

## SÆRUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 22/698-8  
Saksbehandler Gøran Brovig Olsen

### Reguleringsplan for Steinsvann

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Planutvalg	13.04.2023	23/9

#### **Planutvalg har behandlet saken i møte 13.04.2023 sak 23/9**

##### **Møtebehandling**

Avdelingsingeniør Gøran Brovig Olsen redegjorde for saken. Antall hyttetomter som reguleres i planen ble avklart (11). Det ble bemerket at uttalelsene fra berørte parter var i positiv retning.

##### **Votering**

Enstemmig vedtatt.

##### **Planutvalg vedtak/innstilling**

Planutvalget godkjenner at forslag til detaljreguleringsplan for Steinsvann, gnr 21 bnr 2, med bestemmelser, datert 15.02.2023, legges ut til offentlig ettersyn, iht. PBL §§ 5-2, 12-10 og 12-11.

# Reguleringsplan for Steinsvann

## Kommunedirektørens forslag til vedtak

Planutvalget godkjenner at forslag til detaljreguleringsplan for Steinsvann, gnr 21 bnr 2, med bestemmelser, datert 15.02.2023, legges ut til offentlig ettersyn, iht. PBL §§ 5-2, 12-10 og 12-11.

## Vedlegg

Forslag planbeskrivelse for Steinsvann 15.02.2023

Forslag plankart Steinsvann 15.02.2023

Forslag reguleringsbestemmelser\_Steinsvann 15.02.2023

Kunngjøringsbrev, datert 11.07.22

Referat oppstartsmøte Steinsvann

ROS-analyse\_Steinsvann

## Andre relevante dokumenter (ikke vedlagt):

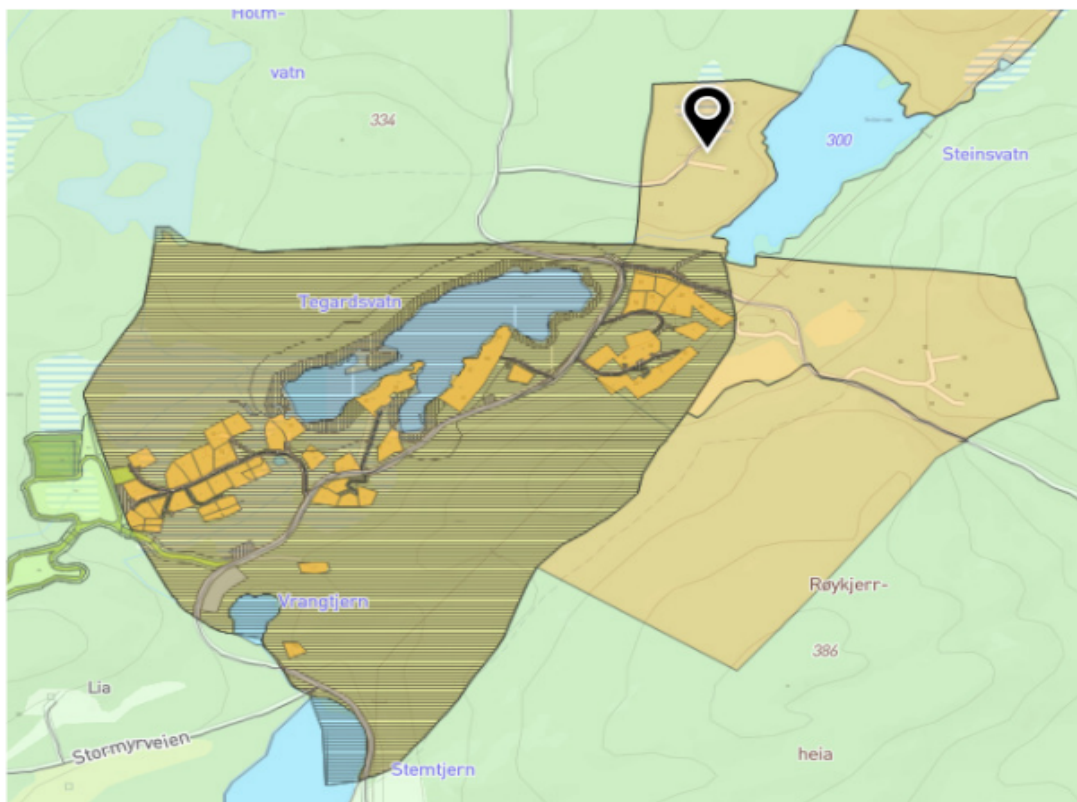
Kommuneplanen 2011-2023.

