

Arkivreferanse: 2022/138-18
Arkivkode: 202110/22/1/22/4/24/1/24/4
Saksbehandler: Britt Alice Oseassen
Adm.enhet: Plan og byggesak
Dato: 23.03.2023

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for miljø plan og teknisk	28.03.2023	21/2023

Ny 1. gangsbehandling av forslag til endring av Detaljreguleringsplan for fritidsboliger på Åmland/Kåveland del av gnbr 22/1, 4 m.fl og gnbr 24/1,4 m.fl, planID 202110

Kommunedirektørens anbefaling:

Utvalget for miljø, plan og teknisk vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 å legge planforslaget med planID 202110 «Detaljreguleringsplan for fritidsboliger på Åmland/Kåveland del av gnbr 22/1, 4 m.fl og gnbr 24/1,4 m.fl» ut til offentlig ettersyn. Det gjøres følgende endringer i innsendte planforslag:

- Det settes i bestemmelse § 3.8.1 inn at det på bebyggelse med 2 etasjer ikke tillates flatt tak.
- Planbeskrivelsen må suppleres med dokumentasjon/vurdering fra geolog ift trase til tomt 12-16. Eventuelle avbøtende tiltak må sikres i bestemmelsene
- Det reguleres inn et areal med arealformål «uteopphold» som tillates benyttet til hage og privat opphold for tomt 81. Det er ikke tillat å bebygge arealet. Arealet har en størrelse på ca. 125 m2 og er angitt i skissen i saksframlegget.
- Tomt 133 tillates planert på kote 19. Byggegrense justeres i tråd med revidert forslag. Det tillates bebyggelse i en etasje og med flatt tak.
- vei merket tur 3 fjernes og tomtene 131 og 132 flyttes mot vest. Adkomstvei forlenges forbi tomt 129. Angitte planeringshøyder må endre i tråd med endret plassering av tomtene. Illustrasjonene må korrigeres i forhold til foreslåtte endringer
- Tomt 94 og 95 flyttes ikke, men beholdes slik de er plassert i gjeldende plan. Samme gjelder tomt 161.

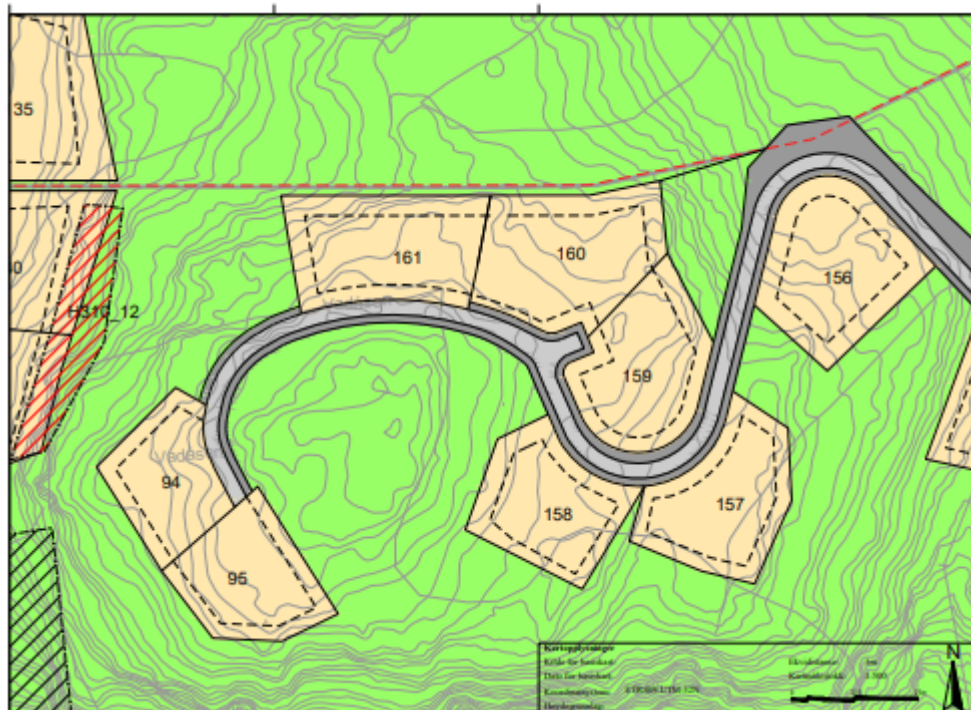
Utvalg for miljø plan og teknisk Behandling 28.03.2023:

Følgende fellesforslag ble fremmet av H, Ap, KrF, Sp og FrP:

Utvalget for miljø, plan og teknisk vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 å legge planforslaget med planID 202110 «Detaljreguleringsplan for fritidsboliger på Åmland/Kåveland del av gnbr 22/1, 4 m.fl og gnbr 24/1,4 m.fl» ut til offentlig ettersyn. Det gjøres følgende endringer i innsendte planforslag:

- Det settes i bestemmelse § 3.8.1 inn at det på bebyggelse med 2 etasjer ikke tillates flatt tak.
- Planbeskrivelsen må suppleres med dokumentasjon/vurdering fra geolog ift trase til tomt 12- 16. Eventuelle avbøtende tiltak må sikres i bestemmelsene
- Det reguleres inn et areal med arealformål «uteopphold» som tillates benyttet til hage og privat opphold for tomt 81. Det er ikke tillat å bebygge arealet. Arealet har en størrelse på ca. 125 m2 og er angitt i skissen i saksframlegget.
- Tomt 133 tillates planert på kote 19. Byggegrense justeres i tråd med revidert forslag. Det tillates bebyggelse i en etasje og med flatt tak.
- Tomt 161 flyttes tilbake til eksisterende plassering. Mindre justeringer av tomteavgrensning for gjennomføring av veg til tomt 94 og 95 tillates i tråd med «Vedlegg – Tomt 161».

«Vedlegg – Tomt 161»:



Avstemming:

Kommunedirektørens anbefaling ble satt opp mot fellesforslag

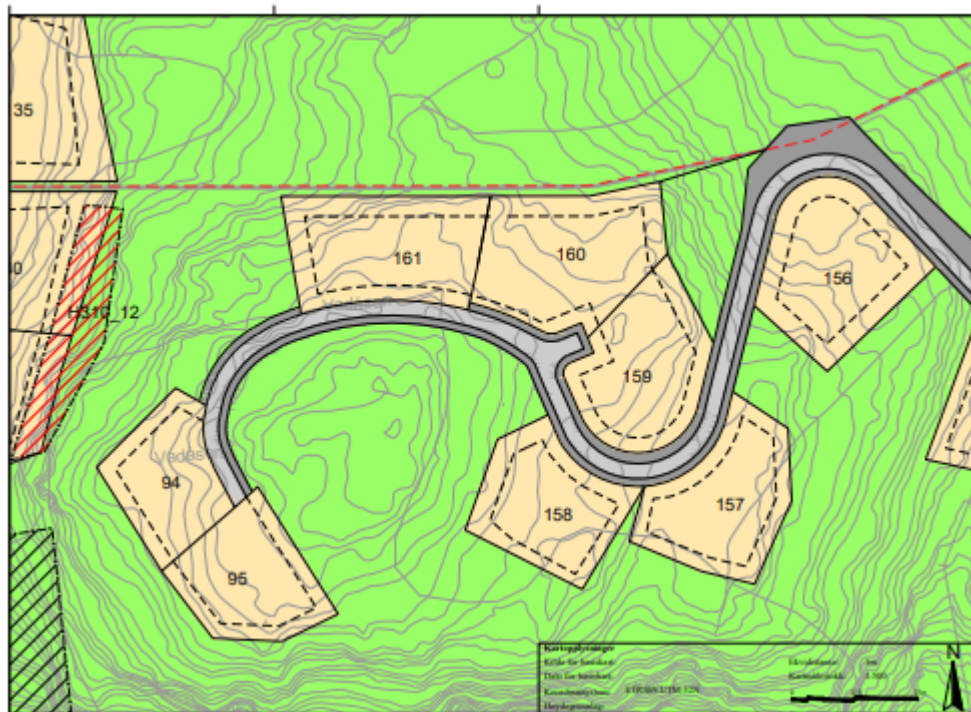
Fellesforslag enstemmig vedtatt.

Utvalg for miljø plan og teknisks Vedtak 28.03.2023:

Utvalget for miljø, plan og teknisk vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 å legge planforslaget med planID 202110 «Detaljreguleringsplan for fritidsboliger på Åmland/Kåveland del av gnbr 22/1, 4 m.fl og gnbr 24/1,4 m.fl» ut til offentlig ettersyn. Det gjøres følgende endringer i innsendte planforslag:

- Det settes i bestemmelse § 3.8.1 inn at det på bebyggelse med 2 etasjer ikke tillates flatt tak.
- Planbeskrivelsen må suppleres med dokumentasjon/vurdering fra geolog ift trase til tomt 12- 16. Eventuelle avbøtende tiltak må sikres i bestemmelsene
- Det reguleres inn et areal med arealformål «uteopphold» som tillates benyttet til hage og privat opphold for tomt 81. Det er ikke tillat å bebygge arealet. Arealet har en størrelse på ca. 125 m2 og er angitt i skissen i saksframlegget.
- Tomt 133 tillates planert på kote 19. Byggegrense justeres i tråd med revidert forslag. Det tillates bebyggelse i en etasje og med flatt tak.
- Tomt 161 flyttes tilbake til eksisterende plassering. Mindre justeringer av tomteavgrensing for gjennomføring av veg til tomt 94 og 95 tillates i tråd med «Vedlegg – Tomt 161».

