



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 21/5480-17
Saksbehandler Heidi Rødven

Offentlig ettersyn: Søknad om endring av reguleringsplan for Barmstangen sted: Barmstangen gnr. 44 bnr. 1 Søker: Siv.Ark. Sverre Krefting Tiltakshaver: Tormod Barmen Strand

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Miljø- og teknisk utvalg	07.12.2022	22/69

Miljø- og teknisk utvalg har behandlet saken i møte 07.12.2022 sak 22/69

Votering

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Miljø- og teknisk utvalgs vedtak

Miljø og teknisk utvalg viser til saksutredningen og vedtar å legge planforslag for Barmstangen ut til offentlig ettersyn i medhold av § 12-14 i plan- og bygningsloven på vilkår av at det foretas følgende endringer:

Plankart:

- Hele den gamle «vinterveien» (Vei 2), ned til Baltservika, må vises med «hensynssone kulturmiljø H_570»
- Vei 4 endres til formålet «gangvei»

Planbestemmelser:

§ 2.3 – Det kan opparbeides en parkeringsplass på egen tomt, *med unntak for tomt FF4.*

§ 2.5 - Bygget skal tilpasses mot terreng *ved å avtrappes nedover mot sjø.*

§ 3.1 – Vei 2 kan bare opparbeides i tråd med pkt. 7.2 «hensynssone bevaring kulturmiljø H_570»

§ 3.2 – Det tillates etablert felles gangvei fra Vei 1 til Vei 2.

§ 7.2 – Det tillates at *gangvei* kan krysse steingjerde som vist i planen.

Planen skal ligge ute til høring i minimum 6 uker. Det skal sendes inn revidert plankart (sosi-format) og bestemmelser før utsendelse.

Planen erstatter tidligere reguleringsplan fra 2010 (ID: 20010003) og deler av reguleringsplanen fra 1985 (ID: 1985004).

Offentlig ettersyn:

Søknad om endring av reguleringsplan for Barmstangen

Sted: Barmstangen gnr. 44 bnr. 1

Forslagsstiller: Siv.Ark. Sverre Krefting

Tiltakshaver: Tormod Barmen Strand

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Miljø og teknisk utvalg viser til saksutredningen og vedtar å legge planforslag for Barmstangen ut til offentlig ettersyn i medhold av § 12-14 i plan- og bygningsloven på vilkår av at det foretas følgende endringer:

Plankart:

- Hele den gamle «vinterveien» (Vei 2), ned til Baltservika, må vises med «hensynssone kulturmiljø H_570»
- Vei 4 endres til formålet «gangvei»

Planbestemmelser:

§ 2.3 – Det kan opparbeides en parkeringsplass på egen tomt, *med unntak for tomt FF4.*

§ 2.5 - Bygget skal tilpasses mot terreng *ved å avtrappes nedover mot sjø.*

§ 3.1 – Vei 2 kan bare opparbeides i tråd med pkt. 7.2 «hensynssone bevaring kulturmiljø H_570»

§ 3.2 – Det tillates etablert felles gangvei fra Vei 1 til Vei 2.

§ 7.2 – Det tillates at *gangvei* kan krysse steingjerde som vist i planen.

Planen skal ligge ute til høring i minimum 6 uker. Det skal sendes inn revidert plankart (sosi-format) og bestemmelser før utsendelse.

Planen erstatter tidligere reguleringsplan fra 2010 (ID: 20010003) og deler av reguleringsplanen fra 1985 (ID: 1985004).

Vedlegg

Planbeskrivelse Barmstangen 30.09.2022
Reguleringsplan Barmstangen 10.06.2022
Reg best Barmstangen 30.09.2022
ROS Barmstangen 30 Sept 2022
Kartlegging av Biologisk mangfold Barmstangen
Arkeologisk undersøkelse mars 2022
Rapport fra kulturhistorisk registrering Barmstangen 2007
Uttalelse fra Statsforvalteren
Uttalelse fra Agder Fylkeskommune
Uttalelse fra Kystverket
Uttalelse fra fiskeridirektoratet
Uttalelse fra tomteeier Faanes
Eiers svar på merknader til endring av reguleringsplan
Gjeldende reguleringsbestemmelser 2010
Gjeldende reguleringsplan 2010

Kort resymé

Det ble opprinnelig søkt om å foreta en mindre endring av den eksisterende reguleringsplan for Barmstangen, men tilbakemeldingene fra Statsforvalteren og Agder fylkeskommune var at endringen gikk ut over hoveddrammene i planen og at endringen måtte behandles som vesentlig. Det innebærer at det er utarbeidet et planforslag som nå fremmes for offentlig ettersyn.

