

Arkivreferanse: 2020/15-34
Arkivkode: 201904/5/4/5/6/6/4/L13
Saksbehandler: Britt Alice Oseassen
Adm.enhet: Plan og byggesak
Dato: 01.03.2022

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for miljø plan og teknisk	08.03.2022	30/2022
Kommunestyret	17.03.2022	15/2022

Endelig behandling av forslag til detaljreguleringsplan for hytter øvre Øydna, Revøy, planID 201904

Utvalg for miljø plan og teknisks Behandling 08.03.2022:

Avstemming:

Kommunedirektørens anbefaling ble enstemmig vedtatt.

Utvalg for miljø plan og teknisks Vedtak 08.03.2022:

1. Forslag til detaljreguleringsplan for hytter øvre Øydna, Revøy, planID 201904 vedtas med følgende endringer i bestemmelsene:

☑ Rekkefølgekrav § 11 d endres. Tidspunkt for når den tekniske planen skal være godkjent endres fra «før det gis brukstillatelse» til «før det gis igangsettingstillatelse for fritidsboliger». Videre tilføyes det i bestemmelsen at overvannshåndtering skal inkluderes i den tekniske planen.

☑ Bestemmelse § 11f fjernes.

2. Deler av gjeldende reguleringsplan Revøy ytre og Midtre/Småbåthavn Korshamn, planID 199606 vedtatt 07.03.1996 som blir berørt av ny plan, oppheves.

Kommunestyrets Behandling 17.03.2022:

Avstemming:

Utvalg for miljø plan og teknisk sin innstilling ble vedtatt med 34 stemmer mot 1 stemme (Marius Thoresen, R).

Kommunestyrets Vedtak 17.03.2022:

1. Forslag til detaljreguleringsplan for hytter øvre Øydna, Revøy, planID 201904 vedtas med følgende endringer i bestemmelsene:

☑ Rekkefølgekrav § 11 d endres. Tidspunkt for når den tekniske planen skal være godkjent endres fra «før det gis brukstillatelse» til «før det gis igangsettingstillatelse for fritidsboliger». Videre tilføyes det i bestemmelsen at overvannshåndtering skal inkluderes i den tekniske planen.

☑ Bestemmelse § 11f fjernes.

2. Deler av gjeldende reguleringsplan Revøy ytre og Midtre/Småbåthavn Korshamn, planID 199606 vedtatt 07.03.1996 som blir berørt av ny plan, oppheves.

1. Forslag til detaljreguleringsplan for hytter øvre Øydna, Revøy, planID 201904 vedtas med følgende endringer i bestemmelsene:

- Rekkefølgekrav § 11 d endres. Tidspunkt for når den tekniske planen skal være godkjent endres fra «før det gis brukstillatelse» til «før det gis igangsettingstillatelse for fritidsboliger». Videre tilføyes det i bestemmelsen at overvannshåndtering skal inkluderes i den tekniske planen.
- Bestemmelse § 11f fjernes.

2. Deler av gjeldende reguleringsplan Revøy ytre og Midtre/Småbåthavn Korshamn, planID 199606 vedtatt 07.03.1996 som blir berørt av ny plan oppheves.

Planforslaget

Kristiansen & Selmer-Olsen AS har på oppdrag fra hjemmelshaverne Aud Ådnebergli, Tor Jervid Gabrielsen og Paul Inge Vold utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for et område på øvre Øydna, Revøy.

Hensikt med regulering

Hensikten med planen er å tilrettelegge for nye fritidsboliger med nødvendig infrastruktur.

Planområdets beliggenhet

Planområdet er lokalisert på Revøy i Korshavn omtrent 17 km sør fra Lyngdal sentrum. Planområdet er på ca. 17,9 daa, og er noe mindre enn i varsel om oppstart, da grunneier av gbnr 6/4 trakk seg ut av planen og dermed ble dette området tatt ut. Det er i dag ikke bebyggelse innenfor planområdet, men området grenser inntil hyttefelt/bebyggelse i sør og vest.



Oversiktskart. Pil angir omtrentlig områdets beliggenhet.

