

RONÅSEN – STANGENES DETALJREGULERING

PLAN ID 1468

PLANBESKRIVELSE - 26.04.2022



INNHALDSFORTEGNELSE

1.	Bakgrunn for planarbeidet.....	4
2.	Planområdet.....	6
2.1.	Planavgrensning.....	6
2.2.	Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet.....	7
3.	Rammer og premisser.....	10
3.1.	Overordna føringer og planer.....	10
3.2.	Reguleringsplaner.....	11
4.	Planforslaget.....	12
4.1.	Hovedgrep.....	12
4.2.	Arealbruk.....	18
4.3.	Bebyggelse, struktur og tiltak.....	19
4.4.	Samferdselsanlegg – mobilitet.....	30
4.5.	Teknisk infrastruktur.....	30
4.6.	Overvannshåndtering og blågrønne løsninger.....	30
4.7.	Grønnstruktur.....	30
4.8.	Sosial infrastruktur (barnehage-, skole-, helse- og kulturtilbud).....	30
4.9.	Barn og unges interesser.....	31
4.10.	Universell utforming.....	32
4.11.	Kulturminner.....	32
4.12.	Næringsinteresser.....	32
4.13.	Risiko- og sårbarhetsanalyse.....	32
4.14.	Naturmangfold.....	32
4.15.	Landbruk.....	36
4.16.	Luftkvalitet.....	36
4.17.	Lyd og støy.....	36
4.18.	Anleggsfasen.....	36
4.19.	Forurensning.....	36
4.20.	Energiforbruk.....	37
4.21.	Miljøkonsekvenser.....	37
4.22.	Kriminalitetsforebygging.....	37
4.23.	Folkehelse.....	37
5.	Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen.....	38
6.	Planprosess og medvirkning.....	39
6.1.	Oppstartsmøte.....	39
6.2.	Varsel om oppstart av planarbeid.....	39
6.3.	Medvirkning.....	42
7.	Forslagsstillers vurdering av planforslaget.....	43
8.	Vedlegg.....	43

1. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Sivilarkitekt Erik Asbjørnsen AS fremmer planforslag for Ronåsen på Stangenes på vegne av grunneier Cathrine Tjemsland.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en fortetning av eksisterende hytteområde på vestsiden av Ronåsen mot Stølekilen i tråd med kommuneplanen.

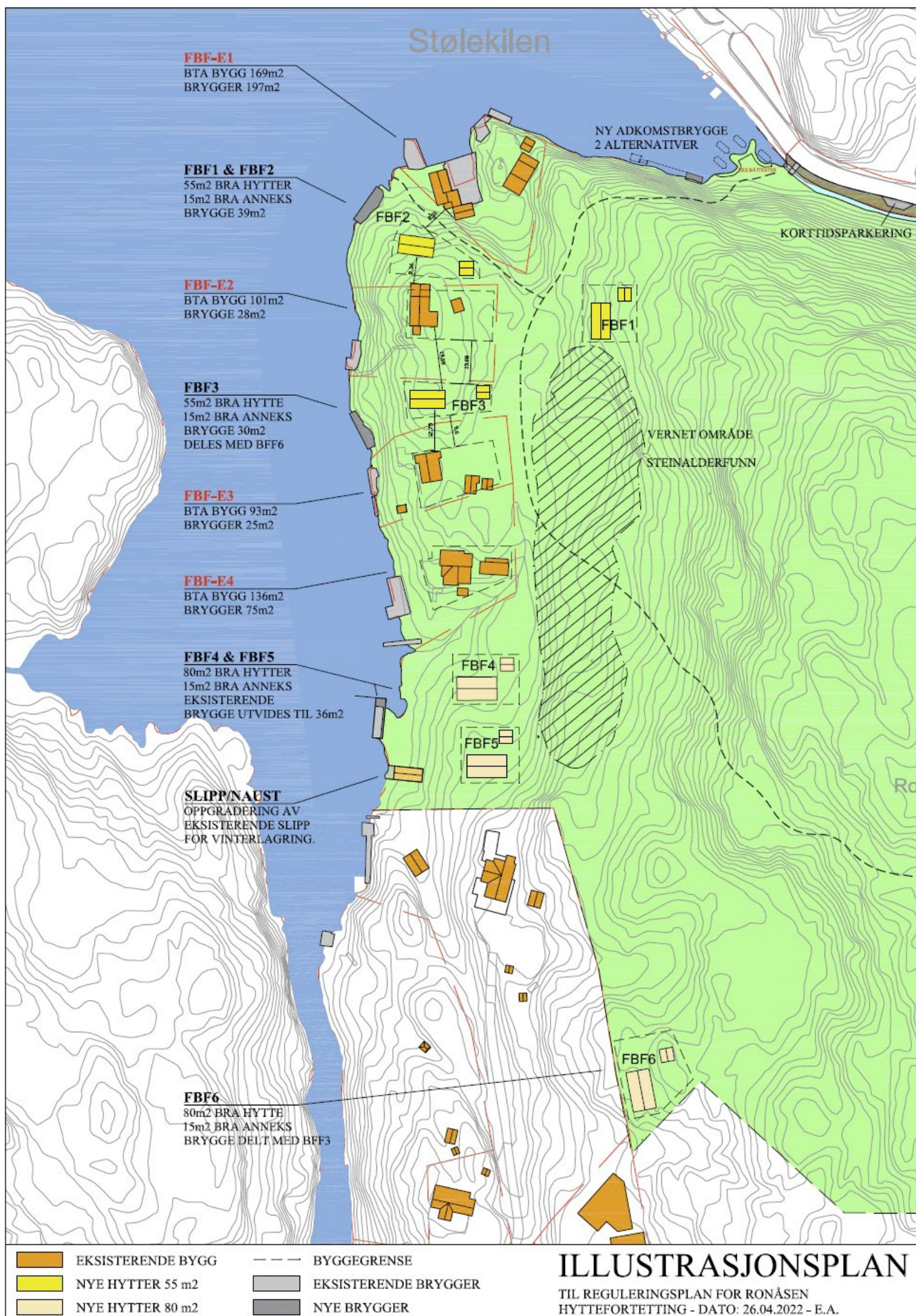
Området skal fortettes med 6 nye hytter og tre nye brygger. Hver ny brygge skal deles mellom to hytter. Det ønskes ikke å utparsellere hyttene i egne tomter så planforslaget inneholder ingen nye tomtegrenser. Alle nye hytter skal fortsatt tilhøre eiendom 85/2.

Forslagsstiller ønsker å etablere en mindre fellesbrygge på nordsiden av Ronåsen med mulighet for 7 båtplasser i utriggere. Fellesbryggen skal sikre allmenheten tilgang til sjøen og tilgang til en bade-/flytebrygge. Det legges ut to alternative forslag til utforming av brygge til høringsrunden. Alternativ 1 i tråd med kommunens tilbakemelding i oppstartsmøte er en mindre brygge på 5x2m som vil være privat. Begge alternativer skal boltes inn i fjell uten fundamentering ned til sjøen.

Planen legger opp til nye parkeringsplasser på østsiden av Ronåsen for hytteområdet. Det foreslås i tillegg én korttidsparkeringsplass på nordsiden i planområdet for allmenheten.

En utfordring i saken er at vi for de fleste eksisterende brygger og bygninger innenfor planområdet ikke finner tillatelser til oppføring, eller så stemmer ikke det som er bygd med tillatelsene. Da det vil være ytterst ressurskrevende å gå gjennom en godkjenningssprosess for hvert enkelt tiltak, så ønsker man med reguleringsforslaget å stadfeste det som eksisterer.

Figur 1. *Illustrasjonsplan*

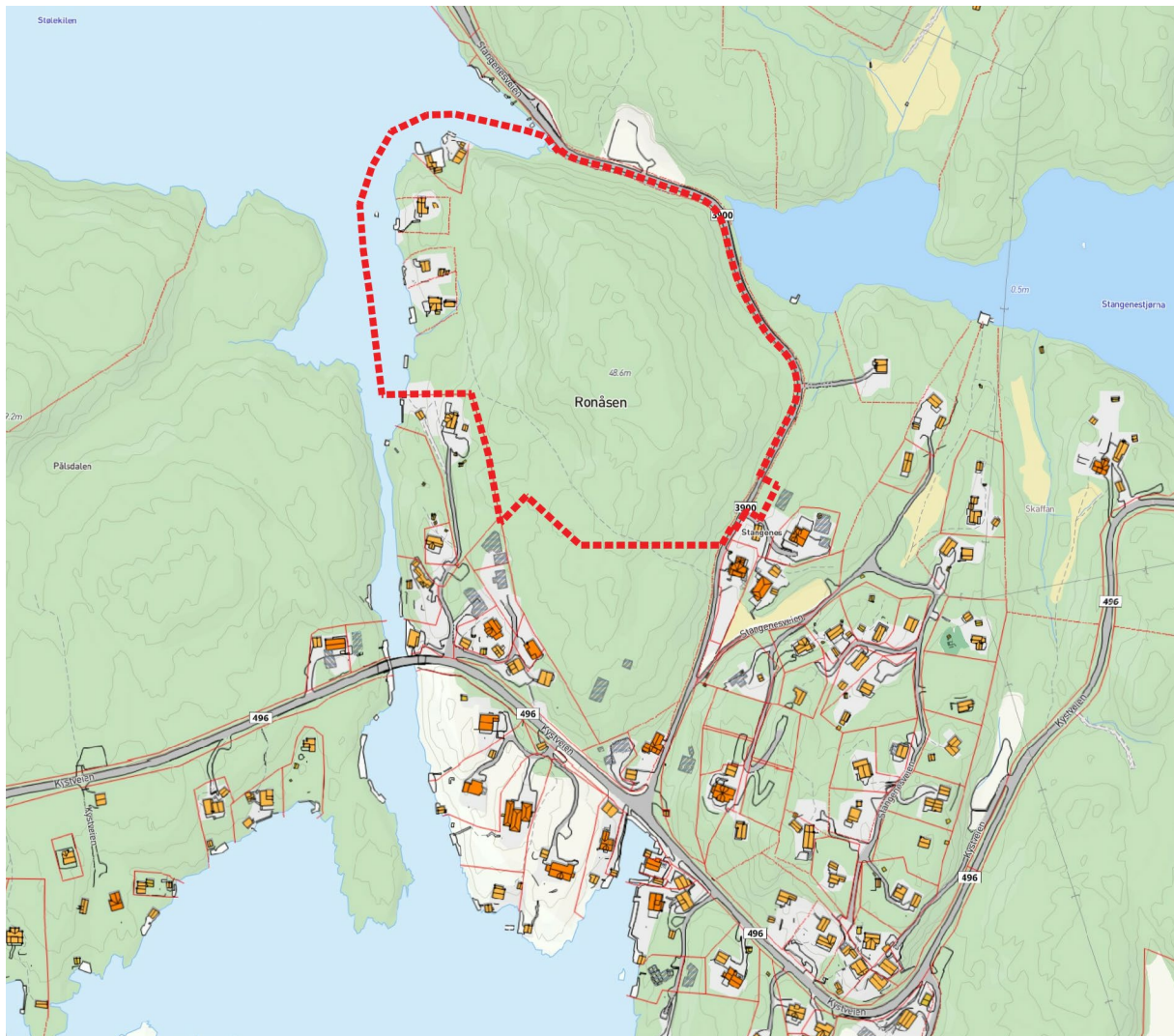


2. PLANOMRÅDET

2.1. Planavgrensning

Planavgrensningen er et resultat av avgrensninger satt i kommuneplanens arealdel, grunneiers eiendomsgrenser og nødvendig areal for ønsket utvikling. Planen begrenses i øst og nord av Stangenesveien, i nord og vest av sjø og vassdrag, og i syd av kommuneplanens overgang i formål mellom *LNF* og *spredt bolig-, fritids- og ervervsbebyggelse*.

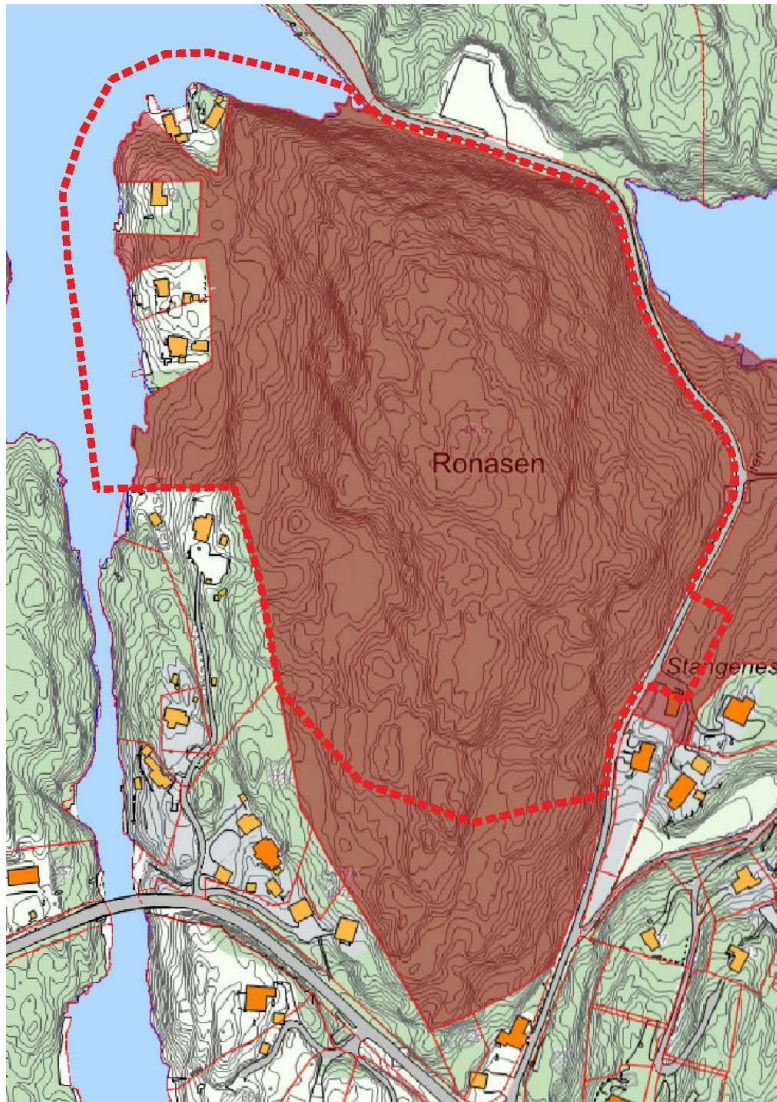
Planområdet er på 83,6 daa og er noe redusert i forhold til oppstartsmeldingen.



