

Oppdragsgiver: Rune Torsøe
Oppdragsnavn: Reguleringsplan Belland hyttefelt
Oppdragsnummer: 622446-01
Utarbeidet av: Torhild Hessevik Eikeland
Oppdragsleder: Torhild Hessevik Eikeland
Dato: 21.03.2024
Tilgjengelighet: Velg et element.

Belland hyttefelt – innspill til oppstart av planarbeid

Agder Energi Nett, e-post av 19.01.2021

Det må tas hensyn til bestående anlegg og for de anlegg som det er nødvendig å etablere og drifte.

AEN har etablert høyspentanlegg og lavspent anlegg i området.

Det er en byggeforbudssone på 15 meter dvs 7,5 meter fra senter av 22 kV luftlinje til nærmeste bygningsdel. Denne byggeforbudssonen må tegnes inn i plankartet.

Det er en byggeforbudssone på 4 meter dvs 2 meter fra senter av 22 kV kabel til nærmeste bygningsdel.

Veier og Parkeringsplass for biler kan tillates ved og under høyspentlinjen så fremt at det er minimum 6m fri høyde fra ferdig planert terreng og opp til jordtråden.

AV kommentar:

Kraftlinjen er lagt inn i plankartet med byggeforbudssone.

Agder Fylkeskommune, brev datert 25.01.2021

Utdrag fra innspill:

Regionplan Agder 2030 har som mål at verdiskapingen på Agder skal baseres på bærekraftig bruk av regionens naturressurser. Utbygging av fritidsboliger kan bidra til lokal verdiskaping, men medfører også irreversible inngrep i landskapet. Dette har konsekvens for både dagens og fremtidige generasjoners muligheter for å ferdes i og oppleve området. Skal denne aktiviteten være bærekraftig må man derfor ta hensyn til landskap, naturmangfold, friluftsliv og kulturmiljø. Dette gjelder særlig for bygging i 100-metersbeltet mot sjøen som har et særlig vern gjennom plan- og bygningsloven.

Ferdse i strandsonen og tilgang til friluftsliv

Bestemmelsene i kommuneplanen (§ 3.1.1.) sier at - arbeid og tiltak [...] ikke [er] tillatt nærmere enn 100 m fra sjøen, men videre at - der det er eksisterende bebyggelse, kan det etter en konkret vurdering tillates at det i umiddelbar nærhet blir bygd inntil samme avstand fra vann. Etter deres vurdering har FB3 et stort innslag av private fritidsboliger og

bærer preg av en stykkevis utbygging over mange år. Som resultat av dette fremstår allmenhetens muligheter for ferdsel i strandsonen og tilgang til friluftsliv i området som begrensede. De fraråder derfor tiltakshaver å gå videre med planlegging av fritidsboligene i FB3 og i LNF-området. Skal bygging i disse områdene vurderes bør det ikke gå på bekostning av natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Eventuelle tiltak må underordner seg landskapet og minimaliserer terrenginngrep.

Tilrettelegging for rekreasjon

Badeplass, grønne forbindelseslinjer, stier, utsiktspunkter og annet rekreasjonsareal er positive formål som kan forsterke hele områdets attraktivitet.

Dette vil også være i tråd med kommuneplanens rekkefølgebestemmelser (§ 6.5.) som bl.a. sier at - *Ved vurdering av reguleringsplaner [...] skal det legges vekt på at anlegg for lek og rekreasjon [...] må dekke behovet for eksisterende og ny bebyggelse. [...] Det bør videre legges vekt på å sikre korridorer ut til større friluftsområder for både eksisterende og ny bebyggelse [...]*

De oppfordrer til å vurdere felles leke- og oppholdsareal ved sjøen sammen med et bryggeanlegg. Det kan gi muligheter for trygt fritidsfiske fra land for barn og/eller utsettingsrampe for kajakk.

Landskapstilpasning

Det bør gjøres en landskapsvurdering. De anbefaler at man gjør bruk av fotorealistiske visualiseringer av utbyggingens innplassering i landskapet. Visualiseringen må også vise området sett i sammenheng med det omkringliggende fjordlandskapet.

