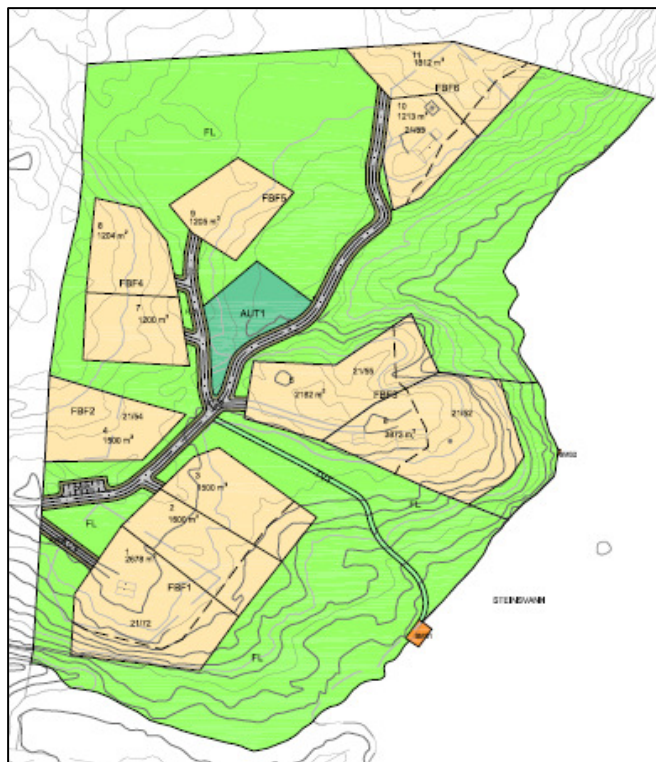


Planbeskrivelse



Forslag til detaljreguleringsplan for Steinsvann gnr 21 bnr 2

Gjerstad kommune

Planbeskrivelse

Forslag til detaljreguleringsplan for Steinsvann gnr 21 bnr 2, Gjerstad kommune

Dato
15.02.23

Prosjektnummer
221270

Gradering
Åpen

Oppdragsgiver
Gunvor Arne Lia

Oppdragsgivers representant
Karl Arne Lia

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet av	Kontrollert av
0	15.02.2023	Utarbeidelse av planbeskrivelse	Ellen M L Sines	Kristine Pedersen-Riise

Innholdsfortegnelse

1.	Bakgrunn og formål	4
2.	Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet	4
3.	Gjeldende planstatus, overordnede føringer og planprosess	5
3.1	Nasjonale mål, lover, forskrifter og retningslinjer	5
3.1.1	Nasjonale mål	5
3.1.2	Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging	5
3.1.3	Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen	5
3.1.4	Statlige retningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning	5
3.1.5	Lover	5
3.1.6	Forskrift om konsekvensutredning	6
3.2	Kommunale planer og føringer	6
3.2.2	Reguleringsplaner	6
3.3	Oppstartsmøte	7
3.4	Varsel om oppstart og planprosess	7
3.5	Innkommne merknader og forslagsstillers kommentarer	7
3.6	Medvirkning	12
4	Planforslaget	12
4.1	Generelt om plandokumentene	12
4.2	Planavgrensning	12
4.3	Arealbruk	13
4.3	Nærmere beskrivelse av de ulike arealformålene i planen	15
4.3.1	Bebyggelse og anlegg	15
4.3.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	17
4.3.3	Grønnstruktur	17
4.3.4	Landbruks-, natur- og friluftsmål	17
5	Konsekvenser av planforslaget	17
5.1	Nærmiljø og friluftsliv, herunder hensynet til barn og unge og universell utforming	17
5.1.1	Nærmiljø	17
5.1.3	Friluftsliv	18
5.1.4	Universell utforming	18
5.2	Kulturminner og kulturmiljø	19
5.3	Landskap og landskapsbilde, stedets karakter	19
5.4	Naturmiljø - biologisk mangfold	20
5.4.1	Vurderinger knyttet til naturmangfoldloven	20
5.5	Naturressurser	21
5.6	Trafikk; trafikkavvikling og trafiksikkerhet	21
5.7	Tekniske anlegg	21
6	Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)	23
	Oppsummering:	23
7	Gjennomføring av planforslaget og økonomiske konsekvenser for kommunen	24
8	Forlagsstillers oppsummering av planforslaget	24
9	Vedlegg	24

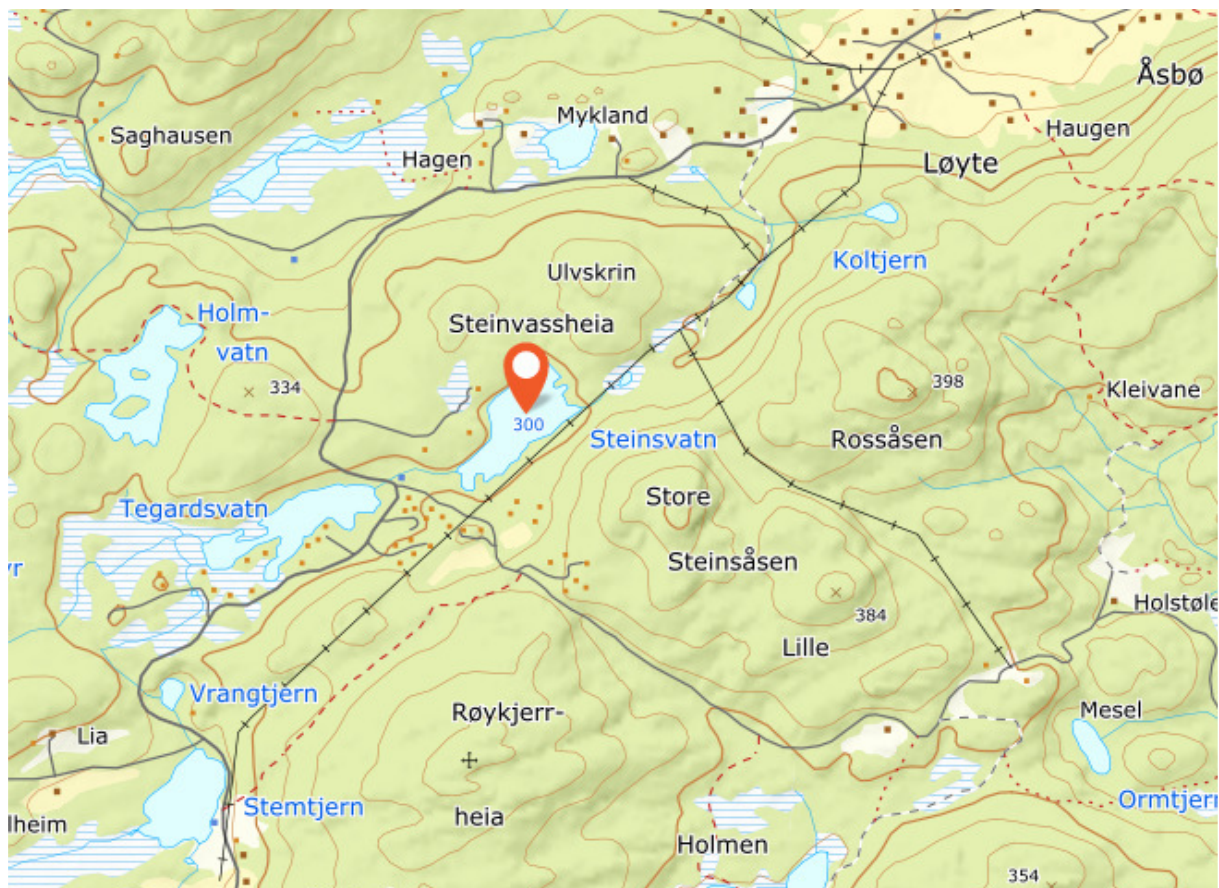
1. Bakgrunn og formål

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for fortetting av fritidsbebyggelse ved Steinsvann, på gnr 21 bnr 2. Området er i dag bebyggt med tre hytter.

Det er rådgivende ingeniørfirma Stærk & Co as som fremmer planforslaget på vegne av Gunvor Lia.

