



LYNGDAL KOMMUNE

Postboks 353
4577 LYNGDAL

Saksbehandler, innvalgstelefon

Rebecca Melby-Tørå, 37 01 75 97

Innsigelse og høringsuttalelse til forslag til kommuneplans arealdel i Lyngdal kommune

Vi viser til oversendelse del 1 og del 2 datert 08.05.2024 fra Lyngdal kommune med vedtak om å legge forslag til kommuneplanens arealdel ut til offentlig ettersyn.

Statsforvalteren fremmer, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, innsigelse til følgende foreslått ny arealbruk:

Innspill 10 Monoddveien

Innspill 15 Rosfjordveien

Innspill P3 Rom

Innspill P1 Skrumoen

Innspill 28 Batteriveien Sør

Innspill 58 Skomrak

Innspill 9 Herdalen

Innspill 23 Berry Alloc

Innspill 30 Herdalen

Innspill P5 Gullknuden

Innspill P6 Vottebakken

Innspill 43 Bærøy

Innspill 163 - 5 områder for akvakultur

Bestemmelse 2.3.32 til bestemmelsesområdet #PH1

Bestemmelse 2.7.2 lek- og uteoppholdsarealer

Mangelfull ROS-analyse



Bakgrunn

Formålet med planen er å legge til rette for ny arealbruk innenfor sentrumsarealene i Lyngdal og sjøområdene i hele kommunen, oppdatere tidligere Audnedal kommunes arealplankart, samt utarbeide felles bestemmelser for tidligere Lyngdal og Audnedal kommuner.

Vi viser til Statsforvalterens uttalelse av 21.10.2019, til forslag til planprogram. Kommuneplanens arealdel ble først sendt på høring 25.04.2023. Lyngdal kommunestyre vedtok den 29.06.2023, enstemmig å trekke planforslaget. Etter avtale med kommunen sendte vi våre foreløpige vurderinger og faglige råd, i brev av 30.06.2023, for det videre arbeidet med planen.

Vi har nå mottatt et nytt forslag til kommuneplanens arealdel på høring den 08.05.2024. Kommunen har mottatt 80 arealinnspill, hvorav 59 innspill er konsekvensutredet. Det er tatt inn 31 nye områder for utbygging, herunder 8 områder for boligformål, 3 områder for offentlig tjenesteyring, 12 områder for næringsformål, 1 områder for reservedrikkevann, 2 områder for småbåtanlegg og 5 områder for akvakultur.

Overordnede tilbakemeldinger

I vårt brev, av 29.06.2023, påpekte vi at det er positivt at kommunen har begrenset området for revisjon av kommuneplanen til de sentrale områdene i Lyngdal. For å kunne ta stilling til kommunens behov for å legge inn og ta ut utbyggingsområder er det nødvendig å kartlegge utbyggingsreserver i gjeldende kommuneplan og ut ifra dette vurdere om det er behov for å legge inn nye områder. Det ansees som positivt at kommune nå har laget en oversikt over kommunens arealreserve og vurdert eksisterende urealiserte utbyggingsområder. Dette har resultert i at kommunen har tilbakeført 3 bolig- og 3 næringsområder til LNF-formål.

Vi påpekte også at kommunen bør, som del av kartlegginga av utbyggingsreserver, foreta en analyse av fortettings- og transformasjonspotensialet i allerede utbygde områder. Vi ser av plandokumentene at det konkrete fortettings- og transformasjonspotensialet ikke er kartlagt. Kommunen anslår samtidig at potensiale for fortetting og transformasjon i sentrumsområdene er betydelig og blir viktig fremover. Vi stiller derfor spørsmål ved hvorfor dette ikke er utredet og prioritert i arbeidet med kommuneplanens arealdel. Vi viser til *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging* (SPR for BATP) som sier at potensialet for fortetting og transformasjon bør utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk. I lys av det faktum at kommunen har tatt inn hele 31 nye områder for utbygging, ansees manglende utredning og prioritering av kommunens



fortettings- og transformasjonspotensial som en vesentlig mangel. Mangelen medfører at planforslaget fremstår som lite fremtidsrettet.

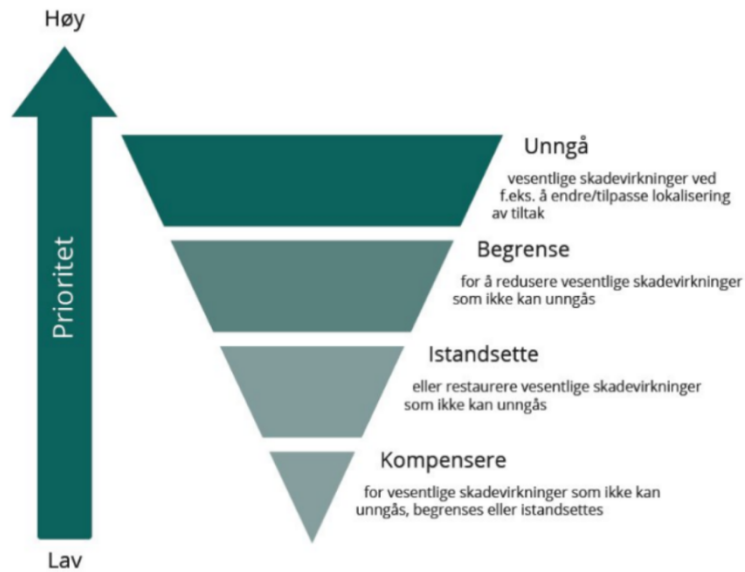
En stor andel av foreslåtte arealinnspill er små og tilsynelatende spredt vilkårlig utover det sentrale området av Lyngdal. Innspillene bærer preg av ønsker fra enkelte innbyggere om å etablere et fåtall nye tomter for boliger og næring. Dette gir flere «*frimerkereguleringer*» som gir lite helhetlig planlegging av fremtidig utbygging i kommunen. Vi støtter kommunen i vurderingene av de øvrige arealinnspillene, og ser det som positivt at de innspillene som kommunen har vurdert å være i strid med nasjonale, regionale og lokale føringer ikke er tatt inn i planforslaget.

Sammenslåingen av bestemmelsene fra de to tidligere kommunene er etter vår vurdering fremlagt på en oversiktlig måte. Det er enkelt å se hva som er nytt, endret og tatt ut. Det fremkommer ikke av planforslaget hvilke vurderinger som er gjort rundt arbeidet med bestemmelsene, og dette er heller ikke en del av konsekvensutredningen. Så langt vi kan se er det blant annet ikke foretatt vurderinger av hvilke konsekvenser/virkninger bestemmelsene vil ha for områdene i den andre tidligere kommunen. Dette ansees som en mangel ved planforslaget.

Det er beskrevet et medvirkningsopplegg i planprogrammet som vi uttalte oss positivt til ved oppstart. Vi oppfordret kommunen til også å ha fokus på grupper som trenger særskilt tilrettelegging for å kunne medvirke aktivt. Det fremkommer av planbeskrivelsen hvilke grupper som har hatt medvirkning, men det fremgår i liten grad hvordan medvirkningsprosessen er gjennomført. Så langt vi kan se er det heller ingen beskrivelse av hvordan medvirkningen har påvirket planforslaget. Det er dermed uklart for oss om lovkravet om tilrettelegging for medvirkning i tilstrekkelig grad er oppfylt, jfr. pbl § 5-1.

I pbl § 4-2 andre ledd står følgende: «*For regionale planer og kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse – konsekvensutredning – av planens virkninger for miljø og samfunn.*».

Miljødirektoratet har utviklet veileder M-1941, som er anerkjent metodikk for konsekvensutredninger for klima og miljø. I denne finnes tiltakshierarkiet (jamfør figur under) som skal legges til grunn ved gjennomgang av foreslåtte endringer i planforslaget. Hensikten er å unngå vesentlige skadevirkninger for miljø og samfunn.



Figur av tiltakshierarkiet, hentet fra veileder M-1941, del 4: Finne gode miljøløsninger.

Forskrift om konsekvensutredninger § 23 angir at konsekvensutredningene skal beskrive de tiltakene som er planlagt for å unngå, begrense, istandsette og hvis mulig kompensere for vesentlige skadevirkninger for miljø og samfunn. Forskriftens § 29 andre ledd sier at det ved sluttbehandling av planen «skal stilles vilkår for å unngå, begrense, istandsette og om mulig kompensere vesentlige virkninger for miljø og samfunn».

