

Saksframlegg

Vår ref. 24/4609 - 5
Saksbehandler Britt Alice Oseassen
Dato 17.06.2024

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
024/2024	Utvalg for miljø, plan og teknisk	25.06.2024

1. gangs behandling av forslag til Detaljreguleringsplan for fritidsboliger Belland gnr. 21 bnr. 9, 252 m.fl planID 202012

Kommunedirektørens anbefaling

Utvalg for miljø, plan og teknisk fremmer saken og legger forslag til Detaljregulering for fritidsboliger Belland gnr. 21 bnr. 9, 252 m.fl planID 202012 ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10 med følgende endringer i innsendte forslag:

Bestemmelsene

- Nytt rekkefølgekrav: *Før det kan gis igangsettingstillatelse på de enkelte tomtene skal det dokumenteres at det er tilstrekkelig brannvannkapasitet i området*
- Tilføyning bestemmelse §3a: *Til byggesøknaden skal det leveres snitt tegninger som viser eksisterende og nytt terreng.*
- Tilføyning bestemmelse § 10b. Den tekniske planen skal inkludere overvannshåndtering
- Nytt rekkefølgekrav: *Før det gis tillatelse til nye tiltak for nye fritidsboliger skal kommuneplanens rekkefølgekrav ift gang- og sykkelveier være sikret.*
- Nytt rekkefølgekrav: Det settes inn rekkefølgekrav som sikrer bidrag til opprusting av den kommunale veien. Dette må være ordnet før det kan gis tillatelse til nye tiltak.
- Ny bestemmelse det settes inn maksimal kotehøyde for ferdig gulv hovedplan/1. etasje for følgende tomter:
 - Tomt 30 - kote 43
 - Tomt 29 - kote 42
 - Tomt 33 - kote 51

Plankartet

Plankartet endres slik at nye veier også vises med høydetall og størrelse på skjæringer og fyllinger slik kommuneplanen krever.

Sammendrag

Planforslaget legger til rette for ca. 35 nye tomter for fritidsbolig på Belland som en fortetting og utvidelse av eksisterende hyttefelt. Noen eksisterende bebygde fritidseiendommer og båthus/brygger er tatt med i planen. Planen åpner for en ny brygge tiltenkt 2 nye tomter. Det tilrettelegges med sitteplasser og bademulighet/brygge ved sjøen. De fleste tomtene er plassert innenfor avsatte område for fritidsboliger i kommuneplanen.

God landskapstilpasning og sikre allmenhetens tilgang til strandsonen samt ivareta av naturtyper vurderes som noe av det viktigste tema for planen.

Det har vært dialog med tiltakshaver og plankonsulent, og planforslaget er noe revidert, men ikke alle endringer er det enighet om, og noen endringer ble det ikke anledning til å diskutere og rette plandokumentene pga. saken måtte ferdigstilles. Utfra ivaretagelse av allmenheten, strandsona og god landskapstilpasning foreslås det noen endringer i innsendte planforslag. Det foreslås også noen andre mindre justeringer.

Bakgrunn for saken

Planforslaget

Forslag til Detaljregulering for fritidsboliger Belland gnr. 21 bnr. 9, 252 m.fl planID 202012 er mottatt fra Asplan Viak

Det planforslaget som foreligger til behandling, består av:

- Plankart i målestokk 1:2000, datert 12.06.24
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse sist
- ROS-analyse datert 21.03.2024, Asplan Viak
- Rapport Arkeologiske registreringer datert 17.06.2008
- Rapport kartlegging Naturmangfold reguleringsplan Belland hyttefelt datert 10.07.2019, Asplan Viak
- Notat Landskapsvurdering datert 04.09.2023
- Veiprofiler for nye veier (lengdeprofiler og tverrprofiler)

Planforslaget fremmes på vegne av Kmits Eiendomsinvest As.

Hensikt med regulering

Hensikten med planen er å legge til rette for nye fritidsboliger som fortetting og delvis utvidelse av et allerede utbygd hyttefelt.

Eiendomsforhold

Området hvor nye hyttetomter foreslås: gnbr. 21/252, 21/9

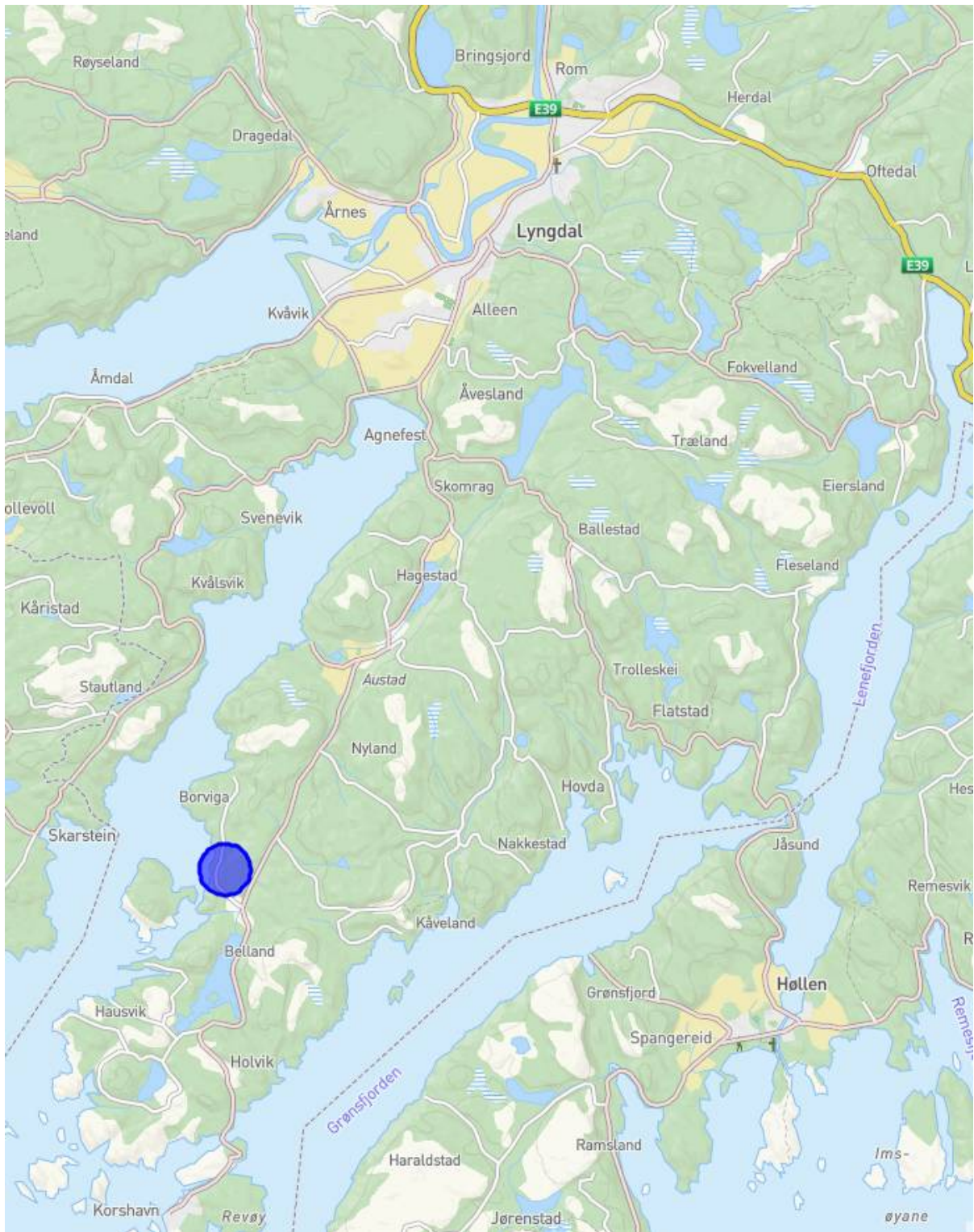
Følgende eksisterende fritidseiendommer inngår i planen: gbnr. 21/25, 21/28, 21/41, 21/44, 21/54 og 21/191.

Eier og forslagsstiller for nye tomter er Kmits Eiendomsinvest AS v. Vidar Torsøe og Rune Torsøe.

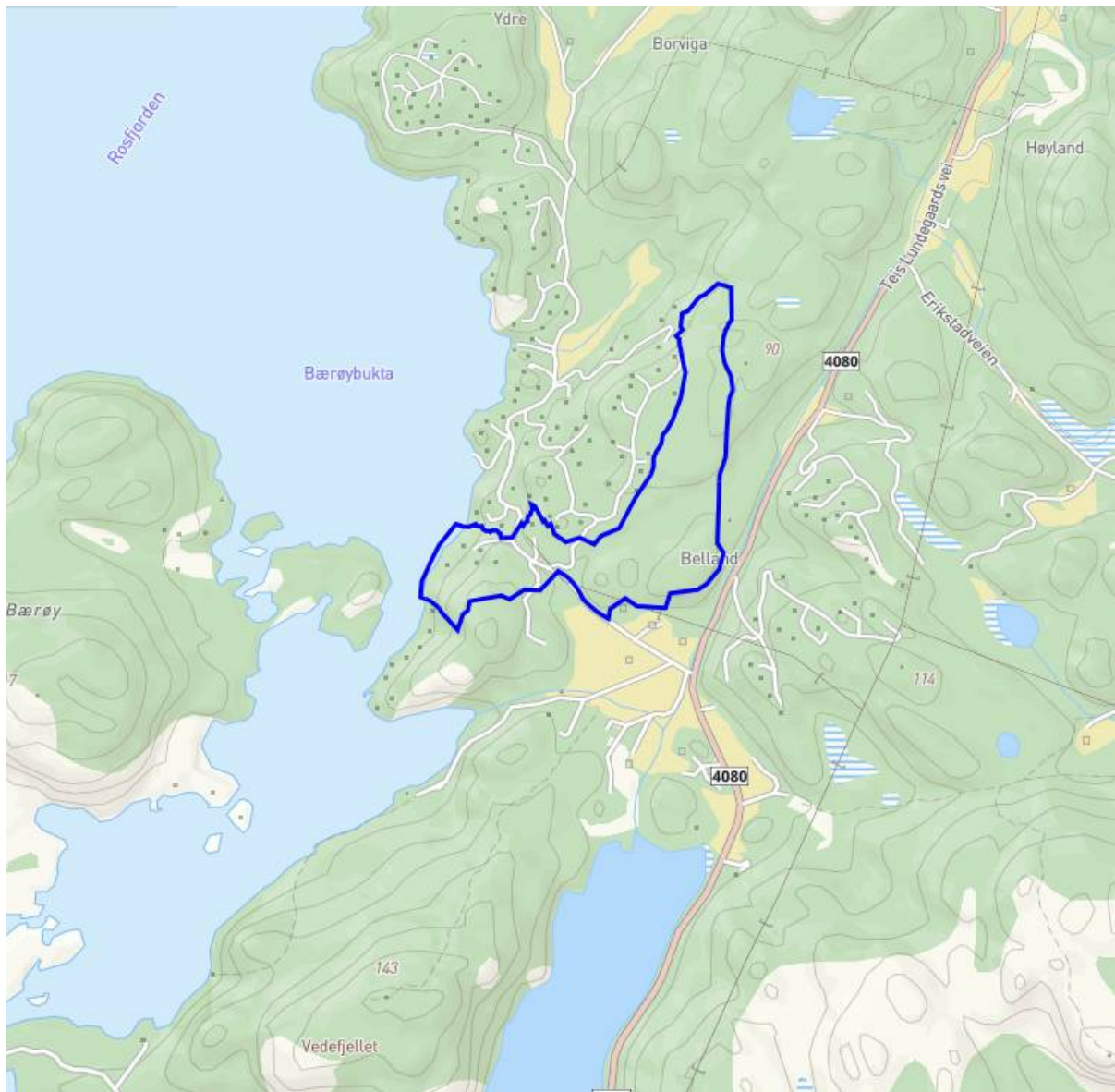
Beliggenhet

Planområdet ligger på Belland på Austadhalvøya ved Bærøybukta. Planområdet ligger som en fortetting og en utvidelse av dagens hytteområde. Nærområdet er i dag bebygget med fritidsboliger.