2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

Planområdet omfatter eiendommen gnr./bnr. 21/2 ved Steinsvann i Gjerstad, jf. fig. 1. Området grenser inntil Steinsvann i øst, ellers grenser eiendommen inntil andre skogeiendommer. Det ligger 3 bebygde (og fradelte) tomter, og 2 ubebygde (og fradelte) tomter innenfor planområdet.



Figur 1 Oversiktskart over området. Eiendommen gnr./bnr. 21/2 ligger vest for Steinsvann. Kart: www.norgeskart.no

Adkomsten til området er via Vestølveien og privat vei (over gnr 21 bnr 8). Det går vei fram til de 3 eksisterende hyttene.

De eksisterende hyttene ligger tilbaketrukket i forhold til byggegrense mot Steinsvann. De nye hyttene vil bli plassert på samme linje som eksisterende hytter eller lenger bak. Ingen av hyttene vil bli liggende i 50 meters beltet til vannet.

3. Gjeldende planstatus, overordnede føringer og planprosess

Kapittelet omhandler planer og føringer på ulike nivå i forvaltningen som planarbeidet må forholde seg til.

3.1 Nasjonale mål, lover, forskrifter og retningslinjer

3.1.1 Nasjonale mål

Overordnede politiske mål omtalt i stortingsmeldinger, handlingsplaner, direktiver og konvensjoner skal legges til grunn ved planleggingen. Dette gjelder blant annet mål om redusert klimautslipp, redusert transportbehov, estetiske hensyn til landskapet, alle skal ha muligheter for friluftsliv, sikring av biologisk mangfold, sikring av et representativt utvalg av kulturminner og kulturmiljøer, redusert omdisponering av de mest verdifulle jordbruksressursene, tilgjengelighet for alle mv.

3.1.2 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Målet med planretningslinjene er å fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Utbyggingsmønstre og transportsystem bør legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

Relevans for planarbeidet: Retningslinjen er lagt til grunn for planarbeidet, men har begrenset relevans for denne planen.

3.1.3 Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen

Formålet med rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen er å:

- a) Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
- b) Gi kommunene bedre grunnlag for å innlemme og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.
- c) Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

Relevans for planarbeidet: Barn og unges interesser er beskrevet og ivaretatt – se kap.5 Planforslaget og kap. 6 Konsekvenser av planforslaget.

3.1.4 Statlige retningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Formålet med disse statlige planretningslinjene er å:

- a) sikre at kommunene går foran i arbeidet med å redusere klimagassutslipp.
- b) sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i kommunene.
- c) sikre at kommunene bruker et bredt spekter av sine roller og virkemidler i arbeidet med å redusere klimagassutslipp.

Relevans for planarbeidet: Retningslinjen er lagt til grunn for planarbeidet.

3.1.5 Lover

I tillegg til plan- og bygningslovens (pbl) vil planforslaget måtte forholde seg til en rekke sektorlover (f. eks. naturvernloven, kulturminneloven, diskriminerings- og tilgjengelighetsloven) som har bestemmelser om disponering og utforming av arealer.

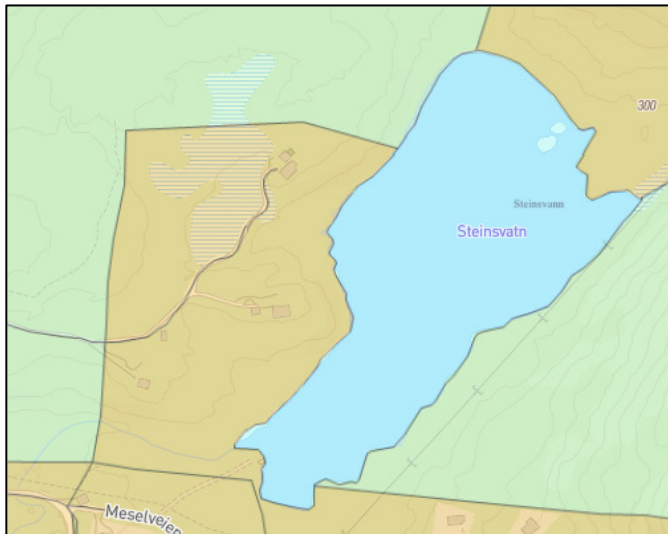
3.1.6 Forskrift om konsekvensutredning

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

3.2 Kommunale planer og føringer

3.2.1 Kommuneplan

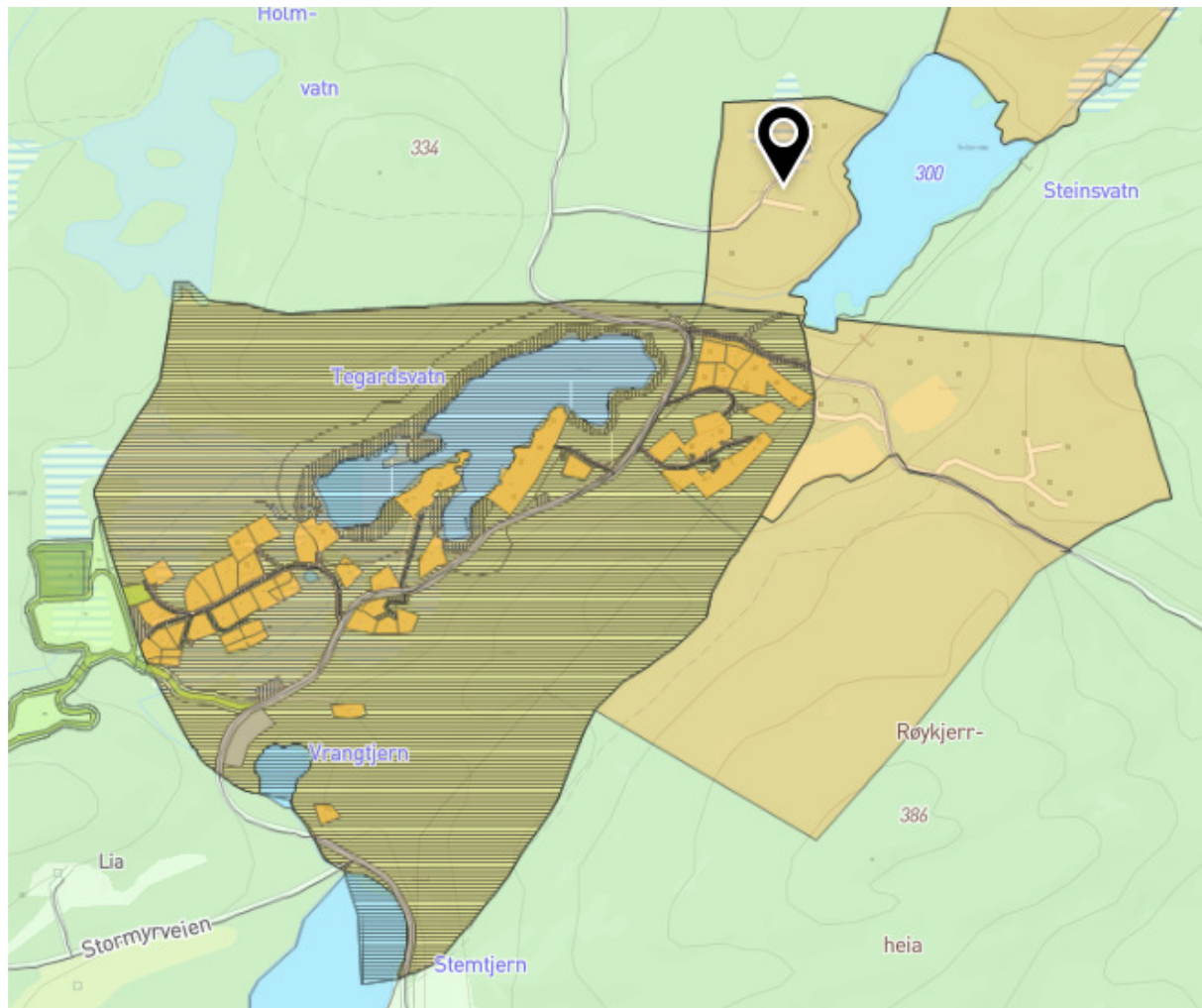
I gjeldende kommuneplan (2011-2023) er området avsatt til framtidig fritidsbebyggelse, jf. fig. 2.