Planforslagets konsekvensutredning bærer preg av oppramsing av eksisterende registreringer i tilgjengelig kartgrunnlag. Når det gjelder de arealinnspillene som er tatt inn i planforslaget så er det, så langt vi kan se, gjort lite vurderinger for å unngå, begrense, istandsette og hvis mulig kompensere for vesentlig skadevirkninger for miljø og samfunn. Konsekvensutredningen er etter vår vurdering mangelfull, og nødvendige utredninger som er avgjørende for å avklare om området i det hele tatt er egnet for utbygging, er utsatt til detaljplanleggingen av området. Dette anses som en vesentlig mangel. På bakgrunn av den kunnskapen som foreligger ser vi samtidig, til tross for mangelfulle utredninger, at flere arealinnspill er i direkte konflikt med nasjonale og/eller vesentlig regionale hensyn. Under følger en nærmere redegjørelse av våre innsigelser og faglige råd til planforslaget.

Innsigelser

Innspill 10 – Monoddveien, Innspill 15 – Rosfjordveien og Innspill P3 - Rom

Innspill 10 ligger mellom Fv. 43 og Monoddveien. Området er avsatt til LNF-formål med hensynssone landbruk og foreslås endret til boligformål. Hele arealet er registrert som fulldyrka jord.



Innspill 15 er en forlengelse av eksisterende boligområdet langs Rosfjordveien. Det aktuelle arealer er ikke regulert, men avsatt til LNF-formål med hensynsone landbruk, og noe av arealet er avsatt til boligbebyggelse. Området foreslås endret i sin helhet til boligformål. Deler av arealer er registrert med fulldyrka jord. Vi er enig med kommunes vurdering om at eksisterende adkomst til bakenforliggende skogsareal må opprettholdes i videre planlegging av området.

Innspill P3 ligger langs Fiboveien og er i gjeldene kommuneplan avsatt til boligformål og foreslås nå endret til næringsformål. Deler av arealer i nordøst er bebyggt og øvrige arealer er registrert som fulldyrka jord.

Vi viser til at de nasjonale føringene for jordvernet er meget strenge. Det har den senere tid foregått en stadig innskjerping av jordvern hensynet for å unngå omdisponering av dyrka jord, inkludert flere revisjoner av nasjonal jordvernstrategi. Senest 16. juni 2023 vedtok Stortinget ny nasjonal jordvernstrategi der målet for omdisponering av dyrka jord ble skjerpet fra maksimalt 3000 dekar (målet fra 2021) til maks 2000 dekar pr år. Målet skal nås innen 2030. I jordvernbrevet som ble utgitt i mars 2022 fra Landbruks- og matdepartementet (LMD) og Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD), oppfordres kommunene til å ha en nullvisjon for omdisponering. Det siste jordvernbrevet som ble utgitt 22. januar 2024 fra LMD og KDD til kommunepolitikere tydeliggjør at jordvern er viktigere enn noen gang. Her oppfordres blant annet kommunene spesifikt til å tilbakeføre urealiserte byggeområder som er i konflikt med jordvernet, til LNF-formål.

Kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 10.02.2022, viser til intensjonsavtalen mellom de to tidligere kommunene Lyngdal og Audnedal som understreker at kommunen skal tilrettelegge for det grønne skiftet med et aktivt jordvern, matproduksjon og med vekt på klima- og energivennlige løsninger. På bakgrunn av dette og de strenge nasjonale jordvernføringer mener vi at foreslåtte ny arealbruk for nevnte innspill er i strid med både lokale og nasjonale føringer.

Samtidig ser vi at jordbruksarealet på innspill P3 er lite og ligger inneklemt mellom eksisterende veier og bebyggelse. Arealet fremstår mer som et plenareal, og ligger sentral i Lyngdal. Vi er således enig med kommunen om at arealet kan fremstå som egnet til fortetting. Vi viser til tiltakshierarkiet (figur over) som viser at man skal i første rekke unngå, så begrense, istandsette og til slutt kompensere og stille vilkår som sikrer dette i planforslaget. Så langt vi kan se har kommunen ikke stilt vilkår for dette innspillet. Her mener vi at kommunen, som et minimum, bør stille krav om kompensasjon.



På bakgrunn av vurderingen over fremmer Statsforvalteren innsigelse til innspill 10, 15 og P3 da foreslått arealbruk er i strid med nasjonale jordvern hensyn.

Innsigelsen til innspill 15 kan løses ved å ta ut arealene med fulldyrka jord. Innspill 10 må tas ut i sin helhet.

Innsigelsen til innspill P3 kan løses ved at kommunen tilbakeførte et urealisert utbyggingsareal med fulldyrka jord til LNF-formål et annet sted i kommunen. I tillegg må det stilles krav i kommuneplanens bestemmelser om at det skal utarbeides en matjordplan som viser hvordan dyrka mark som berøres innenfor P3 kan gjenbrukes på en forsvarlig måte til matproduksjon i nærområdet. Det må også stilles krav om at matjordplanen må følge med som en del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av fremtidig reguleringsplan for området.

Innspill P1- Skrumoen

Innspill P1 er et større området nord for Rom og ligger mellom Fv. 43 og Lautjønn. Området er avsatt til LNF-formål og ligger delvis innenfor hensynssone landbruk i gjeldende kommuneplan. Området foreslås nå endret til boligformål. Det fremgår av konsekvensutredningen at fulldyrka jord vil gå tapt ved etablering av adkomstvei til området. Det stilles rekkefølgekrav til utbyggingen om at det må etableres fortau eller gang- og sykkelvei der dette mangler på strekningen langs Fv. 43 fra Rom og frem til det aktuelle området. Av kartet ser vi at det ligger boligeiendommer inntil fylkesveien på vestsiden og at det på østsiden i hovedsak ligger arealer med fulldyrka jord. Det er dermed overveiende sannsynlig at det må omdisponere betydelige arealer med fulldyrka jord for å realisere boligområdet. Vi viser igjen til ovenfornevnte innstramminger i jordvernet og anser foreslått arealbruk i strid med nasjonale jordvern hensyn.

Videre ser vi at deler av arealet nord i området er registrert med naturtype *Gammel fattig edellauvskog* som er viktig (B-verdi). Området er kupert og vil ha avrenning mot Lautjønn mot øst og Lygna mot vest. Lygna er et vernet vassdrag med rødlista arter som laks (nær truet, NT), samt ål (sterkt truet, EN).

Det fremgår av konsekvensutredningen at: «Området som er foreslått er stort og plassert ca. 40 meter fra Lygna og ca. 25 meter fra Lautjønn. Det er byggeforbud i 100-metersbeltet fra Lygna. Lygna har moderat økologisk tilstand pga fisk. (...) Mer bebyggelse i området kan føre til at elva ikke oppnår god økologisk eller god kjemisk tilstand i hht. vannforskriftens § 4. Et eventuelt tiltak her må vurderes etter vannforskriftens §12».



Vi viser til vannforskriften § 4 som sier følgende: *«Tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand...»*. Vannforskriften § 12 sier at ny aktivitet eller nye inngrep i en vannforekomst kan gjennomføres selv om dette medfører at miljømålene i §§ 4–7 ikke nås eller at tilstanden forringes, men dog kun tillatt med en forringelse fra «svært god» til «god tilstand».

Det følger strenge kriterier og vilkår for å tillate forringelse av en vannforekomst. I følge Klima- og miljødepartementets Veiledning til bruk av vannforskriften § 12 - med presisering, av 09.07.2021 så skal det vurderes om vannforskriften § 12 kommer til anvendelse også på kommuneplannivå. Videre står følgende i nevnte veileder: *«I tilfeller hvor arealbruken eller andre rammer for tiltaket fastlegges allerede i en overordnet plan, og tiltaket kan være i strid med vannforskriften, skal vurderinger etter § 12 gjøres også på overordnet nivå så langt detaljeringsnivået i planen gjør det mulig. Vurderingene og avveiningene skal fremgå av saken. Det kan altså være aktuelt med vurdering etter § 12 på flere plannivåer.»*.

Vi viser til vår redegjørelse over om forskrift om konsekvensutredninger § 23 som angir at konsekvensutredningene skal beskrive de tiltakene som er planlagt for å unngå, begrense, istandsette og hvis mulig kompensere for vesentlige skadevirkninger for miljø og samfunn. Forskriftens § 29 andre ledd sier at det ved sluttbehandling av planen *«skal stilles vilkår for å unngå, begrense, istandsette og om mulig kompensere vesentlige virkninger for miljø og samfunn»*.

Så langt vi kan se er det ikke foretatt nødvendige vurderinger og konsekvensutredningen for det aktuelle innspillet bærer preg av oppramsing av eksisterende registreringer uten påfølgende faglige, beslutningsrelevante vurderinger. Videre har kommunen vurdert at mer boligutbygging her vil kunne ha en negativ virkning på Lygna og kan medføre at vassdraget ikke oppnår kravene om god økologisk og god kjemisk tilstand. Så langt vi kan se er det ikke satt bestemmelser og/eller vilkår for å unngå, begrense, istandsette og hvis mulig kompensere for vesentlig skadevirkninger.