Vi forutsetter også at krav om god tilpasning og naturtilpasset fargesetting følges opp i planforslagets bestemmelser. Vei og andre anlegg må også tilpasses landskapet på en best mulig måte. Man bør bl.a. unngå å bygge på topper og høyder som kan danne silhuettvirkninger.

Adkomst til hyttebebyggelsen

De anmoder tiltakshaver om å revurdere hvorvidt adkomst til hyttefeltet kan gå via eksisterende hyttefelt. Hensynet til allmenhetens tilgang til friluftsliv og landskapsverdier bør uansett også vektlegges ved planlegging av adkomstvei.

Vern av kulturminner

Kulturminner kan ha viktig verdi som vitenskapelig kildemateriale. Tilrettelegges de for opplevelser gjennom skjøtsel, skilting og annen formidling kan de også styrke områdets attraktivitet.

De ber om at de registrerte kulturminnene- heller D 116255 reguleres til bevaring med hensynssone H_730 (fornminnet), og at lokalitet ID 116254 reguleres til hensynssone H_530 (kulturmiljø).

Påvirkning av vannkvalitet

Vannkvalitet er et viktig miljømessig hensyn, og planforslaget bør ta i betraktning miljømålene for vannforekomstene på Agder- Regional plan for vannforvaltning i vannregion Agder 2016-2021.

AV kommentar:

Det er tatt hensyn til landskap jf. landskapsvurdering. Se også vurderinger f.eks ang. fargesetting mv. i denne. Adkomst til hyttefeltet er lagt via eksisterende hyttefelt for å redusere terrenginngrep til veifremføring. Kulturminner er lagt inn med båndleggingssoner. Påvirkning på vannkvalitet er gjennomgått i planbeskrivelsen. Planen tilrettelegger for friluftsliv ved sjøen da det er et krav om opparbeidelse av sti, sitteplasser og badebrygge innenfor friluftsområdet i sør. Det etableres i tillegg forbindelser ut av området i øvre del av planområdet, slik at forbindelse til stier i terreng oppnås.

Statsforvalteren i Agder, brev datert 15.12.2020

Vi ber om at utbygging innenfor 100-metersbeltet langs sjø vurderes nøye, herunder både hvorvidt det skal bygges, og ev. hvordan. Det understrekes at strandsonen er gitt et særskilt vern, hvor det i utgangspunktet gjelder et generelt byggeforbud, og hvor det alltid skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. pbl. § 1-8 og Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023. Videre gjelder følgende retningslinjer, jf. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, av 25.03.2011:

- Ved utarbeiding av reguleringsplaner som innebærer bygging i strandsonen på arealer som er delvis utbygd, skal ferdselshensyn og landskapstilpasning spesielt vektlegges.
- Utbygging av vegger og annen infrastruktur skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Tomteopparbeiding bør skje slik at inngrep og ulemper i forhold til tilgjengelighet i strandsonen blir minst mulig. Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.

For øvrig ber vi om at bl.a. særlig følgende beskrives, utredes, vurderes og ivaretas i det videre planarbeidet:

- Klima- og energiplanlegging, jf. pbl. § 3-1 første ledd bokstav g).
- Risiko- og sårbarhetsanalyse.
- Naturmangfold, herunder prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12, jf. § 7.
- Vannforskriften § 12
- Estetisk utforming/landskapsestetikk og universell utforming, jf. pbl. § 1-1 femte ledd.
- Barn og unges interesser, jf. pbl. § 1-1 femte ledd og rundskriv T-2/2008.
- Støy, se retningslinje T-1442/2016. V
- Oppfølging av kommuneplanen, og at aktuelle bestemmelser i reguleringsplaner som grenser til området

AV kommentar:

Ved lokalisering av tomter, byggegrensener og ny vei har vi hatt fokus på landskaps-tilpasning. Bestemmelser om landskapshensyn er lagt inn.

