
Oppdragsgiver:	Reidar Landrud/Nybyggeren/Lindland Maskin
Oppdrag:	618253 – Reguleringsplan Hundingsland
Sak:	Planinitiativ – underlag for forhåndskonferanse
Dato:	18.04.2018
Skrevet av:	Kåre Kalleberg

INNHold

1	Bakgrunn.....	1
2	Planinitiativ.....	1
2.1	Formål.....	1
2.2	Planområde.....	2
2.3	Bebyggelse og anlegg og volum.....	2
2.4	Utbygningsvolum og høyder.....	2
2.5	Funksjonell og miljømessig kvalitet.....	3
2.6	Landskap	3
2.7	Forhold til kommuneplan og reguleringsplan	3
2.8	Interesser som berøres	3
2.9	Samfunnssikkerhet – ROS analyse	3
2.10	Varsling av planen.....	3
2.11	Samarbeid om medvirkning.....	3
2.12	Konsekvensvurdering.....	3

1 BAKGRUNN

Dette notatet danner grunnlaget for forhåndskonferanse for reguleringsplan Hundingsland på gnr 17, bnr 1,2,4,5,6,7,8,,11,12 m flere ut fra «Forskrift om behandling av private forslag til regulering etter plan- og bygningsloven» av 8.12.2017.

Notatet beskriver innholdet i planinitiativet med utgangspunkt i kravene i Forskriften.

2 PLANINITIATIV

2.1 Formål

Formålet med planen er å utarbeide reguleringsplan for eiendommene på gnr 17 med en rekke bnr ut fra arealdisponering i kommuneplanen der det er lagt opp til ny boligbebyggelse og fritidsbebyggelse samt småbåthavn.

Planen dekker i store trekk planområdet fra tidligere planarbeid som ble avsluttet i 2013. Med O. Schevik som regulant.

Kommunen er blitt orientert om at planarbeidet er startet opp med Asplan Viak som regulant.

Oppdragsgivere for planarbeidet er følgende grunneiere:

- Reidar Landrud, bnr 4,6,19
- Åge Gabrielsen , bnr 1
- Laila Utheim etter med avtale med Nybyggeren/Lindland Maskin: bnr 7,18,23
- Gunleik Haugom: bnr 2,5

2.2 Planområde

Planområdet er vist i vedlegg 1 på oversiktskart. Plangrensen følger eiendomsgrenser og naturlige avgrensinger med terrengformasjoner.

I planområdet inngår ikke området for planid 201703 på gnr 17 bnr 9 der det er utarbeidet planforslag som fremmes for 1.gangs behandling den 18.4.2018.

Planarbeidet ansees ikke å få virkning utover planområdet ettersom planområdet utgjør en helhet med basis i kommunal atkomstveg fra fylkesvegen.

2.3 Bebyggelse og anlegg og volum

Planområdet inkluderer eksisterende bebyggelse og grunneiere som ikke er initiativtakere i planen for å få en helhetlig plan uten hvite flekker. Grunneiere som ikke står bak planen vil bli kontaktet i planfasen slik at planen som fremmes for 1.gangs behandling er i tråd med status og ønsker om tiltak for den enkelte grunneier.

Det planlegges 5-6 ny boliger i planen i angitt område for slik bebyggelse i kommuneplanen.

Det planlegges anslagsvis 50 – 70 fritidsboliger i planområdet med tilpasning til det området som er avsatt i kommuneplanen.

Det planlegges småbåthavn med anlegg med flytebrygger med bølgebryter sør for båtplasser som er fastsatt i siste Jordskifte på gården. Det vil inngå en tilrettelegging av atkomst til dagens båtplasser.

Nytt flytebryggeanlegg kan gi plass til opptil 100 båtplasser innenfor avsatt areal i kommuneplanen.

2.4 Utbygningsvolum og høyder

Utnyttelse på boligtomter og fritidstomter vil være det som er vanlig for eneboliger og frittliggende hytter i tilsvarende planer. Plassering av nye hytter tilpasses terreng og vil ligge utenfor 100m belte langs sjøen med en tilpasning.