Figur 2 Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Kart: www.kommunekart.com

3.2.2 Reguleringsplaner

Planområdet ligger innenfor disposisjonsplan – Steinsvann hytteplan (14.12.1983, planID 198301). I sør grenser planområdet inntil reguleringsplan for Tegårsvann (planID 200601), jf. fig. 3. Området som det er meldt oppstart av planarbeid for er området nord for Tegårsvannplanen. Se fig. 3.



Figur 3 Utsnitt av kommunens kartløsning med reguleringsplansituasjon. Kunngjort planområde er det oransje området vest for Steinsvatn. Kart: www.kommunekart.com

3.3 Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen 01.07.2022. Forslagsstiller deltok sammen med plankonsulent. Det foreligger referat fra oppstartsmøte, som var vedlagt kunngjøringen.

I oppstartsmøtet kom kommunen med særlig råd vedrørende allmennhetens tilgjengelighet og flomsone langs utløpsbekken fra Steinsvann.

3.4 Varsel om oppstart og planprosess

Planarbeidet ble kunngjort 13.07.2022 ved brev til berørte parter/grunneiere, offentlige instanser og grupper/organisasjoner, i tillegg til annonse i Aust-Agder Blad og kunngjøring på hjemmesidene til Stærk & Co og Gjerstad kommune. Frist for merknader ble satt til 22.08.2022.

3.5 Innkomne merknader og forslagsstillers kommentarer

Det kom inn 6 merknader ved kunngjøring om oppstart av planarbeid, 3 fra offentlige instanser, 1 fra Turlaget og 2 merknader fra privatpersoner. Innspillene er lagt ved i et eget vedlegg. Merknadene er oppsummert nedenfor med kommentarer fra forslagsstiller.

Statsforvalteren i Agder

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

Kommentar:

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

Det er regulert inn et uteoppholdsareal helt i sørenden av myra som ligger innenfor planområdet. Det er svært lite av myra som inngår i uteoppholdsarealet, selv om det ser ut på kartet at den går lenger sør. Men ved befaring så man at det er mer fjell i dagen og ikke myr i sørenden av dette myrdraget.

Det vil bli etablert en parkeringsplass for gjester i feltet, men det er lagt opp til parkering på egen hyttetomt. Det er parkering på egen tomt for de tre eksisterende tomtene, og slik vi ser det er dette et område hvor en kan lage vei helt fram til hyttene med egen parkering, uten at det vil medføre store inngrep eller bli sjenerende i området.

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

Agder Fylkeskommune

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

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

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

Kommentar:

Når det gjelder myrområde, vises det til kommentaren til Statsforvalteren sitt innspill.

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

Når det gjelder storfugl er det ikke kjent for eksisterende hytteeiere at det er spillplass for storfugl innenfor planområdet. Det kommer heller ikke fram av naturbasen. Men det er nok et heieområde som det kan være storfugl i. Vi mener at utbyggingen vil være beskjeden og vil ha liten betydning for storfugl som måtte være i heieområdene rundt planområdet. Dette er en beskjeden utbygging i form av fortetting. Planområdet er bebygd med 3 hytter, og like sør for planområdet er det et utbygd hyttefelt, Tegårdsvann.

NVE

Overvann

Dersom omgivelsene ikke har kapasitet til å ta imot økt avrenning, må det planlegges kompensierende tiltak i nedbørfeltet. Klimaendringenes påvirkning på avrenningen i byggeområdene må også avklares. Dette må gjøres tidlig i planprosessen slik at det blir satt av tilstrekkelig areal før bygninger og infrastruktur planlegges.

Reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal behandles både i kart og bestemmelser. Det må avsettes tilstrekkelige og hensiktsmessige arealer for å håndtere overvann.

Reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal håndteres uten at det fører til negative konsekvenser for grunnvann, overflateavrenning, bekker, elver og innsjøer.

Vi anbefaler at det brukes naturbaserte løsninger for å håndtere overvannet jf.

«Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning»

Økosystem som eks. flomskog, myrer og våtmarker har en flomdempende funksjon som bør bevares i størst mulig grad.

Myr

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

Vassdrag

En naturlig overgangssone mellom vann og land er viktig for mange arter. Særlig for insekter og derigjennom mange arter som lever av disse.

Planområdet ligger langsmed Steinsvann det er svært viktig at vassdragsmiljøet blir ivaretatt.

Vi minner om Vannressursloven har flere alminnelige regler om vassdrag. Disse er gitt i vannressursloven kapittel 2, og gjelder for alle tiltak i vassdrag. NVE henviser spesielt til aktsomhetsplikten i vannressursloven § 5 som pålegger at vassdragstiltak skal planlegges og gjennomføres slik at de er til minst mulig skade og ulempe for allmenne og private interesser.

Vi viser også til at kantsonen langs vassdrag er lovbeskyttet etter vannressursloven § 11.

Dette har blant annet bakgrunn i at randsoner langs vassdrag er blant de mest artsrike og bevaringsverdige med hensyn til landskapsøkologi og biologisk mangfold. I tillegg utgjør vassdragsnaturen et viktig element i friluftssammenheng, se [NVE veileder 2/2019](#).

Kommentar:

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

Når det gjelder myr, se kommentaren under Statsforvalterend sitt innspill.

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

Havrefjell turlag

Vi ønsker å komme med følgende innspill til reguleringsplanen for Steinsvann i Gjerstad

«Steinsvann er et godt fiskevann som brukes av både fastboende, turister og hyttefolk i området. Det er viktig at strandsonen ikke blir privatisert og at det fortsatt blir mulig for alle å ta seg fram på fast mark, (innenfor bløt myr) rundt hele vannet.

Det er spesielt viktig å unngå privatisering av tangen som har stikkveg fra Meselveien, og som ligger helt sør-øst i reguleringsplanen. Dette er den mest tilgjengelige fiskeplassen i hele Steinsvann, og her er det mulig å fiske uten å kaste i teppet av vannliljer som ligger langs store deler av vannet. Her kan du både raste og sette ut en kano. Dette området fungerer i dag som et viktig friområde for hele Vestølheia.

Naturmangfold

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

Klima

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

Lys

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

Kommentar:

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

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

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

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

Innspill fra Jostein Vestøl

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

Kommentar:

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

Kjell Nes, eier av 21/11

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

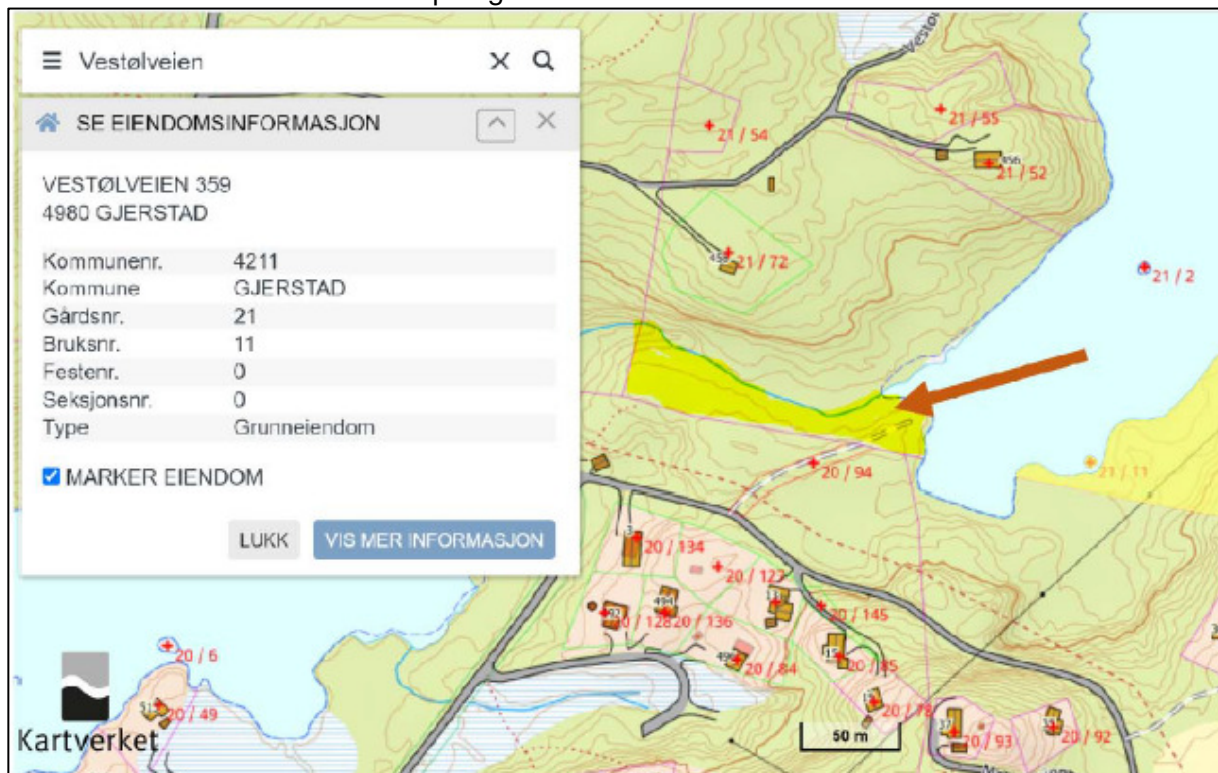


Fig 4 Utsnitt av kommunekart, gult fargelagt område tilhører gnr/bnr 21/11.

