
Oppdragsgiver:	Belland Hyttefelt AS
Oppdrag:	622446 – Reguleringsplan Belland -gnr 21 bnr 9
Sak:	Planinitiativ – underlag for forhåndskonferanse
Dato:	27.10.2020
Skrevet av:	Kåre Kalleberg

INNHold

1	Bakgrunn.....	1
2	Planinitiativ.....	1
2.1	Formål og bakgrunn.....	1
2.2	Planområde.....	2
2.3	Bebyggelse og anlegg og volum.....	3
2.4	Utbygningsvolum og høyder.....	3
2.5	Funksjonell og miljømessig kvalitet.....	3
2.6	Landskap.....	3
2.7	Forhold til kommuneplan og reguleringsplan.....	3
2.8	Interesser som berøres.....	4
2.9	Samfunnssikkerhet – ROS analyse.....	4
2.10	Varsling av planen.....	4
2.11	Samarbeid om medvirkning.....	4
2.12	Konsekvensvurdering.....	5

1 BAKGRUNN

Dette notatet danner grunnlaget for forhåndskonferanse for reguleringsplan på Belland på gnr 21, bnr 9 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 og bakgrunn

Formålet med planen er å utarbeide reguleringsplan for hoveddelen av denne eiendommen ut fra arealdisponeringen i kommuneplanen der det er lagt opp til ny fritidsbebyggelse.

Det ble meldt oppstart regulering av samme området samt del av Berøy den 3.12.2007 for eiendommene 20/1 (Berøy) og 21/9 (Belland).

Planforslaget ble oversendt kommunen for 1. gangs behandling den 3.11.2008. Kommunen behandlet forslaget den 21.9.2009 og aviste planforslaget med begrunnelse at arealdisponeringen ikke var i samsvar med overordnet plan, og at kommunen var i gang med kommunedelplan for Austadhalvøya. Området ble etter dette spilt inn i kommuneplanarbeidet.

Planarbeidet ble tatt opp igjen i 2017 etter at området på Belland var kommet inn i kommuneplanen som fritidsbebyggelse. Det er utarbeidet plankart og foretatt undersøkelse av biologisk mangfold mm.

Kommunen har imidlertid avklart at et planforslag ikke vil bli behandlet uten at det startes en planprosess forfra med ny meldingsfase med planinitiativ og forhåndskonferanse.

Oppdragsgivere for planarbeidet er grunneierne Vidar og Rune Torsø med selskapet Belland Hyttefelt AS.

2.2 Planområde

Planområdet er vist i nedenfor samt i vedlegg 1 på oversiktskart 1:5000.



Plangrensen følger i hovedsak eiendomsgrensen for 21/9 med avgrensing i sør mot kommunal veg. I tillegg inngår del av 21/7 som atkomstvegen til området vil gå gjennom.

Planarbeidet ansees ikke å få virkning utover planområdet ettersom planområdet utgjør en helhet med basis i den utbygging planen vil legge opp til.

2.3 Bebyggelse og anlegg og volum

Det inngår i tillegg allerede 6 bebygde eiendommer i planområdet. Disse medtas for å få en sammenheng og helhet i planområdet.

Disse grunneierne vil bli kontaktet i planfasen slik at planen som fremmes for 1. gangs behandling er i tråd med status og evt ønsker om tiltak for den enkelte grunneier..

Det planlegges ca 40 fritidsboliger i planområdet med tilpasning til det området som er avsatt i kommuneplanen.

Utbygger disponerer båtplasser i annen plan som kan knyttes til bebyggelsen i planen.

2.4 Utbygningsvolum og høyder

Utnyttelse på fritidstomter vil være det som er vanlig for frittliggende hytter i tilsvarende planer. Plassering av nye hytter tilpasses terrenget. To hytter planlegges innenfor 100m beltet i avsatt område i overordnet plan. I tillegg vil inngå et mindre område som ligger utenfor 100m beltet og øst for dagens bebyggelse på 21/25, se kartskisse under.

Det planlegges en ny sjøbod/naust med tradisjonell stil knyttet til en mindre brygge ved sjøen.

