



1. gangs behandling av planforslag for "Detaljreguleringsplan for hytter og bolig, gnr 54 bnr. 1, Bordviga, planID 201802

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for miljø, plan og drift	19.06.2019	54/19

Endelig vedtak fattes av Hovedutvalg for miljø, plan og drift

Rådmannens forslag til vedtak:

HMPD vedtar med hjemmel i pbl § 12-10 å legge forslag til detaljreguleringsplan for hytter og bolig, gnr 54 bnr. 1, Bordviga Plan ID 201802 ut til offentlig ettersyn. Dette gjøres på følgende vilkår:

1. Nytt rekkefølgekrav: Opprustning av kommunal veg må gjennomføres eller sikres gjennomført før det gis tillatelse til bygging nye fritidsboliger i området.
2. Nytt rekkefølgekrav: Krav om at det må utarbeides teknisk plan for boligene.
3. Nytt punkt i bestemmelsene § 3 (for fritidsboligene): Glass som er synlig fra sjøen skal være av en type som gir lite refleks.
4. Bestemmelse § 4.5 d) presiseres at høyde måles fra ferdig gulv nederste etasje dvs 1. etasje eller underetasje

Hovedutvalg for miljø, plan og drifts behandling 19.06.2019:

Rådmannens tilleggspunkt:

Boder tillates oppført med høyeste gesims- og mønehøyde henholdsvis 2,4 m og 3,5 m målt fra ferdig gulv

Forslag fra Torunn Tjomsland (V):

Tomter i 100 m beltet tas ut.

Felles forslag:

Planen sendes tilbake til regulant. Det ses på en veitrase / adkomst som er mer adskilt fra eksisterende hytter. Og planen oppdateres i henhold til rådmannens forslag til vedtak med tilleggspunkt.

Avstemming:

Forslag fra Torunn Tjomsland (V) fålt med 5 mot to stemmer fra Torunn Tjomsland (V) og Tordis Alise Blørstad (Ap).

Ved alternativ avstemming mellom rådmannens forslag til vedtak og felles forslag, ble felles forslag enstemmig vedtatt.

Hovedutvalg for miljø, plan og drifts vedtak 19.06.2019:

Planen sendes tilbake til regulant.

Det ses på en veitrase / adkomst som er mer adskilt fra eksisterende hytter.

Planen oppdateres i henhold til rådmannens forslag til vedtak med tilleggspunkt.

SAKSORIENTERING

	Vurdert i saksfremstillingen	Ikke relevant
Økonomi		
Likestilling		

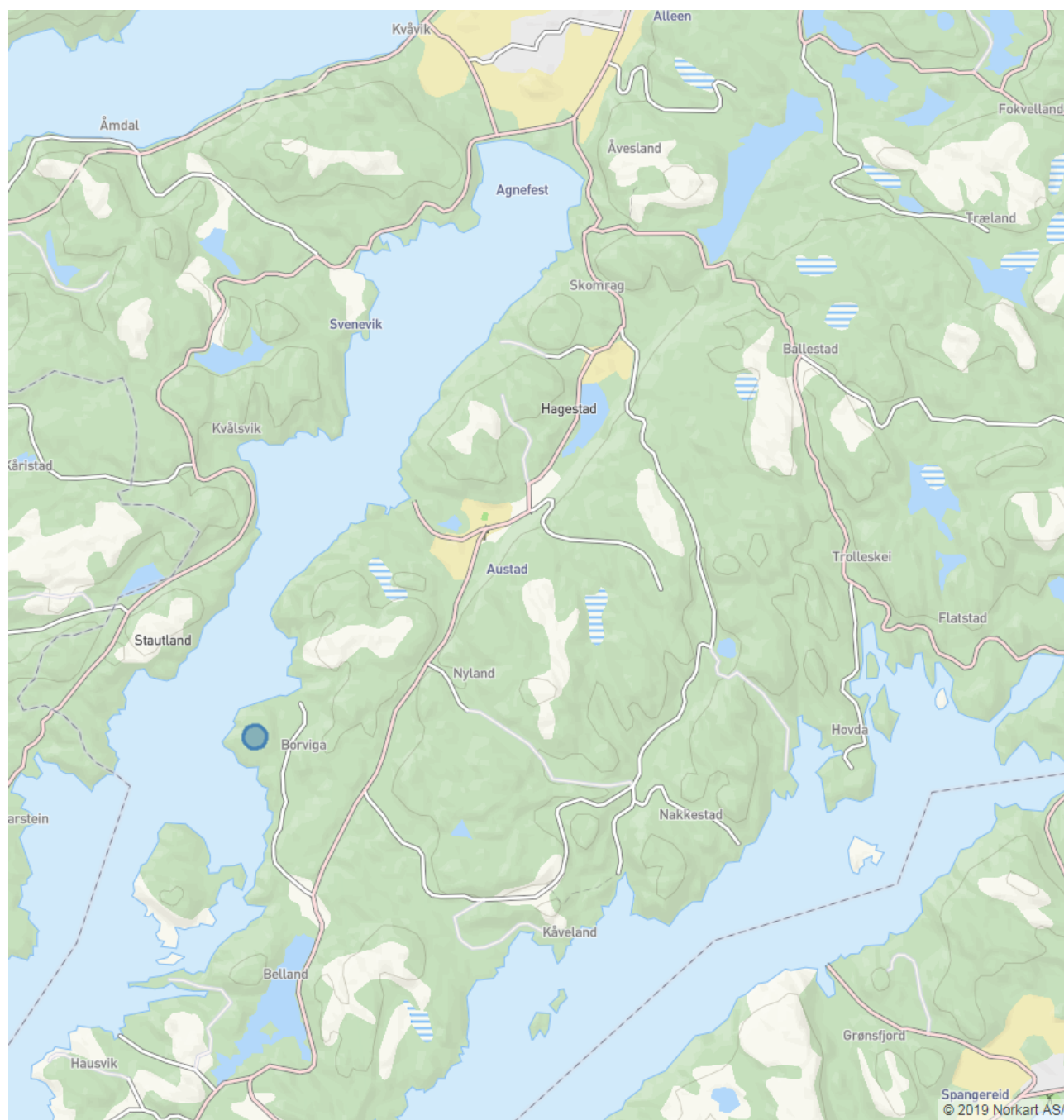
Planforslaget

Tiltakshaver for planarbeidet er Hav til Hei Invest AS. Planarbeidet utføres av arkitektkontoret Kristiansen & Selmer-Olsen AS.

Hjemmelshaver for hovedbruk 54/1 er pr. 01.06.19 Bjørn Stanley Utheim.

Planområdets beliggenhet og eiendomsforhold

Planens begrensning omfatter hovedbruket 54/1, men også fritidseiendommer fradelt fra denne, og utgjør et areal på ca. 380 daa

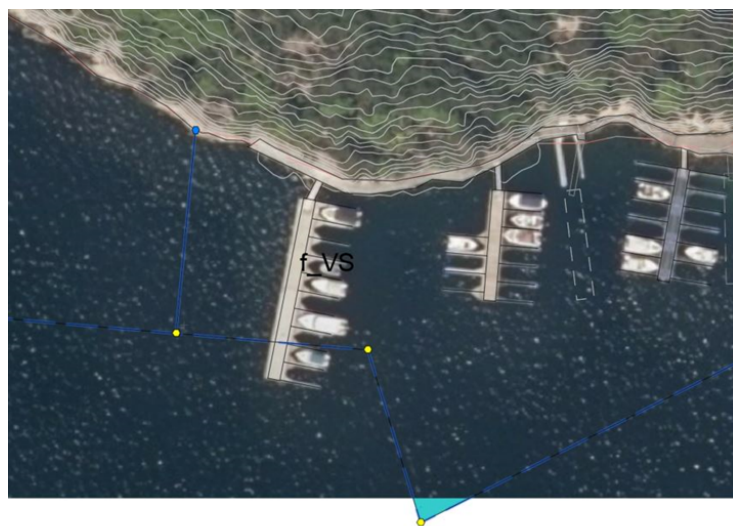


Blå ring angir omtrentlig planområdet

Avvik mellom plangrense i oppstartsmelding og innlevert planforslag

Sammenligning av ortofoto og varslet planavgrensning viser at det er avvik mellom plangrense og faktisk etablert bryggeanlegg. Som følge av dette har forslagsstiller utvidet planavgrensningen i det

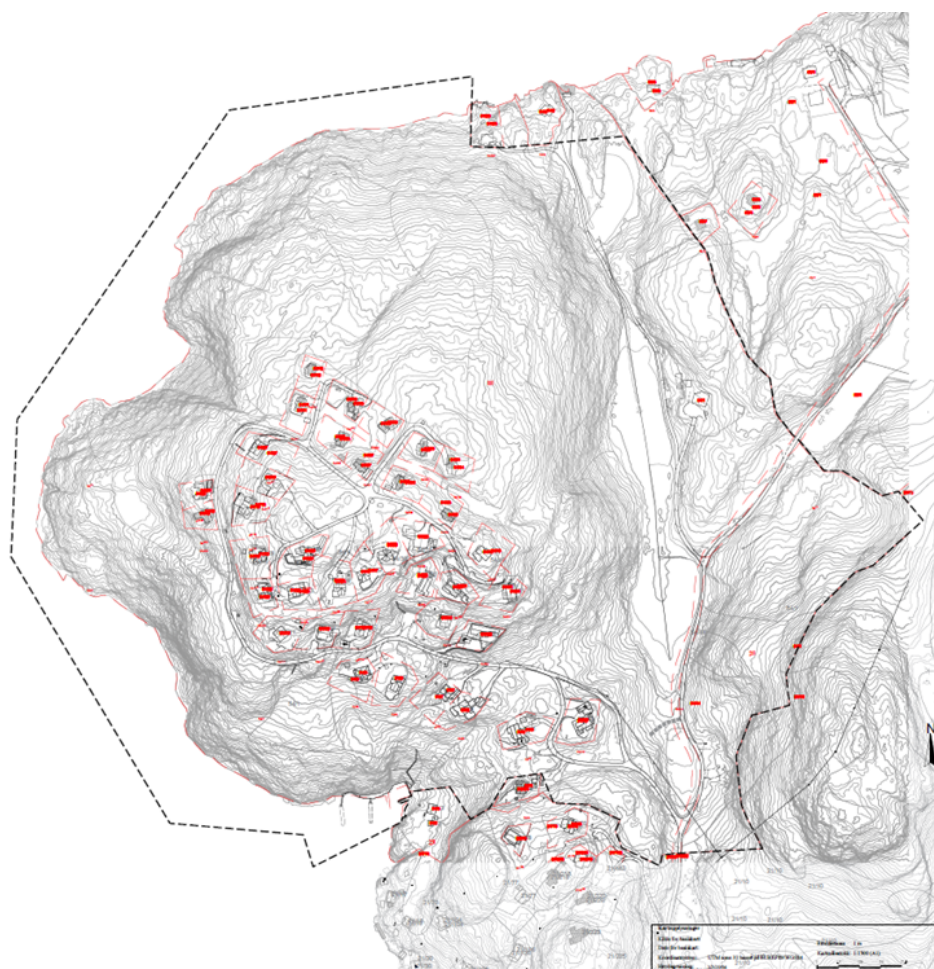
aktuelle området til å omslutte faktisk bryggeanlegg. Planforslaget legger ikke opp til en fortetting av båtplasser innenfor området.



Småbåthavna - Flyfoto og planavgrænsning oppstartsmeldingen.