Kartutsnittet under viser planområdets beliggenhet.



Oversiktskart. Blått angir hyttefelt på Belland



Blå strek angir plangrense. Plangrensen følger i hovedsak eiendomsgrensen for 21/252 og 21/9 med avgrensing i sør mot kommunal veg. Noen bebygde tomter langs sjøen er inkludert i planen.



Ortofoto med bebyggelse som viser planområdet i fugleperspektiv fra sør-vest. Kilde: Planbeskrivelsen/Asplan Viak



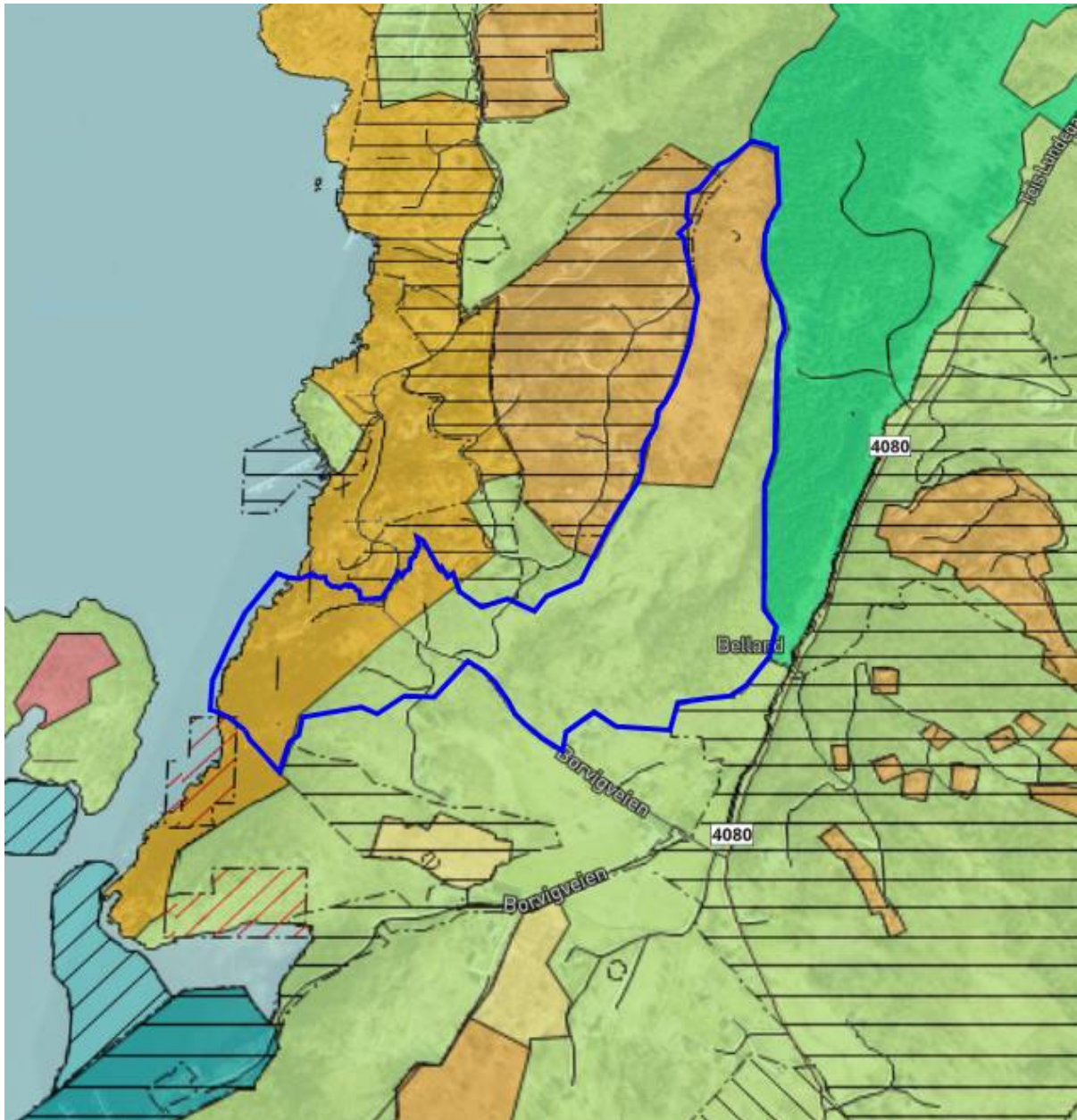
Ortofoto med bebyggelse som viser planområdet i fugleperspektiv fra vest. Kilde: Planbeskrivelsen/Asplan Viak



Ortofoto med bebyggelse som viser de mest sjønære områdene i planområdet. Kilde: Planbeskrivelsen/Asplan Viak

Forhold til overordnede planer

Kartutklippet under viser gjeldende kommuneplan for område vedtatt 03.09.15 (planid 201311). Det legges i planen opp til nye hytter innenfor område FB6 og fortetting innenfor område avsatt til fritidsboliger benevnt FB3. Arealdisponeringen avviker noe fra gjeldende kommuneplan. Se punkt i vurderingen.



Utklippet over viser gjeldende kommuneplan for området. Blå strek angir plangrensen.

Gjeldende reguleringsplan

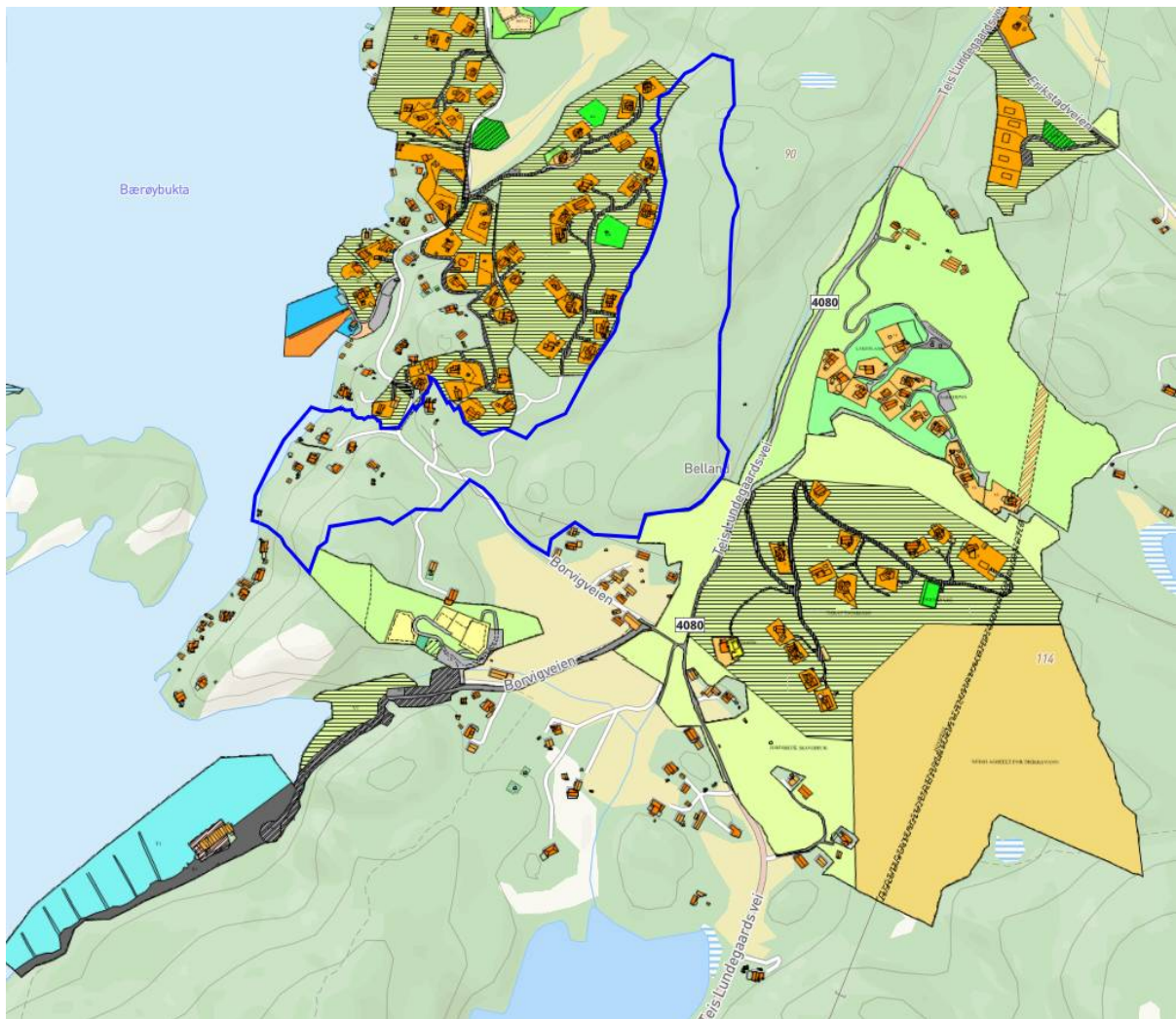
Område er i dag uregulert, men flere naboeiendommer er regulert til fritidsbebyggelse. Området grenser inntil følgende planer:

Reguleringsplan for hytter Belland, gnr 21 bnr 7, planID 200603, vedtatt 30.03.2006.

https://webhotel3.gisline.no/Webplan_4225/gl_planarkiv.aspx?plan id=200603

Reguleringsplan for del av gnr 21 bnr 10 fortetting Belland, planID 201002, vedtatt 11.03.2010.

https://webhotel3.gisline.no/Webplan_4225/gl_planarkiv.aspx?plan id=201002



Utklippet over viser gjeldende reguleringsplan i området. Blå strek angir plangrensen.

Planhistorikk

Det ble meldt oppstart regulering av dette område samt del av Berøy i 2007. Planforslaget ble oversendt kommunen for 1. gangsbehandling 2009. Planforslaget ble avvist med begrunnelse at arealdisponeringen ikke var i samsvar med overordnet plan, og at kommunen var i gang med kommunedelplan for Austadhalvøya. Område ble etter dette spilt inn i kommuneplanarbeidet. Kommunedelplan for Austadhalvøya ble ikke vedtatt, men innarbeidet i kommuneplan for hele kommunen vedtatt i 2015.

Planarbeidet ble på nytt startet opp igjen i 2020. Da det var gått så lang tid og ny kommuneplan med endringer i området var vedtatt krevde kommunen nytt oppstartsmøte og at oppstart av planarbeid ble varslet på nytt.

Nytt oppstartsmøte ble avholdt 03.12.2020 der plankonsulent, representanter fra kommunen og representant fra tiltakshaver deltok.

Melding om oppstart av planarbeid ble sendt ut 15.12.2020 med frist 29.01.2021.

Innkommne merknader til planoppstart

Til varsel om oppstart kom det inn 8 merknader. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor. Innkomne merknader er vedlagt. Forslagsstillers kommentar til merknadene fremgår i eget vedlegg.

Uttalelse fra Statsforvalteren i Agder, brev datert 15.12.2020:

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.

I tillegg ber de om at særlig følgende beskrives, utredes, og vurderes i planforslaget:

- 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

Uttalelse fra Agder Fylkeskommune, brev datert 25.01.2021

Regionplan Agder 2030 har som mål at verdiskapningen på Agder skal baseres på bærekraftig bruk av regionens naturressurser. Utbygging av fritidsboliger kan bidra til lokal verdiskapning, 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-metersbelte mot sjøen som har særlig vern gjennom plan- og bygningsloven.

