

DETALJREGULERING  
**HAUGEVIKILEN HYTTEOMRÅDE**

Petter Danielsen og Tor Helge Ribe

Planbeskrivelse utgave 04

Dato: 2023-12-18



## DOKUMENTINFORMASJON

Plantittel:	Haugevigkilen hytteområde
Utgave/dato:	utgave 01/dato 01.08.13 utgave 02/dato 18.10.13 (gjelder revisjon 01.10.13)
Tiltakshaver:	Petter Danielsen 4770 Høvåg, Lillesand  Tor Helge Ribe 4770 Høvåg
Konsulent:	Asplan viak AS Kystveien 14 Postboks 701 Stoa 4808 Arendal Tlf. 417 99 417
Oppdragsleder:	Ing. Roar Melsom Tlf. 905 14 786
Medarbeidere:	L.ark. Helene Øhlenschlæger Tlf. 454 87 521 Ing. Marianne Grigson Ing. Sidsel Urfjell Geograf Øivind Hugsted
Leveranse:	Reguleringsplan Illustrasjonsplan 3D-illustrasjoner fra modell Planbeskrivelse med bestemmelser Risiko- og sårbarhetsanalyse
Arkiv Asplan Viak AS:	O\529619

## INNHold

Kap.	Pkt.	Overskrift	Side
		<b>HOVEDDEL</b>	
1		<b>INNLEDNING</b> .....	3
	1.1	Hensikt med planarbeidet	
	1.2	Informasjonsmøte	
2		<b>PLANOMRÅDET</b> .....	4
	2.1	Beliggenhet	
	2.2	Dagens situasjon	
	2.3	Eiendommer	
	2.4	Geologi, naturmangfold og kulturminner	
	2.5	Topografi og vegetasjon	
	2.6	Befaringer og registreringer	
3		<b>PLANSTATUS</b> .....	18
	3.1	Gjeldende planer	
	3.2	Byggeforbud i 100-metersbeltet	
4		<b>PLANFORSLAGET</b> .....	21
	4.1	Generelt	
	4.2	Planinnhold	
	4.3	Arealer	
	4.4	Illustrasjoner	
	4.5	Trafikk/teknisk infrastruktur	
	4.6	Bryggeanlegget	
5		<b>KONSEKVENSER</b> .....	43
	5.1	Tilgjengelighet	
	5.2	Barn og unges interesser	
	5.3	Arkeologi	
	5.4	Naturmangfold	
	5.5	Brannberedskap	
	5.6	Risiko- og sårbarhetsanalyse	
6		<b>PLANPROSESS</b> .....	46
	6.1	Innledning	
	6.2	Melding om planarbeid	
		<b>TILLEGGSDDEL</b>	
7		<b>REVISJONER</b> .....	60
	7.1	Revisjon 01.10.13	
	7.2	Revisjon 18.02.14	
	7.3	Revisjon 18.12.23	
8		<b>VEDLEGG</b> .....	69

Tilleggsdelen omfatter prosess og revisjoner etter innlevering av planforslaget. Etter at planen er vedtatt i bystyret kan evt. tilleggsdelen tas ut og alle endringer innarbeides i hoveddelen.

# 1 INNLEDNING

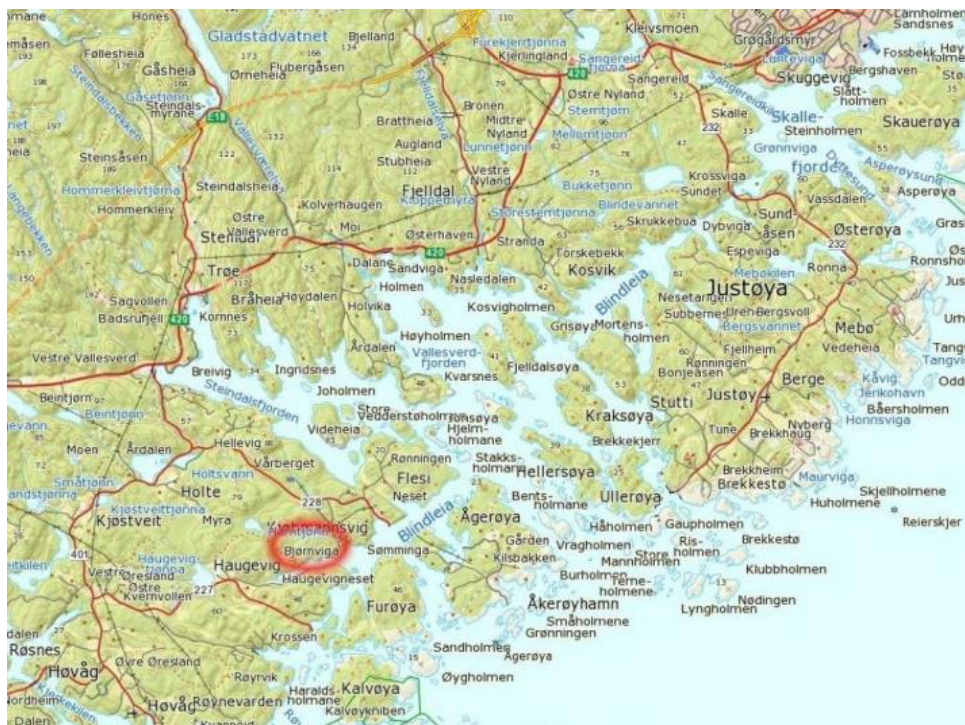
## 1.1 Hensikt med planarbeidet

Asplan Viak AS har utarbeidet forslag til detaljregulering for Haugevigkilen hytteområde på oppdrag for Petter Danielsen og Tor Helge Ribe.

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for videre utbygging av Haugevigkilen hytteområde og for en utvidelse av bryggeanlegget i Bjørneviga.

I kommuneplanen for perioden 2011 – 2023 er Haugevigkilen hytteområde avsatt til *bebyggelse og anlegg – fritidsbebyggelse* - F02. Forslaget til detaljregulering inneholder 29 nye tomter på eiendommen gnr. 101/bnr. 3 tilhørende Petter Danielsen og 7 nye tomter på eiendommen gnr. 102/bnr. 3 tilhørende Tor Helge Ribe.

Bjørneviga bryggeanlegg inngår i reguleringsplan for *Kjøpmannsvig – Flesi* vedtatt av Lillesand kommune 31.08.95. Flytebrygger med 140 båtplasser ble montert i år 2000 og anlegget utvidet med 20 plasser i 2001. Forslaget til detaljregulering inneholder ytterligere 62 båtplasser. Ved revisjon 01.10.13 er antall nye båtplasser redusert med 5 til 57.



Kartutsnitt. Rød ring viser lokalisering av Haugevigkilen, Høvgå, Lillesand.

## 1.2 Informasjonsmøte

Etter ønske fra Haugevigkilen Velforening ble det den 29.07.13 avholdt informasjonsmøte i området (ved bryggeanlegget i Bjørneviga).

De fremmøtte hytteeierne var primært opptatt av utvidelsen av bryggeanlegget og mente at passasjen mellom anlegget og land på motsatt side vil bli for smal. Noen mente også at antall hytter bør reduseres på grunn av lite tilgjengelig strandlinje. Tor Helge Ribe ga uttrykk for at han er innstilt på å diskutere justeringer på bryggeanlegget for å finne fram til en best mulig løsning.

## 2 PLANOMRÅDET

### 2.1 Beliggenhet

Området som er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel omfatter del av eiendommen gnr. 101/bnr. 3, utgjør ca. 62 daa og ligger ved Blindleia syd for Kjøpmannsvik, mellom Steindalsfjorden og Røynevarðsfjorden. Området i kommuneplanen grenser mot Haugevigkilen 100 meter inn fra strandlinjen. Eiendommen grenser til sjøen (Haugevigkilen) med ca. 300 meter strandlinje medregnet eksisterende, tidligere fradelte tomter.

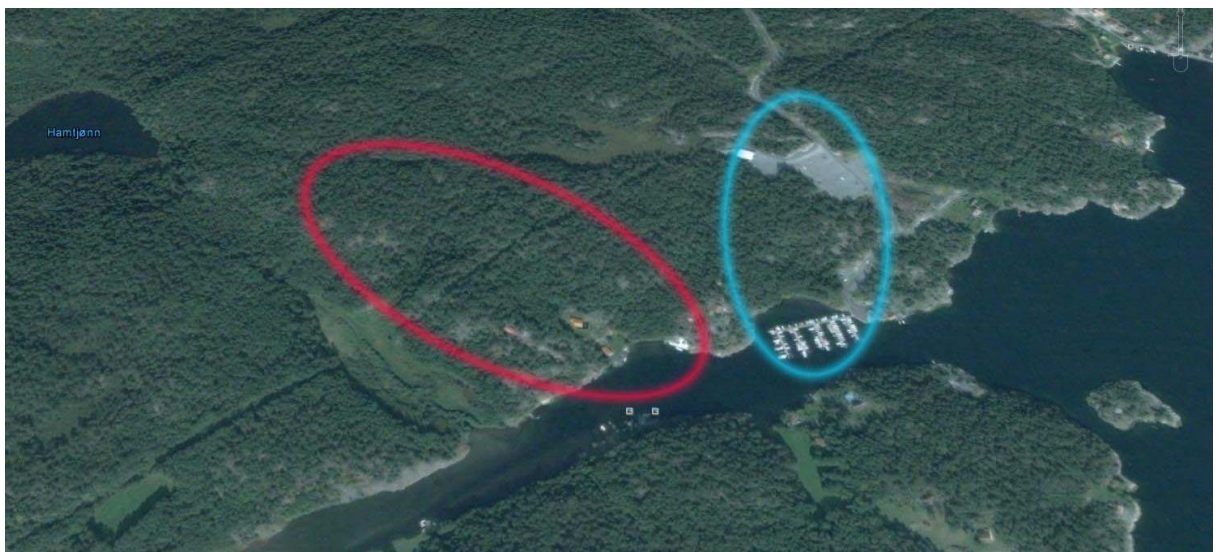
Lillesand kommune har stilt krav om at detaljreguleringen også må omfatte arealene i sjøen.

### 2.2 Dagens situasjon

Området har kjøreatkomst fra fv 228 via den private veien ned til Bjørneviga. De eldre hyttene i Haugevigkilen har i dag parkering på parkeringsplassen i tilknytning til båtserviceanlegget som Tor Helge Ribe driver på sin eiendom gnr. 102/bnr. 3 (hovedbruket), og videre derfra gangatkomst over eiendommen gnr. 102/bnr. 5.



Kartutsnitt – hytteområdet markert med rød ring og båtserviceanlegget med blå ring.

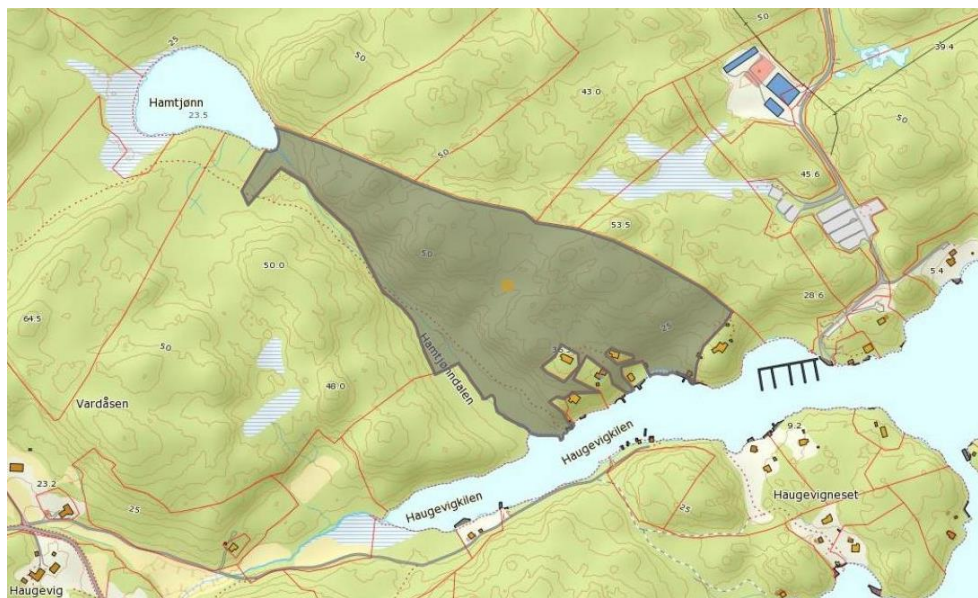


Utsnitt fra Google Earth. Hytteområdet er markert med rød ring og båtserviceanlegget med blå ring. Markeringen er omtrentlig.

## 2.3 Eiendommer

Planforslaget omfatter følgende eiendommer:

Gnr./bnr.	Hjemmelshaver	Adresse	Poststed
101/3	Petter Danielsen	Haugevik	4770 Høvåg
101/25, 26	Svein Erik Marum	Skippergata 55	4611 Kristiansand
101/24, 27	Kari og Kåre Gustav Espedal	Hana Terrasse 3	4328 Sandness
101/29,30,39	Inger Malmanger Flaa	Øvre Smestadvei 34B	378 Oslo
101/31	Johan Fredrik Gjesdahl	Major Laudals vei 9	4630 Kristiansand
101/34	Wayne F O Castle		
	Yngvild Hagen Castle	Venneslavegen 417	4700 Vennesla
101/50	Thea Fosnæs Skudal	Måmyrstien 3B	4018 Stavanger
102/3	Tor Helge Ribe	Kjøpmannsvik	4770 Høvåg
102/24	Inger Lill M Pedersen	Sømsveien 66B	4637 Kristiansand
102/27	Jorunn K. Brekke Hodne	Von Øtkens vei 3B	1169 Oslo
	Jan Tor Vatne	Beverkollen 55	1275 Oslo
102/64	Yngvar Skaar	Kjøpmannsvik	4770 Høvåg
102/65	Bjørnevika Båt og Parkeringsanlegg		
		Kjøpmannsvik	4770 Høvåg
102/98	Kristine Gilje	Nymansveien 63	4014 Stavanger
	Agnes Katrine Gauslaa	Lofthus 19	4790 Lillesand
	Astrid Liv Winther	Fruktveien 4A	4635 Kristiansand



Gnr.101/ bnr. 3. Utsnitt fra Asplanviak-kartet, Avintet.no

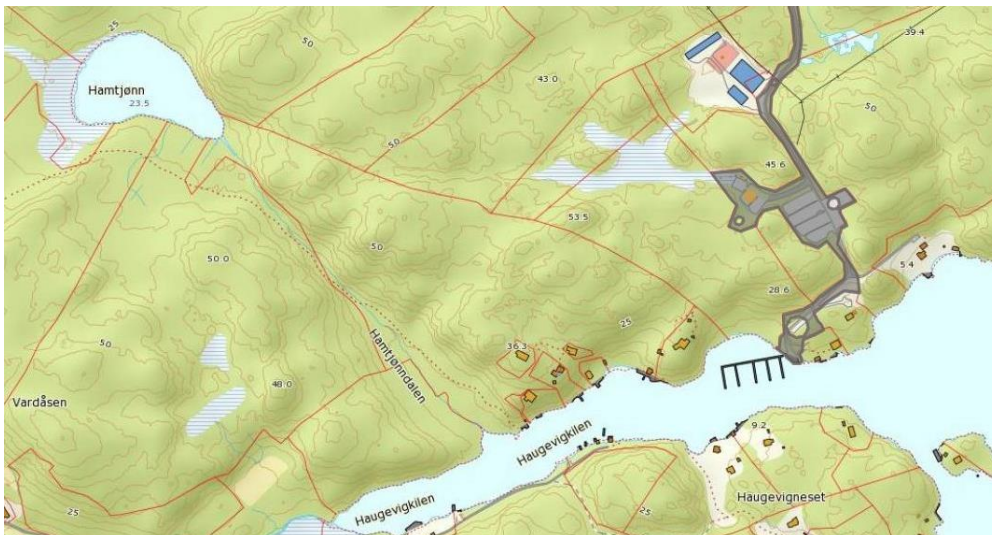
Kartet viser eiendommen gnr. 101/ bnr. 3 tilhørende Petter Danielsen med skravur. Eiendommen utgjør 114,8 daa.

Flere av de tidligere fraskilte tomtene har ikke koordinatfestede grenser, og er vist med stiplet strek i kartgrunnet.



Kartutsnittet viser den del av eiendommen gnr. 102/ bnr. 3 som ligger innenfor forslaget til detaljregulering.

Gnr. 102/ bnr.3



Parkeringsplassen og atkomsten til Bjørneviga er fraskilt som egen parsell gnr.102/ bnr. 66.

Gnr. 102/ bnr.66



Båtserviceanlegget er fraskilt som egen parsell gnr.102/ bnr. 69.

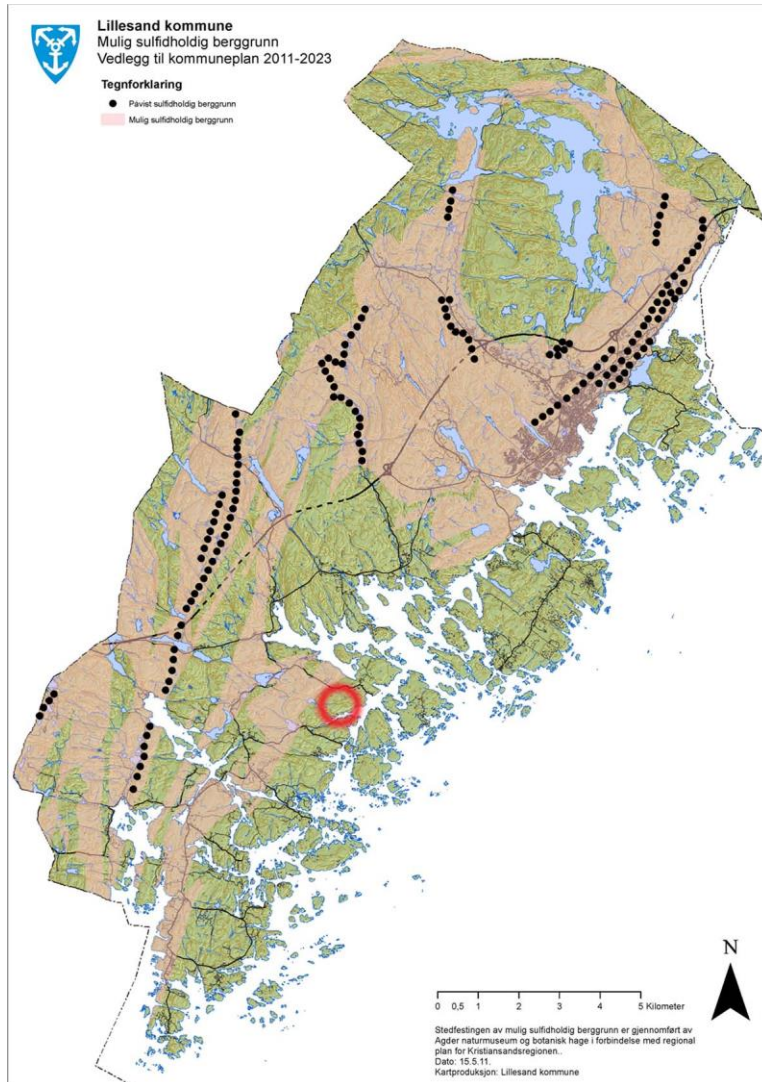
Gnr. 102/ bnr.97



## 2.4 Geologi, naturmangfold og kulturminner

Kapitlet inneholder informasjon i kommunedelplanen knyttet til geologi, samt registreringer fra offentlige tilgjengelige databaser om naturmangfold og kulturminner.

### 2.4.1 Geologiske forhold, forekomster av sulfid



Oversiktskart for mulig sulfidholdig berggrunn. Kartet er vedlegg til Kommuneplanen for Lillesand kommune 2011-2023.

Planområdet er markert med rød ring på kartet.

Temakartet viser at planområdet for Haugevigkilen hytteområde ligger utenfor berggrunn med mulig forekomster av sulfid. Det forventes derfor ikke at sulfidholdigmasser vil være et problem i utbyggingsområdet.

### 2.4.2 Naturmangfold

Direktoratet for naturforvaltning har to registreringer i Naturbasen innenfor planområdet - en av ålegress i Haugevigkilen og en rødlisteart.

- Ålegress

Ålegress er svært artsrike områder og anses som truet, bl.a. av utbygging i strandsonen. Siden ålegressengene er viktige for det biologiske mangfoldet i gruntvannsområdene, kan det få store konsekvenser dersom disse forsvinner.

Ålegresset setter særlige krav til habitatet sitt, lys, bunnforhold, topografi og vanngjennomstrømmingen/bølger er viktige faktorer.

I følge DN`s håndbok omfatter undervannsenger grunne områder, vanligvis ned til 2 - 5 meters dybde, men kan også vokse dypere. Ålegress er avhengig av sollys for å kunne vokse. Ålegressets habitat er derfor lokalisert i områder med grunne vannkledte, hvor sollyset kan trenge gjennom vannet. Undervannsenger forekommer i grunne sund og beskyttede, langgrunne bukter og tidevannsoner med mer eller mindre brakkvannsåpning.

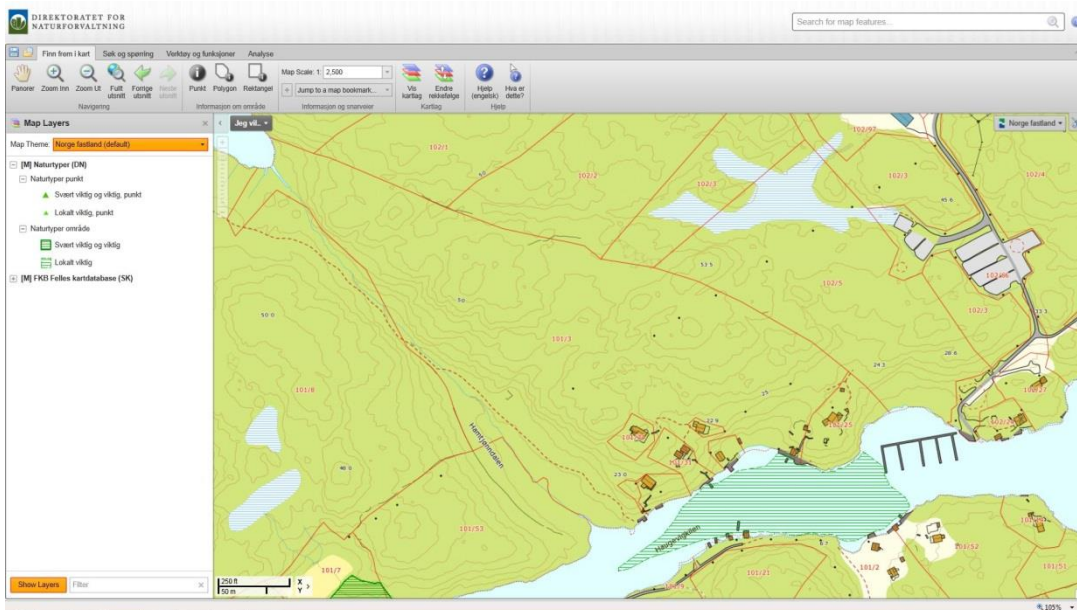
Ålegress vokser på sand- eller mudderbunn, hvor det kan danne store undervannsenger. Naturtypen er vanligst i beskyttede og middels eksponerte områder. Ålegress skiller seg fra tang og tare, ved at de har et rotsystem i bunnsedimentet som benyttes for næringsopptak og for å holde planten fast. Plantene kan bli inntil 50 cm høye.



Illustrasjon av et ålegress-samfunn, fra Håndbok 19-2001. Foto: Frithjof Moy.

Ålegressenger er viktige næringsområder for fisk og fugl. DIRNAT har ikke registrert gyteområde for torsk i fjordsystemet Haugevigkilen.

Det foreligger ingen registreringer for fugl.



Ålegresseng i Haugevigkilen.

- Røddlistart

Asplan Viak har vært i kontakt med Direktoratet for Naturforvaltning (nå Miljødirektoratet) for å få mer informasjon om denne registrering, som i Artskartet er kategorisert under *datamangel og nær truet*.

Seniorrådgiver i DN Svein Terje Båtvik skriver følgende i en e-post av 05.06.2013, etter samtale pr. telefon:

*«Haugevigskilen: Her finner jeg bare et gammelt belegg av ask Fraxinus excelsior, som ble samlet her i 1932 av en studentekskursjon der både Jens Holmboe og Johannes Lid*

var med, og som er belagt for Naturhistorisk museum i Oslo. Ask står som NT (nær truet) i Rødlista 2010.»

Artsdatabanken skriver følgende om Fraxinus excelsior:

«Ask (*Fraxinus excelsior*) er rammet av en nylig etablert sykdom og er vurdert som nær truet (NT) på grunn av en forventet kommende populasjonsreduksjon. Sykdommen er forårsaket av soppen *Chalara fraxinea*, og fører til nekroser i veden og til at toppskudd visner, se <http://www.forskning.no/artikler/2009/juni/222422>. Ifølge nettstedet ble den påvist på store deler av Østlandet og Sørlandet i 2008. I Follo, Vestfold og Grenland har det i 2009 vært en betydelig utvikling av sykdommen. Det er grunn til å tro at denne sykdommen vil bli alvorlig i Norge.

Ask er i hovedsak europeisk, men vidt utbredt fra Middelhavet til Midt-Norge. Den er et av de dominerende treslagene i flere typer edellauvskog og sumpskog, og er fortsatt i ekspansjon nordover, spesielt i Trøndelag og som forvillet i Nordland.

Hovedhabitat:

- Fjæresonesystemer
- Våtmarkssystemer
- Flomsonesystemer
- Fastmarksskogsmark»

Asplan Viak kan ikke se utbyggingen vil komme i konflikt med forekomsten av ask («*Fraxinus excelsior*) i området.



Forekomst av *Fraxinus excelsior*, vanlig ask er iflg. Direktoratet for Naturforvaltning registrert innenfor denne firkanten.

### 2.4.3 Kulturminner

En registrering øst for bryggeanlegget i Bjørneviga er avsatt som spesialområde i gjeldende plan for Kjøpmannsvik/Flesi og overføres til ny plan som Landbruks-, natur- og friluftsområde – vern av kulturminne.