Nærmest sjøen ligger for en stor del eksisterende tomter, brygger og båthus. Det er lagt opp til økt tilgjengelighet til sjøen, da bestemmelsene har et rekkefølgekrav om sti til sjøen, sitteplasser og badebrygge før det kan gis byggetillatelse til nye bygg innenfor FF20-FF28.

Brannvesenet Sør IKS, datert 23.12.2020

I forbindelse med oppstart av reguleringsarbeid for Belland hyttefelt er det planlagt at det skal være vannforsyning fra kommunalt nett. Selve ledningsnett i feltet skal være privat etter det vi forstår. Vi gjør oppmerksom på at nettet bør bygges ut med både kapasitet, og tilstrekkelig uttak for fremføring av sløkkevann til brannvesenets utstyr. Kjøreveier må også dimensjoneres til bruk for brannvesenets kjøretøy.

AV kommentar:

Det er en fordel i dette hyttefeltet (øvre del) at det føres frem vann fra kommunalt nett. Det tas ikke stilling til dimensjonering, men alt ligger til rette for en god brannvannsforsyning så lenge det kommunale nettet har kapasitet. Det er også muligheter for å videreføre kommunalt nett inn i eksisterende hyttefelt.

Veistandard til feltet på eksisterende veier, er ikke optimal, og kan medføre dårlig fremkommelighet enkelte vinterdager. Sannsynligheten for at brann inntreffer i en fritidsbolig på de dagene i året hvor fremkommeligheten er dårligst, er svært lav. Derfor er dette i ROS analysen betegnet som en akseptabel risiko.

Stanley og Steinar Belland, brev datert 27.01.21

Brev kopiert:

Gjelder hytteplan B,nr 9 Belland

Planen avvises slik den nå foreligger, dessuten må den reduseres betydelig, ca samme antall hytter som på B,nr 7 vil være passende. Det er fra før bygd 7 hytter på B,nr 9.

Parsellen i vest (se kart) må tas ut, hytter her vil i stor grad ødelegge bomiljøet her på Belland.

Alt sørvest for Borvigveien tas ut, eventuelt avsettes som boligområde.

Veien til Belland hyttefelt (m flere) går gjennom B,nr 9, 10 og 7 videre på B,nr 10.

Der måtte betales 50 000 kr i ulempeerstatning til forrige eier av B,nr 9 for å legge vei over eiendommen, dette er betalt av undertegnede m flere.