Ferdsl i strandsonen og tilgang til friluftsliv: Fraråder bygging innenfor FB3 og i LNF-området. Evt bygging bør ikke gå på bekostning av natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Tilrettelegging for rekreasjon: Badeplass, grønne forbindelseslinjer, stier, utsiktspunkt og annet rekreasjonsareal er positive formål som kan forsterke områdets attraktivitet. Oppfordrer til å vurdere felles leke- og oppholdsareal ved sjøen sammen med et bryggeanlegg.

Landskapstilpasning: Anbefaler landskapsvurdering og bruk av fotorealistiske visualiseringer av utbyggingens innplassering i landskapet. Forutsetter krav om god tilpasning og naturtilpasset fargesetting. Unngå å bygge på topper og høyder som kan danne silhuettvirkninger.

Vern av registrerte kulturminner innenfor området

Påvirkning på vannkvalitet

Uttalelse fra Agder Energi Nett, e-post 19.01.2021

har etablert høyspentanlegg og lavspent anlegg i området. Det må tas hensyn til bestående anlegg og for de anlegg som det er nødvendig å etablere og drifte.

Det er 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.

Uttalelse fra Brannvesenet Sør IKS, datert 23.12.2020

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

Uttalelse fra Lars Johan Frøyland, e-post datert 09.02.21:

Eier 21/28. Ønsker å dele eiendommen i 2 tomter dvs en ekstra pga generasjonskifte. Ønsker også en ny brygge, slik at både ny og eksisterende får brygge.

Uttalelse fra Anne Beth Atkinsom, brev datert 07.01.21

Gjør oppmerksom på at de har parkeringsplass/rettigheter på 21/9.

Uttalelse fra Tor Litland, e-post datert 07.01.21

Har en del rettigheter på 21/9 bla, brønn, gangvei til brygge/båthus.

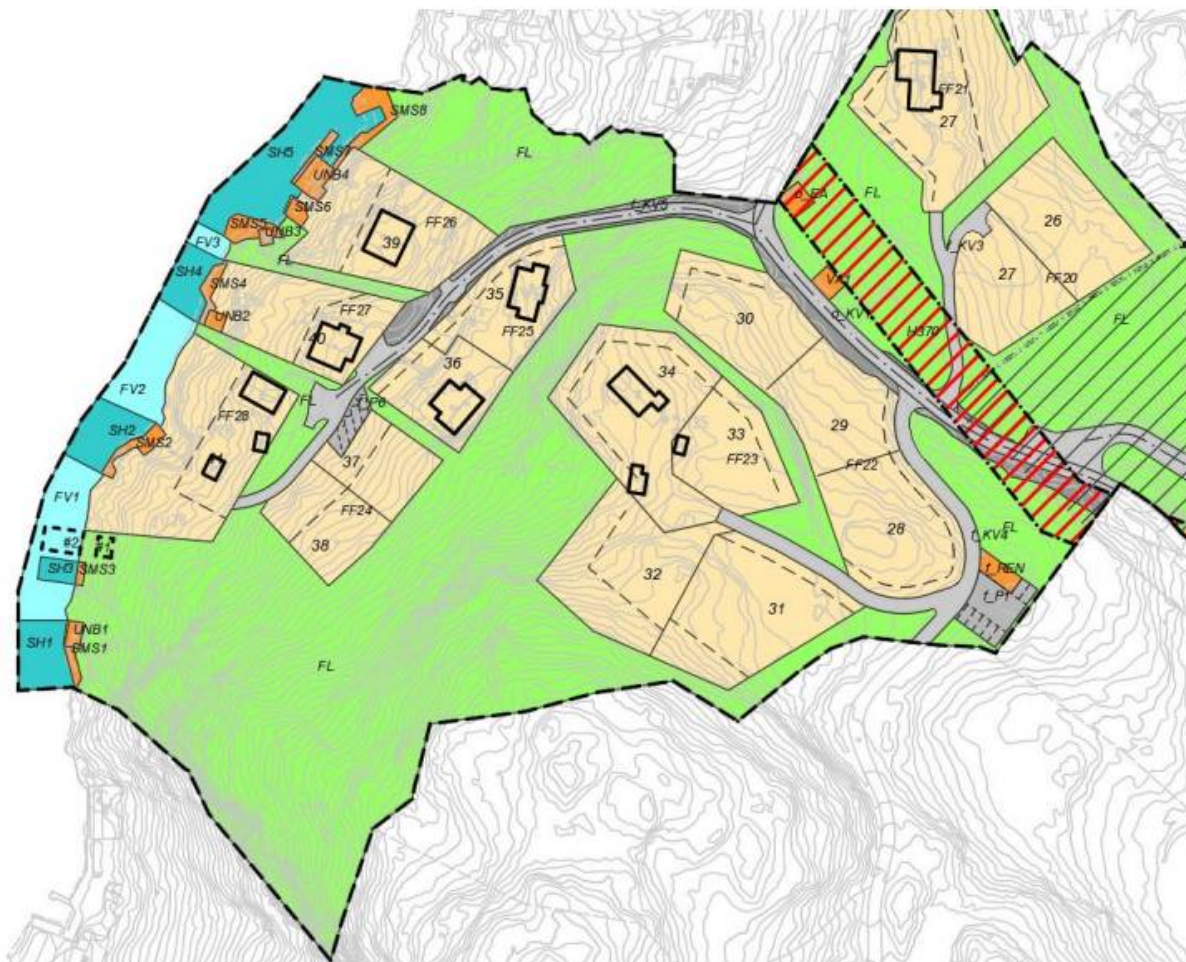
Uttalelse fra Stanley og Steinar Belland:

Planforslaget bør avvises. Dessuten bør antall hytter reduseres betydelig.

Alt sørvest for Borvigveien bør tas ut, evt avsettes til boligområde.

Ønsker ikke planer på hans eiendom

Plankartet til behandling



Utklippet over viser forslag til plankart som er til behandling for nedre del av planområdet. Tomter 26-41.



Utklippet over viser forslag til plankart som er til behandling for øvre del av planområdet. Tomter 1-25.

Tegnforklaring	
Reguleringsplan PBL 2008	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	
FF	Fritidsbebyggelse-fritliggende
EA	Energianlegg
VA	Vann- og avleppsanlegg
REN	Renovasjonsanlegg
SMS	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner
UNB	Uthus/kaustibadehus
LEK	Lekkeplass
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
KV	Kjøreveg
AVT	Annen veggrunn - tekniske anlegg
P	Parkerings
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	
TD	Turdrag
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	
FL	Friluftsmål
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	
SH	Småbåthavn
FV	Friluftsområde i sjø og vassdrag
§12-6 - Hensynssoner	
	Frisikt
	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Bevaring naturmiljø
	Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging etter lov om kulturminner
§12-7 - Bestemmelseområder	
	Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
Linjesymbol	
	Planegrense
	Formålsgrense
	Bestemmelsegrense
	Grense for sikringsone
	Grense for faresone
	Grense for angitt hensynssone
	Grense for båndleggingsone
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Regulert parkeringsfelt
	Måle og avstandslinje

Utvalg for miljø, plan og teknisk 25.06.2024

Behandling:

Sigurd Myhre SP, foreslått av Sigurd Myhre, Senterpartiet :

Planlagte tiltak innenfor 100 metersbeltet tas ut av planen.

Sigurd Myhre SP, foreslått av Sigurd Myhre, Senterpartiet :

Tiltak utenfor godkjent kommunedelplan - arealdel tas ut av planen.

Avstemming:

Det ble først stemt over kommunedirektørens anbefaling mot kommunedirektørens anbefaling med Sigurd Myhre, SP sitt tilleggsforslag om at planlagte tiltak innenfor 100 metersbeltet tas ut av planen

Torbjørn Hellås, FrP, Hildegunn Pedersen, FrP, Arnt Willy Nilsen, INP, Aina Hauan, H, Harald Solås, KrF, Olav Thorvald Ekeland, Ap stemte for kommunedirektørens anbefaling.

Sigurd Myhre, Sp stemte for eget forslag.

Kommunedirektørens anbefaling ble vedtatt.

Det ble deretter stemt over kommunedirektørens anbefaling mot kommunedirektørens anbefaling med Sigurd Myhre, SP sitt tilleggsforslag om at tiltak utenfor godkjent kommunedelplan - arealdel tas ut av planen.

Torbjørn Hellås, FrP, Hildegunn Pedersen, FrP, Arnt Willy Nilsen, INP, Aina Hauan, H, Harald Solås, KrF, Olav Thorvald Ekeland, Ap stemte for kommunedirektørens anbefaling.

Sigurd Myhre, Sp stemte for eget forslag.

Kommunedirektørens anbefaling ble vedtatt.

Utvalg for miljø, plan og teknisk - 024/2024 vedtak:

Utvalg for miljø, plan og teknisk fremmer saken og legger forslag til Detaljregulering for fritidsboliger Belland gnr. 21 bnr. 9, 252 m.fl planID 202012 ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10 med følgende endringer i innsendte forslag:

Bestemmelsene

- Nytt rekkefølgekrav: *Før det kan gis igangsettingstillatelse på de enkelte tomtene skal det dokumenteres at det er tilstrekkelig brannvannkapasitet i området*
- Tilføyning bestemmelse §3a: *Til byggesøknaden skal det leveres snitt tegninger som viser eksisterende og nytt terreng.*
- Tilføyning bestemmelse § 10b. Den tekniske planen skal inkludere overvannshåndtering
- Nytt rekkefølgekrav: *Før det gis tillatelse til nye tiltak for nye fritidsboliger skal kommuneplanens rekkefølgekrav ift gang- og sykkelveier være sikret.*
- Nytt rekkefølgekrav: Det settes inn rekkefølgekrav som sikrer bidrag til opprusting av den kommunale veien. Dette må være ordnet før det kan gis tillatelse til nye tiltak.
- Ny bestemmelse det settes inn maksimal kotehøyde for ferdig gulv hovedplan/1. etasje for følgende tomter:
 - Tomt 30 - kote 43
 - Tomt 29 - kote 42
 - Tomt 33 - kote 51

Plankartet

Plankartet endres slik at nye veier også vises med høydetall og størrelse på skjæringer og fyllinger slik kommuneplanen krever.

Faglig vurdering

Hovedtrekk i planforslaget

Det planlegges ca. 35 nye frittliggende fritidsboligtomter med tilhørende anlegg hvorav ett par av tomtene ligger innenfor 100 m belte. Noen eksisterende hyttetomter og båthus/brygger er tatt med i planen.

Utnyttelsesgraden er maks 160 m² pr tomt inklusive minst en parkeringsplass. Høyden er maks 6,5 og 5,5 m og måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Totalhøyden på den enkelte fritidsbolig vil variere i forhold til om tomten ligger i skrånende eller flatt terreng.

Det er regulert inn areal til noen felles parkeringsplasser, og areal til nettstasjon, renovasjonsanlegg og VA-anlegg.

Teknisk infrastruktur

Adkomst fra fylkesvei til område er dels kommunal vei og dels privat vei. Nedre del av planområdet ligger langs den kommunale veien og nye fritidsboliger benytter eksisterende private avstikker fra denne. Øvre del av planområdet benytter i stor grad eksisterende vei, Hellingsbakkan, men det er behov for ny vei fra lekeplassen i nabofeltet ved gbnr. 21/7 til nye hytter i øvre del av planen.

Adkomst til hyttfeltet i øvre del av planen er lagt via eksisterende hyttfelt for å redusere terrenginngrep til veifremføring. Det vil medføre noe økning i trafikken gjennom eksisterende hyttfeltet. Det er få hyttetomter langs den delen av Hellingsbakkan og dermed blir berørt. Flere av hyttene ligger også med noe avstand og høyere i terrenget enn veien. Det er en fordel for terreng og omgivelser at eksisterende vei benyttes istedenfor å opparbeide ny. Totalt anses dette som en god og akseptabel løsning.