Figur 2. Planavgrensning

2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

Planområdet består av fem eiendommer hvor fire mindre parseller er bebygd med fritidsboliger (84/13,16,21,26), mens eiendom 85/2 er ubebygd innenfor planområdet og består i hovedsak av natur og skogsarealer. Det er på eiendom 85/2 man ønsker fortetning med nye hytter. All ny bebyggelse vil fortsette å være del av eiendom 85/2 likt med dagens situasjon. Eiendommen er ikke tenkt oppdelt i mindre eiendommer.



Figur 3. Planområde fra oppstartsmelding med eiendom 85/2 markert.

Eksisterende hytter ligger i den vestlige del av Ronåsen vendt mot Stølekilen. Eksisterende hytter er plassert i intervallet mellom kote 1 og kote 10 og består av mindre enheter med tilhørende anneks og uthus. Adkomst til hytteområdet fra Stangenesveien er utfordrende og går via stier etablert i til dels kraftig kupert traséer. Transport til området skjer i hovedsak via sjøveien.

Området består av skogkledd fjellgrunn som går fra havnivå og opp til kote c+ 48,6m på Ronåsens høyeste punkt. Topografien i planområdet består av ulendt terreng med noen ur og myrområder, og har noen mindre flater med god drenering. Vegetasjonen i området består hovedsakelig av eikeskog. Eiendommen har landbruksverdi. Grunneier forvalter skog og naturressurser i forhold til gårdsdriften.

I den delen av planområdet som skal fortettes går terrenget bratt opp fra Stølekilen til Ronåsen og det er ingen naturlige fortøyningsmuligheter i landskapet. Området er også vanskelig tilgjengelig fra landsiden/Stangenesveien. Det er hovedsakelig vest- og nordvestsiden av Stølekilen, hvor landskapet tillater det, som brukes av allmenheten.

Det er i forbindelse med planarbeidet gjort arkeologiske registreringer i den del av planområdet som er aktuell for utbygging og det ble her registrert en steinalderlokalitet, trolig fra eldre steinalder. Hensynssone for lokaliteten er innarbeidet i plankartet etter beskrivelse fra Fylkeskonservatoren.

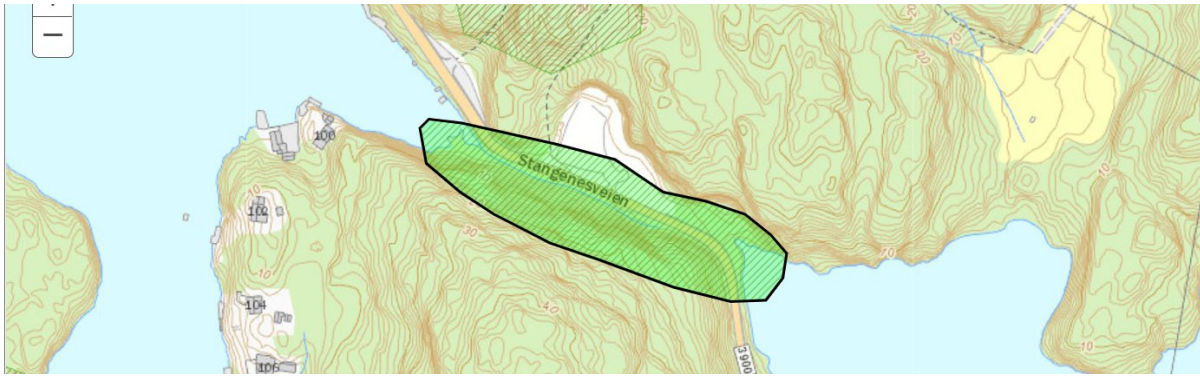


Figur 4. Flyfoto med steinalderlokalitet.

Utbygningsfeltet for fortetning er et isolert byggeområde og er ikke knyttet til sosial, teknisk, eller grønn infrastruktur.

Et søk i Miljødirektoratets naturbase for alle tema gir følgende funn:

- Området ligger i aktsomhetsområde for radon,
- Østlig del av planområdet ligger i gul sone i forhold til støy fra Stangenesveien.
- Stangenestjønnbekken er markert som viktig bekke­drag med lokal viktighet.



Figur 5. Kart fra naturbasen med Stangenestjønnbekken.

2.3. Eiendomsforhold

Grensene mellom 85/2 og 85/26, 85/13 er godt kjent for partene i marka med grensebolter m.m og er ikke omtvistet.

For 85/21 er det uenighet om grensen og saken må til jordskifteretten etter at planen er vedtatt og reguleringsgrunnlaget for eiendommene er fastsatt. Etter at jordskifteretten har konkludert med grenseoppgangen vil det bestilles kartforretning for alle grenser.

3. RAMMER OG PREMISER

3.1. Overordna føringer og planer

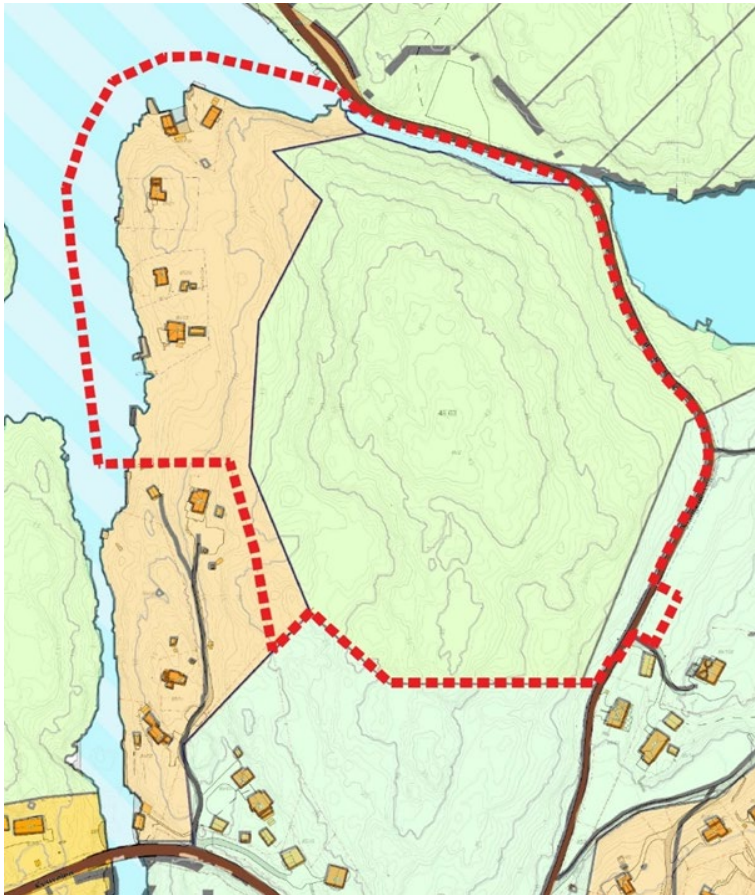
Plan- og bygningsloven

I plan- og bygningsloven § 1-8 andre ledd er det et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen. Bygging kan bare tillates etter dispensasjon, planendring eller ny plan med byggegrense. Kommuneplanen angir kun formål fritidsbebyggelse og det er derfor nødvendig å angi byggegrenser i planforslagets fortetningsområde og for eksisterende fritidsbebyggelse.

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til:

- Fritidsbebyggelse
- LNF-område
- Spredt bolig-, fritids- og ervervsbebyggelse,
- Kombinert formål i sjø og vassdrag
- Bruk og vern av sjø og vassdrag.

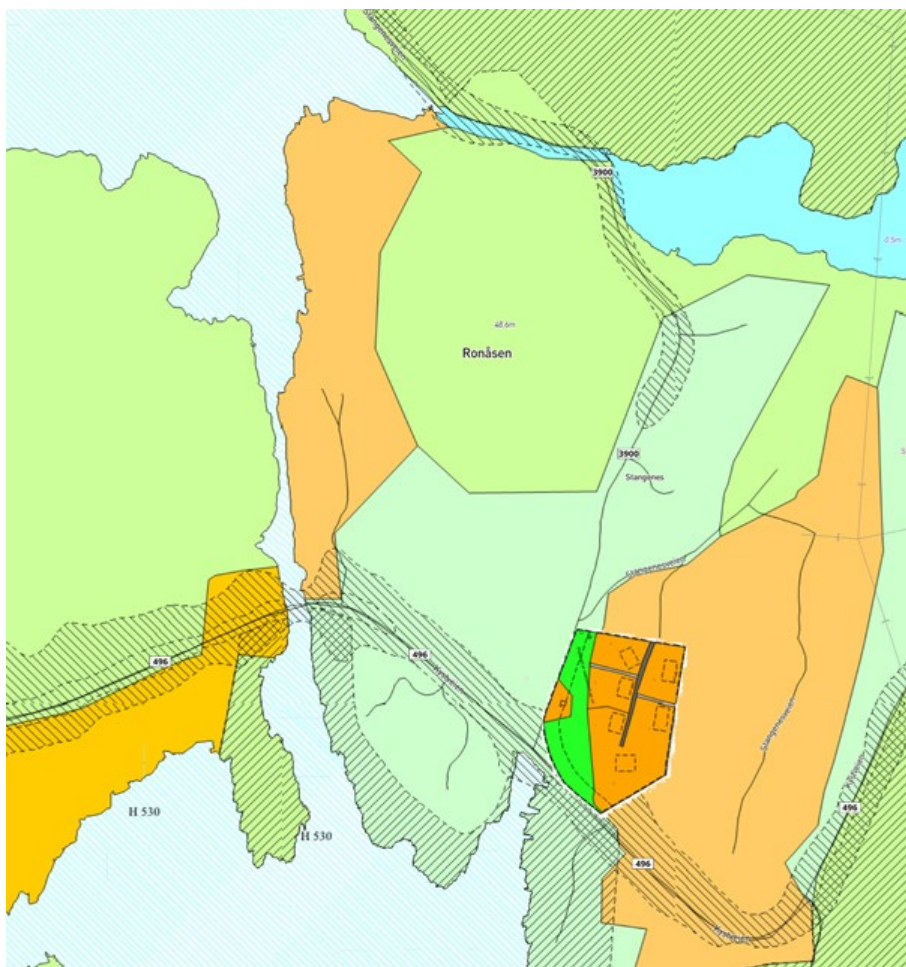


Figur 6. Utsnitt av kommuneplanens arealdel med planområde vist i rødt.

Planforslaget er lojal mot kommuneplanens arealdel med noen mindre justeringer:

- Området for fritidsbebyggelse er redusert i planforslaget og tilpasset de arkeologiske funn. Det er også angitt byggegrenser mot sjøen.
- LNF-området og område for spredt bolig-, fritids- og ervervsbebyggelse er slått sammen og regulert til Naturområde iht krav fra antikvariske myndigheter.

3.2. Reguleringsplaner



Figur 7. Gjeldende reguleringsstatus.

Planområdet og planområdets tilstøtende arealer er kun regulert av kommuneplanens arealdel. Det er et mindre regulert hytteområde syd for planområdet fra 1981 som ikke har betydning for planforslaget.

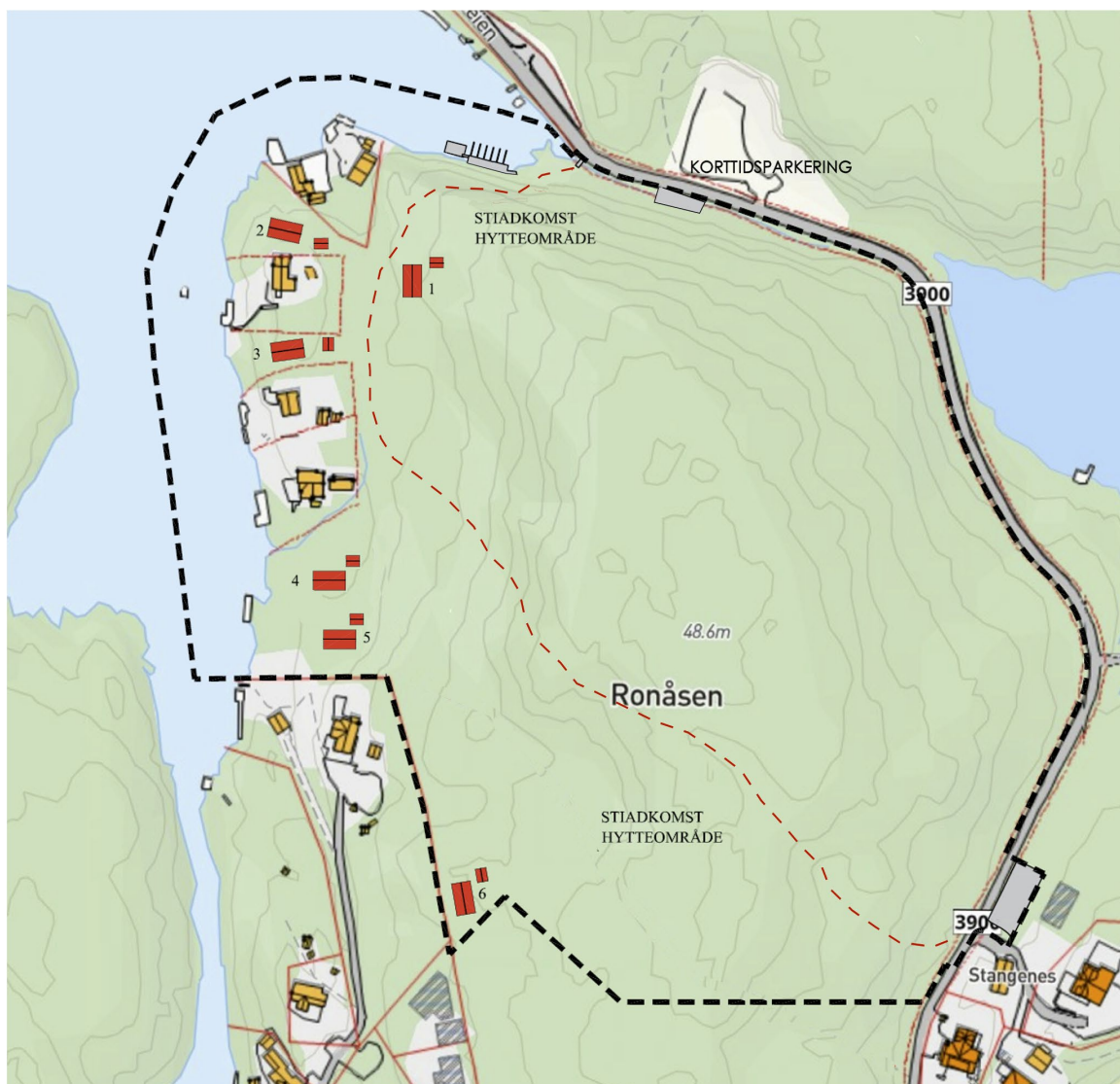
4. PLANFORSLAGET

Reguleringen medfører ikke behov for konsekvensutredninger da ønsket utnyttelse og formål ikke berører temaer hvor dette er aktuelt jf. forskrift om konsekvensutredninger §§ 6 og 8 og/eller etter Folkehelseloven § 11, helsekonsekvensutredning.