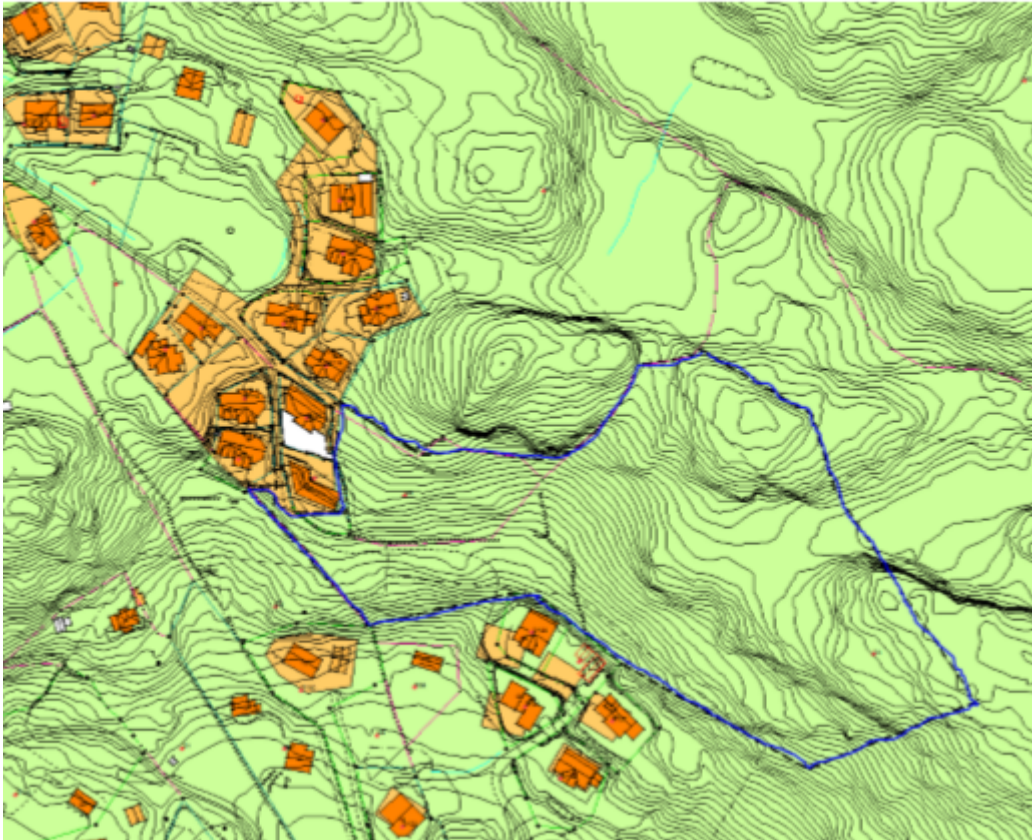


Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommene 5/6 og 5/4. Hjemmelshaver er tiltakshaver.

Forhold til overordnede planer

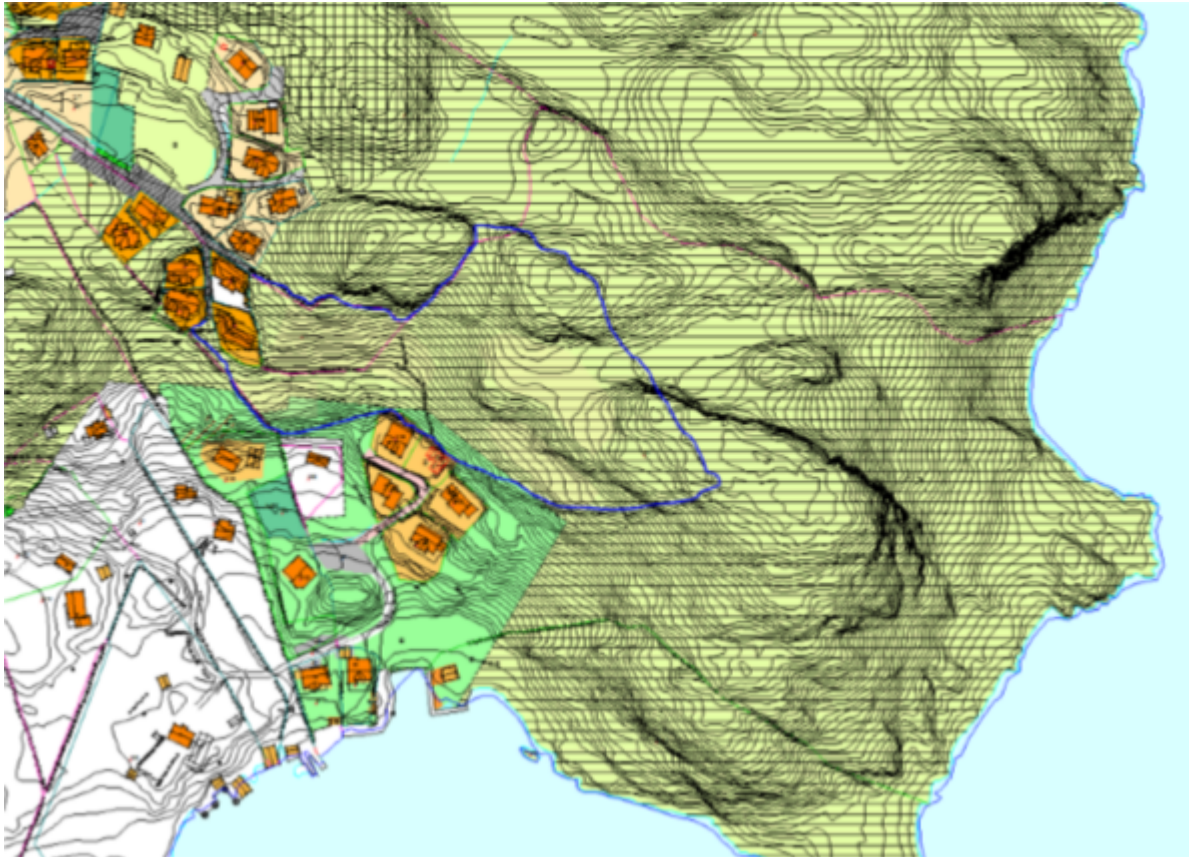
Området er i kommuneplan for Lyngdal planID 201311 vedtatt 03.09.2015 avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Det er angitt hensynsone 910 om at reguleringsplan fortsatt skal gjelde.