Nye veier er prosjektert og er vedlagt planforslaget. Veier vises på plankartet med *senterlinje*. Det er i kommuneplanen pkt 2.4.4 krav om at «*Veier skal prosjekteres og vises på plankartet med senterlinje, høydetall og størrelse på skjæringer og fyllinger*». Det anbefales at plankartet rettes, slik at nye veier også vises med høydetall og størrelse på skjæringer og fyllinger slik kommuneplanen krever. Det gjøres oppmerksom på at dette gjelder kun nye veier.

Deler av eksisterende adkomst til øvre del av planområde har stedvis strekninger som har bratt stigning. Den bratteste strekningen har en lengde på i overkant av 20 m og stigning på mellom 1:5 og 1:6. Det kan medføre begrenset framkommelighet, spesielt på vinterføre/enkelte vinterdager.

Brannvesenet har uttalt at kjøreveier må dimensjoneres til bruk for brannvesenets kjøretøy. Veien har brattere stigning. Veien er ikke optimal, men som nevnt gjelder dette eksisterende vei. Ny vei har ikke utfordringer med stigning. Sannsynligheten for at brann inntreffer i en fritidsbolig på de dagene i året hvor framkommeligheten er dårligst, er svært lav. Derfor er dette i ROS analysen betegnet som en akseptabel risiko

Det er stilt krav om to parkeringsplasser pr tomt i tråd med gjeldende parkeringsnorm. Det er regulert inn areal til noen felles parkeringsplasser. Det er i planforslaget åpnet for at en av parkeringsplassene kan være på felles parkeringsplass. 2 av tomtene, tomt 26 og 27 har krav om parkering på egen tomt.

Det er privat avløpsanlegg i området. Eksisterende anlegg skal ikke ha kapasitet til påkobling for flere hytter. Det må bygges eget/nytt avløpsrenseanlegg og med utslippsledning til sjøen for planområdet. Det er regulert inn to områder for VA anlegg. Utslipp til sjøen kan tillates, forutsatt rensing jf. Kommunens nye forskrift vedtatt våren 2024.

Vannforsyning fra kommunalt nett. Selve ledningsnett i feltet er privat.

Brannvesenet anbefalt til oppstartsmeldingen at nettet bør bygges ut med både kapasitet, og tilstrekkelig uttak for fremføring av slokkevann til brannvesenets utstyr. Dimensjonering er ikke tatt stilling til enda, men foreslår krav om

Dokumentasjon på at det er tilstrekkelig brannvannkapasitet i området skal foreligge før igangsettingstillatelse på de enkelte tomtene skal gis

Det er krav om utarbeidelse av teknisk plan for vann og avløp som kommunen skal godkjenne. Den tekniske planen bør også inkludere overvannshåndtering, og anbefaler at det tilføyes i bestemmelsene.

Det er satt av areal til renovasjon og med rekkefølgekrav om opparbeidelse. Det er regulert inn areal til nettstasjon.

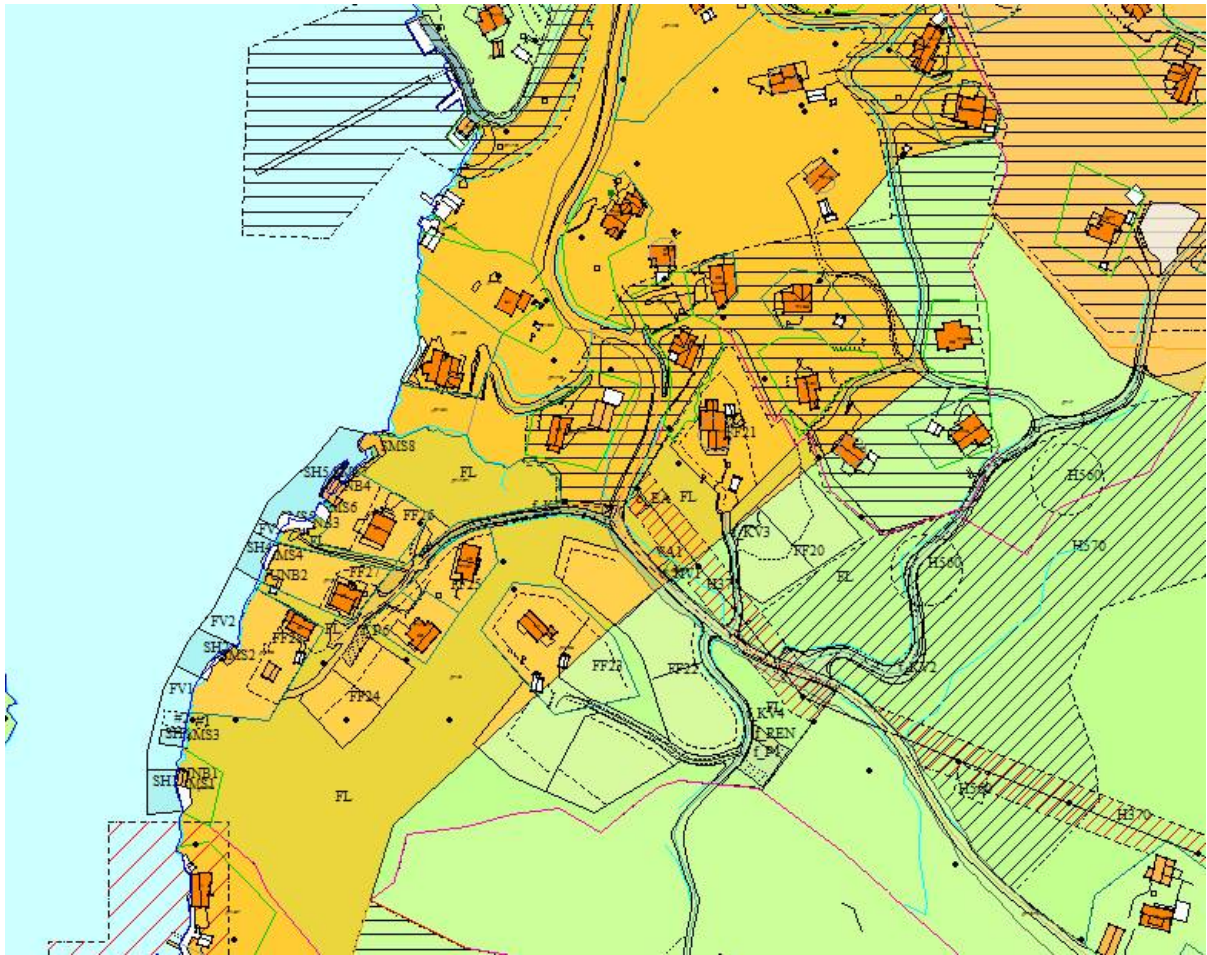
Gjeldende kommuneplan har rekkefølgekrav for gang- og sykkelveier, bla for Austadhalvøya fra Skomrak og sørover (§2.9.3). Dette er ikke sikret i bestemmelsene, og anbefales at det settes inn et slikt krav.

Foreslåtte utbygging vil medføre økt trafikk og mer belastning på den kommunale veien. Administrasjonen 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.

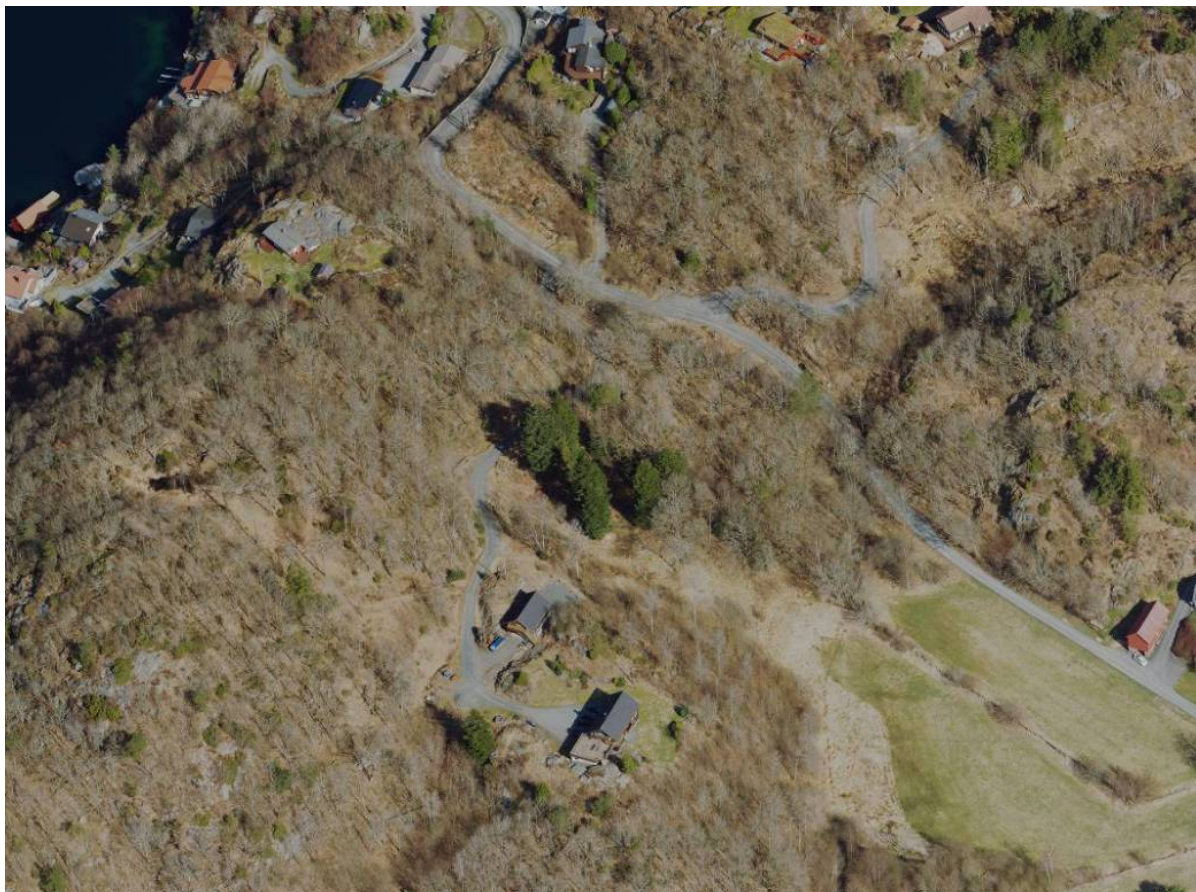
Disse kravene ble også nevnt på oppstartsmøte jfr. referat.