4.1. Hovedgrep

Bakgrunnen for planforslaget er ønsket om fortetning av eksisterende hytteområde, mulighet for parkering for nye fritidsboliger, samt en ny brygge som forenkler transport til og fra hyttene. Eksisterende stier forblir gangadkomsten til nye og eksisterende hytter. Det er ingen eksisterende eller nye veier i planområdet.

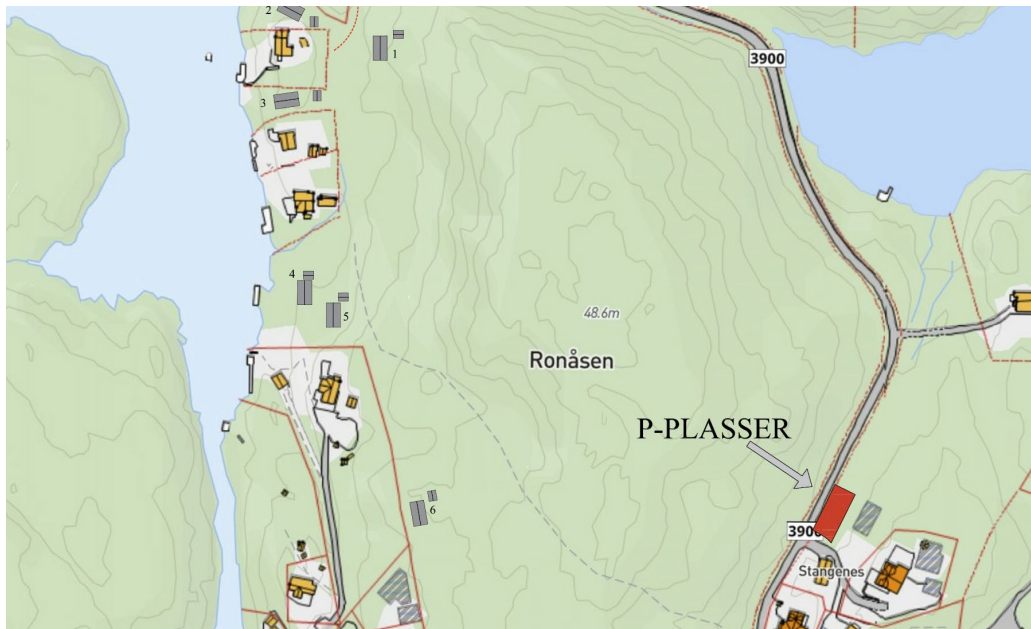
Nye hytter er lagt imellom og i forlengelsen av eksisterende hytter på Ronåsens vestlige del som en naturlig fortetning som i minst mulig grad vil endre områdets karakter og allmenhetens bruk. Hyttenes størrelse begrenses til 80 m² BRA med mulighet for inntil et 15 m² stort anneks for de tre sydlige hyttene og 55 m² BRA med mulighet for inntil et 15 m² stort anneks for de tre nordlige hyttene. For at terrenginngrep i landskapet skal begrenses er det i bestemmelsene fastsatt at maksimalt 20% av grunnflaten for ny bebyggelse kan utsprenge. Nye hytter skal utføres med minst mulig terrenginngrep.



Figur 8. Illustrasjon av nye hytter (rødt) i eksisterende område.

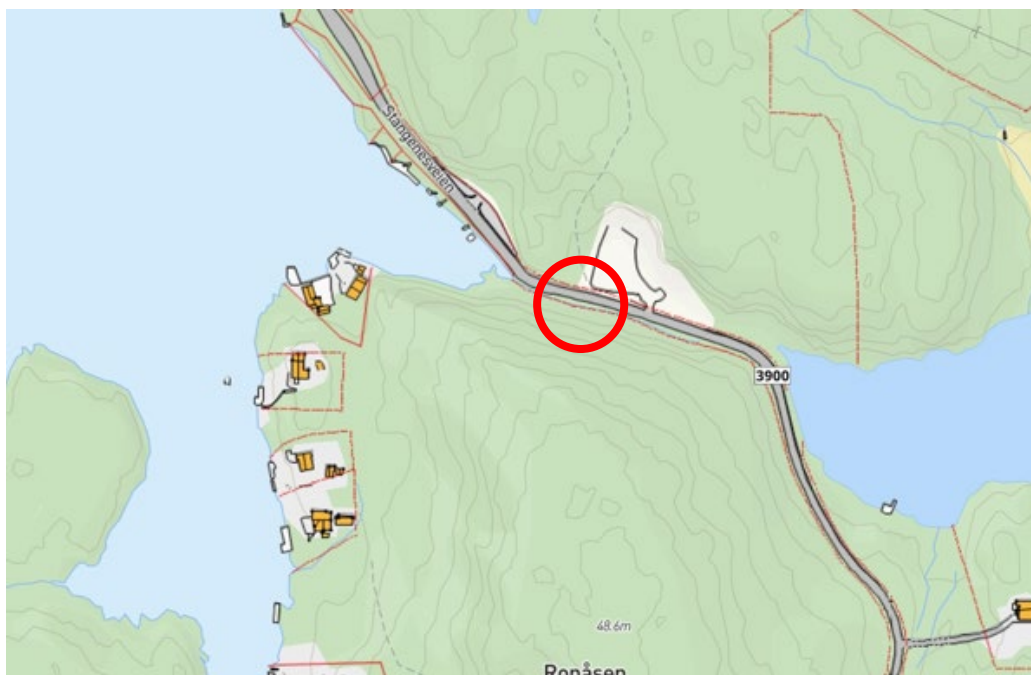
Parkering

Parkeringsplasser til fritidstomtene reguleres på østsiden av Ronåsen og Stangenesveien. Fra parkeringen vil brukerne enten gå til hyttene over Ronåsen, eller gå langs Stangenesveien ned til den nye bryggen for transport med båt til de enkelte eiendommene.



Figur 9. Lokalisering nye p-plasser.

Det foreslås også å stadfeste eksisterende korttidsparkering langs Stangenesveien på planens nordside for allmenheten.



Figur 10. Lokalisering ny korttidsparkering.

Ny Fellesbrygge

Dagens hytteområde har ingen egne brygger eller båtplasser i nærhet til Stangenesveien som gir adkomst ut til fritidseiendommene. Det er stort press på både båtplasser og parkeringsplasser i et større område da kystlinjen her betjener mange fritidseiendommer som ligger langs land og på øyene i og utenfor Stangenes.

Eksisterende båtfester på utsiden av Stangenestjønnbekkens utløp er tinglyst båndlagt til hytteeiendommer på Torsøya og Stangenes. Tinglysningsdokumenter er vedlagt.

For å muliggjøre transport til og fra hytteområdet ønsker forslagsstiller å anlegge en mindre brygge med utriggere for syv båtplasser på nordsiden av Ronåsen. Plasseringen foreslås i området hvor stiadkomsten til området starter. Det er i dag adkomst fra Stangenesveien til området via en liten bro som skal oppgraderes for sikker ferdsel og universell tilgjengelighet.

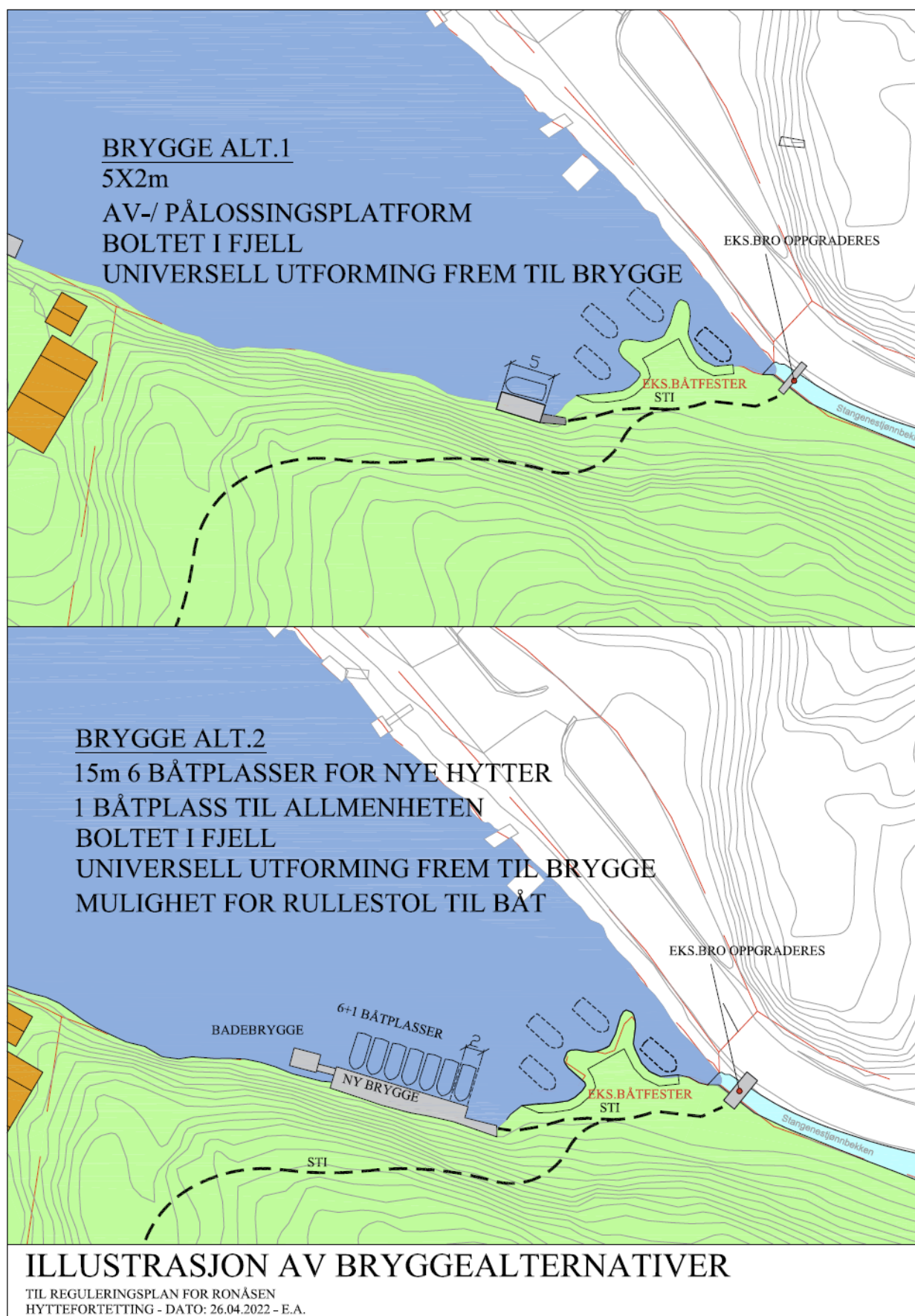
Da det er dissens mellom forslagsstiller og administrasjonen på hva som kan utføres av bryggetiltak i området ønsker man å legge to alternativer ut på høring med alternativ 1 som kommunens foretrukne løsning og alternativ 2 som forslagsstillers foretrukne løsning.

Alternativ 1

Enkel privat adkomstbrygge på 5x2m.
Boltet i fjell. Ingen tiltak i sjø
Mulighet for en liten båt sidelengs for av-/pålessing.
Rullestolsadkomst frem til brygge.

Alternativ 2

Ny brygge på 15x2m + badebrygge 4x2m.
Boltet i fjell. Ingen tiltak i sjø.
6 båtplasser i utriggere til nye hytter + 1 båtplass til allmenheten.
Størrelse på brygge muliggjør adkomst til badebrygge i vest og rullestolsadkomst for allmenheten til ombordstigning.



Figur 11. Alternative utforminger av ny brygge med tilhørende fasiliteter.

I forhold til grøntstruktur og arealformål mot sjøen i vest er planforslaget vesentlig endret i forhold til opprinnelige utkast pga tilbakemeldinger fra kommunen.

The map displays a topographic representation of the study area. Key features include:

- Water Bodies:** Stokklien (labeled vertically on the left), o_FLV (labeled near the center left), and Ronåsen (labeled at the bottom right).
- Contours:** Elevation lines are shown, with specific labels such as H730_1, H660_1, H660_2, and H560_2.
- Zones and Structures:**
 - GN Zones:** GN1, GN2, GN3, GN4, GN5, GN6, GN7.
 - FBF Zones:** FBF-E1, FBF2, FBF-E2, FBF3, FBF-E3, FBF-E4, FBF4, FBF5.
 - M-C Zones:** M-C-13, M-C-15, M-C-17, M-C-13.5, M-C-11, M-C-9.5, M-C-12.5.
 - SMB Zones:** SMB7a, SMB7b, SMB7c, SMB7d, SMB20, SMB8, SMB8-a, SMB9a, SMB9b, SMB10a, SMB10b, SMB4-a, BUN11.
- Other Labels:** NSV, H560_2, H730_1, H660_1, H560_2, Ronåsen, Stokklien, o_FLV.

Figur 12. Utsnitt reguleringsplan. Naturområde strekker seg mellom og foran hyttetomter.

4.2. Arealbruk

Planområdet er på 83,7 daa. Arealregnskap vist i tabell under

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1121 - Fritidsbebyggelse-frittliggende (10)	4,7
1588 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (13)	0,4
1589 - Uthus/naust/badehus	0,1
Sum areal denne kategori:	5,2
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2011 - Kjøreveg (2)	0,2
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (3)	0,5
2082 - Parkeringsplasser	0,3
Sum areal denne kategori:	1,0
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3020 - Naturområde (8)	69,4
Sum areal denne kategori:	69,4
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Areal (daa)
6610 - Naturområde i sjø og vassdrag	0,1
6700 - Friluftsområde	7,9
Sum areal denne kategori:	8,0
Totalt alle kategorier:	83,7

Figur 13. Arealregnskap

Planforslaget tillater seks nye felt for fritidsbebyggelse hver med en maksimal utnyttelse på hhv 55 m² for tre nordlige hytter og 80 m² for tre sydlige hytter, hver med ett anneks på 15 m². Dette gir en maksimal samlet BRA på:

6 nye fritidsenheter med anneks	= BRA 495 m ² BRA
Naust	= BRA 20 m ² BRA
SUM	= BRA 515 m ² BRA

Det vil ikke være noen eiendomsendringer som følge av planforslaget. All ny bebyggelse vil fortsette å være del av eiendom 85/2.