Følgende informasjon er hentet fra *Kulturminnesøk*:

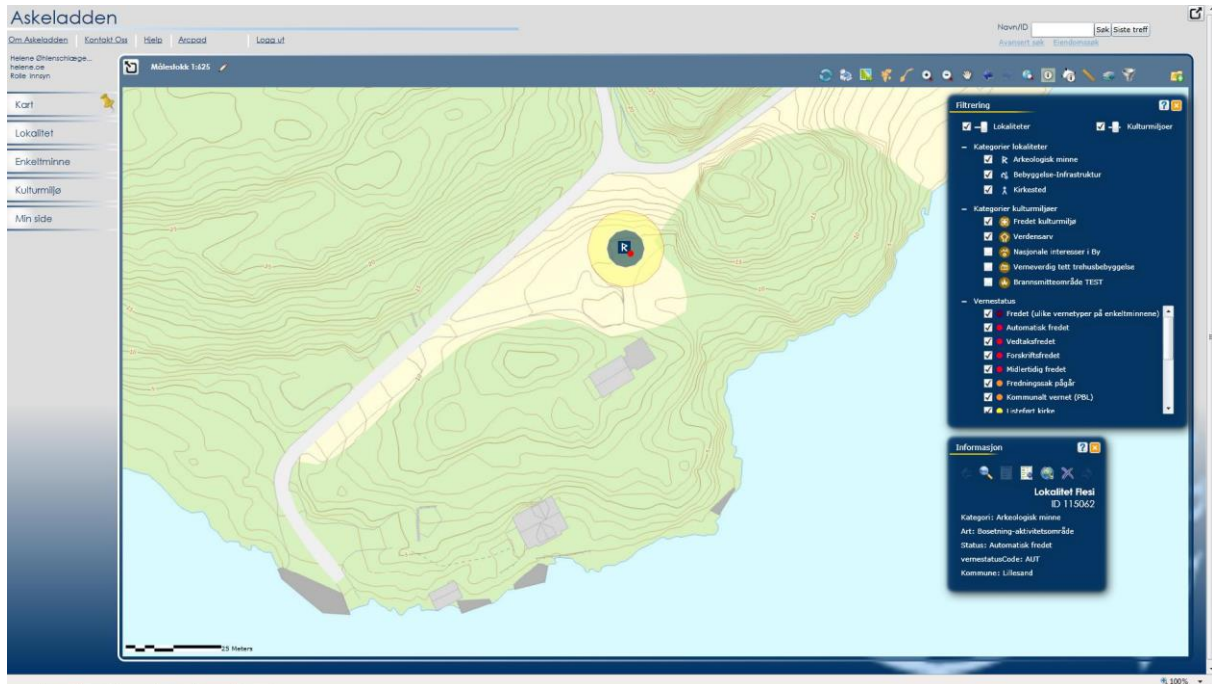
«Flesi/Type kulturminne: Bosetting, bosetting/Datering: Steinalder/Vernestatus: Automatisk fredet/Kommune: Lillesand/Synlig overbakken: ja/Lokalitet ID: 115062»

Frank Allan Juhl i Aust-Agder fylkeskommune skriver følgende i epost av 14.06.13 om lokaliteten og håndteringen av denne i planmessig:

«Ifølge askeladden dreier det seg om en steinalderlokalitet som består av en naturlig avrenset flate mellom bergknauser. En bekk, med meget varierende vannføring, skjærer

i nordøstlig del av flaten og har forårsaket en del erosjon i dette område. På vestsiden av bekken stiger terrenget nord mot vest, før det igjen flater ut.

Det er beskrivelsen i askeladden. Antar du har kart som viser området. Dette må sikres, hele flaten og en god buffersoner rundt den. Dette for å hindre utilbørlig skjemming mht inn- og utsyn fra steinalderlokaliteten. Bruk hensynssone for selve kulturminnet med dens automatiske sikringszone på 5m fra ytterkant og en annen hensynssone i arealet ut forbi.»



Kulturminne i Flesli, ID 115062

## 2.5 Topografi og vegetasjon

### 2.5.1 Terreng

Landskapet innenfor det planlagte hytteområdet karakteriseres av store sammenhengende fjellpartier i nord og øst, mens det avgrenses med bratte fjellsider på 20 - 25 ned mot Haugevigkilen i sør og mot Hamtjønndalen i vest. Terrengen er i hovedsak sørvest-orientert.

Innenfor området finner vi flere småtopper og mange naturlige små «terrasser» i terrenget. Det er fjell i dagen i størstedelen av området.



Kikk innover i Haugevigkilen



I strandsonen åpner terrenget seg med slakere hellning og antakelig tykkere jordlag. Her er antydning til sandstrand.

Området har som følge av sin sør – sørvestlige orientering svært gode solforhold.

På den del av eiendommen gnr. 102/bnr. 3 som det er foreslått å legge atkomstveien igjennom, utgjør en randsone mellom myr og store fjellpartier. Her møter myrene fjellet, som stedvis reiser seg bratt opp.



Fra eiendommen 102/3 med myr og bratte fjellsider.

## 2.4.2 Vegetasjon

Plantesamfunnene innenfor området hvor det planlegges tiltak med ny fritidsbebyggelse, består primært av furu- og eikeskog, stedvis gransk og myrete arealer.

Den tørketålende furuskogen vokser typisk på toppen av kollene, hvor det er næringsfattig, grunn jord og fjellet ligger gjerne i eller nær dagen med bunnsjikt av lyng.



Furuskogen, typisk toppvegetasjon med lyng i bunnsjiktet. Her et parti med yngre trær.

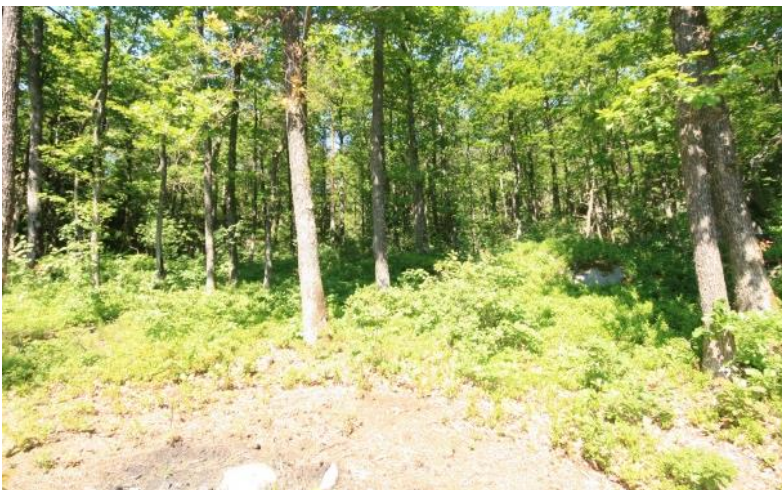


Eikeskogen, preges mange steder av unge trær og får dermed et «kratt»-agtig uttrykk

Nedover skråningene mellom de store furutrærne finner vi den næringsfattige eikeskogen. Den preges mange steder av yngre trær, noe som skaper et «krattaktig» uttrykk der det stedvis er vanskelig å ta seg frem. Bunnsjiktet i eikeskogen domineres av blåbærlyng men i de lavereliggende områder kommer det frem bregner. Det er grunt jordsmonn og fjellet ligger nær dagen.

Der hvor terrenget åpner ned mot «sandstranden» har eikeskogen antakelig bedre og rikere jordsmonn. Her finner vi større og eldre trær, samtidig som bregnene kommer inn i bunnsjiktet.

Strandsonen er vokset til av svartor og eik. Dersom det tynnes i vegetasjonen vil strandområdet kunne åpnes opp og tilgjengeligheten forbedres.



Eikeskogen i felt med store trær. Lysåpning ned mot vannet.

De næringsfattige eikeskogene har mange fellestrekk med furuskogen og er typisk på Sørlandskysten, hvor de ofte vokser om hverandre.



Område med grannskog

Det finnes mindre arealer med grannskog innenfor området.

Jorden er næringsfattig og skogen er tett, slik at det vokser lite i bunnsjiktet.

## 2.6 Befaringer og registreringer

### 2.6.1 Befaringer

Forslag til plassering av nye hytter er blant annet basert på befaringer i området.

I arbeidet med planforslaget er det benyttet kartgrunnlag med gps-registreringer for å finne gode platåer og «terrasser» som kan ta imot ny bebyggelse.

Illustrasjon viser gps-registreringer fra sommerbefaring i juni 2012.



Befaring med gps registrering vist på Google Earth.

### 2.6.2 Eksisterende bruk

- Opphold

På tross av at området ligger i naturskønne omgivelser og nær vann, er det få spor og tegn på bruk. Dette skyldes sannsynligvis at det er lite bebyggelse i området og at den nærmeste bebyggelsen er et fåtalls hytter. Det er ikke registrert spor etter barns lek, ferdsel fritidsaktiviteter/friluftsliv.

Området er preget av mye vegetasjon, som stedvis vokser som tett kratt, der det er vanskelig å ta seg frem. Strandsonen er mange steder utilgjengelig pga. bratt terreng, tett vegetasjon og private tiltak/anlegg.

- Tråkk



«Tråkket» fra fellesparkeringen som i dag er atkomst til de eksisterende hyttene, går over eiendommen gnr. 102/bnr. 5 og er vist på tegning LY001 - *Landskapsregistreringer for hytteplasseringer*.

Dette tråkket vil ikke bli berørt av de foreslåtte tiltakene i planen.

- Stier



Sti gjennom Hamtjønndalen. Stien ligger utenfor planområdet.

Gjennom Hamtjønndalen i den vestre delen av eiendommen gnr. 101/bnr. 3, går det en større etablert sti.

Stien starter ved en klynge bebyggelse i Haugevig, går rundt fjellet Vardåsen og ned til sjøen i Haugevigkilen.

Stien ligger utenfor planområdet og blir ikke berørt av tiltak.



Sti fra Haugevig rundt Vardåsen, gjennom Hamtjønndalen. Utsnitt fra Asplanviak kartet, Avintet.no.

### 2.6.3 Landskapsregistrering

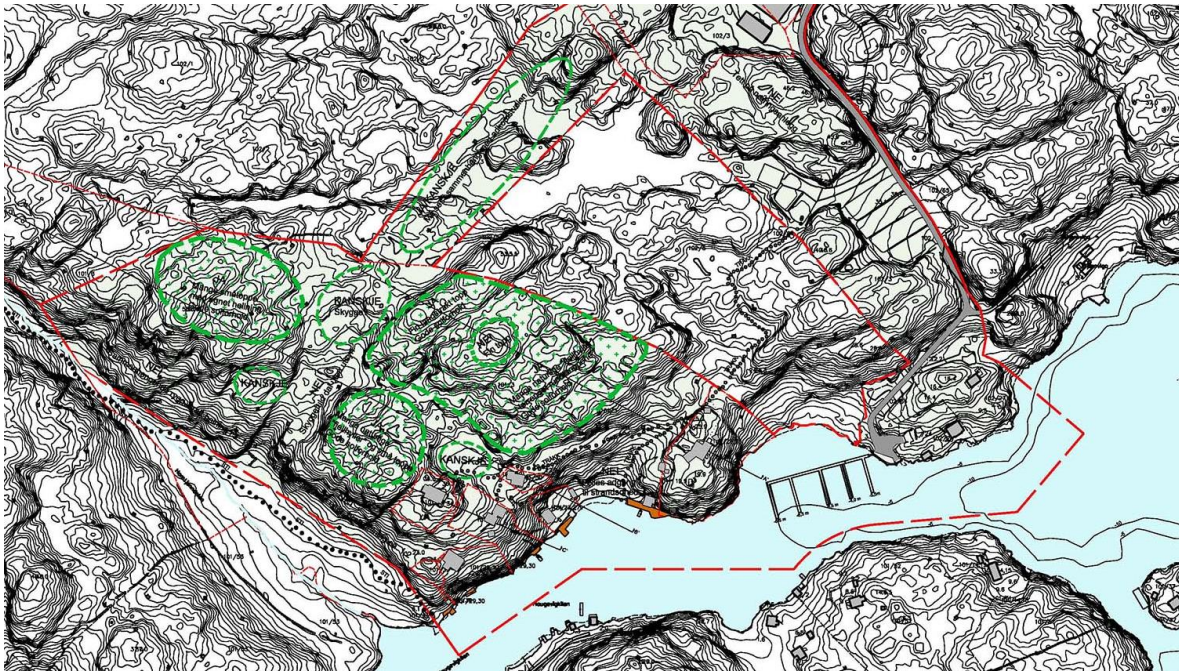
Registreringen er en landskapsarkitektfaglig vurdering av hvilke arealer innenfor planområdet som er egnet for å ta imot ny fritidsbebyggelse, og er basert på befaringer, registreringer og studier av kart og terrengmodell.

Registreringen viser 3 inndelinger; JA, NEI og KANSKJE basert på viktige temaer som topografi, hellning, og sol/skygge - og ikke minst egnethet for bebyggelse. På tegningen under er områdene som vurderes til JA og KANSKJE fremhevet med grønt. NEI-områder har en beskrivende tekst.

Formålet har vært å finne frem til de best egnede områder for plassering av ny bebyggelse og ut fra denne vurderingen jobbe videre med en mer eksakt plassering av tomter og bebyggelse.

Området kjennetegnes for øvrig av et typisk landskap i eggen. Etter Asplan Viaks vurdering vil ikke en utbygging være i konflikt med landskapet, når det tas tilstrekkelig hensyn til det karakteristiske terrenget.





Landskapsregistrering: Områdene der vurderes som egnet for fritidsbebyggelse er fremhevet med grønn stiplet linje og JA- eller KANSKJE-tekst.

#### 2.5.4 Eksisterende fritidsbebyggelse



Bryggeanlegg med båthus på gnr. 101/bnr. 25,26. Den røde hytten i bakgrunnen er gnr. 101/ bnr. 24,27

I det området som foreslås utbygd er det i dag 6 eksisterende hytter.

Tomtene er fradelt fra eiendommen gnr. 103/bnr. 1 og hyttene oppført i perioden mellom 1960 og 1995.

Hyttene ligger innenfor 100-metersbeltet og er plassert på koller/terrasser i terrenget, alle orientert mot Haugevigkilen.



Gnr.101/ bnr.34

Mange av de eksisterende hyttene er godt tilpasset til eksisterende terreng.

Området er utbygd uten reguleringsplan, og dermed uten at det er gjort en helhetlig vurdering av disponeringen av området.



Gnr.101/ bnr.50.



Gnr.101/ bnr. 31

Mange av de eksisterende hyttene har svært flott beliggenhet med panoramautsikt mot Blindleia.

Området er lite benyttet vinterstid.



Gnr, 101/ bnr.50 og gnr.101/ bnr.31

### 2.6.5 Båtserviceanlegg

Grunneier Tor Helge Ribe har etablert et moderne serviceanlegg for fritidsbåter i tilknytning til bryggeplassene i Bjørneviga. Anlegget omfatter flere store opplagshaller og en verkstedhall for reparasjon og vedlikehold. Leie av bryggeplass i Bjørneviga og vintervedlikehold/-opplag inngår i et felles opplegg for virksomheten.

Anlegget på land ligger 3 – 400 meter fra bryggeanlegget, i et område som er godt skjermet av fjell og koller mot omgivelsene.



Serviceanlegget

## 2.6.6 Parkering



Etablerte parkeringsplasser for bryggeanlegget.

Mellom båtserviceanlegget og bryggene har Tor Helge Ribe etablert en stor parkeringsplass med kapasitet for ca. 300 biler.

Plassen benyttes av hytteeiere og båtfolk.

## 2.6.7 Bryggeanlegget i Bjørneviga



Bryggeanlegget i Bjørnevika

Bryggeanlegget i Bjørneviga er anlagt med hjemmel i gjeldende reguleringsplan for Kjøbmannsvig/Flesi og omfatter i dag totalt 160 plasser. Bryggeanlegget med forslag til utvidelse er nærmere omtalt i kapittel 4.6.

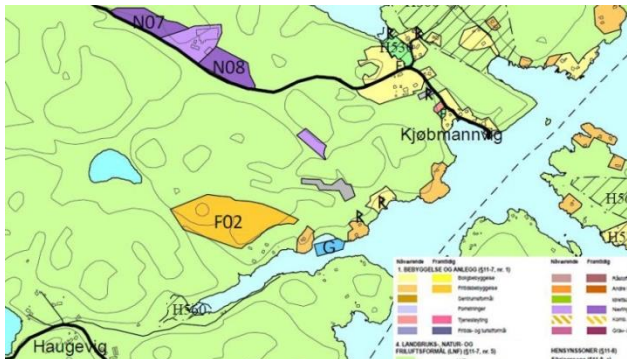
### 3 PLANSTATUS

#### 3.1 Gjeldende planer

##### 3.1.1 Kommuneplan 2011-2023

Kommuneplanen for Lillesand kommune for perioden 2011 – 2023 ble vedtatt av bystyret 11.10.2011.

Det foreslåtte utbyggingsområdet er angitt med betegnelsen F02. Bryggeanlegget i Bjørneviga er avsatt til *småbåthavn under bruk og vern av sjø og vassdrag* (markert med G).



Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Område F02.

Parkeringen og serviceanlegget er avsatt hhv. som samferdselsanlegg og næringsområde.

De eksisterende hyttetomter som inngår i reguleringsplanen for *Kjøpmannsvik – Flesi* er avsatt med byggeområde i kommuneplanen. Øvrig bebyggelse inngår i LNFR-området.

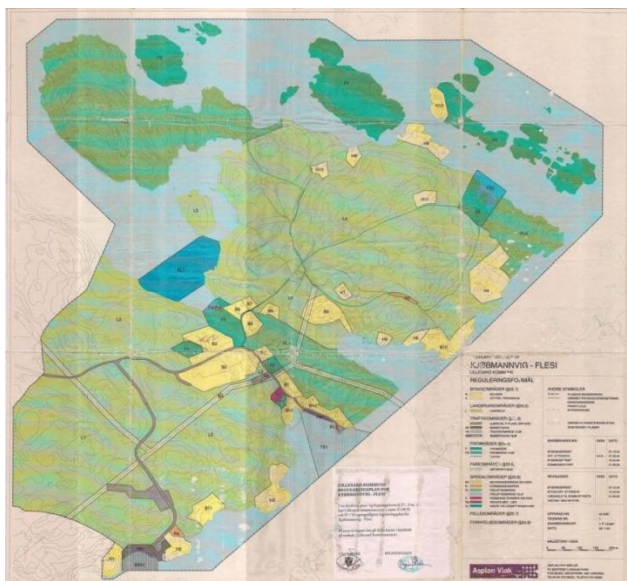
Fornminner er vist med symbolet R.

##### 3.1.2 Reguleringsplaner



Oversikt over reguleringsplaner i området iflg. kommunens nettside

Området som er avsatt til ny fritidsbebyggelse i kommuneplanen, er ikke regulert tidligere.



Reguleringsplan for Kjøpmannsvik/ Flesi

Reguleringsplan for *Kjøpmannsvik/ Flesi* (plan ID: 926-19980001) er vedtatt av Lillesand bystyre 31.08.1995.

I planen er områdene SB1 og SBS1 satt av til hhv. *småbåthavn* og *småbåthavn i sjø*. Områdene H1 – H12 er satt av til fritidsbebyggelse og områdene B1-B11 til boliger.

Nytt forslag til detaljregulering for Haugevigkilen hytteområde overlapper del av planen.



Utsnitt av reguleringsplan for Kjøpmannsvik/ Flesi vedtatt 31.08.1995

Under er gjengitt utdrag fra bestemmelsene til gjeldende plan for *Kjøpmannsvik/Flesi*:

- «4.1 Områdene skal benyttes til fritidshus med tilhørende uthus. Bebyggelsen skal være frittliggende. Bebyggelseareal (BYA) skal vises i bebyggelsesplan, jfr. pkt. 2.1.»
- 4.2 Innenfor område H4 kan det bygges inntil tre nye hytter og innenfor H11 to nye hytter. Utover dette tillates ingen ytterligere oppføring av hytter innenfor planområdet.
- 4.3 Hyttene kan oppføres i inntil 1 ½ etasje. Der terrenget er slik at det etter bygningsrådets skjønn er egnet for det, kan det bygges med ett underetasjeplan i tillegg.
- 4.4 Kommunen kan kreve at bebyggelsen innenfor områdene H1-H2-H3-H4-H5 og H6 tilpasses lokal tradisjonell byggeskikk.
- 6.1 I områdene skal det anlegges kjøreveger, parkeringsplasser, brygge, småbåthavn og trafikkområde i sjø som vist på planen.
- 6.4 På plankartet er skjæringer og fyllinger ikke inntegnet. Det forutsettes at nødvendige skjæringer og fyllinger kan legges inn på tilstøtende områder, selv om disse ikke er regulert til trafikkformål.
- 6.5 Innenfor området regulert til småbåthavn skal det etableres et vegetasjonsbelte mot H2 for å begrense innsyn til området og andre ulemper. Dette vegetasjonsbeltet skal ha en bredde på minimum 10 m.
- 9.1 Innenfor områdene finnes forninner som skal bevares slik de ligger.
- 9.2 Forninnene og et belte på 5 m rundt dem er fredet ved lov av 09.07.87, § 4 og 6.»

Bestemmelsene inneholder ingen særskilte krav til utforming av småbåthavnen/ bryggeanlegget mht. antall bryggeplasser.

### 3.2 Byggeforbudet i 100-metersbeltet

Byggeforbudet i 100-metersbeltet ble opprinnelig innført for å hindre tilfeldige og enkeltvise tiltak langs sjøen før områdene er regulert.

Forbudet gjelder i uregulerte områder og er retningsgivende for disponering av strandsonen i reguleringsplan. Forbudet gjelder ikke der annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller i reguleringsplan. Dette innebærer at byggeforbudet gjelder for alle områder som ikke omfattes av reguleringsplan og for områder som er regulert, men mangler byggegrense.

I de Statlige retningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen heter det i avsnittet som bl.a. omfatter kysten gjennom Aust-Agder:

*«I 100-metersbeltet langs sjøen skal følgende retningslinjer legges til grunn:*

- *Bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for andre formål, som for eksempel friluftsliv, naturvern, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø, landskap, landbruk, fiskerinæring, havbruk eller annen samfunnsmessig betydning. Ved utarbeiding av reguleringsplaner som innebærer bygging i strandsonen på arealer som er delvis utbygd, skal ferdselshensyn og landskapstilpassing spesielt vektlegges. «*

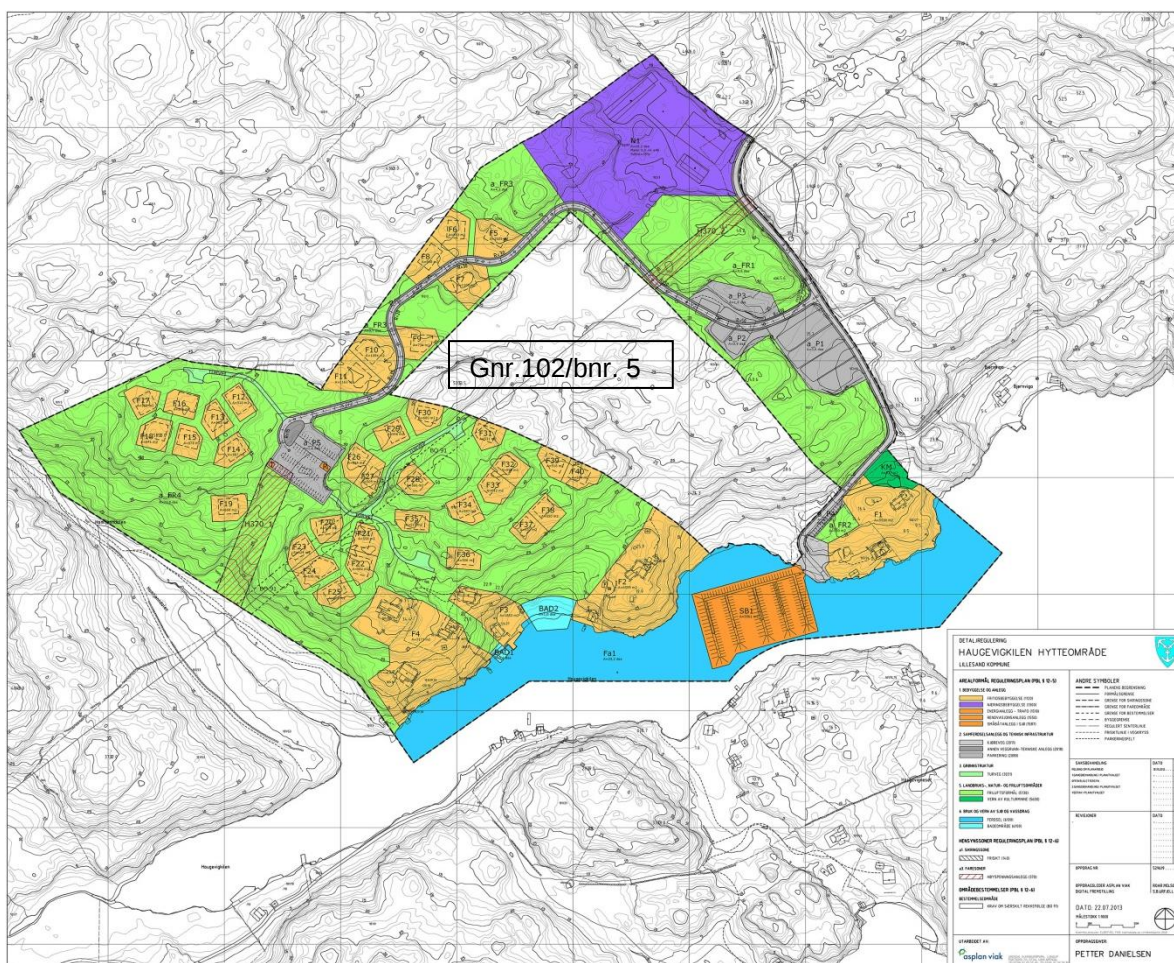
Disse retningslinjene er lagt til grunn for ved utforming av planforslaget for Haugevigkilen hytteområde.

## 4 PLANFORSLAGET

### 4.1 Generelt

#### 4.1.1 Framstilling og virkning

Planen er framstilt som privat detaljregulering etter plan- og bygningslovens § 12-3. I flg. Private detaljreguleringer gir hjemmel for igangsettelse av bygge- og anleggstiltak i 5 år fra vedtak i kommunestyret. Planens virkning kan etter søknad forlenges med 2 år av gangen. Etter fristen må det evt. fattes nytt planvedtak, som i praksis innebærer at planen må fremmes og behandles på nytt. Jfr. § 12-4 siste ledd.



Forslag til detaljregulering datert 22.07.13

#### 4.1.2 Avgrensning

Planområdet er i grove trekk avgrenset mot Hamtjønndalen i syd, i kommuneplanens grense for område F02 og videre i eiendomsgrensen for eiendommen gnr. 102/bnr. 3 mot vest, og i sjøen (Haugevigkilen) i syd. Planavgrensningen er fastsatt i samråd med Lillesand kommune.

Eiendommen gnr. 102/bnr.5 var med i melding om planarbeid, men er likevel holdt utenfor planforslaget. Bakgrunnen for dette er i hovedsak at grunneier i en merknad til meldingen har fremmet forslag om å bygge ut området med fritidsboliger, noe vi forutsetter må avklares gjennom revisjon av kommuneplanen.

Eiendommen er avsatt til LNF-område i kommuneplanen og til landbruk i reguleringsplan for *Kjøpmannsvik/Flesi*.