Planendringen medfører i hovedsak flytting av hyttetomter i tidligere godkjent plan, en økning med 2 hytter og flytting av småbåthavna.

Miljø og teknisk utvalg skal ta stilling til om planen skal legges ut til offentlig ettersyn eller ikke, evt. på vilkår. Utvalget kan også velge ikke å legge planen ut til ettersyn. Et slikt vedtak må begrunnes.

Kommunedirektøren innstiller på at planen kan legges ut til offentlig ettersyn gitt noen mindre justeringer av kart og bestemmelser.

Saksopplysninger

Plansituasjon

I området er det tre reguleringsplaner; den eldste er vedtatt i 1985 og omfatter hele eiendommen 44/1. Deler av denne er erstattet av en bebyggelsesplan fra 2000. Etter dette ble det laget en annen plan som overlappet planen fra 2000 noe, men utvidet hytteområdet, i 2010. Den foreslåtte planendringen som nå behandles gjelder omregulering av planen fra 2010, men med en utvidelse i sjø og på land mot øst, i tillegg til en foretting med 2 hytter.

Planprosessen

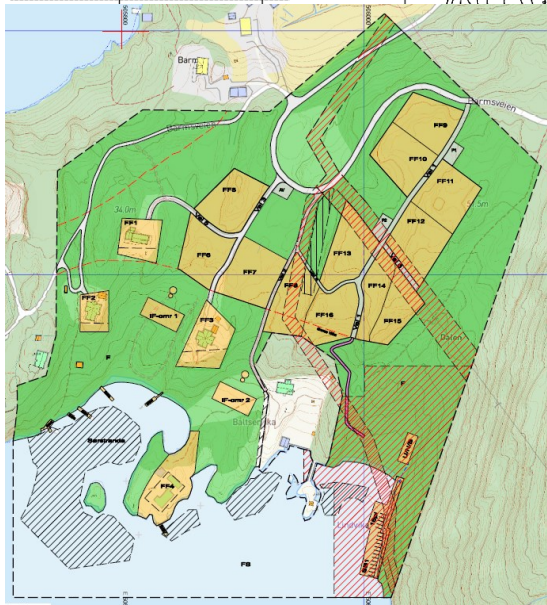
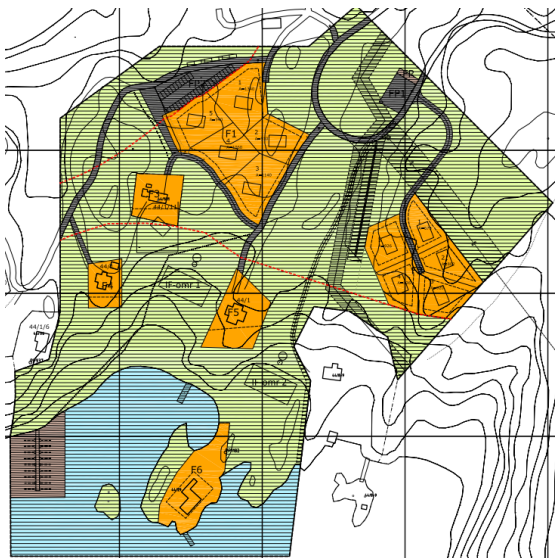
Det ble varslet om planendring i februar 2022. Etter innspill fra Agder fylkeskommune og Statsforvalteren, er planprosessen endret fra en forenklet prosess til en ordinær prosess. Ettersom planarbeidet allerede var varslet og sendt på høring, anses det ikke påkrevd med

en ny oppstartsmelding. Den første høringen anses å dekke dette behovet da alle berørte parter er gitt anledning til å bli hørt.