2.5 Funksjonell og miljømessig kvalitet.

Planen vil basere seg på bruk av eksisterende kommunal veg fram til området og videre privat felles veg inn til byggeområdet uten å berøre eksisterende bebyggelse i planid 200603 (Kmits Eiendom). Utbygger har kjøpt alle rettigheter og infrastruktur til denne planen. Det er av betydning at trafikken til nytt område ikke ledes på eksisterende veg gjennom det utbygde hyttefeltet i planid 200603. Trafikk vil således ikke være til sjenanse for eksisterende bebyggelse.

Planområdet planlegges med vannforsyning fra kommunalt nett. Det legges opp til eget avløpsrenseanlegg med utslipp til sjøen for ny bebyggelse. Framføring av kommunalt vann gir mulighet for flere tilkoblinger til offentlig nett.

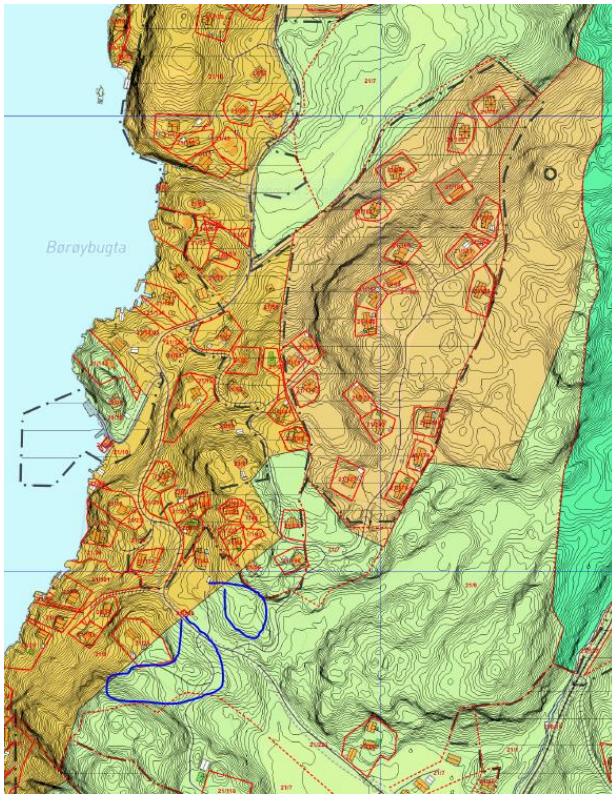
2.6 Landskap

Planen gir ikke vesentlig virkning på landskap og omgivelsene. Det er tidligere foretatt en landskapsvurdering som underlag for kommuneplanen som avklarer at området ikke er eksponert i forhold til omgivelsene.

2.7 Forhold til kommuneplan og reguleringsplan

Arealdisponeringen vil i hovedsak være i tråd med kommuneplanen som er vist i kartutsnitt nedenfor. Det er her avmerket områder der det er påtenkt bebyggelse som ikke samsvarer

med rett strek i kommuneplanen. Utsnittet viser at det i dag ligger fritidsbebyggelse utenfor rett strek i kommuneplanen.



Utsnitt av kommuneplan. Markerte området med blått viser påtenkt bebyggelse utenfor plangrensen i K- planen.

2.8 Interesser som berøres

Planen ansees i noen grad å berøre grunneiere med eksisterende bebyggelse i planområdet det nye enheter planlegges i nærheten av bebyggelsen.

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.

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.

2.11 Samarbeid om medvirkning

Det vil ved utarbeidelse av planen bli tatt kontakt med de øvrige grunneiere i planområdet som ikke står bak planen for å fange opp momenter ønsket.

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. De områder som ligger utenfor avsatt areal i K-planen er av begrenset omfang og ligger utenfor 100m beltet og bakenfor dagens bebyggelse med liten eksponering i landskapet. Konsekvenser av denne bebyggelsen vil bli vurdert i planbeskrivelsen.

I området er biologisk mangfold undersøkt i 2019.

Forninner undersøkt i 2008 med egen rapport. Registreringene vil bli hensyntatt i planen.

Vi anser ikke behov for nye temautredninger knyttet til planen.

Vedlegg

Vedlegg 1. Avgrensning av planområdet

Vedlegg 2: Varslingsliste for oppstartmelding