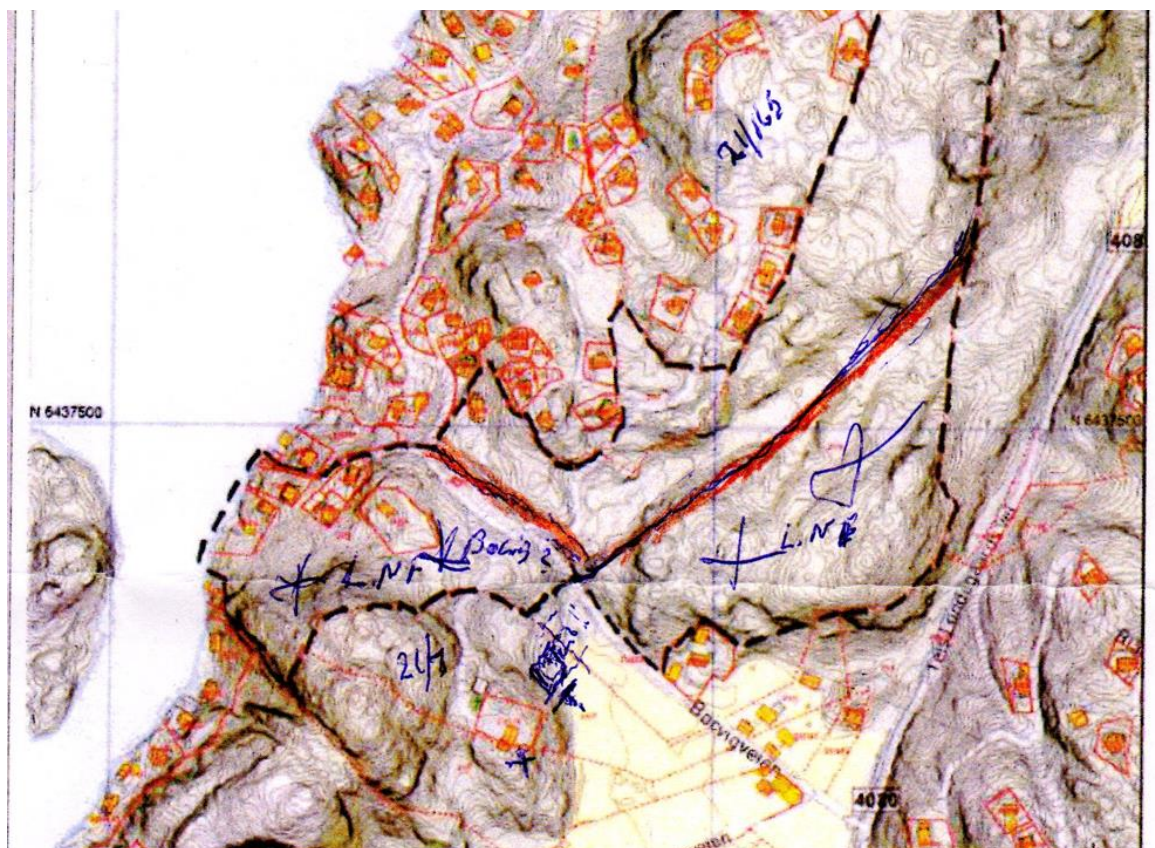
Ellers er jeg lite glad for at det uten videre legges planer på min eiendom.

Med hilsen



Eier G,nr 21. B,nr7 og 165
Stanley Belland

Eier a G,nr 21. B.nr 118 og odell til G,nr21,Bnr 7
Steinar Belland

**AV kommentar:**

Den sørvestre delen av området er planlagt som LNF-område slik som påpekt i innspillet. Det samme er de bratteste partiene i området i sør-øst. Det er tatt hensyn til landskap i planen, og vi mener derfor at hyttene ikke skal være til vesentlig ulempe for omgivelsene.

Veitrase er endret slik at det ikke lenger planlegges nye tiltak på gbnr. 21/7. Veien inn i hyttefeltet på 21/165 tas imidlertid i bruk, for å unngå parallelle veier, og da vi mener at denne har kapasitet til det. Belastningen på eksisterende hyttetomter blir begrenset, da de som ligger inntil veien mot øst er lagt på fylling og dermed ligger noe høyere enn veien. Det er få hyttetomter langs den delen av Hellingsbakkan som får mer trafikk.

Sambruk av lekeplassen er planlagt. Dette mener vi imidlertid vil være en fordel for begge hyttefelt, da lekeplassen vil måtte oppgraderes av det nye feltet, og den vil fungere som en møteplass for flere. Det er positivt for bomiljøet med flere barn og foreldre samlet på et sted.

Lars Johan Frøyland, e-post datert 09.02.21

Referert fra e-post

«Hei,

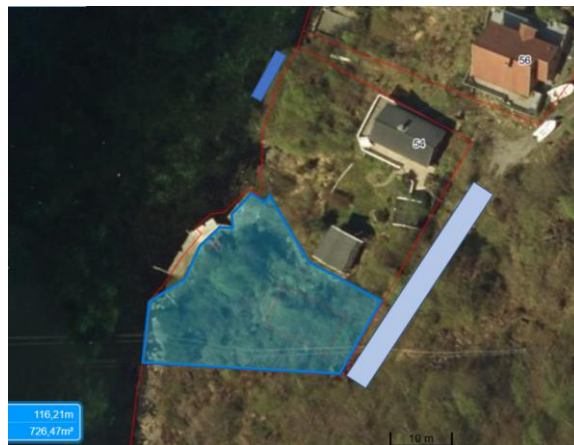
Viser til kort telefonsamtale 9. februar vedrørende ønske om innspill til tiltak inn i planen som er under utarbeidelse for gnr 21 bnr 9.