Steinsvann hytteplan (eldre reguleringsplan).

## Bakgrunn (Fakta)

Det foreligger et forslag til reguleringsplan for Steinsvann, gnr 21 bnr 2, utarbeidet av Stærk og Co AS på vegne av Gunvor Arne Lia (oppdragsgiver) og Karl Arne Lia (oppdragsgivers representant).

Området er i kommuneplanens arealdel for Gjerstad 2011-2023, planID: 09112011001K, avsatt til fritidsbebyggelse. I den eksisterende reguleringsplanen (planID: 4211\_198301), ble det godkjent fire tomter. Disse fire tomtene inngår i det nye planforslaget og erstatter disposisjonsplanen i sin helhet. Det er regulert inn totalt 11 tomter på reguleringsplanen, hvor fire allerede er godkjent i disposisjonsplanen + én som er fradelt i nyere tid. Det er derfor seks nye tomter i planforslaget (Figur: 2)



### Beskrivelse av området og planforslaget:

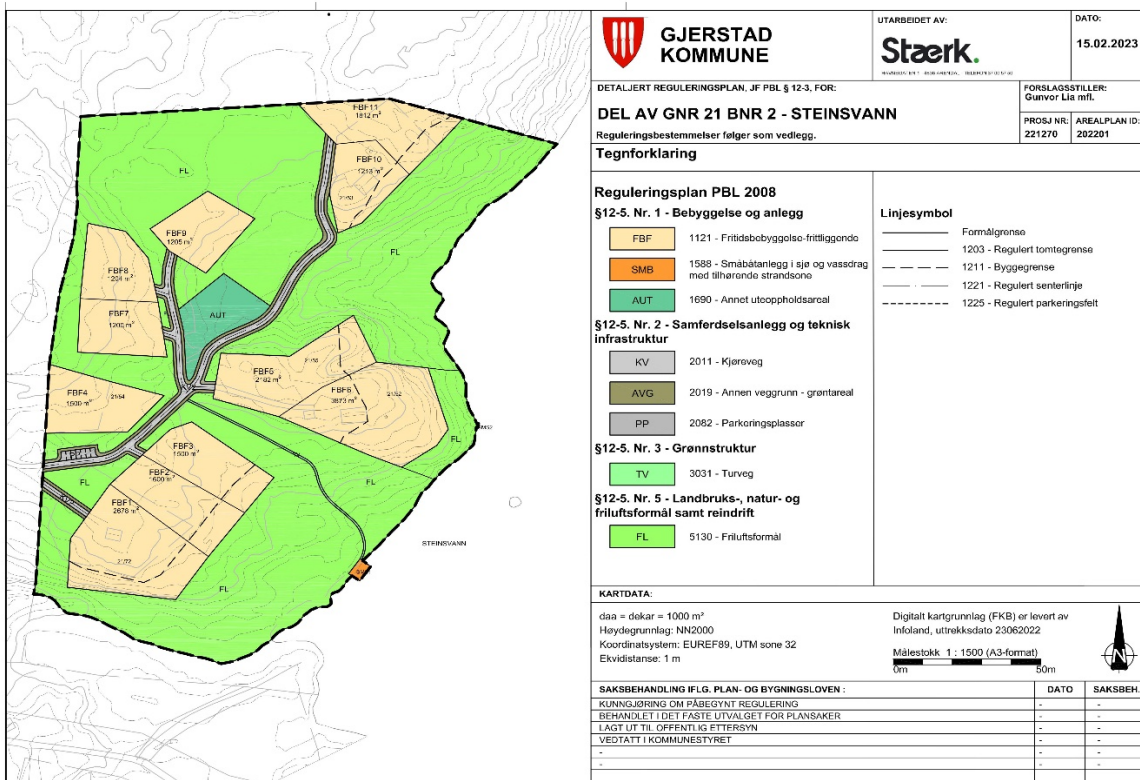
- Planområdet ligger vest for Steinsvann. I sør grenser planområdet inntil reguleringsplan for Tegårsvann (PlanID: 200601)
- Adkomsten til området er via Vestølveien og privat vei (over gnr 21 bnr 8). Det går vei fram til de 3 eksisterende hyttene.
- Planområdets utstrekning er fastsatt i dialog med grunneiere og kommunen.
- Formålet med planarbeidet er å legge til rette for fortetting av fritidsbebyggelse ved Steinsvann, på gnr 21 bnr 2.