Det planlegges sjøboder, naust og enkelte båthus med tradisjonell stil knyttet til småbåthavna. Det er i dag noen naust i området.

2.5 Funksjonell og miljømessig kvalitet.

Planen vil basere seg på bruk av eksisterende kommunal veg med nødvendig omlegging der vegen går like ved dagens bebyggelse på bnr 5. Kryss med Fv i inngår med utbedring for siktsoner. Atkomstvegen til sjøen / nordre del av planområdet vil følge eksisterende veg som er bygd og har stigning 1:6. Det må etableres møteplasser på vegen.

I småbåthavna planlegges i utgangspunkt ikke anlegg for utsetting /opptak av båter av hensyn til at dette er for plasskrevende. Miljøanlegg knyttet til slik plass for opptak av båter (rampe) vil da ikke være behov for.

2.6 Landskap

Planen gir ikke vesentlig virkning på landskap og omgivelsene. Det er tidligere foretatt en landskapsanalyse som underlag for kommuneplanen. Denne vil bli oppdatert i forhold til den bebyggelse som vil inngå i planen.

2.7 Forhold til kommuneplan og reguleringsplan

Arealdisponeringen vil i hovedsak være i tråd med kommuneplanen.

Reguleringsplan planid 201703 på bnr 9 er utarbeidet uten samordning av atkomstveg med planlagt bebyggelse etter kommuneplanen. Det bør derfor skje en drøfting av denne planen sett i forhold til dette planinitiativet slik at planene er samordnet med hensyn til atkomstveger og tillatt byggevolum pr tomt.

2.8 Interesser som berøres

Planen ansees å berøre grunneier av bnr 9 der det er behov for samordning av planene med hensyn til atkomst og utvidet bruk av kommunal veg for ny bebyggelse.

2.9 Samfunnssikkerhet – ROS analyse

Det skal utarbeide ROS analyse som del av planen. Vi kan ikke på dette stadium se forhold som berører samfunnssikkerhet. Sikring av skråningen på dagens kommunale veg er et punkt som kommunen må vurdere i behandling av planid 201703. Likeledes fjellsikring av fjellskjæring ved masseuttak/flytting av kommunal veg i sør i planid 201703. Bygg og anlegg legges i sikker høyde i forhold til forventet havnivåstigning.

2.10 Varsling av planen

Forslag til varslingsliste for planen er vedlagt. I tillegg kommer alle grunneiere som inngår i planområdet og som grenser til planområdet. Disse er foreløpig ikke medtatt i listen.

2.11 Samarbeid om medvirkning

Det vil ved utarbeidelse av planen bli tatt kontakt med de øvrige grunneiere som ikke står bak planen for å samordne arealbruk og fange opp momenter og utbyggingsønsker. Øvrig medvirkning vurderes ut fra innspill til meldingsfasen.

2.12 Konsekvensvurdering

Planen vurderes ikke å omfattes av forskrift om konsekvensutredning ettersom det er foretatt en hovedavklaring av byggeområdene i kommuneplanen av 2015.

Det foreligger nå nytt kartgrunnlag med 1m koter som gir mulighet til bedre tilpasning til terreng av bebyggelse og anlegg i forhold til tidligere planlegging i området.

Det er foretatt registrering av ålegras i sjøen. Planlagt utbygging av småbåtanlegg vil i liten grad komme i konflikt med registreringen.

I området er biologisk mangfold og forminner undersøkt tidligere og innspillene ligger som grunnlag for overordnet plan.

Det vil inngå unders egne utredninger av ras/skred som del av planbeskrivelsen.

Forminner i sjø regnes med å måtte undersøkes som del av planarbeidet.

Vedlegg

Vedlegg 1. Avgrensning av planområdet

Vedlegg 2: Varslingsliste for oppstartmelding