Avvik kommuneplanen

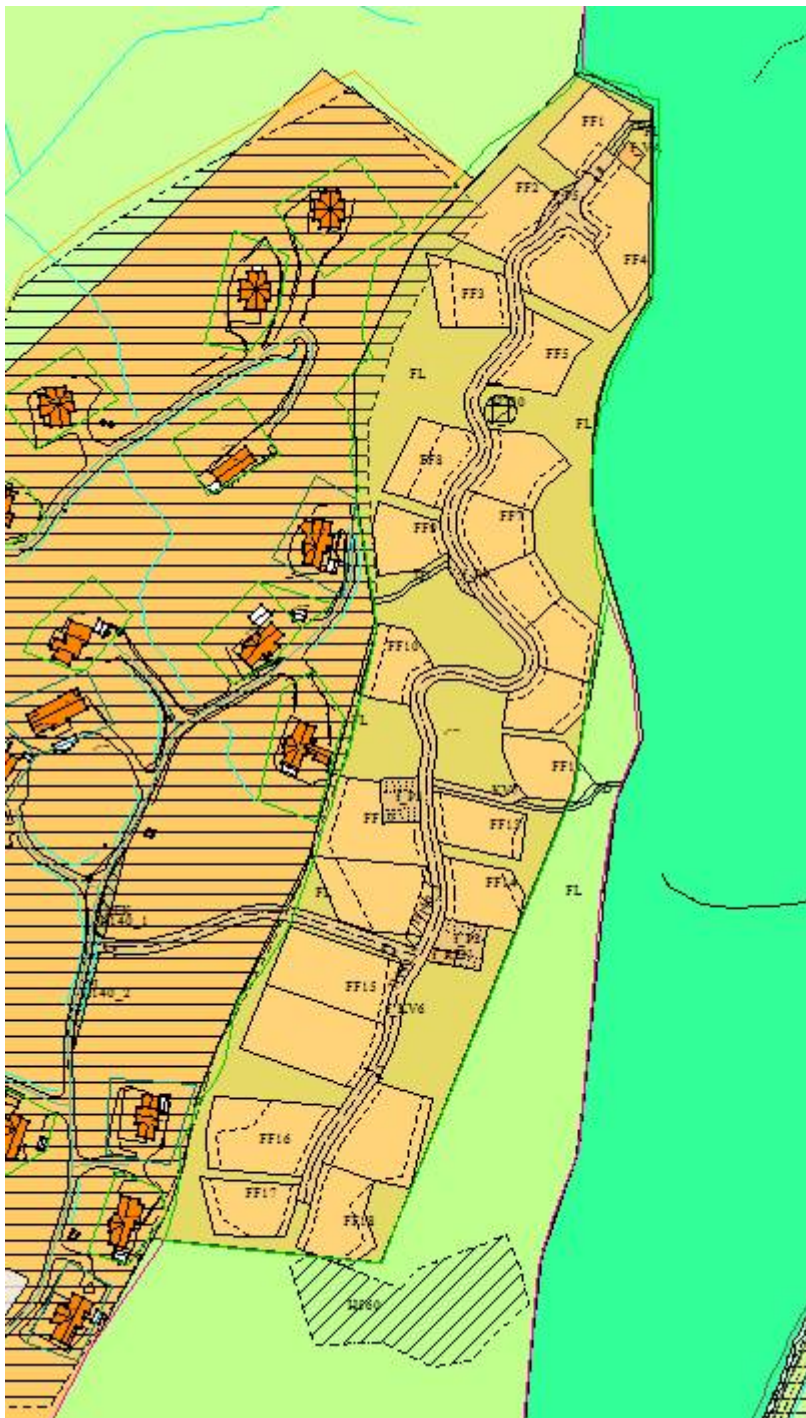
Planforslaget er hovedsakelig i tråd med overordnet plan/kommuneplanen. 6-7 tomter ligger utenfor avgrensning i kommuneplanen, i område avsatt til LNRF. Området består av skog og det ligger noe bebyggelse i nærheten. Landbruksinteressene i området vurderes å være små i dette området. Det er ikke registrert friluftsinnteresser i dette område hvor nye tomter ønskes plassert eller viktige naturtyper. Med de krav som er satt i planen for disse tomtene og med foreslåtte endringer/nye krav vurderes det å gi tilstrekkelig god landskapstilpasning.



Utklippet over viser planforslaget og gjeldende kommuneplan. Som utklippet viser er noen av de nye tomtene plassert utenfor avgrensningen for byggeformål fritidsboliger i kommuneplanen.



Flyfoto av området



Utklippet over viser gjeldende kommuneplan og planforslaget for øvre. I dette område samsvarer planforslaget med avgrensning i kommuneplanen.

100 meters belte/strandsona

Planforslaget legger til rette for 3 nye tomter innnefor område FB3. Område FB3 er i gjeldende kommuneplan avsatt til arealformål fritidsbebyggelse.

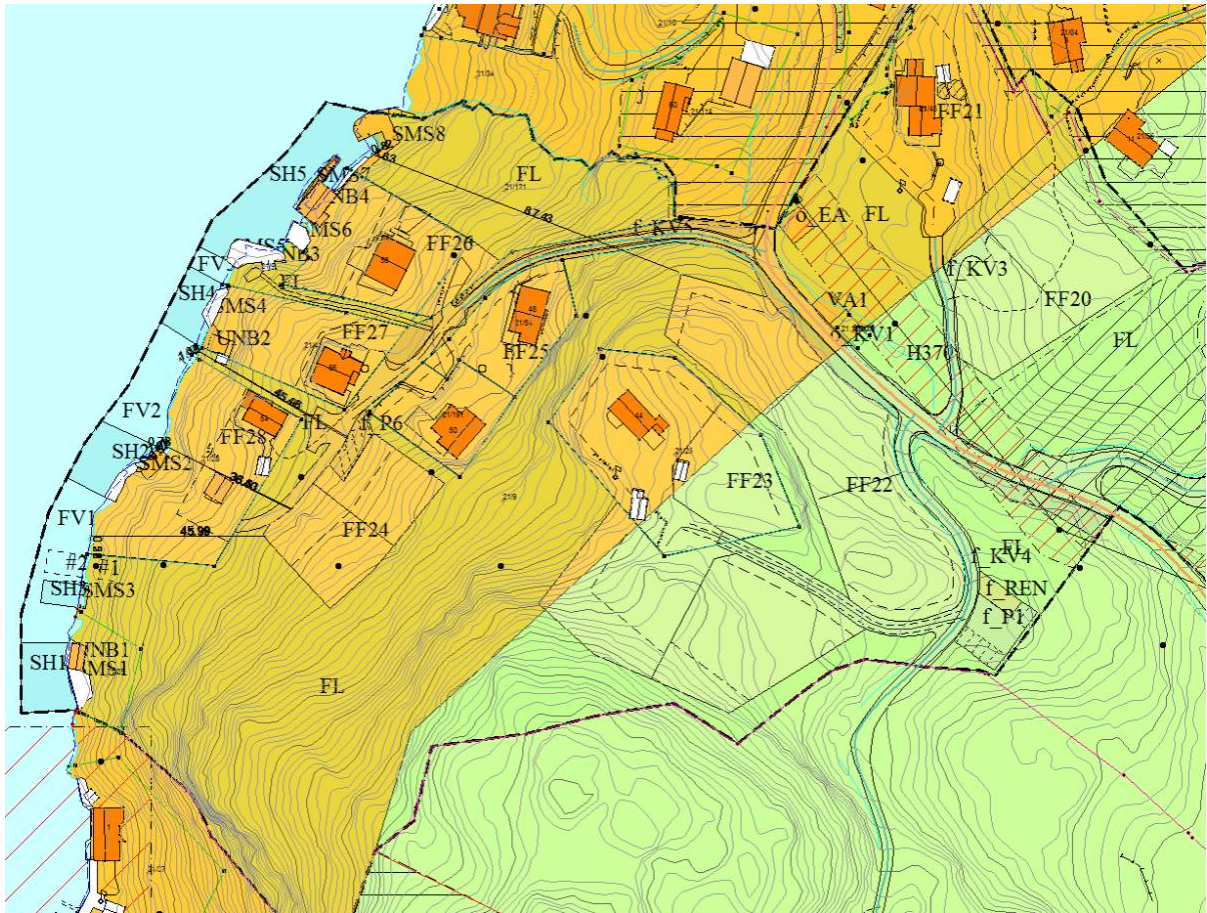
2 av disse 3 tomtene (tomt 37 og 38) ligger helt innenfor 100 metersbelte, hvor korteste avstand målt i kartet er ca. 37 meter. For den siste tomten, tomt 30 er korteste avstand til sjøen målt i kartet ca. 87,5 m, så en mindre del av denne tomten ligger også innenfor 100 m belte.

Fylkeskommunen uttalte til oppstartsvarselet at allmenhetens muligheter for ferdsel i strandsonen og tilgang til friluftsliv i området er begrensede i dag og på den bakgrunn fraråder fylkeskommunen 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.

Også Statsforvalteren har til melding om oppstart av planarbeid bedt om at det nøye vurderes utbygging innenfor 100-meters belte langs sjøen. Både om det skal bygges, evt. hvordan og understreker at strandsonen er gitt et særskilt vern, hvor det i utgangspunktet gjelder et generelt byggeforbud. Ferdselshensyn og landskapstilpasning må spesielt vektlegges. Utbygging av veger og annen infrastruktur bør 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. Det vises til Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen av 25.03.2011 og Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023.

Store deler av strandsonen innenfor planområdet er privatisert. Eiendommene går helt ned til sjøen og det ligger flere bryggeanlegg og båthus her. Ferdselsmulighetene i strandsonen er allerede begrenset, og vi kan ikke se at foreslåtte tiltak vil påvirke bruken av strandsonen negativt. De nye tomtene tomt 37 og 38 ligger i tilknytning til eksisterende tomter. Korteste avstand til sjøen målt i kartet er ca. 37 m. Selv om tomtene er plassert nærme sjøen, ligger de bak eksisterende bebyggelse og er også plassert i tilknytning til eksisterende bebygde tomter. Utfra at det ligger annen bebyggelse i nærheten, kan vi ikke se at det påvirker allmenhetens interesser negativt.

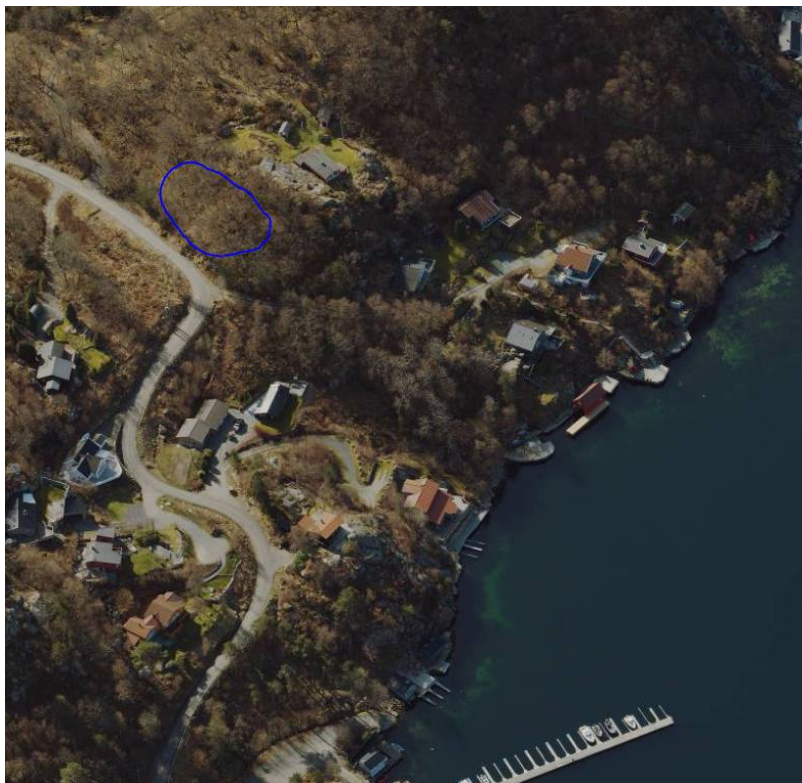
Planforslaget legger også til rette for allmenheten i større grad kan benytte område ved sjøen. Det er også stilt krav til opparbeidelse av tomtene og krav til bebyggelse, slik at vi vurderer at planen disse tomtene vil underordne seg landskapet/ha god landskapstilpasning. Se pkt. om landskap.



Tomt 30 ligger rett ved den kommunale veien som fører videre til Bordvika. Det ligger en hytte rett i nærheten pr i dag, lengre vekk fra den kommunale veien. Det er planlagt ett par hytter i til nærheten.



Tomt 30 sett fra øst og vest



Tomt 30 sett fra sør.