Reguleringsplanforslaget ligger innenfor et område som ble avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse ifbm siste rullering av kommuneplanens arealdel. Området har derfor vært vurdert i overordnet plansammenheng i nyere tid, og reguleringsplanen er i samsvar med overordnet plan. Området inngår i en eldre disposisjonsplan for Steinsvann hytteplan. Disposisjonsplanen blir erstattet av det nye planforslaget i sin helhet.

Det er fire godkjente tomter etter disposisjonsplanen, der tre er bebygde. I tillegg ble det fradelte en femte tomt for noen år tilbake. Det legges opp til å fortette og utvide området med seks nye hytter, slik at det kan bli totalt 11 hytter i planområdet. De nye hyttene er lagt i bakkant av, eller mellom eksisterende hytter. Det er regulert inn byggegrenser på tomtene nærmest Steinsvann, og utarbeidet bestemmelser som styrer plassering, størrelse, høyder, estetikk og terrengarbeid m.m., på hver tomt. Det er lagt opp til kjørevei til hyttene, og minimum 2 p-plasser ved hver hytte. Det er i tillegg lagt til rette for én felles parkeringsplass.

Planforslaget er vurdert opp imot ulike tema, og det har vært gjennomført undersøkelser og avklaringer knyttet til ulike tema. Det er avklart at det ikke er potensiale for kulturminner i

området, og planforslaget får dermed ikke konsekvenser for dette tema. En har også vurdert at planforslaget ikke får konsekvenser for tema som naturmiljø, eller naturressurser. Også for nærmiljø, barn- og unge og friluftsliv, har en vurdert at planforslaget får lite konsekvenser. Det er regulert inn friluftsområder og et uteoppholdsareal som fremmer aktivitet. Allmennheten kan også ferdes og oppholde seg i området, og planforslaget legger til rette for at områdene utenfor blir mer tilgjengelige med oppgradering av veiene. Stærk & Co vil ettersende nytt plankart med byggegrenser.



### Konsekvensutredning:

Det er avklart at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning etter pbl. § 12-3, tredje ledd, jf. § 4-2 og forskrift om konsekvensutredning, da formålet med planen er i samsvar med overordnet plan.

### Innkommne merknader og forslagsstillers kommentarer

Det kom inn seks merknader ved kunngjøring om oppstart av planarbeid, tre fra offentlige instanser, én fra Turlaget og to merknader fra privatpersoner. Innspillene er lagt ved i et eget vedlegg. Merknadene er oppsummert nedenfor, med kommentarer fra forslagsstiller.

### Statsforvalteren i Agder

«Planområdet er småkupert, og det er eldre furuskog i området, en større myr samt et vann. Av hensyn til natur- og landskapsverdiene i området ber vi om at naturlige terreng- og landskapskvaliteter søkes mest mulig bevart – inkludert at det ikke blir inngrep i myrarealene. Videre vil vi anbefale at det etableres felles parkeringsplass for hyttene. Når det gjelder temaene flom, overvann, myr og vassdrag forventer vi at innspillene til NVE i brev av 18.08.2022 følges opp.»