Utklipp viser gjeldende kommuneplanen for området. Blå strek angir plangrensen.

Gjeldende reguleringsplan

Området som reguleres inngår i reguleringsplan for Revøy ytre og Midtre/Småbåthavn Korshamn, planID 199606 vedtatt 07.03.1996. Område er regulert til friluftsområde



Utklipp viser gjeldende reguleringsplan for området. Blå strek angir plangrensen.

Tilgrensede planer:

Tilgrensende plan Revøy - A1 og A2 m/småbåthavn mv. Langvågen - hytter - ENDRING, vedtatt 13.04.00, grenser til planområdet i vest.

https://webhotel3.gisline.no/Webplan_4225/gl_planarkiv.aspx?planid=200002

Reguleringsplan for Revøy - del av gnr. 5, bnr. 4 og 6 - innenfor regulert RB 2 - ENDRING PD, vedtatt 05.12.01, grenser til planområdet i sør.

https://webhotel3.gisline.no/Webplan_4225/gl_planarkiv.aspx?planid=200101

Planhistorikk

Det ble avholdt oppstartsmøte 20.08.2019. Det er vurdert at planen faller inn under kriteriene for planer som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram jfr. § 6 bokstav b vedlegg I pkt 25. Forslag til planprogram var på høring samtidig som det ble varslet oppstart av planarbeidet til berørte grunneiere og myndigheter. Frist for uttale seg var 31.03.20. Det kom inn totalt 7 uttalelser til varselet/høringen. Både Fylkeskommunen og Fylkesmannen anbefalte primært at man ikke gikk videre med planarbeidet. Skulle man gå videre med planarbeidet er det viktig med grundig konsekvensutredning av alle relevante tema. Landskapsvirkning, klimatilpasning, konsekvenser for friluftsjakter og naturmangfold ble bla pekt på som viktige tema. NVE uttalte at en bevissthet rundt hvilke arealer som er egnet til infiltrasjon og fordrøyning av vann, hvilke arealer som kan bidra til sikker bortledning av overvann på overflaten og hvilke arealer som er best egnet å bygge på er viktig å avklare.

På bakgrunn av innspillene ble det foreslått noen korrigeringer i planprogrammet. Forslag til planprogram ble behandlet i UMPT i møte 16.06.2020 sak PS 48/2020, og ble fastsatt av kommunestyret 18.06.20 sak PS 68/2020. Iht. planprogrammet har forslagsstiller utarbeidet konsekvensutredning. Konsekvensutredningene er integrert som del av planbeskrivelsen

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av utvalg for miljø, plan og teknisk i møte 24.08.21 sak 51/2021. Utvalget vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn. Følgende endringer i innsendte planforslag ble vedtatt:

- 1. bestemmelse § 4.3.c endres fra kan til skal ha to etasjer.*
- 2. Det settes krav om at eksisterende og nye ledninger måles inn.*
- 3. Rekkefølgekrav § 12 endres til Det skal foreligge avtale om bidrag til utbedring av den offentlige vegen frem mot kilen før det gis tillatelse til tiltak på nye tomter. Det skal foreligge avtale om bidrag til etablering av gang-/sykkelveg strekning Skomrak-Austad før det gis tillatelse til tiltak på nye tomter.*
- 4. Det settes inn krav i bestemmelsene om at før fritidsboligene kan tas i bruk skal friområdene GF1-2 tilrettelegges for rekreasjon. Det skal minimum etableres bord og benker innenfor formålet.*
- 5. Bestemmelse § 8b fjernes.*
- 6. Bestemmelse § 4-5 b endres til «Taktekket skal være ikke reflekterende. Taket kan være kled med torv og sedumtekke.*

Høringsuttalelser:

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 02.11-17.12.21. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 5 uttalelser. Disse følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Uttalelse fra Statsforvalteren i Agder 17.01.2022:

Statsforvalteren i Agder (daværende Fylkesmannen i Agder) uttalte seg til melding om oppstart i brev av 04.03.2020. Her vurderte vi det som uheldig å ta av friluftsområde til utbygging, og pekte på at det allerede er en del utbygde områder på Revøy samt at det er områder lagt ut til utbygging som ikke er fullt utnyttet. Videre vurderte vi at dersom man går videre med planarbeidet, vil særlig tre momenter angitt som «allerede kjente» i utkast til planprogram være viktige å utrede. Jamfør nevnte planprogram gjaldt dette følgende temaer: naturtypekartlegging, omregulering av LNF til byggeformål og landskapsvirkninger.