«Vedlegg – Tomt 161»:



Bakgrunn for saken:

Agde Arkitektur AS har på oppdrag av Kåveland Utvikling AS, grunneiere og utbyggere av hyttefeltet utarbeidet planforslaget. Store deler av feltet er i dag bygd ut med et omfattende omfang av fritidsbebyggelse, 7 lekeplasser, 6 småbåthavner og adkomstveier. Utbygger ønsker å gjøre noen justeringer i dagens plan. Bla justeringer av båthavnene Perstø og Likstø, flytte noen tomter for å oppnå bedre plassering med tanke på utsikt, solforhold og terrengbearbeidelse samt utvidelse/tilleggsareal til noen tomter. Det legges til rette for 1 ny tomt innenfor planområdet. Totalt antall tomter innenfor planområdet blir da 164.

Det er tidligere vurdert at omsøkte endringer samlet er så omfattende at endringene ikke kan behandles etter reglene for forenklet prosess, men må tas gjennom full planprosess. Også hensynet til medvirkning tilsier at ønskede endringer må behandles gjennom full planprosess.

Planforslaget var oppe til 1. gangs i utvalget den 07.03.23 sak 18/2023. Utvalget vedtok at saken utsettes til neste møte. Det gjennomføres en befaring i forkant av dette møtet. Utbygger oppfordres til å ta en dialog med administrasjonen snarest i forhold til å få avklart nye innspill. Bakgrunnen for dette var at utbygger/Kåveland utvikling hadde en del kommentarer til Kommunedirektørens innstilling og forslag til endringer.

Kommunedirektørens anbefaling til møte 07.03.23 var:

Utvalget for miljø, plan og teknisk vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 å legge planforslaget med planID 202110 «Detaljreguleringsplan for fritidsboliger på Åmland/Kåveland del av gnbr 22/1, 4 m.fl og gnbr 24/1,4 m.fl» ut til offentlig ettersyn. Det gjøres følgende endringer i innsendte planforslag:

- *vei merket tur 3 fjernes og tomtene 131 og 132 flyttes mot vest. Adkomstvei forlenges forbi tomt 129. Angitte planeringshøyder må endre i tråd med endret plassering av tomtene. Illustrasjonene må korrigeres i forhold til foreslåtte endringer.*
- *Det angis bestemmelse til område angitt «uteoppholdsareal». Området tillates benyttet til hageareal.*
- *Det settes inn følgende krav til tomt 133: topp gulv settes til kote 18,5. Videre krav om flatt tak og 1 etg. Hytte og tomt må omsøkes samtidig.*
- *Tomt 94 og 95 flyttes ikke, men beholdes slik de er plassert i gjeldende plan. Samme gjelder tomt 161.*
- *Det settes i bestemmelse § 3.8.1 inn krav om at ved flatt tak er maksimal gesimshøyde 4,0 m.*
- *Tomt 81 utvides ikke slik planforslaget legger opp til. Tomtestørrelse og plassering som i gjeldende plan beholdes.*
- *Planbeskrivelsen må suppleres med dokumentasjon/vurdering fra geolog ift trase til tomt 12-16. Eventuelle avbøtende tiltak må sikres i bestemmelsene.*

Med utgangspunkt i at utvalget valgte å utsette saken har det vært dialog mellom Kåveland Utvikling, konsulent og administrasjonen om saken. Noen punkter i tidligere anbefaling har vi blitt enig med utbygger og konsulent om å foreslå endring, mens noen punkter ønsker utbygger at endres, men administrasjonen er ikke enig i det og opprettholder tidligere innstilling. Det vises til vurderingen.