Konsekvensutredningen er, etter vår vurdering, mangelfull. Nødvendige utredninger som er avgjørende for å avdekke om dette området er egnet for utbygging, er i stor grad skjøvet til detaljplanleggingen av området. Dette ansees som svært uheldig. Resultatet kan bli en kommuneplan med lite eller ingen styring av utbygging og utvikling av kommunen, noe som igjen kan gi lite forutsigbarhet for kommunen selv, innbyggere og utbyggere.

Manglende vurderinger av vannforskriften § 12 ansees som en vesentlig mangel ved planforslaget. Statsforvalteren skal vurdere innsigelse dersom planforslaget er i konflikt



med kravene i vannforskriften § 12 for å tillate ny aktivitet og nye inngrep i strid med miljømålene, jf. T-2/16 punkt 3.7. Videre skal det vurderes innsigelse dersom foreslått arealbruk er i konflikt med truede arter (CR-Kritisk truet, EN-Sterkt truet og VU-Sårbar) og deres leveområder.

Lygnavassdraget er et verna vassdrag. Vi viser til *Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag* kap. 3 Nasjonale mål for forvaltning av vernede vassdrag bokstav a). Her fremgår det at for å oppnå målene må det særlig legges vekt på å gi grunnlag for å unngå inngrep som reduserer verdien for landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminner og kulturmiljø. På bakgrunn av vurderingene over mener vi at foreslått arealbruk kan være i strid med retningslinjen, men det foreligger ikke tilstrekkelig kunnskap til å kunne ta stilling til dette. Statsforvalteren skal vurdere innsigelse når foreslått ny arealbruk er i konflikt med Rikspolitisk retningslinjer for vernede vassdrag, jfr. T-2/16 punkt 3.12.

Statsforvalteren fremmer med dette innsigelse til innspill P1 da foreslått arealbruk er i strid med nasjonale jordvernføringer. Videre fremmer vi innsigelse til at det er en reel fare for at tiltaket er i konflikt med truede arter (CR-Kritisk truet, EN-Sterkt truet og VU-Sårbar) og deres leveområder, og at kunnskapsgrunnlaget ikke tilstrekkelig for å kunne ta stilling til og avveie disse konsekvensene, herunder mangler det konkrete vurderinger av vannforskriften § 12 og rikspolitisk retningslinjer for vernet vassdrag.

Innspill 28 - Batteriveien Sør

Området er i dag LNF-formål og forslås endret til boligformål. Innenfor arealene er det registrert naturtype Frisk lågurtedellauvskog registrert med svært høy kvalitet. Naturtypen har en sentral økosystemfunksjon og er nær truet (NT). Det er også registrert hule eiker innenfor arealene og i umiddelbar nærhet. Hule eiker har status som utvalgt naturtype jf. forskrift om utvalgte naturtyper FOR-2011-05-13-512, og har en sentral økosystemfunksjon. De aktuelle forekomstene er registrert med både høy, moderat og lav kvalitet. Selv om nevnte naturtyper kun berører mindre deler av det aktuelle området, kan de likevel bli direkte eller indirekte berørt/forringet/gå tapt som følge av en eventuell utbygging. Det renner to bekker gjennom området og deler av arealet er rasutsatt. Området er svært kupert, og en utbygging her vil medføre store terrenginngrep og vil være synlig fra sentrumsområdene.

Det er flere stier innenfor området. Stinettet fører opp til Lyngdals dagsturhytte og er en del av et større stinett i friområdet oppover i heia. Det ansees uheldig å tilrettelegge for utbygging som vil kunne forringe tueropplevelsen opp til dagsturhytta og turområdet som sådan.



Statsforvalteren skal vurdere innsigelse dersom foreslått arealbruk er i konflikt med naturtyper med sentral økosystemfunksjon, med minst moderat lokalitetskvalitet kartlagt etter Miljødirektoratets instruks, jf. T-2/16 punkt 3.6.

På bakgrunn av overnevnte fremmer Statsforvalteren innsigelse til innspill 28 da foreslått arealbruk er i konflikt med naturtyper med sentral økosystemfunksjon med minst moderat lokalitetskvalitet.

Arealet er relativt lite, og overnevnte utfordringer/konflikter er spredt utover hele området. Etter en samlet vurdering finner vi området uegnet for utbygging.

Innspill 58 - Skomrak

Arealet er i dag avsatt til fritidsbolig og næring, og det er foreslått endret til boligformål. Store deler av området er arealer med innmarksbeite. Vi viser til tidligere avsnitt som belyser de senere tids innstramminger i føringene for ivaretagelse av jordbruksarealer, og mener med dette at innspillet er i strid med nasjonale jordvernføringer.

Det er registrert to *hule eiker* med henholdsvis moderat og høy kvalitet på området. Hule eiker har som nevnt en sentral økosystemfunksjon og har status som utvalgt naturtype. I konsekvensutredningen står det at det vil være mulig å få til utbygging av to boliger og samtidig ivareta de to hule eikene. Ivaretagelse av trær krever at rotsystemet og tilgang på vann og næring ivaretas. Ut fra foreliggende kunnskap fremstår det for oss å være høy risiko for at en utbygging her, enten direkte eller indirekte, vil kunne føre til at trærne skades eller svekkes, og slik at de på sikt kan dø av skadene. Statsforvalteren skal vurdere innsigelse dersom planforslaget er i strid med utvalgte naturtyper, jf. T-2/16 punkt 3.6.

Deler av arealet ligger innenfor 100 metersbeltet. I konsekvensutredningen viser kommunen til at området er bratt og fremstår lite tilgjengelig for allmenheten i dag. Videre står det at en utbygging vil være godt synlig fra sjøen. Vi viser til *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen* (SPR for strandsonen). Formålet med disse retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk og sikre nasjonale og regionale interesser i 100-metersbeltet langs sjøen. Som hovedregel skal byggeforbudet praktiseres strengt i planleggingen, og eventuell ny utbygging skal unngås på arealer med betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. I *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027*, vedtatt 20.06.2023, påpekes at det er viktig at SPR for strandsonen legges til grunn for planleggingen. Statsforvalteren skal vurdere innsigelse når planforslaget vil komme i konflikt med de hensyn som SPR for strandsonen langs sjøen legger til grunn.



På bakgrunn av vurderingene over fremmer Statsforvalteren innsigelse til innspill 58 da det er i strid med nasjonale jordvern hensyn, i konflikt med utvalgt naturtype og i konflikt med de hensyn som SPR for strandsonen langs sjøen legger til grunn.

Innspill 9 - Herdalen

I forrige runde var innspill 9 Herdalen vesentlig større og vi vurderte området uegnet for utbygging da større deler av arealet har naturtyper av nasjonal verdi og truede arter, friluftsinnteresser og avrenning til vernet vassdrag mm. Området er nå vesentlig redusert i størrelse og omfatter de vestre delene av forrige innspill som ligger inntil eksisterende næringsareal N8.

Innenfor ny avgrensning av området finnes også registrerte naturverdier som *gammel fattig edelløvsog* (sentral økosystemfunksjon med noe verdi - lokalt viktig), *gammel fattig edellauvsog* (sentral økosystemfunksjon med svært stor verdi - svært høy kvalitet), *gammel furudominert natursog* (sentral økosystemfunksjon med stor verdi - høy kvalitet), *hul eik* – (utvalgt naturtype, sentral økosystemfunksjon med stor verdi - høy kvalitet), *høgstaude-edellauvsog* (truet (sårbar, VU) sentral økosystemfunksjon med stor verdi - lav kvalitet), *semi-naturlig eng* (truet (sårbar, VU) sentral økosystemfunksjon med stor verdi - lav kvalitet). Innenfor et relevant influensområde er det også registrert flere arealkrevende, sensitive arter (ugler og rovfugl), samt arter av særlig stor forvaltningsinteresse som blant annet musvåk og hvitryggspett. Statsforvalteren skal vurdere innsigelse når foreslått ny arealbruk vil komme i konflikt med naturtyper med sentral økosystemfunksjon med minst moderat lokalitetskvalitet kartlagt etter Miljødirektoratets instruks, jf. T-2/16 punkt 3.6.