Innledningsvis bemerkes at vi primært skulle sett at man ikke hadde gått videre med aktuelle planforslag, slik vi uttrykte i vårt nevnte brev til melding om oppstart. Når planforslaget likevel foreligger, anser vi det som særlig viktig å at det ikke får vesentlige negative konsekvenser for naturmangfoldsverdier i området samt at det settes av tilstrekkelig, og hensiktsmessig, areal til friluftslivsformål.

Vedrørende friluftslivshensynet vurderer vi at planforslaget ivaretar dette på en akseptabel måte. Vi legger her til grunn at store deler av planområdet foreslås regulert til hhv. friluftslivsformål og friområde, herunder bevares de to kollene i planområdet. Videre utgjør foreslåtte turveier, som blant annet leder opp mot toppene av kollene, hensiktsmessige forbindelser innad i planområdet og videre ut til omkringliggende grøntområder.

Når det gjelder naturmangfold bemerkes at det er kartlagt edelløvsskog, av typen «svak lågurteikeskog», i planområdet, jamfør vedlagt biologisk mangfold-notat. Det framgår av notatet at edelløvsskogforekomsten i området neppe kan kategoriseres som rik edelløvsskog. Samtidig heter det i nevnte notat at planforslaget ikke antas å kunne gi vesentlige negative konsekvenser for det biologiske mangfoldet, gitt en gjennomføring av foreslåtte avbøtende tiltak. Konkret dreier disse tiltakene seg om å etablere bevaringssoner i de delene av planområdet (li-sidene) med høyest potensial for verdifullt naturmangfold.

Slik Statsforvalteren har forstått det – både ut fra notat og teamsmøte den 21.12.2021 med konsulent (Grimsby Naturtjenester) og Lyngdal kommune – foreslås områdene med høyest potensial for viktig naturmangfold å bli regulert til grøntområder. Videre heter det blant annet følgende i foreslåtte planbestemmelser (§ 10, c) og d)): - «Enkeltobjekter som gamle edelløvtrær og grove eiketrær skal bevares i størst mulig grad» - «Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares. Det tillates likevel skjøtsel av vegetasjon»

Basert på ovenfornevnte vurderer Statsforvalteren at planforslaget synes å ivareta de viktigste naturområdene i planen med tanke på biologisk mangfold, på en akseptabel måte. Vi legger her også til grunn at biologisk mangfold-notatet utgjør en grundig rapport som er utført i henhold til gjeldende metodikk.

Forslagsstillers kommentar: Forslagsstiller har ikke kommentert innspillet.

Kommunedirektørens kommentar: Innspillet tas til orientering. Det oppfattes at Statsforvalter mener at hensynene til både friluftsliv og naturmangfoldverdier som de hensynene de er opptatt av er tilstrekkelig hensyntatt i planforslaget.

Uttalelse fra Agder fylkeskommune 14.12.21

Agder fylkeskommune uttalte seg til oppstart av planarbeidet i 2020. Fylkeskommunen la den gangen vekt på at eksisterende grøntområder på Revøy ikke burde omdisponeres til hyttebygging, og videre at planområdet var bratt og eksponert mot sjøen. Fylkeskommunen anbefalte at man ikke gikk videre med planarbeidet. I tilfelle man likevel valgte å gjøre det ville det være relevant å vurdere planforslagets innvirkning på landskap, friluftsliv og kulturminner/kulturmiljø.

Fylkeskommunedirektøren mener at det er uheldig at kommunen planlegger for nye utbyggingsområder i konflikt med kommuneplanen, så lenge at det fortsatt er mange regulerte, men ubebygde tomter i området. Kommunen burde i stedet ta en helhetlig vurdering av området i forbindelse med den pågående revisjon av kommuneplanen.