Planforslagets innhold

Hensikten med planarbeidet er å flytte en parkeringsplass og noen av hyttene lengre bort fra gårdstunet på Barmen og samle dem rundt en ny, felles adkomstvei. I tillegg foretas det noe fortetting mellom eksisterende hytter. Videre foreslås det en adkomst ned til stranda i Lindvika og å flytte felles båtanlegg fra tidligere regulert plassering i Sørstranda til Lindvika. På denne måten unngår man konflikt med forekomst av ålegras. Flytting av båthavna medfører at planområdet for 2010-planen utvides i sjø, men selve båtanlegget ligger innenfor avgrensningen til den eldste planen fra 1985.

2010-planen	Ny reguleringsplan
Fire eksisterende hytter, byggegrenser mot sjø	Beholdes som i dag
To infiltrasjonsområder for minirensanlegg	Beholdes som i dag
Parkeringsplass innenfor 100-metersbeltet	Endres til grøntareal, hovedsakelig parkering på tomtene samt gjesteparkering i feltet
10 hytter, alle bak 100-metersbeltet	12 hytter, alle bak 100-metersbeltet
Hyttestørrelser: Inntil 120 m ² for alle tomter	Hyttestørrelser: Inntil 120 m ² i 100-metersbeltet, inntil 150 m ² utenfor 100-metersbeltet
Ny atkomstvei og parkering til 5 hytter	Ny adkomstvei fra nord til 8 hytter
Adkomstveier til eksisterende hytter	Beholdes som i dag
Båthavn i Sørstranda, konflikt med ålegras	Båthavn i Lindvika, ingen konflikt med ålegras
	Uthus/naust/badehus til hytter i Lindvika
	Gangvei ned til Lindvika
Friluftsmål mellom hyttene	Friluftsmål mellom hyttene
Faresone høyspent/lavspent	Beholdes som i dag
	Faresone ras v/båthavn og uthus
Bevaring kulturminne (steingjerde og gammel vei)	Bevaring kulturminne (steingjerde)



2010-planen

Planforslag 2022

Alle stier og veier i området skal være åpne for allmennheten og adkomst til strand i Lindvika blir forbedret. Per i dag er adkomst til stranda i praksis bare mulig fra sjø ettersom terrenget er bratt og består av mye vegetasjon. Dagens veier er etablert for 20-50 år siden.

Det er foretatt arkeologiske vurderinger fra Agder fylkeskommune, men det er ikke behov for nye undersøkelser. I tillegg er det foretatt undersøkelser av biologisk mangfold i sjø. Det er ikke gjort funn av ålegress der det planlegges ny småbåthavn. Innenfor område markert med rasfare, planlegges det småbåthavn og sjøbod. Det er stilt krav i bestemmelsene om nærmere undersøkelser før bygging i § 6.1. Det planlegges ikke hytter i rasfarlig område.

I 2010-planen er den gamle vinterveien fra Baltservika og et gammelt steingjerde gitt bevaringsformål. I ny plan er det bare steingjerdet som har fått formålet «hensynssone kulturmiljø». Det legges også opp til at steingjerdet kan krysses med adkomstvei til tomt FF8 og 16.

Eksisterende og nye hytter, skal tilknyttes minirensesanlegg. Det reguleres for trafo ved atkomst til området.

Det legges opp til litt større tomter enn tidligere for å sikre en god landskapstilpasning av hyttene. Det er god ryggdekning bak hyttene med stigende terreng og mye vegetasjon som forhindrer silhuettvirkning. Større avstand til adkomstvei skal sikre mer åpenhet for allmennheten med mye naturlig terreng og vegetasjon. Hyttene skal bygges i en etasje med tilpasning mot terreng. Farger holdes dempet. Innenfor 100-metersbeltet beholdes størrelser på inntil 120 m², mens det bak strandsonen åpnes for hytter på inntil 150 m².

Småbåthavna skal ha en plass per hytte samt 4 gjesteplasser. Den bygges inn mot et relativt bratt terreng hvor ferdsel per i dag ikke er mulig. På land reguleres det for et kombinert uthus/naust/badehus, inklusiv wc tilkoblet rensesanlegget.

Planendringen ble varslet i februar 2022 og det kom inn 5 uttalelser. Disse ligger også vedlagt saken.