Området grenser mot Litleåna. Litleåna er et sidevassdrag til Lygna. Lygna er et vernet vassdrag og vernet omfatter hele dens nedbørsfelt, inklusiv sidevassdragene Litleåna og Møska. I likhet med Lygna er det også registrert rødlista arter i Litleåna som laks (nær truet, NT) og ål (sterkt truet, EN). Området med foreslått ny arealbruk er kupert og skråner ned mot vassdraget. Tilrettelegging for utbygging krever store terrenginngrep. Vi mener det er overveiende sannsynlig at foreslått ny arealbruk vil kunne medføre en stor risiko for forurensning av vassdraget, blant annet som følge av partikkelflukt. Forurensning av vassdraget vil kunne påvirke vannkvaliteten og skade fisken. Statsforvalteren skal vurdere innsigelse når foreslått ny arealbruk kommer i konflikt med truede arter (CR-Kritisk truet, EN-Sterkt truet og VU-Sårbar) og deres leveområder, jfr. T-2/16 punkt 3.6.

Det fremgår av plandokumentene at det er sulfidholdig bergart i Herdalen. Sulfidholdige bergarter er per definisjon ikke forurenset, men eksponering av flater for vann og oksygen,



resulterer i en kjede kjemiske reaksjoner som gir en forurensningssituasjon. Slik eksponering vil forekomme etter sprengning der overflatearealet økes vesentlig og gir nye ikke-oksiderte flater. Det er godt dokumentert at sprengmasser fra sulfidholdig berggrunn kan føre til syredannelse og kraftig økning i aluminiumskonsentrasjon, inklusiv giftig labilt aluminium, samt tungmetallmobilisering i vann. Denne type forurensning er ekstremt giftig for fisk og mange vannlevende organismer, og vil samlet sett kunne forårsake store negative konsekvenser på naturmiljøet. Et terrenginngrep i sulfidholdig berggrunn vil dermed kunne medføre stor fare for forurensning av overnevnte vassdrag i tilknytning til det aktuelle området og følgelig også i alt vann nedstrøms, i bekker, vann, fjorder osv.

I områder hvor det er kjent eller mistanke om at berggrunnen er sulfidholdig må det foretas tilstrekkelige undersøkelser av berggrunnen før et planforslag kan legges ut på høring og vedtas. Så langt vi kan se av plandokumentene er det ikke foretatt undersøkelser/prøver av berggrunnen i det aktuelle området. Dette ansees som en vesentlig mangel ved planforslaget. Statsforvalteren skal vurdere innsigelse dersom det er grunn til å tro at det er vesentlig forurensningsproblematikk knyttet til området og planen ikke tar hensyn til dette. Dette gjelder også ved graving i områder med syredannende alunskifer og andre syredannende bergarter, jfr. T-2/16 punkt 3.3.

I konsekvensutredningen står det at eventuelle tiltak i området må vurderes etter vannforskriften § 12. Vi ser av vann-nett.no at Litleåna er registrert med dårlig økologisk og god kjemisk tilstand. Vi viser videre til tidligere redegjørelse av behovet for vurdering av vannforskriften § 12 allerede på kommuneplannivå. Vi anser manglende vurderinger av vannforskriften § 12 som en vesentlig svakhet ved planforslaget. Innsigelse skal vurderes dersom planforslaget kommer i konflikt med kravene i vannforskriften § 12 for å tillate ny aktivitet og nye inngrep i strid med miljømålene, jf. T-2/16 punkt 3.7.

Syd for området er det et registrert friområde, Kinnungsland/Støle, registrert med middels brukerfrekvens. Området brukes som turterreng, topptur og ridning. Innenfor det foreslåtte næringsarealet er det flere stier som går fra Litleåna og videre til nevnte friluftsområde. Det er nærliggende å tro at det aktuelle området benyttes i en viss grad som friluftsområde og kan fungere som en inngangsport til nevnte friluftsområde i syd.

Vi viser til Rikspolitisk retningslinjer for vernede vassdrag kap. 3 *Nasjonale mål for forvaltning av vernede vassdrag* bokstav a) som sier at for å oppnå målene må det særlig legges vekt på å gi grunnlag for å unngå inngrep som reduserer verdien for landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminner og kulturmiljø. På bakgrunn av vurderingene over mener vi at foreslått arealbruk er i strid med retningslinjen. Statsforvalteren skal vurdere innsigelse



når foreslått ny arealbruk er i konflikt med Rikspolitisk retningslinjer for vernede vassdrag, jfr. T-2/16 punkt 3.12.

Videre ser vi at det er myr med tilhørende bekkesystemer innenfor området. I tillegg til å være rasteplass og levested for dyr og planter, er myrer gode flomdempere, og de kan lagre store mengder karbon. I nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027, vedtatt ved kgl. Res. 20. juni 2023, er det trukket frem at omdisponering og nedbygging av karbonrike arealer, inkludert myr, tidevannssump og andre typer våtmark og skog, skal unngås så langt det er mulig, slik at arealenes evne til å lagre og oppta karbon opprettholdes. Myrene og bekkesystemet drenerer i retning av Litleåna slik at vannsystemene må sees i sammenheng.

Ifølge T-2/16 skal samfunnsnyttien til arealforslaget vurderes før det fattes en konklusjon om å fremme eller ikke fremme innsigelse. Det skal være høyere terskel for å fremme innsigelse for foreslått arealbruk som vurderes til å være av vesentlig samfunnsmessig verdi, enn arealbruk som vurderes som mindre samfunnsnyttig. Vedlagt klimaregnskap viser et økt utslipp av CO₂ ekvivalenter på 1629 tonn for planforslagets samla økning av næringsarealer. Kommunen vurderer at næringsarealet har en gunstig plassering, men har, så langt vi kan se av plandokumentene, blant annet ikke foretatt vurderinger av fortetnings- og transformasjonspotensialet i eksisterende næringsarealer. Videre sier T-2/16 at en forsvarlig avveining mellom miljøverdier og annen samfunnsnytte forutsetter at kommunen sikrer at de ulike hensynene er godt beskrevet, konkretisert og dokumentert i planforslaget. Dersom planforslaget ikke har redegjort for disse forholdene på en tilfredsstillende måte, kan det være aktuelt å fremme innsigelse også til tiltak der stor samfunnsmessig nytte er anført.

På bakgrunn av vurderingene over fremme Statsforvalteren innsigelse til innspill 9 da det er overveiende sannsynlig at det er sulfidholdig berggrunn innenfor området uten at dette er tilstrekkelig hensyntatt i planforslaget. Vi legger til grunn at det er en reell fare for at tiltaket er i konflikt med truede arter (CR-Kritisk truet, EN-Sterkt truet og VU-Sårbar) og deres leveområder. Vi vurderer også at det er overveiende sannsynlig at tiltaket er i konflikt med naturtyper med sentral økosystemfunksjon med minst moderat lokalitetskvalitet. Vi mener det er reell fare for at planlagt arealbruk ikke oppfyller kravene i vannforskriften § 12 for å kunne tillate nye inngrep i strid med miljømålene, samt at foreslått ny arealbruk er i konflikt med Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

Etter en samlet vurdering finner vi området uegnet for utbygging.



Innspill 23 - Berry Alloc

Området er i dag regulert til friområde og ligger mellom eksisterende næringsarealer mot nord og boligformål mot sør med vassdraget Litleåna i vest. Arealet foreslås endret til næringsformål. Friområdet fungerer i dag som en buffer mellom boligbebyggelsen i sør og eksisterende næringsarealer i nord. I en henvendelse til Statsforvalteren fra beboere i nevnte boligområde (mottatt 06.06.2024) er vi blitt gjort oppmerksom på at det i dag er en utfordring knyttet til støy fra eksisterende næringsarealer. Vi mener det vil være svært uheldig å trekke næringsarealet helt ned til boligbebyggelsen da dette kan øke konfliktnivået med tanke på støy og andre interessekonflikter - eksempelvis rundt støv og trafikk. Vi kan ikke se av plandokumentene at det er redegjort for om nevnte utfordringer, støy og støv, er løsbare og i så fall hvordan dette er tenkt løst i videre planlegging av området.

Foreslått arealinnspill tar med seg Litleåna og en liten stripe av kantsonen på andre siden av elva. Det går frem av konsekvensutredningen at elva og kantsonen må ivaretas i fremtidig planlegging og at kantsonen må være minst 6 meter. Angitt størrelsen på kantsonen går igjen på flere av arealinnspillene langs vassdraget. En kantsone til et vassdrag av en slik størrelse må være på minimum 10 til 15 meter for å kunne tilfredsstille kravene i vannressursloven. Vi minner om at tiltak i vassdrag er søknadspliktig etter *Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag*, likeledes er fjerning av kantvegetasjon søknadspliktig etter vannressursloven § 11. Vi gjør kommunen oppmerksom på at det er ikke gitt at man får nødvendige tillatelser etter nevnte lovverk selv om tiltakene er i tråd med vedtatt arealplan.