Småbåthavna - Flyfoto og planforslaget



Kart oppstartsmelding

Hensikten med reguleringen

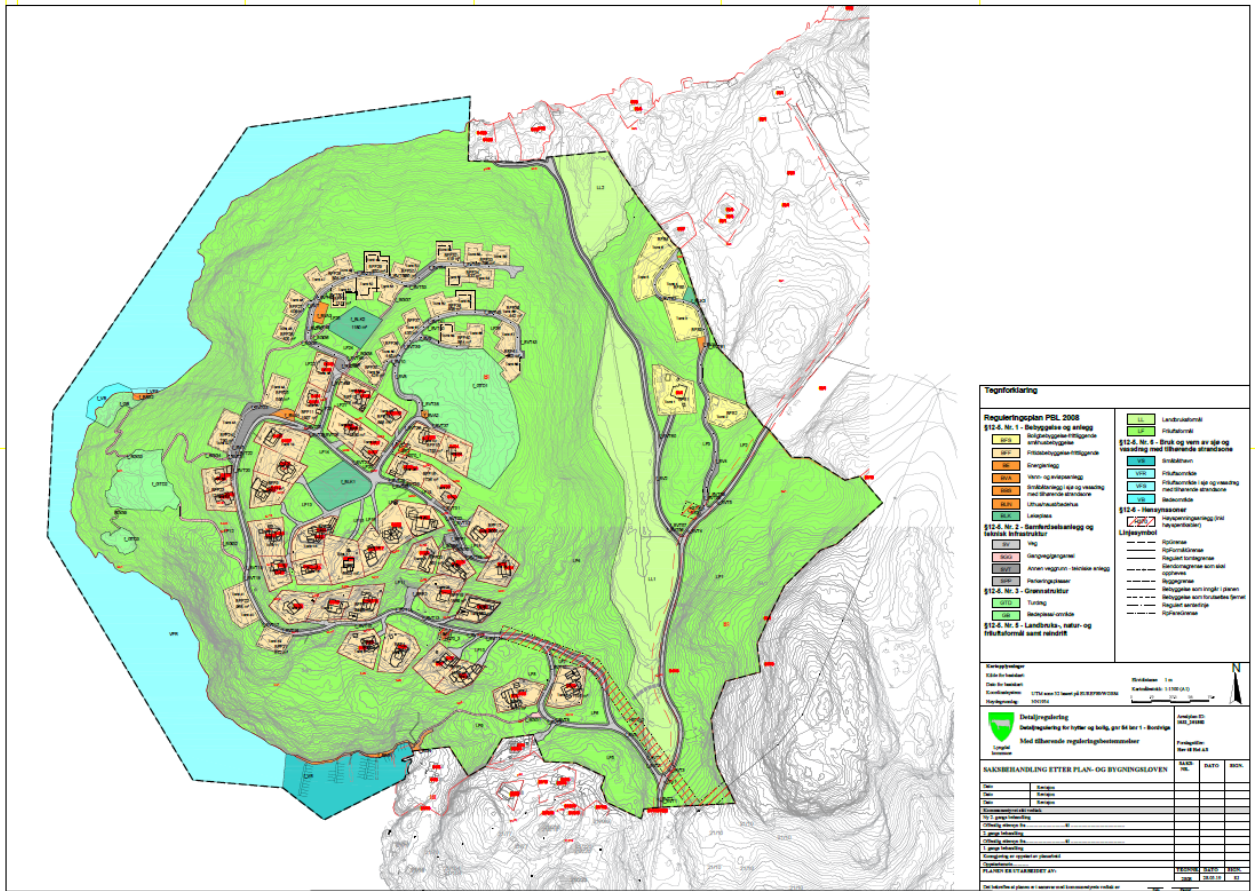
Formålet med planarbeidet er å legge til rette for ny utbygging/fremtidig utvikling av byggeområder i kommuneplanen B1 og FB2 samt regulere inn eksisterende fritidsbebyggelse. Det er bygd flere fritidsboliger i området som ikke er i tråd med gjeldende plan. Planforslaget retter opp i avvikene. Alt areal fra gjeldende plan for «Bordvika - reguleringsplan for hytter - gnr 54/1» planID 199001 er tatt med i ny plan og vil erstattes med ny plan.



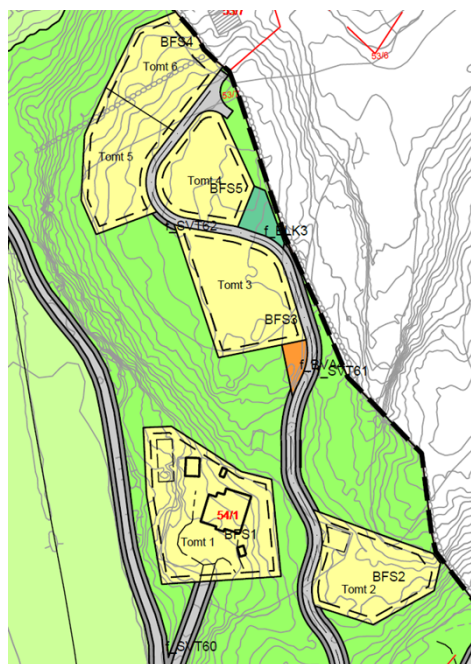
Utklipp gjeldende plan + grunnkart.

Planforslaget legger til rette for

- 6 byggeområder/tomter for bolig innenfor område B1. Innenfor området er det i dag bygd 1 bolig.
- 38 eksisterende og 29 nye fritidsboliger.
- 37 eksisterende båtplasser
- Boder i tilknytning til småbåtanlegget
- Lekeplasser og turdrag/rekreasjonsområder samt badeplass
- Sammenhengende gangstier innenfor planområdet for hyttefeltet samt til badeplass og rekreasjonsområde ved sjøen.



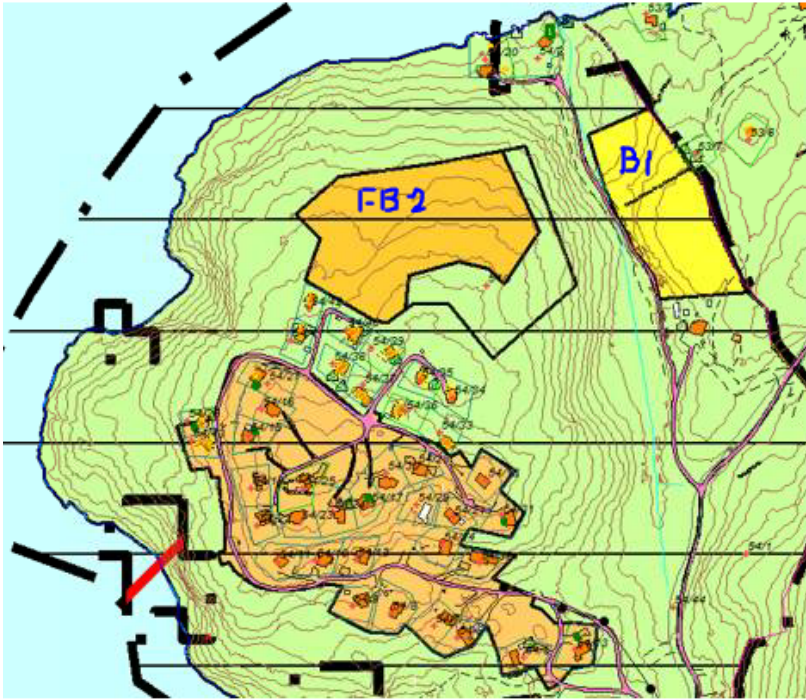
Plankart



Utklipp plankart - boligdel

Forhold til eksisterende/overordnede planer

Området er i dag regulert i reguleringsplan for Bordviga vedtatt 31.05.90, med endring 07.10.04. Kommuneplanen for Lyngdal vedtatt 03.09.15 åpner for utvidelse av eksisterende hyttefeltet – område FB2 samt et område avsatt til bolig i tilknytning til en eksisterende bolig (B1).



Utklipp gjeldende kommuneplan + grunnkart



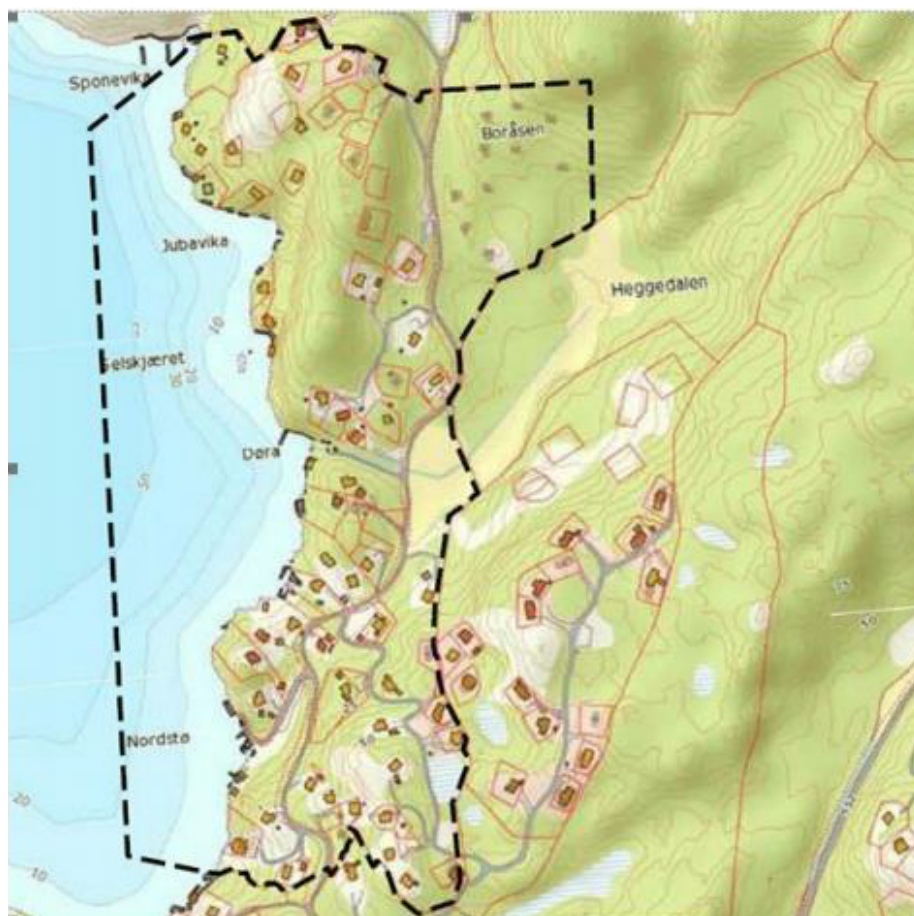
Utklipp gjeldende plan + grunnkart.

Avvik ift. overordnet plan

Deler av eksisterende fritidsbebyggelse er ikke i tråd med avgrensning i gjeldende plan/kommuneplanen. Planforslaget vil rette opp i disse avvik. Nye byggeområder i planen er i hovedsak avsatt til disse formålene i kommuneplanen, men det finnes noen avvik jfr. skisser i saksframlegget. Forslagsstiller har begrunnet avvikene med at hensikten om å ivareta terrengformasjoner.

Tilgrensede planer

Reguleringsplan for del av gnr. 21/10 – fortetting planID 201002 og Belland – reguleringsplan for hytter – gnr 21/10 planID 200604. Det er meldt oppstart av endring av disse planene i 2015. Planforslaget har vært oppe til politisk behandling, og er vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn. Endring av planen har fått planID 201409



Planavgrensning oppstart av ny tilgrenset plan – planID 201409.

Annet

Landskapsanalyse for FB2 datert 16.01.14.

Vurdering ift forskrift om konsekvensutredning

Forslagsstiller har vurdert planlagte tiltak i forhold til forskrift om konsekvensutredninger med vedlegg. Planområdet består av tidligere uregulerte arealer, men vurderes å være i tråd med gjeldende kommuneplan. Planlagte tiltak er i tråd med overordnede plan og faller dermed ikke inn under forskriftens §§ 2, 3 eller 4. Planlagte tiltak vurderes som ikke konsekvensutrednings-pliktige.

Forskrift om konsekvensutredning § 6 angir hvilke planer etter pbl som alltid skal behandles etter forskriften og hvilke det må gjøres vurderinger ift hvilke konsekvenser forslaget har. I bokstav b står det: reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen. Vedlegg I punkt 25 står det nye bolig- og fritidsboliger som ikke er i samsvar med overordnet plan.

Det er noen avvik fra kommuneplanen/reguleringsplan hvor noen tomter er plassert utenfor avgrensningen i kommuneplanen se kommentar i vurderingen. Kommunal- og moderniseringsdepartementet har utarbeidet et veiledningsnotat juli 2017 ift reglene om konsekvensutredninger for planer etter pbl. Kommunen oppfatter det slik at det er mulig å gjøre mindre endringer/avvik fra overordnet plan uten at det blir krav om konsekvensutredning. Avvikene anses å være i beskjedent omfang og kan vurderes å være i tråd med intensjonen i overordnet planverk. Aktuelle tomter er spredd. Videre er det i planbeskrivelsen gjort redegjort for konsekvensene samt utarbeidet illustrasjoner. Det vises også til vurderingen i saksframlegget. Konsekvensene anses å være tilstrekkelig vurdert. På den bakgrunn vurderer rådmannen at planlagte tiltak ikke er konsekvensutrednings-pliktige.

Planprosess

Det ble avholdt oppstartsmøte den 31.05.18.

Melding om planarbeid ble sendt ut ved brev av 16.06.18 og samtidig annonsert i Lister. Frist for merknader var satt til 20.08.18.

Det kom inn merknader fra offentlige instanser og private personer. Merknadene er oppsummert nedenfor:

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder, datert 07.08.18

noe bebyggelse legges utenfor områdene som lagt ut til utbyggingsformål i kommuneplanen. I utgangspunktet mener Fylkesmannen at en bør følge opp kommuneplanen. Ber kommunen ta stilling til forskrift om konsekvensutredning. Minner om at stortinget har gitt 100-metersbeltet langs sjøen en særskilt beskyttelse gjennom pbl § 1-8.

Ber om at følgende vurderes:

- Klima- og energiplanlegging
- Folkehelse
- Støy
- Estetisk utforming/landskapsestetikk
- Universell utforming
- Barn og unges interesser
- ROS-analyse
- Prinsippene i naturmangfoldloven
- Statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Vannforskriften

Vest-Agder fylkeskommune, seksjon for plan og miljø, datert 31.08.18

Fylkeskommunens interesser i planarbeidet vil primært være knyttet til landskapsvirkningene av bebyggelsen, utøvelse av friluftsliv og ferdsel i naturen samt barn og unges interesser.

Har ingen spesielle innvendinger mot at plassering av nye enheter avviker noe fra overordnet plan, såfremt det ikke får negative virkninger for landskapet eller hindrer ferdsel i forkant av bebyggelsen mot sjøen. Viktig med tydelige bestemmelser som sikre tilpasning til terreng, plassering og evt. farge-/materialbruk.

Fylkeskonservator har ingen merknader.

Statens Vegvesen, datert 12.07.18

Statens vegvesen har ingen merknader til varselet.

Fiskeridirektoratet, datert 25.06.18

Kartlegging av marine naturtyper i Miljødirektoratets naturbase og i Fiskeridirektoratets kartløsning viser ingen registrerte gruntvannsområder med bløtbunn i nærheten av det aktuelle området, klassifisert som viktig. Det er heller ikke registrert nasjonale eller viktige regionale fiskeriinteresser i nærhet av tiltaksområdet.