Statsforvalteren i Agder

Endringen innebærer en større nedbygging og passasjer ned til sjø kan synes å begrenses av økt privatisering. En større del av naturen vil bygges ned. Det vises til de statlige planretningslinjene og at kommunen skal legge vekt på hensyn til å opprettholde og forbedre tilgjengeligheten til strandsonen. En spredning av bygningsmassen vil være i strid med retningslinjene. Endring fra felles parkering til at alle parkerer på egen tomt, vil medføre mer bilkjøring og dermed støv og støy. Det anbefales etablering av bilfrie atkomster og felles parkering for hytteområder. SF viser til at det er vist to småbåthavner, noe som ikke anbefales, og at det må foretas visuelle undersøkelser av områder i sjø for å avdekke eventuelle uregistrerte forekomster av ålegras. Lindvika anses som et bedre alternativ enn Sørstranda. SF konkluderer med at endringene går utover hoveddrammene i planen og ikke bør behandles som en mindre endring. SF fraråder for øvrig endringene av planen.

Forslagsstillers kommentar

Kommentarene tas til følge og det er utarbeidet forslag til ny reguleringsplan. Videre er det gjennomført befaring for kartlegging av biologisk mangfold i forbindelse med ny småbåthavn. Det er også gjennomført befaring av området for kartlegging av behovet for videre arkeologiske undersøkelser. Begge rapporter er vedlagt planforslaget.

Kommunedirektørens kommentar

Kommunedirektøren har forståelse for vurderingen om at endringen ikke bør behandles som en mindre endring. Saken fremmes derfor for offentlig ettersyn nå. Endringen innebærer flytting av byggeområder og noe økning av byggeområdene samt en fortetting med 2 hytter. Det er foretatt befaring i området. Vi kan ikke se at allmennhetens ferdselsmuligheter reduseres vesentlig som følge av endringen. Et større parkeringsanlegg innenfor 100-metersbeltet tas bort. Endringen åpner også for en bedre tilgang til sjø via hyttefeltet og ned til badestrand i Lindvika. Innenfor 100-metersbeltet for øvrig beholdes dagens hytter og infiltrasjonsområder. I sjø legges det opp til en småbåthavn, ikke to, i et område med bratt fjellside hvor ferdsel ikke er mulig. Samlet anser kommunedirektøren at endringen er til det bedre for allmennhetens og for forekomst av ålegras.

Agder fylkeskommune

Fylkeskommunen er i tvil om endringen kan gjennomføres som en forenklet prosess etter loven. De anbefaler en ordinær reguleringsprosess. Det er potensiale for funn fra steinalder

innenfor området og nødvendig med befaring for å avklare behov for og omfang av arkeologisk registrering. Saken oversendes også Norsk Maritimt Museum for uttalelse.

Befaring ble gjennomført i mars 2022. Deler av utvidelsen av planområdet ble undersøkt i 2007. Ettersom området er begrenset av størrelse og deler ligge inne i godkjent reguleringsplan, stilles det ikke krav om arkeologisk registrering.

Forslagsstillers kommentar

Se kommentarer til SF ovenfor.

Kommunedirektørens kommentar

Se kommentarer til SF ovenfor.

Kystverket

Ingen vesentlige merknader. Minner om at alle tiltak som kan påvirke sikkerheten eller ferdsele i kommunens sjøområde krever tillatelse av kommunal havnemyndighet etter havne- og farvannsloven, herunder brygger og fortøyningsinstallasjoner.

Forslagsstillers kommentarer

Ingen vesentlige merknader.

Kommunedirektørens kommentarer

Tillatelse etter havne- og farvannsloven vil bli behandlet som en del av byggesaken for brygge.

Fiskeridirektoratet

Det vises til at det er registrert gruntvannsområder med ålegras også i Lindvika, like utenfor foreslått brygge. Lokaliteten har verdi «lokalt viktig». Ellers i området er det også registrert store områder med ålegras. Direktoratet vurderer at endret plassering av båthavna fra Sørstranda til Lindvika er positiv. Kommunen bør stille klare og strenge krav til tiltak for å redusere den negative miljømessige påvirkningen fra båthavner og foreslår at det tas inn bestemmelser om oppsamling og håndtering av avløps- og overvann, tilrettelegging for kildesortering, herunder spesialavfall, vilkår for å unngå negative konsekvenser for det marine miljøet, vilkår om at det ikke skal mudres og vilkår for sikring av vanngjennomstrømning.