Kommentar:

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

3.6 Medvirkning

Det har ikke vært avholdt egne informasjonsmøter i forbindelse med kunngjøringen. Dersom kommunen ønsker å avholde informasjonsmøte i forbindelse med det offentlige ettersynet, stiller tiltakshaver og plankonsulent seg positive til det.

En stiller seg også positiv til å delta på møter i kommunen.

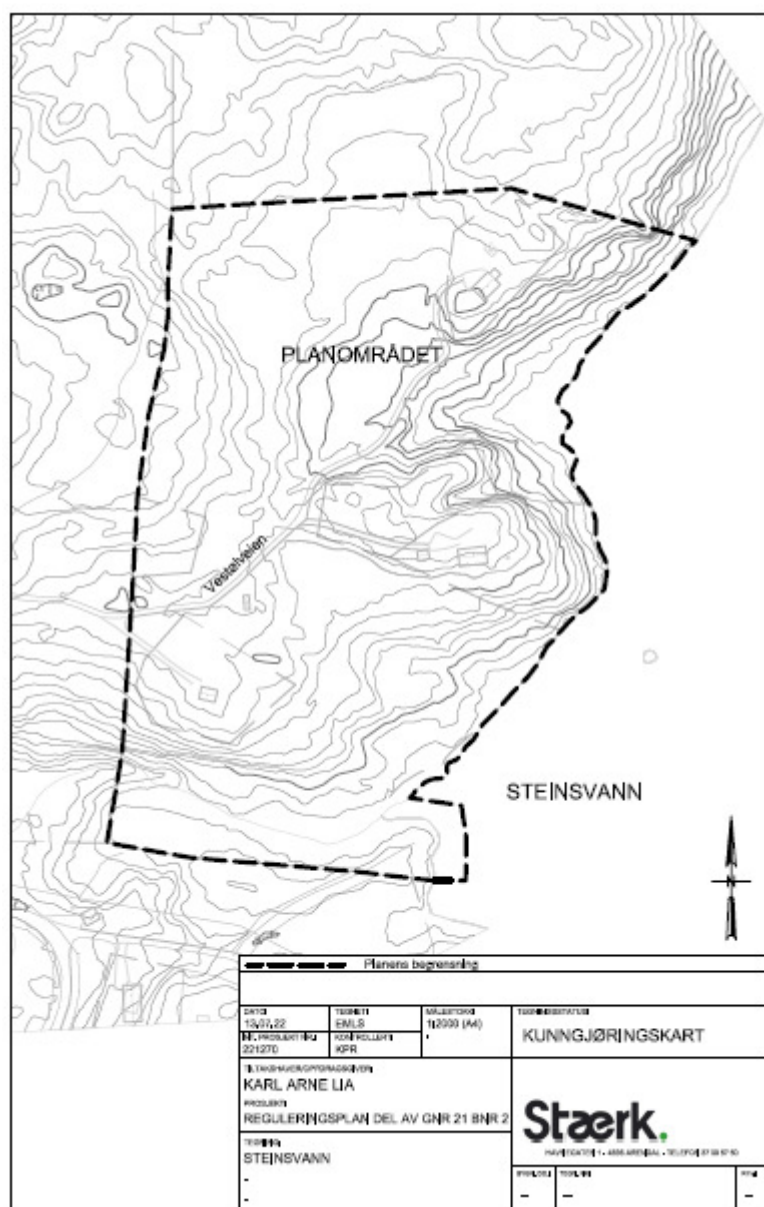
4 Planforslaget

4.1 Generelt om plandokumentene

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet som en detaljreguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven (PBL) § 12-3 av 2008. Arealformål og hensynssoner er angitt iht. §§ 12-5 og 12-6. Bestemmelser er utarbeidet iht. § 12-7. Denne planbeskrivelsen er utarbeidet iht. PBL § 4-2.

4.2 Planavgrensning

Planområdet omfatter gnr/bnr 21/2 som eies av Gunvor Lia (kontaktperson er sønn Karl Arne Lia), jf. kunngjøringskart i fig. 4.



Figur 5 Kunngjøringskart – datert 13.07.2022.

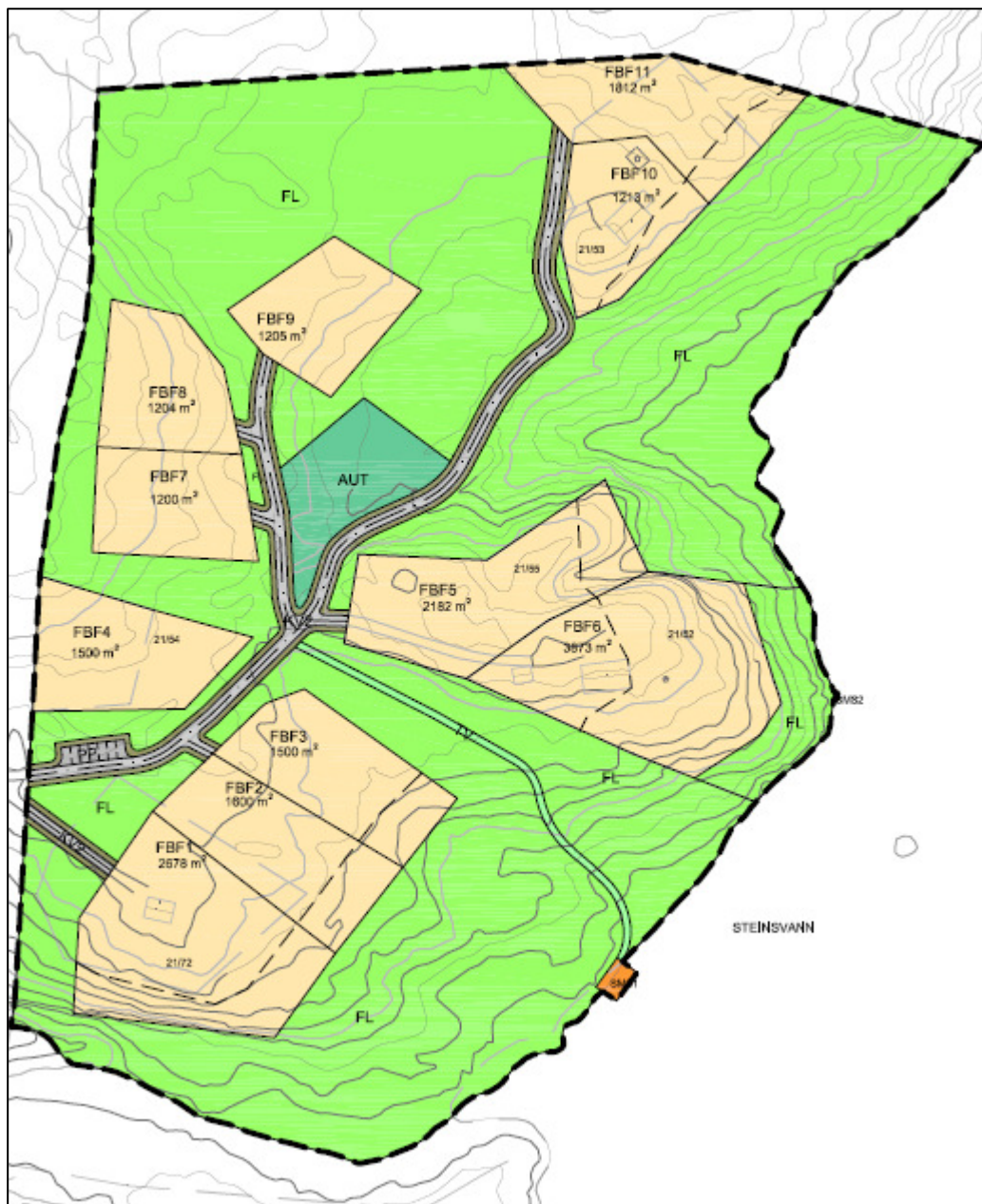
4.3 Arealbruk

Planområdet omfatter et areal på ~55 daa. I tabellen på neste side fremgår arealformålene, og en arealoversikt av de ulike formålene. Avgrensingen er revidert etter kunngjøringen. Bl.a. er planforslaget redusert i sør, da det viste seg at eiendomsgrensene var feil.