På den bakgrunn har ikke Fiskeridirektoratet region Sør noen merknader til den varslede detaljreguleringen av gnr/bnr 54/1 i Lyngdal kommune.

Kystverket Sørøst, datert 02.07.18

Planområdet omfatter sjøarealer og ligger ved bileden i Rosfjorden hvor det er nyttetraffikk. Vi minner om at sikkerhet og fremkommelighet for alle brukere av sjøen er viktige tema ved planlegging i eller nær sjøen, og vi ber om at dette tas med i planarbeidet. Det må ikke planlegges tiltak som kan svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i bileden.

Borvika Vel v/Helge Sande, datert 15.08.18

1. Angående krav til konsekvensutredning
Stusser over konklusjonen vedrørende konsekvensutredning. Viser til tidligere planer om utbygging i området har blitt stoppet fra fylkeskommunalt hold på bakgrunn av manglende overordnede planer fra Lyngdal kommune tilknyttet infrastruktur.
2. Angående spørsmål om fortetning fra grunneiers side

Protesterer på forslaget om ytterligere fortetning da dette vil gi uante konsekvenser for eksisterende hytteeiendommer. Forslaget antas å innebære en omregulering av eksisterende friarealer, lekeplass(er) og oppstillingsplasser for biler. En ytterligere fortetning vil redusere kvaliteten på området som den eksisterende fritidsbebyggelse ligger i betydelig grad. I varselet om planoppstart gis det ingen antydning om hvor i det eksisterende hyttebebyggelse utbygger ser for seg en fortetning. I så måte oppfattes varselet å inneholde manglende opplysninger knyttet til dette.

3. Utfordringer knyttet til eksisterende infrastruktur

- Eksisterende vei

Ber om at den eksisterende inn til dagens hytteområde ikke planlegges brukt ved utbygging og tilgang til FB2. Ny adkomstvei til FB2 bes utredet i sammenheng med B1. Begrunnes med: Ikke dimensjonert for anleggstrafikk da deler av strekket er bygget på sviktende grunnmasser. Økt trafikk vil gi økt støy- og støvplager. Usikkerhet angående tidsbruk på utbygging.

- Drikkevann

Ber om at det gis garanti for at eventuelle ytterligere brønner knyttet til FB2 ikke vil ødelegge for eksisterende brønner. I tilfelle eksisterende brønner påvirkes av en utbygging av FB2 må utbygger gi garantier for at ett slikt bortfall av vann rettes opp kostnadsfritt for eksisterende hytteeiere.

- Kloakk

Eksisterende anlegg er kun dimensjonert for eksisterende hyttebebyggelse.

Ny utbygging krever behov for ytterligere et slikt anlegg med dertil fare for støy og luktplager.

- Strøm

Hva med eksisterende infrastruktur her? Vil den bli belastet med ytterligere fare for mere nede tid?

4. Angående tilkomst til utbyggingsområde FB2 og B1

Vei til FB2 og B1 må ses i sammenheng.

Gitt ny vei etableres nord for FB2 må eksisterende veier i eksisterende hyttebebyggelse, som vist under, sikres med bommer for å hindre biltrafikk fra BF2 gjennom eksisterende hyttebebyggelse.

5. Utbyggingstakt

Hvor mange hytter ser utbygger for seg å bygge per år?

Planlegges det hytter for salg eller utleie? Utleie vurderes mer negativt.

6. Angående kontakt med utbyggingsaktør Hav til Hei

Bordvika Vel sitt initiativ til videre dialog er ikke fulgt opp av Hav til Hei. I så måte oppfatter ikke styret i Bordvika Vel at utbygger har vært tilstrekkelig proaktiv i å kartlegge synspunkter/innsigelser før varsel om planoppstart.

Forslagsstillers kommentar

1. Dagens situasjon vedrørende overordnet planverk er at ønsket utbygging innenfor FB2 og B1 er i tråd med overordnet planverk. Sammenligning med tidligere prosesser vedrørende utbygging er derfor ikke relevant. Behov og eventuelt omfang av utbedring av infrastruktur vil i dialog med kommunen komme frem som følge av pågående planprosess.
2. For den del av planområdet som omfatter eksisterende fritidsbebyggelse foreslås det ikke fortetting mellom eksisterende bebyggelse. Planforslaget tar for seg å regulere etablerte tiltak, slik at lekeplass, parkeringsplasser o.l. reguleres med det omfang det har i dag. Vedrørende manglende

informasjon i oppstartsvarsel vil vi presisere at det på et så tidlig stadium ville være unaturlig å presentere denne informasjonen da det kun er et varsel om at planarbeid skal påstartes.

3. **Eksisterende vei:**

Planforslaget legger opp til å benytte seg av eksisterende veg for adkomst til nye hytter. Alternativ vegtrase som presentert i varsel er ikke vurdert aktuell som følge av stigningsforhold, landskapsvirkning og arealbruk. En naturlig konsekvens av økt belastning på eksisterende vegtrase vil være utbedring av denne, og helst i dialog med Bordvika Vel, da dagens brukere av veien har god kjennskap til hvilke områder som er mest kritiske. Hvor lang tid en slik utbygging vil ta er på nåværende tidspunkt vanskelig å uttale seg om, da dette er styrt av ytre faktorer som etterspørsel, finansiering osv.

Drikkevann:

Innspill vedrørende drikkevann og garanti for eksisterende brønner synes å være av privatrettslig forhold. En utbygging av foreslått omfang vil måtte omfattes av en teknisk plan i forbindelse med byggesøknad.

Kloakk:

Nye hytter skal tilknyttes nytt kloakkanlegg innenfor avsatt formålsområde. At nytt anlegg, av nyere dato enn eksisterende anlegg, utgjør en fare for støy og luktplager for eksisterende bebyggelse er ikke vurdert å være reelt.

Srøm:

AE Nett AS har uttalt seg til oppstartsvarselet og påpekt behovet for oppgradering av nettet i området som følge av ønsket utbygging. Avsatt område for det aktuelle anlegget er påtegnet plankartet og videre dimensjonering/utbygging skjer i regi av AE Nett AS.

4. Viser til kommentar til innspill pkt. 3. ang eksisterende vei.
5. Vedrørende utbyggingstakt vises det til kommentar til innspill pkt. 3 ang eksisterende vei. Vedrørende formålet med utbyggingen ønsker vi å opplyse om at intensjonen for utvikling av eiendommen er salg av hytter.

Tas til etterretning.

Robert Scholten, datert 26.06.18

1. Plassering av nytt fellesområde

Fra mitt ståsted er det liten logikk i å regulere et nytt fellesområde med en plassering som antydnet på kartet. Eksisterende hytter disponerer allerede (2) fellesområder og behøver slett ikke et nytt plassert som i kartet. Brorparten, om ikke alle, nye hytter kommer til å ligge i FB2 formålsfeltet i den nordlige utbredelse av eksisterende hyttefelt. Et nytt fellesområde bør plasseres i tett sammenheng med og i bakkant av dette «delfeltet». Her bør det også minnes om at dette området allerede er «ryddet» for skog (snauhogst) og tilrettelegging for fellesareal her vil derfor ikke medføre ytterligere terrenginngrep eller nye sår i vegetasjonen. Det mulige nye fellesområdet, som skissert på kartet, vil derimot være svært uheldig med tanke på inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng. Også fra et brukerperspektiv er dette et lite egnet sted med dets eksponering mot vest/nordvest og således svært utsatt for den rådende vindretning. Dette er lite ønskelig fra et brukerperspektiv og vil også kunne medføre støy- og lukt (grill) plager lenger opp i eksisterende hyttefelt.

2. Fortetting i eksisterende hyttefelt

Jeg aksepterer at grunneier/eiendomsutvikler prøver å regulere hytter inn i friluftsområdet og endatil innenfor 100 meters beltet. Jeg vil ihvertfall gjøre det klart at dette vil fremprovosere sterke synspunkter som gå imot en sånn regulering. Et forsøk på å presse inn nye hytter i ytterkant av veisvingen i eksisterende felt vil dessuten helt klart stride med hensynet å unngå forringelse av kvaliteter for eksisterende hytter.

Forslagsstillers kommentar:

1. Bakgrunnen for valgt plassering av nytt fellesområde er at det aktuelle området helt tydelig innehar noen kvaliteter som ikke eksisterer på samme måte noen andre steder i området. Dette er i tillegg et område hvor en begrenset innsats vil gi betydelige resultater med tanke på området som et felles rekreasjonsområde. Hvorvidt den enkelte hytteeier velger å benytte seg av dette området vil være opp til den enkelte det gjelder, men det i seg selv vurderes ikke som et sterkt argument for at det ikke bør realiseres. Vedrørende bekymringer angående støy og lukt har vi vanskelig for å se at de reelle konsekvensene av denne type bruk, innenfor dette området, skulle tilsi å være av større sjanse for hytteeiere enn hva som er å forvente fra øvrige naboers bruk av sine eiendommer. Det aktuelle området er ca. 100 lengdemeter og 35 høydemeter fra klagers eiendom, og vi har vanskelig for å se at den primære sjenansen mtp. nevnte bekymring skal komme fra dette området.
2. Fra terrasse tilhørende eksisterende fritidsbebyggelse på tomt 9 og ned til underliggende veg er det ca. 7,0 høydemeter. Fra tomt 10 og 11 er det ca. 13,5 høydemeter. Bestemmelsene for de aktuelle tomtene 39, 40 og 41 regulerer høyeste tillatt kotehøyde for ferdig gulv. For tomt 39 er denne satt til maks kote +54,0. Tomtehøyde for den del av tomten som ligger langs veien er ca. kote +56,0. I ytterste konsekvens vil bebyggelsen med 2 etasjer høyest kunne oppnå en totalhøyde inntil kote +60,0. Dette innebærer at den aktuelle bebyggelsen på tomt 39, i sin helhet, vil være minimum 3,0 m lavere enn terrasse for bakenforliggende hytte på tomt 9. For tomt 40 og 41 er tilsvarende høydeforskjell, i ytterste konsekvens, 10,5 m lavere enn hytter på bakenforliggende tomter 10 og 11.

VURDERING

Bebyggelse

Planforslaget legger til rette for 29 nye hytter og 5 nye boliger. Det er angitt byggegrenser, utnyttelsesgrad og høyde. Det er videre stilt krav om farge for nye fritidsboliger, at fritidsboliger innenfor samme delområde må ha samme takform og generell utforming, angitt kotehøyde for den enkelte tomt samt at ny bebyggelse (med unntak av tomt 44) skal ha helt eller delvis tilbakefylt nederste etasje. Det er for boligene stilt krav om at glass som er synlig fra sjøen skal være av type som gir lite refleks, Det er for fritidsboligene ikke stilt noen slikt krav. Rådmannen anbefaler at det også for fritidsboligene stilles tilsvarende krav.

Hyttene er plassert som en forlengelse av eksisterende hyttefelt og ikke mellom eksisterende hytter. Noen tomter, for eksempel tomt 39-44 er plassert i nærheten/foran eksisterende tomter/bebyggelse.

Ved valg av kotehøyde er det lagt vekt på at plassering av tomtene ikke tar utsikt fra eksisterende tomter. Noen tomter er ikke i tråd med kommuneplanen. Forholdet - både avvik ift kommuneplanen og planlagte tomter ift eksisterende bebyggelse - er nærmere kommentert i eget punkt i vurderingen.

Utnyttelsesgraden BYA 40% eller maks 300 m² for hyttene og 500 m² for boligene. Dette er iht. kravene i kommuneplanen. Tomtestørrelsen varierer, men for fritidsboliger ca. 450 m² Eksisterende tomter i hyttefeltet er ca. 800-1300 m². Boligtomtene har en størrelse på 750-1000 m².

Parkeringskrav

Parkeringskravet er 3 pr boenhet for boligene og 2 pr boenhet for hyttene. Dette er iht. den kommunale normen. 1 enhet kan være i garasje. I tillegg er det innenfor gjeldende plan 2 mindre områder - f_SPP1-2, som er regulert til felles parkeringsplass. Gjeldende plan har ikke noen krav om parkering. Nevnte parkeringskrav gjelder også for eksisterende tomter.

Vann, avløp og overvannshåndtering

Det er regulert inn 4 områder for vann- og avløpsanlegg. Videre er det for hyttene satt inn rekkefølgekrav (§ 22) om at det må lages en teknisk plan som viser vannforsyning og utslippsanlegg, dimensjonert for alle enheter. Det er for boligene ikke satt tilsvarende krav. Rådmannen anbefaler at det settes inn et rekkefølgekrav om teknisk plan som gjelder for boligene.

Det er ikke sagt noe om overvannshåndtering, men det legges til grunn at overvann håndteres på egen tomt. Det anse så være gode muligheter for det både for fritidsboligene og boligene.

Småbåtanlegg - I eksisterende flytebryggeanlegg skal det være plass til 37 båter. Planforslaget legger ikke opp til noen endringer her.

I tillegg er det lagt opp til mulighet for å bygge en trebrygge innenfor området BBS2. Brygga er kun tenkt brukt til kortvarig opphold, slik at de som kommer sjøveien kan få tilgang til de fine tur- og rekreasjonsområder i område f_GTD2, f_GTD3 og f_GB i planen.