4.3. Bebyggelse, struktur og tiltak

Nye tiltak

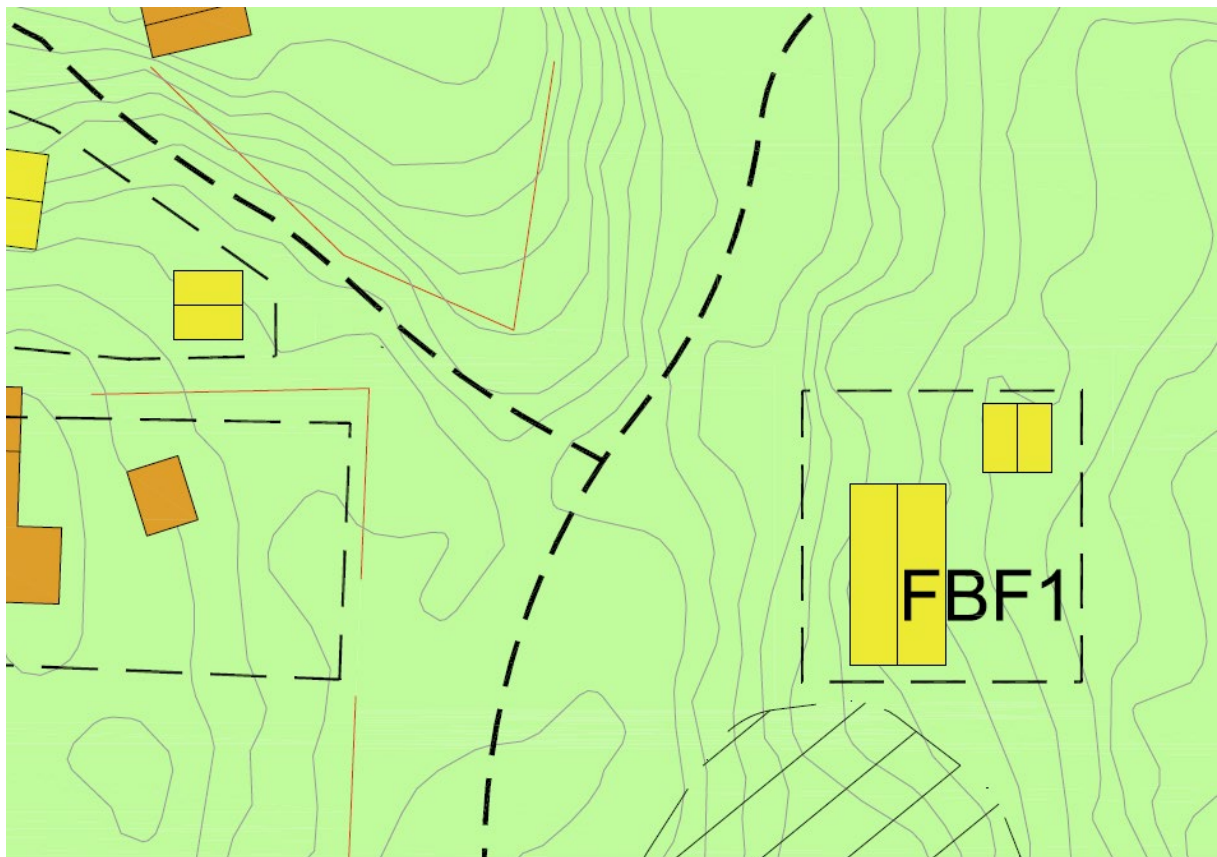
Nye fritidsbygninger skal tilpasses landskapet og det er intensjonen i planen å unngå unødvendige terrenginngrep. Det er satt en maksimal grense for sprengning til 20% av byggenes grunnflate i reguleringsbestemmelsene.

Nye bygninger skal ha saltak med en maksimal mønehøyde tilpasset hver enkelt tomts topografi. Høydeangivelsen begrenser hyttene til å oppføres i én etasje med mulighet for hems.

FBF1

BRA bygninger = 70 m² (55 m² hytte + 15 m² anneks).
Deler brygge med FBF2.

Ny hytte og anneks er tenkt lagt etter terrengkoter i nord/syd-retning. Byggegrense mot syd lagt med avstand til båndlagt område for kulturminner.



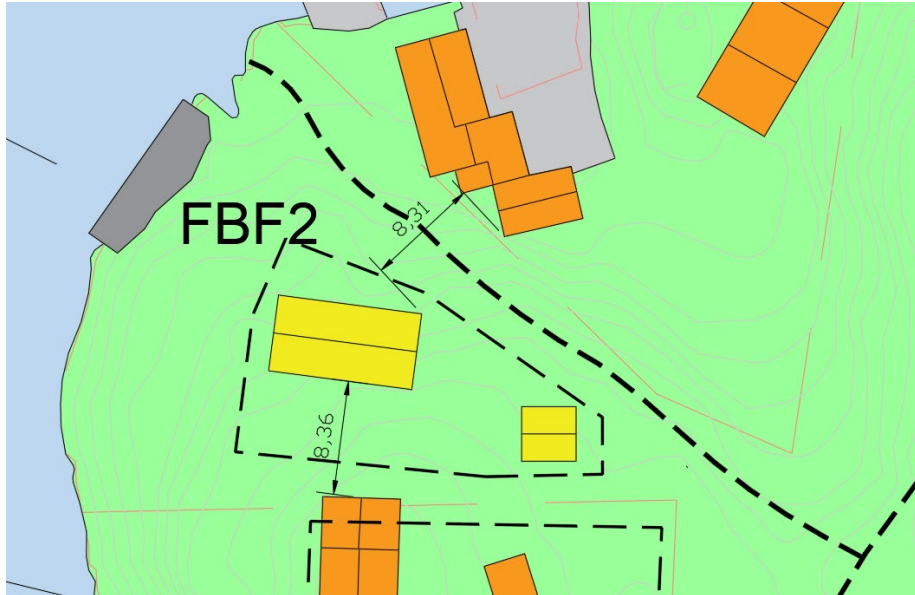
Figur 14. FBF1.

FBF1 vil ikke være synlig fra sjøen.

FBF2

BRA bygninger = 70 m² (55 m² hytte + 15 m² anneks).
Deler brygge med FBF1.

Byggegrense er satt etter tomtegrenser og topografi. Ny hytte legges med hovedfasade ut mot sjøen slik at det ikke blir konflikt med naboskap.



Figur 15. FBF2.

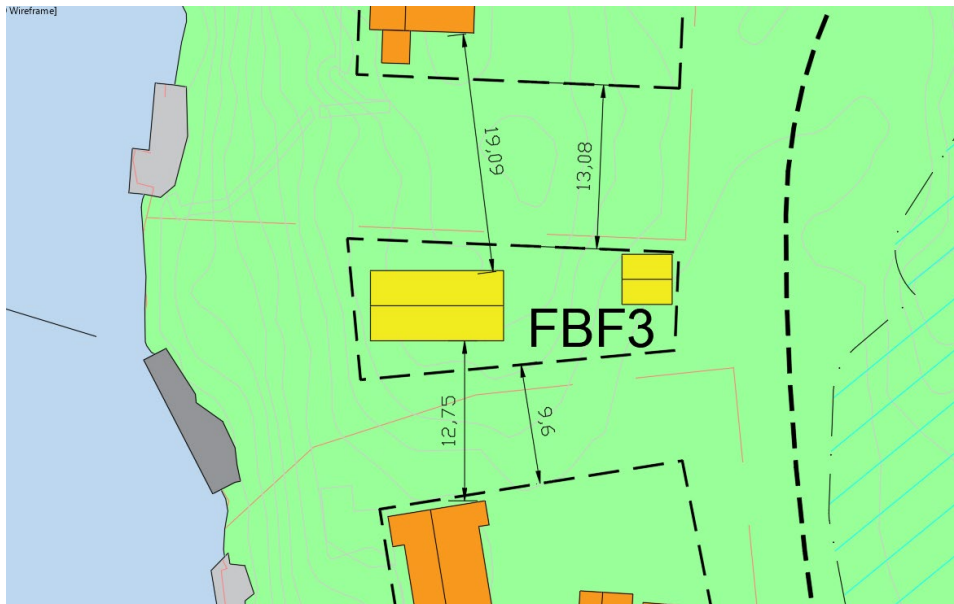


Figur 16. Illustrasjon av ny hytte FBF2 sett fra nord.

FBF3

BRA bygninger = 70 m² (55 m² hytte + 15 m² anneks).
Deler brygge med FBF6.

Byggegrense er satt etter tomtegrenser og topografi. Byggegrense mot sjø i flukt med byggegrenser for eksisterende hytter i nord og syd. Ny hytte legges med hovedfasade ut mot sjøen slik at det ikke blir konflikt med naboskap.



Figur 17. FBF3.



Figur 18. Illustrasjon av nye hytter FBF2 og FBF3 sett fra øst.

FBF4/FBF5

BRA bygninger = 105 m².

Deler brygge.

Nye hytter og anneks er tenkt lagt etter terrengkoter i øst/vest retning. Byggegrense mot øst lagt med avstand til båndlagt område for kulturminner.



Figur 19. FBF4/FBF5.



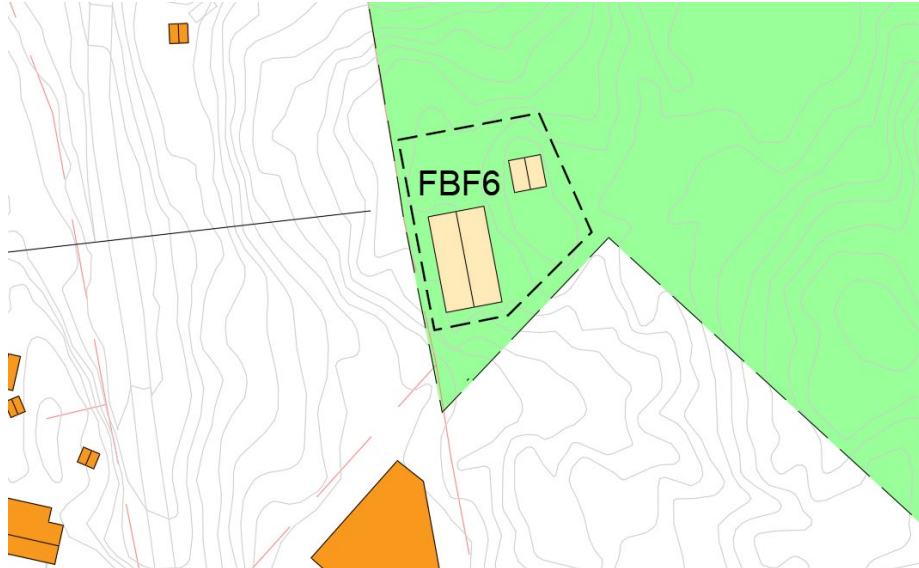
Figur 20. Illustrasjon av nye hytter FBF4 og FBF5.

FBF6

BRA bygninger = 105 m².

Deler brygge med FBF3.

Byggegrense for bygninger er lagt i forhold til topografi og naturlige flater som egner seg for plassering av nye bygninger uten sprengning.



Figur 21. FBF6.

BUN1 – oppgradering av eksisterende slipp og nytt naust

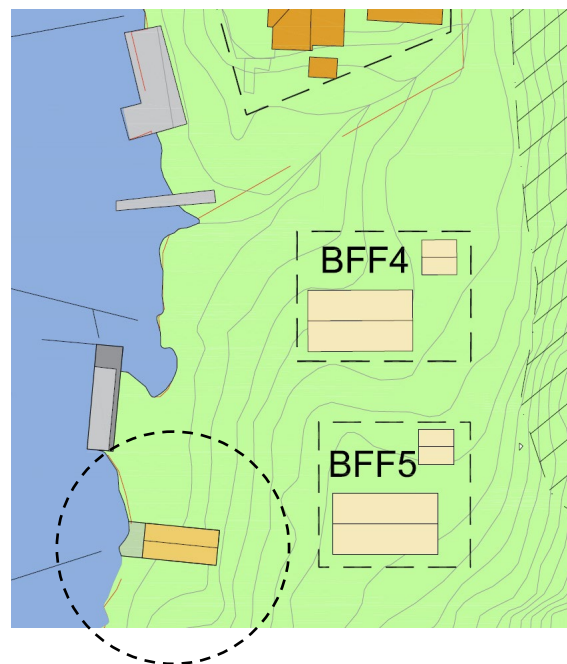
BRA naust = 20 m².

Naust for vinterlagring av båt.

Lokalisert ved fundament for eksisterende slipp fra 1952.



Figur 22. Historiske fundamenter for slipp.



Eksisterende bebyggelse og brygger

Det er alltid en utfordring å regulere inn eksisterende anlegg i en ny reguleringsplan. Eksisterende hytter og brygger er bygget ut over lang tid, og gjerne med dispensasjoner og forskjellige forutsetninger til grunn for tiltakene.

Da det ikke har kommet inn noen ønsker fra eierne av eksisterende hyttetomter i forhold til hva de ønsker å regulere av egen eiendom, har man valgt en strategi hvor reguleringsforslaget skal stadfeste de tiltakene som allerede eksisterer i området.