Som nevnt tidligere er Litleåna et vernet vassdrag hvor det er registrert rødlista arter som laks og ål. Området er kupert og skråner mot vassdraget. Tilrettelegging av det aktuelle området for utbygging fordrer større terrenginngrep. Vi mener at det er overveiende sannsynlig at foreslått ny arealbruk vil kunne medføre en stor risiko for forurensing av vassdraget som kan påvirke vannkvaliteten og skade fisken. Det fremgår av konsekvensutredningen at eventuelle tiltak i området må vurderes etter vannforskriften § 12. Viser til vår redegjørelse over angående behov for vurderinger allerede på kommuneplannivå og vilkår og kriterier i vannforskriften. Statsforvalteren skal vurdere innsigelse dersom planforslaget kommer i konflikt med kravene i vannforskriften § 12 for å tillate ny aktivitet og nye inngrep i strid med miljømålene, jf. T-2/16 punkt 3.7.

Vi viser til *Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag*. Jf. vurderingene over mener vi det er overveiende sannsynlig at foreslått arealbruk er i konflikt med retningslinjen.

På bakgrunn av vurderingen over fremmer Statsforvalteren innsigelse til innspill 23 da det er overveiende sannsynlig at tiltaket er i konflikt med truede arter (CR-Kritisk



truet, EN-Sterkt truet og VU-Sårbar) og deres leveområder. Vi vurderer at det er en reel fare for at planlagt arealbruk ikke oppfyller kravene i vannforskriften § 12 for å kunne tillate nye inngrep i strid med miljømålene, samt at planlagt arealbruk er i konflikt med Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. Konsekvenser for støy og støv er mangelfullt utredet.

Vi finner området uegnet for utbygging.

Innspill 30 – Herdalen, Innspill P5 Gullknuden og Innspill P6 Vottebakken

Arealene i innspill 30 er avsatt til LNF-formål og foreslås nå endret til næringsformål. Vi ser store utfordringer knyttet til landskap. Dagens E39 ligger på kote 44 og høyeste punkt på det aktuelle området er på kote 90. En utbygging her fordrer store terrenginngrep.

Innspill P5 Gullknuden ligger mellom dagens E39 og ny E39. Området er avsatt til LNF-formål og foreslås endret til næringsformål. Innenfor arealet er det noe areal med innmarksbeite, skog med særs høy bonitet, miljøregistreringer i skog (MiS) og myrarealer.

Arealene i innspill P6 Vottebakken er avsatt til LNF-formål og foreslås nå endret til næringsarealer. I området er det arealer med fulldyrka jord og innmarksbeite, myrarealer og skog av særs høy bonitet.

Som nevnt tidligere fremgår det av konsekvensutredningen at det er sulfidholdig berggrunn i Herdalen-området og at eventuelle tiltak i de aktuelle områdene må vurderes etter vannforskriften § 12. De aktuelle områdene ligger tett på vernet vassdrag, Litleåna, med rødlista arter (laks og ål). Vi viser til tidligere redegjørelse om ivaretagelse av myrarealer, tiltak i konflikt med truede arter, forurensningsfaren ved terrenginngrep i sulfidholdig berggrunn, vurderinger av vannforskriften § 12 på kommuneplannivå, senere tids innskjerping av jordvernet og hensyn som skal ivaretas av Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

I konsekvensutredningen står det at det ikke er registrerte noen naturverdier i de aktuelle områdene. Det er ikke ensbetydende med at det ikke finnes viktig natur/arter i området. I nasjonal database er det registrert flere arealkrevende, sensitive arter (ugler og rovfugl) i relevant influensområde. Vi ser at området ikke er naturkartlagt etter miljødirektoratets instruks. Vi kan dermed ikke utelukke at det finnes ytterligere naturtyper/arter av nasjonal og/eller vesentlig regional verdi.



På bakgrunn av vurderingene over fremmer Statsforvalteren innsigelse til innspillene 30, P5 og P6 da det er overveiende sannsynlig at det er sulfidholdig berggrunn innenfor områdene uten at dette er tilstrekkelig hensyntatt i planforslaget. Vi vurderer at det er en reell risiko for at formålet er i konflikt med truede arter (CR-Kritisk truet, EN-Sterkt truet og VU-Sårbar) og deres leveområder. Videre vurderer vi også at det er en reell fare for at planlagte arealbruk ikke oppfyller kravene i vannforskriften § 12 for å kunne tillate nye inngrep i strid med miljømålene, samt at foreslått ny arealbruk er i konflikt med Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

Statsforvalteren fremmer også innsigelse til innspill P6 da foreslått arealbruk er i konflikt med nasjonale jordvernføringer.

Innspill 43 Bærøy småbåtanlegg

Det aktuelle arealet er en del av et pågående planarbeid med reguleringsplan for Bærøy. Vi uttalte oss til oppstartsmeldingen for reguleringsplanen i brev av 20.11.2023, hvor vi pekte på at det er regulert fritidsbebyggelse på arealene rett nord for det aktuelle planområdet. I samme plan er det regulert arealer i sjø for bryggeanlegg. Vi ser at både lokasjon for eksisterende og planlagt bryggeanlegg kan være utfordrende med tanke på dybdeforhold og registrert ålegresseng. Primært bør bryggeanlegg samlokaliseres og ikke spres utover øya.

Videre skrev vi at planområdet bør utvides slik at det omfatter regulert bryggeanlegg nord for oppmeldt planområde. Dette for å kunne vurdere samlokalisering for blant annet å minimere konsekvenser for marine naturverdier og landskap. Dersom utredninger skulle vise at en annen adkomst enn tidligere regulert småbåthavn er bedre egnet til formålet, forutsetter vi med bakgrunn i redegjørelsen over, at tidligere regulert småbåthavn i tilgrensende plan reguleres tilbake til LNF-formål og bruk og vern av sjø og vassdrag, og at det legges til rette for felles bryggeanlegg. Det må vurderes og tas hensyn til bløtbunn og ålegress, behov for mudring, allmenn tilgang til sjønære arealer og landskapspåvirkning. Videre skrev vi at vi forventer at ålegressengens utstrekning kartlegges og hensyntas i videre planlegging.

I konsekvensutredningen fremgår det at det er observert fugler med status *nær truet*, *truet* og *andre spesielt hensynskrevende arter* på Bærøy, herunder dvergspett og hvitryggspett. Det vises til at dette er eldre observasjoner. Kommunen vurderer at foreslått småbåtanlegg vil ha mindre negativ innvirkning på observerte arter. Det står imidlertid ikke hvordan de kommer frem til denne konklusjonen. Videre står det at tiltaket vil kunne ha negativ



påvirkning på vannforekomsten, Rosfjorden, som er registrert med dårlig økologisk tilstand. Vurderinger av vannforskriften § 12 skyves til neste planfase, hvilket ansees som en vesentlig mangel ved planforslaget, jf. redegjørelse tidligere i brevet.

Vi kan ikke se av plandokumentene at overnevnte vurderinger, utredninger og kartlegginger er foretatt som grunnlag for kommuneplanens arealdel. Vi mener at det er stor risiko for negative konsekvenser for naturverdier av nasjonal og/eller regional verdi, både på land og marint. Videre vurderer vi at kunnskapsgrunnlaget ikke er tilstrekkelig for å kunne ta stilling til og avveie disse konsekvensene.

På bakgrunn av vurderingene over fremmer Statsforvalteren innsigelse til innspill 43 da det foreligger en reell sannsynlighet for negative konsekvenser for nasjonale og/eller viktige regionale miljøverdier, og at kunnskapsgrunnlaget ikke er tilstrekkelig for å kunne ta stilling til og avveie disse konsekvensene. Vi vurderer også at det er en reell fare for at planlagte arealbruk ikke oppfyller kravene i vannforskriften § 12 for å kunne tillate nye inngrep i strid med miljømålene.

Innspill 163 - 5 områder for akvakultur

Innspill 163 består av 5 områder for akvakultur og alle anleggene gjelder oppdrett av skjell. Det er foreslått et anlegg i Grønnesfjorden Kittelsnes på 25 daa, et anlegg i Reveøysundet på 50 daa, et anlegg i Lenesfjorden ved Fleseland på 50 daa og to anlegg i Rosfjorden på 50 daa hver.

Statsforvalteren er i utgangspunktet positiv til blå vekst med oppdrett av skjell. I planforslaget mangler det imidlertid helhetlige vurderinger av blant annet alternativ plasseringer av anleggene. Vi ser også at det foreligger flere åpenbare konflikter med nasjonale og/eller vesentlige regionale hensyn, samt lokale hensyn, knyttet til de foreslåtte plasseringene, jf. vurderingen nedenfor.