Planområdet er også noe redusert mot syd (Hamtjønndalen) i forhold til avgrensningen på meldingskartet. Områdene ned mot dalen har et høyere potensial for arkeologiske funn og skal ikke tilrettelegges for tiltak.

Justeringen av plangrensen er gjort i samråd med Lillesand kommune og fylkeskommunens kulturminneseksjon.

## 4.2 Planinnhold

### 4.2.1 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende, tidligere fradelte tomter er inntegnet på grunnlag av den informasjon som finnes i kommunens kartverk. Flere av tomtene mangler koordinatfestede grenser og er dermed usikre. Eventuell uenighet om grenser bør avklares gjennom ny skyldeling eller jordskifte.

Byggeområdene til den eksisterende bebyggelsen gir mulighet for at noen av tomtene kan justere sine tomtegrenser for å oppnå mer hensiktsmessig arrondering. Tilleggsareal må erverves og fradeles på ordinær måte.

### 4.2.2 Planlagt bebyggelse

Planforslaget inneholder 29 planlagte hyttetomter på eiendommen gnr. 101/bnr. 3 tilhørende Petter Danielsen. Tomtene i dette området varierer i størrelse mellom ca. 505 m<sup>2</sup> og ca. 680 m<sup>2</sup>. Tomteavgrensningen er tilpasset eksisterende terreng og plassering av bygg (byggegrenser) individuelt vurdert på grunnlag av tomtens topografi og naturkvaliteter.

Mellom flere av tomtene er det avsatt en grønn korridor, med tanke på å bevare naturlig terreng og vegetasjon rundt tomtene og dermed redusere muligheten for større inngrep.

Langs atkomstveien over eiendommen gnr. 102/bnr. 3 tilhørende Tor Helge Ribe, er det i tillegg avsatt 7 planlagte tomter. I dette området gir terreng og landskap etter vårt skjønn muligheter for å etablere tomter med et noe større areal – mellom 734 m<sup>2</sup> og 1163 m<sup>2</sup>. Disse hyttene vil ikke kunne ses på litt avstand og vegetasjonen står ikke i samme fare for at bli fjernet som ellers i området.

I utformingen av planen er det gjort grundige vurderinger mht. plassering av nye hytter. Det er samtidig lagt vekt på at hyttene skal ha gode solforhold og utsikt dersom det er mulig.

Tidligere ble hyttene ofte plassert så nær sjøen og vannet som mulig, mens det i dag er bestemmelser og innskjerpede krav for å bevare strandsonen uberørt av hensyn til allmenhetens frie ferdsel. Resultatet er at nye hytter må trekkes tilbake fra strandsonen og blir som følge av dette ofte liggende høyere i terrenget. Utfordringen i reguleringsarbeidet har vært å finne en god balanse mellom hensynet til allmenhetens ferdselsmuligheter langs sjøen og en plassering som ikke gir en dominerende effekt (silhuett).

De planlagte hyttene vil få gode uteplasser med mye sol og mange med flott utsikt og utsyn mot skogen og heiene omkring. Hyttene nærmest sjøen vil få sjøutsikt. Bygegrenser og krav til utforming og høyder vil sikre at ikke bygg og terrasser blir store og dominerende.



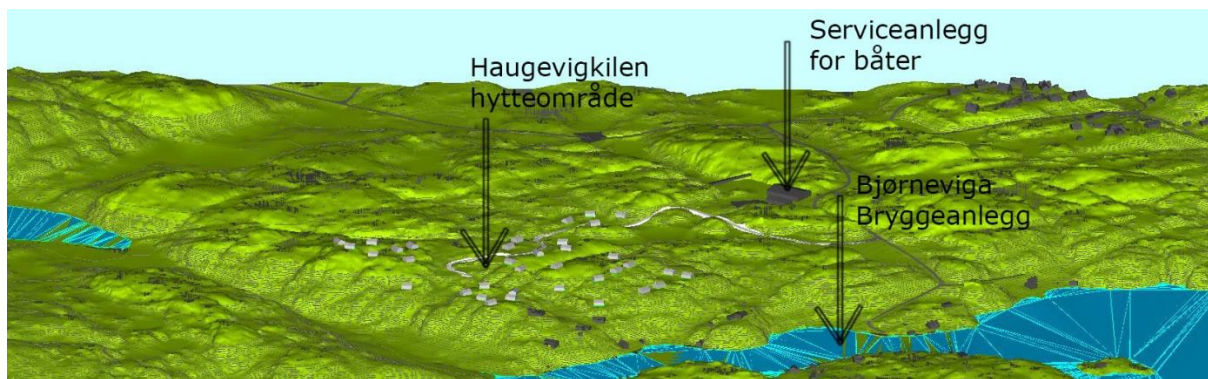
Snittene som er konstruert fra 3D-modellen (jfr. kapittel 4.4) viser landskapets karakter med bratte fjellside ned mot Haugevigkilen, naturlige «terrasser» og små topper bakover i terrenget.

Alle de planlagte hyttene med unntak av 3, blir liggende bak 100-metersbeltet. De 3 hyttene innenfor 100-metersbeltet ligger 30 - 35 meter over havnivå og bak eksisterende bebyggelse. Plasseringen vil ikke komme i konflikt med andre interesser og bygningene være vanskelig å se fra sjøen inne i Haugevigkilen på grunn av det bratte terrenget.

Den etablerte stien foran (syd for) de 3 hyttene går på et platå ca. 20 meter over havet og avgrenses av en naturlig bratt fjellside. Tomtene er ikke tilgjengelig fra stien og vil ha sin atkomst på nordsiden.

#### 4.2.3 Næringsområder

Båtserviceanlegget og utleieparkeringen som Tor Helge Ribe driver på sin eiendom er satt av til hhv. næringsbebyggelse og samferdselsanlegg. Avgrensningen gir også mulighet for en framtidig utvidelse av anleggene.



Oversiktsbilde fra 3D-modellen. Pilene viser Haugevigkilen hytteområde, næringsområdet med serviceanlegg for båter, og Bjørneviga Bryggeanlegg. Illustrasjonen er uten vegetasjon.

#### 4.2.4 Tillatt utnyttelse

Plankartet er framstilt med tomter og byggegrenser, uten bebyggelse. Krav til plassering, byggehøyder og tillatt utnyttelse er hjemlet i bestemmelsene til planen. Byggegrensene gjelder for bygninger med tilhørende terrasser og for vesentlige terrengarbeider (inngrep og oppfylling).

I gjeldende plan for *Kjøpmannsvik/Fles* er det ikke inntegnet byggegrenser på tomtene. Dette innebærer at de generelle avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven gjelder, herunder byggeforbudet i 100-metersbeltet.

I forslaget til ny reguleringsplan er eksisterende bebyggelse avsatt med byggegrense som sikrer søknadspliktige tiltak kan utføres og bebyggelsen gjenoppføres etter brann.

Eksisterende båthus, boder og andre mindre frittstående bygg er vist uten byggegrense, men vil kunne omfattes av egne bestemmelser om tillatelse til plassering av mindre bygg under 20 m<sup>2</sup> utenfor byggegrense.

#### 4.2.5 Friluftsområder

Områder som ikke skal bygges ut eller opparbeides er avsatt til *friluftsmål* under *landbruks-, natur- og friluftsområder*. Innenfor planområdet finnes det arealer med gode naturkvaliteter der det med litt tilrettelegging kan etableres gode og varierte aktivitetstilbud for

både barn og voksne. Store sammenhengende naturområder gir mulighet for fri lek og aktivt friluftsliv.



Utsnitt av illustrasjonsplan. Topp markert med rød ring

Området har flere mindre topper, som alle ligger på omtrent samme høyde.

Den tydeligst markerte toppen, vil være et fellesområde som med litt forsiktig tynning i den yngre og tette vegetasjonen samt oppstamning av eldre trær, vil ha flott utsikt mot Haugevigkilen og Haugevigneset.



Kolle avsatt til fellesområde.



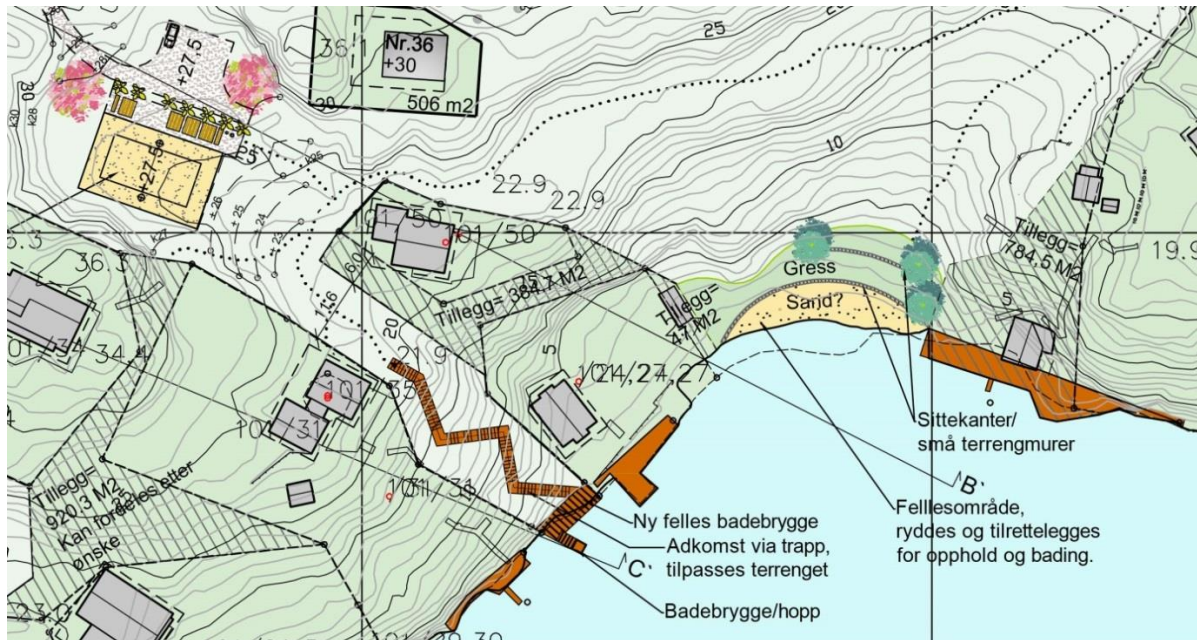
Utsikt over Haugevigkilen tatt ca. 22 moh.

Gjenværende åpninger mellom de eksisterende private tomtene på eiendommen gnr. 101/bnr. 3 foreslås tilrettelagt både for allmennheten og for beboerne i området.

Illustrasjonsplanen viser mulighet for å anlegge en felles badebrygge med trappeatkomst mellom tomtene gnr. 101/bnr. 24,27 og gnr. 101/ bnr. 31 og en mindre badestrand med stiatkomst mellom tomtene gnr. 101/ bnr. 25,26 og gnr. 101/ bnr. 24,27. Det går i dag et lite

tråkk ned til strandsonen, som antydnet på tegningen. Området igjengrodd med vegetasjon som må tynnes ut for at få et større og bedre oppholdsareal.

I et dalsøkk sentralt i område med utsikt til Haugevigkilen, er det foreslått et fellesareal til lek og ballspill, evt. til sosial møteplass med benker, grillmuligheter mv.



Utsnitt av illustrasjonsplan



Området som foreslås benyttet til badestrand.

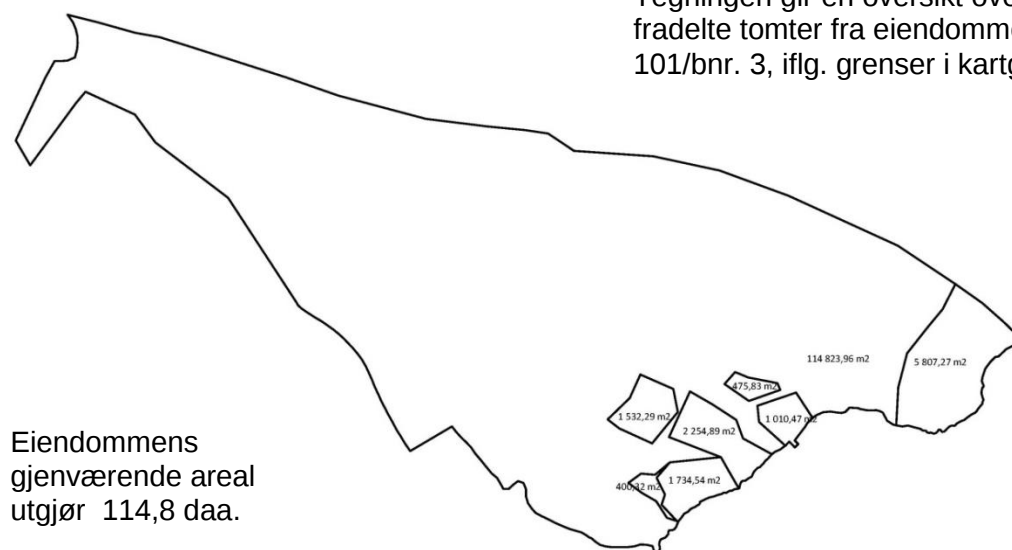
#### 4.2.6 Kjøreatkomst/parkering/internt stinett

Kjøreatkomst til området, parkering og gangforbindelser fra parkering til hver enkelt hytte er beskrevet i kapittel 4.5.

## 4.3 Arealer

### 4.3.1 Tomtestørrelser - eksisterende tomter

Tegningen gir en oversikt over tidligere fradelte tomter fra eiendommen gnr. 101/bnr. 3, iflg. grenser i kartgrunnlaget.



Arealoversikt eks. tomter fradelt fra hovedeiendommen gnr. 101/ bnr. 3

### 4.3.2 Arealformål

Regulert området utgjør totalt 199,1 daa, fordelt slik på ulike arealformål:

Formål	Areal i m <sup>2</sup>
<i>Bebyggelse og anlegg</i>	
Fritidsbebyggelse	43 847
Næringsbebyggelse	16 154
Energianlegg	16
Renovasjonsanlegg	42
Småbåtanlegg i sjø	5 724
Sum	65 783
<i>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</i>	
Kjørevei	4 943
Annen veigrunn – tekniske anlegg	3 230
Parkering	8 776
Sum	16 949
<i>Grønnstruktur</i>	
Turvei	1 104
Badeplass/ -område	654
Sum	1 758
<i>Landbruks-, natur- og friluftsmål</i>	
Friluftsmål	87 056
Vern av kulturminner	2 741
Sum	89 797
<i>Bruk og vern av sjø og vassdrag</i>	
Ferdsel	24 310
Badeområde	543
Sum	24 853
Sum alle områder	199 140

Merk: Tabellen er oppdatert etter revisjon 01.10.13, men ikke etter revisjon 18.02.14

## 4.3.2 Tomtestørrelser – planlagte tomter

Område	Areal m <sup>2</sup> .	Område	Areal m <sup>2</sup> .
F5		F25	608,5
F6		F26	524,9
F7		F27	505,2
F8		F28	566,6
F9		F29	546,3
F10		F30	680,1
F11		F31	531,0
F12	510,5	F32	550,3
F13	563,9	F33	612,5
F14	587,5	F34	597,7
F15	578,1	F35	515,5
F16	561,9	F36	506,8
F17	569,9	F37	532,9
F18	641,8	F38	550,0
F19	658,3	F39	519,0
F20	534,5	F40	574,9
F21	556,6	Sum	23 267,9
F22	562,5	Gj.snitt	646,0
F23	524,8		
F24	636,3		

Tabellen gir en oversikt over tomtestørrelser på planlagte tomter innenfor planområdet.

Tomtestørrelser i områdene F5 – F11 er tatt ut av tabellen ved revisjon 18.12.23.

## 4.3.4 Reguleringsbestemmelser

Reguleringsbestemmelser fastsetter regler for utforming og vern av bebyggelse og anlegg. Krav til utforming, utnyttelse og høyder mv tar utgangspunkt i *Retningslinjer for fritidsbebyggelse i Lillesand kommune* vedtatt av Lillesand bystyre 29.04.09, som gjelder for all ny fritidsbebyggelse i kommunen.

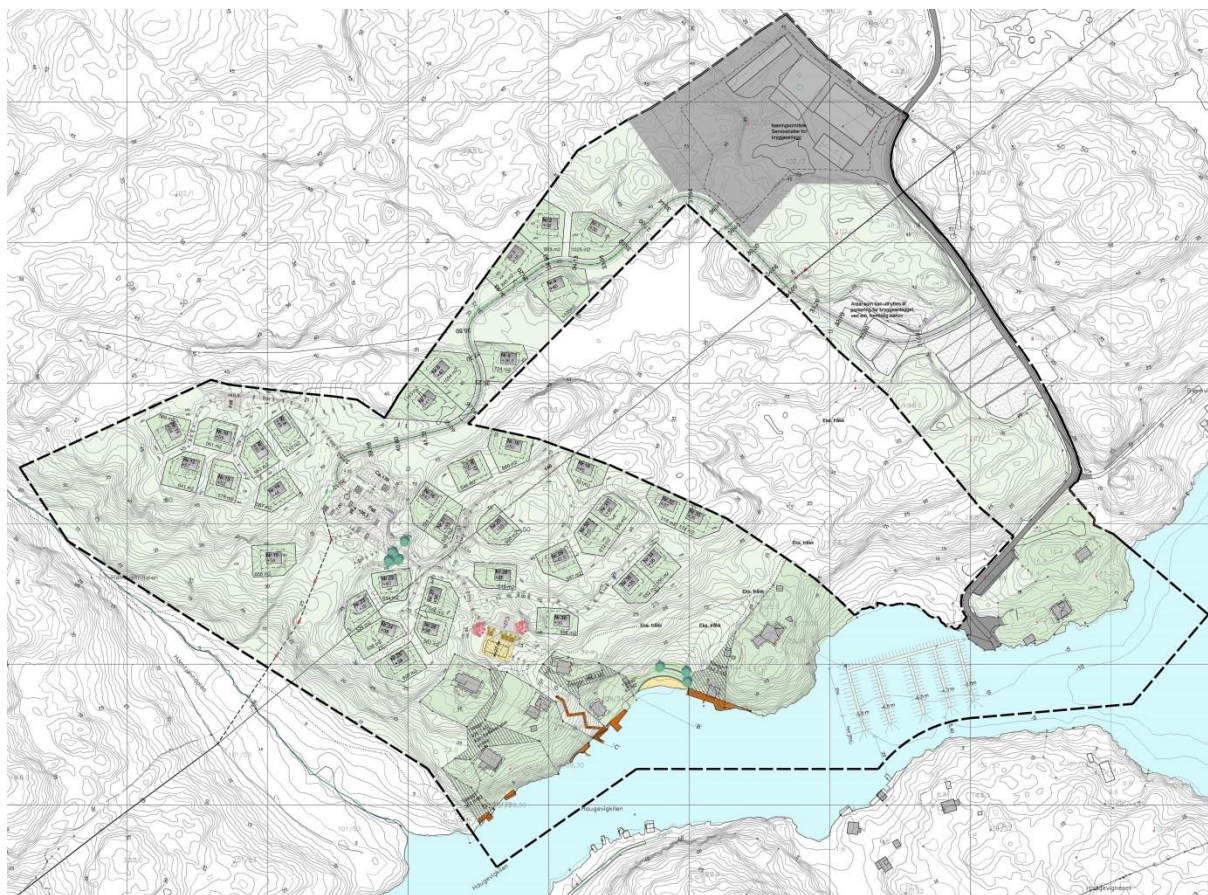
## 4.4 Illustrasjoner

### 4.4.1 Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan som følger detaljreguleringen og viser forslag til plassering av bebyggelse med standard («skjematiske») bygningskropper på 8 x 11 meter (88 m<sup>2</sup>).

Planen viser videre mulige stitraséer og forslag til fellestiltak som beskrevet i punkt 4.2.5.

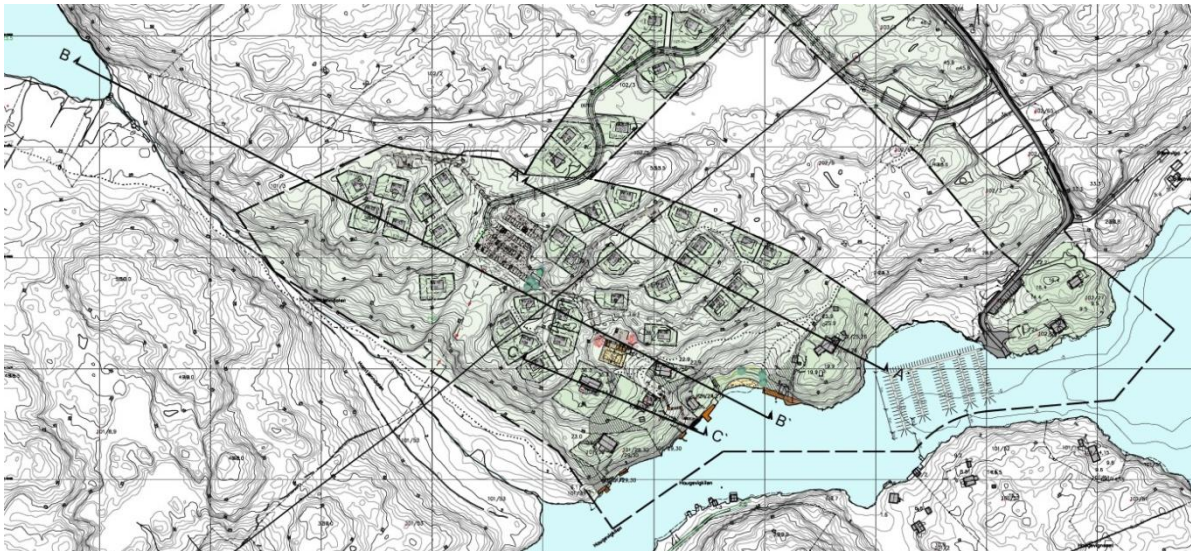
Illustrasjonsplanen er ikke juridisk bindende for arealbruk og anlegg, når det ikke konkret er henvist til illustrasjonsplanen i bestemmelsene. Tiltak som kreves gjennomført i forbindelse med utbyggingen, må tas inn med rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene.



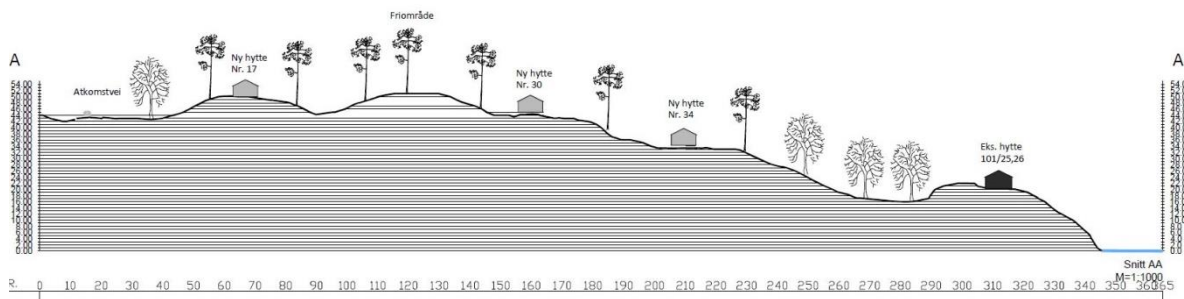
Illustrasjonsplan utsnitt av LB001 revisjon 01, datert sist 01.10.2013

### 4.4.2 Snitt

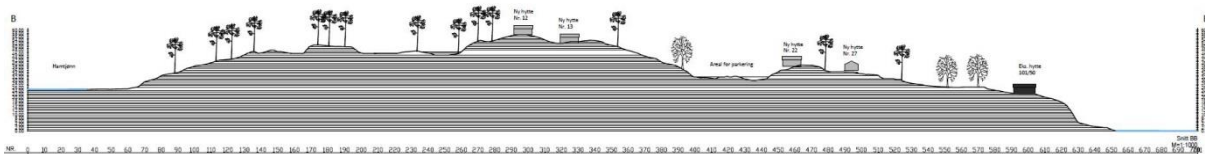
Snitt gjennom området illustrerer hvordan planlagte hytter er plassert på naturlige terrasser / platåer i terrenget.



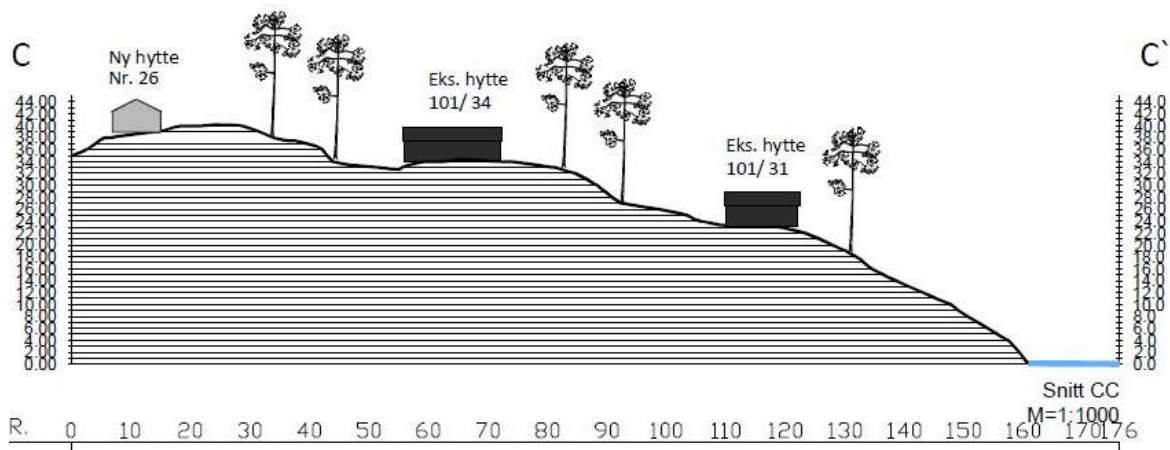
Snitthenvisninger på utsnitt av illustrasjonsplanen



Snitt/ oppriss A-A` Nye hytter vist med lys gråtone er plassert på naturlige terrasser/platåer i terrenget. Eksisterende hytte på gnr101/ bnr.25,26 er vist som mørk gråtone. Den viktigste kollen er avsatt til frimråde og holdt fri for bebyggelse.



Snitt/oppriss B-B` . Lengdesnitt mellom Hamtjønn og Haugevigkilen. Eksisterende hytte på gnr.101/ bnr.50 er vist med mørk gråtone.