Innspillet gjelder gnr 21 bnr 28 hvor hjemmelshaver er min far, Trygve Frøyland.

Han har bedt meg ta kontakt med dere for å melde ønske om tiltak på egen grunn, med tanke på at disse kan innlemmes i planen dere jobber med.

Tiltakene som ønskes inn i planen er følgende :

1. Tillatelse til deling av eiendommen 21/28, med mulige grenser slik antydnet i vedlegg. 21/28 har et areal på ca 1600 kvm. Med deling slik som antydnet i vedlegget, blir areal på de to teigene hhv 900 og 700 kvm. Delingen ønskes gjennomført som følge av generasjonsskifte. Hvis deling tillates gjennomført slik skissen viser, vil fradelt teig ha eksisterende bryggeanlegg til sin strandlinje, mens teig med eksisterende hytte vil være uten brygge. Dette leder til tiltak nr 2 nedenfor.
2. Tillatelse til oppføring av ny brygge for teig med påstående hytte.»



AV kommentar:

Den ønskede nye tomte er i sin helhet innenfor 35 m beltet langs sjøen, og det er ingen inngrep i denne delen av tomte fra før. Det vil derfor ikke planmessig bli lagt opp til en fradeling som ønsket. Arealet blir likevel inkludert i planforslaget som byggeområde, siden det er del av eksisterende tomte. Det er lagt inn en forlengelse av veien langs nye tomter

mot øst. Der hvor ny brygge ønskes er det urørt strandsone. Denne legges derfor ikke inn da det anses at eiendommen har nok bryggeplass allerede.

Anne Beth Atkinson, brev datert 07.01.21

Referert fra brev:

«Vi har mottatt «Melding om igangsatt planarbeid på Belland - gnr 21, bnr 9 - Lyngdal kommune - planid 202012» fra Asplan Viak, og vil i denne forbindelse høre med Lyngdal kommune

om hva vi må gjøre for å sikre vår parkeringsplass på gnr 21, bnr 9.

Da vi på slutten av 1980-tallet bygget vår hytte, (Borvigveien 58), opparbeidet byggmester samtidig parkeringsplass på «hovedbrukets utmark» Borvigveien) slik vi har rett til i henhold til tinglyst skjøte.

Denne parkeringsplass benyttes spesielt om vinteren da det ikke er trygt å kjøre ned veldig bratt bakke til hytten og den har plass til 2 biler.

Ville sette pris på å få råd om hva vi må gjøre for at parkeringsplassen vår ikke blir berørt av en eventuell utbygging av Belland Hyttefelt AS.»

Tor Litland, epost datert 07.01.21

Referert fra e-post:

«Viser til hyggelig samtale for et par dager siden.

Som avtalt sender jeg noen opplysninger om mine rettigheter på 21/25 som det må tas hensyn til under reguleringsarbeidet.

- 1. Jeg har rett til brønn på 21/9 - nær 21/25 - «på den til formålet beste plass» samt lukket grøft fram til 21/25 (tinglyst)*
- 2. Sammen med andre grunneiere har jeg rett til brønn, pumpehus samt ikke nedgravd vannledning over 21/9. Brønnen pumpehuset ligger ved bekken i Lunden. (tinglyst)*
- 3. Jeg har veirett (kjørevei) over 21/9 -«på den mest høvelige plass-» (tinglyst) (En del av veien er i samarbeid med Steinar Belland). Veien er opparbeidet av eier 21/25.*
- 4. Jeg har rett til å bruke/rydde gangvei over 21/9 til brygge/båthus i Indresundet. (tinglyst)*

Se vedlagte skisse.

Om nødvendig er jeg mottagelig for tilbakemelding / spørsmål

*Vennlig hilsen
Tor Litland»*

AV kommentar til Anne Beth Atkinson og Tor Litland

Dette er privatrettslige forhold som ikke inngår i planen. Planen er ikke til hinder for at gjeldende avtaler og rettigheter kan videreføres.