Fylkeskommunedirektøren vurderer at planforslaget kun i et begrenset omfang ivaretar allmenhetens interesser til friluftslivet og områdets landskapsverdier til fordel for et høyt antall hyttetomter. Fylkeskommunedirektøren anbefaler kommunen å redusere omfanget av utbyggingen og i høyere grad sikre at friluftsområdene for en merverdi for allmenheten gjennom muligheter for parkering. Med utgangspunkt i disse vurderinger har fylkeskommunedirektøren følgende anbefalinger til planforslagets enkeltdeler:

Fritidsbebyggelse - BFF1-10 Planforslaget vurderer at utbyggingen vil få ingen eller mindre negativ konsekvens for landskapet fordi den fremstår som fortetting innenfor eksisterende hytteområder. Fylkeskommunedirektøren vurderer at dette først og fremst gjelder for hyttetomtene (BFF6-9) lengst vest i planområdet, mens utbyggingen i den østlige del (BFF1-5) av planområdet går på bekostning av ubebygde grøntområder.

Fylkeskommunedirektøren anbefaler at man revurderer og nedskalere omfang, størrelse og antall av disse tomtene, eventuelt helt tar dem ut av planforslaget. Disse skjærer seg inn i et ubebygde høydedrag på to nivåer og bidrar til å forflytte det bebygde preg på øya vesentlig lengre øst. I tillegg kommer inngrepet fra selve veien frem til tomtene. Utbyggingen vil også bidra til å stenge igjen daldraget som forbinder hytteområdet med det større friområde nord for bebyggelsen.

Friområder og turvei - GF1-2 & GT2-5 Planforslaget vurderer at konsekvensene for friluftsliv er positive fordi at to områder skal tilrettelegges for allmenheten med bord og benker. Dette er positivt, men fylkeskommunedirektøren påpeker at denne verdien er begrenset. Så lenge det er ikke er parkeringsmuligheter for allmenheten, vil den først og fremst komme beboerne i nærområdet til gode. Kommunen bør vurdere å sette av areal som kan benyttes til parkeringsplasser for allmenheten.

Forslagsstillers kommentar: Det er ikke ønske om å ta ut noen tomter, ved en reduksjon/nedskalering omfang, størrelse og antall av disse tomtene, vil fremdeles veien være der. Hyttene skal tilpasses terrenget, og ikke virke dominerende i landskapet.

P.t er friområdet like mye bare beboere rundt som har tilgang til dette. Det er en liten parkeringsplass i planen som grenser til planforslaget i vest. Området blir mer tilgjengelig for de som beboere/hytteiere i området. Dette er en klar oppgradering fra dagens situasjon.

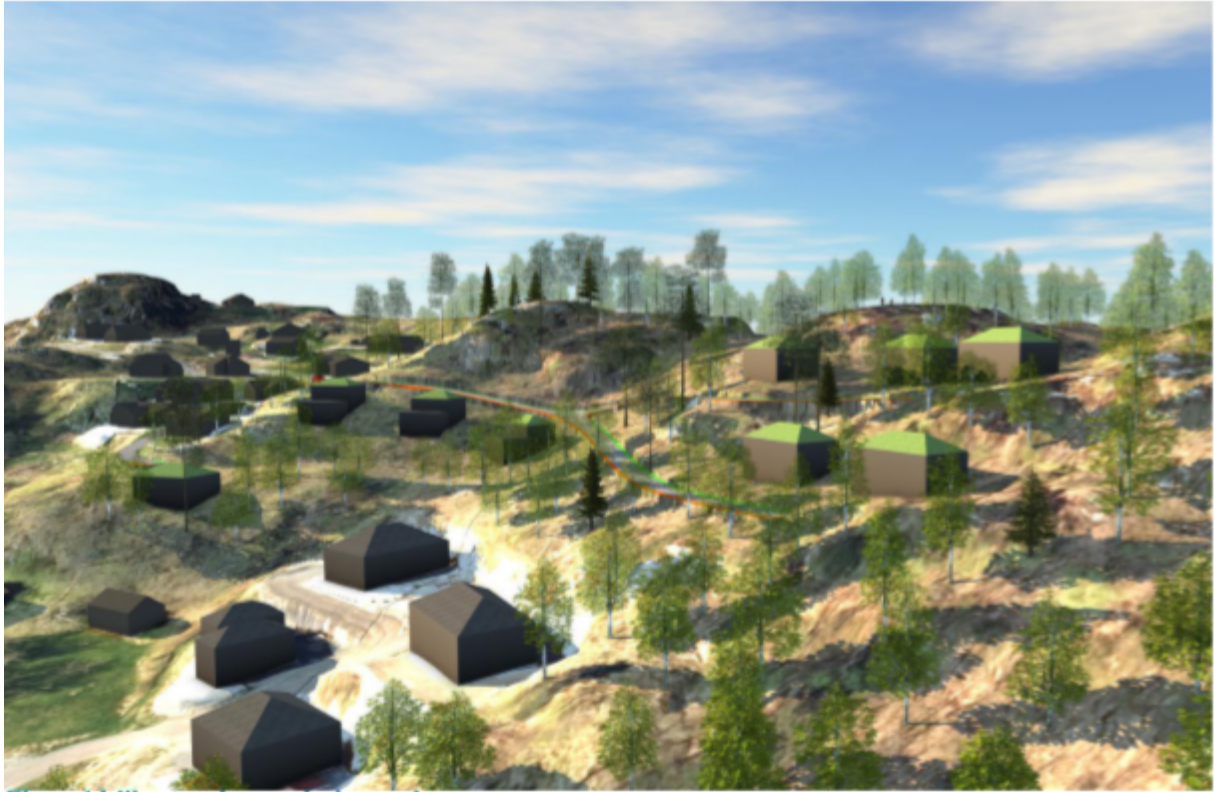
Kommunedirektørens kommentar:

Ift begrenset positiv verdi: Turmuligheter og rekreasjon i nærområdet er viktig. I dag er det ingen tilrettelegging, så det vurderes som en klar forbedring fra dagens situasjon. Det finnes flere stier og turmuligheter på Revøy. Grendelaget arbeider med å merke stiene samt lage informasjon om de ulike traseene, slik at de blir lettere tilgjengelig for allmenheten. Innen gåavstand til dette planområdet er det mange hytter, boliger og leiligheter. For andre tilreisende som ønsker å benytte friluftsområde eller andre turmulighetene kan det parkeres med grendehuset evt i havna hvis det er ledig parkering der. Avstanden er ca. 800 m. Det er også en parkeringsplass med lekeplassen i tilgrensede plan. Det er en felles parkeringsplass for hyttene i denne planen. Vi kan ikke se at det er egnede og hensiktsmessig areal innenfor dette planområde å regulere til parkering. Det er således muligheter for andre å benytte friluftsområde, selv om det nok blir beboere/hytteiere i område som vil ha mest gleden av tilretteleggingen.

Ift. omfang utbygging og landskapsvirkning: Omfanget av utbyggingen vurderes ikke å være stort. Planområdet er på 17,9 daa og det tilrettelegges for 9 nye hyttetomter med en snittstørrelse på tomtene på ca. 600 m². Innenfor planområdet er store deler av området foreslått regulert til grøntområde. Vi kan ikke si at det er et høyt antall hyttetomter utfra planområdets størrelse.

Tomtene i den østlige del av planen (BFF1-5) er som det uttales plassert i et ubebygd høydedrag og vil stenge igjen daldraget som forbinder hytteområdet med det større friområde nord for bebyggelsen. Vi ser at dette kan være en ulempe. Imidlertid er det regulert store områder til friluftsmål og flere turstier innenfor planområde samt videre til omkringliggende grøntområder. Vi mener hensynene til friluftsjakter er godt ivaretatt i planen, men registrerer at fylkeskommunen ikke er helt enig i det. Det er ikke langt mellom BFF1-5 og eksisterende bebyggelse, men vi er enig i at nevnte tomter vil medføre at det bebygde preget dras noe lenger øst, mens tomtene BFF6-9 mer kan ses som en fortetting av eksisterende felt. BFF1-5 vil medføre et brudd i høydedraget. Det er i bestemmelsene satt krav til bebyggelsen for best mulig terreng og landskapstilpasning. Som illustrasjonene viser vil landskapsbilde endres, men vi mener det må kunne aksepteres. Selv om tomtene medfører et brudd i ubebygd høydedrag, tas det ikke i bruk et helt nytt område. Det er bebyggelse ikke så langt fra og på avstand vurderer vi at det vil ses som en del av hyttefeltet, dog med en utvidelse mot øst.