I tilknytning til eksisterende flytebryggeanlegg BBS1 tillates det oppført boder. Det er ikke angitt noen antall, men det er satt krav til høyde, farge (rød) og størrelse (6 m²). Størrelsen på bodene er iht. kommuneplanen krav i bestemmelse § 3.8. Kun en etasje. Videre er det stilt krav om at bodene skal ha samme formspråk /lik utforming. Det er noe avstand mellom bryggene og areal avsatt til boder BUN. Dette pga. terrengformasjon.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltakene medfører ikke kommunal overtaking av vei eller VA anlegg. Deler av adkomstvei er kommunal vei og planlagt utbygging vil medføre økt trafikk på en allerede belastet vei. Planbestemmelser bør gjennom rekkefølgekrav sikre nødvendig opprusting av kommunal vei som følge av utbyggingen. Dette også i likhet med krav andre utbyggere i området har fått.

Barn og unge, friluftsliv

Område for fritidsboliger

I planforslaget er det regulert inn 2 lekeplasser i tilknytning til område for fritidsboliger – f_BLK1 og f_BLK2. f_BLK1 er eksisterende lekeplass, opparbeidet og i bruk i dag. Lekeplassen ligger sentralt i gjeldende plan, solfylt plassert og med god atkomst fra hyttene i gjeldende plan. Lekeplassene har en størrelse på ca. 1,8 da. I forbindelse med nye fritidsboliger er det satt av et område til for lek, sentral ift nye fritidsboliger. Det er regulert inn flere gangveier som fører til dette lekeområdet og det er i bestemmelsene satt inn krav som sikrer opparbeidelse av gangveiene. Lekeplassen har en størrelse på ca. 1,2 da og ligger som en del av et større platå. Tilgrensede areal er regulert til friluftsmål. Forslagsstiller har vurdert at område er godt egnet for etablering av lekeplass. Rådmannen er enig i den vurderingen. I følge planbeskrivelsen skal denne lekeplassen opparbeides som kvartalslekeplass, slik at kommuneplanens krav om kvartalslekeplass oppfylles. Det er i bestemmelse § 8 stilt krav om at det i forbindelse med etablering av lekeplassen skal legges stor vekt på god terrengtilpasning og naturlig materialbruk for eksempel balansestang, klatrestativ. Det er viktig at lekeplassen tilrettelegges slik at den tilbyr variert lek, slik at den blir attraktiv for både stor og små barn, samt kan fungere som et samlingssted for folk i området. Det er i bestemmelse § 8 bokstav c stilt krav om opparbeidelse med henvisning til kommunens norm for utforming av lekearealer. Rådmannen vurderer at forholdet er ivaretatt.

Det er videre stilt krav om at lekeplassen skal være opparbeidet før det søkes om brukstillatelse/ferdigattest for fritidsboliger på tomt 44-68 (§ 24).

Innenfor planområde er det et område «på høyden» som består av barnålskog – benevnt f_GTD1. Området ligger i kort avstand til ny lekeplass, f_BLK2. Område er regulert til turdrag og vil være et fint område til rekreasjon. I dag er område noe i bruk. Bla er det trehytte her. Det er i bestemmelsene åpnet for at det innenfor alle turdrag kan legges til rette for felles utendørs rekreasjon og friluftsliv. Det tillates etablert tiltak som gapahuk og bål plass samt nødvendige sittegrupper. Det er i bestemmelsene ikke stilt noe krav om videre opparbeidelse av dette området. Som nevnt ligger området i kort avstand til ny lekeplass, f_BLK2.

Vest i planområdet er det satt av et større område for friluftsliv og rekreasjon. Området består av et stort platå med noen mindre omkringliggende platåer. Innenfor områdene er det i bestemmelsene åpnet for at det tillates lagt til rette for felles utendørs rekreasjon og friluftsliv, med tiltak som gapahuk og bål plass samt nødvendig sittegrupper. I nærheten, Langs sjøen er det et område med tilgjengelige svaberg. Det er satt av et område til bade plass f_GB som kan tilrettelegges for bading og annen friluftaktivitet. Bade plassen har en fin beliggenhet, i en vik og vil ligge i le for vind og sjø. Det legges i planforslaget opp til etablering av stier i området – inntil 2 m bredde på stien.

Slik området her fremstår i dag er det ingen utstrakt bruk. Med enkel tilrettelegging i form av stier og mindre tiltak som trapp, sitteplasser og gapahuk er det vurdert at område vil bli en positiv tilvekst for både eksisterende og nye fritidsboliger. Innenfor område f_BBS2 legges det i planforslaget til rette for at det kan etableres en brygge med plass til 2-3 båter. Plassene skal kun brukes til kortvarig opphold, og sikre at båter kan legges til og benytte det attraktive område.

Planforslaget har regulert inn flere stier som gjøre lekeplasser og grøntområder lett tilgjengelige fra flere steder og en trygg adkomst. Det er stilt krav om opparbeidelse av alle nye stier i hyttefeltet og samt for rekreasjonsområde ved sjøen. Stiene kan opparbeides i bredde 1,5-2 m.

Planforslaget legger opp til gode muligheter for friluftsliv.

Område for boliger

I tilknytning til boligene er det regulert inn en lekeplass f_BLK3, plassert ved tomt 3 og 4. Lekeplassen er gunstig plassert ift nye tomter. Det er store områder rundt/tilgrensede områder som er regulert til friluftsmål som også gir mulighet for lek og tilgang på natur og friluftsliv. Det er ikke oppgitt noen størrelse på tomtene, men utfra målinger i kartet varierer tomtestørrelse fra ca. 750m² – ca. 1000 m². Etter en samlet vurdering legger rådmannen til grunn at lekeplass og nærområde gir tilstrekkelig tilbud til mulighet for lek og friluftsliv.

Pga. avstand til skole/barnehage, er man avhengig av transport til/fra barnehage/skole.

Konsekvenser av planforslaget

Landskapsvirkning

I forbindelse med kommunedelplan for Austdhalvøya ble det satt krav om landskapsanalyse som grunnlag for avgrensning av byggeområder. Dette på bakgrunn av innsigelse fra Fylkesmannen og Fylkeskommunen pga. manglende landskapsanalyse. Kristiansen & Selmer-Olsen AS utarbeidet landskapsanalyse, datert 16.01.14. I landskapsanalysen er det konkludert med:

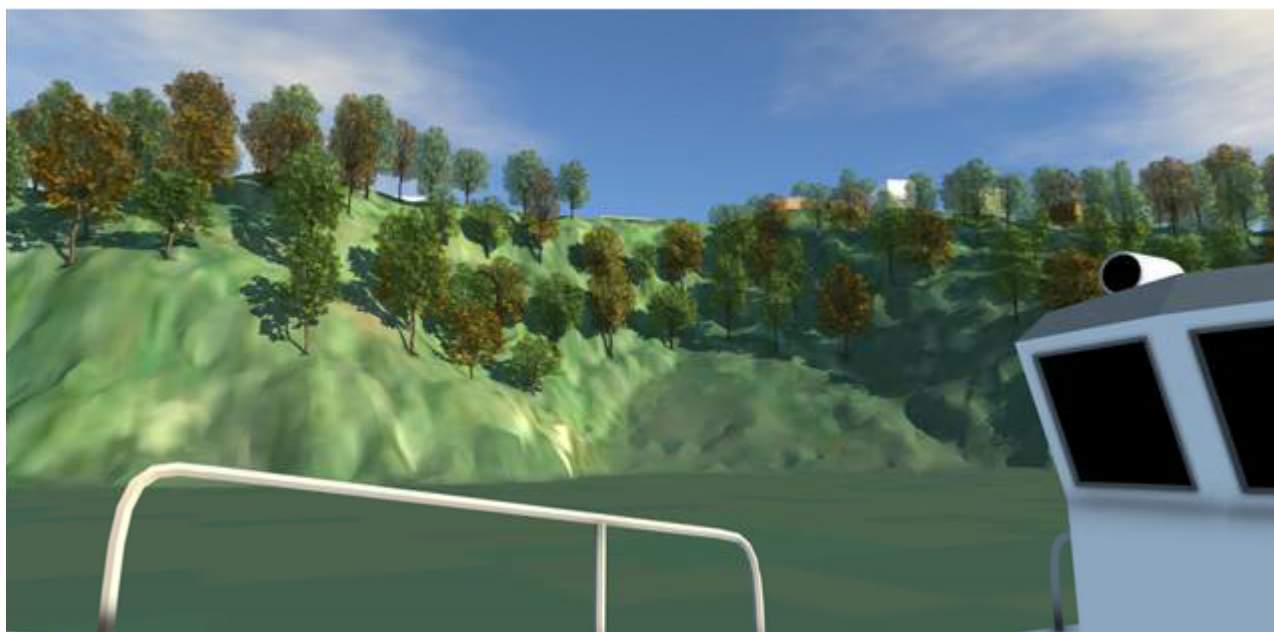
Det konkluderes med at konsekvens av foreslått utbyggingsområde er **Middel konsekvens** med følgende tilrådning: «*Dersom utbygging skal gjennomføres, må skogen på toppen av Furuhobden og i randsonen av utbyggingsområdet mot nord og øst bevares. I forbindelse med avgrensning og plassering av byggeområder, må hensynet til fjernvirkning, silhuettvirkning og landskapstilpasset bebyggelse tillegges stor vekt, samt sikres i bestemmelsene til planen.*»

Konklusjonen i landskapsanalysen er fulgt opp ved å sette strenge krav i bestemmelsene til nye tomter samt at det legges opp til at trelinje mot sjø og skogholt i området høyeste del bevares for å unngå silhuettvirkning. Område på høyden er også vurdert å være et fint rekreasjonsområde, og vil dermed i tillegg til å dempe silhuettvirkningen fungere som et rekreasjonsområde.

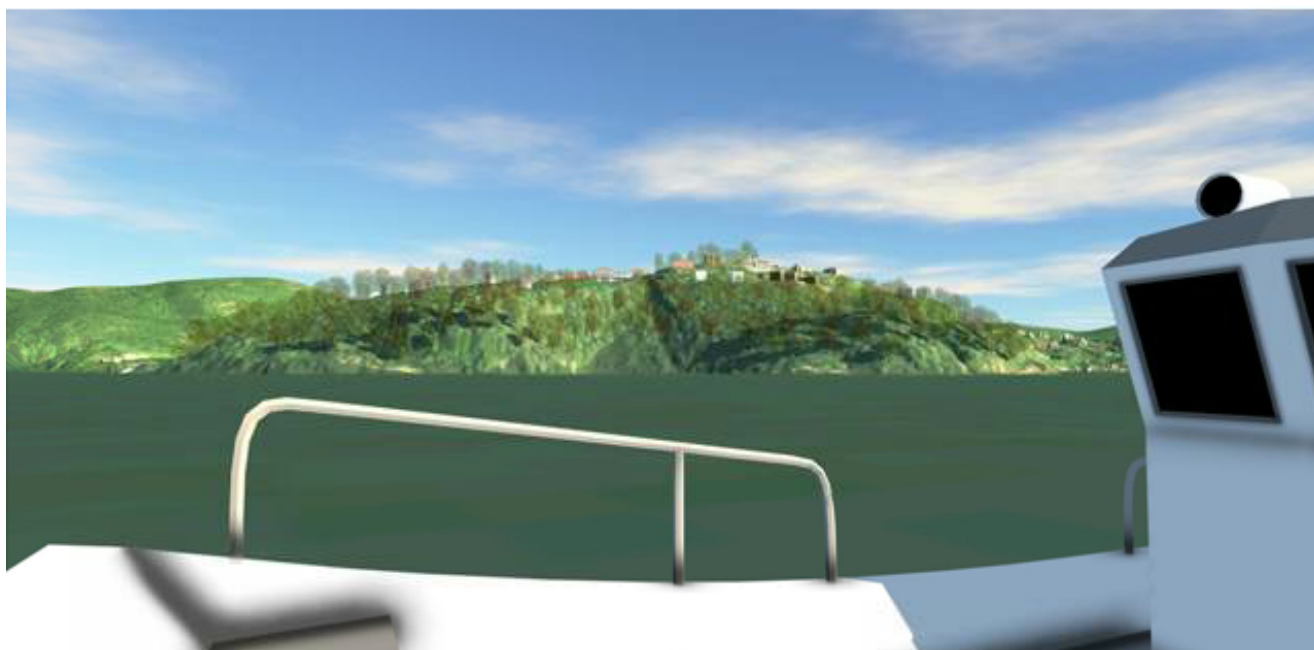
Det er i bestemmelsene satt krav om at hyttene skal bygges i 2 etasjer og underetasje skal oppføres med tilbakefylling mot terreng. Dette for å begrense inntrykket. Utnyttelsesgraden er 40 %, men tomtene er forholdsvis små, slik at selve grunnflaten blir mindre enn for eksisterende hytter. Det er angitt kotehøyde for den enkelte tomt for å minimere behov for murer og fyllinger. Det er satt begrensninger på synlig skjæringer/murer/fylling – 2 m. Nye tomter, dvs tomt 39-68 er delt inn i delområder. Det er i bestemmelsene satt krav om at all bebyggelse innen et delområde skal ha samme takform og generelle uttrykk. Det skal være mørk farge på bebyggelsen med minimalt avbrekk på lister, hjørner og karmen. Det er for boligene stilt krav om at glass mot sjøen må være litereflekterende. Rådmannen anbefaler at tilsvarende krav også settes til fritidsboligene.