Arealformål	Symbol	Areal (daa og m ²)
Bebyggelse og anlegg		
Fritidsbebyggelse – frittliggende (1121)	FBF	19 daa
Småbåtanlegg i vassdrag med tilhørende strandsone (1588)	SMB	10 m ²
Uteoppholdsareal (1690)	AUT	1,1 daa

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Kjøreveg (2011)	KV	1,2 daa
Annen veggrunn – tekniske anlegg (2019)	AVG	1,1 daa
Parkering (2082)	PP	0,1 daa
Grønnstruktur		
Turveg (3031)	TV	0,3 daa
Landbruks, natur og friluftsmål samt reindrift		
Friluftsmål (5130)	FL	32,5 daa
Sum		~55,4 daa

Tab. 1 Arealoversikt over de ulike reguleringsformål.



Figur 6 Forslag til reguleringsplankart for Steinsvann, sist rev. 15.01.23.

4.3 Nærmere beskrivelse av de ulike arealformålene i planen

4.3.1 Bebyggelse og anlegg

Fritidsbebyggelse – frittliggende, FBF1-FBF11

Det er regulert inn totalt 11 tomter på reguleringsplanen, og 4 er allerede godkjent i disposisjonsplanen + 1 som er fradelt i nyere tid. Det er derfor 6 nye tomter i planforslaget, se oversikten nedenfor:

FBF1 – Fradelt og bebygd (ble godkjent i disposisjonsplanen)

FBF2 – Ny tomt

FBF3 – Ny tomt

FBF4 – Fradelt og ubebygd tomt (ble godkjent i disposisjonsplanen)

FBF5 – Fradelt og ubebygd tomt (var opprinnelig en del av 21/52 som ble godkjent i disposisjonsplanen)

FBF6 – Fradelt og bebygd (ble godkjent i disposisjonsplanen)

FBF7 – Ny tomt

FBF8 – Ny tomt

FBF9 – Ny tomt

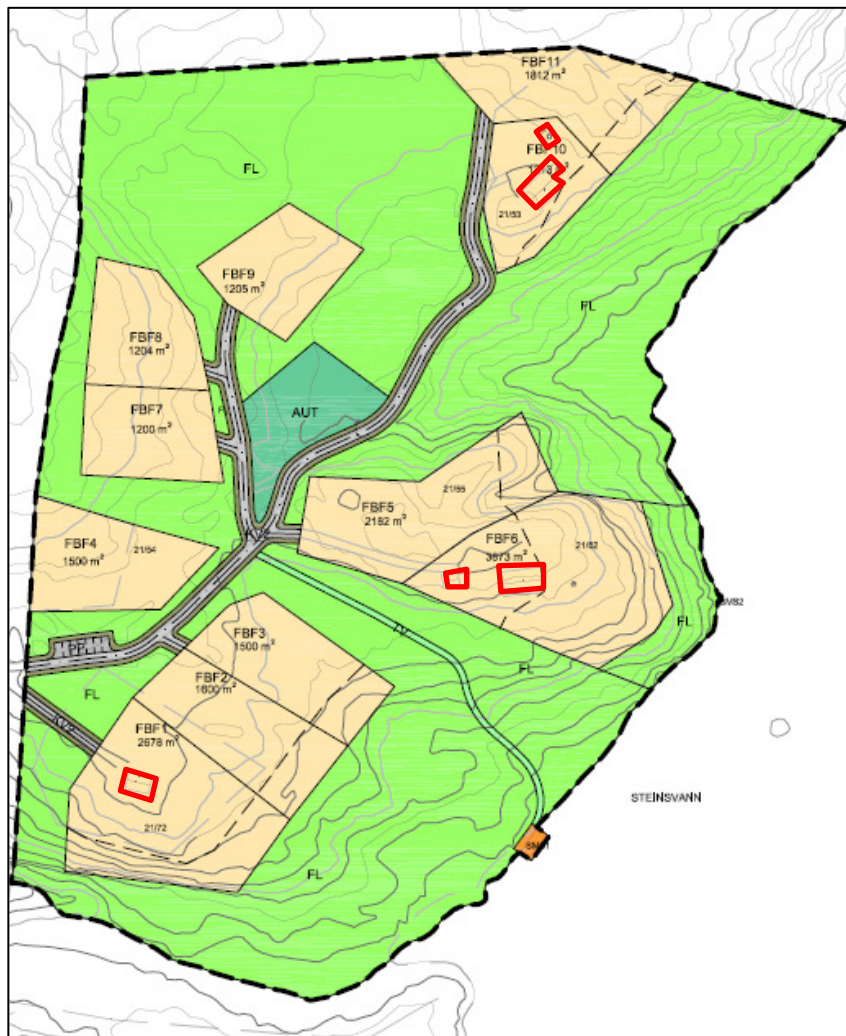
FBF10 – Fradelt og bebygd (ble godkjent i disposisjonsplanen)

FBF11 – Ny tomt

I den gamle disposisjonsplanen ble det godkjent 4 tomter. Disse 4 tomtene inngår i det nye planforslaget og erstatter disposisjonsplanen i sin helhet. Det er tatt inn reguleringsbestemmelser om maks møne-/gesimshøyde, maks bebygd areal BYA, og bestemmelser om at hyttene skal ha matte og mørke tak, og taktekking av papp, torv eller tre. Fasadene skal ha jordfarger. Det er også tatt inn bestemmelser om at graving og sprenging i terrenget skal utføres skånsomt, og at det ikke er tillatt med sprenging utenfor nødvendig byggegrøp. Tomtene varierer i størrelse fra ~1200 m² - ~3800 m²(eksisterende tomt).

Det er lagt opp til at alle hyttene kan ha 2 p-plasser på egen tomt. Ekstra parkeringsplasser sikres på felles p-plass innenfor planområdet.

FBF1-FBF6 er plassert med utgangspunkt i eksisterende hyttetomter og disposisjonsplan. De eksisterende tomtene er spredt i området, og man har forsøkt å fortette området med nye tomter, samtidig som det er god plass mellom de fleste tomtene og lagt til rette for romslige tomter. Hovedgrunnen til dette er at det først og fremst skal være et område for familien og ikke et område hvor en presser inn mest mulig hytter. Det er lagt opp til at alle hyttene bygges utenfor byggerensen til Steinsvatn som er 50 meter fra vannkanten. De nye tomtene er tilbaketrukket og enkle å bebygge, da terrenget er småkupert og har en del fjell i dagen. Området har gode landskapskvaliteter, disse er forsøkt hensyntatt i planen. Eksisterende stier, utløpsbekken i sør og lokale knauser er ivarettatt. Konsekvenser av utbygging i dette området redegjøres nærmere for i kap. om landskap. Det legges opp til tomter som får delvis utsikt til Steinsvatn, samtig som de ligger tilbaketrukkett, lunt og skjermet. Det er tatt utgangspunkt i nyoppført hytte på tomt 1 når det gjelder høyde og størrelse. Derfor er det satt maks møne/gesimshøyde på 6,5/4,5 meter. Det åpnes også opp for å bygge ut tomtene med en maks BYA=150 m², inklusive bod og eksklusive parkering.