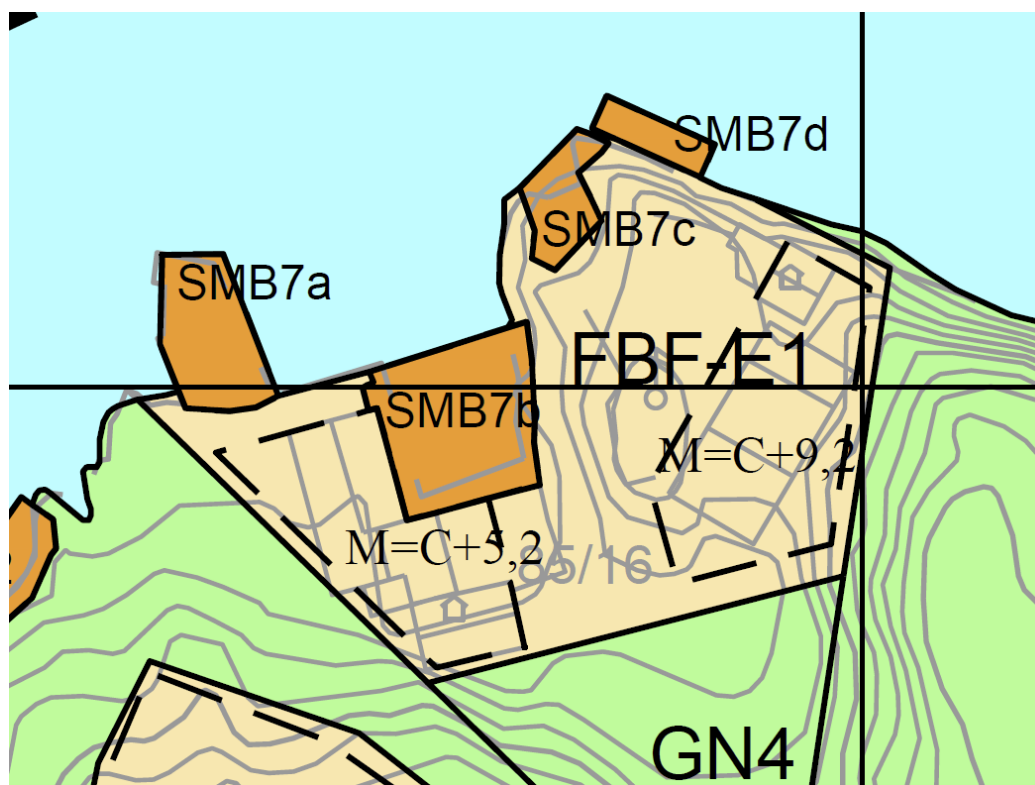
Det er tatt utgangspunkt i digitalt kartverk sist oppdatert i oktober 2021 som grunnlag for reguleringsplanens byggegrenser, høydeangivelser og som angivelse av utnyttelse i bestemmelsene. Utnyttelse er angitt i BYA da dette er informasjon som ligger tilgjengelig i kartgrunnlaget.

FBF-E1

BYA bygninger = 169 m².

Fire eksisterende brygger. Totalt 197 m² med brygge.

Byggegrenser for brygger er satt som i dag, mens byggegrenser for bygninger er satt litt løsere for eventuelle endringer av bygningsmassen.



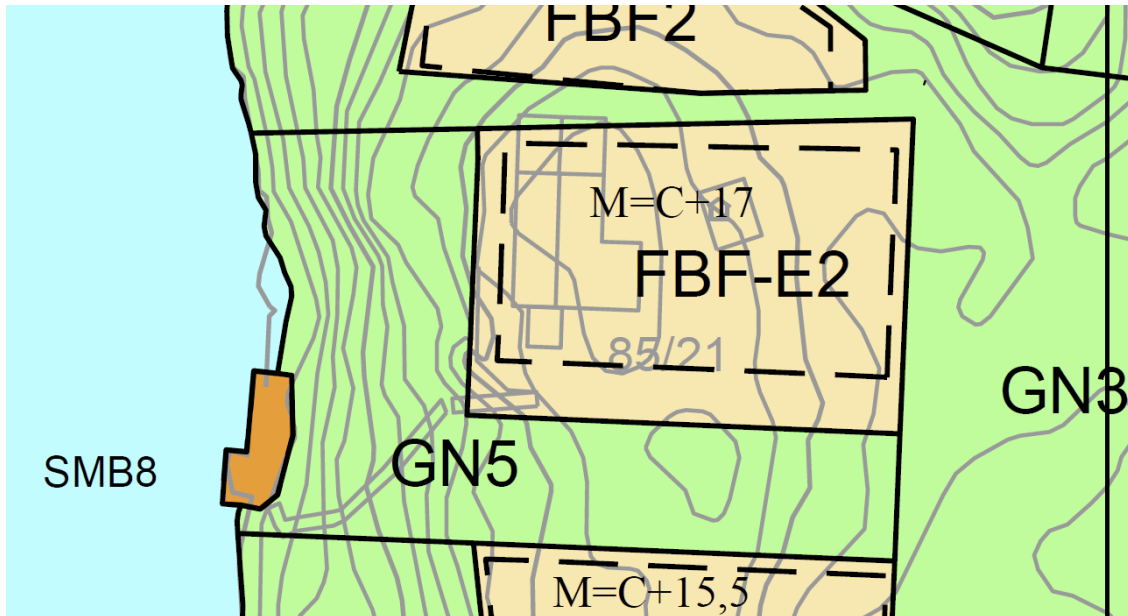
Figur 23. FBF-E1.

FBF-E2

BYA bygninger = 105 m².

Én brygge. Totalt 28 m².

Byggegrense for brygge satt etter dagens situasjon. Byggegrense for bygninger justert mot nord i forhold til eiendomsgrense og mot sjø i forhold til dagens hytte.



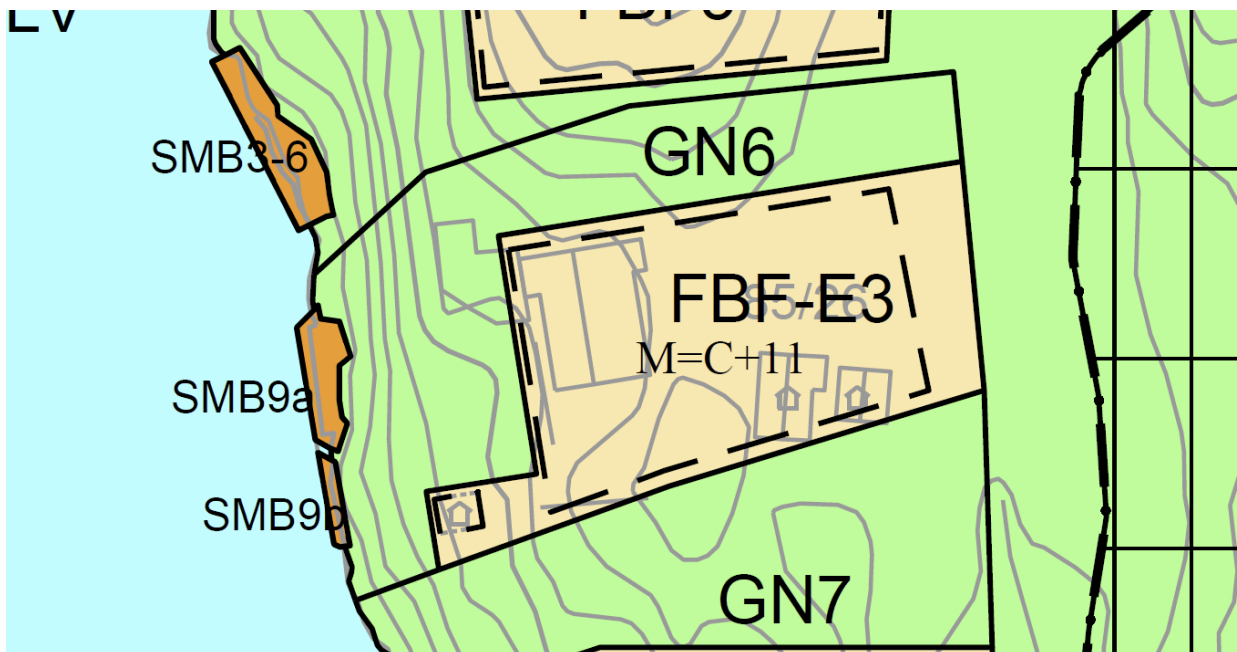
Figur 24. FBF-E2.

FBF-E3

BYA bygninger = 105 m².

To eksisterende brygger. Totalt 25 m².

Byggegrense for brygger satt etter dagens situasjon. Byggegrense for bygninger justert mot syd i forhold til eiendomsgrense og mot sjø i forhold til dagens hytte og anneks.



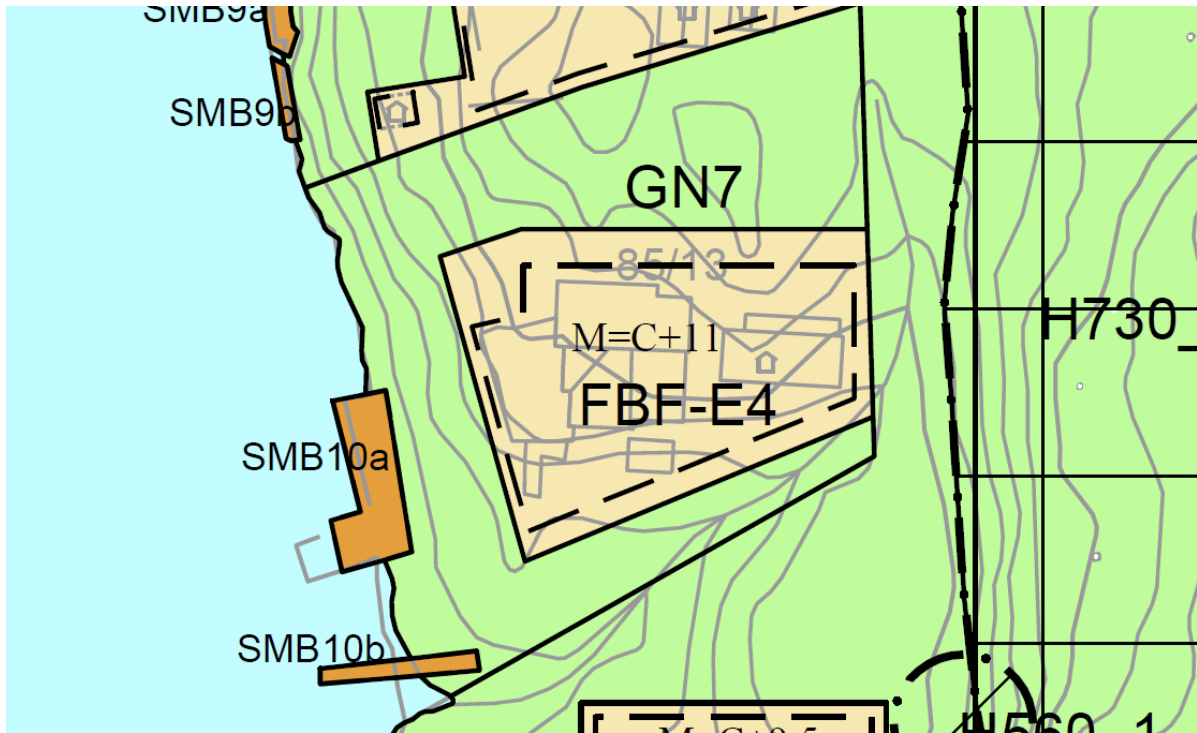
Figur 25. FBF-E3.

FBF-E4

BYA bygninger = 136 m².

To eksisterende brygger. Totalt 60 m².

Byggegrense for brygger satt etter dagens situasjon. Byggegrense for bygninger satt i forhold til dagens hytte og anneks.

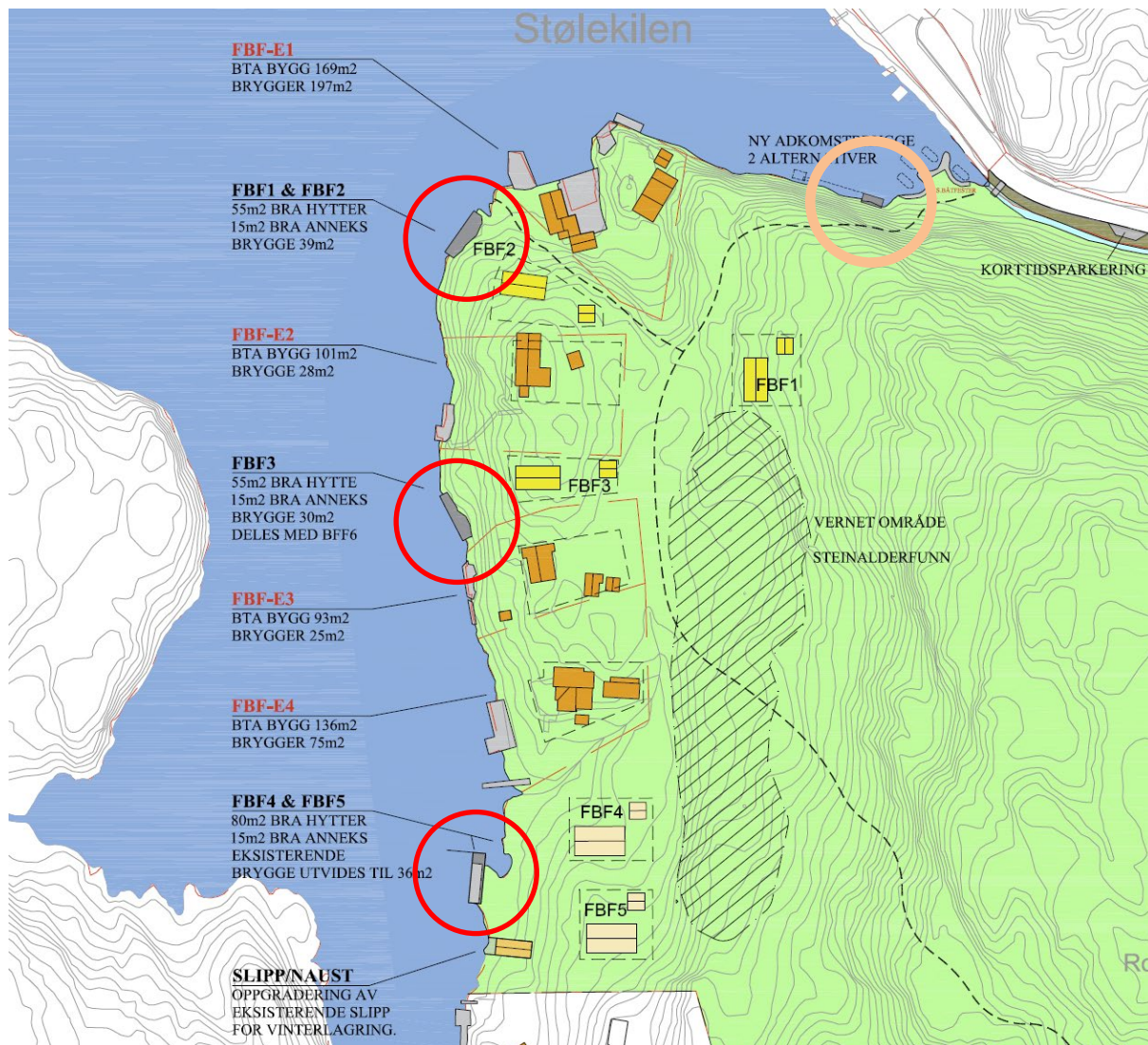


Figur 26. FBF-E4.