Kommentar:

*Forslagstiller med familie, ønsker selv at området beholder sine naturkvaliteter i størst mulig grad. Dette er forsøkt å ta vare på ved at det ikke er så stor hyttetetthet, tomtene er tilbaketrasket fra Steinsvann, og det er regulert inn friluftsområder mellom tomtene.*

*Det er regulert inn et uteoppholdsareal helt i sørenden av myra, som ligger innenfor planområdet. Det er svært lite av myra som inngår i uteoppholdsarealet, selv om det ser ut på kartet at den går lenger sør. Men ved befaring, så man at det er mer fjell i dagen og ikke myr i sørenden av dette myrdraget. Det vil bli etablert en parkeringsplass for gjester i feltet, men det er lagt opp til parkering på egen hyttetomt. Det er parkering på egen tomt for de tre eksisterende tomtene, og slik vi ser det, er dette et område hvor en kan lage vei helt fram til hyttene med egen parkering, uten at det vil medføre store inngrep eller bli sjenerende i området.*

*Når det gjelder flomproblematikk, mener vi dette bortfaller etter at planområdet er trukket inn, og det ikke vil bli regulert inn en tomt sør for bekken som det opprinnelig var tenkt. Da det viser seg at forslagstiller ikke eier sør for bekken, er dette området tatt ut.*

### **Agder Fylkeskommune**

*«Vi forutsetter at det tas alminnelige planhensyn i saken når det gjelder utforming, estetikk og at det settes fokus på å tilpasse bebyggelse til landskapet. Innenfor planområdet er det synlig på digitale kart at det ligger et større våt-/myrområdet. Slike områder er store karbonlagre og fylkeskommunedirektøren oppfordrer til å ivareta disse områdene i et klima- og miljøperspektiv. Selv om dette er et lite område, vil det i det store bilde være deltagende til å begrense klimagassutslipp. Vi utfordrer til å tenke nytt og fremtidsrettet med tanke på fotavtrykk og klimavennlig materialbruk.*

*Det er registrert viktige friluftslivsområder og turruter i nærheten samt at det er en del bebyggelse i nærområdet. Selv om selve planområdet ikke berører noen av disse direkte, og hytter skal anlegges utenfor 50-metersbeltet, er det rimelig å anta at planområdet har en verdi for friluftsliv – og kanskje kan få en økt verdi i fremtiden. Fylkeskommunedirektøren forventer derfor at man i det videre planarbeidet vektlegger å ivareta allmennhetens muligheter til ferdsel og opphold rundt Steinsvatn. Planinitiativet antyder at dette er intensjonen, men fylkeskommunedirektøren vil likevel påpeke at et eventuelt bryggeanlegg ikke må få privatiserende effekt ved å være til hinder (visuelt eller fysisk) for allmennhetens ferdsel og opphold. Fylkeskommunedirektøren forutsetter at fellesarealet, i likhet med hyttene, anlegges utenfor 50-meters beltet.*

*Området ligger innenfor et registrert funksjonsområde for storfugl (reproduksjon/spillområde). Bestanden av storfugl er vurdert å være livskraftig. Viktige funksjonsområder som spillplasser (tiurleiker) er både begrenset i antall og knyttet til konkrete områder over lang tid, slik at konsekvensen av utbygging bør vurderes. Status for det konkrete funksjonsområdet og hvilken påvirkning reguleringsplanen vil få for denne, må vurderes i planarbeidet.»*

Kommentar:

*Når det gjelder myrområdet, vises det til kommentaren til Statsforvalteren sitt innspill. Stiene som går videre ut av planområdet til bakenforliggende og større friluftsområder er ivaretatt i planforslaget, og vil være like tilgjengelige, eller mer tilgjengelige enn de har vært tidligere. Dette gjelder også tilgjengeligheten til vannet, der det er regulert inn en sti og brygge som kan benyttes til fisking, bading og utlegging av kano ol.*