Snitt/ Oppriss C-C` Hytte nr. 26 og gnr.101/ bnr.34 ligger med ca. 35-40 meter mellom fritidsboligene og i tillegg kommer en terrengforskjell på ca.4 meter. Snitthenvisninger på neste illustrasjon,

### 4.4.3 3D-modell

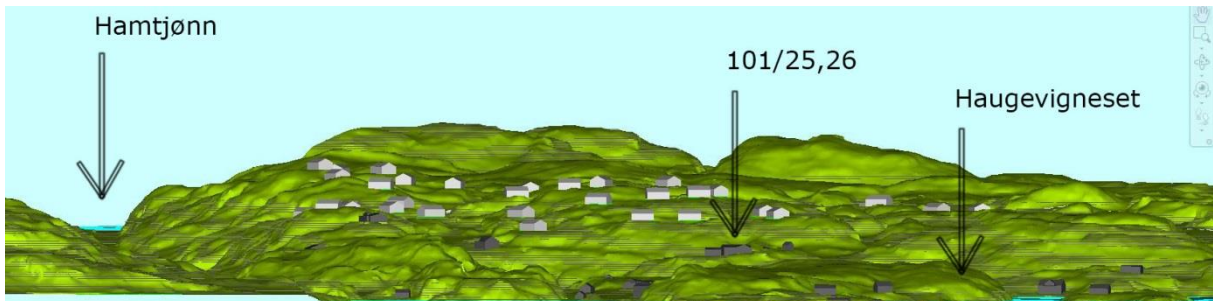
I arbeidet med at dokumentere synlighet og fjernvirkning, har vi konstruert en 3D modell basert på tilgjengelig informasjon i økonomisk kartverk (FKB).

Eksisterende bebyggelse er vist med mørkegrå farge og ny bebyggelse med lysegrå farge.

Hytteområdet ligger trukket tilbake fra strandsonen. Store høydeforskjeller og bratt fjell i strandsonen gjør at de nye hyttene er vanskelige å se fra vannet i Haugevigkilen (nærvirkningen).

Alle 3D illustrasjoner er uten vegetasjon. Dette tydeliggjør både eksisterende og nye hytter samt plasseringen deres i forhold til terreng, vannet, hverandre osv. I virkeligheten vil bebyggelsen i større grad underordne seg landskapet på grunn av mye tett vegetasjon i området og være vanskeligere å se utenfra.

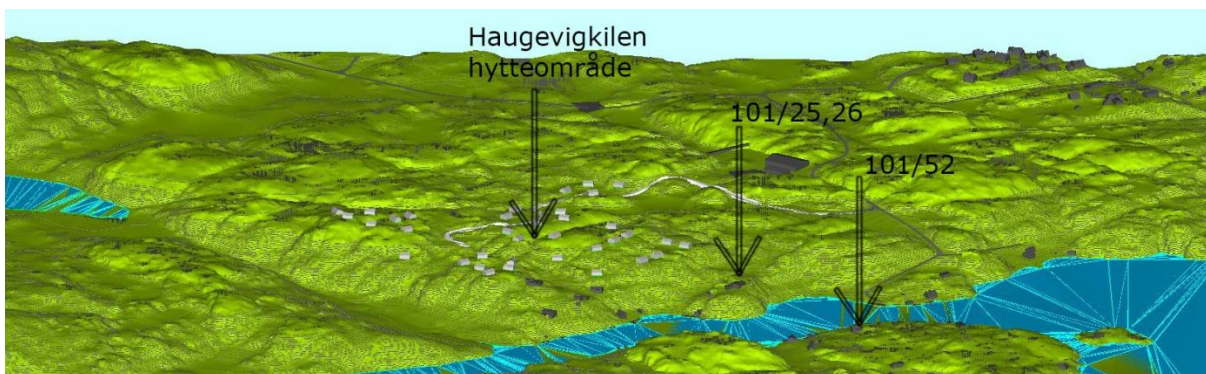
På illustrasjonene er et tilfeldig utvalg av eksisterende hytter angitt med gnr./bnr for å gjøre det lett lokaliserbart og lett sammenlignbart med kart og plan.



Området sett fra skjærgården ved Furøya

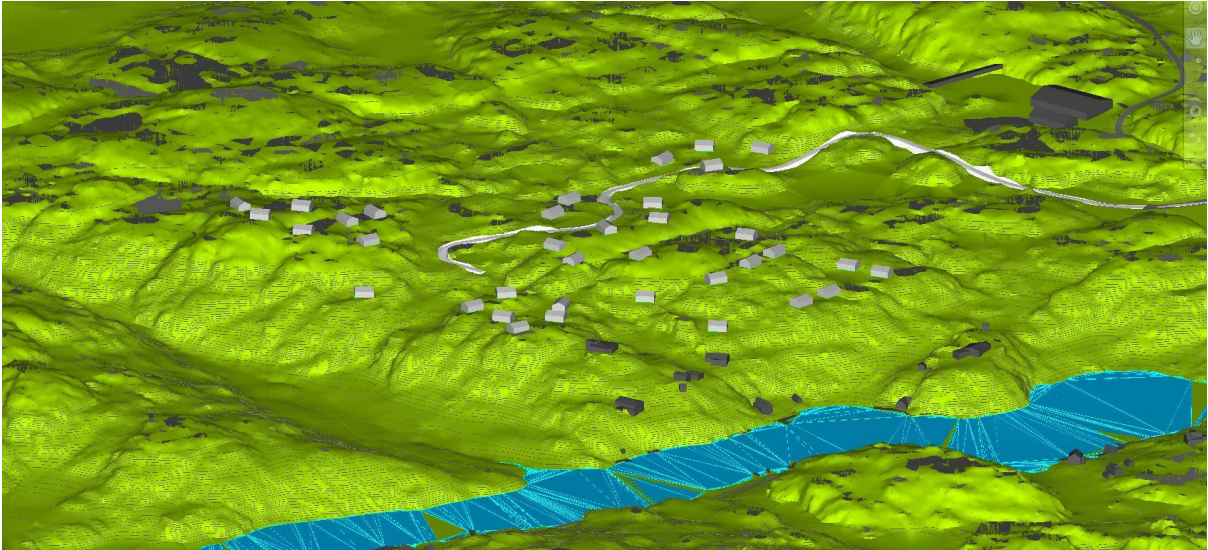


Kartutsnitt som noenlunde viser vinkelen for 3D illustrasjonen over.

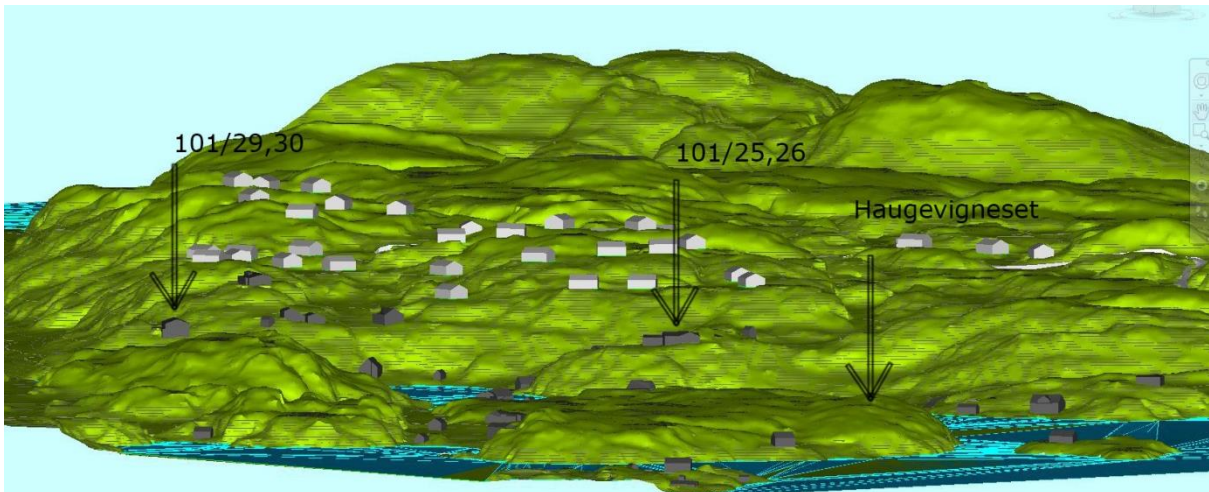


Oversiktsbilde for Haugevigkilen sett mot nord. Hytteområdet er lokalisert midt i bildet.

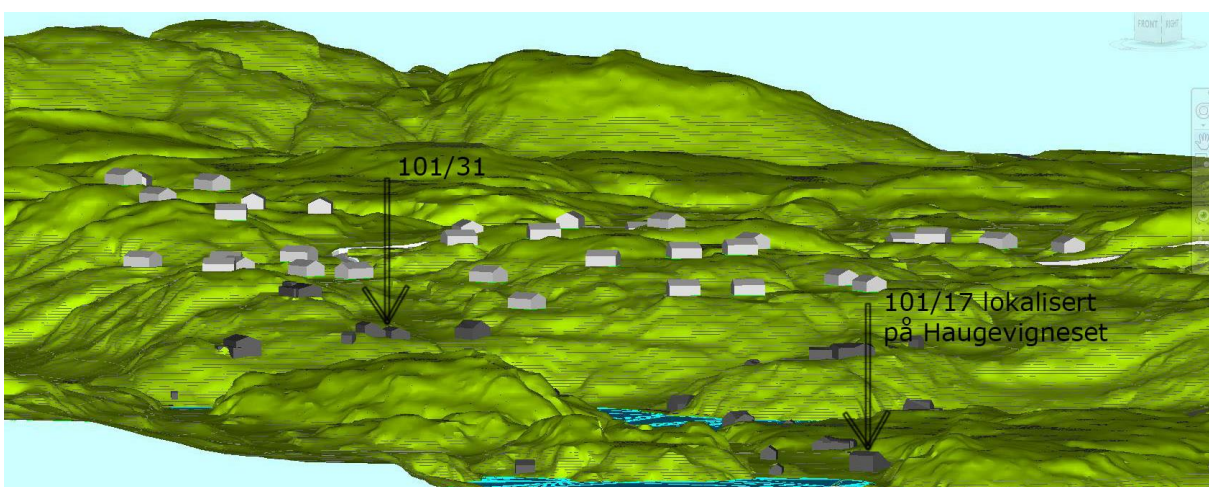




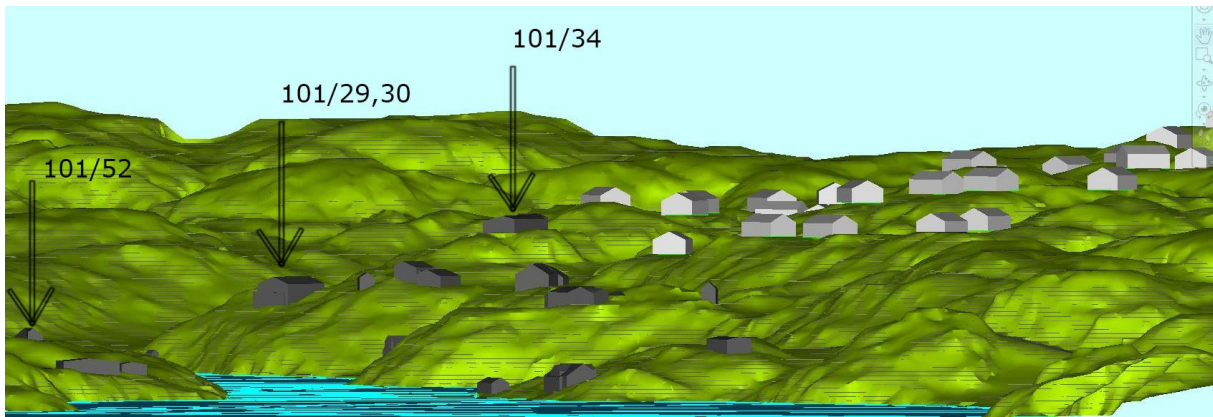
Oversiktsbilde av Hytteområdet sett i fugleperspektiv.



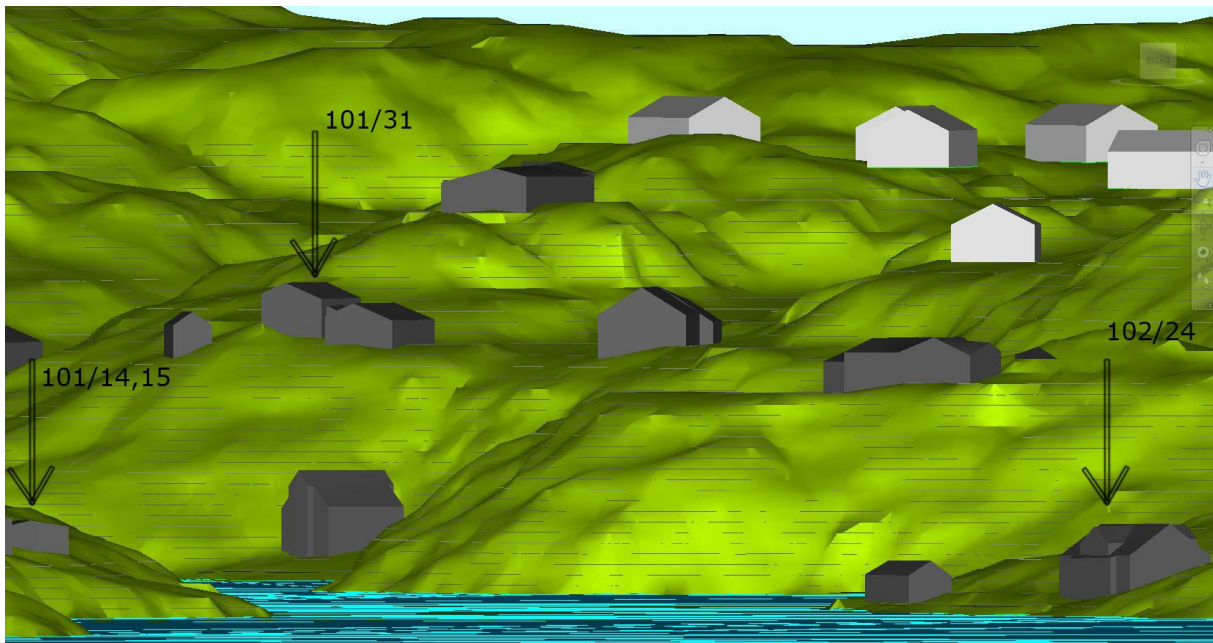
Fugleperspektiv av hytteområdet sett fra skjærgården/ Furøya.



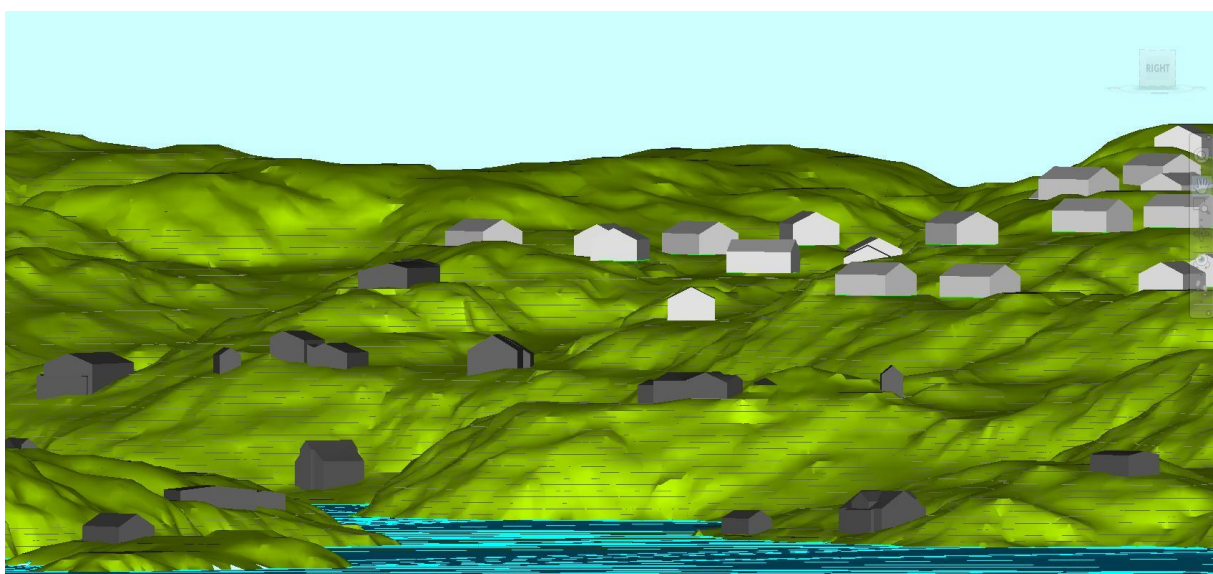
Fugleperspektiv sett fra skjærgården (retning nordvest)



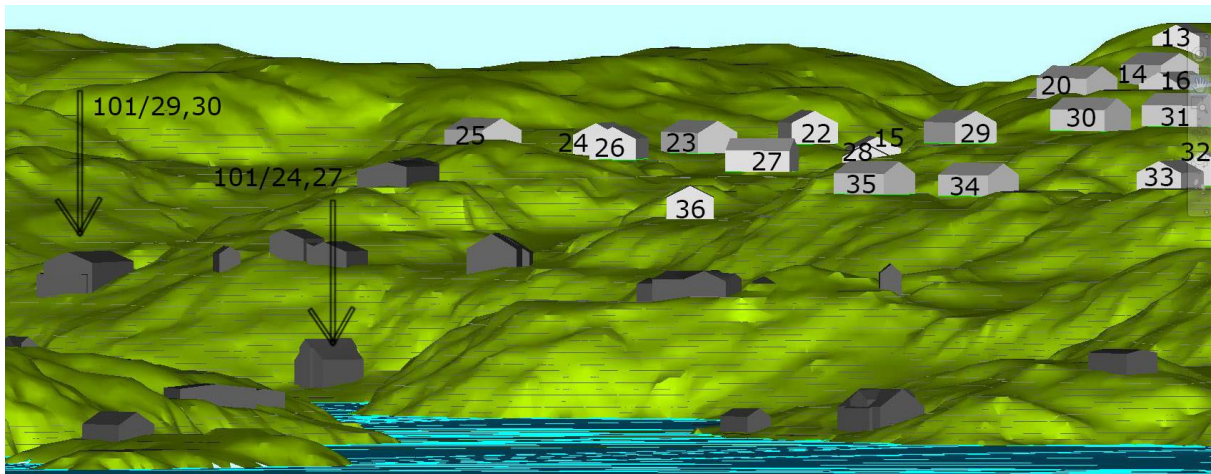
Utsnitt som viser en teoretisk situasjon «på vei inn i Haugevigkilen med båt»



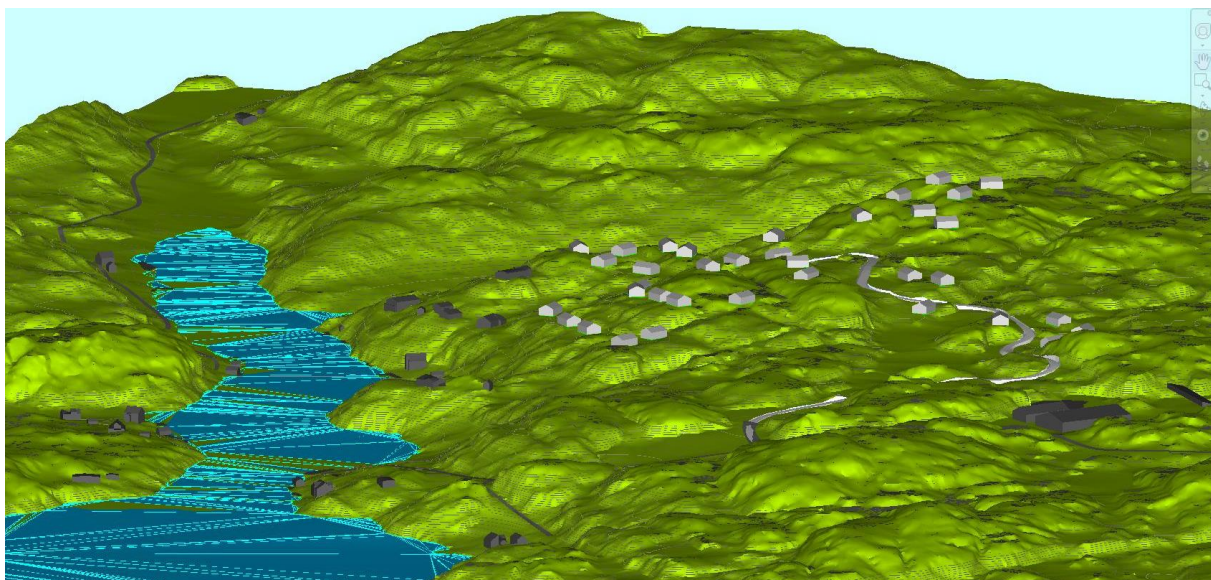
«På vei inn i Haugevigkilen med båt»



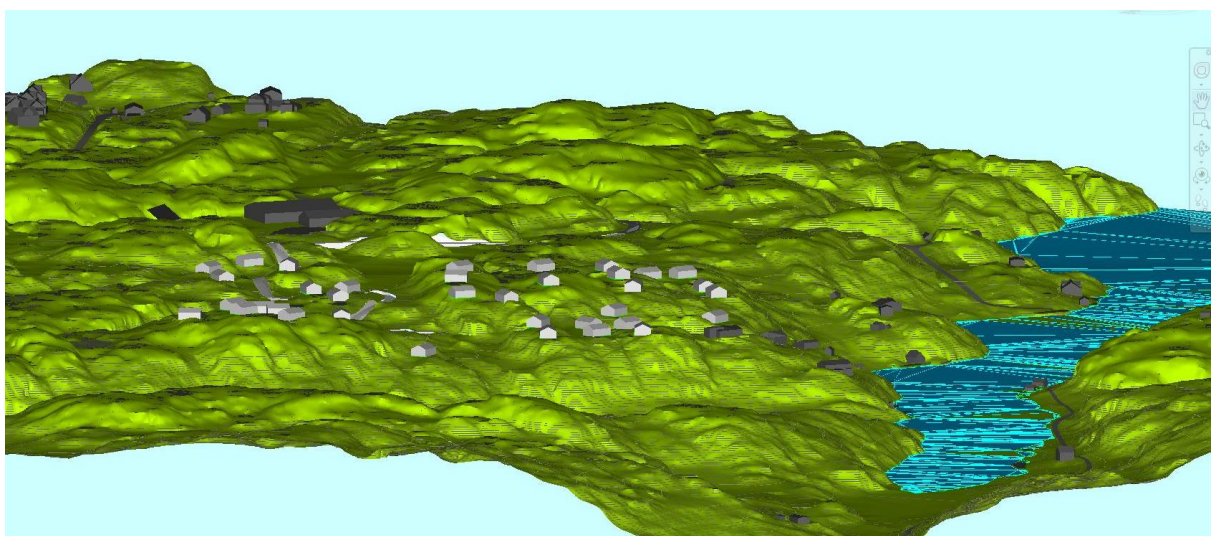
Utsnitt som viser en teoretisk situasjon «på vei inn i Haugevigkilen m båt»



Samme bilde som over. Nummeringen av hyttene henviser til illustrasjonsplanen LB001



Fugleperspektiv sett inn over Haugevigkilen. Retning sørvest.

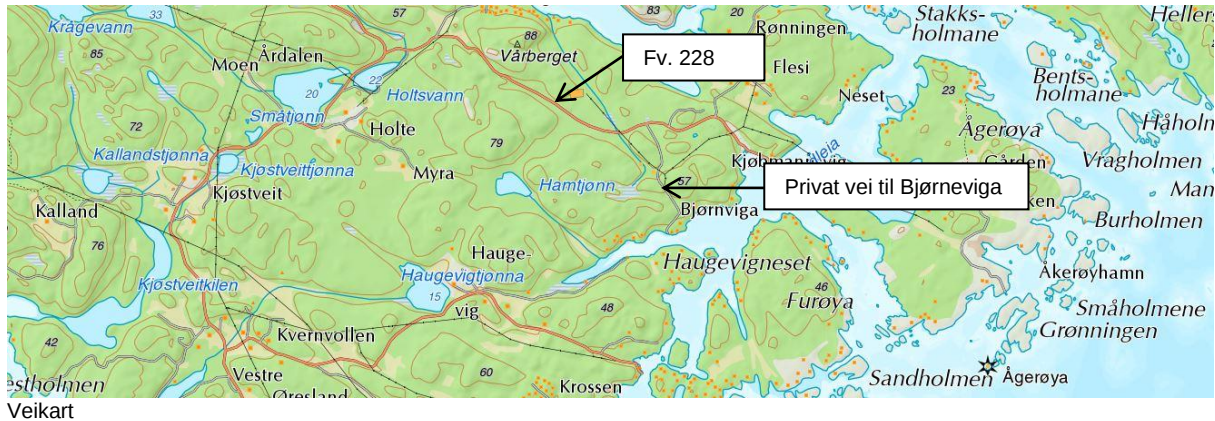


Fugleperspektiv sett ut gjennom Haugevigkilen. Retning nordøst.

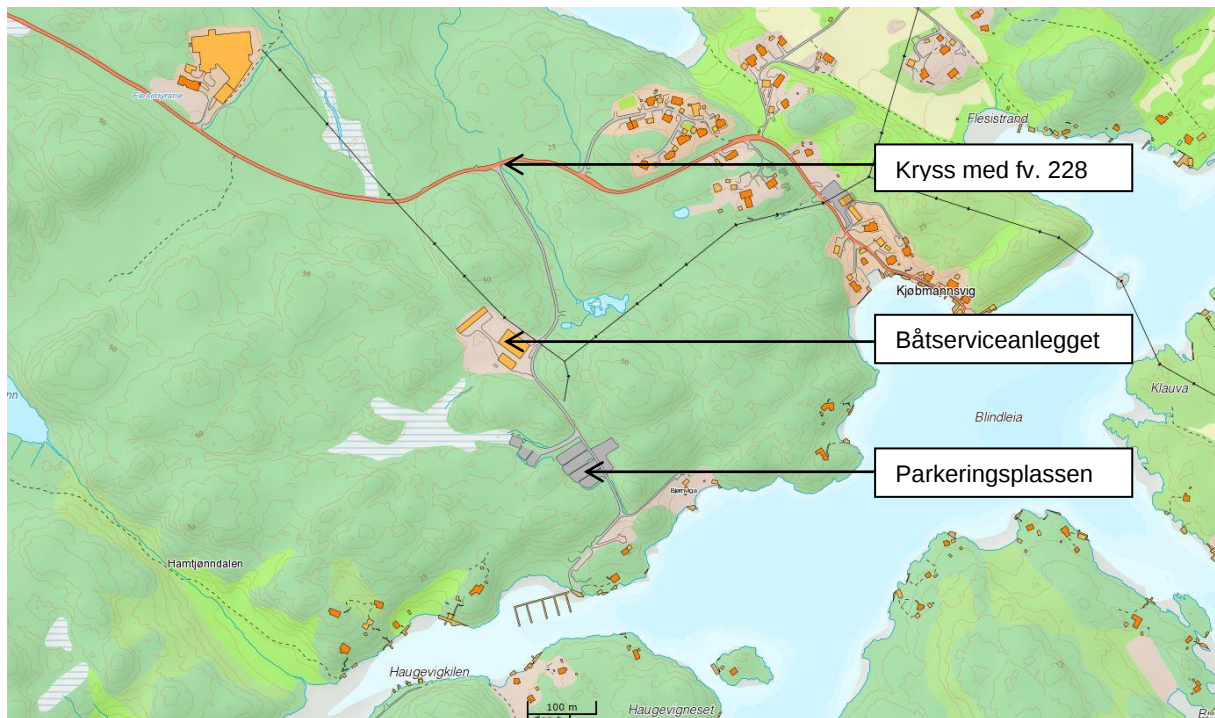
## 4.5 Trafikk/teknisk infrastruktur

### 4.5.1 Overordnet veinett

Trafikk til hytteområdet vil gå på fv. 401 og videre via fylkesvei 228 til Kjøpmannsvik. Fv 228 har i dag en trafikkmengde på 325 kjt./døgn (målinger i 2011 utført av SVV).