Forslagsstiller kommentar

I sjøbodbygget vil en av bodene være utstyrt med ett fellestolett og vask koblet til kloakkløsningen så utslipp blir godt ivaretatt. Det blir ikke aktuelt med slipp og arbeid på båtene i Lindvika. Da det er forholdsvis få brukere av båthavna kommer hver enkelt bruker til å ha ansvar for sitt eget avfall og håndtere dette på forsvarlig vis. I området er det allerede fine bademuligheter og ikke nødvendig å mudre. Krav til vanngjennomstrømning løses på beste vis ved at båtene ligger med baugen inn mot brygga. Det er ikke foreløpig planlagt noen bølgebryter. Det er åpent og fint i bukta og god utskifting av vann.

Kommunedirektørens kommentar

Kommunedirektøren deler forslagsstillers oppfatning om det er ikke behov for tiltak knyttet til forurensning ettersom det ikke planlegges servicebrygge eller slipp. Tilsvarende deler vi oppfatningen om at hver hytteeier håndterer egen kildesortering. Eventuelt kan det legges til rette for sortering i sjøboden. Det er lite trolig at det er behov for mudring ettersom dybdene i

sjøen der anlegget planlegges er ca. 5 m ifølge Kystverkets kartgrunnlag. Fjellets utforming og ortofoto, viser videre at det er brådypt i dette området, dvs. ingen synlig marbakke. Jfr. kartlegging av biologisk mangfold i sjø går marbakken nær stranda og det er god vannutskiftning i området. Det planlegges brygge montert på fjellet og med utriggere. Vi anser derfor at vanngjennomstrømningen vil være relativt god i dette området.

Steinar Faanes, eier av 44/8 og 9, Balsvika

Eierne er bekymret for at kapasiteten på infiltrasjonsanlegget mellom Balsvika og Sørstranda ikke er god nok og at både fjorden og deres hage vil kunne påvirkes negativt. Det vises til at vannkvaliteten i fjorden er dårlig allerede. Det anbefales at hyttene heller kobles til offentlig nett, via privat sprednett i fjorden. Uthus/naust/badehus er for stort for behovet som skal dekkes, for oppbevaring av utstyr, og bør flyttes på nordsiden av Barmen, i likhet med bryggene. Eierne mener båthavna er for stor og ligger for nær badeplassen. Det vil skape konflikt mellom badende og båttrafikken. Båthavna bør heller legges utenfor neset der utførsel av strøm til Såta (Barmsveien 202) finner sted. Det vil også sikre fortsatt bading fra Badehusholmens østside. Det fryktes at det tradisjonelt gode fisket utenfor Badehusholmen vil bli dårligere som følge av inngrep i vegetasjonen langs fjellet ut fra Lindvika. Ny båt plasser bør legges på nordsiden av Barmstangen sammen med de øvrige. Subsidiært foreslås det at fem av hyttene får båt plass i Lindvika. Som kompensasjon for ulempene med bryggeanlegget, foreslås det innregulert en tillatelse til å sette i stand et gammel bryggeanlegg på sørvestre hjørne av 44/8 og 9. Det vil sikre en alternativ bade plass for brukerne av Balsvika.

Forslagsstillers kommentar

Da det ikke er endringer på den delen av reguleringsplanen som omfatter infiltrasjonsanleggene har eier valgt å beholde den godkjente løsningen. Eier har både ønsker og tanker om å gjøre det beste for området miljømessig. De har vært i kontakt med Hjembu gård som ligger tvers over fjorden for Lindvika vedrørende løsning for å legge vann og kloakk i rør til pumpestasjon hos dem. Dette er en ting eier ønsker å jobbe videre med. Blir det løsningen så kommer den delen til å bli omsøkt på ett senere tidspunkt.