*Når det gjelder storfugl, er det ikke kjent for eksisterende hytteeiere at det er spillplass for storfugl innenfor planområdet. Det kommer heller ikke fram av naturbasen. Men det er nok et heieområde som det kan være storfugl i. Vi mener at utbyggingen vil være beskjeden og vil ha liten betydning for storfugl som måtte være i heieområdene rundt planområdet. Dette er en beskjeden utbygging i form av fortetting. Planområdet er bebygd med tre hytter, og like*

sør for planområdet er det et utbygd hyttefelt, Tegårdsvann.

## **NVE**

«Overvann:

Dersom omgivelsene ikke har kapasitet til å ta imot økt avrenning, må det planlegges kompenserende tiltak i nedbørfeltet. Klimaendringenes påvirkning på avrenningen i byggeområdene må også avklares. Dette må gjøres tidlig i planprosessen slik at det blir satt av tilstrekkelig areal før bygninger og infrastruktur planlegges. Reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal behandles både i kart og bestemmelser. Det må avsettes tilstrekkelige og hensiktsmessige arealer for å håndtere overvann. Reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal håndteres uten at det fører til negative konsekvenser for grunnvann, overflateavrenning, bekker, elver og innsjøer. Vi anbefaler at det brukes naturbaserte løsninger for å håndtere overvannet jf. «Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning» Økosystem som eks. flomskog, myrer og våtmarker har en flomdempende funksjon som bør bevares i størst mulig grad.

Myr:

Det kan synes som om store deler av planområdet inneholder myr. Myr har flere kvaliteter som det er viktig å ta vare på. Myr er viktig for naturmangfold, demper flom, renses vann og lagrer karbon. Myrområder er gjenstand for en uheldig bit-for-bit nedbygging som har pågått i flere år. Å sørge for at myr og våtmark ikke går tapt er et langsiktig og viktig klimatiltak.

Vassdrag:

En naturlig overgangssone mellom vann og land er viktig for mange arter. Særlig for insekter og derigjennom mange arter som lever av disse. Planområdet ligger langsmed Steinsvann det er svært viktig at vassdragsmiljøet blir ivaretatt. Vi minner om Vannressursloven har flere alminnelige regler om vassdrag. Disse er gitt i vannressursloven kapittel 2, og gjelder for alle tiltak i vassdrag. NVE henviser spesielt til aktsomhetsplikten i vannressursloven § 5 som pålegger at vassdragstiltak skal planlegges og gjennomføres slik at de er til minst mulig skade og ulempe for allmenne og private interesser. Vi viser også til at kantsonen langs vassdrag er lovbeskyttet etter vannressursloven § 11. Dette har blant annet bakgrunn i at randsoner langs vassdrag er blant de mest artsrike og bevaringsverdige med hensyn til landskapsøkologi og biologisk mangfold. I tillegg utgjør vassdragsnaturen et viktig element i friluftssammenheng, se NVE veileder 2/2019.»

Kommentar:

Området er vurdert og terrenget har god kapasitet til å ta imot overvann, da det er god plass mellom hyttene og få hytter. I tillegg er det en del myr og torv i området som vannet fanges opp i. Det skal fjernes minst mulig av vegetasjonen, og det legges opp til naturtomter, der mye av vegetasjonen og bunndekke opprettholdes. Myrer og våtmark vil i størst mulig grad opprettholdes, og hyttene vil bli plassert der det er fjell. Vi kan ikke se at det er behov for å etablere flomdempende tiltak i dette området utover det som gir naturlig flomdemping. Når det gjelder myr, se kommentaren under Statsforvalterens sitt innspill.

Steinsvann blir benyttet mest til fiske og bading. Vi er av den oppfatning at planen ikke legger begrensinger på denne bruken. Tomtene skal ikke gå ned til vannet, og det legges opp til å anlegge en sti ned til en brygge på vestsiden av Steinsvann. Det er særlig denne siden og sørenden, som er mest tilgjengelig, ellers er strandsonen rundt vannet gjengrodd og vanskelig å benytte. Det er flere som bruker kano eller robåt på vannet. Randsoner blir lite berørt av planforslaget. Områdene med vegetasjon langs vannet ligger utenfor planområdet.