Fra kryss med fv. 288 ca. 2,8 km fra rv. 420 ved Vestre Vallesverd og 8 – 900 meter før Kjøpmannsvik, vil trafikken gå via den private veien til Bjørneviga. Veien er stengt med bom ved krysset med fv. 228.



Oversiktskart

### 4.5.2 Atkomst

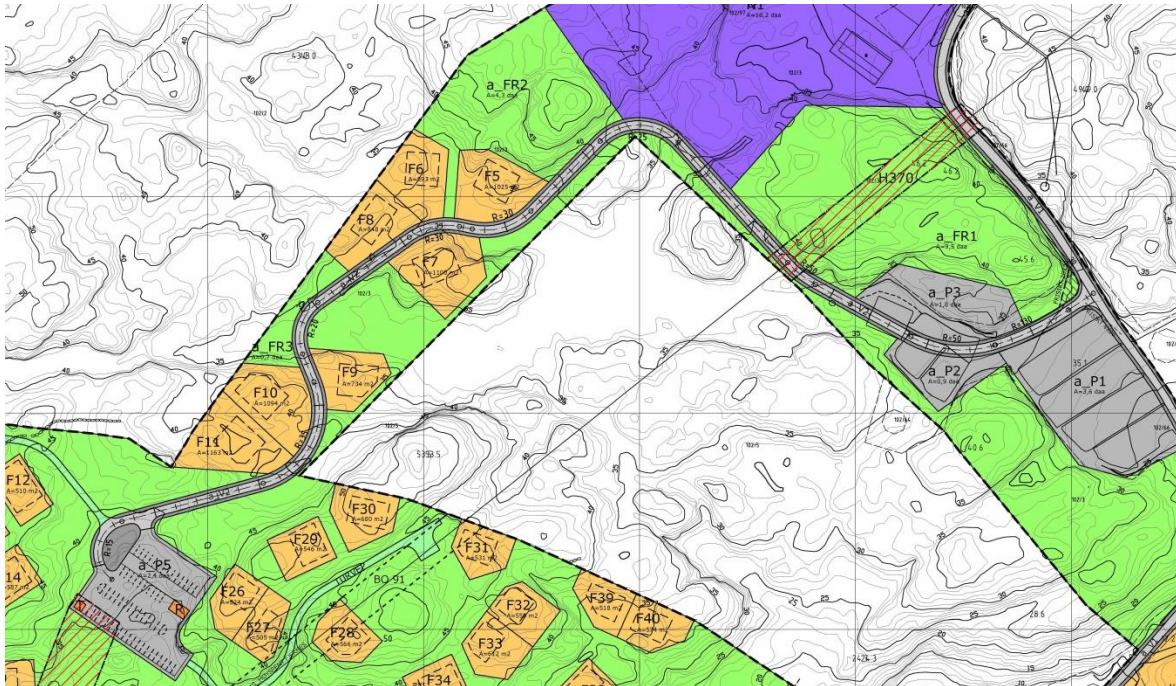
Fra den store parkeringsplassen i tilknytning til bryggene og båtserviceanlegget i Bjørnevika anlegges ny privat fellesvei over eiendommen gnr. 102/bnr. 3.

Ny atkomst og parkeringsplass inne i hytteområdet, er avsatt som fellesområder. Veien er dimensjonert som privat iht veileder «Vegnormaler for Lillesand kommune» datert

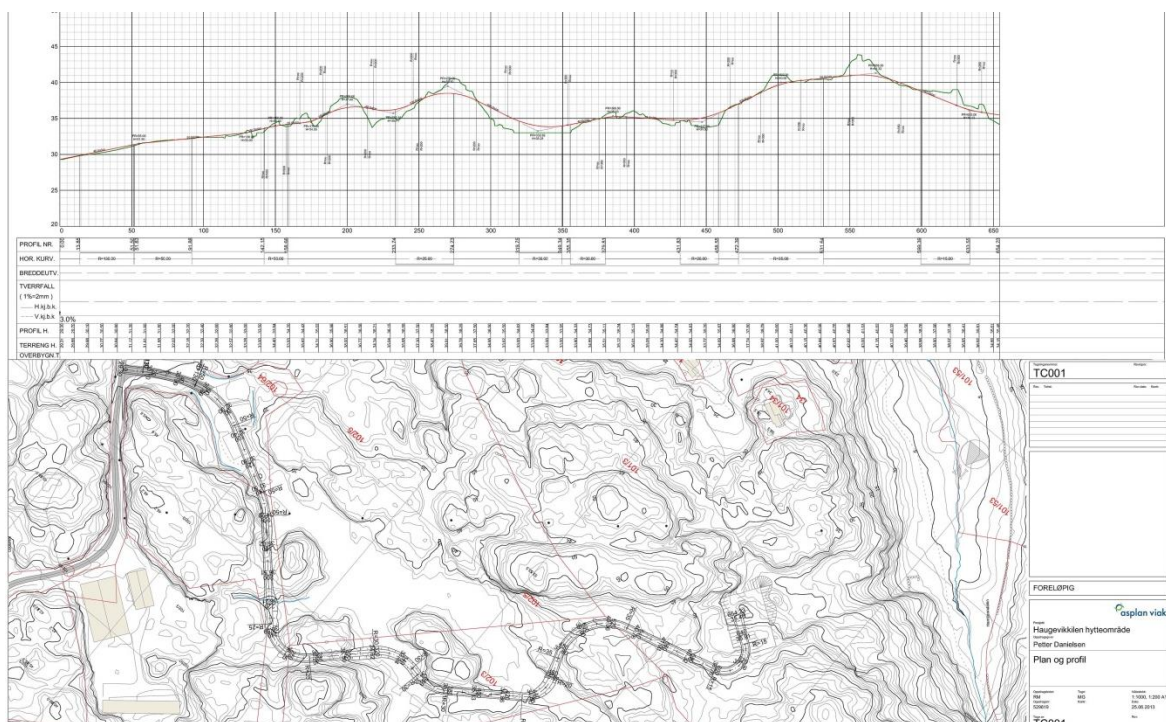
05.09.2007, med kjørebanebredde 4,0 meter og sideareal 1,5 meter. Lengden fra kryss med vei til Bjørneviga utgjør ca. 650 lm. Traséen er tilpasset til eksisterende terreng, med maks stigning/fall lik 10 %.

Det kan være aktuelt å stenge veien med bom etter fellesparkeringen for serviceanlegget.

Bestemmelsene til planen gir mulighet for at høydeprofilen kan justeres ved senere teknisk prosjektering.



Utsnitt plankart datert 22.07.13



Lengdeprofil fra veikonstruksjon

### 4.5.3 Parkering

Den planlagte fellesparkeringen for hytteområdet er plassert i en skyggefull forsenkning mellom to koller, hvor terrenget faller ned mot Hamtjønndalen. Parkeringen blir liggende svært usjenert og lite synlig i landskapet. Plassen er avtrappet i 2 nivåer for å ta opp noe av terrengfallet mot syd.

Plassen inneholder til sammen ca. 60 biloppstillingsplasser, som utgjør 2,0 plasser pr. ny tomt på eiendommen gnr. 101/bnr. 3 (29 enheter) og 1,7 plasser pr. tomt dersom de 6 eksisterende hyttene som er utparsellert fra eiendommen gnr.101/ bnr.3 medregnes. De eksisterende tomtene har i dag etablert parkering på fellesanlegget ute ved Bjørnevigaveien.

Det forutsettes at de 7 relativt romslige planlagte tomtene langs atkomstveien over eiendommen gnr.102/ bnr.3 anlegger parkering på egen eiendom.

Kommuneplanens bestemmelser sier følgende om parkering for fritidsbebyggelse:

*«Fristidsboliger skal ha biloppstillingsplass for 2 biler pr. enhet på egen eiendom, eller skaffe tinglyst rett til biloppstillingsplasser for 2 biler pr. enhet i nærheten jf.§2.10, bokstav a). «*

Kravet til parkering er satt til 1,5 plasser pr. enhet i fellesanlegg (åpne plasser) og 2,0 faste plasser/plasser på egen grunn. Dette gir mulighet for at de eksisterende hyttene også kan få tilbud om parkering i det nye anlegget.

Parkeringsregnskapet kan stilles opp slik:

Fritidsbebyggelse	Antall enhet.	Krav - fellesanlegg	Krav – faste plasser	Sum behov	
				Felles	Faste
Planlagte enheter på eiendommen 101/3	29	1,5	2,0	44	58
Planlagte enheter på eiendommen 102/3	6	0	2,0	0	12
Eksisterende bebyggelse utparsellert fra eiendom 101/3	6	1,5	2,0	9	12
sum	41			53	72



Ved parkeringsplassen er det også satt av areal til trafo og til fellesordning for renovasjonsinnsamling.

Renovasjon

Trafo

Ny høyspenttrasé

Utsnitt fra Illustrasjonsplanen med fellesparkeringen

#### 4.5.4 Internt stinett

Fra parkeringsplassen er det fotutsatt gangatkomst inn til hver hytte. Noen av stiene (senere definert som «brede stier») vil være kjørbare med personbil sommerstid, med tanke på innkjøring av varer og materiell. «Mindre stier/gangveier» og «tråkk» skal primært tilrettelegges som stier på eksisterende terreng.

Traséene vil kunne benyttes som anleggsveier i forbindelse med utbygging av området, men må tilbakeføres til maks 1,5 meter brede grusede gangveier etter utbygging.

Stier og gangveier legges i forsenkninger og lave områder mellom kollene, og vil ligge godt skjermet av terrenget omkring.

- «Brede stier»

Det er lagt opp til tre brede stier. Disse anlegges i terrenget med maks 3 meters bredde og kan benyttes som hovedanleggsveier i byggefasen. Ved revisjon 01.10.13 er maks bredde redusert til 2,0 meter. Stiene vil ha en maksimal stigning på 1:6 - 1:7.

Traséene er vist som «turvei» under *grønnstruktur* på reguleringsplanen.

- «Mindre stier/ gangveier»

Mindre stier fører videre fra snuplassene inn til hver hytte. Disse kan også benyttes som anleggsveier i byggefasen, men skal trekkes inn i størrelse/bredde etter utbygging til maks bredde 1,5 meter. Gangveiene legges i skar og fordypninger i terrenget og i bakkant av bebyggelsen. I traséene kan det også anlegges grøfter for kabler og vann- og avløpsledninger.

Traséene er ikke regulert, men vist på illustrasjonsplanen og forankret i planbestemmelsene. Hensikten er at traséene ikke skal bindes eksakt opp i reguleringsplan, men kunne tilpasses best mulig til terreng ved gjennomføring.

- «Tråkk»

Små interne stier som knytter sammen området mellom de større stier og beregnet som snarveier for barn og voksne. Tråkk er vist hvor vi ser man gjerne kommer til å ferdes til fots, men hvor terrenget ikke tillater at det anlegges en større sti. Tråkkene kan gruses eller bakes unntatt på fjell. Myke områder kan evt. masseutskiftes for å unngå slitasje.

#### 4.5.5 Vannforsyning og avløp

Det legges opp til at området kan tilknyttes offentlig vann og avløp. Hovedledninger legges i den planlagte fellesveien med avløpumpestasjon ved parkeringsplassen inne i feltet. Fra båtserviceanlegget føres anlegget videre på eiendommen gnr. 102/bnr. 3 til eksisterende offentlig nett i Kjøpmannsvik. Båtserviceanlegget har i dag en midlertidig løsning med tett tank. Se punkt 7.1: *Revisjon 01.10.13*.

#### 4.5.6 Renovasjon

Det felles renovasjonsselskapet for Lillesand og Birkeland (LIBIR) benytter avfallsnormalen for Kristiansand kommune.

Det er avsatt areal på fellesparkeringen til felles avfallsskap som LIBIR i dag anbefaler for hytter.

Når det gjelder dimensjonering av antall skap skriver Bjørn Korsvik i LIBIR følgende i en e-post 04.04.13 til Asplan Viak:

*«Vi kjenner ikke til noen klare retningslinjer for kapasitetsbehov for hytterrenovasjon. Dette vil i stor grad bestemmes av hyttas beliggenhet og standard. Det er jo heller ikke en jevn belastning gjennom året, slik som for boliger. I ferier og høytider vil det toppe seg. Og da spesielt i sommerferien. Resten av året er behovet minimalt.*

*Dimensjoneringen vil derfor bli litt preget av lokale forhold og erfaringer.*

*Vi foreslår at det etableres 2 skap. Det vil si 2 stk. restavfall, 1 stk glass/metall, 1 stk papp/papir. Men at det også settes av plass og klargjøres for utvidelse med minimum 1 skap.»*



Illustrasjons-planen viser 5 skap á 1000 liter.

Illustrasjon av avfallsskap LIBIR benytter i hytteområder. Foto: LIBIR.

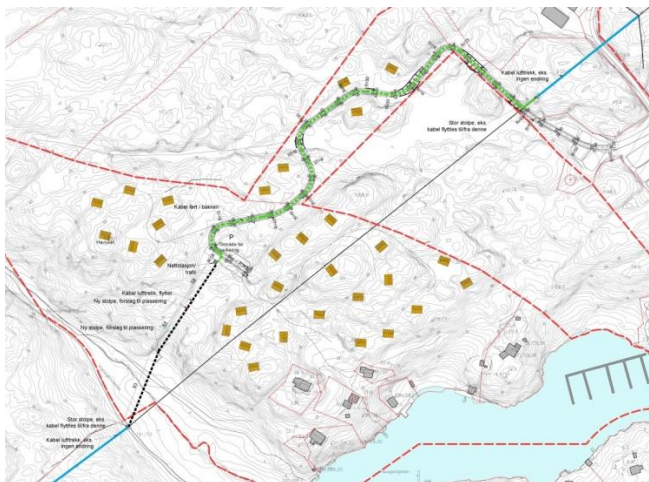
#### 4.5.7 Høyspentlinje

Del av eksisterende høyspentlinje gjennom området vil bli lagt ned i jordkabel og luftstrekket i den sydvestre delen flyttet og ført til ny trafo ved parkeringsplassen. Jordkabelen legges i atkomstveien fram til stolpesett syd for båtserviceanlegg. Dette vil frigjøre attraktive tomtearealer og bedre miljøet og bokvaliteten i området.

I et møte med Agder Energi den 28.08.12 har Jan Egil Gauslaa opplyst at selskapet er innstilt på å flytte anlegget etter utbyggerens ønske når eiendommen skal bygges ut.

Agder Energi har opplyst følgende om anlegget:

*«Høyspentledningen er en avgreining mot Ågerøya. Det står i dag en transformator i Bjørneviga, men det må plasseres en ny nettstasjon/transformator inne i området som planlegges. Strekket over dalen er i dag på 170 meter, og dersom ledningen flyttes, bør dette strekk bli kortere.»*



Skisse oversendt Agder Energi 28.08.2012

Skissen under ble tilsendt Agder Energi den 29.08.12 og viser forslag til omlegging av høyspentlinjen. Agder Energi har utarbeidet kostnadsoverslag for arbeidet på grunnlag av denne løsningen.

Ny trasé for luftstrekket er angitt med faresone på reguleringsplanen. Faresonen er vist med ekstra bredde (ca. 25 meter) på grunn av at den eksakte linjen med stolpeplassering ikke er fastsatt og må prosjekteres i forbindelse med gjennomføring. Dagens trasé er vist med bestemmelsesområde med rekkefølgekrav.



## 4.6 Bryggeanlegget

### 4.6.1 Generelt

I den første meldingen om planarbeid, ble det opplyst at bryggeanlegget i Bjørneviga har 140 plasser. Dette antallet var hentet fra oversikten over eksisterende bryggeanlegg/båthavner i rapport/konsekvensutredning til kommunedelplanen for småbåthavner i Lillesand kommune (datert 22.1.2009).

Bryggeanlegget ble anlagt i år 2000 med 140 plasser, men året etter utvidet med ytterligere ca. 20 plasser, ved utlegging av utriggerer på enden av hvert brygge-element.

Etter at denne feilen ble oppdaget ble det sendt ut ny melding 18.03.13, med korrigeret informasjon om det eksisterende bryggeanlegget. Tilleggsmeldingen beskriver også i detalj forslag til utvidelse. Tekst og bilder under er hentet fra tilleggsmeldingen:

*«Melding om oppstart av detaljregulering for Haugevigkilen hytteområde ble sendt ut ved brev av 18.10.12. I meldingen og i det vedlagte notatet ble det opplyst at eksisterende bryggeanlegg omfatter ca. 140 plasser og at anlegget skal utvides med 20 – 30 plasser. Det oppgitte antallet eksisterende plasser er hentet fra kommunedelplanen for småbåthavner.*

*Det viser seg imidlertid at antallet eksisterende plasser er 160. Eier Tor Helge Ribe ønsker å utvide anlegget med til sammen 62 plasser.*



*Som bildet illustrerer er de fleste plassene i bryggeanlegg tilpasset mindre båter opp til ca. 23 fot, med en bredde mellom utriggerne på 2,5 meter.*

*Tabellen under gir en oversikt over fordelingen mellom plasser med ulike størrelsene (bredder mellom utriggerne).*

Type plasser	c/c 2,5	c/c 3,0	c/c 3,5	Hjørnepl.	Endepl.	Sum
Eks. anlegg	120	13	5	2	20	160
Planlagt utvidelse	51	5	6			62
Sum	171	18	11	2	20	222

Arealet beregnet innenfor uttriggerne utgjør 3 786 m<sup>2</sup> for det eksisterende anlegget. Utvidelsen utgjør 1 433 m<sup>2</sup>.

Tegningene som følger vedlagt viser eksisterende bryggeanlegg og planlagt utvidelse. Som situasjonsplanen viser er utvidelsen planlagt ved forlengelse av de 4 ytterste piren med ca. 14 meter og den innerste med ca. 21 meter. Det er ikke aktuelt å utvide anlegget lenger innover i bukta.

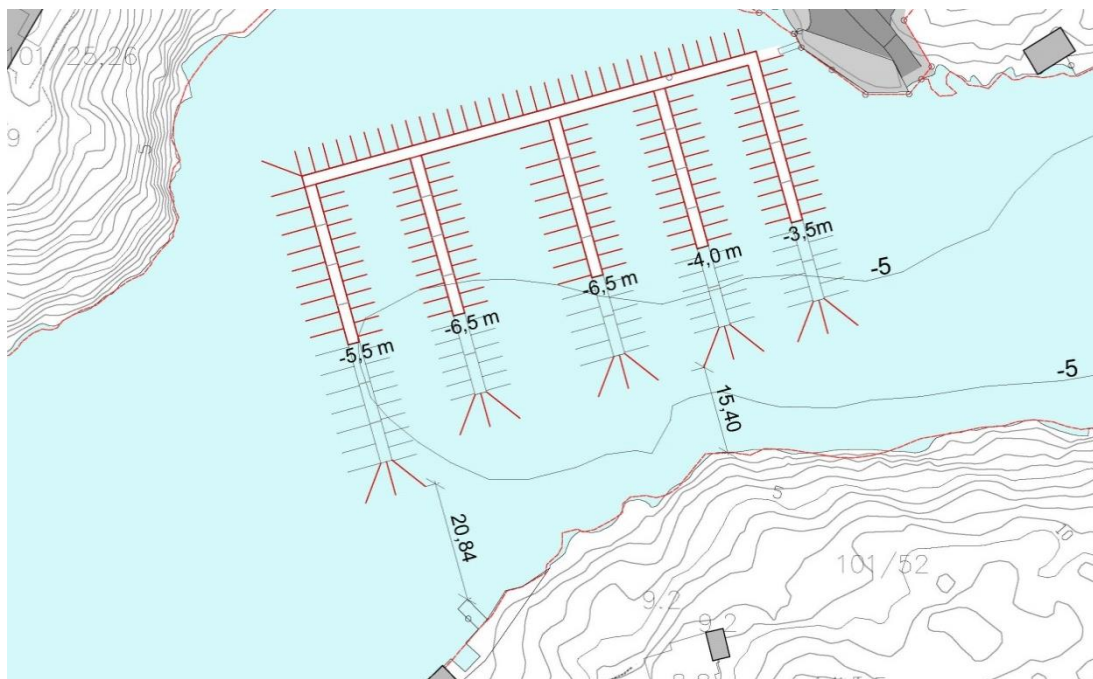
Ribe har etablert parkeringsplasser til bryggeanlegget og et stort, moderne serviceanlegg for reparasjon, vedlikehold og innendørs vinteropplag. Det er stor etterspørsel etter båtplasser i området, i hovedsak fra hytteeiere som er avhengig av båttransport til og fra hyttene på de omkringliggende øyene.

Båtene tas i utgangspunktet opp om vinteren. Noen enkelte som bruker hyttene året rundt må ha en særskilt avtale om plass i vinterhalvåret. Ribe har rett til å stenge anlegget om vinteren pga. isforhold.»

Situasjonsplanen på neste side viser nåværende anlegg med rød strek og forslag til utvidelse med grå strek. Bryggene forlenges med 2 stk. elementer a 7,12 meter – brygga lengst vest med 3 elementer. Utriggerne i enden av hver brygge flyttes. Ved revisjon 01.10.13 er planlagt utvidelse av uttrigger lengst mot vest kortet ned 2 elementer.

Tegningen angir avstanden fra enden av uttriggerne til land på motsatt side. Korteste avstand er målt til ca. 15 meter.

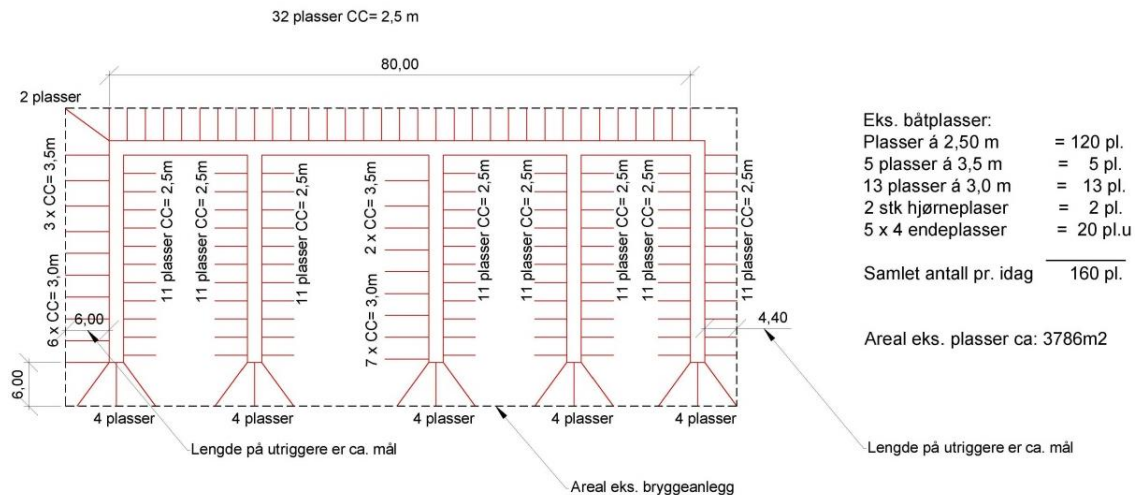
Tallene som er oppgitt på tegningen utenfor hver av brygger er målte vanddybder.



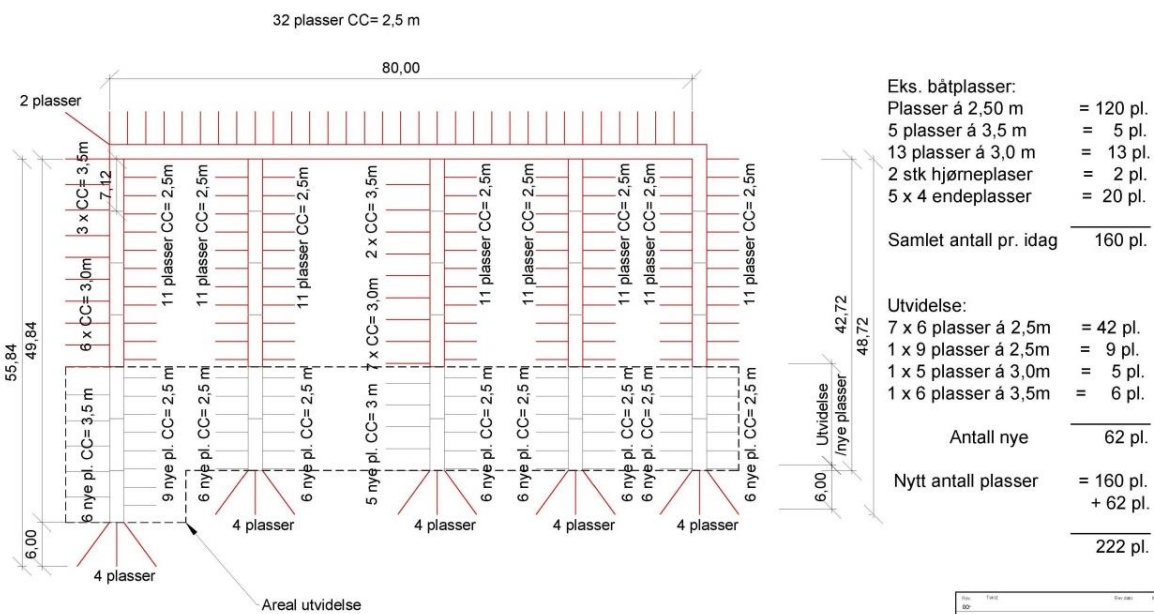
Situasjonsplan bryggeanlegg datert 18.03.2013 (tidligere versjon)

Ved revisjon 01.10.13 er anlegget redusert med 5 båtplasser slik alle piren er like lange.

Eier Tor Helge Ribe har opplyst at bryggeanlegget ikke blir benyttet i særlig grad om vinteren på grunn av isforholdene og fordi anlegget stort sett betjener sommerhyttene rundt på Åkerøya og Furøya. De fastboende på Åkerøya har båtplasser og parkeringsplasser i Kjøpmannsvik der det er helt andre isforhold.