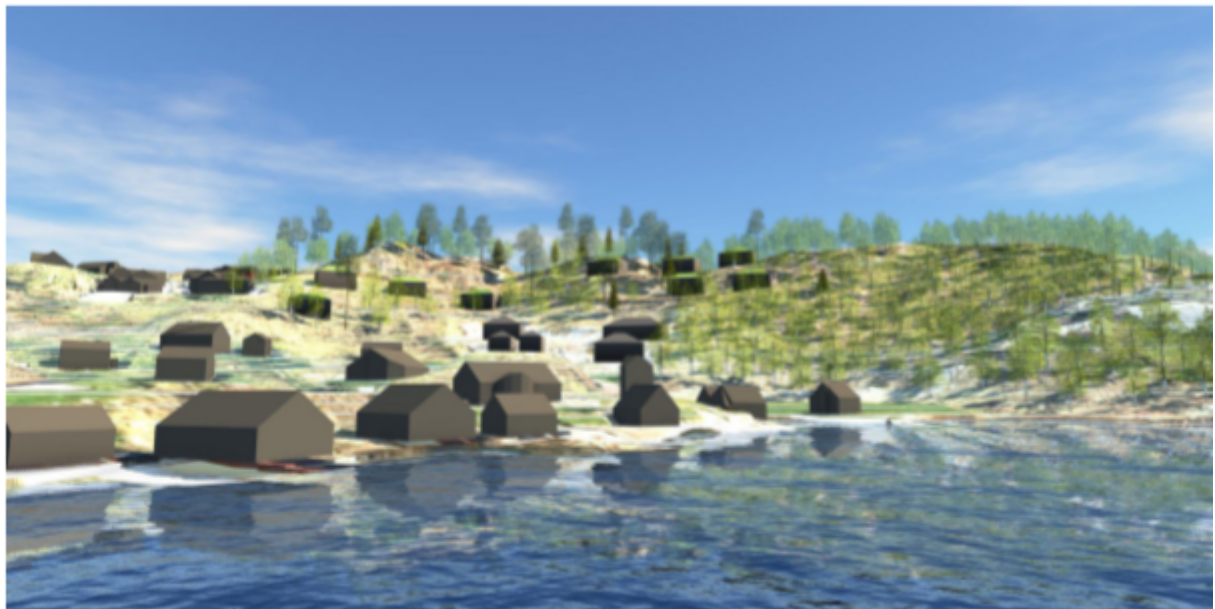
Som forslagsstiller har kommentert vil en reduksjon i antall tomter medføre at veien fremdeles er der. Tomtene vil føre til et brudd i høydedraget, selv om man reduserer antall tomter. Da må alle tomtene innenfor BFF1-5 eventuelt fjernes. Kommunedirektøren registrerer fylkeskommunens oppfatning, men vurderer at planforslaget godt ivaretar både landskaps-hensyn og friluftsjakter, og anbefaler at tomtene BFF1-5 beholdes.



Nærvirkning. Nye planlagte hytter er markert med grønt tak. Kilde KSO/forslagsstiller



Nærvirkning av planlagte nye tomter. Tomtene innenfor blå ring gjelder BFF1-5 som fylkeskommunen anbefaler at reduserer i omfang/antall.



Figur 17 Planområdet sett fra sjøen
Fjernvirkning av planlagte hytter. Området sett fra sjøen. Hytter med grønt tak er nye planlagte hytter.

Uttalelse fra NVE

På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle reguleringsplaner som kommer på høring. NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner det blir bedt om faglig hjelp til konkrete problemstillinger. Etter en faglig prioritering gir vi hjelp til de kommunene som har størst behov.

NVEs generelle tilbakemelding Som planmyndighet har dere ansvar for å se til at NVE sine saksområder blir vurdert og ivaretatt i planforslaget. Vi har laget en Kartbasert veileder for reguleringsplan som leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Hvis dere ikke allerede har gått gjennom veilederen anbefaler vi at dere gjør det, og vurderer om våre saksområder er ivaretatt i planen. Dere må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging.

Dere kan også bruke våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/> . På NVEs internettsider finner dere koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på NVEs kartløsninger.

Kommunens ansvar

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Forslagsstillers har ikke kommentert innspillet

Kommunedirektørens kommentar: Kan ikke se at der er noen fare for flom eller skred. Tomtene ligger i område som i henhold Nasjonal løsmassedatabase (ngu.no) hovedsakelig er registrert som bart fjell. Det vil si at området stort sett mangler løsmasser og mer enn 50 % av arealet er fjell i dagen. Det er ikke mye organisk materialer som kan infiltrere overvann, slik at konsekvensen ved utbygging av tette flater er mindre. Det er stilt krav om utarbeidelse av teknisk plan. Overvannshåndtering er del av den tekniske planen. Det er stilt krav om at planen skal være godkjent av kommunen før det kan gis brukstillatelse til fritidsboligene. Den tekniske planen bør være godkjent før det gis tillatelse byggetillatelse/igangsettelsestillatelse evt før det gis tillatelse til tiltak. Det kan være litt sent å utarbeide teknisk plan når hyttene allerede er bygd. Det kan også være en fordel å ha en teknisk plan ferdig før det gis tillatelse til fradeling av tomter. Det anbefales at rekkefølgekravet endres både ift tidspunkt for når det kreves at teknisk plan skal være godkjent og også at det spesifiseres at planen også gjelder overvannshåndtering.

Uttalelse fra Eldrerådet 15.11.2021 sak 30/2021

Avkjørsler: «Konkret plassering av avkjørsel skal avklares ved søknad om tillatelse til tiltak. Avkjørselen skal være trygg, klart definert, ikke utflytende og tilfredsstillende krav til siktlinjer. Det tillates ikke å rygge ut på veien.» Vi kan ikke se noen steder i planen at konkrete minstemål på frisiktsoner er angitt. Det savnes og opplysninger om vegetasjonshøyde i frisiktsonene.

Turveger: «Turvegene skal gi gangadkomst mellom inntegnet start og slutt punkt. Det tillates mindre justeringer av trasé mellom angitte punkter for start og slutt. Stiene skal merkes og skiltes.» Ett annet sted i plandokumentene står det at pga. terrenget kan ikke turstien gjøres universelt utformet. Vi må bare akseptere dette.