Anleggene i Reveøysundet og i Grønnesfjorden ligger i et trangt sund og de to anleggene i Rosfjorden er plassert på fjordens trangeste passasje. Vi kan ikke se at det er foretatt risiko- og sårbarhetsanalyse eller andre vurderinger knyttet til trafiksikkerhet og fremkommelighet både for fritidsbåter og næringsfartøy. Dette ansees som en vesentlig mangel ved planforslaget.

Ved anlegget i Grønnesfjorden, Kittelsnes, er anlegget i direkte konflikt med et lokalt viktig gyteområde og indirekte konflikt med ålegresseng registrert som viktig (B-verdi). Det fremgår av konsekvensutredningen at ålegressengen vil bli negativt påvirket som følge av planlagt anlegg, uten at dette er videre utdypet eller vurdert med bestemmelser eller vilkår



for å unngå eller begrense skadeomfanget. Ålegresseng er en marin naturtype med viktige økologiske funksjoner og stort artsmangfold. Engene er viktige oppvekstområder for en rekke ulike arter, blant annet torsken. Ålegress er en flerårig marin blomsterplante som vokser på mudderbunn fra 1 til 10 m dyp. I tillegg til å danne gode habitater for fisk og annet marint liv, har ålegressenger også flere viktige nøkkelfunksjoner i havet. Ålegress binder substratet (havbunnen), bidrar til bedre vannkvalitet, produserer oksygen og fanger og lagrer karbon. Ålegress er dynamisk i sin utbredelse, og størrelsen på engene vil kunne variere mellom år. Registreringen av ålegresseng er fra 2009, slik at avgrensingen og viktigheten av ålegressengen kan ha endret seg frem til i dag.

Vi kan vi ikke se at det er beskrevet eventuelle behov for infrastruktur og tiltak på land i tilknytning til anleggene. Vi ser av Naturbase at det er store naturverdier på land i tilknytning til samtlige anlegg. For sjøarealene fremgår det i konsekvensutredningen at det ikke foreligger registreringer foruten nevnte ålegress og gyteområdet og observasjon av truede fugler og andre fuglearter (det fremkommer ikke hvilke fugler det er snakk om). Så langt vi kan se er det ikke foretatt kartlegging av marint liv og naturmangfold. Vi kan dermed ikke utelukke at det foreligger natur/arter av nasjonal og/eller vesentlig regional verdi i områdene som kan påvirkes negativt av planlagte anlegg.

I konsekvensutredningen fremgår det at anlegg med oppdrett av skjell vil ha mindre miljøbelastning enn oppdrett av fisk, men at skjellanlegg uansett vil ha en påvirkning uten at dette er videre utdypet i plandokumentene. Vi viser til tidligere redegjørelse i kapittelet med overordnende tilbakemeldinger hvor vi påpeker at konsekvensutredningen skal beskrive de tiltakene som er planlagt for å unngå, begrense, istandsette og hvis mulig kompensere for vesentlige skadevirkninger for miljø og samfunn, jf. Forskrift om konsekvensutredninger § 23. Det mangler vesentlige vurderinger for samtlige anlegg, herunder vurderinger av vannforekomstene, vannforskriften § 12, naturverdier på land og i sjø, samlet og alternativ vurderinger samt vurderingene i henhold til nevnte forskrift § 23. Konsekvensutredningen ansees dermed som mangelfull. Som følge av mangelfullt kunnskapsgrunnlag kan vi ikke ta stilling til og avveie eventuelle konsekvensene anleggene kan ha for de hensyn vi er satt til å ivareta.

Vi gjør kommunen oppmerksom på at akvakulturanlegg for skjell av en viss størrelse vil kunne være avhengig av utslippstillatelse etter forurensningslovetten. Det er ikke gitt at man får slik tiltalelse selv om tiltaket er i tråd med formålet i en vedtatt arealplan.

På bakgrunn av vurderingene over fremmer Statsforvalteren innsigelse til innspill 163, herunder samtlige forslag til akvakulturanlegg, da det foreligger en reell sannsynlighet for negative konsekvenser for nasjonale og/eller viktige regionale



miljøverdier. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å ikke være tilstrekkelig for å kunne ta stilling til og avveie disse konsekvensene, slik at det er reell fare for at planlagte arealbruk ikke oppfyller kravene i vannforskriften § 12 for å kunne tillate nye inngrep i strid med miljømålene.

Bestemmelse 2.3.32

Bestemmelsen åpner for å etablere arealkrevende handel på inntil 65 daa innenfor bestemmelsesområder #PH1 som er angitt på deler av det eksisterende næringsområdet N8, delvis i LNF-formål og delvis over avsatt boligformål. I plandokumentene fremgår det at alternative plasseringer er vurdert, men at Herdalen ansees som den mest egnede plasseringen med tanke på nærhet til handelsparken på Rom, samt at andre steder vurderes som mindre egnet eller mer konfliktfylt. Det fremgår ikke hvilke alternative plasseringer som er vurdert og bestemmelsen er ikke konsekvensutredet. Kommunens påstand om at åpning for plasskrevende handel i bestemmelsesområdet er best egnet plassering og at andre arealer er mindre egnet, er dermed ikke etterprøvbart. Dette ansees som en vesentlig mangel ved planforslaget.

Vi ser imidlertid at utbygging i området ikke er uten konflikt da området grenser til Litleåna og som tidligere nevnt er det sulfidholdig berg i området. Store deler av området er intakt skog med høy og særs høy bonitet, myrer og bekker, gammel fattig edellauvskog (sentral økosystemfunksjon med svært høy kvalitet), stier og flere sensitive arter. Området er kupert og utbygging vil kreve store terrenginngrep.

Vi viser til SPR for BATP som sier at utbygging skal fremme kompakte byer og tettsteder samt at utbyggingsmønster og transportsystemer må samordnes slik at transportbehovet begrenses. Planleggingen skal omfatte alternativvurderinger som beskriver konsekvensene for miljø og samfunn og bidra til å utvikle kompakte og bærekraftige byer og tettsteder. Nye utbyggingsområder bør styres mot sentrumsnære områder med mulighet for utbygging med mindre arealkonflikter. Etablering av arealkrevende handel her vil etter vår vurdering være klart i strid med SPR for BATP, da utbyggingen ikke fremmer kompakte byer og tettsteder med redusert transportbehov. Statsforvalteren skal vurdere innsigelse dersom foreslått arealbruk er i strid med SPR for BATP, jf. T-2/16 punkt 3.4.

I vurderingen av om det skal fremmes innsigelse skal tiltakets samfunnsmessige nytte og muligheter for alternative løsninger og avbøtende tiltak vektlegges. Vi anser den samfunnsmessige nytten som begrenset, og kommunen har selv påpekt at det er fortettpotensiale i den allerede etablerte handelsparken på Rom.



På bakgrunn av vurderingene over fremmer Statsforvalteren innsigelse til bestemmelsen 2.3.32 da den er i strid med SPR for BATP.

Bestemmelse 2.7.2 lek- og uteoppholdsarealer

Bestemmelsen 2.7.2 sier at: «Leke- og uteoppholdsareal skal som hovedregel ligge på bakkeplan. I tettbebygde områder kan i visse tilfeller nærlekeplass og felles uteoppholdsareal plasseres på takterrasse o.l., og private uteoppholdsareal kan løses ved bruk av terrasse/balkong.».

Vi viser til *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging* som sier at arealer hvor barn og ungdom skal utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø skal være tilpasset forskjellige årstider og forskjellige aldersgrupper, og at arealene skal ha gode sol- og lysforhold samt være sikret mot støy, forurensning og annen helsefare. Erfaringsmessig ser vi at det er utfordrende å tilfredsstille disse kravene ved etablering av lekearealer på tak. Det er også ofte utfordrende å sikre direkte tilgang fra bakkeplan.

I kommunens *Norm for utforming av lekearealer* står det i kap. *Kvaliteter – Krav til innhold, plassering og utforming av lekearealer*, punkt 1, at lekearealene ikke bare skal inneholde muligheter for barn til å leke, men også skal kunne fungere som sosiale møteplasser i nærmiljøet for alle aldersgrupper. Videre står det i punkt 5 at deler av arealer skal være universelt utformet og dermed tilgjengelig for alle.

På bakgrunn av vurderingene over ansees bestemmelsen å være i strid med *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging* og kommunens egne norm for utforming av lekearealer, da det er overveiende sannsynlig at fremtidig planlegging av lekeareal på tak ikke vil kunne tilfredsstille nevnte krav.

Statsforvalteren skal vurdere innsigelse dersom planforslaget ikke sikrer gode nok uteområder, lysforhold og miljøkvalitet, i tråd med statlige normer og retningslinjer samt ikke tar tilstrekkelig høyde for universell utforming og tilgjengelighet for alle.