Avgrensningen av byggeområde i kommuneplanen bygger på landskapsanalysen. Ift avgrensningen av byggeområdet som er i kommuneplanen berøres ikke 100 meters belte langs sjøen. Tomtene 39-45 er ikke inkludert i landskapsanalysen og ligger også nærmere sjøen enn 100 meter. Tomtene er følgelig heller ikke i tråd med avgrensning av byggeområde i kommuneplanen. Avviket er av forslagsstiller begrunnet med å ivareta terrengformasjonene.

Det er utarbeidet illustrasjoner som viser hvordan planlagt bebyggelse vil bli. Eksisterende hyttefelt representerer allerede et brudd i området. Nye tomter er plassert som en forlengelse/utvidelse av eksisterende hyttefelt. Området ligger forholdsvis høyt og pga. høydeforskjellen vil man måtte på god avstand for å kunne se hyttene, evt. fra toppene i hyttefeltet på motsatt side av Rosfjorden. I følge planbeskrivelsen er det ved utarbeidelsen av planforslaget lagt vekt på at nye hytter ikke skal bli dominerende ift eksisterende hytter, men heller underordne seg eksisterende bakenforliggende bebyggelse.



Illustrasjon nærvirkning – kilde Planbeskeivelsen/KSO.

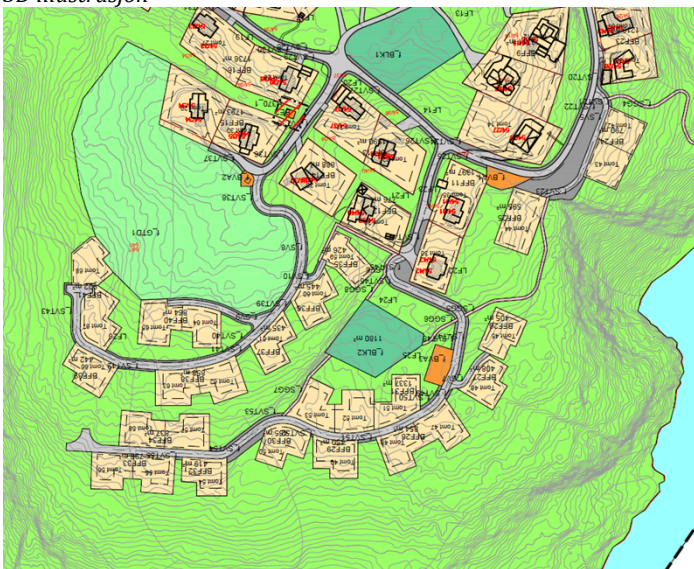


Illustrasjon midtfjords. Kilde KSO.

Hvite klosser illustrerer ny bebyggelse. Illustrasjonen øverste illustrasjon viser nærvirkningen. Til venstre skimtes tak på tomt 45, og til høyre ses tomt 43. Taket på planlagt bebyggelse på tomt 44 kan man såvidt skimte. Underste illustrasjon viser fjernvirkningen. Fra denne vinkel er det bebyggelse på tomt 42-43 som er mest synlig. Andre planlagte nye fritidsboliger er minst framtrødende og underliggende bakenforliggende bebyggelse.

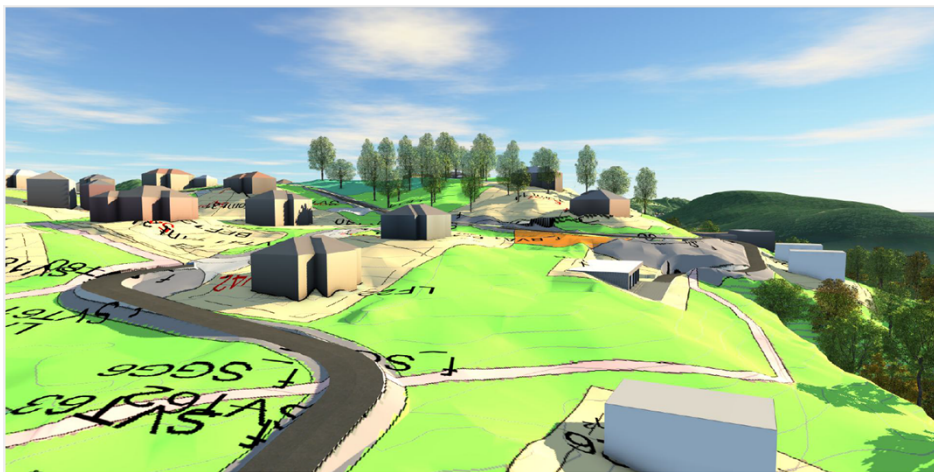
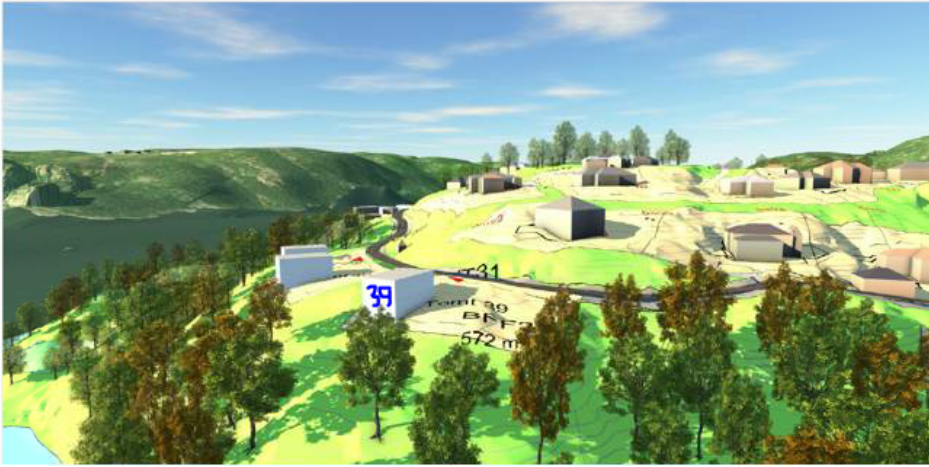


3D illustrasjon



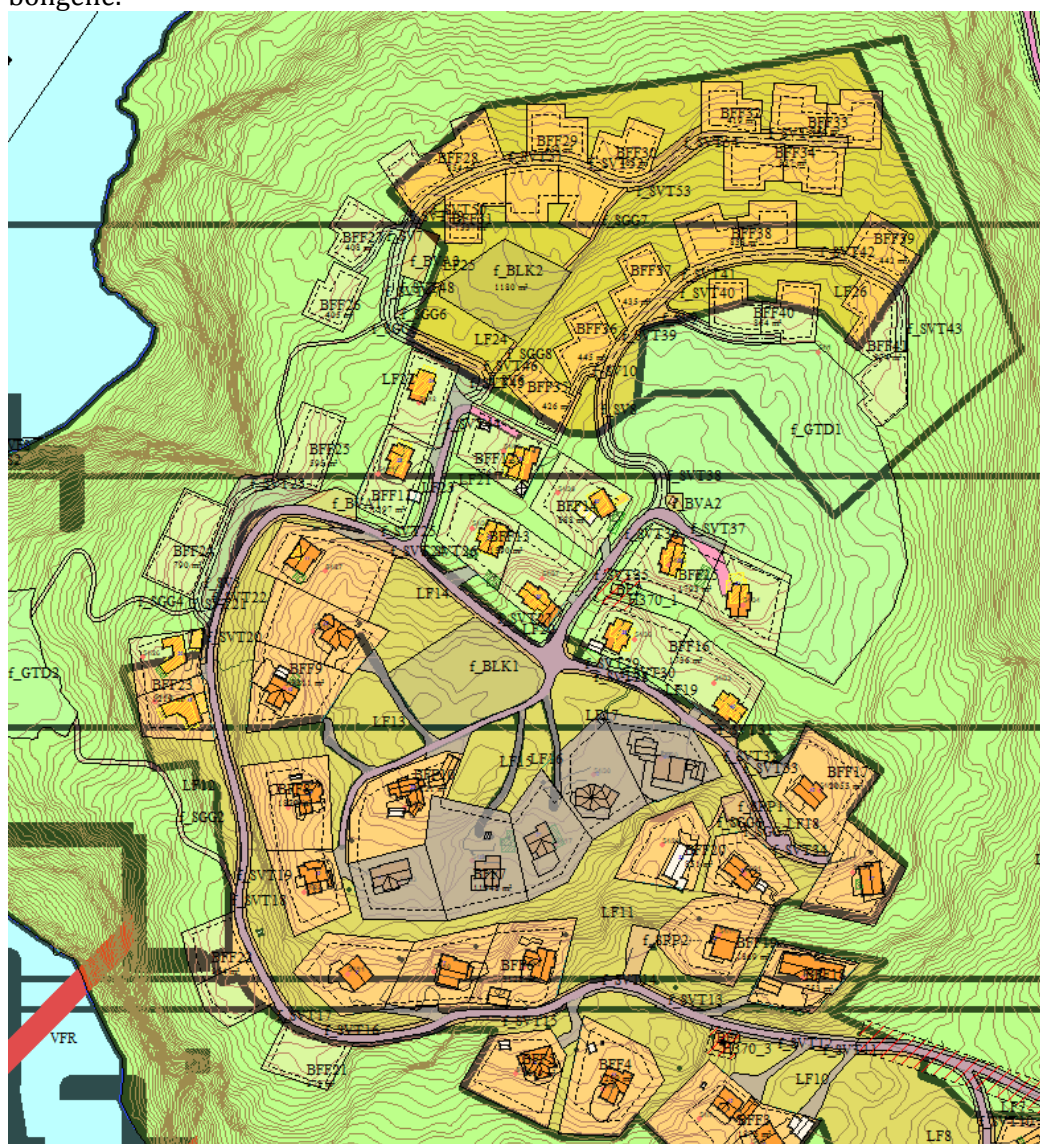
Utklipp plankartet i aktuelle område.



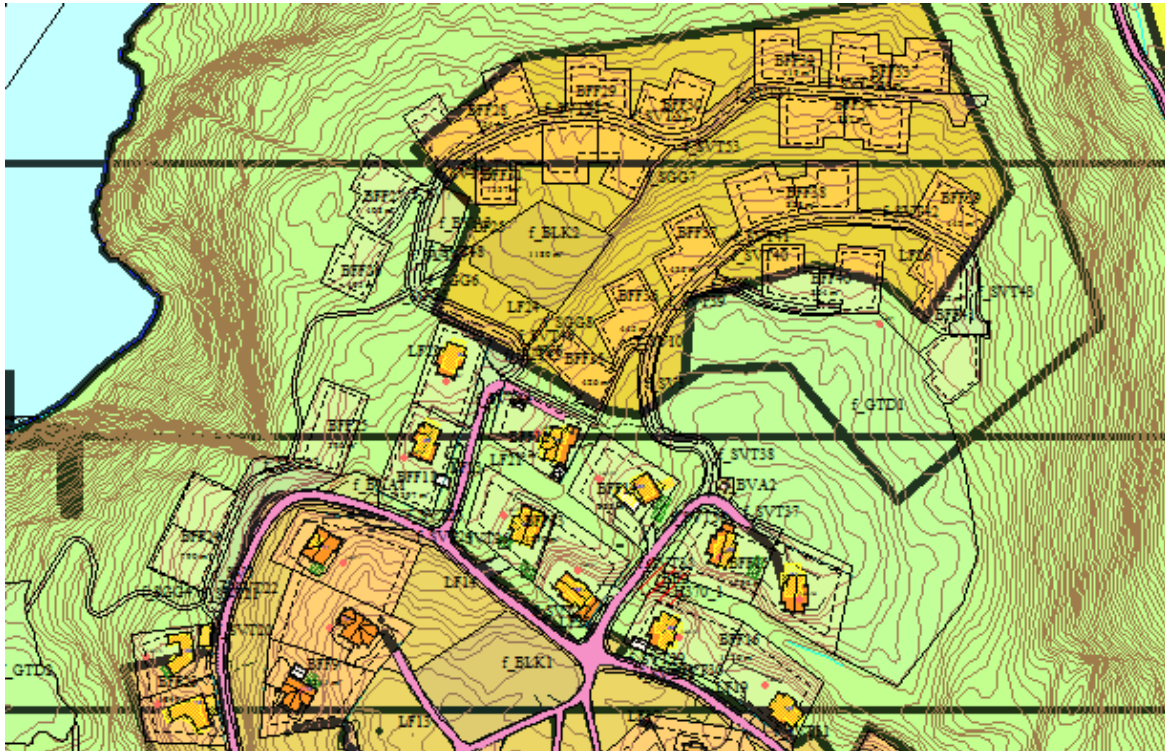


Ift. overordnet plan

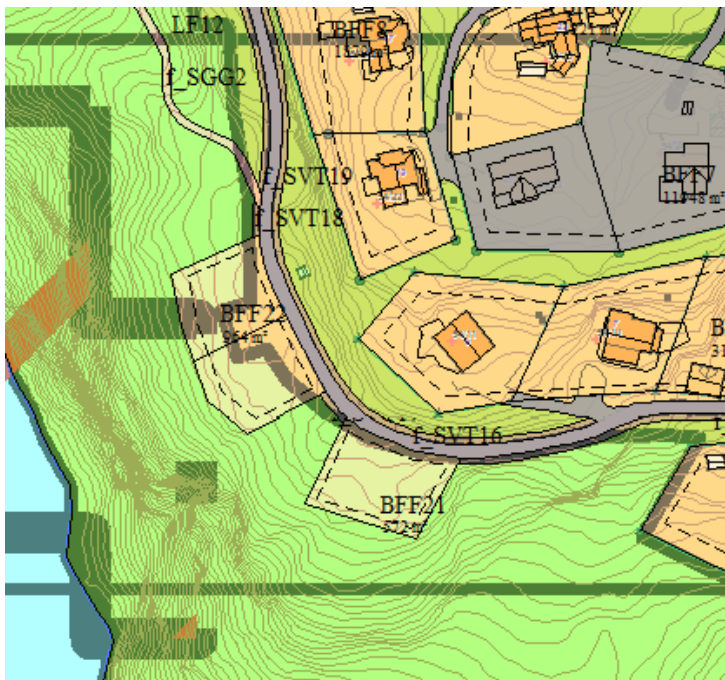
Avvikene gjelder tomterne 39, 42, 43, 44, 45, 46, 68 samt del av tomtene 40, 41, 64 og 65. Det er andre tomter også, som ikke er med i gjeldende plan eller kommuneplanen, men disse er allerede bebygd, og planforslaget regulerer inn faktisk bruk. Avgrensning i kommuneplanen følger landskapsanalysen. I landskapsanalysen er det lagt opp til at 100 metersbelte ikke skal berøres. Det er ingen avvik ift boligene.