Forslagsstillers kommentar: Da konkret avkjørsel skal avklares ved søknad om tillatelse, kan en ikke legge inn frisikt i plankartet, da kan en risikere at avkjørselen kommer på en helt annet sted og da ikke vil være noe vits i dem. Ved krav om tilfredsstillende frisikt i søknad om tillatelse vil dette gjelde alt som er innenfor frisiktsonen.

Kommunedirektørens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar. Innenfor frisiktsonen skal det ikke være sikthindringer høyere enn 0,5 meter. Kravene til frisiktlinje må oppfylles og vil bli satt som vilkår ved behandling av avkjørsel.

Uttalelse fra Råd for personer med funksjonsnedsettelse 15.11.2021 sak 22/2021

Avkjørsler: «Konkret plassering av avkjørsel skal avklares ved søknad om tillatelse til tiltak. Avkjørselen skal være trygg, klart definert, ikke utflytende og tilfredsstillende krav til siktlinjer. Det tillates ikke å rygge ut på veien.» Vi kan ikke se noen steder i planen at konkrete minstemål på frisiktsoner er angitt. Det savnes og opplysninger om vegetasjonshøyde i frisiktsonene. Turveger: «Turvegene skal gi gangadkomst mellom inntegnet start og slutt punkt. Det tillates mindre justeringer av trasé mellom angitte punkter for start og slutt. Stiene skal merkes og skiltes.» Ett annet sted i plandokumentene står det at pga. terrenget kan ikke turstien gjøres universelt utformet. Vi må bare akseptere dette. De kommunale retningslinjer for høyder på hekker, trær og frisiktsoner må brukes.

Forslagsstillers kommentar: Se kommentar til Eldrerådet.

Kommunedirektørens kommentar: Se kommentar til uttalelse fra Eldrerådet.

Lovhjemler

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak.

Vurdering:

Innkomne merknader

Det er få merknader til planforslaget og vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over. På bakgrunn av innspillene som kom til offentlig ettersyn og høring samt gjennomgang av bestemmelsene på ny foreslås det følgende justeringer i bestemmelsene:

Tidspunkt for når den tekniske planen skal være godkjent endres fra «før det gis brukstillatelse» til «før det gis igangsettingstillatelse for fritidsboliger». Videre tilføyes det i bestemmelsen at overvannshåndtering skal inkluderes i den tekniske planen.

I bestemmelse § 11f er det satt krav om at før det gis brukstillatelse skal «rammene for gjennomføring avklares i egen utbyggingsavtale». Denne bestemmelsen anbefales fjernet. Det er i bestemmelsene § 12 satt inn krav som ivaretar kravene i kommuneplanen ift rekkefølgekrav/bidrag gang- og sykkelvei samt bidrag til opprusting av den kommunale veien. Dette i tråd med andre reguleringsplaner i området. Det er privat ledningsnett og kommunen skal ikke overta noen anlegg her. Vi kan ikke se det er behov for noen utbyggingsavtale utover enkel avtale som er sikret i bestemmelse § 12. Det anbefales derfor at bestemmelse § 11f fjernes.

Konklusjon:

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Det kom få merknader til planforslaget da det var på høring og offentlig ettersyn. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget er klar for endelig behandling og anbefaler at planforslaget vedtas med foreslåtte justeringer i bestemmelsene.

Vedlegg:

- 1 Særutskrift umpt 24.08.21 - 1.gangsbehandling av detaljreguleringsplan for hytter øvre Øydna Revøy planID 201904
- 2 Planbeskrivelse med KU
- 3 Plankart
- 4 Reguleringsbestemmelser rev. 01.09.21
- 5 Risiko- og sårbarhetsanalyse
- 6 Biologisk mangfold
- 7 Rapport Revøy Øvre øyna
- 8 Særutskrift, vedtak i KS 18.06.20 Fastsetting av planprogram plan ID 201904
- 9 Planprogram Detaljreguleringsplan for fritidsboliger på øvre Øyna Revøy iht vedtak
- 10 NVEs generelle tilbakemelding - Offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for fritidsboliger på Øvre Øydna, Revøy - PlanID 201904 - Lyngdal kommune.PDF
- 11 Agder Fylkeskommunes uttalelse til høring og offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for fritidsboliger på Øvre Øydna, Revøy, planID 201904
- 12 Saksprotokoll Høring og offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for fritidsboliger på Øvre Øydna, Revøy, planID 201904.PDF

- 13 Saksprotokoll Høring og offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for fritidsboliger på Øvre Øydna, Revøy, planID 201904.DOCX
- 14 Høringsuttalelse til forslag til detaljregulering for Øvre Øydna, Revøy i Lyngdal kommune.pdf
- 15 Forslagsstillers kommentar til innkomne merknader