Figur 7 Utsnitt av plankartet som viser hvilke av tomtene som er bebyggt med rødt omriss rundt hyttene.

På tomt 1-3 er det satt en byggegrense som er lagt der hvor det begynner å skråne ned mot Steinsvatn, slik at en sikrer at hyttene blir liggende tilbaketrukket på tomtene. Det er også regulert inn et grønt belte langs vannet på tomt 6 for å opprettholde et sammenhengende grøntbelte langs vannkanten. Det er lagt opp til samme bestemmelser for alle tomtene når det gjelder størrelse og høyder, da dette er tomter som er forholdsvis enkle å bebygge og har få terrengmessige utfordringer. Tomt 4, 7 og 8 ligger i et noe mer skrånende terreng, men tomtene er romslige og hyttene vil få ryggdekning i terrenget bak.

Småbåtanlegg med tilhørende strandsone, SMB1-2

Det er regulert inn et område for brygge SMB1 som kan benyttes av hytteeiere i området og for allmennheten som ønsker å bade eller legge ut kano og lignende. Det er et område helt i sørenden av Steinsvatn som i dag benyttes til å sette ut kanoer og som fiskeplass. Dette arealet ligger på gnr/bnr 21/11 og inngår ikke i planområdet. For å avlaste dette arealet ønsker en derfor å anlegge en felles brygge på egen eiendom. Dette vil først og fremst være for å gjøre det enklere å legge ut kanoer ol, og kunne bade og fiske fra.

SMB2 er en liten brygge regulert med en størrelse på 2x0,8 m på gnr/bnr 21/52, denne tomta går helt ned til vannet og det er ønskelig å forenkle utlegging av kano, fiske ol. ved å lage et lite bryggeutsikk på denne odden.

Uteoppholdsareal – AUT

AUT er regulert til annet uteoppholdsareal. I dette området skal det legges til rette for å etablere gapahuk/grillbu, benker og bord og område for evt balleik. Området skal være et samlingspunkt i feltet.

4.3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg, KV1- KV2

Det er regulert inn 2 veger med formålet kjøreveg i planområdet.

Kjøreveg KV1 er eksisterende vei inn til tomt FBF1. KV2 er eksisterende og nye veier til de øvrige tomtene. Eksisterende vei går inn til FBF6 og FBF10 i dag. Det legges ikke opp til noe endring på eksisterende vei.

Veien er regulert inn med bredde på 3,5 m, hvorav 3,0 m er kjørebane og 0,25 er skulder.

Annen veggrunn – grøntareal, AVG

Langs alle kjørevegene er det regulert inn annen veggrunn – grøntareal. Arealene er regulert inn med privat eierform.

Parkering, PP

Det er regulert inn 1 område med formålet privat parkeringsplass. Parkeringsplassen PP1 er tenkt som parkeringsplass for ekstra parkering for besøkende i området. Ellers legges det opp til at alle tomtene har plass til å parkere 2 biler på egen tomt.

4.3.3 Grønnstruktur

Turveg, TV

Det er regulert inn en turveg i området som skal fungere som atkomst til brygga og vannet, og kan opparbeides i en bredde på maks 1,0 m. Turveien må tilpasses i terrenget, slik at store terrenginngrep unngås.

4.3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål

Friluftsmål, FL

Områdene mellom tomtene og langs vannet er regulert til friluftsmål. Her er det ikke tillatt med innretninger eller tiltak som er til hinder for allmenn ferdsel. Det er tillatt å grave ned VA-ledninger og sette opp nettstasjoner innenfor FL-formålet, men områdene må reetableres med stedege masse.

5 Konsekvenser av planforslaget

5.1 Nærmiljø og friluftsliv, herunder hensynet til barn og unge og universell utforming

5.1.1 Nærmiljø

Situasjonsbeskrivelse

Planområdet har som nevnt 3 bebygde tomter, med vei inn til tomtene. Det er enkelte stier i området og traktorveier i forbindelse med tidligere skogsdrift. Området er småkupert med knauser, myr og skogsmark. Området blir først og fremst benyttet av de som har hytte i

området, men Steinsvann blir benyttet av fiskere m.fl. Steinsvatn har ingen naturlige badeplasser, men området i sør blir noe benyttet noe til bading. Strandsonen er tilgjengelig rundt vannet, men er stedvis vanskelig å ta seg fram i.

Konsekvenser

Planforslaget vil medføre flere hytter i området, men med få og romslige tomter, vil ikke området oppfattes som tettbebygd. Det vil oppleves at det er flere personer i nærmiljøet med et økt antall hytter, og det visuelle inntrykket av nærmiljøet vil naturlig nok endre seg ved at det blir utbygd.

Det vurderes at utbyggingen vil være akseptabel og at den ikke får noen vesentlige konsekvenser for nærmiljøet med den beskjedne utbyggingen som det legges opp til. Barn og unges interesser

5.1.2 Barn og unges interesser

Situasjonsbeskrivelse

Området er i dag ikke i særlig bruk av barn- og unge, men vannet blir benyttet av hyttefolk i området og Jeger- og fiskeforeningen har brukt Steinsvann til fiske. Det er helst i sørenden av vannet og fra kano/båt at vannet er mest tilgjengelig.

Konsekvenser

Planforslaget legger det opp til at det også blir en tilgjengelig utleggingsbrygge på SMS1. Dette vil være positivt med tanke på at det er mulighet til å stå å fiske for barn-og unge fra brygga, i tillegg til at det være en brygge hvor det er mulig å bade fra. Vannet er lite tilgjengelig for bading pr i dag.

Det er ikke krav til lekeplass/-uteoppholdsareal for fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel, men det er regulert inn et område for uteopphold, grilling, balleik ol., i feltet.

Siden området ikke har vært benyttet noe særlig av barn- og unge for øvrig, vil ikke planforslaget få noe konsekvens for denne gruppen. For barnefamilier vil området være attraktivt i form av at det er frittliggende fritidsbebyggelse som reguleres inn, med gode muligheter for lek og opphold på egen tomt, og i omkringliggende grøntområder.

5.1.3 Friluftsliv

Situasjonsbeskrivelse

Planområdet er mest i bruk av grunneierne og de som har hytte i området. Planområdet er lite benyttet av allmennheten. Området har fine kvaliteter men er ikke et område som fremstår med særlige friluftslivsinteresser. Eksisterende veier og stier gjennom området som er fine til turgåing og kan benyttes for å komme videre til områdene rundt planområdet.

Konsekvenser

De viktigste områdene for «nærfriluftsliv» er regulert inn som friluftsområder, FL i reguleringsplanen. Dette gjelder områdene langs Steinsvann, og mellom tomtene og disse vil være tilgjengelige for allmennheten. I tillegg er det regulert inn et område for uteopphold, med mulighet for etablering av grillplass, balleik ol. Det vil dermed gi enda bedre muligheter for å oppholde seg og ferdes i området.

5.1.4 Universell utforming

Nye hytter må bygges i tråd med kravene i TEK17. Utover dette er det ikke spesielle krav knyttet til universell utforming når det gjelder hytter.

5.2 Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminner og kulturmiljø er definert i Lov om kulturminner. Kulturminner er definert som alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø. Begrepet kulturmiljø er definert som områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

Situasjonsbeskrivelse

Det er ikke registrert kulturminner, kulturmiljø, eller bygninger som er fredet eller sefrak registret innenfor planområdet i Riksantikvarens kulturminnesøk, jf. fig. 12.

Konsekvenser

På bakgrunn av at det ikke er registrert kulturminner av noen form innenfor planområdet, og kulturminnevern i fylkeskommunen har ingen merknader knyttet til arkeologi i området. En konkluderer derfor med at planforslaget ikke får noen konsekvenser for temaet kulturminner og kulturmiljø.

5.3 Landskap og landskapsbilde, stedets karakter

Temaet landskapsbilde beskriver landskapets romlige og visuelle egenskaper og hvordan landskapet oppleves fra de omkringliggende omgivelsene.

Situasjonsbeskrivelse:

Planområdet heller svakt mot Steinsvann, og består av et forholdsvis flatt parti langs veien inn i området. Det er flere steder fjell i dagen med myrrenner og områder med løsmasser mellom. Der det er løsmasser vokser det i hovedsak furu med en del innslag av løvtrær, særlig bjørk. Bakken er dekket av lyng- og grassarter.