## **Havrefjell turlag**

«Steinsvann er et godt fiskevann som brukes av både fastboende, turister og hyttefolk i området. Det er viktig at strandsonen ikke blir privatisert og at det fortsatt blir mulig for alle å ta seg fram på fast mark, (innenfor bløt myr) rundt hele vannet. Det er spesielt viktig å unngå privatisering av tungen som har stikkveg fra Meselveien, og som ligger helt sør-øst i reguleringsplanen. Dette er den mest tilgjengelige fiskeplassen i hele Steinsvann, og her er det mulig å fiske uten å kaste i teppet av

vannliljer som ligger langs store deler av vannet. Her kan du både raste og sette ut en kano. Dette området fungerer i dag som et viktig friområde for hele Vestølheia.

#### Naturmangfold:

Arealendringer er den viktigste årsaken til at stadig flere arter i norsk natur er truet. Ingen enkeltprosjekter er skyld i dette alene så det er summen av alt vi gjør som er viktig. Et rikt artsmangfold gir muligheter for et mylder av små og store eventyr og opplevelser. Slik prosjektet er fremstilt i skissene mener vi det tas for lite hensyn til eksisterende naturmiljø og det er store inngrep i strandsonen. Vi tenker da ikke utelukkende på bygningens avtrykk, men summen av bygg + utearealer slik de er gitt i skissene.

#### Klima:

Den nyeste klimarapporten fra FN kan ikke karakteriseres som optimistisk lektyre. Som med naturmangfold og arealendringer er det summen av alle tiltak som teller. Omfang og materialvalg bærer preg av at det ikke er tenkt på klimaeffekten av de valgene som er gjort her.

#### Lys:

Vi ber om at det settes begrensninger på bruk av (ute)lys slik at lysforurensning fra området minimeres. Lyset påvirker mange arter, samspillet mellom disse og selvsagt oss også. Noe så basalt som å se på stjerne er to ulike opplevelser med og uten lysforurensning. Å redusere lysforurensning handler også om å redusere strømforbruk.»

#### Kommentar:

Steinsvann og områdene rundt vil bli lite berørt av planforslaget. Tangen i sør som har stikkvei fra Meselveien, skal ikke berøres da denne ligger på naboeiendommen. Og for å avlaste bruken av dette området, er det regulert inn en brygge på 21/2 litt lenger nordvest.

Når det gjelder inngrep i strandsonen som det vises til, er det ikke lagt opp til inngrep i 50-meters beltet til vassdrag, med unntak av en felles brygge og sti til denne. Området langs Steinsvann som inngår i reguleringsplanen, er regulert til friluftsområder.

Vi mener at disse tiltakene er små sett i klimasammenheng. Planen bygger videre på en eldre disposisjonsplan, og fortetter et område som er bebygd med noen få hytter. Det er mer klimavennlig å fortette et allerede bebygd område enn å «ta hull» på et urørt/ubebygd område.

Når det gjelder belysning på tomtene, er det ikke lagt inn bestemmelser for det, da vi mener det må være litt opp til hver enkelt hytteeier.