På bakgrunn av vurderingene over fremmer Statsforvalteren innsigelse til bestemmelse 2.7.2 da den ikke sikrer gode nok uteområder i tråd med statlige normer og retningslinjer, samt ikke tar tilstrekkelig høyde for universell utforming og tilgjengelighet for alle.

ROS-analyse

Vi viser til pbl. § 4-3 første setning: «Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal planmyndigheten påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv



foreta slik analyse.». I plandokumentene fremkommer det at kommunens overordnede risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) er lagt til grunn og fremgår av eget punkt i konsekvensutredningen. Etter vår vurdering er risiko og sårbarhet mangelfullt vurdert for flere av foreslåtte arealinnspill og for enkelte arealinnspill mangler det vurderinger. Punktet i konsekvensutredningen er flere steder merket med «ingen registreringer». Det er uklart for oss om og hva kommunen har vurdert og dette er dermed ikke etterprøvbart.

ROS-analysen skal være en del av kunnskapsgrunnlaget når kommunen skal vurdere om det enkelte innspill er egnet/uegnet til foreslått arealbruk. Kommunens overordnede ROS-analyse er ikke detaljert nok som en del av kunnskapsgrunnlag. Det skal foretas en ROS-analysen for hvert av arealinnspillene.

I Retningslinjer for Fylkesmannens bruk av innsigelse for å ivareta samfunnssikkerheten i arealplanlegging kapittel 4 står det at det er grunnlag for å fremme innsigelse dersom konsekvensutredningen har en mangelfull ROS-analyse.

På bakgrunn av vurderingene over fremmer Statsforvalteren innsigelse da planforslaget har en mangelfull ROS-analyse.

Vi oppfordrer kommunen til å utarbeide en egen areal-ROS.

Faglig råd og forventninger til øvrige arealinnspill

Innspill 14 Lauvtjønn, Skrumoen - boligformål

Området er avsatt til LNF-formål med hensynssone Landbruk og foreslås endret til boligformål. Arealet ligger helt inntil arealer med fulldyrka jord mot sydvest og bebyggt areal som nå foreslås endret til næringsformål mot nordøst. Det er uheldig å legge til rette for ytterligere boligbebyggelse på et smalt areal inneklemt mellom landbruks- og næringsarealer på grunn av interessekonflikter som støy, støv, trafikk mm. Vi gir derfor **faglig råd** om å beholde det aktuelle arealet som LNF-formål med hensynssone Landbruk.

Innspill 22c - boligformål og 22a Kvavik – næring-/turistformål

Begge områdene ligger innenfor 100-metersbeltet og vi forventer at strandsonehensyn ivaretas i videre planlegging av områdene, herunder natur- og landskapshensyn.



Innspill 26 Åveslandsbakken

Området er avsatt til LNF-formål og foreslås endret til boligformål. Arealet er en forlengelse av eksisterende boligområde, og strekker seg videre oppover i heia. I tilknytning til området er det registrert to hule eiker. Hule eiker er, som tidligere nevnt, en utvalgt naturtype. Vi forventer at disse ivaretas i sin helhet, inklusiv rotsone, i fremtidig planlegging av området.

Innenfor området er det skog av særs høy bonitet og MiS-figur. Av tilgjengelig karttjenester fremkommer det ikke hva slags MiS-figur dette er. Vi kan dermed ikke utelukke at det er viktige naturverdier innenfor området. Vi forbeholder oss derfor retten til å kunne fremme innsigelse ved fremtidig planlegging dersom området huser naturmangfold av nasjonal og/eller vesentlig regional verdi.

Området ligger høyt i en skråning og er kupert. Området er delvis innenfor aktsomhetsområdet for snøskred. Landskap og naturfarer må hensyntas i fremtidig planlegging av området.

Innspill 151 Grønndokkmoen kombinert bolig-/næringsformål

Området er i dag avsatt til boligformål og foreslås endret til kombinert bolig- og næringsformål. Det fremkommer, så langt vi kan se, ikke hva slags næring som er tiltenkt på området. Vi gir **faglig råd** om å beholde området med boligformål på grunn av faren for interessekonflikt som støv, støy, trafikk mm.

Innspill 50 Bergsaker («steintomta») kombinert plasskrevende handel/bolig-/næringsformål

Området er avsatt til privat- og offentlig tjenesteyting i gjeldende kommuneplan og foreslås nå endret til kombinert arealkrevende handel/næring- og boligformål. Innenfor området renner sidebekker til Lygna. Disse er en del av det verna vassdraget. Som nevnt tidligere er tiltak i vassdrag søknadspliktig etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. Likeledes er fjerning av kantvegetasjon søknadspliktig etter vannressursloven § 11. Det er ikke gitt at man får tillatelse til tiltak etter nevnte lovverk selv om tiltak er avklart i plan. Det fremgår av plandokumentene at det har vært/er snakk om å legge om bekken. Vi gjør kommunen oppmerksom på at det ansees som utfordrende å kunne gi tillatelse til omlegging av bekken da vassdraget er underlagt vern.

Vi gir **faglig råd** om at kommunen stiller krav om restaurering/tilbakeføring av de arealer mot syd som i sin tid er fylt på med masser, og at innspillet reduseres til kun å omfatte de arealene som allerede er bebyggt. Vi gir også **faglig råd** om å fjerne boligformålet fra innspillet på grunn av potensielle interessekonflikter mellom bolig- og næringsformål.



Innspill A5 Opplevelsespark

Området er avsatt til LNF-formål og foreslås nå avsatt til næringsformål som en utvidelse av eksisterende Forundringspark. Området består av skog med særs høy bonitet, og så langt vi kan se er området ikke naturtypekartlagt etter Miljødirektoratets instruks. Det er registrert MiS-figurer i området, men uten at det fremkommer hvilke naturkvaliteter som er utfigurert. Vi kan derfor ikke utelukke at det finnes viktige naturverdier i området.

Plandokumentene mangler etter hva vi kan se beskrivelser av hva foreslått utvidelse av parken vil omfatte av nødvendige tiltak og behovet for terrenginngrep. Vi forbeholder oss dermed retten til å kunne fremme innsigelse til innspillet som sådan ved fremtidig detaljplanlegging av området dersom det for eksempel viser seg å være natur der av nasjonal og/eller vesentlig regional verdi.

Innspill 107 Korshamn

Området foreslås som et areal for utvidelse av eksisterende småbåtanlegg i Korshamn med 115 nye båtplasser. I utgangspunktet er det positivt at det legges til rette for utvidelse av eksisterende anlegg fremfor å ta i bruk ubebygde arealer med intakt natur langs og i sjø.

I konsekvensutredningen fremgår det at en utvidelse av småbåtanlegget vil medføre økt forurensing av Grønnesfjorden som ansees uheldig. Grønnesfjorden har god økologisk tilstand. Videre står det at: «*Dersom det skal etableres en utvidet småbåtanlegget i Korshavn bør det undersøkes hvordan miljøtilstanden faktisk er i Grønnesfjorden, og så gjøres en faglig vurdering av hvor mye en eventuell utvidelse av denne småbåthavnen vil påvirke vannmiljøet.*». Det ansees som svært uheldig å skyve på en slik vurdering til neste plannivå ettersom det er ved rullering av kommuneplanen at det skal vurderes om området er egnet til planlagte tiltak. Videre kan vi ikke se at det er foretatt vurderinger av vannforskriften § 12 - hvilket ansees som en vesentlig mangel ved planforslaget.

Det fremgår at tiltaket vil kreve utfylling i sjø. Utfylling i sjø vil kunne være avhengig av tillatelse etter forurensingslovverket. Vi gjør oppmerksom på at det ikke er gitt at man får slik tillatelse selv om tiltaket er i tråd med arealformålet i en vedtatt arealplan.

Kunnskapsgrunnlaget er så mangelfullt at vi ikke kan utelukke at planlagt tiltak vil kunne berøre de interesser vi er satt til å ivareta. Vi forbeholder oss dermed retten til å kunne fremme innsigelse til innspillet i sin helhet dersom det viser seg å kunne få negative konsekvenser for nasjonale og/eller vesentlig regionale hensyn vi er satt til å ivareta.



Merknader og faglig råd til foreslått felles bestemmelser

Bestemmelse § 2.5 Parkering

I vårt innspill til planprogram påpekte vi behovet for å ha like bestemmelser i hele kommunen, blant annet parkeringsbestemmelser. En differensiering av enkelte bestemmelser kan samtidig være hensiktsmessig når en slik differensiering knyttes til soner med ulik tilgjengelighet, ulik grad av tettstedspreg osv. Vi anbefalte også bruk av maksimumsnormer for bilparkering og minimumsnormer for sykkelparkering. Ny foreslått bestemmelse 2.5 sier følgende: «*For bestemmelser om parkering vises det til gjeldende vedtekt om parkeringsbestemmelser*». Vi ser at parkeringsbestemmelsene i vedtekten legger til rette for, og dermed fremmer, bilbruk. Etter vår vurdering ansees vedtekten å kunne være i strid med SPR for BATP hva gjelder å fremme bruk av sykkel og gange samt redusere personbilbruken.