De eksisterende hyttene har utsikt mot Steinsvann. Eksisterende hytter er plassert fint i terrenget med minimale inngrep. Veien er lite synlig og er godt tilpasset terrenget.

Arealene helt ned mot vannet er stedvis bratt med vegetasjon eller torv helt ned til vannkanten. Det er god utsikt i til Steinsvann fra store deler av planområdet og gode solforhold.

Det er bilvei inn til de 3 eksisterende hyttene. Det går en traktorvei og videre en sti mellom tomt 8 og 9 og videre ut av planområdet. Nordvest i planområdet ligger et myrdrag.

Konsekvenser for landskapsbilde:

Planen legger opp til at hyttene ligger tilbaketrukket på plataet før det heller ned mot Steinsvann. Det legges opp til at hyttene skal ha saltak og jordfarger. Dette gjør at de i stor grad vil gli inn i det fargespillet som er i naturen på stedet.

I den grad det er mulig skal fine furuer og annen vegetasjon som gir kvaliteter til området få stå. Tydelige fjellfkauser bør få stå. Disse skaper både variasjon til omgivelsene og fungerer som buffer mellom de ulike hyttene. Tak skal ha matte og mørke tak, med tekking av tre, torv eller papp.

Dersom utbygger bevarer mest mulig av vegetasjonen og følger intensjonene i planen, vil feltet ikke gi store endringer for temaet landskapsbilde.

Veiene i området vil bli lagt så skånsomt som mulig i terrenget, og hovedvei følger eksisterende vei inn i feltet, slik at store inngrep unngås.

5.4 Naturmiljø - biologisk mangfold

Temaet naturmiljø omhandler naturtyper og artsforekomster som har betydning for dyrs og planters levegrunnlag, samt geologiske elementer. Begrepet naturmiljø omfatter alle terrestriske (landjorda), limnologiske (ferskvann) og marine forekomster (brakkvann og saltvann), og biologisk mangfold knyttet til disse.

Situasjonsbeskrivelse

Det er ingen registreringer innenfor planområdet i naturbasen ([Naturbase kart](#)). Fylkeskommunen påpeker at området ligger innenfor et registrert funksjonsområde for storfugl (reproduksjon/spillområde). Bestanden av storfugl er vurdert å være livskraftig. Bekken som grenser inntil planområdet i sør er en gytebekk.

Konsekvenser

Selv om planområdet grenser inntil en gytebekk, vil den ikke bli berørt av utbyggingen. Tomta nærmest bekken er allerede bebygd med hytte, og tilknyttet nytt minirensaneanlegg. Det er regulert inn friluftsområde langs bekken og byggegrense på tomta som hindrer ytterligere utbygging mot bekken.

Det er ikke kjent for eksisterende hytteeiere at det er spillplass for storfugl innenfor planområdet. Planlagt utbygging er beskjeden og i et område som allerede er bebygd med 3 hytter, og en kan ikke se at utbyggingen vil ha betydning for storfugl i heieområdene rundt planområdet. Det er store sammenhengende skogs- og heieområder rundt som ikke ligger inne som byggeområder i kommuneplanen.

Siden det ikke er interesser knyttet til naturmiljø og biologisk mangfold innenfor planområdet, eller det legges opp til tiltak som vil berøre registreringer i nærområdene, vil ikke planforslaget medføre konsekvenser for dette temaet.

5.4.1 Vurderinger knyttet til naturmangfoldloven

Naturmangfoldloven (nml) trådte i kraft 1.7.2009. Lovens formål er «at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden, også som grunnlag for samisk kultur».

Det følger av naturmangfoldloven (nml) § 7 at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet og vurderingene skal fremgå av beslutningen. En gjennomgang av prinsippene følger nedenfor.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Naturmangfoldlovens § 8 sier at kunnskapsgrunnlaget skal være godt ("bygges på vitenskapelig kunnskap"). Som nevnt tidligere foreligger det ingen registreringer innenfor planområdet av naturtyper, og ingen registreringer av prioriterte arter, verneområder, kulturlandskap, rødlistearter, MiS-figurer eller andre registreringer i innsynsløsningen Naturbasen. Det er ikke kommet krav fra offentlige instanser om at det bør gjøres registreringer knyttet til temaet naturmangfold.

Kunnskapsgrunnlaget for naturmiljøtemaet vurderes totalt sett som godt nok, og tilleggsundersøkelser vurderes ikke som nødvendig.

§9 Føre-var-prinsippet og § 10 Samlet belastning

En legger til grunn at § 9 føre-var-prinsippet er vurdert, da en har vurdert at kunnskapsgrunnlaget er godt nok, jf. vurderingen over, og sannsynligheten for skade og

potensielt skadeomfang vurderes som små. Den samlede belastningen på økosystemet, jf. § 10, vurderes også på denne bakgrunn som lite relevante.

§ 11 Kostnaden ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver.

En vurderer ikke at planforslaget vil medføre kostnader knyttet til miljøforringelse. Dersom dette skulle dukke opp, tar en til etterretning at kostnader knyttet til dette skal bæres av tiltakshaver.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

Det skal legges til rette for mest mulig skånsomme terrenginngrep, og byggegropene på de ulike tomtene skal etableres så små som mulig.

5.5 Naturressurser

Naturressurser er ressurser fra jord, skog og andre utmarksarealer, fiskebestander i sjø og ferskvann, vilt, vannforekomster, berggrunn og mineraler. Temaet omhandler landbruk, fiske, havbruk, reindrift, vann, berggrunn og løsmasser som ressurser.

Situasjonsbeskrivelse

Mesteparten av planområdet er registrert med arealtypen skog, i form av produktiv barskog, med grunnlendt grunnforhold og lav bonitet på NIBIO: <https://kilden.nibio.no>. Det er ikke registret jordbruksarealer, eller dyrkbar jord innenfor planområdet eller i nærheten av planområdet.

Planområdet omfatter bare landarealer, og det er dermed ingen ressurser knyttet til fiske, eller vannforekomster. Det er heller ikke knyttet interesser til berggrunn eller løsmasser.

Konsekvenser

En har vurdert at det ikke er knyttet verdier til naturressurser innenfor planområdet. Planforslaget får dermed ikke konsekvenser for temaet naturressurser.

5.6 Trafikk; trafikkavvikling og trafiksikkerhet

Situasjonsbeskrivelse

Adkomst til planområdet er via skogsbilvei fra den kommuneale vegen til Vestøl. Planområde ligger ca 8 km fra Gjerstad sentrum.