Plantegning eksisterende bryggeanlegg



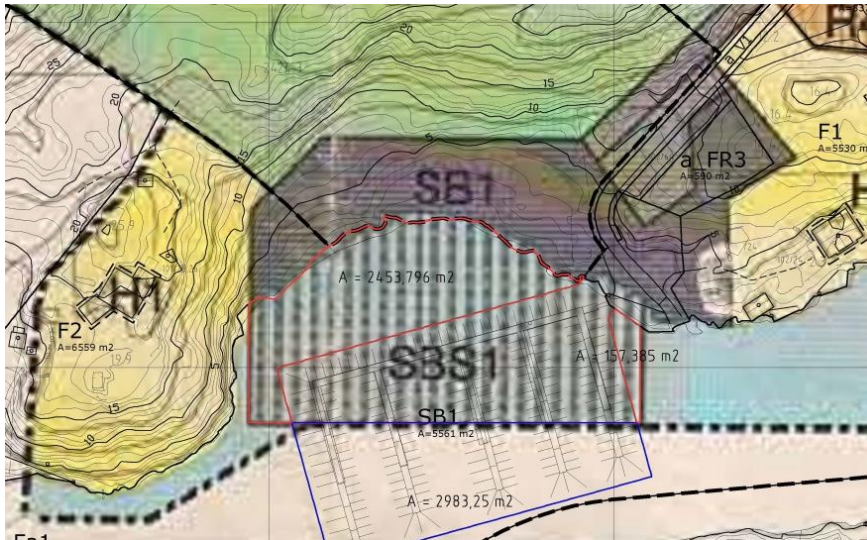
Bryggeanlegget, tegning som viser eksisterende og nye plasser (tidligere versjon)

Tegningene over viser eksisterende anlegg og planlagt utvidelse (før revisjon 01.10.13).

Aust-Agder fylkeskommune har uttalt at den ikke har merknader til utvidelsen under forutsetning av at anlegget ikke kommer i konflikt med natur- og miljøverninteresser.

Fylkesmannens miljøvernavdeling påpeker at den allerede utførte utvidelsen på 22 plasser er «svært uheldig». På grunn av ålegressengene i området opprettholder fylkesmannen sin holdning mot en ny utvidelse, og ber om at kommunen forholder seg til det som er vedtatt i kommunedelplanen for småbåthavner. Fylkesmannen vil vurdere å nedlegge innsigelse dersom det legges ut flere plasser i bryggeanlegget.

Det er etter vårt skjønns hensiktsmessig og fornuftig både ut fra arealbruksmessige og miljømessige hensyn å utvide et allerede etablert anlegg med høy teknisk standard og et stort og velfungerende serviceanlegg med god kapasitet, når det finnes et udekt og voksende behov for båtplasser i området - i stedet for at bygge nye anlegg andre steder. Lillesand kommune har også anbefalt dette ved oppstart av planarbeidet.



Gjeldende reguleringsplan for området gir hjemmel for at bryggene kan bygges nærmere land og lenger innover i kilen enn det forslag til ny plan legger opp til.

Anlegget utvides noe mot syd, men dette vil på grunn av dybdeforholdene ikke komme i konflikt med ålegress.

Tegningen over viser gjeldende plan for *Kjøpmannsvik/Flesi* med streker fra nytt planforslag. Røde streker omfatter areal som omreguleres fra båthavn til sjø (ferdse) og blå streker areal som blir «tillagt» bryggeanlegget. Anlegget reduseres med til sammen 2 611 m<sup>2</sup> sjøareal mot vest, nord og øst, og utvides med 2 983 m<sup>2</sup> mot syd. Netto utvidelse utgjør dermed 372 m<sup>2</sup>

## 5 KONSEKVENSER

### 5.1 Tilgjengelighet

Et av området viktigste karaktertrekk er de bratte høydeforskjeller fra sjøen. De mange topper med småkupert terreng som deler arealene mellom skråningen i naturlige «terrasser/ plataer» og topper.

Planlagt hovedatkomst til hytteområdet går via bilvei frem til en fellesparkering og fra parkeringsplassen videre fram til hyttene på brede gangstier. Terrengets karakter gir ikke mulighet for at veier og stier kan anlegges med universell utforming, dersom terrenginngrep med store fyllinger og skjæringer skal unngås/minimaliseres.

### 5.2 Barn og unges interesser

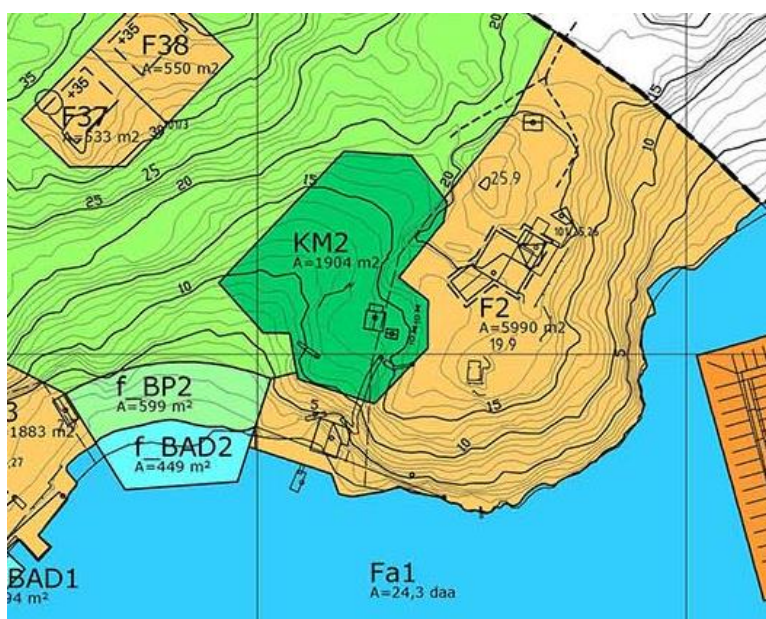
Området vil være godt tilrettelagt for at barn og unge kan leke, sporte og drive med varierte friluftaktiviteter både på land og i og ved sjøen.

### 5.3 Arkeologi

I brev datert 03.12.12 opplyser fylkesrådmannen i Aust-Agder fylkeskommune at det ikke finnes registreringer om automatisk fredede kulturminner i området i deres arkiver. Det er derfor er nødvendig å foreta registreringer i området før det kan gis uttalelse vedrørende kulturminner. Det er i første rekke visuell overflateregistrering og prøvestikk med spade etter ikke-synlige automatisk fredede kulturminner som er aktuelt.

Registreringen ble i utgangspunktet kostnadsberegnet til kr. 119 200,-. Etter avtale med Lillesand kommune er planområdet senere redusert ved at eiendommen gnr.102/ bnr.5 og et område langs Hamtjønn er tatt ut. Nytt kart datert 20.02.13 med redusert planavgrensning ble oversendt fylkeskommunen.

I brev av 21.03.13 oversender kulturvernseksjonen i fylkeskommunen et revidert budsjett/kostnadsoverslag for kulturhistorisk registrering basert på ny områdeavgrensning, på til sammen kr. 92 400,-.



Utsnitt av plankart datert sist 01.10.13 – kulturminneområde KM2

Arkeologiske registreringer er utført i september 2013. Registreringen avdekket ytterligere ett aktivitetsområde fra steinalderen, som dermed er automatisk fredet. Området er avsatt med eget formål: *vern av kulturminne under Landbruks-, natur- og friluftformål.*

Rapport fra Aust-Agder fylkeskommune vedlegges planbeskrivelsen.

## 5.4 Naturmangfold

I Naturmangfoldlovens §§ 8 og 9 står følgende:

«§ 8. (Kunnskapsgrunnlaget)

*Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.*

§ 9. (Føre-var-prinsippet)

*Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.»*

Etter vårt skjønn er lovens krav til undersøkelser/registreringer og utredning gjennomført. Vi kan ikke se at viktige naturverdier blir berørt eller skadet som følge av tiltakene.

## 5.5 Brannberedskap

Vi har vært i kontakt til Kristiansandsregionen brann og redning (IKS) den 10.05.13 og etterspurt retningslinjer for brannberedskap for hytteområder i Lillesand kommune. Hans Arne Madsen, som er leder for forebyggende arbeid i IKS har videreformidlet henvendelsen til teknisk etat i Lillesand kommune. Det foreligger ikke svar på henvendelsen fra kommunen.

Vi legger til grunn at det ikke foreligger særskilte krav eller retningslinjer for brannberedskap for fritidsbebyggelse i Lillesand kommune.

## 5.6 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Risiko- og sårbarhetsanalyse foreligger som vedlegg til planforslaget. Analysen gir følgende oppsummering av risikovurderingene:

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig		35	14	
3. Sannsynlig		10, 27, 28		
2. Mindre sannsynlig	6	41		
1. Lite sannsynlig				

Oppsummering fra ROS-analysen. Oppsummeringen er revidert 01.10.13

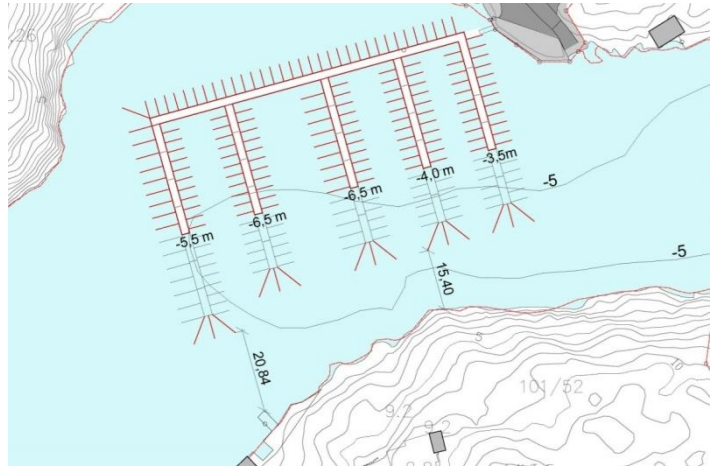
Ros-analysen er fulgt opp i reguleringsplanen med tiltak og krav.

## 5.7 Vanngjennomstrømning i kilen

Av Geograf Øivind Hugsted.

Dagens bryggeanlegg ligger i område med dybde på om lag 3-6 meter. Den utvidede delen av anlegget vil ligge i område med dybde på om lag 5-7 meter. Ved munningen av Haugevigkilen er det om lag 10 meter dypt.

Flytebrygger stikker ikke dypt i sjøen og utgjør derfor ikke en vesentlig faktor for vannutskiftningen. Lokalisert inne i kilen vil det ikke være behov for bølgebrytere som stikker dypere ned i vannet.



Tegningen er utført ifm. ny melding for bryggeanlegget 18.03.2013 (tidligere versjon)

Flytebrygger vil imidlertid kunne redusere sirkulasjonen i vannmassene. Til tross for dette har en ved bryggeanlegg med tilsvarende dybdeforhold ikke kunnet påvise betydelige endringer i artssammensetningene på sjøbunnen. Det er registret at ålegrasenger nær båthavner kan ha et lavere biologisk mangfold av smådyr som lever mellom ålegrasplantene. Dette ser imidlertid ikke ut til å påvirke forekomst av krabber, reker og fisk i engene.

Etter vårt skjønn vil de gode dybdeforholdene, sammen med den begrensede virkningen flytebrygger har på vannutskiftningen ikke medføre vesentlige negative virkninger på vannkvaliteten i kilen. Det antas at overflatevannet vil få tilfredsstillende utskiftning med normale tidevanns- og vinddrevne strømmer. Det antas videre at det området som vil bli mest påvirket av bryggeanlegget er inne i bukta, ved eksisterende bryggeanlegg, i og med at dette er et grunnere og mer innestengt område.

## 6 PLANPROSESS

### 6.1 Innledning

#### 6.1.1 Oppstartmøte

Oppstartmøte etter pbl § 12-8 er avholdt med Lillesand kommune 30.05.12. Referat fra oppstartmøtet vedlegges planbeskrivelsen.

#### 6.1.2 Krav om konsekvensutredning

I oppstartsmøtet ønsket Lillesand kommune en vurdering av lovens krav til planprogram og konsekvensutredning. I eget notat datert 08.08.12 har Asplan Viak konkludert slik når det gjelder krav om KU for reguleringen:

*«Etter vårt skjønn vil ikke tiltakene få vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn. Planprogram og KU vil dermed ikke være påkrevet.»*

- *Bebyggelsen vil ikke komme i konflikt med andre interesser.*
- *Områdene vil bli opparbeidet med ny atkomstvei til området – bebyggelse langs traséen vil ikke i seg selv innebære vesentlige arealbrukskonflikter. «*

Og slik når det gjelder krav om KU for utvidelsen av bryggeanlegget:

*«Etter vårt skjønn vil ikke tiltaket få vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn. Planprogram og KU vil dermed ikke være påkrevet.»*

*Det er snak om en marginal utvidelse av et eksisterende småbåtanlegg i form av utriggere utover i bukta.*

- *Kan det med registreringer av utbredelsen av ålegresset dokumenteres, at det ikke er / vil bli konflikter, kan det ikke ses behov for KU.*
- *I tilfelle registreringer viser det vil være konflikter med ålegresset vil anlegget ikke bli plassert /utvidet i disse områder.*
- *Det skal ikke foretas mudring for å lage utvidelsen.*
- *Passasjen inn i bukta vil ikke stenges.*
- *Utvidelsen er liten sett i forhold til det eksisterende anlegg og kan ikke ses at være til sjenanse eller ulempe for noen.»*

Notatet ble behandlet av kommunen, som ikke har funnet grunnlag for å stille krav om planprogram eller KU. Jfr. pbl §§ 4-1 og 4-2. Kommunen har gitt følgende tilbakemelding i e-post 17.09.2012:

*«Administrasjonen er i stor grad enig i vurderinger og finner ikke behov for å utarbeide planprogram og konsekvensutredning.»*

Notatet om KU ble sendt ut sammen med melding om oppstart av planarbeidet i brev av 18.10.12.

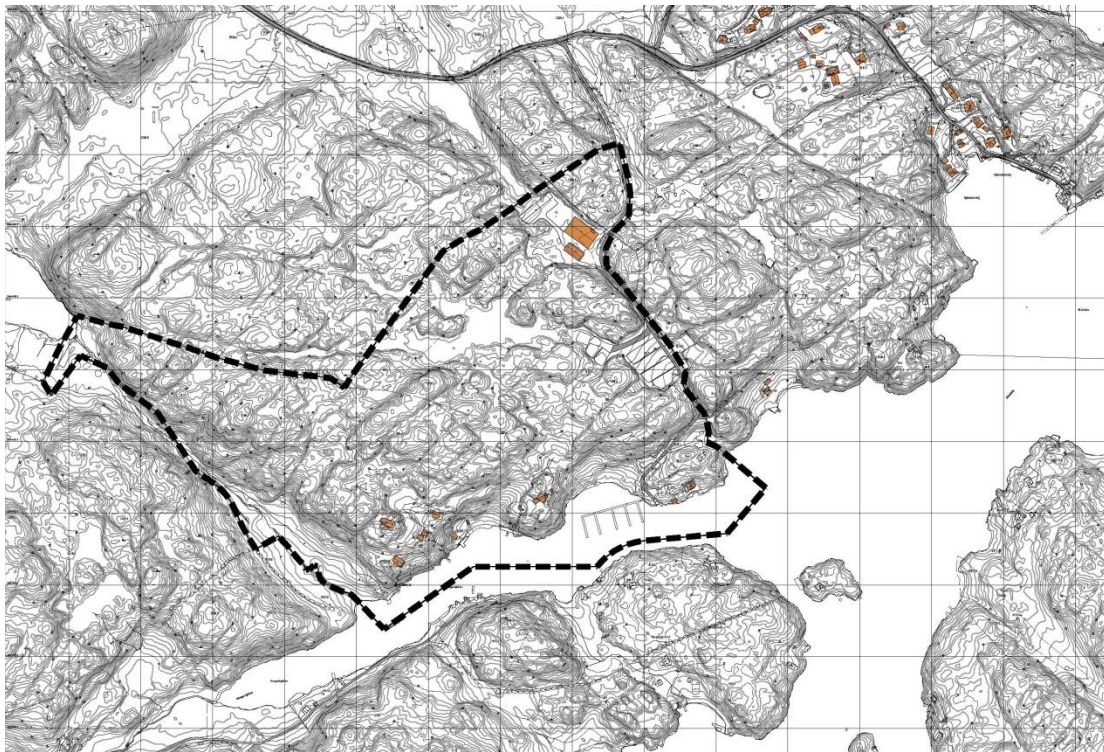
Det er ikke kommet inn høringsuttalelser som bestrider kommunens vurdering.



## 6.2 Melding om planarbeid

### 6.2.1 Innledning

- Melding om oppstart av planarbeid ble annonsert i Lillesandsposten og sendt ut i brev av 18.10.12. I meldingen var hele eiendommen gnr. 102/bnr. 5 tatt med etter ønske fra kommunen. Denne eiendommen på ca. 50 daa er avsatt til LNF-område i kommuneplanens arealdel og til landbruk i reguleringsplanen for *Kjøpmannvik/Flesi*.
- I brev av 03.12.12 fra kulturetaten ble kostnadsoverslaget for kulturhistorisk registrering beregnet til kr. 119.200,-. Forslag om å ta ut eiendommen 102/5 ble drøftet med kommunen i et møte 01.02.13 og med kulturetaten i fylkeskommunen i et møte 18.02.13. Nytt kart med forslag til ny avgrensning ble sendt kommunen i e-post 20.02.13. I tillegg til å ta ut eiendommen 102/5 ble det foreslått å redusere planområdet med:
  - del av eiendommen gnr. 101/bnr. 3, mellom gult område i kommuneplan og Haugevigjtjøna
  - del av eiendommen gnr. 101/bnr. 3 i vest (LNF i kommuneplanen)
  - område mellom høyspentlinjen og atkomstveien innenfor eiendommen gnr. 102/bnr. 3.



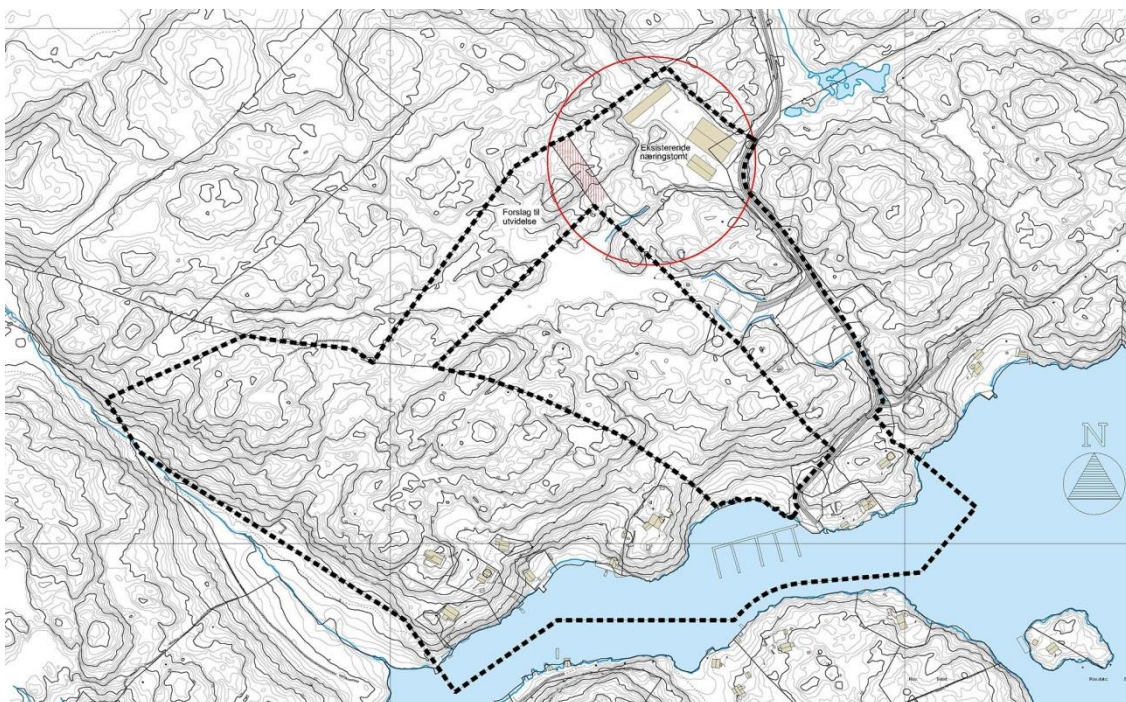
Annonskart til oppstartsmelding datert 18.10.12.

Kommunen aksepterte i e-post 21.02.13 kart med ny avgrensning, som deretter ble sendt fylkeskommunen. I brev av 21.03.13 fra fylkeskommunen ble kostnadene for kulturhistorisk registrering på grunnlag av dette beregnet på nytt til kr. 92.400,-.




Justert avgrensing , kart datert 20.02.2013

- I e-post 21.02.13 påpekte kommunen samtidig at det ikke var samsvar mellom opplysningene som ble gitt i den opprinnelige meldingen og det som senere viste seg å være ønsket utvikling av bryggeanlegget i Bjørnevika. Ny melding med korrigerte opplysninger om bryggeanlegget ble sendt ut ved brev av 18.03.13.
- Forslag til detaljregulering datert 22.07.13 ble fremmet i e-post 02.08.13. Etter gjennomgang av planforslaget i møte i Lillesand kommune 15.08.13 mente kommunen i referat 13.09.13 at det ikke ble meldt oppstart for utvidelse av næringsområdet. Ny melding om dette ble sendt ut 16.09.13.




Kartvedlegg til melding om utvidelse av næringsområdet

## 6.2.2 Melding datert 18.10.12



**DETALJREGULERING - HAUGEVIKILEN  
HYTTEOMRÅDE, LILLESAND KOMMUNE**

**Melding om reguleringsarbeid etter plan- og  
byggningslovens § 12-8**



Asplan Viak AS skal ta opp et område i Haugevigkilen i Høvåg i Lillesand kommune til regulering til fritidsbebyggelse. Hensikten med reguleringen er å legge til rette for utbygging av del av eiendommen gnr. 101/bnr. 3 til fritidsbebyggelse, i tråd med formålet i kommuneplanens arealdel (område F02). Atkomst anlegges over eiendommen gnr. 102/bnr. 3 via eksisterende næringsanlegg (parkering og båtopplag). Det kan være også aktuelt å etablere noen hytteomter langs atkomstveien inn til området. Eksisterende bryggeanlegg i Haugevigkilen utvides. Oppstartmøte etter pbl § 12-8 er avholdt med Lillesand kommune 30.05.12. Kommunen har ikke funnet grunnlag for å stille krav om planprogram eller KU. Jfr. pbl §§ 4-1 og 4-2. Meldingen med kartvedlegg og notat vedrørende behov/krav om planprogram og konsekvensutredning, kan ses på kommunens hjemmeside på internett under "planer og beretninger".

Evt. merknader til meldingen sendes Asplan Viak AS, postboks 701 Stoa, 4808 Arendal eller i e-post til: arendal@asplanviak.no, innen 03.12.12.

[www.asplanviak.no](http://www.asplanviak.no)

Melding om oppstart av detaljreguleringen ble annonsert i Lillesandsposten og sendt ut ved brev av 18.10.12, med frist for merknader 03.12.12.

Annonse med første planavgrænsning

Melding om planarbeid er sendt følgende privatpersoner og offentlige instanser:

Yngvild Hagen og Wayne Castle	Venneslavegen 417	Vennesla	4700
John Fredrik Gjesdahl	Andøysløyfen 126	Kristiansand S	4623
Inger Malmanger	Øvre Smestadvei 34 B	Oslo	0378
Thea Fosnæs Skudal	Måmyrstien 3 B	Stavanger	4018
Kari og Kåre Gustav Espedal	Hana Terrasse 3	Sandnes	4328
Svein Erik Marum	Skippergata 55	Kristiansand S	4611
Knut Ivar Farbrot	Urhammerveien 29	Hellvik	4375
Torgny Olav Farbrot	Farbrot	Farsund	4550
eli Torunn Hommekland	Kjøpmannsvik	Høvåg	4770
Niels Rasmus K. Nielsen	Revesandsveien 293	Færvik	4818
Ingrid Hansen-Tangen	Dyrhaugen 46	Rådal	5236
Åse Vislie	Kartheia 15 E	Kristiansand S	4626
Tor Helge Ribe	Kjøpmannsvik	Høvåg	4770
Agnes Katrine Gauslaa	Lofthus 19	Lillesand	4790
Kristine Gilje	Nymansveien 63	Stavanger	4014
Liv Astrid Winther	Fruktveien 4 A	Kristiansand S	4635
Yngvar Skaar	Kjøpmannsvik	Lillesand	4770

Bjørnevik Båt og Parkeringsanlegg AS	Kjøpmannsvik	Lillesand	4770
Jorunn K. Brekke Hodne	von Øtkens vei 3 B	Oslo	1169
Tor Jan Vatne	Beverkollen 55	Oslo	1275
Inger Lill M. Pedersen	Sømsveien 66 B	Kristiansand	4637
Ernst Hansen-Tangen	Ullernkammen 21	Oslo	0380
Aud Frøyland Horn	Henrik Backers vei 3 A	Oslo	0773
Vidar Haugevik	Ørslund	Høvåg	4770
Øystein Kristoffersen	Skudeviga 33	Flekkerøy	4625
Agder Energi Nett AS	Postboks 794 Stoa	Arendal	4809
Aust-Agder fylkeskommune	Postboks 788 Stoa	Arendal	4809
Fiskeridirektoratet Region Sør	Postboks 185 Sentrum	Bergen	5804
Fylkesmannen i Aust-Agder	Postboks 788 Stoa	Arendal	4809
Direktoratet for naturforvaltning	Postboks 5672 Sluppen	Trondheim	7485
Kristiansandsregionen brann og redning IKS	Postboks 250	Kristiansand S	4663
Kystverket Sørøst	Serviceboks 2	Ålesund	6025
LIBIR IKS	Knudremyrstemmen	Lillesand	4790
Norges Vassdrags- og energidirektorat Region Sør	Postboks 2124	Tønsberg	3103
Norsk Sjøfartsmuseum	Bygdøynesveien 37	Oslo	0286
Statens vegvesen region sør	Serviceboks 723	Arendal	4808
Telenor Servicesenter for nettutbygging	Postboks 7150	Bergen	5020
Lillesand Vekst	Havnegata 5	Lillesand	4790

#### Adresseliste

Mottatte uttalelser er kort gjengitt og kommentert av Asplan Viak (i kursiv).

#### OFFENTLIGE MYNDIGHETER

- Aust-Agder Fylkeskommune, Fylkesrådmannen - brev datert 30.11.2012

Fylkeskommunens plan- og naturseksjon har i utgangspunktet ingen merknader til meldingen da tiltaket i hovedsak er i samsvar med gjeldende kommuneplan. Fylkeskommunen har heller ikke merknader til at eksisterende småbåthavn utvides fra «ca. 140 plasser til 160 - 170 plasser», dersom dette kan gjøres uten å komme i konflikt med natur- og miljøinteresser.