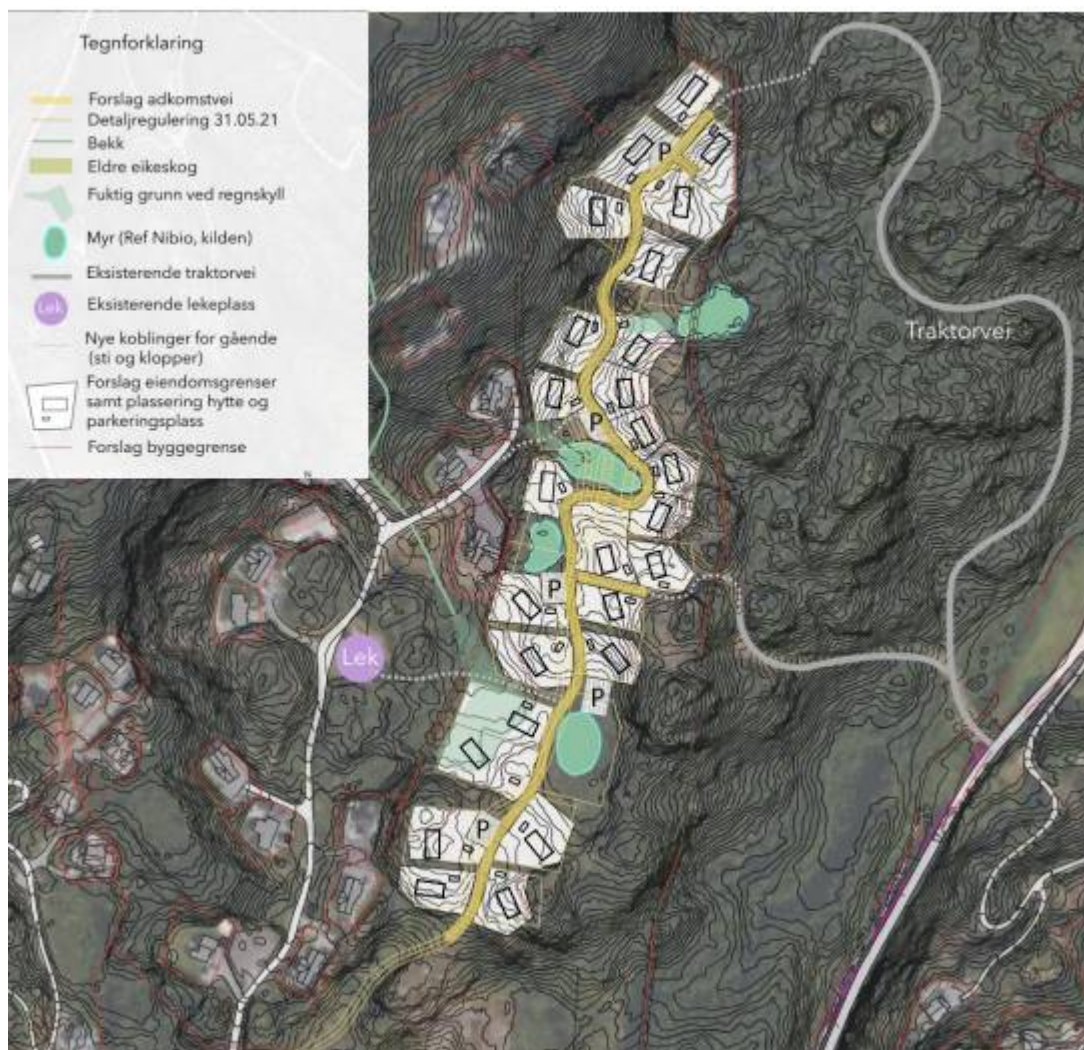
Landskap

Det er allerede flere fritidsboliger på Belland i dette området, så planen er en fortetting og utvidelse av eksisterende hyttefelt. Området er kupert, og noen av tomtene ligger nærme sjøen. God terrengtilpasning er viktig for best mulig tilpasning til området/landskapet, der nær og fjernvirkningen av tiltaket vurderes.

Asplan Viak har utført en landskapsanalyse, datert 04.09.2023 for øvre del av planområdet. Det er i analysen konkludert med at området er egnet for hyttefelt. Det er gitt anbefalinger på tilpasning til landskapet, bla

- bevare myr,
- bevare lokale terrenghøyder da disse tilfører landskapskvaliteter,
- bevare eikeskog og enkeltstående furutrær,
- grønne koblinger for gående på tvers av kjøreveier og hyttefelt.

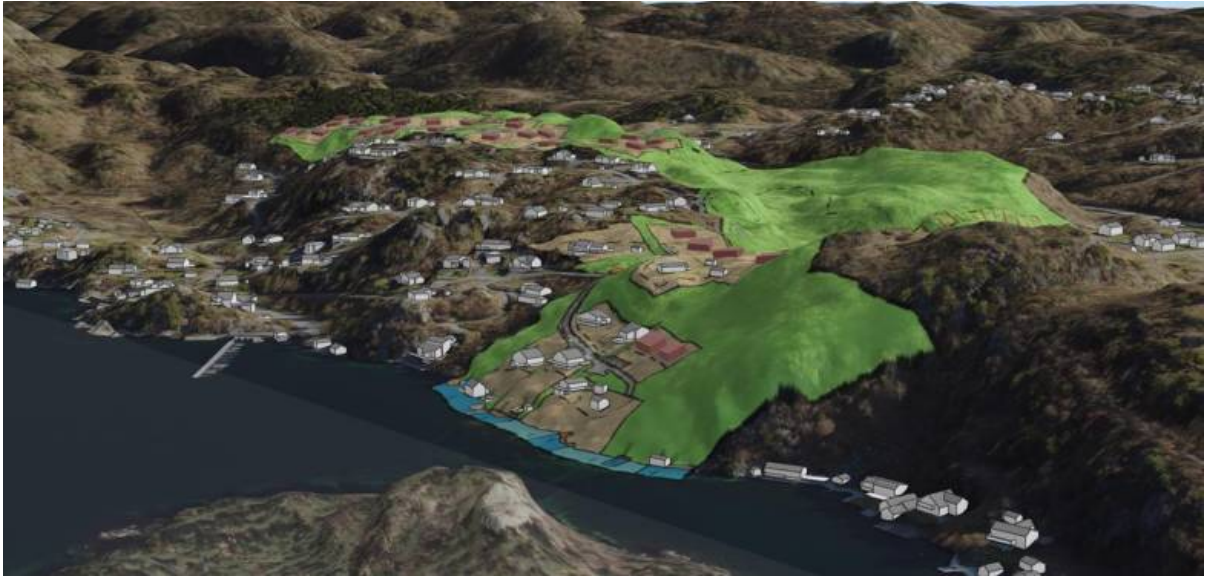
Det er også gitt mer detaljerte føringer til planens innhold og bestemmelsene.



Utklipp fra landskapsanalysen

Den øvre delen av planområdet ligger på et platå i terrenget. Arealet ligger høyt, men med noe høyere terreng i bakkant. Nye tomtene er plasser etter anbefalinger i landskapsanalysen og topper er unngått. Tomtene er synlige, men det er høyereliggende terreng i bakkant gjør området mindre eksponert og tomtene vil ikke gi silhuettvirkning.

Det er utarbeidet illustrasjoner som viser nær og fjernvirkningen av tiltaket.



3D illustrasjon- hele området, med røde klosser for nye hytter. Kilde: Planbeskrivelsen/Asplan Viak



3D illustrasjon- øvre del av planområdet sett fra sjøen. Kilde: Planbeskrivelsen/Asplan Viak



3D illustrasjon – øvre del av planområdet sett oven ifra. Kilde: Planbeskrivelsen/Asplan Viak



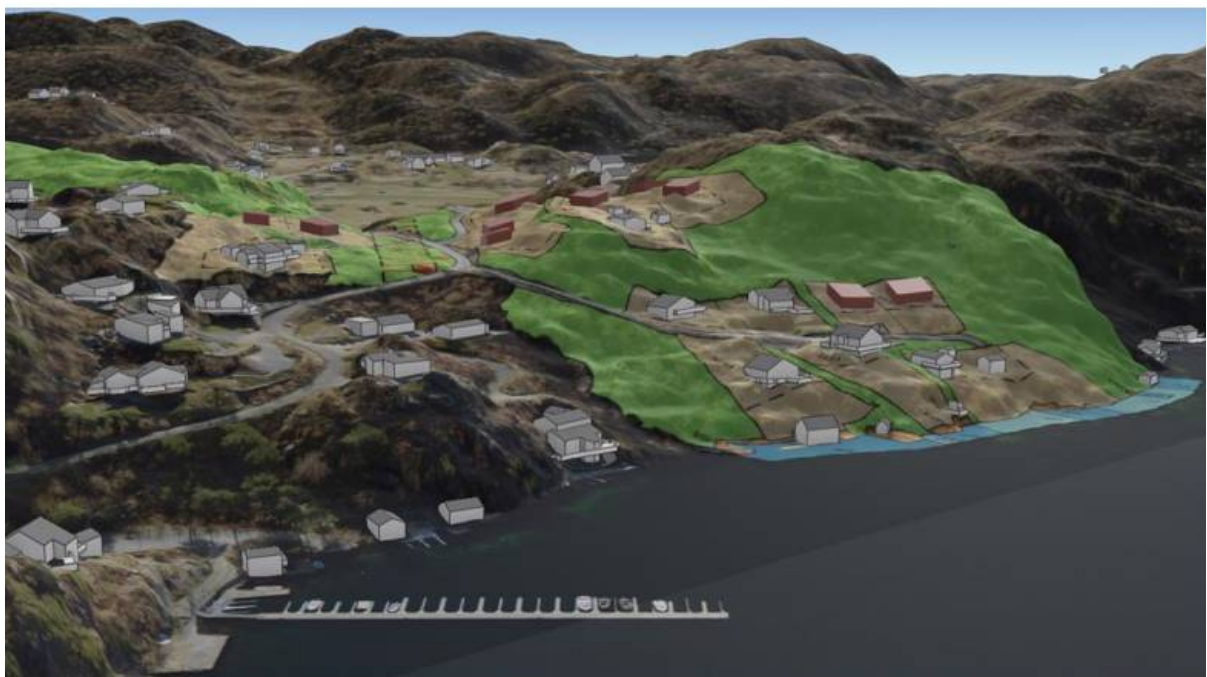
3D illustrasjon- øvre del av planområdet, med røde klosser for nye hytter. Kilde: Planbeskrivelsen/Asplan Viak



Terrengprofil



Terrengprofil. kommunekart.com



3D illustrasjon av nedre del av området i fugleperspektiv. Kilde: Planbeskrivelsen/Asplan Viak



3D illustrasjon – nedre del av området sett fra sjøen. Kilde: Planbeskrivelsen/Asplan Viak

Det er i bestemmelsene stilt krav om at bebyggelse må tilpasses landskapet og utformes med tanke på minimale terrenginngrep. Skråninger og fyllinger skal jordslås med stedeegne masser etter opparbeiding. Eventuelle murer på tomte må bygges i naturstein. Det er regulert inn byggegrense for å styre bebyggelsen og også begrense inngrep. Utenfor byggegrense er det ikke tillatt med tomteplanering, skjæringer eller bebyggelse. Det er gjort unntak for fyllings-skråninger, forstøtningsmur og trapper, som tillates utenfor byggegrense. For nye tomter som ligger ved sjøen dvs tomt 39-41 skal arealene utenfor byggegrense være en naturlig grønn buffer mot sjøen og det er på disse tomtene ikke tillatt med forstøtningsmurer og fyllinger utenfor byggegrense. For å unngå store skjæmmende fyllinger i bratt terreng er det stilt krav om at i slike tilfeller skal brukes søyler. Til byggesøknaden bør det leveres snitt tegninger som viser eksisterende og nytt terreng. Det anbefales at det tilføyes som krav i bestemmelse §3a.

Eksisterende bebyggelse i området har varierte farger, og for at nye fritidsboliger skal passe inn med eksisterende bebyggelse er det ikke satt noen krav til farge på bebyggelsen, men angitt at det ikke er tillatt med lyse farger. Lyse farger har stor innvirkning på avstand, og vi er enig i at det bør unngås for at bebyggelsen ikke skal bli så synlig. Det er også stilt krav om at tak skal tekkes med matte materialer (skifter, takstein, takplater etc.) og at vinduer skal ha glass med redusert refleksjon.