Kommuneplan og planforslag



Kommuneplan, grunnkart og planforslag tomt 42-68, hvor tomt 42-46, 68 ligger utenfor avgrensning i kommuneplanen.



Kommuneplan, grunnkart og planforslag tomt 39-41, hvor tomt 39 ligger utenfor avgrensning i kommuneplanen. Og deler av tomt 40-41.

Avgrensning i kommuneplanen følger landskapsanalysen. I landskapsanalysen er det lagt opp til at 100 metersbelte ikke skal berøres. De nye tomtene 39-46 ligger alle nærmere enn 100 meter fra sjøen. Avstanden varierer og tomt 40-41 har kortest avstand. Planlagte tomter ligger som en forlengelse av eksisterende felt. Området ligger forholdsvis høyt, med skrånende terreng mot sjø i nord mens det mot øst og vest er svært bratt. Tomt 39-41 ligger på en flate, mens det mellom planlagte tomter og sjøen er bratt. Dette gjelder også for flere av de andre tomtene hvor plasseringen avviker fra avgrensning i kommuneplanen. Bevaring av 100 metersbelte er viktig, og allmenheten må sikres tilgang til sjøområdene. Privatisering bør unngås da det vil hindre allmenhetens bruk av områdene. Planlagte tomter er som nevnt plassert som en forlengelse av eksisterende felt og mellom nevnte tomter og sjøen er det flere steder bratt. Videre er det satt krav i bestemmelsene, slik at hyttene ikke vil bli dominerende. Utfra terreng vurderer rådmannen at dagens bruk av området hyttene plasseres er begrenset. Selve tomtene vil selvfølgelig bli privatiserte områder, men det er ingen spesielt kjente friluftsjakter eller naturverdier akkurat der. Det er også fra flere tomter vanskelig om ikke umulig å gå ned til sjøen derfra. Nærmere sjøen er det ett par fine flater som egner seg for rekreasjon og bruk for allmenheten. I tillegg er det nærmere sjøen fine svaberg og det skal også tilrettelegges for badeplass i dette området. Badeplassen vil ligge i en vik, i le for vær og vind. Planforslaget legger opp til opparbeidelse av dette området for bruk både for eierne i området, men også allmenheten. Det vurderes som et positivt bidrag. Tomt 40 – 41 ligger nærme dette området, men det er vurdert at disse og de andre foreslåtte tomtene ikke vil påvirke eller hindre/virke privatiserende overfor dette rekreasjonsområdet. Deler av tomt 40-41 ligger også innenfor avgrensning i kommuneplanen. Tomt 42 og 43 ser man, både ift. nær- og fjernvirkning. Planlagt bebyggelse her glir i stor grad inn og oppfattes som del av eksisterende hyttefelt. Bakenforliggende hytter vil ikke miste utsikt som følge av plasseringen eller påvirke allmenhetens interesser. Med de krav som er satt i bestemmelsene vurderes det at de ikke blir dominerende i landskapet.

Tomt 68 ligger på et forholdsvis flatt område, inntil skogholtet som skal bevares. Dette er utenfor avgrensning i kommuneplanen. Rådmannen anser at man kan akseptere valgte plassering. Det kan tilføyes at alle nye tomter har tatt hensyn til eventuelle eksisterende bakenforliggende hytter, og sikret med krav i bestemmelsene at de ikke mister utsikten. Se også eget punkt i vurderingen.

Konsekvenser for eksisterende hytter av planlagt fortetting og landskapet

Endringer ift gjeldende plan

Utnyttelsesgrad ift gjeldende plan er økt fra 20% til 40%. Det er videre satt en begrensning på maks 300 m². Selv om bestemmelsene angir en utnyttelsesgrad på 20% har en del eksisterende hytter betydelig høyere utnyttelsesgrad enn 20%. Det er derfor foreslått å øke utnyttelsesgraden også for eksisterende tomter. Samtidig har forslagsstiller et ønske om å ha mest mulig like bestemmelser i hyttefeltet.

Tillatte høyde for eksisterende tomter endres ikke. Gjeldende plan hjemler bebyggelse i 1 ½ etasje. Dette er videreført for eksisterende tomter dvs tomt 1-38. Forslagsstiller har vurdert at det ikke er hensiktsmessig å endre tillatte høyde for eksisterende 38 tomter. Tomtene er større og ved å tillate lik utnyttelsesgrad vil det på eksisterende tomter åpne for at det kan bygges større grunnflate enn for nye

fritidsboliger. Tillater man også høyere bygg, vil dette medføre store bygningsvolum. Eksisterende tomter ligger også i større grad på naturlige flater eller allerede bearbejdede byggeområder. Det vil derfor ikke være hensiktsmessig å kreve at underetasje skal oppføres med tilbakefylling mot terreng, slik som for nye tomter. Det tilsier også at uten slikt krav bør og med litt størrelse på tomte bør høyden begrenses. Rådmannen er enig i vurderingen forslagsstiller har gjort.

For ny bebyggelse er det satt krav om at bebyggelse skal ha mørk farge på tak og vegger, og med minimalt avbrekk på lister, hjørner og karmmer. For eksisterende bebyggelse er det ikke satt noen begrensninger for material- og fargevalg.

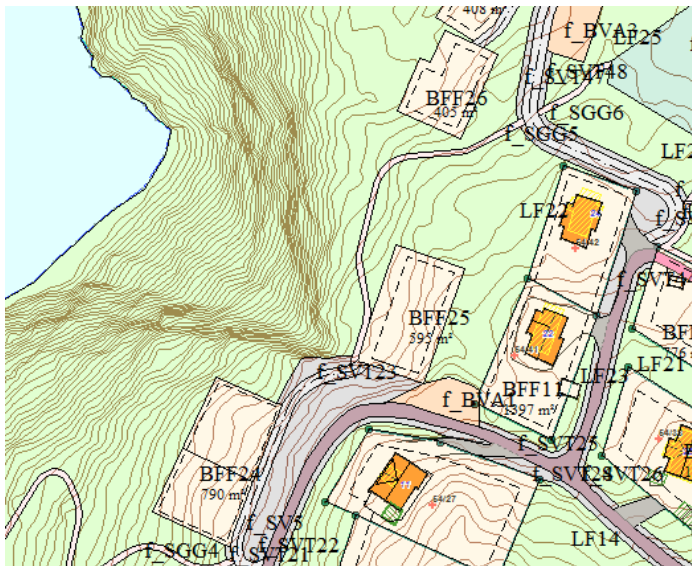
Gjeldende plan angir ikke noe krav til parkering. Iht. kommuneplanens bestemmelser § 1.3, skal reguleringsplanens bestemmelser suppleres med kommuneplanens bestemmelser, der reguleringsplanens bestemmelser er mangelfulle. Iht. kommunens norm er parkeringskravet for fritidsboliger 2 parkeringsplasser pr boenhet. I planforslaget er det satt krav om 2 parkeringsplasser pr boenhet, dette også for eksisterende tomter. Rådmannen vurderer dette å være i tråd med de retningslinjer kommuneplanens bestemmelse gir.

Konsekvenser av nye tomter for eksisterende tomter

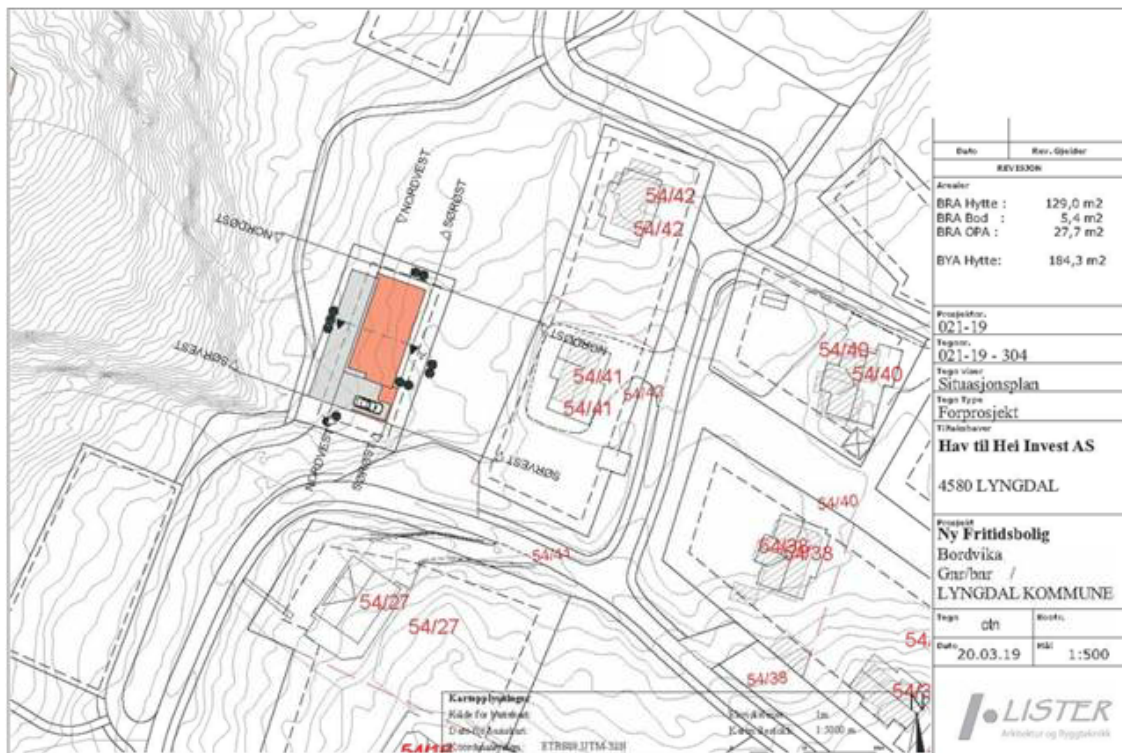
Planforslaget legger ikke opp til fortetting mellom eksisterende bebyggelse. Friareal blir ikke tatt til byggeområde og det legges til rette for nytt rekreasjonsområde med badeplass samt ny lekeplass i tilknytning til nye tomter. Planforslaget er i hovedsak i tråd med kommuneplanen og faktisk bruk, men noen avvik er det. Tomtene 39-46, 68 og deler av tomt 64, 65 og 67 avviker fra byggeområde avsatt i kommuneplanen. Noen tomter, tomt 39-44 er plassert i nærheten eller foran eksisterende bebyggelse og rådmannen anser det som naturlig å kommentere/vurdere forholdet til bakenforliggende eksisterende bebyggelse/tomter.

Tomt 44

Det er foreslått å tillate en fritidsbolig på tomt 44 i plankartet. Dette er utenfor byggeområdet i kommuneplanen og mellom eksisterende bebyggelse og sjøen.