#### **Innspill fra Jostein Vestøl**

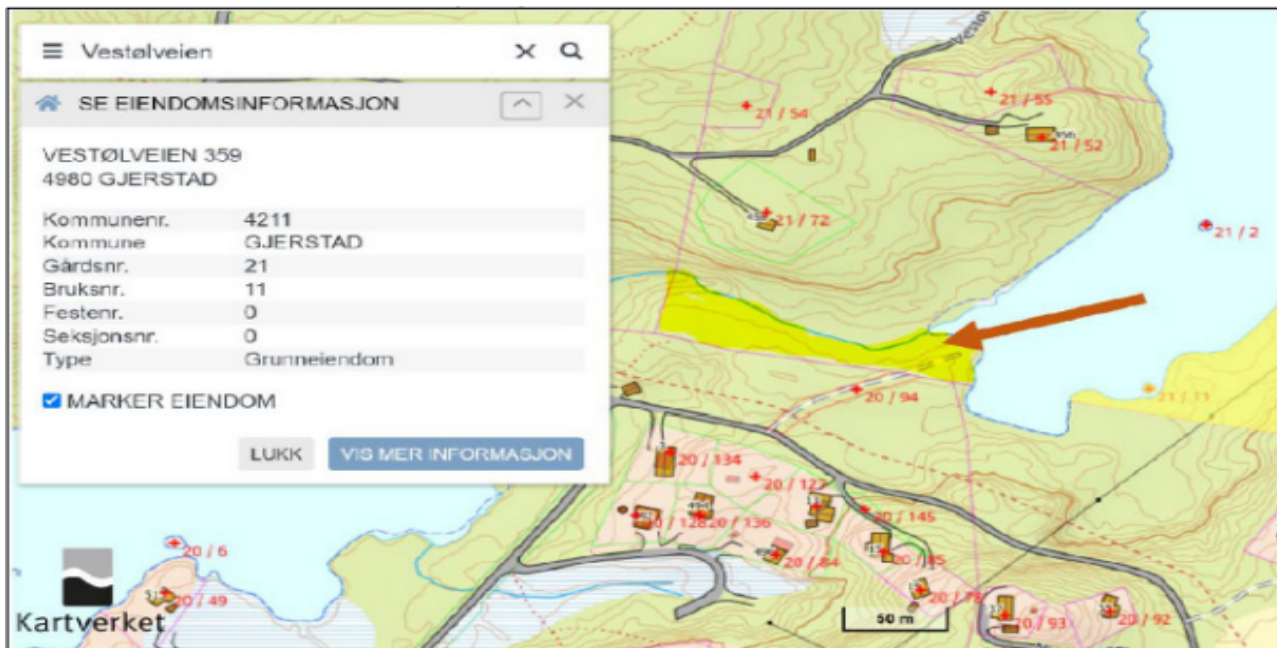
Vestøl er ikke imot hyttebygging, men i innspillet uttrykker han en generell skepsis til hyttetettheten i kommunen. Særlig med tanke på opparbeidelse og vedlikehold av infrastruktur, skiløyper ol. Se vedlegget for hele innspillet.

#### Kommentar:

Innspillet er bra med tanke på den totale hyttebyggingen i området. Men dette er et tema som vi mener bør drøftes på et høyere nivå i kommunen, som i kommuneplanen, og ikke for denne ene lille planen.

#### **Kjell Nes, eier av 21/11**

Nes er eier av 21/11 og viser til en jordskiftesak fra 1969, der eiendomsgrense mellom 21/11 og 21/2 blei justert og følger utløpsbekken fra Steinsvann. Nes mener han er eier av det gule området sør for bekken som vist på figur 4 nedenfor.



Kommentar:

*Denne justeringen av eiendomsgrensa var ukjent for oss, og vises heller ikke i kommunens kartbase. Men etter å ha sett jordskiftesaken som ble avsluttet i 1981 har vi tatt innspillet til følge og trukket plangrense og formålsgrense inntil bekken. Nå er det kun 21/2 som inngår i reguleringsplan-forslaget.*

### Konklusjon

Planforslaget er godt utredet, og alle innspill til varsel om detaljregulering er ivaretatt og kommentert. Kommunen er enig i det som er kommentert, og de endringer som er gjort iht. noen av uttalelsene. Planen legger til rette for fremtidig bruk innenfor et område som allerede er avsatt til fritidsbebyggelse, med en eksisterende disposisjonsplan som nå vil utgå, til fordel for ny reguleringsplan. Kommunedirektøren innstiller derfor på at forslaget legges ut til offentlig ettersyn.

09.05.2023