Nye brygger

Det er i dag stort press på både båtplasser og parkeringsplasser i området rundt Ronåsen og Stangenes generelt.

Det foreslås å etablere/oppgradere for 3 nye brygger til de seks nye hyttene på vestsiden av Ronåsen. Dette vil si at to og to hytter skal dele én felles brygge. To av bryggene er nye, mens bryggen i syd er enn eksisterende konstruksjon som skal utvides og oppgraderes til 14 m bryggefront.



Figur 27. Brygger for nye hytter.

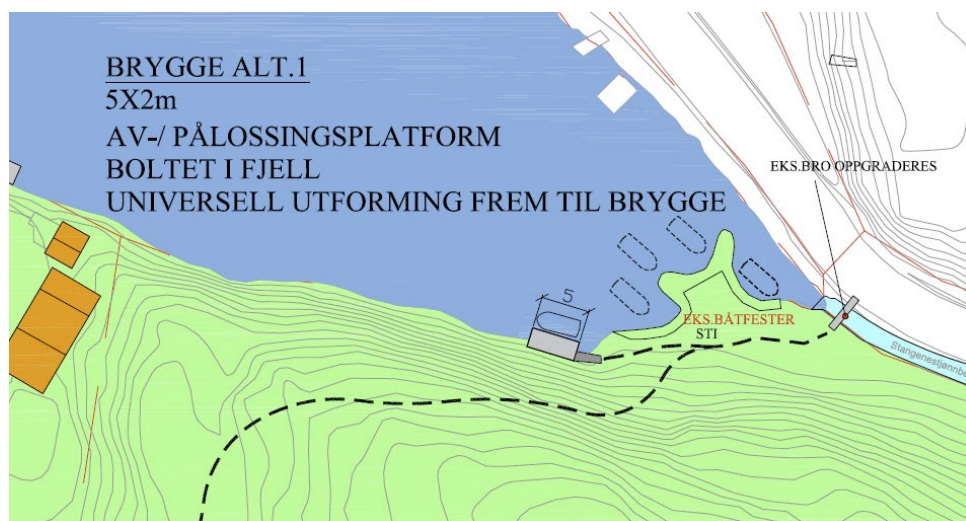
Fellesbrygge

Da det er dissens mellom forslagsstiller og administrasjonen på hva som bør reguleres av bryggetiltak i området nord i planen, ønsker man å legge to alternativer ut på høring med alternativ 2 som forslagsstillerens foretrukne løsning.

Bryggene skal konstrueres som utkragede stålkonstruksjoner innfestet/boltet mot eksisterende fjellvegg uten fundamentering ned i sjø. Bryggene vil få tredekke og etableres ca. 1 m over havnivå. Baksidene av brygger vil følge fjellets kontur og bryggene vil være ca 2 m dype.

Alternativ 1 – administrasjonens foretrukne løsning

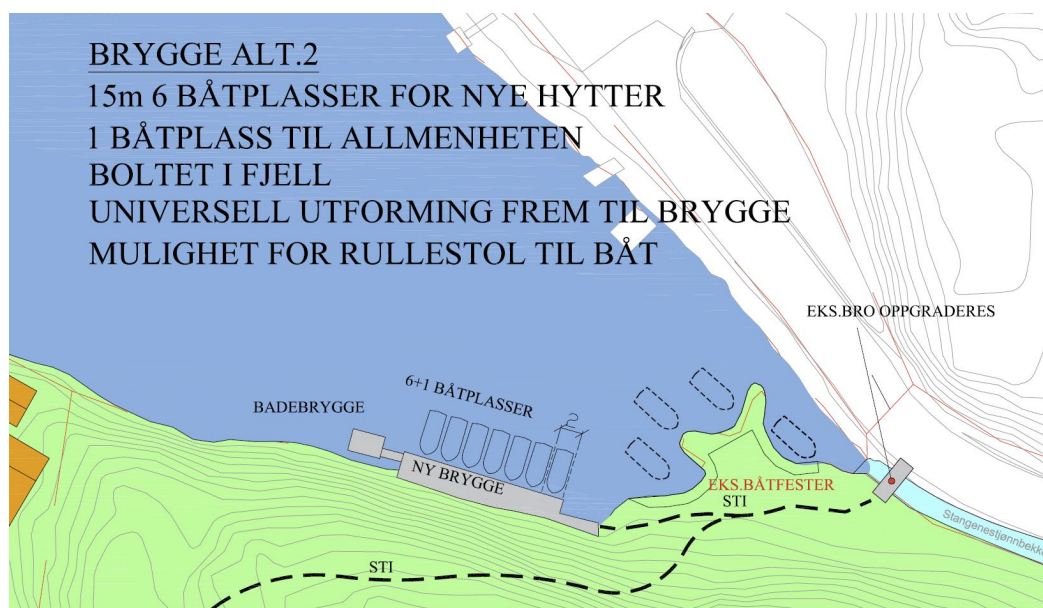
Enkel privat adkomsts-brygge på 5x2m. Mulighet for en liten båt sidelengs for av-/pålossing.



Figur 28. Fellesbrygge alt.1.

Alternativ 2 – forslagsstillerens foretrukne løsning

Etablering av fellesbrygge 15x2m med én båtplass hver til de nye hyttene i tillegg til én korttidsbåtplass for allmennheten. Mulighet for landgang til badebrygge på 4x2m og allmenn båtplass mot vest muliggjør at bryggen kan utformes for lettere bording til båt av de med nedsatt førerdyktighet/rullestolbrukere.



Figur 29. Fellesbrygge alt. 2.



Figur 30. Dagens situasjon med eksisterende bro til venstre.



Figur 31. Dagens situasjon sett fra Stangesveien over til fjell hvor brygge skal monteres.

4.4. Samferdselsanlegg – mobilitet

Planen har ikke konsekvenser for eksisterende samferdselsanlegg.

4.5. Teknisk infrastruktur

Planen har ikke konsekvenser for eksisterende teknisk infrastruktur. Hyttefeltet er ønsket utbygd med hyttevann til vegg og med naturlig kompostering.

Hvis byggeområdet ved en senere anledning ønsker å koble seg på det kommunale ledningsnettet for avløp er det stilt krav til teknisk plan for dette i rekkefølgebestemmelsene.

4.6. Overvannshåndtering og blågrønne løsninger

Tiltakene som planforslaget hjemler vil ikke ha påvirkning på overvann, eller blågrønne løsninger.

4.7. Grønnstruktur

Reguleringsplanen legger opp til at eksisterende grønnstruktur får minimalt med inngrep. Maksimalt 20% av grunnflaten til ny bebyggelse tillates utsprengt for hver bruksenhet og det skal ikke etableres nye veier eller stier. Anleggsmidler for byggearbeider skal fraktes sjøveien på lekter til byggeområdene.

I den grad det vil bli konsekvenser for grønnstruktur er dette i form av etablering av nye brygger i strandsonen, arealet som nye hytter og anneks vil oppta og økt bruk på eksisterende stier og grøntarealer. Selve byggearbeidene vil også medføre noe endring av landskapet, men dette anses å skje i et omfang hvor tilstøtende grøntområder enkelt kan reetableres.

4.8. Sosial infrastruktur (barnehage-, skole-, helse- og kulturtilbud)

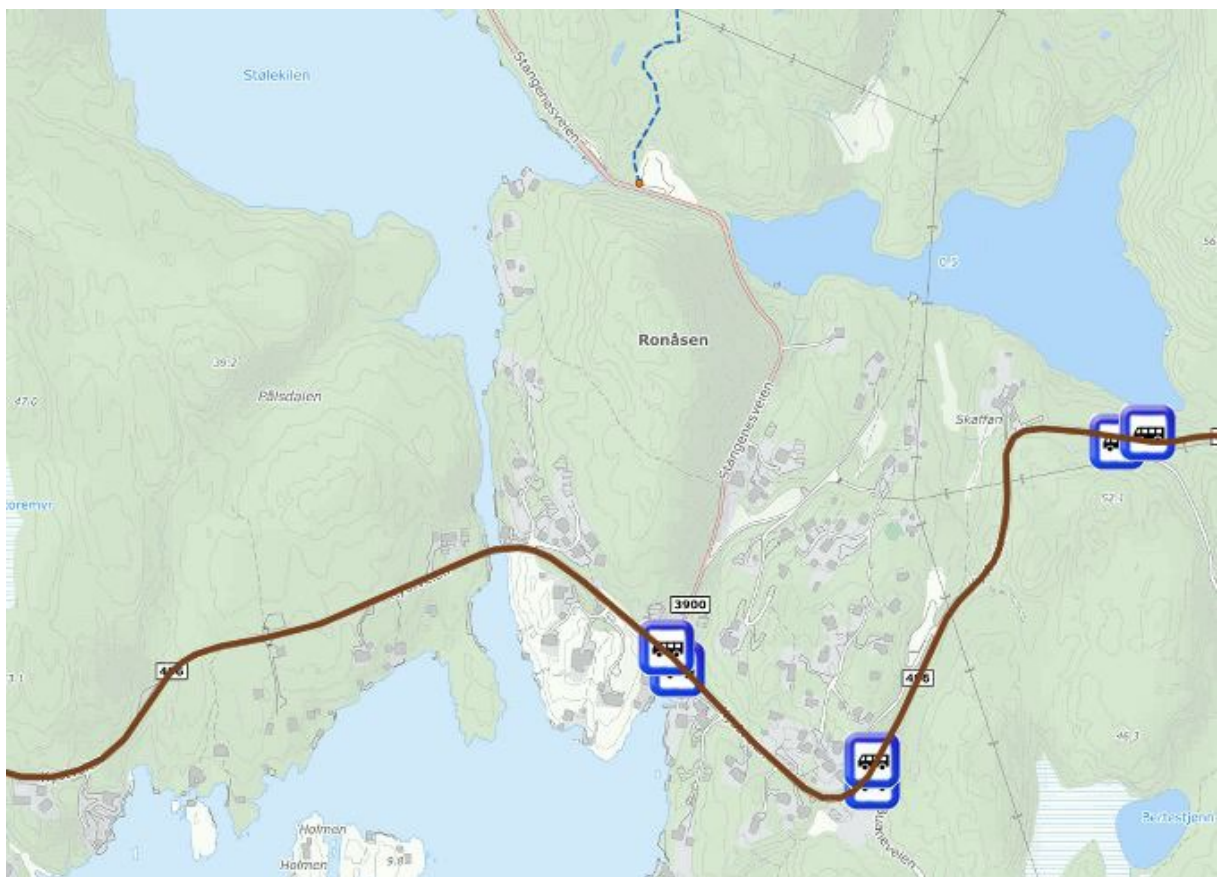
Planen har ikke konsekvenser for eksisterende sosial infrastruktur.

4.9. Barn og unges interesser

Plan- og bygningsloven legger stor vekt på barn- og unges medvirkning i plansaker. Målet med dette er både å sikre et trygt oppvekstmiljø og å synliggjøre barn og unges interesser. Hovedpunktene i de rikspolitiske retningslinjene for barn og unges interesser i planleggingen er ivarettatt i denne planen ved at området ikke har forurensning, støy, trafikk eller annen helsefare.

Planområdet som nå skal reguleres har i liten grad vært benyttet av barn og unge. Topografi, bunnforhold og vegetasjon har gjort området vanskelig tilgjengelig og bruken har vært svært begrenset. Det er ingen skoler eller barnehager som bruker området. Planforslaget medfører ikke krav om erstatningsareal for barn og unge. I kartgrunnlaget er det kun en registrert sti, og denne benyttes til atkomst til hytteområdet. Planen omfatter fortetting av eksisterende hytteområde, og vil ikke medføre forringelse opp mot barn og unge. Største delen av planområdet som omfatter skogsområde, er regulert til naturområde. Det er ingen kjente ytre helsefarer for barn og unge i området, i forhold til forurensning, støy eller trafikkfare.

I h.h.t. Kristiansand kommunes temakart og friluftskart, er det ingen spesiell bruk av planområdet for barn og unge.



Figur 32. Kartutsnitt, kommunalt temakart, barn og unges interesser

4.10. Universell utforming

Området for fritidsbebyggelse er ikke mulig å gjøre tilgjengelig med universell utforming uten store terrenginngrep. For å bedre tilgjengeligheten generelt til området vil nytt bryggeområde med broadkomst til dette fra Stangenesveien utformes i tråd med prinsippene for universell utforming hvis alternativ 2 velges.

4.11. Kulturminner

Det er i forbindelse med planarbeidet gjort arkeologiske registreringer i den del av planområdet som er aktuell for utbygging og det ble her registrert en steinalderlokalitet, trolig fra eldre steinalder. Hensynssone for lokaliteten er innarbeidet i plankartet etter beskrivelse fra Fylkeskonservatoren.

Resterende del av Ronåsen er regulert til Naturområde (GN) etter ønske fra Fylkeskonservatoren.

4.12. Næringsinteresser

Planen påvirker ikke næringsinteresser.

4.13. Risiko- og sårbarhetsanalyse

ROS-analyse følger som vedlegg.

Nytt bryggeanlegg, eksisterende brygger samt fritidsbebyggelse på gnr/bnr 85/16 ligger ved sjøen, og springflo kan medføre oversvømmelse av anlegg. Nye fritidsboliger ligger høyere og utenfor fare.

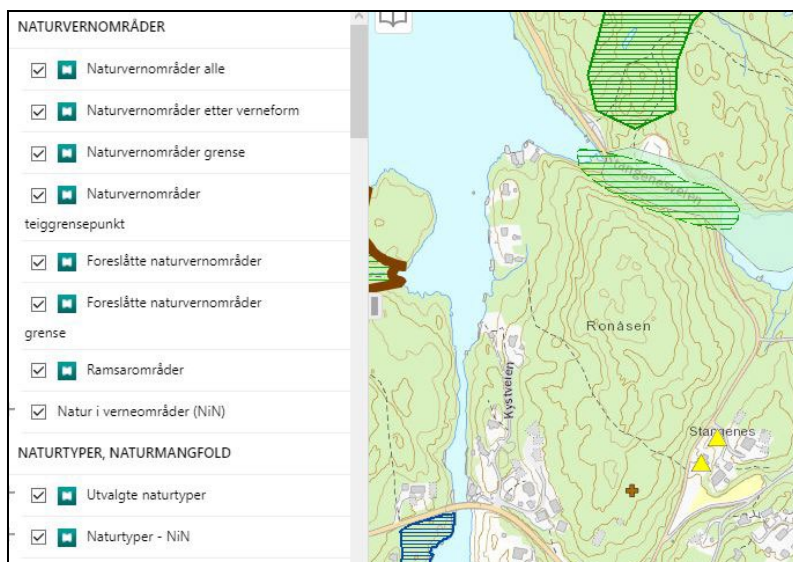
Nye brygger oppføres ca. 1m over havnivå. Disse representerer en mindre sannsynlig og mindre alvorlig hendelse i forhold til materielle skader.