Vi oppfordrer kommunen til å oppdatere vedtekten med parkeringsbestemmelser så den er i tråd med SPR for BATP. Vi forbeholder oss retten til å fremme innsigelse til ineffektiv arealbruk i sentrale områder, selv om det vil være i tråd med kommunens vedtekt med parkeringsbestemmelser.

Bestemmelse 3.1.2

Bestemmelse sier følgende: «*Gjenoppbygging av bygninger og anlegg tillates så sant det ikke er i strid med godkjent reguleringsplan eller kommuneplan.*». Slik bestemmelsen er formulert vil den kunne oppfattes som at all gjenoppbygging av tidligere bygninger og anlegg er tillatt uavhengig av konflikt med hensyn som f.eks. strandsone, naturfarer, naturverdier mm. Det kan også oppfattes som at det ikke er søknadsplikt. For at kommunen skal unngå unødvendig merarbeid med ulovlighetsoppfølginger som følge av bestemmelsen gir vi **faglig råd** om å ta ut bestemmelsen før planen vedtas.

Bestemmelse 3.1.3

Viser til bestemmelsen 3.1.3 «*Med mindre annet er angitt i reguleringsplan kan bolig, fritidsbygg eller andre bygg for varig opphold ikke føres opp nærmere dyrket mark enn 10 meter*». Andre kommuner i Agder har angitt langt større byggegrense mot dyrka mark. Vi ser at Lyngdals utfordrende topografi gjør at store deler av arealene som kan bebygges ligger nært dyrka mark. Vi ber om at kommunen setter en strengere byggegrense mot dyrka mark for å unngå eller minimere mulige interessekonflikter.



Konkret gir vi **faglig råd** om at det fastsettes i bestemmelsene at bygg for varig opphold skal ha en avstand til dyrka jord på minst 30 meter. I hensynsone landbruk anbefaler vi at byggegrensa mot dyrka jord er 50 meter.

Bestemmelse 3.2.1, 4.2.2 og 4.4.2

Når det gjelder angitt utnyttelsesgrad i bestemmelsene 3.2.1, 4.2.2 og 4.4.2 er det uklart for oss om bestemmelsene skal gjelde for fremtidig planlegging og/eller ved byggesaksbehandling. Bestemmelsene angir en maks utnyttelsesgrad for nye fritidsboliger på BYA=40 % eller BYA=300 m², for nye spredt fritidsboliger BYA=300 m² og for boliger BYA=40 % eller BYA=500 m².

Hensikten med detaljplanlegging er blant annet å konkret vurdere tåleevne for utbygging av et område, herunder vurdere virkningen for interesser knyttet til strandsonen, kulturlandskap, hensynssoner, landskapsvirkning og terrengtilpasning. Et virkemiddel for å tilpasse og minimere terrenginngrep og unngå uheldige landskaps- og silhuettvirkninger, er blant annet å tilpasse størrelsen på bebyggelsen. Vi stiller derfor spørsmål til at det settes bestemmelser knyttet til utnyttelse i kommuneplanen og vi mener at angitt utnyttelse er svært høy.

På bakgrunn av vurderingene over gir vi **faglig råd** om at bestemmelsene endres til retningslinjer, at angitt bebygd areal reduseres vesentlig, samt at det legges inn en begrensning i bruksareal.

Bestemmelse 3.6

Området TJ3 Bergsaker «steintomta» må endres eller fjernes fra denne bestemmelsen før planen vedtas.

Bestemmelse 3.9.2

Viser til bestemmelsen 3.2.9 «*Bebyggelse i sentrum skal være på minimum to etasjer hvorav første og andre etasje skal benyttes til forretning/kontor/servicevirksomhet/bolig og de øvrige etasjene fortrinnsvis skal benyttes til boligformål.*». I planforslaget er det foreslått å tilføye boligformål for første etasje.

Vi viser til *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027*, vedtatt 20.06.2023 som sier blant annet at «*Når kommunen ønsker å utvikle store eller små*



lokalsenter, er det viktig at særpreg og fellesarealer blir ivaretatt (...). Bygg som rommer flere funksjoner, gir mulighet for et større mangfold av aktiviteter i både byer og i mindre lokalsamfunn. Et bredt tilbud av aktiviteter og virksomheter kan gjøre de sentrale delene av kommunen eller bydelen mer attraktive både på dagtid og om kvelden. Samlokalisering av ulike offentlige og private funksjoner og aktiviteter kan gjøre det mer attraktivt å investere, og dermed bidra til utvikling av gode og stabile lokalsamfunn.»

Videre står det at «I byer og tettsteder lokaliseres boliger, næringsvirksomhet, arbeidsplasser, handel og tjenestetilbud slik at de bidrar til å styrke stedenes attraktivitet og bygger opp under sentrumsfunksjonene.». Det står også at: «Attraktive byer og tettsteder med levende sentrum kan være et konkurransefortrinn for en region, fordi det kan bidra til å tiltrekke arbeidskraft og sørge for at tilflyttet arbeidskraft blir boende.»

Dersom kommunen åpner for å etablere boliger i første etasje i sentrum vil fasadene kunne oppleves som private og lukket og vi mener det vil kunne være til hinder for videre utvikling av et attraktivt, inkluderende og levende sentrum.

På bakgrunn av vurderingene over gir vi et **sterkt faglig råd** om å ikke tillate boligformål i første etasje i sentrum.

Bestemmelse 4.6

Så langt vi kan se er det ene området med oppdrett av fisk som nevnes i denne bestemmelsen innspill 96. Innspill 96 ble tatt ut av planforslaget ved politisk behandling. Bestemmelsen må oppdateres før planen vedtas.

Merknader til gravplasser

Vi anbefaler at kommuneplanens planbestemmelser har retningslinjer for arealbruken i nærområdet til en gravplass, for å sikre at tiltak eller aktivitet på naboarealer ikke kommer i konflikt med gravplassforskriften § 1. Dette kan også gjøres med en hensynssone i plankartet. Gravplasser har en spesiell funksjon som minnested, sted for sorgbearbeidelse for de etterlatte, og sted for gjennomføring av gravferd/begravelse. Gravplasser skal derfor holdes i hevd og forvaltes med den orden og verdighet som dens egenart tilsier (gravplassforskriften § 1).

Gravplasser inngår ofte i områder med fredede/listeførte kirker eller andre verneverdige kulturminner, kulturmiljøer og landskap, slik at gravplasser/kirkesteder som hovedregel skal avsettes med hensynssoner. Gravplasser kan også inngå som del av strategi for



bærekraftige byer og lokalsamfunn (jf. FNs bærekraftsmål nr. 11). Se mer her: [Rundskriv Q-06/2020 Forvaltning av kirke, gravplass og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø](#)

Kommunen skal sørge for at det er tilstrekkelig areal til gravplasser for kommunens innbyggere, jf. gravplassforskriften § 2 (se også gravplassloven § 2). Kommunen bør i samarbeid med lokal gravplassmyndighet lage en gravplassmelding, som rulleres/oppdateres som en del av kommuneplanleggingen. Gravplassmeldingen redegjør for status for gravplassene i kommunen, med plan for utvikling av disse og behovene for areal. Les mer om gravplassmeldingen her:

<https://www.gravplassveileder.no/nb/stedet/gravplassmelding/>

Når nytt areal eller utvidelse av gravplass planlegges, skal det om mulig etableres en buffersone mot naboer. Formålet er bla. skjerming mot sjenerende innsyn. Ny gravplass skal også skjermes mot støy, luftstrek mm, se gravplassforskriften §§ 2 og 7. I tillegg bør jordbunnsforholdene være egnet for gravlegging. Dette bør avklares tidlig i arealplanprosessen. Vær også oppmerksom på flomfare.

Med hilsen
statsforvalter

Ingunn Løvdal
miljøverndirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Agder fylkeskommune
Norges vassdrags- og energidirektorat
KYSTVERKET ARENDAL
FISKERIDIREKTORATET
Statens vegvesen
Nye Veier AS

Postboks 788 Stoa
Postboks 5091, Majorstuen
Postboks 1502
Postboks 185 Sentrum
Postboks 1010 Nordre Ål
Tangen 76

4809	ARENDAL
0301	OSLO
6025	ÅLESUND
5804	BERGEN
2605	LILLEHAMMER
4608	KRISTIANSAND S