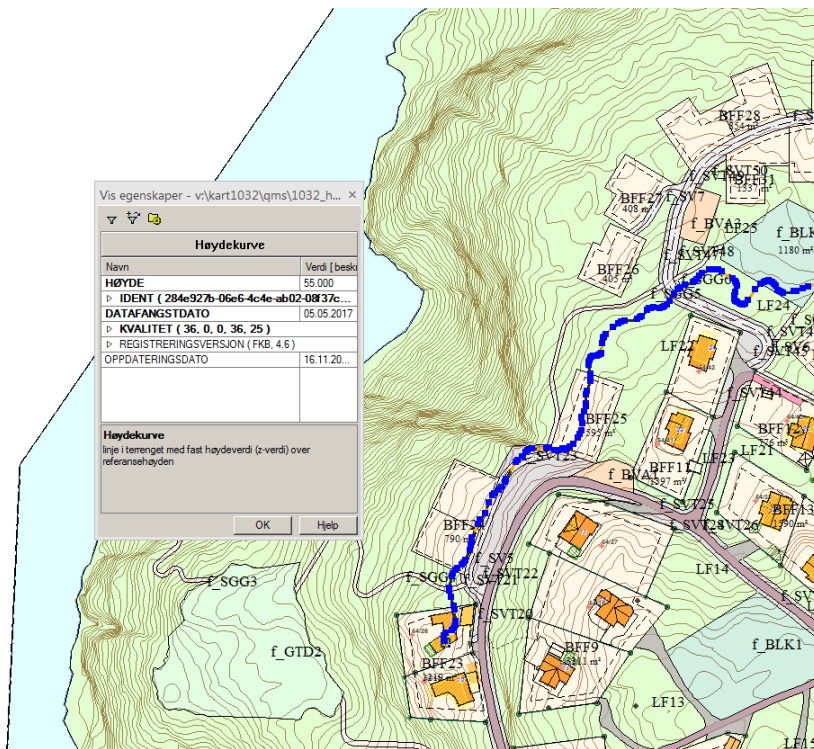


Utklipp kartkart

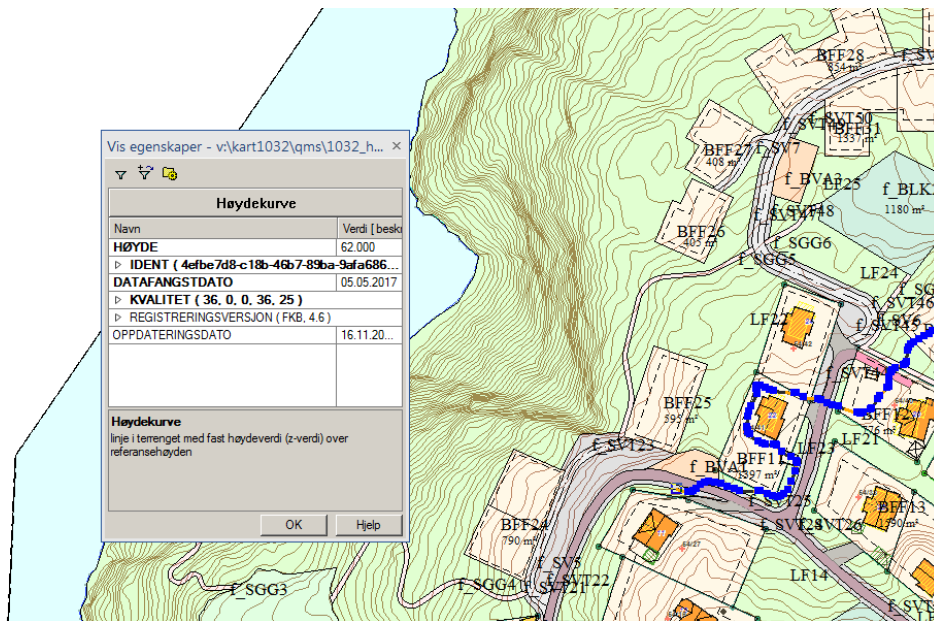


Det er stilt krav om at bebyggelsen kan kun ha 1 etg. Kotehøyde gulv 1 etg er + 55. Bakenforliggende hytte (tomt 35) ligger ca. kt 62 og nabohytte tomt 36 ca. 58,5. Høyeste tillatte gesimshøyde er 3,5 m

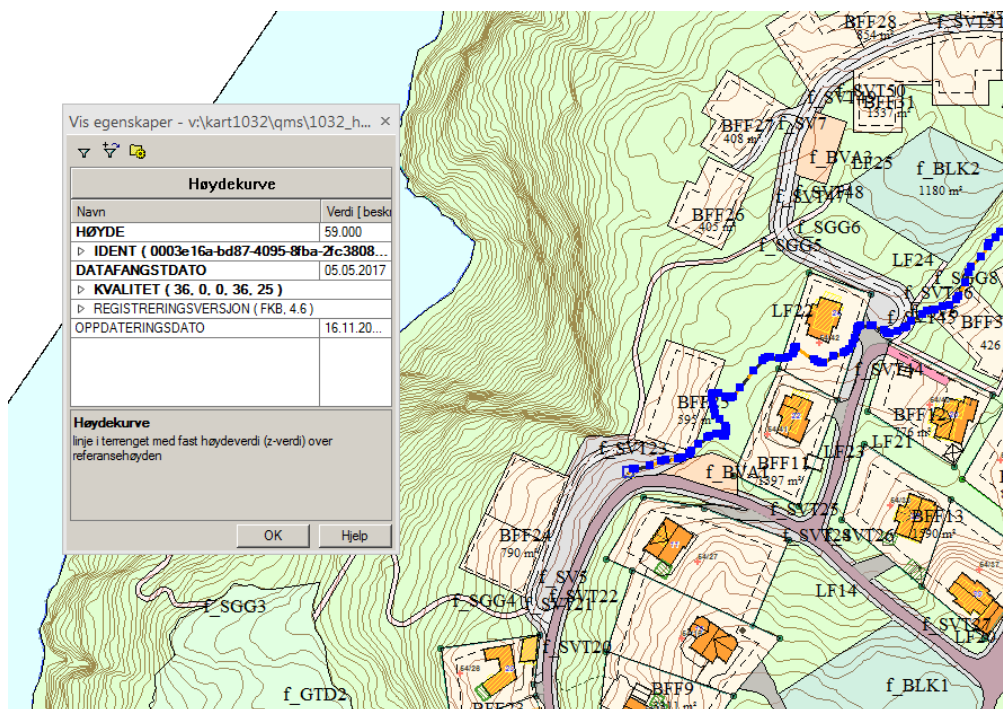
målt fra ferdig gulv og bebyggelsen kan kun oppføres med flat tak eller pultaksløsning. Dvs tak på bebyggelsen tomt 44 vil være maks kt 58,5. Utfra dette kan man ikke se at det påvirker utsikten til bakenforliggende hytter på tomt 35 og 36. Uteoppholdsarealet er i forslaget konsentrert til framsiden av hytta. Tomta vil ha felles adkomst med tomt 42 og 43, på fremsiden av tomta.



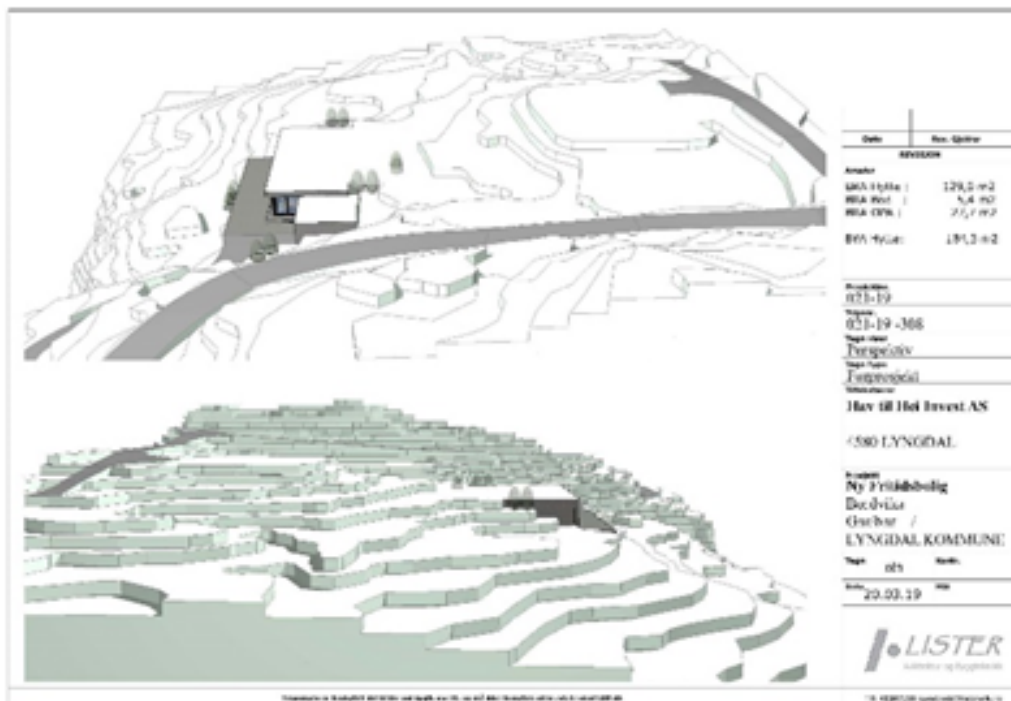
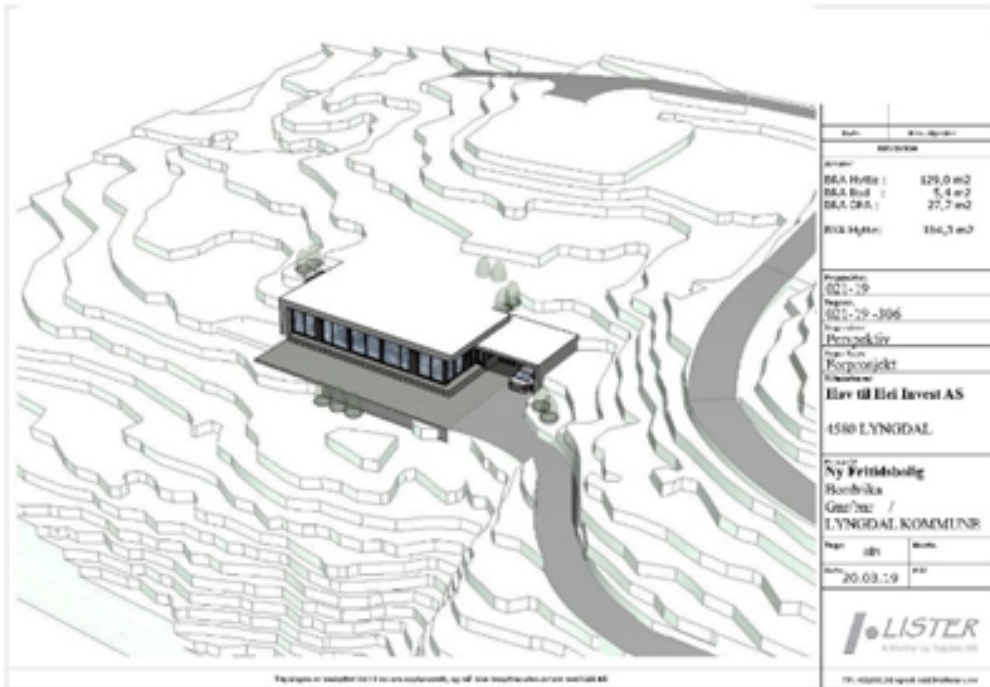
Blå markert linje angir kt 55