Det forutsettes at det i planarbeidet blir lagt vekt på:

- landskapsmessige og estetiske gode løsninger ved plassering av bygninger i terrenget
- infrastruktur som i størst mulig grad skåner for synlige inngrep i form av fyllinger og skjæringer
- natur og miljø på land og i vann
- friluftslivinteresser og allmenhetens tilgang til sjøen
- barn og unges interesser
- universell utforming av bygninger og tilhørende utearealer

#### Asplan Viak:

*De forhold fylkeskommunen påpeker er etter vårt skjønn ivaretatt i planforslaget.*

*Når det gjelder "kravet" om universell utforming, er det lagt stor vekt på å tilpasse anlegg og bebyggelse til terreng og landskap. Dette vil medføre at de tekniske kravene til universell utforming ikke er oppfylt fullt ut. Universell utforming mht. til krav om stigning på stier og atkomstveier ville i mange tilfeller ha medført store og skjemmende inngrep - i mange tilfeller også synlige fra sjøen.*

- Fylkesmannen i Aust-Agder, Miljøvernavdelingen - brev datert 07.12.2012

Miljøvernavdelingen har i utgangspunktet kun merknader til den foreslåtte utvidelsen av bryggeanlegget.

Utvidelse av småbåthavnen i Bjørneviga ble ikke anbefalt i forbindelse med behandling av kommunedelplanen for småbåthavner og akvakultur, begrunnet med at en utvidelse er «vanskelig i forhold til naturtyper i sjø og behov for mudring».

Miljøvernavdelingen viser til at det i oppstartmeldingen er opplyst at utvidelsen ikke berører ålegressengene. Utbredelsen av ålegressenger er imidlertid ikke statisk, men dynamisk over tid og dermed vanskelig å hevde at den ønskede utvidelsen ikke vil påvirke ålegressengen.

Miljøvernavdelingen mener kommunen bør forholde seg til kommunedelplanen for småbåthavner som er mindre enn 2 år gammel.

For området som skal benyttes til fritidsbebyggelse forutsetter miljøvernavdelingen at det blir lagt vekt på:

- universell utforming
- friluftsliv herunder allmennhetens tilgang til sjøen
- landskapshensyn ved plassering av bygninger i terrenget og innsyn fra sjøen
- biologisk mangfold.

Miljøvernavdelingen minner også om det skal gjennomføres ROS-analyser.

Landbruksavdelingen, utdannings- og familieavdelingen og sosial- og helseavdelingen har ingen ytterligere merknader til det påbegynte planarbeidet.

#### *Asplan Viak:*

*Utvidelse av bryggeanlegget er etter vårt skjønn forsvarlig i forhold til registrerte naturverdier i området. Bryggeanlegget omfatter i dag 160 båtplasser, de aller fleste tilpasset joller og mindre fartøy. opp til 23 fot, med 2,5 meter c/c bredde mellom uttriggerne. Tor Helge Ribe har etablert et effektivt og moderne serviceanlegg som tilfredsstiller alle miljømessige krav til rengjøring, vedlikehold og oppbevaring av båtene utenom sesongen, som leietakerne av båtplasser er forpliktet til å benytte. Det er anlagt store parkeringsarealer i tilknytning til anlegget, bl.a. for båt eiere som må benytte båt ut til sine hytter. Anlegget på land har en usjenert og "bortgjemt" beliggenhet uten tilgrensende nabobebyggelse.*

*Det er stort behov for flere tilsvarende båtplasser i området. Utvidelsen som omfatter totalt 62 plasser er nærmere omtalt i planbeskrivelsen.*

*Utvidelsen skal utelukkende skje ved forlengelse av flyteelementer mot syd på tvers av kilen, i et område med dybder større enn det som det i flg. DN's håndbok er normalt leveområde for ålegress. Utførte dybdemålinger er vist på tegning over bryggeanlegget. Utvidelsen krever ikke mudring eller andre tiltak i sjøbunnen.*

*Det er etter vårt skjønn hensiktsmessig og fornuftig både ut fra arealbruksmessige og miljømessige hensyn å utvide et etablert, velfungerende anlegg med høy teknisk standard, når det finnes et udekt og voksende behov for båtplasser i området. Vi kan ikke se at arealbruk, trafikk eller andre forhold objektivt sett taler mot en utvidelse av bryggeanlegget, selv om dette i seg selv er i strid med det omfanget som er satt av i kommunedelplanen.*

*Øvrige merknader fra Fylkesmannen er etter vårt skjønn ivaretatt i planforslaget. Når det gjelder kravet om universell utforming vises til kommentarene til merknaden fra fylkesrådmannen.*

- Fiskeridirektoratet - brev datert 04.12.2012

Fiskeridirektoratet viser til kommunedelplanen for småbåthavner og akvakultur i Lillesand kommune hvor Bjørneviga (S14) ble vurdert for mulig utvidelse. Konklusjonen ble å ikke ta denne med i planen. Da utvidelsen ville utløse mudringsarbeider.

Ålegresset som er registrert i farvannet er imidlertid ikke knyttet til noe lokalt gytefelt for kysttorsken.

Fiskeridirektoratet er av den oppfatning at det i det omtalte område vil være uheldig med ytterligere belastning på de marine, villlevende ressursene, og anbefaler at det ikke tas med i en regulering for å foreta utvidelse av bryggeanlegget som skissert.

*Asplan Viak:*

*Det vises til kommentarer til merknaden fra Fylkesmannen i Aust-Agder.*

- Aust-Agder Fylkeskommune, kulturvernseksjonen - brev datert 03.12.2012

Kulturvernseksjonen har ikke opplysninger i sitt arkiv om registrerte automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Overordnede registreringer kan være mangelfulle, og de ønsker derfor å foreta grundigere registreringer før det kan gis en endelig uttalelse til planen.

Det er vedlagt et kostnadsoverslag for arbeid i feltet knyttet til registreringen.

- Aust-Agder Fylkeskommune, kulturvernseksjonen - brev datert 21.03.2013 (revidert kostnadsoverslag)

Kulturvernseksjonen viser til møte med Asplan Viak og nytt reguleringskart datert 20.02.2013. Etter avtale er det foretatt en ny vurdering av kostnadene ved en kulturhistorisk registrering.

*Asplan Viak:*

*Kostnadene med registreringsarbeidet er redusert fra kr. 119 200,- til kr 92 400,- som følge av at eiendommen gnr. 102/bnr. 5 og et område langs Hamtjønndalen ble tatt ut.*

- Agder Energi – brev datert 20.11.2012

Agder Energi opplyser at det må settes av plass til ny nettstasjon/ trafo sentralt i området. Det vises også til kravene som gjelder for sikkerhetsavstander for luftkabelen som går gjennom området.

*Asplan Viak:*

*Areal for trafo er avsatt ved parkeringsplassen sentralt i området.*

*Plasseringen var også vist på skisse LZ001, som ble oversendt Agder Energi i e-post 28.08.2012 etter et møte der spørsmålet om å flytte luftkabelen og deler av kabelen ned i bakken ble diskutert.*

*I forslaget til detaljregulering er luftkabelen gjennom deler av området forutsatt lagt ned i bakken av hensyn til både utnyttelse og til landskapsmiljø. Luftstrekket over dalen vest i området er flyttet.*

*Eksisterende linje trasé med tilhørende sikringssone er markert med bestemmelsesgrense med rekkefølgekrav til omlegging og ny lufttrasé markert med hensynssone.*

- Statens vegvesen – brev datert 30.11.2012

Vegvesenet opplyser at planområdet har atkomst fra fv. 228 med en trafikkmengde på 325 kjøretøyer pr. døgn i 2011. Atkomsten er privat og stengt med bom. Trafikken begrenser seg til de som har tilgang til området. Vegvesenet har ingen vesentlig merknader til oppstartmeldingen.

*Asplan Viak:*

*Atkomstveien inn til hytteområdet er dimensjonert som felles privat vei etter Lillesand kommunes veinormaler datert 05.09.2007.*

## FORENINGER

- Haugevigkilen Velforening – brev datert 26.11.2012

Velforeningen ser med bekymring på omfanget av nye hytter som planlegges i deres nærområde, og mener at tiltaket bør konsekvensutredes.

Velforeningen skriver at de er sterkt i mot en utvidelse av bryggeanlegget og at dette vil medføre ulemper for alle som har behov for å passere anlegget.

Velforeningen er skeptisk til de miljømessige konsekvensene og sikkerheten ved en utvidelse av anlegget. De viser til brev datert 15.09.05 fra velforeningen til Lillesand kommune der de også har uttrykk for sin motstand mot bryggeanlegget.

Velforeningen hevder at dagens anlegg er ulovlig.

*Asplan Viak:*

*Området er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Ny bebyggelse plasseres bakenfor de 6 eksisterende fritidsboligene i området sett fra sjøen, og ingen eksisterende hytter vil ikke bli berørt i form av tapt sjøutsikt, sol eller innsyn. Vi kan ikke se at noen av de eksisterende hyttene objektivt sett blir berørt av utvidelsen.*

*Det er etter vårt skjønn ikke plassert inn flere hytter i området enn landskap og terreng kan absorbere. Jfr. landskapsanalyse, tegning LY100. Det er generelt et ønske fra offentlige myndigheter om høy utnyttelse av områder som tas i bruk til bl.a. fritidsbebyggelse, for å begrense presset på andre arealer.*

*Asplan Viak mener ut fra samfunns- og miljømessige hensyn, at eksisterende bryggeanlegg bør utnyttes best – framfor å etablere nye anlegg andre steder. Vi mener at ulempene dette medfører i form av noe mer båttrafikk noen få uker på sommeren må tåles av beboerne omkring. Anlegget ligger i et attraktivt hytte- og utfartsområde der det naturlig vil være mye trafikk og foregå mye aktiviteter i sesongen.*

*Den noe smalere passasjen vil medføre at farten må senkes forbi anlegget, men ikke være til hinder for den relativt beskjedne båttrafikken inn i Haugevigkilen.*

## PRIVATE

- Svein Erik Marum, gnr. 101 / bnr.25,26 – brev datert 26.11.2012

Har i utgangspunktet ingen merknader til det planlegges hytter på eiendommen 101/3, men hevder at antallet har økt de siste tre årene. Han mener det vil være naturlig å regulere dagens område fra LNF til fritidsbebyggelse.

*Asplan Viak:*

*Det er foretatt grundige befaringer i og studier av området som grunnlaget for planforslaget. Det er ikke plassert inn flere hytter enn det området etter vårt skjønn klarer å ta imot.*

- Aud F. Horn, gnr. 101/bnr.52 – brev datert 12.11.2012

Horn representeres av advokat Solveig Løhaugen i advokatfirma Wigemyr og Co DA.

Løhaugen mener at det er behov for konsekvensutredning for utvidelse av bryggeanlegget. Det anslås at utvidelsen vil kreve minst 99 meter ny brygge og at sundet er for trangt og bryggeanlegget for dominerende. Mer trafikk vil øke støynivået, og være en fare for bading og lek.

*Asplan Viak:*

*Skissert utvidelse med 62 nye båtplasser hvor flesteparten har en lysåpning på 2,5 meter, vil medføre en utvidelse med 78 meter ny brygge. Det vises for øvrig til kommentarene til fylkesmannens uttalelse.*

- Leif Rune og Yngvar Skaar, gnr. 102 / bnr.5 – brev datert 28.11.2012

Det vises til at det planlagte hytteområde grenser inn til deres eiendom. De vurderer selv å planlegge for fritidsbebyggelse og ser det som naturlig at deres eiendom inngår i en felles reguleringsplan. Det ligger ved skisser som viser hvordan eiendommen kan utnyttes.

*Asplan Viak:*

*Eiendommen gnr. 102/bnr. 5 er ikke avsatt til utbygging i kommuneplanens arealdel. En vesentlig utvidelse av byggeområdet kan dermed innebære at videre reguleringsplanarbeid stopper opp eller blir vesentlig forsinket i påvente av en avklaring på kommuneplannivå. Vi mener at grunneier først må fremme dette som innspill ved revisjon av kommuneplanen og deretter evt. utarbeide et eget forslag til reguleringsplan for sitt område. Reguleringsforslaget for Haugevigkilen vil ikke fysisk være til hinder for en senere evt. regulering og utbygging av eiendommen gnr. 102/bnr. 5.*

### 6.2.3 Melding datert 18.03.13 (bryggeanlegget)

Melding med korrigerende og utfyllende opplysninger om bryggeanlegget i Bjørnevika ble sendt ut ved brev av 18.03.13. Følgende detaljtegninger ble utarbeidet og lagt ved meldingen:

- LZ051 - Bryggeanlegget på kart – situasjonsplan
- LZ052 – Bryggeanlegg – eksisterende og nye plasser.

Mottatte uttalelser er kort gjengitt og kommentert av Asplan Viak( i kursiv).



## OFFENTLIGE MYNDIGHETER

- Aust-Agder Fylkeskommune, fylkesrådmannen - brev datert 03.04. 13

Plan- og naturseksjonen i Aust-Agder fylkeskommune har vurdert tilleggsopplysningene og har ingen merknader til ønsket utvidelse av småbåthavnen. En forutsetter at dette kan gjøres uten å komme i konflikt med natur og miljøinteresser.

*Asplan Viak:*

*Tas til etterretning.*

- Fylkesmannen i Aust-Agder, Miljøvernavdelingen - brev datert 11.04.2013

Miljøvernavdelingen mener at det er svært uheldig at anlegget allerede er utvidet til 160 plasser i forhold til det antallet som oppgitt i kommuneplanen. En ny utvidelse med 62 plasser endrer ikke på holdningen omkring ålegressengene i området og synspunktene på at kommunen bør forholde seg til kommunedelplanen for småbåthavner.

Miljøvernavdelingen vil vurdere innsigelse dersom det legges ut flere båtplasser i Bjørnevik småbåtanlegg.

*Asplan Viak:*

*Det vises til tidligere kommentarer og til omtalen i planbeskrivelsen. Vi mener at anlegget ikke vil komme i konflikt med miljøverninteresser i området og at det dermed ikke er grunnlag for å fremme innsigelse mot planforslaget.*

- Fiskeridirektoratet – brev datert 12.04.2013

Fiskeridirektoratet viser til sin uttalelse og de råd som ble gitt i brev datert 04.12.2012, hvor det antas mudring vil være nødvendig.

Det biologiske mangfoldet i fjordarmen er gitt lokal verdi. Dermed er det Lillesand kommune som skal påse at de lokale miljøinteresser blir tilfredsstillende ivaretatt.

*Asplan Viak:*

*Utvidelsen vil ikke kreve mudring i sjøbunnen. Det vises for øvrig til tidligere kommentarer.*

- Kystverket sørøst – brev datert 25.03.2013

Kystverket har ut fra et havne- og farvannsmessig synspunkt ingen vesentlige merknader til den foreliggende endring av planarbeidet vedr. bryggeanlegget.

*Asplan Viak:*

*Tas til etterretning.*

- Statens vegvesen – brev datert 12.04.13

Utvidelsen vil få små trafikale konsekvenser da trafikken er begrenset til en lukket småbåthavn. Det må sikres nok parkeringsareal for de nye plassene.

*Asplan Viak:*

*Både serviceanlegget og parkeringsarealer har tilstrekkelig kapasitet for den planlagte utvidelsen av bryggeanlegget.*

#### FORENINGER

- Haugevigkilen Velforening, Styret – brev datert 05.04.2013

Velforeningen opplyser på nytt at de er strekt motstander til utvidelse av bryggeanlegget og at dette vil medføre ulemper for alle som skal passere anlegget.

De viser til vedlegg – brev datert 15.09. 05 adressert til Lillesand kommune, hvor de også beskriver sin motstand til bryggeanlegget.

Velforeningen er skeptisk til de miljømessige konsekvenser og sikkerheten ved en utvidelse og mener bryggeanlegget allerede har overskredet antall båtplasser i forhold til intensjonene og dagens reguleringsplan. Det vises til utvidelse av Bjørneviga ikke er med i kommunedelplanen.

*Asplan Viak:*

*Det vises til «konklusjonene» i informasjonsmøtet 29.07.13 og til tidligere kommentarer.*

#### PRIVATE

- Johan Frederik Gjesdahl – brev datert 09.04.2013

Mener det ikke er rom for ytterligere utvidelse av bryggeanlegget i Bjørneviga og hevder at Tor Helge Ribe allerede har foretatt en ulovlig utbygging av båthavna. Viser videre til brev adressert til Lillesand kommune på vegne av Haugevigkilen Vel datert 15.09. 09. I flg. brevet var det i den opprinnelige reguleringsplanen lagt inn 124 båtplasser i anlegget.

Gjesdahl ber om at kommunen gjennomfører lovlighetsoppfølging av utbyggingen av småbåthavnen. Den er dessuten i strid med «tilflottsretten» og den private eiendomsretten i sjø. Gjesdal hevder at Haugevigkilen er verneområde pga. ålegress og at en utvidelse som dekker hele vannspeilet vil skade landskapsmiljøet i området.

*Asplan Viak:*

*Den opprinnelige reguleringsplanen for Kjøpmannsvik – Flesi 31.08.1995 angir ingenting om antall båtplasser i anlegget. Arealet for småbåthavn foreslås utvidet mot syd, men redusert mot nord, øst og vest i forhold til gjeldende plan.*

*Reguleringsplan avklarer framtidig arealbruk i forhold til offentlige og private interesser i et område. Et tiltak kan ikke gjennomføres uten at tiltakshaver har eiendomsrett eller bruksrett til det aktuelle området og det foreligger tillatelse til gjennomføring av tiltaket. Dette er forhold som ikke reguleringsplanen tar stilling til. Ingen har eiendomsrett utover i sjøen, uansett ikke der dybden er mer enn 2 meter. Her må offentlige myndigheter forvalte arealene etter skjønn basert på faglige og politiske kriterier og føringer.*

*Når det gjelder hva som er gitt tidligere av tillatelser og godkjenninger, har vi ikke opplysninger om dette og mener at det i seg selv ikke er relevant for en ny reguleringsplan for området.*

- Aud F. Horn, gnr. 101 / bnr.52 – brev datert 10.04.2013

Horn representeres av advokat Solveig Løhaugen i advokatfirma Wigemyr og Co DA.

Løhaugen fastholder oppfatningen om at det ikke er rom for utvidelse av bryggeanlegget. At utvidelsen nå er større enn varslet i utgangspunktet gjør at behov for konsekvensutredning er enda tydeligere.

Mener at en avstand på det smaleste mellom nye uttrigger og land på motsatt på 15, 4 er for trangt, og at støy og bølger vil bli en enda større ulempe for familien Horn.

*Asplan Viak:*

Etter vårt skjønn er passasjen mellom bryggeanlegget og land på motsatt side tilfredsstillende med tanke på den begrensede trafikken ut og inn av kilen.

- Agnes Gauslaa, Liv Astrid Winter og Kristine Gauslaa Gilje gnr. 102/bnr. 4 – brev datert 10.04.2013. Representeres av advokat Ole Johan Storaker.

Storaker presiserer at eierne ikke vil tillate at noen del av deres eiendom blir tatt med i reguleringsarbeidet, og eierne er imot utbygging i tilstøtende områder. Det reises innsigelse mot utvidelsen av det eksisterende bryggeanlegg. Storaker mener videre at de miljømessige konsekvensene som bryggeanlegget med 222 plasser vil medføre ikke er utredet og at ulemper som støy, økt forurensning, økt trafikk på land og vann samt økte avfallsmengder vil påføre området store miljømessige og visuelle konsekvenser.

*Asplan Viak:*

*Vi forstår at naboer til bryggeanlegget ikke ønsker at anlegget skal utvides. Vi mener likevel at den økte aktiviteten ligger innenfor tålegrensen i et så vidt attraktivt og mye brukt del av skjærgården. Vi mener å ha påvist at utvidelsen ikke berører naturverninteresser og påpeker at tiltaket ikke forutsetter mudring.*

*Det er ikke foreslått tiltak på eiendommen gnr102/bnr. 4gnr. 102/bnr. 4.*

- Leif Rune og Yngvar Skaar gnr. 102 / bnr. 5 – brev datert 10.04.2013

Mener utbyggingen er i konflikt med eiendommen og interessene deres for utnyttelse av denne til fritidsbebyggelse med bryggeanlegg. Skaar ønsker å etablere båtplasser på egen eiendom og at det blir feil all utvidelse med bryggeanlegg skjer på en og samme eiendom.

Skaar mener deler av bryggeanlegget i Bjørneviga er i konflikt med eiendomsretten i sjø, og dermed også i forhold til deres eiendom. Ber om avstanden mellom land på sørsiden av kilen og uttriggere blir vurdert nøye og mener at det nå blir for trangt. Ønsker en redegjørelse for antall godkjente eksisterende båtplasser.

*Asplan Viak:*

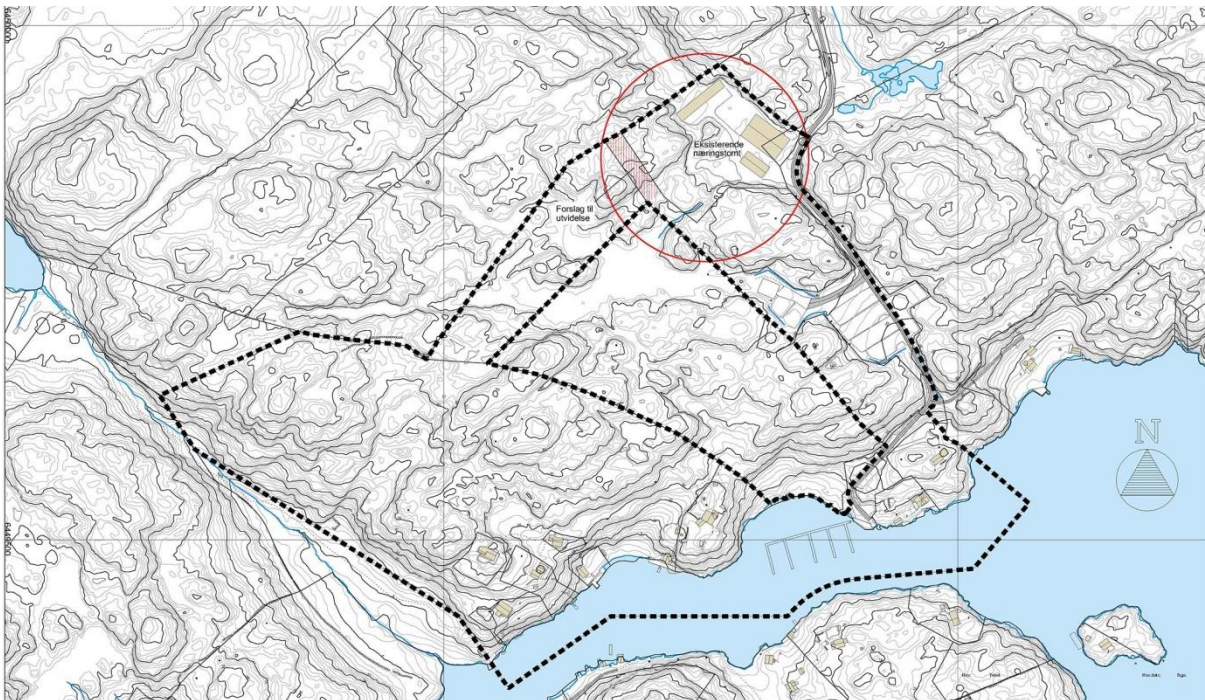
*Det visest til kommentarer til tidligere uttalelser.*

#### 6.2.4 Melding datert 16.09.13 (næringsområdet)

Planadministrasjonen i Lillesand kommune mente at oppstartmeldingen ikke ga tilstrekkelig informasjon om at næringsområdet innenfor planen skulle utvides. Jfr. referat fra møte 15.08.13.

Det området som inngår i reguleringsplanen er tidligere fradelte til næringsformål, med unntak av et mindre areal i sydvest (markert med rød skravur på kartet under). Den fradelte tomten er imidlertid en del større enn det arealet som er satt av til industri i gjeldende plan for *Kjøpmannvik/Flesi* fra 1995.

Ny melding med nærmere opplysninger om planlagt utvidelse næringsområdet, ble sendt ut ved brev av 16.09.13.



Kartvedlegg til melding datert 16.09.13

#### OFFENTLIGE MYNDIGHETER

- Fiskeridirektoratet – brev datert 18.09.13

Fiskeridirektoratet har ingen merknader. Viser til øvrige innspill i brever datert 04.12.12 og 12.04.13.

*Asplan Viak:*  
*Tas til etterretning.*

- Kystverket – brev datert 30.09.13

Kystverket har ingen ytterligere merknader. Viser til brev datert 25.03.13.

*Asplan Viak:*  
*Tas til etterretning.*

Fylkesrådmannen, Aust-Agder Fylkeskommune – brev datert 30.09.2013

Plan og naturseksjonen i Aust-Agder Fylkeskommune har vurdert tilleggsopplysningene og har ingen merknader. Viser for øvrig til deres tidligere uttalelse i brever av 30.11.12 og 03.04.12.

*Asplan Viak:  
Tas til etterretning.*

#### FORENINGER

- Haugevigkilen Velforening – brev datert 27.09.13

Velforeningen anmoder om at alle områder i Haugevigkilen reguleres under ett.

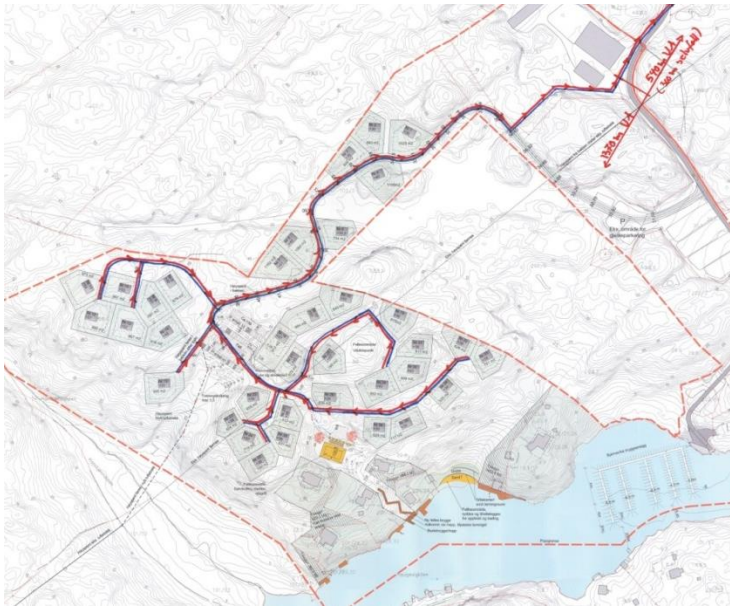
*Asplan Viak:  
Merknaden svarer ikke spesielt på meldingen om utvidelse av næringsområdet.*

#### 6.2.5 Andre merknader

Følgende e-poster er mottatt av Asplan Viak, men refererer seg ikke til de meldingene med tilhørende frister som er sendt ut. Merknadene kommenteres ikke, men legges ved revidert planbeskrivelse.