4.14. Naturmangfold

I henhold til naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i NML §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet og vurderingene skal fremgå av beslutningen. Kunnskapen om naturmangfold (jf. NML § 8) baserer seg på søk i innsynsløsningene til NIBIO (www.nibio.no), Naturbase (www.naturbase.no), Artsdatabanken (www.artsdatabanken.no) og naturressurser (www.ngu.no). En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Naturbase:

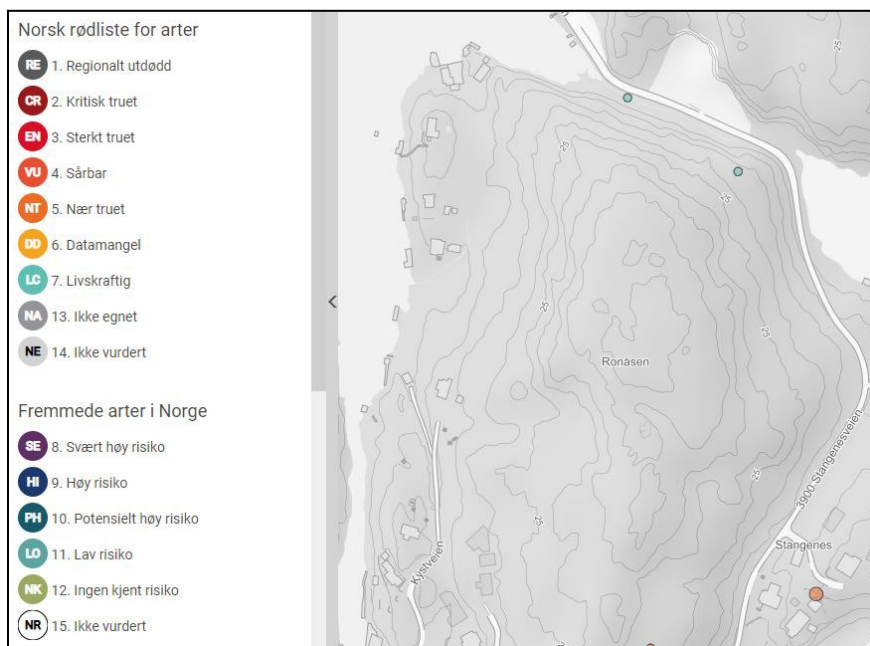
I Miljødirektoratets sin naturbase, er det ikke registrert spesielle verdifulle naturtyper, eller arter på rødlista eller svartlista innenfor planområdet, foruten Stangenesbekken som er registrert som naturtype «viktig bekkedrag, lokalt viktig», med registrering av ørret.



Figur 33. *Naturbase, kartutsnitt*

Artsobservasjoner:

I artsdatabanken er det ikke registrert planter eller dyr på svartelista (uønsket) eller på rødlista (sårbar/truede arter).

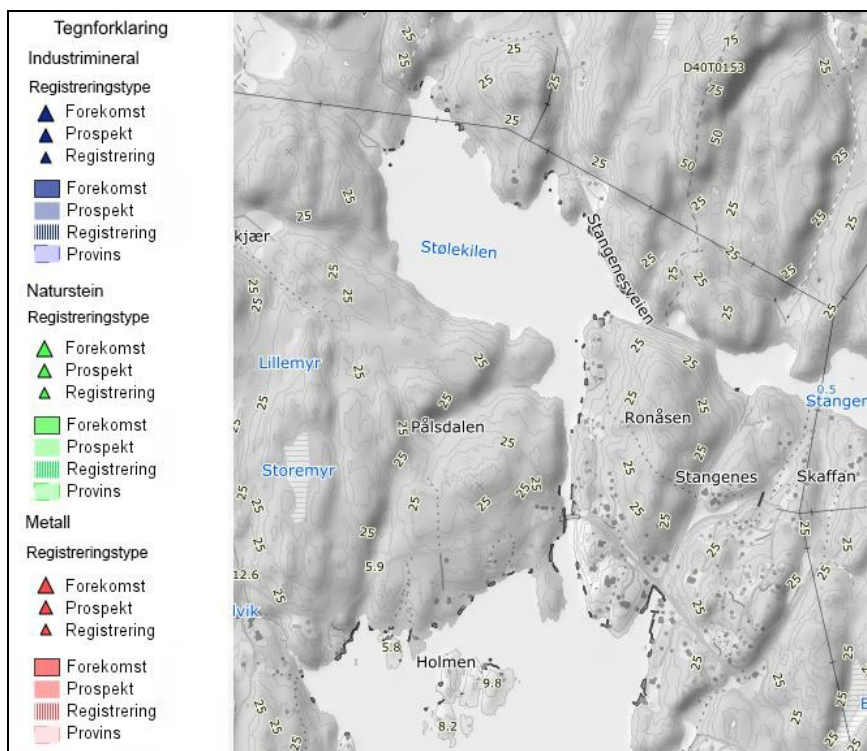


Figur 34. *Artsdatabanken, kartutsnitt*

Naturressurser:

I h.h.t. databasen til NGU for mineralressurser, er det ingen konflikt med registrerte mineralressurser av nasjonal eller regional verdi. Det vises til kart nedenfor.

Det er ingen drivverdige jordbruksressurser i området.



Figur 35. NGU, mineralressurser, kartutsnitt

Undersøkelse – Biologisk mangfold

Naturmuseum og botaniske hage, Universitet i Agder, v/Asbjørn Lie har utført registrering og vurdering av reguleringsområdet. Undersøkelsen med påfølgende rapport ble utført i april 2021. Rapport vedlegges reguleringsplanen.

Rapporten konkluderer med følgende:

«SAMMENDRAG

Ronsåsen er ei hei på østsida av innløpet til Stølekilen i Randesund på østsida i Kristiansand kommune. Hei domineres av furu på toppene og litt langs svabergene ut mot stølekilen. Det finnes en del gamle trær av furu som gjenstående fra ei tid med plukkhogst. Og noen eldre eiketrær i det som tidligere trolig har vært et åpnere landskap med husdyrbeite. Mye av lauvskogen er dominert av en småvokst blåbæreskog som har vokst til etter at beitet i området har opphørt. De rikeste områdene finnes på flata ut mot innløpet av Stølekilen hvor det finnes ei lita strandeng, og vegetasjon, som også her er preget av blåbæreskog har et større innslag av noe rikere arter slik som fingerstarr og storfrytle. I svabergene ut mot Stølekilen finnes det litt forholdsvis gammel furuskog i et svabergområde.

På nordsida av Ronsåsen er det registrert en sjørretbekk, med en rik kantskog med lind eik hassel og svartor. Denne er viktig for å ta vare på sjørretbekken og gir et rikere biologisk mangfold til området. På østsida av Ronsåsen finnes det litt lind som er et edelløvtræ som gir større variasjon til området. Vi vurderer ikke området som en helhet til å ha høy verdi som naturtype.

KONKLUSJON

Ei forsiktig utbygging av 6 hytter som en fortetting av eksisterende hytteområdet vil påvirke det biologiske mangfoldet ved at området bygges ned, men som et

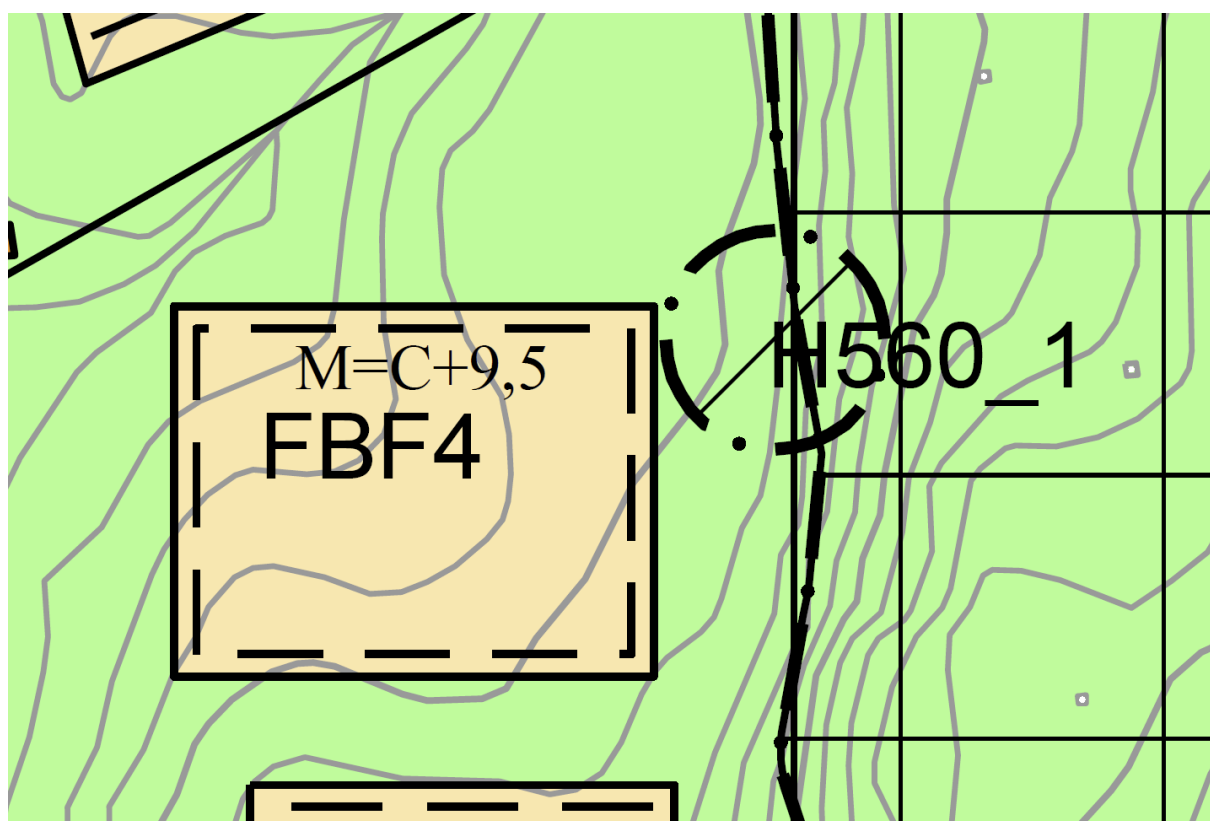
avbøtende tiltak så kan denne utbyggingen gjøres på en slik måte at det tar hensyn til vegetasjon og biologisk mangfold, blant annet ved at store gamle trær av eik og furu spares og at det etableres naturtomter hvor mye av den opprinnelige vegetasjonen spares. Det bør i størst mulig grad unngås sprengninger.

Båthavna ved utløpet av Stangenestjønnbekken bør utformes slik at dette i minst mulig grad påvirker strandvegetasjonen og sjøørretens vandringsmuligheter. Grusete flater er å foretrekke framfor asfalterte flater.

»

Opp mot den informasjonen som er tilgjengelig, samt utført naturregistrering og vurdering fra Universitetet i Agder, vil ikke biologisk mangfold bli vesentlig skadet av utbyggingen innenfor planområdet. Belastning vil i all hovedsak være på den enkelte nye fritidseiendom, i forbindelse med etablering av ny bebyggelse. Enkelte trær og vegetasjon må vike.

Registrert hul eik er hensyntatt i plankartet med hensynssone.



Figur 36. Utsnitt plankart med 5m hensynssone rundt hul eik

4.15. Landbruk

Dyrket eller dyrkbar jord er ikke del av planforslaget.

4.16. Luftkvalitet

Planområdet ligger ikke i område med registrert eller antatt luftforurensning.

4.17. Lyd og støy

Innenfor planområdet er det kun randsonene av Stangesveien som ligger i gul støysone. Planforslagets nye bebyggelse ligger på andre siden av Ronåsen og utenfor influensområdet til veitrafikk.

4.18. Anleggsfasen

Utbyggingen av fritidseiendommene vil skje etappevis og enkeltvis. Transport av materialer, utstyr og maskiner vil være via sjøveien på lekter.

Nasjonale retningslinjer er gitt i veileder T-1442. I forbindelse med etablering av et planområde, vil anleggsfasen generere noe støy og eventuelt støv, men ikke mer enn hva som kan forventes når terrenginngrep skal gjennomføres. Støymengden vil variere etter hva som sprenges, og hvor i terrenget dette gjennomføres. Videre vil vindretning, tidspunkt på døgnet og total varighet ha betydning for hvordan støyen vil bli oppfattet av omgivelsene. Det vil genereres mer støv på tørre sommerdager, enn vinterhalvåret med regn og snø. Det er gitt generelle regler i forhold til tidspunkt på døgnet når støyende virksomhet kan gjennomføres.

Anleggsområder merkes med gjerder og sperrebånd for å varsle uvedkommende om at dette er et avlukket anleggsområde. På denne måten vil sikkerheten bli ivarettatt på anlegget. Detaljer rundt sprenging av fjell gjennomføres i byggeplan, som vil vise i detaljer hvordan støy og støv i anleggsfasen skal håndteres og minimaliseres. Det er viktig med god kommunikasjon opp mot anleggets naboskap.

4.19. Forurensning

I h.h.t. databasen «miljøstatus», er det ingen forurensset grunn. Planforslaget forholder seg til overordnet plan, og tilstøtende rekreasjonsområder blir ikke negativt påvirket.



Figur 37. NGU grunnforurensning, kartutsnitt.

[illegible]

4.20. Energiforbruk

4.21. Miljøkonsekvenser

4.22. Kriminalitetsforebygging

4.23. Folkehelse

Side 37 | 43

5. GJENNOMFØRING AV PLAN OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Planens rekkefølgebestemmelser begrenser seg til to punkter. Utbygger er ansvarlig for å ivareta begge punkter. Disse gjennomføres på egen grunn og finansieres av utbygger.

- Område for fellesbrygge (alternativ 2) skal være tilgjengelighet for allmenheten før man kan igangsette byggearbeider.
- Hvis byggeområdet skal kobles til det kommunale ledningsnettets skal tiltak beskrevet i teknisk plan for vann og avløp være utført før det gis brukstillatelse.

Det er ikke nødvendig med kommunale investeringer eller driftskostnader på sosial, teknisk og grønn infrastruktur som følge av planforslaget. Det er derfor ikke behov for utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger for å få realisert planen.

6. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

6.1. Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte 31.01.2017.

6.2. Varsel om oppstart av planarbeid

Oppstartsmelding på e-post og i brev form ble sendt ut 06.04.2017.

Annonse kom på trykk i Fædrelandsvennen 08.04.2017.

Frist for kommentarer var satt til 10. mai 2017.

Det er kommet inn 4 merknader fra offentlige instanser/interessegrupper og 5 merknader fra naboskap. Det er i matrisen under laget en kondensert oppsummering med kommentarer av innspillene. For fullstendig gjennomgang må merknadene leses i sin helhet.

Fra	Merknader	Regulantens kommentarer
OFFENTLIGE INSTANSER INTERESSEGRUPPER		
Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder Miljøvernavdelingen v/Ellen Synnøve Paust	Legger til grunn at nye fritidseiendommer legges innenfor området avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen. Nye bygninger bør trekkes så langt unna sjøen som mulig. Adkomst til hyttene fra land må anlegges på en skånsom måte og bør opparbeides som en allment tilgjengelig tursti. Planarbeidet må legge vekt på å sikre allmennheten tilgang til strandsonen. Fylkesmannens miljøvernavdeling er positiv til en restriktiv maksbestemmelse for bruksareal som skissert i referat fra oppstartsmøte. Fraråder å etablere fellesbrygge med sjøboder øst i Stølekilen og gir råd om å samle brygger i et fellesanlegg i tilknytning til eksisterende brygger. En eventuell brygge øst i Stølekilen bør være utformet som en enkel ilandstigningsbrygge uten faste båtplasser. Minner om hensyn til naturmangfoldet og at prinsippene i §8-12 i naturmangfoldloven. Fylkesmannens miljøvernavdeling vil være opptatt av at planarbeidet tar hensyn til Stangenestjønnbekken. Minner om at planlegging etter plan- og bygningsloven skal ivareta estetiske hensyn. For å ivareta landskapshensyn i reguleringsplanen bør en derfor søke løsninger som hindrer at bebyggelse medfører silhuettvirkning, og som sikrer at ny bebyggelse plasseres og utformes etter de premisser landskapet legger.	Inspill fra Fylkesmannen er hensyntatt og ivaretatt i planleggingen. Stier i området består slik de er i dag. Allmennheten har fått tilgang til strandsonen via ny brygge nord i området (alternativ 2). Landskapshensyn er gjort i forhold til plassering og utforming av hytte og fellesbrygge. Boder er tatt ut av planforslaget.
Vest-Agder Fylkeskommune v/Björg Hellem	Oppstartsmøtet ivaretar i all hovedsak fylkeskommunen. Presiserer bestemmelser om 100-metersbeltet. Terreng og landskapstilpasning må vektlegges i planarbeidet. Ønsker ikke boder i forbindelse med adkomstbrygge. Må foretas befarig i forhold til kulturminner.	Er lagt i terrenget ved dagens sti og skal utføres uten terrenginngrep. Utført.
Statens vegvesen v/Anne Grete Tofte	Vil ha fokus på avkjørsel, sikt og byggegrenser ol. som berører fylkesveg 14, Stangenesveien	Vil bli ivaretatt i plankartet.
Rådet for funksjonshemmede	Opptatt av at fellesbrygge kan bidra til tilgjengelighet. Ønsker å bli kontaktet når reguleringsplanen er blitt mer konkretisert.	Fellesbrygge utformes for tilgjengelighet og er åpen for allmennheten. (alternativ 2)

Fra	Merknader	Regulantens kommentarer
NABOSKAP		
Kirsti Mette Haugland Ellen Marie Abrahamsen Grunneiere 85/16	Kommentarene retter seg i hovedsak om tomt H1. Ser med bekymring på planer for ytterligere fortetting av hytteområdet. Mener tomt H1 vil vesentlig forringe deres eiendom med innsyn. Det er også sannsynlig at solforholdene vil bli forringet. Mener det må inngående endringer i naturen i 100-meters beltet for at en ny hytte skal falle inn i terrenget. Ser ikke hvordan dette kan løses uten at det blir omfattende og synlige skader i et uberørt område. Kan ikke se at den smale og trange tomten egner seg til ytterligere fortetting. Verken det planlagte parkeringsarealet eller bryggeområdet er interessant da de i dag har dette lett tilgjengelig. Opplever at Stølekilen ikke er privatisert i dag. Har forståelse for at grunneier ønsker å utnytte areal, men kan ikke se at det er mulig på tomt H1.	Det vil i planleggingen bli lagt stort fokus på hvordan nye hyttetomter kan plasseres i terrenget og hva konsekvensene for landskap og naboskap vil bli. Tas til etterretning. Lar seg fint utføre iht skisser.
Morten Lindeland Grunneier 85/21	Stiller spørsmålstegn ved at planen i det hele tatt kan vurderes. Området ligger i 100-metersbeltet. Flere av tomtene som er tenkt bebygget har ikke plass til hytte, aller minst plass til å sikre lommer for adgang til sjø, samt sikre areal til grøntområder. Motsier at området beskrives som allerede sterkt privatisert. Stølekilen er et av de siste områdene i strandsonen i Randesund som ikke er tettbebygget i hundremetersbeltet. Stølekilen er en godt besøkt kil hvor dagens grøntarealer blir benyttet. Planlagt bebyggelse vil fjerne siste rest av adkomst til strandsonen på denne siden. Stølekilen er i flere miljøundersøkelser beskrevet som en sårbar terskelfjord. Økt bruk og ytterligere påkjenning må derfor tas med i vurderingen fra kommunen. Det er ikke behov for at utbygger legger til rette for parkering og adkomst til eksisterende hytter. Vi har i dag inngjerdet parkering samt sjø- og sti-adkomst. H1 og H2, kan ikke realiseres slik de er tegnet i dag. Vil føre til enorm forringelse for tre eksisterende hytter, og føre til store inngrep i landskapet. Ikke plass til å ivareta grøntarealer eller lommer for å sikre tilgang til sjøen. <i>(Se originalbrev for utfyllende begrunnelser)</i> Det vil ikke bli akseptert at H1 og H2 bygges som foreslått i planen. H3, H4 og H5 vil i liten grad påvirke for 85/21, og kommenteres ikke utover at de vil ligge i 100-meters belte. Det er forståelig at grunneier ønsker å utnytte eget område kommersielt, men kommersielle interesser kan ikke gå foran den forringelse det vil medføre for 85/16, 85/21 og 85/26 ved at H1 og H2 realiseres. Ønsker at saksbehandlere befarer området. Utbygger har ikke hatt dialog med oss i denne prosessen. Første gang jeg hørte om saken var dagen før varselet kom. Jeg har prøvd å komme i kontakt med utbygger for å høre deres versjon om planene. Jeg har ikke fått svar på mine henvendelser. Mine tilbakemeldinger er derfor basert på innholdet i referatet.	Vil bli tatt med i vurderingen. Tas til etterretning. Det vil i planleggingen bli lagt stort fokus på hvordan nye hyttetomter kan plasseres i terrenget og hva konsekvensene for landskap og naboskap vil bli. Grunneier har i ettertid hatt mailkorrespondanse med Lindeland. Mailkorrespondanse er ikke tatt med i vedleggene.
Rune W. Time Grunneier 85/13	Finner at tilsvar fra Anne Ausland og Elin Ersdal Holst (Gnr.85 Bnr.26) og Morten Lindeland (Gnr.85 Bnr.21), i stor grad er dekkende for sine synspunkter. Det som berører hans hytte er de foreslåtte hyttene H3, H4 og H5. Den foreslåtte utbyggingen vil i svært sterk grad endre inntrykket av dette vakre lille sjø og landskapsområdet, som mange søker til og som på mange måter ligner et naturreservat. Det er et yrende fugleliv i skogsområdet, og området rett utenfor hyttene er overvintringsplass for sjørørret. Stølekilen er også en terskelfjord med smalt utløp og til tider med mye trafikk, og ytterligere belastning som naturområde bør unngås. Viktig planteområde for gammel skog og inneholder foruten en rekke gressarter bla kristtorn og blåveis. Blir betegnet som generelt «Viktig» i miljødirektoratets skriv.	

Fra	Merknader	Regulantens kommentarer
	Flere hytter vil øke presset i området. Forslaget blir en uheldig omskaping av området. Forslaget løser ikke viktige og fundamentale problemer for dette området. Alle hytteeierne i området er helt avhengig av båt for frakt av de fleste varer, og er prisgitt leietillatelse til parkering og båtplass av grunneier ved Stangenestjønnbekken. Forslaget kunne løst mye av dette med den foreslåtte brygga ved Stangenestjønnbekken for hytteeierne. Men kommunen foreslår kun en liten brygge med bare to båtplasser for av og påstigning. De foreslåtte parkeringsplassene ligger lenger fra havna enn nå. Ny lang og kronglete sti skal være adkomst. Tilrettelegging og bygging av de foreslåtte hyttene vil også medføre en betydelig belastning på naturområdet og på hytteeiere så lenge utbyggingsperioden pågår. Ønsker et fortsatt godt forhold til Cathrine og Svein Tjemsland, og da er det viktig med god kommunikasjon og tidlig dialog.	Innspill er tatt hensyn til i planarbeidet og det er regulert p-plasser og båtplasser. Bryggealternativ 2 er svaret på problemet nabo beskriver.
Øyvind Dolsvåg Stølev. 48	Vil på det sterkeste fraråde at planene går videre med fortetting av 5 nye fritidsboliger. Stølekilen er en meget grund lagune. Trafikken har økt år for år og forurensningen øker kraftig. Før var det rekreasjon å komme ned til skibua, men nå er det blitt mye aktivitet med vannski og scootere. Det holder i massevis med de hyttene som allerede er i området.	
Anne Ausland Grunneier 85/26	Savner en liten båtslipp. Liten båtslipp til felles benyttelse vil komme eksisterende hytter til gode. Eksisterende adkomst til hyttene fra nord ønskes å beholdes uendret. Har leid parkeringsplass og båtplass hos annen grunneier. Planens foreslåtte nye adkomststi fra nord må tydeligere fremkomme hvordan tenkt løst. Har kontraktsfestet rett til graving av brønn. Uenige i at det skal være 5 nye hytter. Dersom det evt. blir etablert parkeringsplasser i denne forbindelse forutsetter vi at det også tas høyde for gjesteparkering til hver av de eksisterende hyttene. Hvis dette blir en vesentlig kostnad for eksisterende hytter ønsker vi selvsagt å vite hvordan dette er tenkt løst.	Blir privat. Adkomster beholdes uendret. Er kommunalt vann med privat vannledning til hyttene for sommervann. Parkeringsplasser er regulert.

6.3. Medvirkning

Det ble avholdt nabomøte 30.08.2021 på Teams.

Deltagere:

Svein Tjemsland – grunneier / forslagsstiller

Erik Asbjørnsen – plankonsulent

Fredrik Sund – saksbehandler

Rune Wiggo Time – 85/13

Morten Lindeland – 85/21

Øyvind Valvik – 85/16

Geir Ausland – 85/26

Harald Sannarnes – 85/16

Anne-Mari Tallaksen – 85/16

Agenda ble sendt ut på forhånd og ble gjennomgått på møtet

1. Revidert plan - kort gjennomgang
2. Båtplasser - 2 alternativ
3. Byggegrense mot sjøen
4. Egen vurdering av egen hyttetomt - mulighet for anneks
5. Eventuelt.

SAMMENDRAG

Naboskapet er mot etablering av FBF2 og BBF3 da de ikke ønsker fortetning så nært opp til egne hytter. Det var ingen kommentarer til FBF1, FBF4, FBF5 eller FBF6

I forhold til nye båtplasser er det motstridende betraktninger, da enkelte sier det er nok båtplasser i området, mens andre hevder nye hytter vil ytterligere stresse et allerede presset marked med manko på båtplasser for utleie.

Ingen av deltakerne hadde synspunkter eller innspill til pkt. 4 og 5.

Møtet ble avsluttet og naboene fortsatte med et eget møte med kommunens saksbehandler

7. FORSLAGSSTILLERS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planforslaget er i henhold til kommuneplanens arealdel. Nye hytter er plassert i tråd med prinsippene om fortetning og berører allmennhetens interesser i minst mulig grad. Området for fortetning er i dag lite tilgjengelig for allmenheten og lite brukt til rekreasjon. De deler av Stølekilen som blir brukt til rekreasjon blir ikke berørt av planforslaget.

Planforslaget setter et konservativt tak på størrelse på nye hytter og legger begrensninger på omfanget av terrenginngrep som kan utføres på den enkelte tomt.

Behovet for en brygge for ferdsel til og fra eksisterende og nye hytter via sjøveien er opplagt pga landskapets topografi. Forslaget til ny brygge er begrenset i omfang og plassering. Terrenginngrep og estetiske konsekvenser for brygge er redusert i bestemmelser og plankart da brygge skal henges på fjellveggen i et område som ikke er tilgjengelig i dag. Den nye bryggen i alternativ 2 og adkomsten til denne sikrer allmenheten økt tilgang til sjøen samtidig som det er stilt krav til at tilgangen skal utformes iht prinsippene om universell utforming.

Naturinteresser og kulturminneinteresser er innbakt i planforslaget, og plassering av nye fritidstomter er gjort i samråd med antikvariske myndigheter.

I forhold til eksisterende fritidsbebyggelse medfører planarbeidet at retten til eksisterende bebyggelse får et juridisk fundament for fremtiden og at reguleringsplanen sementerer plassering og utnyttelse. Forslaget til nye fritidseiendommer vil ikke medføre tap av sol, eller utsikt for de eksisterende eiendommene. De får noen nye hyttenaboer med avstander mellom bygninger og uteområder som gjør at man kan skjerme eiendommene fra hverandre og beholde privatlivet. Men alle nye tiltak i et etablert område har selvfølgelig følelsesmessige konsekvenser for eksisterende naboer.

Som en fortetningsplan vurderes planforslaget å være konservativt i forhold til utnyttelse.

8. VEDLEGG

1. Plankart datert 26.04.2022
2. SOSI-fil plankart.
3. Reguleringsbestemmelser datert 26.04.2022
4. Illustrasjonsplan datert 26.04.2022
5. Illustrasjon av bryggealternativer datert 26.04.2022
6. Referat fra oppstartsmøte.
7. ROS analyse.
8. Arkeologiske registreringer.
9. Undersøkelse av biologisk mangfold
10. Tinglysningsdokument for båtplasser i planområdet ved Stangenestjønnbekken.
11. Komplet sett med innkomne merknader.
12. Kopi av oppstartsvarsel og adresseliste.