Foreslått sjøbod skal plasseres minst mulig synlig. Bygget skal bygges og plasseres i terrenget slik at det fungerer for formålet, men ikke blir for prangende. Det er ønskelig å trappe bygget nedover langs terrenget slik at det blir lavest og får minst mulig fasade mot vannet. Plasseringen innsender foreslår som alternativ er utenfor planområdet og det er også særdeles bratt i det området.

Alternativ plassering som er foreslått ligger helt ut til neset. Går man videre rundt og forbi neset blir anlegget enda mer synlig og prangende. Eier mener at det er nok plass til både badende og båttrafikk i Lindvika. Dette er også mulig å løse med badebøyer som sikrer de badende og lager en naturlig led for å komme seg inn og ut av båsene i bryggeanlegget. Den aktuelle fiskeplassen det snakkes om er ved utløpet av Skårbekk. Eier kan ikke forstå at det skal forringe denne plassen for fiske da båthavna ligger i god avstand ved at den ikke går lengre ut enn neset. Det nevnes også et alternativt sted for båt anlegg på andre siden av Barmstangen, men dette er ikke aktuelt da det er langt utenfor planområdet samt at det ikke er egnet for verken flere brygger eller sjøboder.

Egen brygge er noe innsender selv må søke kommunen direkte om.

Kommunedirektørens kommentar

Kommunedirektøren støtter kommentaren om at det er allerede eksisterende infiltrasjonsanlegg som skal benyttes. Disse er dimensjonert for planen fra 2010. Dersom det

skulle vise seg at kapasiteten ikke er stor nok for 12 hytter, må søker evt. komme tilbake med et endringsforslag, evt. en søknad om å koble hyttene til offentlig nett. Kommunen vil uansett ikke godkjenne utslipp dersom renskapasiteten blir for lav.

Plassering av uthus/naust/badephus er helt inntil heia og litt tilbaketrukket fra sjø. Å trekke den lengre opp i terreng vil innebære større terrenginngrep fordi terrenget stiger bratt i dette området. Vi ser at bygget er relativt stort, men med en nedtrapping i terrenget og ved at gavlen legges mot sjøen, anser vi at det blir godt tilpasset terrenget. Dempede farger vil ytterligere bidra til dette. For å sikre en god terrengtilpasning innstilles det på at følgende tillegg tas inn i bestemmelsenes pkt. 2.5: «Bygget skal tilpasses mot terreng *ved å trappes nedover mot sjø.*»

Det stilles spørsmål ved sikkerheten for bading fra stranda og badehusholmens østside. Det er relativt god avstand fra den innerste båtplassen (ca. 30 m) og fra utriggerne til badehusholmen (ca. 50 m). Badebøyer anses som en navigasjonsinnretning og må godkjennes av Kystverket, men det er mulig å søke om dette hvis behovet viser seg å oppstå. Et alternativ kan være å ta bort de fire gjesteplassene. Det vil ytterligere øke avstanden fra båtplassene til stranda til ca. 40 m og medføre at de gjenværende båtplassene får større avstand til badehusholmen. Dette bør vurderes i høringsperioden. Når det gjelder forslaget om å flytte alle båtplassene til andre siden av Barmstangen, har vi forståelse for at dette er lite aktuelt med tanke på avstand fra hyttene. I tillegg bekrefter eier at det ikke er egnet for flere plasser eller sjøbod.

På eiendommen 44/8-9 er det i dag en sjøbod med brygge, en oppmurt kant mot et grunt område og en gangbru ut til badehusholmen hvor det ligger et badephus og en brygge. Etter vår vurdering må det kunne sies at denne eiendommen har tilgang på gode og trygge badeplasser, uavhengig av endringer øst i Lindvika. Eiendommen ligger uansett utenfor planområdet. Dersom det er behov for reparasjon av brygge anbefales det å ta kontakt med kommunen før arbeidene settes igang.

Økonomi

Tiltaket har ingen økonomiske konsekvenser utover saksbehandlingsgebyr.