- Haugevikkilen velforening – e-post datert 09.09.13 fra leder Svein Erik Maruum til Lillesand kommune, «videresendt» til Asplan Viak 27.09.13.
- Svein Erik Maruum – e-post datert 09.09.13 til Lillesand kommune, «videresendt» til Asplan Viak 27.09.13.
- Svein Erik Maruum – e-post datert 27.09.13.





Tidlig VA-skisseprosjekt

Tegningen viser skisseprosjektet for VA som ble utarbeidet i reguleringsfasen.

Løsningen er basert på at hver boenhet pumper avløpet inn i en felles samleledning fram til kummen ved båtserviceanlegget.

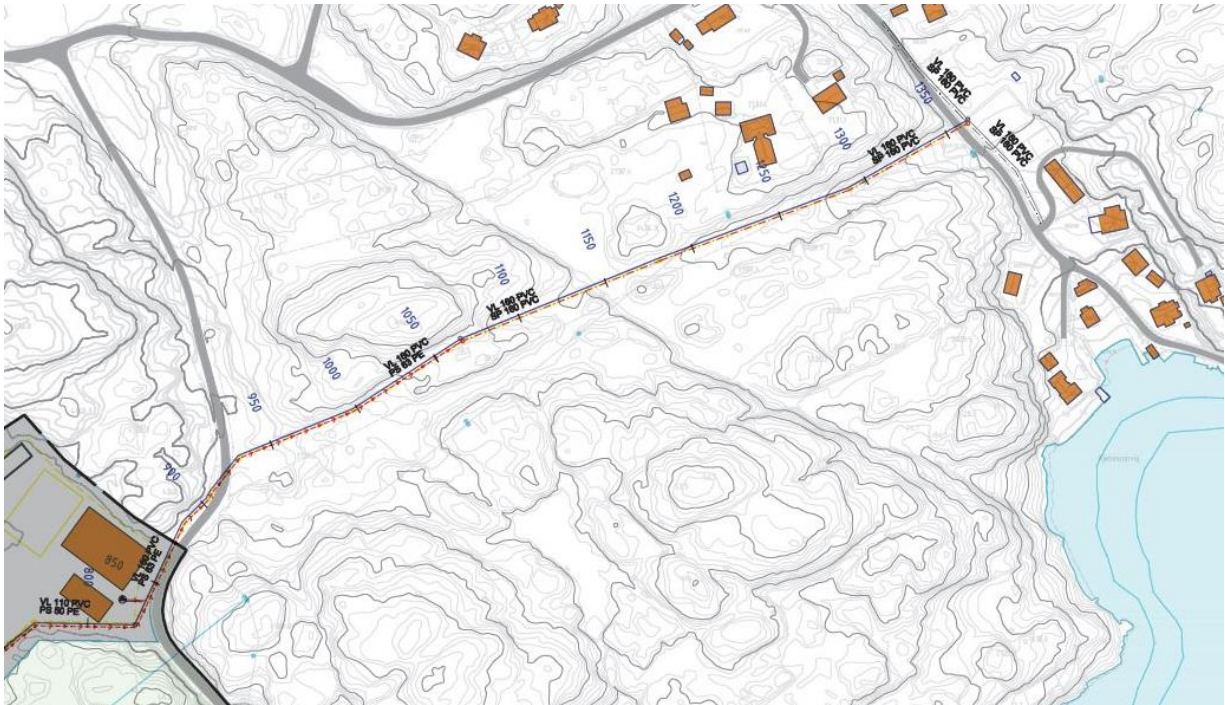
Derfra føres avløpet videre over eiendommen gnr. 102/bnr. 3 tilhørende Tor Helge Ribe Ribe, fram til eksisterende offentlig anlegg i Kjøpmannsvik.

Anlegget utføres og holdes vedlike driftes privat.

Asplan Viak har i forbindelse med revisjon av planforslaget vært i dialog med driftsavdelingen i Lillesand kommune. I et møte i Lillesand kommune den 14.10.13 ble det enighet om at den foreslåtte løsningen skal legges til grunn for videre planlegging og prosjektering.



Bearbeidet skisseprosjekt for VA



Skisseprosjekt VA – overføring til offentlig nett

2. *Næringsområdet som ønskes avsatt er ikke meldt oppstart til. Høringsparter har i så måte ikke fått mulighet til å uttale seg til denne planlagte utvidelsen. Planavdelingen anbefaler at dette gjøres, og gjør samtidig oppmerksom på at dette vil være en saksbehandlingsfeil dersom man behandler planen uten at dette blir gjort.*

Ny melding ble sendt ut en 16.09.13 med følgende ordlyd:

*«Melding om oppstart av detaljregulering for Haugevigkilen hytteområde ble sendt ut ved brev av 18.10.12. Forslag til detaljregulering datert 22.07.13 ble fremmet for Lillesand kommune i epost 02.08.13.*

*Administrasjonen i Lillesand kommune mener at det i meldingen ikke kom tydelig nok fram at reguleringen også gjelder det eksisterende næringsanlegget på eiendommen gnr.102/ bnr. 97 tilhørende Tor Helge Ribe.*

*Eiendommen er tidligere fradelt til formålet. I planforslaget er næringsområdet regulert innenfor nåværende tomtegrenser, men med en utvidelse i sydvest på ca. 1250 m<sup>2</sup>, bla. annet for å kunne tilpasse en planering av området bedre mot omkringliggende terreng.*

*Etter anbefaling fra kommunen sendes det derfor ut en ny melding vedrørende dette. Forslag til detaljregulering legger til rette for at nåværende virksomhet (båtopplag og -service) kan opprettholdes og videreutvikles med muligheter for utvidelse både av uteanlegg og bygningsmasse.*

*Del av området er avsatt til næringsformål i arealdelen av kommuneplan. Disponering av området vil bli nærmere fastlagt ved innføring av byggegrenser, tillatte planeringsnivåer, høyder og utnyttelse, med bestemmelser om tillatt virksomhet.»*

Frist for merknader ble satt til 02.10.13. Meldingen ble sendt til alle som fikk den opprinnelige meldingen om oppstart av planarbeidet. Merknadene er oppsummert og kommentert i kapittel 6.2.4.



3. *Det må følge med et mer utfyllende sett med bestemmelser til næringsområdet. Det må vises hvor det skal være avkjørsel til området. Det er blant annet ikke ønskelig med avkjørsel fra veien som går ut til hytteområdet. Utbredelsen av området må vurderes på nytt med tanke på topografiske forhold. Det må fremkomme planeringshøyder, utbredelse (byggegrenser), m.m. i planen. Det må følge et rekkefølgekrav i planen som sikrer at dagens VA-anlegg kobles til det nye anlegget.*

Ved revisjon er byggegrense, planeringshøyder, maks bygningshøyde og atkomst fra vei a\_V1 (som i dag) vist på planen. Det er ikke lagt opp til at næringsområdet skal ha avkjørsel fra planlagt vei f\_V2 inn til hytteområdet. Punkt 3.9 i bestemmelsene angir nærmere krav til terrengopparbeidelse og bruk av område N1.

4. *Planavdelingen er positiv til at forslagsstiller ønsker å minimere biltrafikken i området. En felles parkeringsplass sentralt i området er i så måte et godt grep. Vi er imidlertid skeptisk til de regulerte turvegene. Med en bredde på 3 m vil disse "invitere" hyttebrukerne til å kjøre bil inn til hyttene. Bestemmelsen/beskrivelsen må bli strengere på dette punktet. Dette kan for eksempel kjøres ved å gjøre turvegene smalere (maks 1,5 m) slik at det ikke vil være mulig å kjøre bil på disse. Dersom det gis åpning for å kjøre bil inn til hyttene må det i utgangspunktet reguleres veier i henhold til kommunens vegnorm. Det er lite ønskelig da det blant annet er utfordrende rent topografisk.*

«Turveienes» bredde er redusert til 2 meter, som vil hindre muligheten for bilkjøring inn i området. Det er ikke tatt stilling til framkommelighet for uttrykningskjøretøyer og servicetransport.

5. *Planavdelingen mener utvidelsen av båthavnen er for omfattende. Den vil sperre av store deler av kilen og begrenser mulighetene for ankring av båter på gnr/bnr 101/52. Av trafiksikkerhetshensyn må alle 5 pirene være like lange slik at de sørlige endene flukter med hverandre. Planavdelingen er også bekymring for hvilken effekt utvidelsen av har på vanngjennomstrømningen innover i kilen. Ved å sperre av ca 75 % av kilens bredde vil vanngjennomstrømningen bli dårligere. Vi er åpne for en utvidelse av eksisterende anlegg, men slik planforslaget fremstår i dag mener vi utvidelsen blir for massiv. Forslagsstiller bes om å halvere utvidelsen av piler av for å ta hensyn til miljø, trafikkavvikling og nærhet til naboer på andre siden av kilen.*

Ved revisjon 01.10.13 er anlegget redusert med 5 plasser fra 62 til 57, slik at alle de 5 pirene nå er like lange.

Hensikten med å legge til rette en utvidelse er å kunne dekke behovet både for det planlagte hytteområdet og for andre som i flg. Tor Helge Ribe ønsker båtplass i anlegget. Det vises til at det oppstartmøtet ble gitt sterke signaler fra kommunen om å samle båtplasser for områdets behov i det allerede etablerte anlegget. Alle nødvendige fasiliteter - atkomst, parkering, båtopplag og serviceanlegg - finnes i nærheten, med kapasitet eller utvidelsesmuligheter for å betjene langt flere enn de båtplassene som planforslaget omfatter.

Når det gjelder innvendingene mot å utvide anlegget i kilens bredde, mener vi at passasjen mellom anlegget og land på motsatt side er bred nok til den begrensede trafikken som skal inn og ut Haugevigkilen. En redusert bredde vil dessuten virke hastighetsreducerende. Vi ser ikke poenget i å hensynta mulighetene for å etablere båtplasser langs land på motsatt side, når dette er løsninger som kommunen/ myndighetene generelt ikke ønsker å legge til rette for. Det bratte terrenget gjør at det heller ikke er naturlig å legge til med båter her. Jfr. neste punkt i kommunens tilbakemelding.

Kommunen har også tatt opp spørsmålet om bryggeanleggets virkning på vanngjennomstrømningen i kilen. Ved revisjon 01.10.13 er dette forholdet utredet av Asplan Viak

v/geograf Øivind Hugsted i et nytt avsnitt foran i beskrivelsen (punkt 5.7). Utredningen viser at utvidelsen ikke vil ha vesentlig virkning for vannutskiftingen i Haugevigkilen.

6. *Evt. tinglyste båtplasser langs land bes flyttet til fellesanlegg. Dette vil være et pre for deres argument for å utvide småbåthavnen.*

Det er ved revisjon 01.10.13 tatt inn et krav i bestemmelsene om at alle båtplasser (båtfester) langs land innenfor planområdet skal fjernes (nytt punkt 2.7). Det er usikkert hvordan planen får virkning for etablerte forhold/eldre rettigheter, men dette vil bli fulgt opp og avklart i forbindelse med gjennomføring. Alle aktuelle bæreiere vil få tilbud om plass i anlegget.

7. *Det bes om å gjøre en vurdering om når fellesanlegg (bad, stier, etc) skal opparbeides. Dette er fellestiltak som vil være gunstig for allmennheten (?) og beboere på hyttene. Det forutsetter imidlertid at tiltakene knyttes opp med rekkefølgebestemmelser. Dersom det ikke gjøres, men kun avsettes et areal i plankartet er man avhengig at et fremtidig hyttefelt eller privatpersoner utfører arbeidet på egen regning. (Dette punktet er ikke et krav, men være et positiv argument for å tillate utbygging i 100-meter sonen).*

Ved revisjon 01.10.13 er tatt inn krav om detaljplan for fellesområdene med rekkefølgekrav til opparbeidelse.

8. *Sprenging tillates kun til bebyggelse og infrastruktur – ikke plen, terrasser, opparbeidelse av hage, osv. Planavdelingen er opptatt at eksisterende naturlige terreng beholdes i så stor grad som mulig.*

*Vegetasjonen må beholdes. Eksisterende vegetasjon er en forutsetning for planen.*

Ved revisjon 01.10.13 er tatt inn forbud mot sprenging for opparbeidelse av hageanlegg og uteområder (i punkt 3.4).

Etter vårt skjønn ivaretar bestemmelsenes punkt 6.1 kravet om at eksisterende vegetasjon skal beholdes. Det gis imidlertid mulighet for tynnigshogst og skjøtsel, som vi mener er nødvendig for å oppnå den nødvendige respekten for forbudet og for å hindre gjengroing av området.

I bestemmelsenes punkt 2.2. er ordlyden rettet slik at dette punktet kun gjelder felles aktivitetsområder og tekniske anlegg.

9. *Det må angis en kotehøyde på gulv 1. etage på hyttene i plankartet. Bestemmelsene kan godt ha med et tillatt toleranseavvik.*

Høydene for overkant gulv som tidligere var angitt på illustrasjonsplanen, er ved revisjon 01.10.13 overført til reguleringsplankartet, med bestemmelser i punkt 3.2 om at høydene kan fravikes +/- 0,5 meter ved prosjektering/gjennomføring.

10. *Planavdelingen ønsker ikke å tillate takterrasser. Planforslaget legger opp til romslige tomter hvor det vil være tilstrekkelig med godt uteareal på bakkeplan.*

Asplan Viak kan ikke se noen grunner til at det må innføres begrensninger/forbud mot flate tak med takterrasser. Takterrasser kan være en løsning for å oppnå bedre sol- og utsiktsforhold (bedre bokvalitet) – og være en god kompensasjon for de begrensninger som gjelder mht. inngrep i terreng og vegetasjon.

11. Det refereres stadig til en illustrasjonsplan. Denne må vedlegges planforslaget. Det kan godt poengteres at denne ikke er juridisk bindende.

Illustrasjonsplanen vedlegges ved innsending av revidert planforslag. Det er presisert i planbeskrivelsen at illustrasjonsplanen ikke er juridisk bindende. Henvisningen til illustrasjonsplanen i bestemmelsenes punkt 6.4 er tatt ut.

12. Det er ikke samsvar med listen og oppsummeringen i ROS-analysen. Denne må kvalitetsjekkes.

Risiko- og sårbarhetsanalysen er rettet opp.

13. Når skal det foretas ytterlige arkeologiske undersøkelser? Dette er slått ut med rød farge i ROS-analysen men kan ikke se at det er fulgt opp i plandokumentene. Når skal det foretas "grundigere undersøkelser". Det må vel følges opp og utføres i planprosessen slik at fylkeskommunen får uttalt seg til planen.

I flg. e-post 19.09.13 fra kulturetaten ble arkeologiske undersøkelser gjennomført i september i år. Undersøkelsen avdekket ytterligere et aktivitetsområde fra steinalder, som dermed er automatisk fredet. Området er avsatt som KM2 – vern av kulturminne – under formålet *landbrus-, natur- og friluftsområder*. Kapittel 5.3 i planbeskrivelsen er oppdatert.

Rapport fra fylkeskommunen vil bli oversendt kommunen så snart den foreligger.

14. Rekkefølgekrav parkering for båthavn. Det må dokumenteres at det er tilstrekkelig parkeringsplasser i forhold til båtplasser.

157 båtplasser i småbåthavna i Bjørnevika tilsier et parkeringsbehov på 79 biloppstillingsplasser med et parkeringskrav på 0,5 biloppstillingsplasser pr. bryggeplass, som foreslått i bestemmelsene til reguleringsplanen.

Det er i dag opparbeidet ca. 300 parkeringsplasser (i og utenfor planområdet) i tilknytning til driften av bryggeanlegget. Planforslaget gir mulighet for at parkeringsarealet kan utvides med anslagsvis 50 – 100 nye plasser. Parkeringskapasiteten er dermed langt større enn behovet/kravet, dessuten sikrer bestemmelsene at tilgjengelige plasser må etableres i takt med utbyggingen.

15. Alle fellesområder (bad, lek, turveg, m.m) må ha eierform synlig i reguleringskartet. Angi med f\_ evt. a\_ avhengig av hva slags type eierform tiltakshaver ønsker.

Alle fellesområder i planforslaget er angitt med f\_ etter revisjon 01.10.13.

16. Badeområdene er feilkodet – sosi 6700...?  
[http://www.regjeringen.no/upload/MD/Vedlegg/Planlegging/Geografisk%20informasjon/Veiledning til forskrift om kart stedfestet informasjon arealformal og digitalt planregister 100705.pdf](http://www.regjeringen.no/upload/MD/Vedlegg/Planlegging/Geografisk%20informasjon/Veiledning%20til%20forskrift%20om%20kart%20stedfestet%20informasjon%20arealformal%20og%20digitalt%20planregister%20100705.pdf)

Dette er nå korrigerert på plankartet og i bestemmelsene. Badeområde på land og i sjø er angitt med hvert sitt reguleringsformål.

17. Naboeiendom har også spilt inn sitt området til kommuneplanen for fremtidig fritidsbebyggelse. Selv om det ikke utarbeides en felles plan, kan man få til bedre og mer kostnadseffektive løsninger med tanke på høyspentomlegging, vegbygging, VA-anlegg, m.m. Planavdelingen oppfordrer forslagsstiller om å ta kontakt med denne aktøren for koordinere arbeidene. Dette er en oppfordring som også de har fått.

Planforslaget vil ikke være til hinder for at denne eiendommen senere kan omdisponeres og bygges ut til fritidsbolig. Den planlagte fellesveien med vann- og avløpsledninger gir mulighet for direkte atkomst og tilkoping til offentlig vann- og avløpsnett og høyspentlinjen over eiendommen vil bli lagt ned i jordkabel i forbindelse med utbygging av Haugevigkilen hytteområde.

Det forutsettes selvsagt at det oppnås privatrettslige avtaler om felles bruk av det private vei- og vann\_/avløpsanlegget.

## 7.2 Revisjon 18.02.14

- Prosess

Planforslag revidert 01.10.13 ble behandlet av planutvalget i møte 26.11.13 (sak 078/13) med følgende enstemmige vedtak:

*"I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til detaljregulering for Haugevigkilen hytteområde, sist revidert 01.10.2013, med tilhørende bestemmelser, sist revidert 01.10.2013 og planbeskrivelse, sist revidert 18.10.2013, ut til offentlig ettersyn."*

Forslaget lå deretter ute til offentlig ettersyn i perioden 03.12.2013 - 21.01.2014. Det foreligger i alt 6 uttalelser fra offentlige myndigheter og 7 uttalelser fra private, herav 2 fra styret i Haugevigkilen Velforening. Uttalelsene er kort kommentert i eget notat.

Uttalelsene etter offentlig ettersyn ble gjennomgått med planadministrasjonen i et møte på rådhuset den 07.02.14. I dette møtet deltok:

Tiltakshaver:	Kirsten og Petter Danielsen Tor Helge Ribe Geir Lossius
Asplan Viak AS:	Helene Øhlenschlæger Roar Melsom
Lillesand kommune:	Hans Tveitereid

Det ble 11.02.13 avholdt et eget møte med 3 representanter fra eiendommen gnr. 102/bnr. 5. I dette møtet deltok:

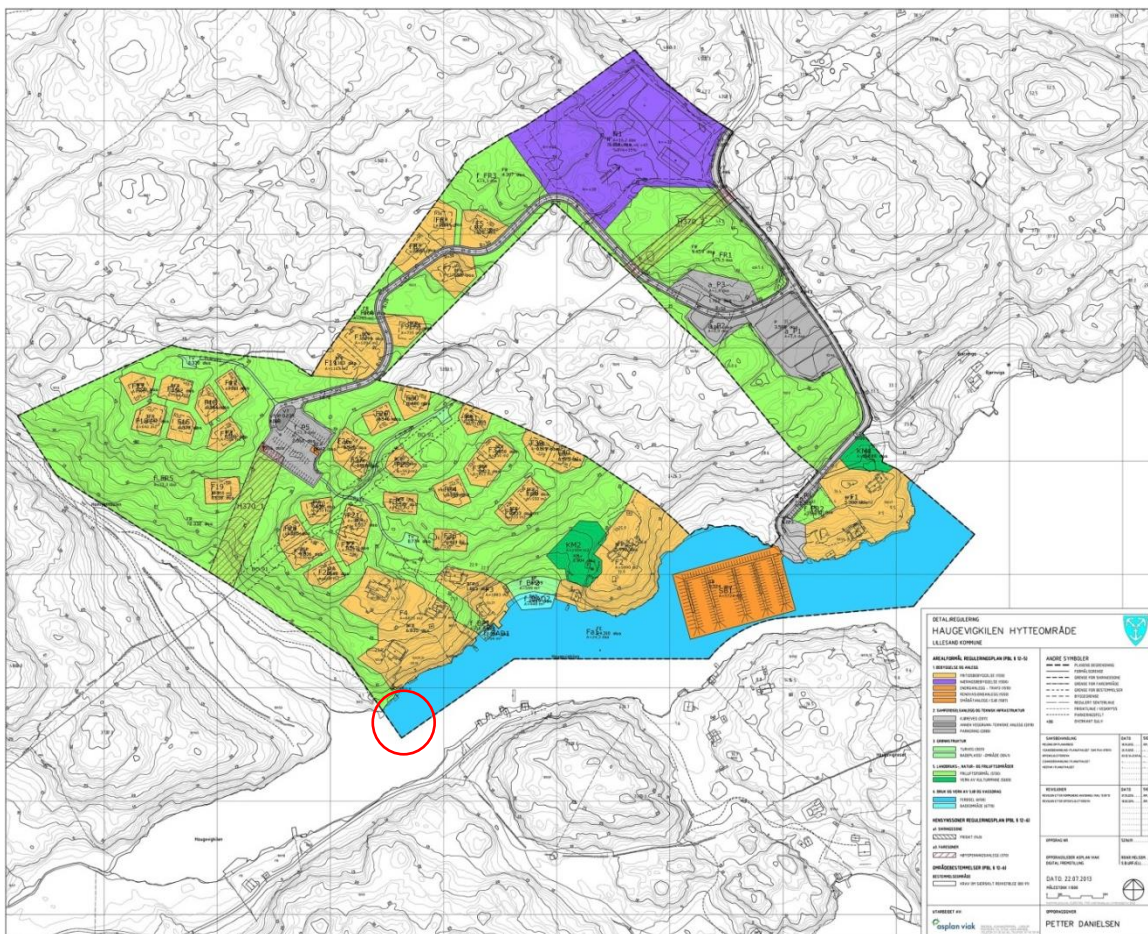
Tiltakshaver:	Else Britt og Tor Helge Ribe
Asplan Viak AS:	Roar Melsom
Lillesand kommune:	Hans Tveitereid

Hensikten med møtet var å drøfte uttalelsen som Yngvar Skaar har fremmet gjennom advokat Mari Helen Gulsvik (Haavind) i brev av 17.01.13, sett i sammenheng med det tidligere samarbeidet som eiere av eiendommen 102/5 har hatt med Tor Helge Ribe om etablering av det eksisterende bryggeanlegget i årene 1999 – 2000.

I møtet ble det også påpekt fra tiltakshavers side at begrunnelsen for å ikke ønske et samarbeid om regulering, har vært at eiendommen 102/5 pr. i dag ikke er avsatt til utbygging i kommuneplanen og i gjeldende reguleringsplan for Kjøpmannsvik/Flesi.

Forslaget til reguleringsplan for Haugevigkilen legger imidlertid til rette for at også eiendommen 102/5 kan reguleres og disponeres til hytteformål. Både Tor Helge Ribe og Petter Danielsen har interesse av et samarbeid om gjennomføring av ekstern teknisk infrastruktur. Bl.a. forutsetter planen for Haugevigkilen at høyspentlinjen over begge de tilstøtende eiendommene skal legges i jordkabel i den planlagte atkomstveien.

Plankart og bestemmelser er endret i samråd med planadministrasjonen ved revisjon 18.02.14.



Plankart revidert 18.02.14

Plankartet:

- Under henvisning til uttalelse i brev datert 14.01.14 fra Fylkesmannen i Aust-Agder er formålsgrensen mot vest i område F4 justert lengre mot øst, slik at den følger eiendoms-grensen for eksisterende eiendom gnr.101/ bnr. 39. (markert med rød ring).

**Bestemmelsene:**

- Under henvisning til uttalelse i e-post 20.01.14 fra Aust-Agder fylkeskommune, kulturminnevernseksjonen, er bestemmelsenes pkt. 6.5 endret til:

*"Områder avsatt til vern av automatisk fredete kulturminner er fra steinalder. Kulturminnene er ikke synlige på markoverflaten. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på kulturminnene er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes Aust-Agder fylkeskommune i god tid før arbeidet er planlagt igangsettes."*

Følgende formullering er tatt inn i nytt punkt 2.9:

*"Dersom det under arbeidets gang kommer fram gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding umiddelbart sendes Aust-Agder fylkeskommune, kulturminnevernseksjonen, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven), § 8 annet ledd."*

- Under henvisning til uttalelse i brev av 21.01.14 fra Kystverket Sørøst er følgende formullering tatt inn i nytt punkt 2.10:

*"Tiltak i sjø krever tillatelse etter havne- og farvannsloven. "*

- Etter muntlig tilbakemelding fra Lillesand kommune i møte 07.02.14 er bestemmelsenes punkt 3.12 supplert med følgende krav:

*"Ytterpunktene på pirer/brygger skal lyssettes i samråd med havnemyndighet."*

### 7.3 Revisjon 18.12.23

Ved forslag til endring iht. plan- og bygningslovens § 12-14 annet ledd, er tomte-størrelser for tomtene F5 – F11 tatt ut av tabellen på side 27 i planbeskrivelsen.

## 8 VEDLEGG:

Følgende dokumenter er levert ved tidligere innsending:

- PLANKART (målestokk 1:1000/format A0), datert sist 01.10.13
- PLANBESKRIVELSE OG BESTEMMELSER, datert sist 01.10.13
- RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE
- MERKNADER TIL OPPSTARTSMELDINGER er
- VURDERING AV BEHOV FOR PLANPROGRAM OG KU
- ILLUSTRASJONSPLAN (målestokk 1:1000/A0), datert sist 01.10.13

Følgende tegninger leveres etter behov/ønske:

- LS001 Snitt/Oppriss Målestokk:1:1000/A1
- LO001 Snitthenvisninger Målestokk 1:2000/A1
- LY001 Landskapsregistreringer Målestokk:1:2500/A3
- LZ051 Bryggeanlegg Målestokk:1:500/A3
- LZ052 Bryggeanlegg Målestokk:1:300/A1
- TC001 Veikonstruksjon Målestokk 1:1000/A1
- TU001 Veikonstruksjon Målestokk 1:500/A3
- HC001 VA-plan Målestokk 1:1000/A1
- HC002 VA-plan Målestokk 1:1000/A1

Følgende dokumenter følger vedlagt:

- Plankart revidert sist 18.02.14
- Planbestemmelser datert sist 18.02.14