For best mulig tilpasning til eksisterende bebyggelse, anbefales det at det for bebyggelse på nye tomter i nedre del av planen dvs tomt 37 og 38 samt tomtene 28-33 stilles krav om saltak.

Maks gesims- og mønehøyde i planen er henholdsvis 3,5 og 6,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. For pulttak kan øverste gesims være inntil 6 m over gjennomsnittlig planert terreng. Dersom det bygges flate tak eller pulttak er gesimshøyden 1m lavere enn angitt mønehøyde. Bebyggelse på tomt 31 og 33 vil være godt synlig fra sjøen, og får bedre landskapstilpasning anbefales at høyde på bebyggelsen på disse to tomtene reduseres, gesims og mønehøyde på hhv 3,0 og 5,5 m.

Å angi tillatt kotehøyde for planering av tomta, gulv hovedplan eller evt kotehøyde tak kan være hensiktsmessig for å unngå oppfylling av terreng og ivareta bakenforliggende tomter og bebyggelse. Det er i planen angitt kotehøyde for planering av nye tomter i 100 metersbelte dvs 37-38 og tomt 31- 32. Det er ikke angitt kotehøyde for resterende tomter. Administrasjonen finner at det også bør settes maksimal kotehøyde for tomtene 29, 30 og 33. Disse tomtene ligger delvis oppe på en brink og er således noe mer synlige en en del av de øvrige nye tomtene i planen. Det er derfor viktig at disse fritidsboligene ikke løftes unødige høyt i terrenget. Basert på eksisterende veis plassering foreslås det følgende maksimal høyde for ferdig gulv hovedplan/1. etasje: tomt 30 - kote 43, tomt 29 - kote 42 og tomt 33 - kote 51.

Istedenfor å angi kotehøyde for planering av tomta, finner administrasjonen det for disse tomtene at det er hensiktsmessig å angi maks høyde gulv i 1. etg (hovedplan) i stedet for planert tomt.

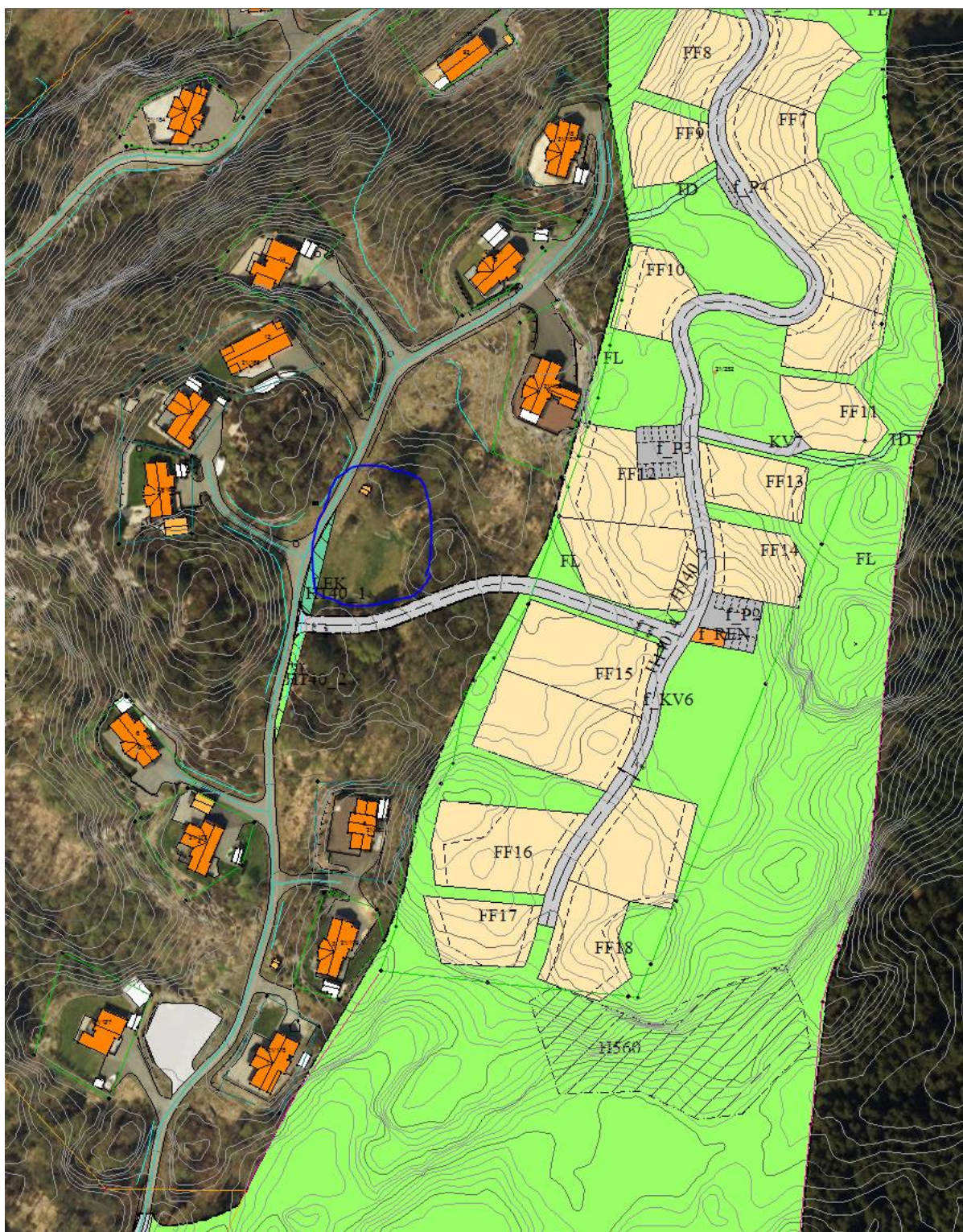
På noen tomter er det en del høydeforskjell. Det kan på tomter i skrånede terreng være gis best tilpasning til terrenget at det bygges i to plan på de tomter som ligger i mest skrånende terreng. Det er mulig å bygge fritidsbolig i to plan på sterkt skrånende terreng, da gesimshøyde og mønehøyde er oppgitt over gjennomsnittlig planert terreng, men det er ikke stilt krav om det. Skal det kreves at det bygges i 2 plan, bør man gå ned i tillatte grunnflate på bebyggelsen, for å få god landskapseffekt, hvis ikke vil det kunne tvinge fram større hytter uten at man får god landskapseffekt. I noen tilfeller kan det bli best tilpasning med bratt fylling som jordslås med stedegen masse og tilsås, og med skjæring i bakkant som kan skjules av bygget. Det er ikke satt krav på noen av tomtene om bygg i 2 etasjer, men det er stilt krav om at bebyggelsen skal tilpasses landskapet og utformes med tanke på minimale terrenginngrep. Eksisterende vegetasjon på tomtene skal bevares i størst mulig grad. Det er imidlertid mulig på noen av tomtene å bygge i 2 plan om de ønsker og dette gir god tilpasning.

Lek, rekreasjon og friluftsliv/grønnstruktur

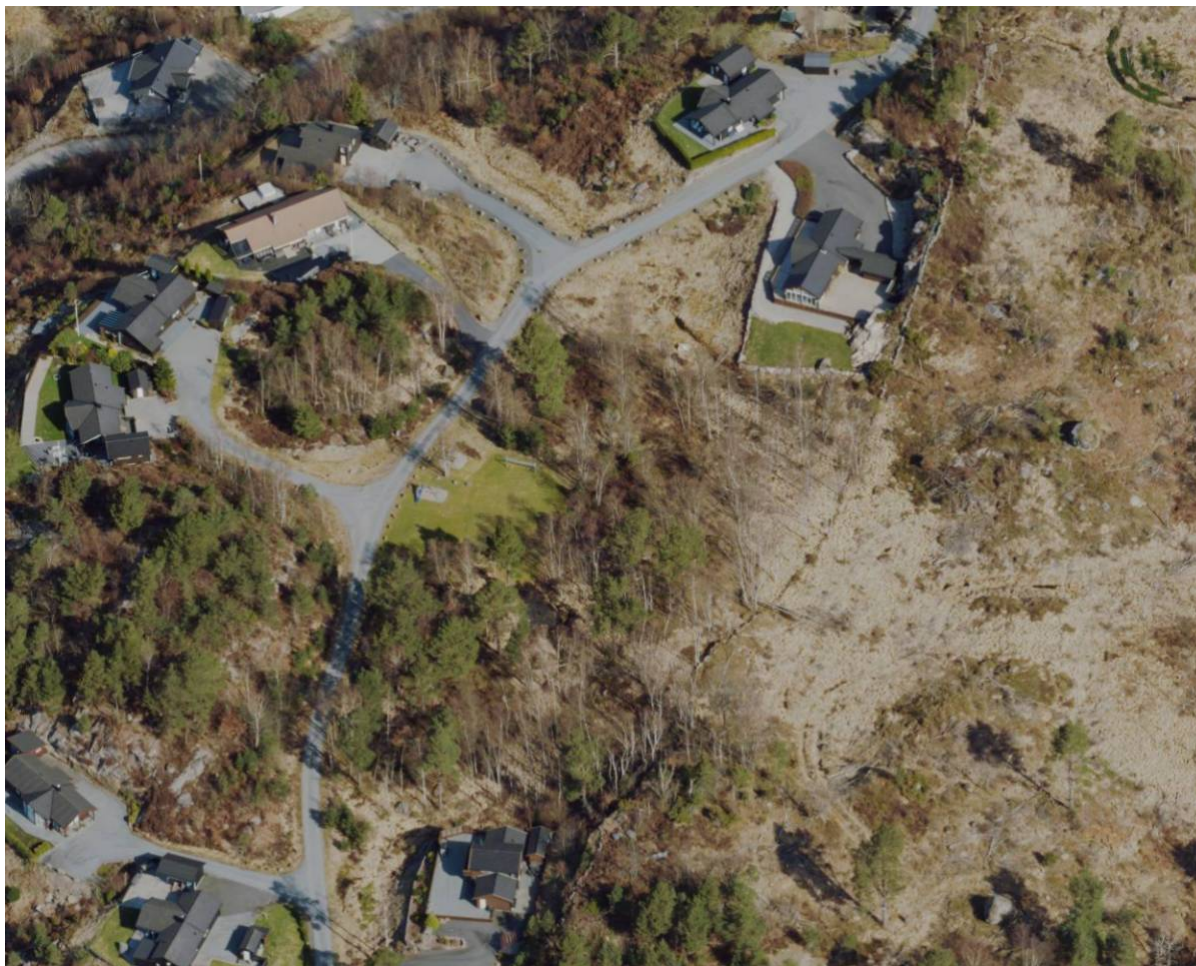
Det legges ikke opp til noen ny lekeplass i feltet, men bruk av eksisterende lekeplass i tilgrensede hyttefelt. Det er vurdert at det er bedre med en stor lekeplass enn flere små. Det er stilt krav om at eksisterende lekeplass skal oppgraderes med tiltak for å bedre tilgjengelighet for alle. Det gjelder adkomst, sittegrupper og lekeinnretninger. Det er i tillegg stilt krav om etablering av zip-line, gapahuk og oppgradering av lekeplassens møblering.