Kommuneplan

Kommuneplanens hovedmål er «Vi skal vokse gjennom samarbeid og attraktivitet». I denne sammenhengen er det snakk om attraktivitet for allmennheten og hytteeierne, samt grunneiers anledning til å utnytte sin eiendom på best mulig måte. Det er viktig at endringen sikrer allmennhetens ferdsel også for framtiden og at viktige friluftsområder ivaretas på en god måte. Ved at adkomst fra land til Lindvika blir bedre enn i dag, vil allmennhetens interesser sikres her. Eksisterende kulturminne – «vinterveien» - vil også bli beholdt åpen for alle. Å samle hyttene i den østre og nordlige delen av området vil etter kommunedirektørens vurdering, være en fordel og det er også positivt at et større parkeringsareal innenfor strandsonen tas ut. Samlet sett anser vi at endringen er i tråd med kommuneplanens hovedmål.

Folkehelse og levekår

Gitt at veier, gangveier og grøntområder er åpne for allmennheten, vil endringen ikke påvirke folkehelse og levekår negativt.

Klima og miljø

Endringen innebærer to nye hyttetomter og et uthus/haust. Utover dette er tomtene gjort noe større for å sikre god landskapstilpasning, men det er også åpnet for at hyttene bak 100-metersbeltet kan være inntil 150 m². Dette samsvarer med andre planer i kommunen. Nedbygging av areal har en negativ effekt på klima og miljø. Flytting av båthavna har en positiv konsekvens ettersom båthavn i Lindvika ikke vil være i direkte konflikt med ålegras.

Næringsperspektiv

Grunneier har et ønske om å utnytte sin eiendom og har flere hytter på Barmstangen. Endringen anses som en forbedring sett fra deres perspektiv. Ved å benytte lokale firma, inkludert grunneiers eget firma, vil tiltaket være positivt i et næringsperspektiv.

Vurderinger

Området på Barmen har vært regulert siden 1985 i ulike former. Sist gjeldende plan ble vedtatt i 2010 og inneholder 10 nye hytter. Så langt er ikke planen gjennomført. I endringen det søkes om nå er det foreslått en økning med to hytter og flytting av båthavna fra Sørstranda til Lindvika. Sistnevnte innebærer en forbedring med tanke på miljøet ettersom en båthavn i Sørstranda ville vært i konflikt med en stor forekomst av ålegras. Ved heller å legge båthavna inn mot et bratt fjell i Lindvika, unngår man dette.

Det er stilt spørsmål ved sikkerheten for badende i Lindvika. Kommunedirektøren ser at dette kan være et tema. Dersom det i høringsperioden kommer ytterligere innspill knyttet til dette, bør de innerste 4 plassene tas ut av planforslaget. Da vil det gjenstå en plass til hver av hytteeierne, noe som er det viktigste å ivareta.

Kommunedirektøren har befart området, både i 2010 og nå, og finner at det er positivt å flytte noen av tomtene til det foreslåtte området. Dette begrunnes med at terrenget her er mindre tilgjengelig for allmennheten i dag. Det er også mindre benyttet. Gangveier og kjøreveier skal være åpne for allmennheten og adkomsten ned til sjøen sikres både med den gamle vinterveien (vei 2) og med ny gangvei til badestrand i Lindvika. For de øvrige hytteeierne på Barmstangen vil dette også være en berikelse.

Vei 2 er den gamle «vinterveien» som ble brukt for ferdsel over isen. Denne må fortsatt sikres som et kulturminne og bare vedlikeholdes i samsvar med bestemmelsene i § 7. 2. Dette har også vært forslagsstillers hensikt. § 3.1 må derfor endres for å sikre dette hensynet og plankartet må oppdateres.

Vei 4 er vist som kjørevei. Det er avklart med forslagsstiller at dette er ment som en gangvei og det innstilles derfor på at formålet endres i plankartet.

Bestemmelser for parkering har ved en feil inkludert tomt FF4 som ikke har bilvei fram til tomte. § 2.3 må derfor endres i tråd med dette.

Planforslaget anses med dette å være tilstrekkelig utredet til at planen kan legges ut til offentlig ettersyn. Endringene er relativt begrensede og kravene til utredning gjenspeiler dette.

Kommunedirektørens konklusjon

Planen legges ut til offentlig ettersyn i medhold av § 12-14 i plan- og bygningsloven.

I forbindelse med saksbehandlingen er følgende gebyr beregnet:

- Gebyr for offentlig ettersyn.....kr. 60.000,-

RETT UTSKRIFT

DATO 8.desember.2022