekking av motsegn, datert 12.02.2014
8. Brev frå Aust-Agder fylkeskommune, trekking av motsegn, datert 25.06.2014
9. Kopi av søknad til Riksantikvaren, datert 09.07.2014
10. Brev frå Aust-Agder fylkeskommune om endeleg uttale, datert 15.08.2014
11. Detaljreguleringsplankart
12. Føresegner til detaljreguleringsplanen

Melding om vedtak sendast:

Gunnstein Bratteland, Skomedal, 4745 Bygland

Fredrik Langfeldt, 4745 Bygland

Statens vegvesen Region Sør, Pb 723 Stoa, 4808 Arendal

Aust-Agder Fylkeskommune, Pb 788 Stoa, 4809 Arendal

Fylkesmannen i Aust-Agder, Pb 788 Stoa, 4809 Arendal