Vi er enig i at en større lekeplass med varierte lekemuligheter og for eksempel gode sittegrupper samt gode forbindelser til området kan være mest hensiktsmessig, i istedenfor mange små. Det er positivt med bedre tilrettelegging så alle kan benytte lekeplassen. En lekeplass skal også fungere som et sosialt møtested for folk i alle aldre og ikke bare som lekeareal. En gapahuk vil kunne være positivt for bruken av arealet for alle aldersgrupper og gjøre det mer attraktivt å bruke området også når værforholdene er mindre gunstig. Eksisterende lekeplass er stor og har en fin beliggenhet, i kort avstand fra de nye hyttene i øvre del av planen. Det skal være noe lekeapparater og ballbane i dag. Det er også noe naturlig terreng og god buffersone til omkringliggende fritidsboliger, hvor det er gode mulighet for fri lek. Regulert lekeplass har en størrelse på 1800 m², men del av ballbanen/løkkka er lagt utenfor regulerte lekeareal, så i praksis er lekeplassen noe større. Det er som nevnt også mulig å benytte tilgrensede areal, som er regulert til friluftsmål. Det er satt inn krav om oppgradering av lekeplassens møblering og etablering av zip-line. Zip line er populært for litt større barn vurderes

som tiltak som øker kvaliteten på eksisterende lekeplass. Med de foreslåtte oppgraderinger av eksisterende lekeplass som er satt med tilhørende rekkefølgekrav, vurderes det at lekeplassen vil ha gode mulighet for lek og opphold. Oppgraderingen vil gi lekeplassen et «løft» som vil være positivt for eksisterende fritidsboliger.



Planforslaget øvre del og med flyfoto som bakgrunn. Blå ring angir eksisterende lekeplass for å vise beliggenheten i forhold til nye fritidsboliger.



Flyfoto 2023 av lekeplassen og området rundt.

Med sjøen er det foreslått ei ny brygge – område SMS3. Her skal det være mulighet til å fortøye 2 båter og som ifølge planbeskrivelsen skal tilhøre tomt 37 og 38. Innenfor bestemmelsesområde #2 legges det opp til badebrygge. På land innenfor friluftsområde tilrettelegges det for sitteplasser (bestemmelsesområde #1).

Sti planlegges fra vei f_KV5. Det er ikke regulert inn sti, da stien må tilpasses stedet for å minimere inngrepene og for å få best mulig tilpasning. Det er i bestemmelsene åpnet for at stien kan være en kombinasjon av sti i terrenget, trapp og gangbane på søyler. Det er bratt i området, men det skal være mulig å få til en sti. Det er i planbeskrivelsen laget en skisse/illustrasjon av hvor mulig sti trase kan være. Se punkt 4,3 i planbeskrivelsen – side 25)

I 100 metersbelte er det byggeforbud og det er viktig å tilrettelegge for allmenhetens bruk. Mange steder er areal med sjøen nedbygd eller allerede privatisert. Også innenfor planområdet er det meste av arealet ved sjøen privatisert og lite tilgjengelig for allmenheten. Det er flere private brygger i området og også båthus. Det er positivt at det i planforslaget tilrettelegges for mulighet for opphold ved sjøen og bading. Den nye brygga bør ikke være privat/forbeholdt for kun 2 hytteeiere, men være tilgjengelig for allmenheten.

Videre anbefaler administrasjonen at det tilrettelegges slik at det er mulig for padlere å komme seg i land her. Om utvalget ønsker å beholde de 2 private båtplassene, bør det vurderes om det skal tilrettelegges/åpnes for en båtplass til, som gjester/allmenheten

kan benytte. Det bør vurderes skilt. Bjørga som er et mye brukt friluftsområde ligger i nærheten, men vi vurderer det som viktig å sikre flere områder med sjøen. Dette område vil også være mulig å benytte om man kommer til fots for både nye og eksisterende hytter i område og andre.

Slik tilrettelegging for bading, fiske og opphold ved sjøen vurderes å være positivt for fritidsboliger i området og allmenheten, og gjør strandsona mer tilgjengelig. Et «avbøtende tiltak» for at det åpnes for nye hytter i 100 m belte, selv om disse tomtene er plassert innenfor avsatte utbyggingsområde i kommuneplanen.

Det er regulert inn to turdrag i øvre del av planen som er forbindelser til eksisterende stier. Opparbeidelse av disse er sikret med krav i bestemmelsene. I nedre del av planen er det krav om å etablere sti fra veien f_KV5 gjennom friluftsområdet og ned til sjøen.

Det er satt inn rekkefølgekrav som sikrer etablering av stien, i tillegg til krav om sitteplasser og badebrygge. Dette vil tilgjengeliggjøre nye arealer ved sjøen

Det vil være gode mulighet for lek, rekreasjon og turer i området og også i nærområdet. Bla ligger de populære turområdene Vedefjell og Skuldra ikke langt i fra planområdet, som er greie turmål også for barnefamilier.

Barnas interesser

Det finnes en lekeplass i dag i hyttfeltet som grenser inntil planområdet. Planen har krav om oppgradering av denne med utstyr og gapahuk, samt tiltak for å gjøre lekeplassen mer tilgjengelig for alle. I tillegg ligger det til rette for lek i nærområdet og på private uteoppholdsareal. Det er også tilrettelagt for bading og opphold ved sjøen. Barn og unges interesser vurderes å være godt ivaretatt i planen.

Kulturminne

Innenfor planområdet er det registrert en heller (ID 116255-1) og et felt nyere tids kulturminner (ID 116254-1) (rester etter en antatt husmannsplass). Disse er ivaretatt i plankartet i form av hensynsoner og med bestemmelse om at det ikke tillates inngrep i områdene.

For mer informasjon vises det til planbeskrivelsen pkt. 3,3 og 5,2 samt rapport fra utførte arkeologiske registreringer.

Konsekvensutredning

Som nevnt planlegges det tiltak som ikke er helt i tråd med kommuneplanen. Det er i forbindelse med oppstart av planarbeid vurdert at tiltaket ikke utløser KU jf. Forskriftens § 6 og vedlegg 1 – nye områder for fritidsboliger. Begrunnelsen er at det er foretatt en hovedavklaring av byggeområdene i kommuneplanen av 2015. De fleste hytter ligger innenfor avsatte byggeområde. Områder som ligger utenfor avsatte areal i kommuneplanen er av begrenset omfang (gjelder kun ett par hytter) og ligger utenfor 100 m belte, bakenfor dagens bebyggelse.

Ifølge veileder til KU-forskriften pkt.7.1.3 vil dette dreie seg om nye områder av en viss størrelse. Departementet mener at 15 dekar kan være et passende utgangspunkt jf. tidligere bestemmelser i forskrift av 2014. Det må imidlertid gjøres en konkret

vurdering i hver plansak. Med bakgrunn i at de nye byggeområdenes samlede størrelse er på ca. 7 daa, og det som foreligger av informasjon om arealet, vurderer vi at denne planen ikke er KU pliktig

Konsekvensene av tiltaket må imidlertid vurderes.

Planen inngår heller ikke i liste over tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn jf. § 8 og vedlegg II.

Naturmangfoldsloven

I henhold til lov om forvaltning av naturens mangfold (Naturmangfoldloven) av 2009, § 7 skal prinsippene i §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Ved behandling skal det vurderes om naturmangfoldet berøres og om det er risiko for skade som følge av tiltaket. En påvirkning av økosystemet skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for jfr. § 10. Det skal også legges vekt på at skader på naturmangfoldet unngås eller begrenses jfr. § 12. Prinsippet om å være føre var, skal ligge til grunn jfr. § 9.

Det ble utført en kartlegging av naturmangfoldet i området i 2019 iht DN håndboka 13. Det er i tillegg foretatt en Nin-kartlegging på hele Austadhalvøya i 2020. Planområdet er innenfor dekningsområdet for denne kartleggingen. Det er registrert et område med «rik edelløvskog», noen store gamle eiketrær og to hule eiker langs eksisterende private vei Hellingbakkan. Det er regulert inn hensynsone for registrerte naturtyper i området og satt inn reguleringsbestemmelse som anbefalt i rapport om kartlegging av naturmangfold for å forhindre hogst og inngrep. Ny vei og byggeområder er lagt slik at den tar hensyn til myrområder og naturområder. Det er krav om at myrene ikke kan dreneres. Store furutrær vil bli beholdt. Det er krav om at skråninger og fyllinger skal jordslås med stedegne masser etter opparbeidelse og at masser som tilføres område ikke må inneholde frø eller plantedeler fra uønskede fremmedarter. Når VA ledninger og kabler er lagt er det krav om at naturlig terreng og vegetasjon skal tilbakeføres.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være godt og tilstrekkelig til å vedta planen med de foreslåtte avbøtende tiltak. Med dette unngås mulig skade på naturmangfoldet. Føre-var prinsippet kommer ikke til anvendelse.

Når det gjelder vurdering av Naturmangfoldlovens § 10-12 vises det til planbeskrivelsen. Administrasjonen har ikke noe mer å tilføye og vurderingen gjentas ikke her i saksframlegget, men det vises til planbeskrivelsen.

Universell utforming, vannforskriftens §12 og klima og energi

Det vises til vurdering i planbeskrivelsen pkt. 4.8, 5.4, og 5.5.

Innkomne merknader

Plankonsulents og tiltakshavers kommentar til innkomne merknader er vedlagt saken. Administrasjonens kommentar og vurdering til det som oppfattes som de viktigste tema/hovedpunkter i innkomne merknader fremgår av vurderingen over.

Flere naboer har kommentert at de har rettigheter og interesser på gbnr 21/9 som de ønsker blir ivaretatt i planforslaget. Dette dreier seg om brønn, ledninger, veirett og

parkeringsplass. Dette er privatrettslige forhold og som blir ivaretatt privatrettslig og ikke reguleres inn i en reguleringsplans bestemmelser Det kan tilføyes at vi er ikke kjent med at planforslaget er i konflikt med de rettigheter og interesser som det er kommet innspill på.

Konsekvenser for levekår

Økonomiske konsekvenser

Konsekvenser for klima og miljø

Oppsummering:

Planforslaget har gjennom dialog med plankonsulent blitt bearbeidet og endret. Utfra ivaretagelse av allmenheten, strandsona og god landskapstilpasning foreslås det noen endringer i planforslaget som tas opp til behandling. Det foreslås også noen andre mindre justeringer. Noen av endringene ønsker ikke plankonsulent og tiltakshaver å gjøre, men noen punkter, gjelder punkter som anses å være mindre justeringer i planforslaget, har vi ikke fått diskutert pga. ferdigstillelse av saken.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler administrasjonen at planforslaget med foreslåtte endringer sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

Planbeskrivelse Belland hyttefelt rev. 12.06.24

Plankart_Belland_12.06.24-A0

20240612_Plantegning_Vei_Belland

20240612_Tverrprofil_f_KV6_Belland

20240612_Tverrprofil_f_KV7_Belland

20240612_Lengdeprofil_f_KV6_Belland

20240612_Lengdeprofil_f_KV7_Belland

Bestemmelser Belland gnr 21 bnr 9 rev

Forslagsstillers kommentar til innkomne merknader

Innspill fra Agder Energi Nett AS til MELDING OM IGANGSATT PLANARBEID PÅ BELLAND – GNR 21, BNR 9 - LYNGDAL KOMMUNE - PLANID 202012

Uttalelse fra Agder fylkeskommune (saksreferanse 2030076-4) til melding om igangsatt planarbeid Belland - Lyngdal kommune med vedlegg

Innspill fra Anne Beth Atkinson til planarbeid på Belland

Innspill fra Stanley Belland til hytteplan

Kommentar fra Brannvesenet Sør IKS

Innspill fra Tor Litland til reguleringsplan på GBNR 219, Belland

Statsforvalteren i Agders innspill til melding om oppstart av reguleringsplanarbeid – Belland, gnr bnr 21 9 m

Innspill fra Stanley Belland og Steinar Belland

622446_landskapsvurdering lark

622446_landskapsvurdering

Vedlegg:

Innspill fra Lars-Johan Frøyland til reguleringsplan på GBNR 219, Belland - PLANID 202012 (1)

Innspill fra Lars-Johan Frøyland til reguleringsplan på GBNR 219, Belland - PLANID 202012

Rapport fra kulturhistorisk registrering - planID 202012

ROS-analyse Belland hyttefelt 21.03.24

Kartlegging av naturmangfold - planID 202012