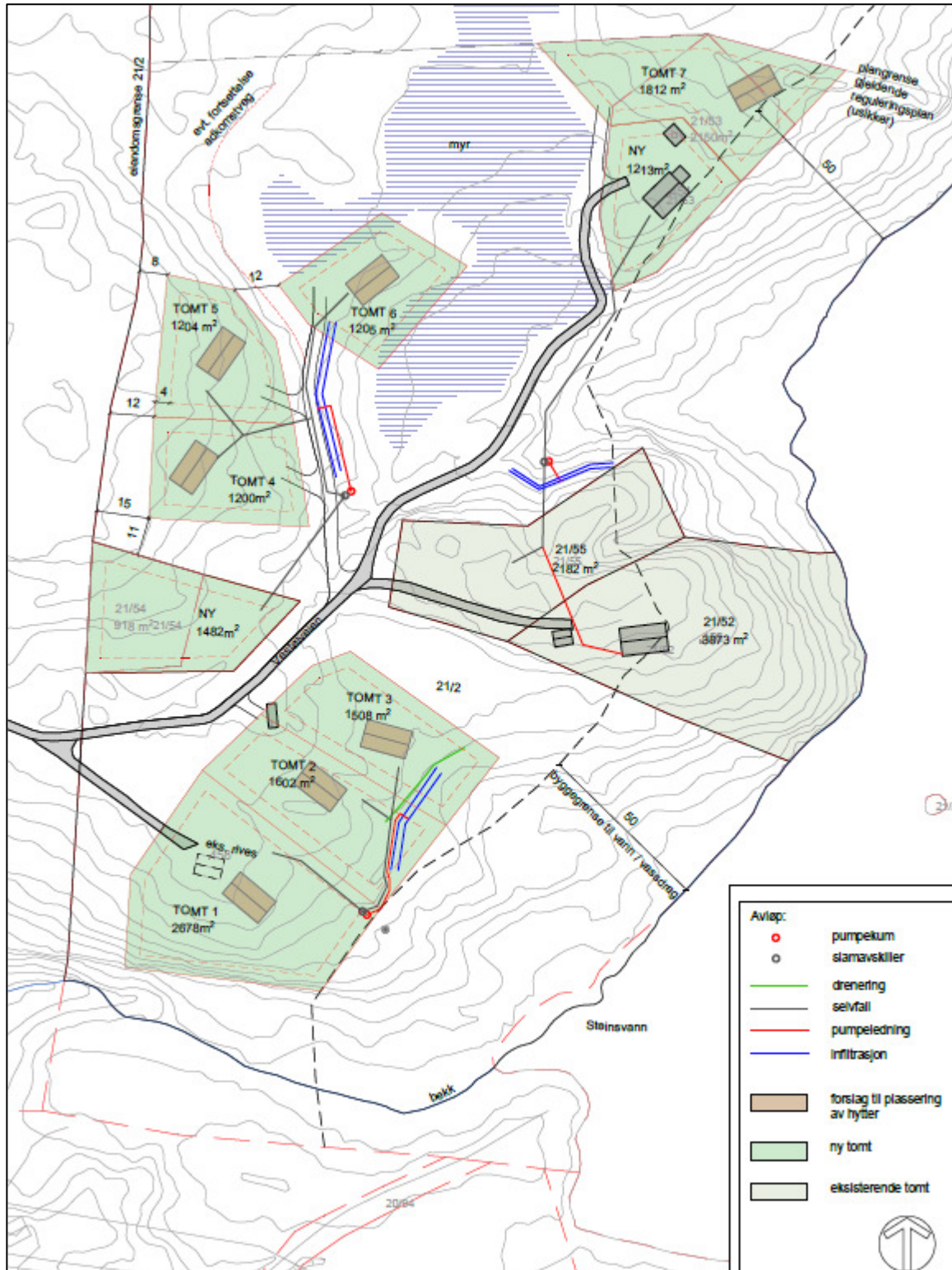
Konsekvenser

Planområdet har regulert inn private adkomstveier i planområdet, slik at alle hyttene får parkering med minimum 2 parkeringsplasser på hver tomt. Øvrig parkering skal foregå på felles parkeringsplass. Da dette er snakk om en beskjedne utbygging vil det være snakk om en liten økning i trafikk til området. En vurderer at veiene i planområdet kan tåle økningen av trafikkmengden, og at den interne veien må utbedres samtidig med bygging av stikkveiene til de nye hyttene.

5.7 Tekniske anlegg

Vann og avløp, herunder overvann og brannvann

Det vil bli bort etter vann og hytteene skal koble seg på den private avløpsordningen. Det foreligger en godkjent plan for infiltrasjonsanlegg. Denne er godkjent for de eksisterende hyttene, og vil bli oppgradert og utvidet for de resterende tomtene. Kommunens saksnummer for godkjent infiltrasjonsanlegg er 21/731.



Figur 8 Forslag til VA-plan, utarbeidet av Sør Arkitekter, datert 13.02.2023.

Vedrørende overvann er det vurdert at det ikke er behov for fordrøyning. Overvann vil bli ført til Steinsvann.

Brann

Adkomstvei til planområdet er regulert inn som privat vei, men med bredde og stigning som vil ivareta adkomst for brannbil. Det vil være mulig å snu for brannbil i det første krysset inn i feltet. Det vil være mulig å hente slokkevann fra Steinsvann.

Renovasjon

Hyttene skal benytte eksisterende renovasjonsordning i område som ligger ved Vestølveien.

6 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Risiko- og sårbarhetsanalysen er vedlagt planforslaget og det vises til denne for detaljer. Analysen er gjennomført med egen sjekkliste basert på rundskriv fra DSB. Analysen er basert på foreliggende planforslag. I tab. 2 vises oppsummering av endelig risikovurdering.

NR	Risiko	Forslag til tiltak	Oppfølging
9	Radongass i grunnen	Tiltak som måling av radon og radonsperreduk håndteres i senere byggesaksbehandling. Alle nye bygg skal ha radonsperre mot grunnenhvis ikke særlige grunner tilsier at det kan gis unntak.	Ivaretas gjennom teknisk forskrift og byggesaksbehandling
7	Skog- og lyngbrann	Brannspredning fra skog- og lyngbrann til bygninger kan forebygges ved å begrense vegetasjon mot planlagt bygningsmasse. Dersom det etableres et belte med lite vegetasjon rundt området vil det fungere som en branngate dersom det skulle oppstå en skogbrann i området. Planlagte samlingsplasser / snuplasser bør kunne fungere som innsatsplasser for brannvesenet.	Ivaretas gjennom teknisk forskrift.

Tab. 2 Endelig risikovurdering.

Oppsummering:

De ulike «uønskede hendelser» er identifisert i innledende ROS-analyse (se sjekkliste for avdekking av uønskede hendelser i eget vedlegg). Hver identifiserte hendelse er vurdert i eget analyseskjema i forhold til sannsynlighet og konsekvens med hensyn på «liv og helse», «stabilitet» og «materielle verdier». Vurdering av sannsynlighet og konsekvens er basert på tilgjengelig kunnskap.

Det er kun 2 tema/hendelser der tiltak må vurderes i forhold til nytte. Hvilke tiltak som er planlagt fremgår av kommentarer til hvert enkelt tema. Tema som er vurdert er følgende:

Punkt 7: Skog- og lyngbrann

Punkt 9: Radongass i grunnen

7 Gjennomføring av planforslaget og økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ikke regulert inn offentlige formål innenfor planområdet, og dermed ingen arealer eller anlegg som skal overtas av kommunen. Etablering av flere hytter i området vil medføre inntekter til kommunen i form av eiendomsskatt og kommunale avgifter.

Vann- og avløpssystem vil være privat, men må godkjennes av kommunen.

8 Forslagsstillers oppsummering av planforslaget

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

Det er 4 godkjente tomter etter disposisjonsplanen, der 3 er bebygd. I tillegg ble det fradelt en 5. tomt for noen år tilbake. Det legges opp til å fortette og utvide området med 6 nye hytter, slik at det kan bli totalt 11 hytter i planområdet. De nye hyttene er lagt i bakkant av, eller mellom eksisterende hytter. Det er regulert inn byggegrenser på tomtene nærmest Steinsvann, og utarbeidet bestemmelser som styrer plassering, størrelse, høyder, estetikk og terrengarbeid m.m. på hver tomt. Det er lagt opp til kjørevei til hyttene, og min 2 p-plass ved hver hytte. Det er i tillegg lagt til rette for 1 felles parkeringsplass.

Planforslaget er vurdert i forhold til ulike tema, og det har vært gjennomført undersøkelser og avklaringer knyttet til ulike tema. Det er avklart at det ikke er potensiale for kulturminner i området, og planforslaget får dermed ikke konsekvenser for dette tema. En har også vurdert at planforslaget ikke får konsekvenser for tema som naturmiljø, eller naturressurser. Også for nærmiljø, barn- og unge og friluftsliv har en vurdert at planforslaget får lite konsekvenser. Det er regulert inn friluftsområder og et uteoppholdsareal som fremmer aktivitet. Allmennheten kan også ferdes og oppholde seg i området og planforslaget legger til rette for at områdene utenfor blir mer tilgjengelige med oppgradering av veiene.

Vi kan ikke se planforslaget vil få vesentlige konsekvenser for de temaene som er omtalt over. Det er forsøkt å gjøre tilpasninger og forslag på plankart og gjennom reguleringsbestemmelser for å tilpasse utbyggingen til terreng og omgivelser.

9 Vedlegg

- Forslag reguleringsplankart, datert 15.02.23
- Forslag reguleringsbestemmelser, datert 15.01.23
- Plankart på sosifil, datert 15.02.2023
- Illustrasjonsplan med forslag til VA-løsning, datert 13.02.23
- ROS-analyse, datert 15.02.23
- Merknader ved kunngjøring om oppstart av planarbeid