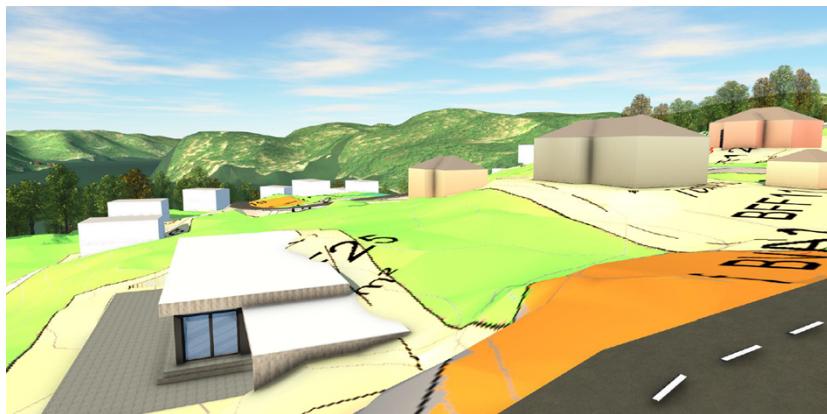
Blå markert linje angir kt 62



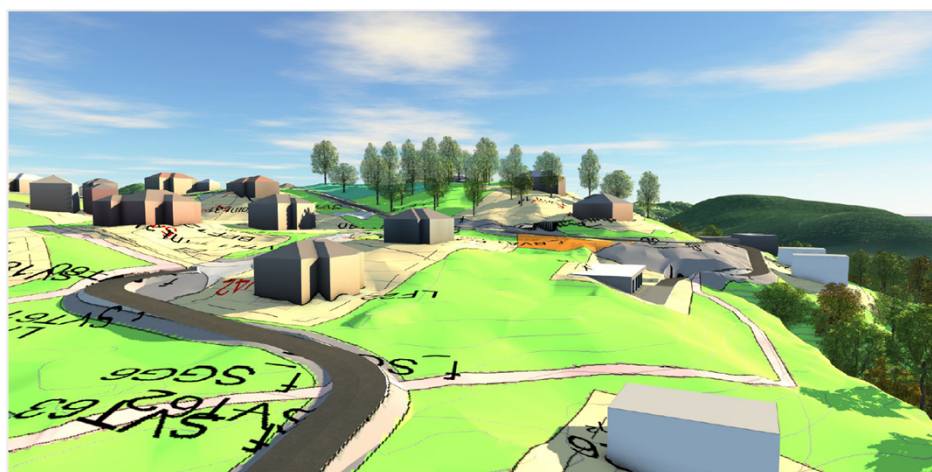
Blå markert linje angir kt 59



Kilde: Planbeskrivelsen/Lister Arkitektur og Byggeteknikk



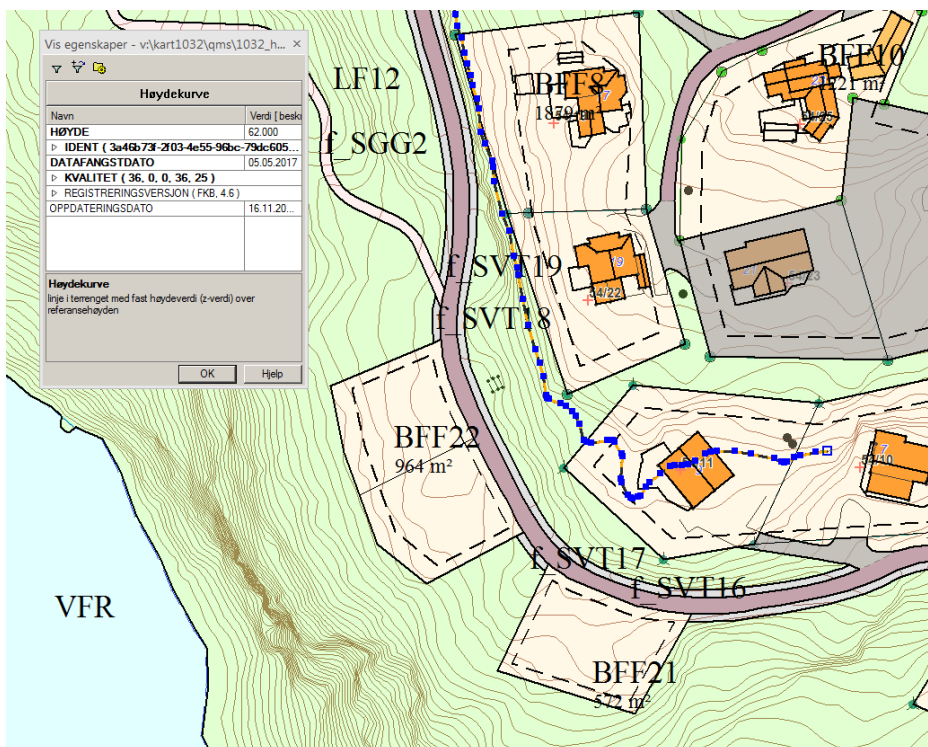
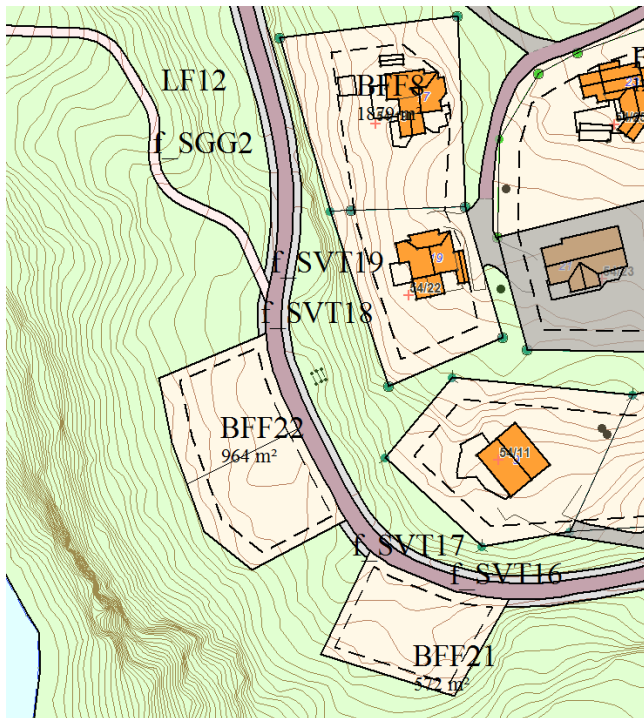
3D illustrasjon - planlagt hytte med hvit tak nærmest er tomt 44.



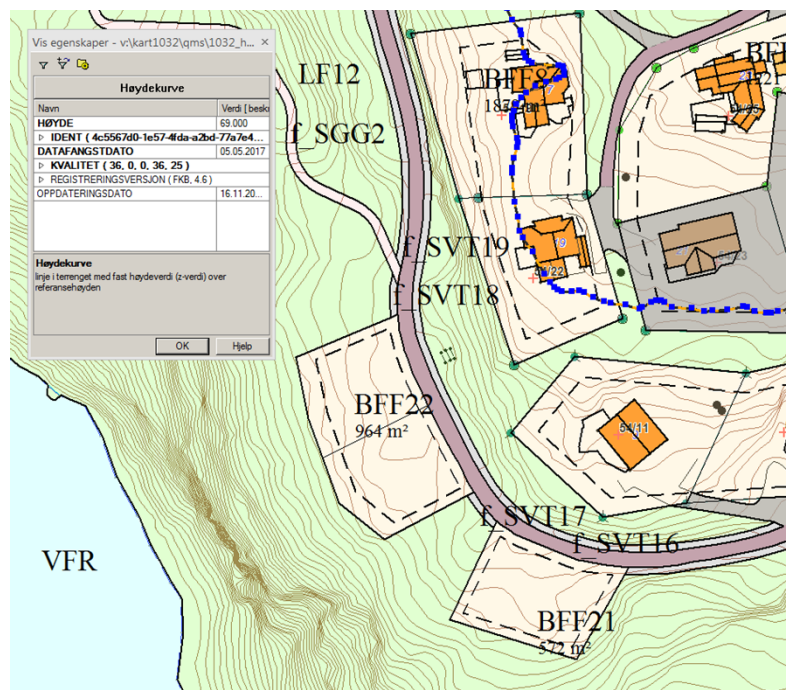
3D illustrasjon tomt 44. Planlagt bygg tomt 44 er ca. midt i bilde ved areal satt av til vann- og avløpsanlegg.

Tomt 39-41

Det er i bestemmelsene satt krav til høyeste tillatte kotehøyde ferdig gulv. For tomt 39 er den satt til maks +54. Med bebyggelse med saltak, vil bebyggelsen oppnå en totalhøyde på inntil kote + 60. For tomt 40 og 41 blir tilsvarende makshøyde ca. 59 (43+6) og ca. 58 (52+6). Eksisterende bakenforliggende bebyggelse ligger på kote 62 og 69. Planlagte hytter vil dermed ikke påvirke utsikten til eksisterende hytter.



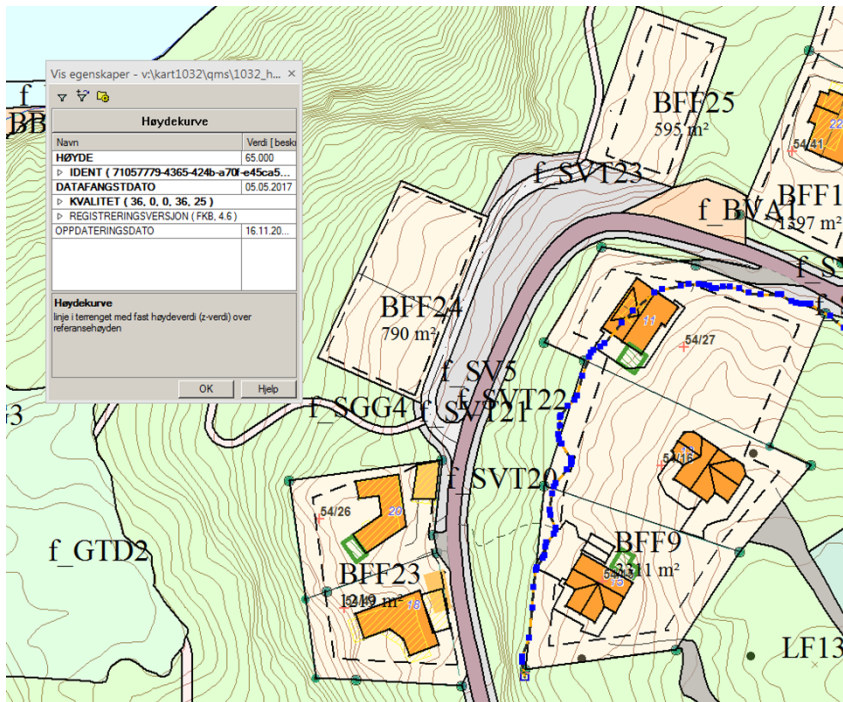
Blå markert linje angir kt 62. Nye ubebygde tomter tomt 39-41.



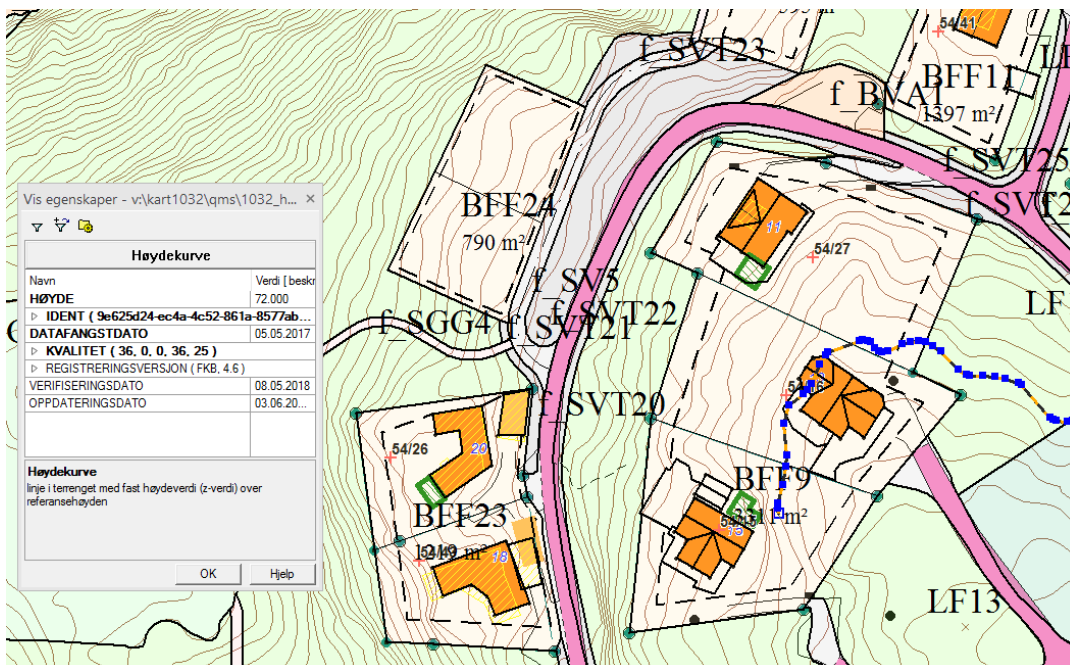
Blå markert linje angir kt 69

Tomt 42-43

For tomt 42 og 43 er maks høyde gulv kt 53. Maks høyde på bebyggelsen vil da bli kote 59. Bakenforliggende tomt 14 og tomt 13 ligger på ca. kote 65 og 72.



Blå markert linje angir kt 65



Blå markert linje angir kt 72.

Barn og unge

Det tilrettelegges for flere store attraktive områder som kan benyttes til lek og rekreasjon. Noen av områdene er i dag ikke i bruk, men har potensial for å bli attraktive områder, både aktivitet på land og i sjøen. Et område på høyden skal være brukt, da det er bygd trehytter her. Område anses å være viktig både for rekreasjon og har større potensial enn det dagens bruk skal bære preg av, men området er også viktig med tanke på silhuettvirkning.

Ingen områder som i dag ser ut til å benyttes til lek og rekreasjon/av barn, omdisponeres til byggeområde.

Trafikksikkerhet

Det legges opp til å benytte eksisterende veier, både den kommunale veien til Bordviga og eksisterende private vei i hyttefeltet. I forbindelse med nye tomter må eksisterende vei forlenges. Ny vei foreslås regulert med 4,0 m kjørebredde, noe som er ca. 1,0 m bredere enn hva dagens adkomstveg er. Nytt planforslag legger videre opp til snuhammer ved endeveier i nye byggeområder, slik at utrykningskjøretøy og lignende har god mulighet for å snu. I tillegg legges det opp til trygg adkomst til

lekeplasser og et omfattende gangveinett innenfor planområdets hyttedel.

Den kommunale veien er en forholdsvis smal grusvei. Det er en del bebyggelse langs den kommunale veien til Bordviga. Hovedsakelig hytter og hus som brukes som fritidsboliger. Til tider er det stor trafikk på veien. Etter det kommunen kjenner til er det registrert få trafikkulykker med personskader på strekningen. Foreslåtte utbygging vil medføre økt trafikk og mer belastning på den kommunale veien. Rådmannen anbefaler at det i planbestemmelsene settes inn rekkefølgekrav om bidrag til opprusting av den kommunale veien. Dette i liket med andre utbygginger i dette området.

Naturverdier

Forslagstiller har vurdert planforslaget i forhold til prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven og har konkludert med at de planlagte tiltakene i området har liten negativ konsekvens for naturmangfoldet. Det er utført søk i naturbas og artsdatabanken på nett. Det er ikke registrert viktige naturtyper eller truede arter innenfor eller i nærheten av planområdet. Utfra det er rådmannen enig i forslagsstillers konklusjon.

Kulturminner

Fylkeskonservatoren befarte område 14.08.18 samt 28.08.18. I følge uttalelse til oppstartsmeldingen august 2018 har fylkeskonservator ingen merknader til planforslaget. Rådmannen legger til grunn at forholdet til kulturminner er avklart.

KONKLUSJON

Det vises til vurderingen i saksframlegget. Rådmannen anbefaler noen tilføyinger i bestemmelsene og at planforslaget deretter kan legges ut på offentlig ettersyn.

Vedlegg

- 1 Plankart
- 2 Bestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Illustrasjoner
- 5 Varsel om oppstart av planarbeid - detaljregulering for hytter og bolig - Gnr. 54, bnr. 1 - Bordvika Ytre - PlanID 2018 02
- 6 2808 Oppstartsmøtereferat 310518
- 7 Referat fra nabomøte Bordviga
- 8 Vedlegg 9 - veiprofiler tilknyttet plandokumenter for detaljregulering for hytter og bolig, gnr 54 bnr 1, Bordviga
- 9 Vedlegg 6 - Landskapsanalyse
- 10 Vedlegg 7 - Befaringsreferat datert 28.09.17

Norman Udland
Rådmann