Vurdering:

Under er en gjennomgang av punktene i innstillingen:

- *vei merket tur 3 fjernes og tomtene 131 og 132 flyttes mot vest. Adkomstvei forlenges forbi tomt 129. Angitte planeringshøyder må endre i tråd med endret plassering av tomtene. Illustrasjonene må korrigeres i forhold til foreslåtte endringer.*

Utbygger mener at forslag til justering av tomt 131 og 132 med å forskyve tomtene vestover mot tomt 129, vil medføre store skjæringer i bakkant opp til ca. 8 m. Dette blir svært inngripende i landskapet, og derfor ønsker de å beholde innsendt forslag til løsning. Vei TUR 3 ligger skjult i en dal og er lite eksponert i terrenget.

Administrasjonen ser at foreslåtte løsning vil medføre noen skjæringer, men mener foreslåtte løsning fra utbygger heller ikke er helt optimal med tanke på landskap og terrenginngrep. Å samle bebyggelsen vurderes som positivt for landskapet, istedenfor å splitte den opp/spre utover, noe som vil medføre at område oppleves som mer bebygd. Administrasjonen foreslo derfor å samle bebyggelsen og infrastruktur mer, men ser at foreslåtte løsning vil medføre noen skjæringer.

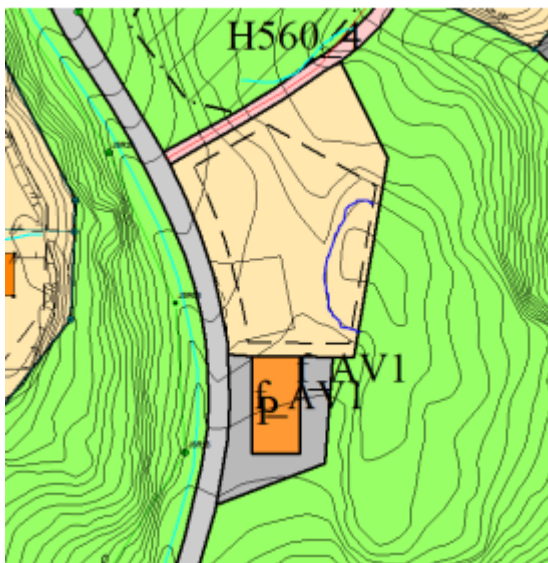
Den beste løsning med tanke på terrengbearbeidelse er muligens gjeldende plans løsning, da tomtene og infrastruktur her er mer konsentrert, og plassert i nærhet av adkomstvei til feltet, men denne plasseringen av tomtene vil medføre dårligere kvalitet, spesielt med tanke på sol og utsikt og blant annet derfor det ønskes en annen plassering av disse tomtene. Andre alternative løsninger har administrasjonen ikke vurdert. På dette punktet foreslås det ingen endringer.

- *Det angis bestemmelse til område angitt «uteoppholdsareal». Området tillates benyttet til hageareal.*

Vi er enig på dette punkt. Det er en forglemmelse at det ikke tidligere er satt inn bestemmelse tilknyttet dette område.

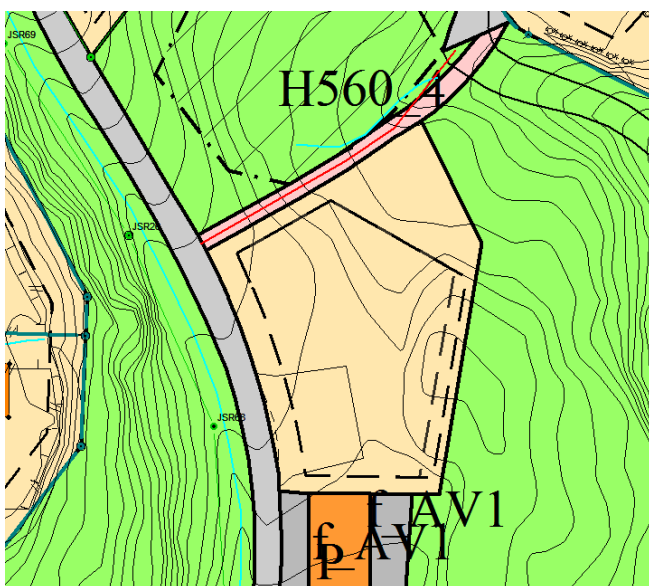
- *Det settes inn følgende krav til tomt 133: topp gulv settes til kote 18,5. Videre krav om flatt tak og 1 etg. Hytte og tomt må omsøkes samtidig.*

Det er en liten kulle på denne tomta. Siden tomta ligger så nærme sjøen og for best mulig tilpasning, ville vi sikre at kullen blir bevart og ikke sprengt bort. Videre at hytta får tilstrekkelig med utsikt, men samtidig sikre at bebyggelse ikke oppleves eksponert, men mer/i større grad nedsunket bak kullen.

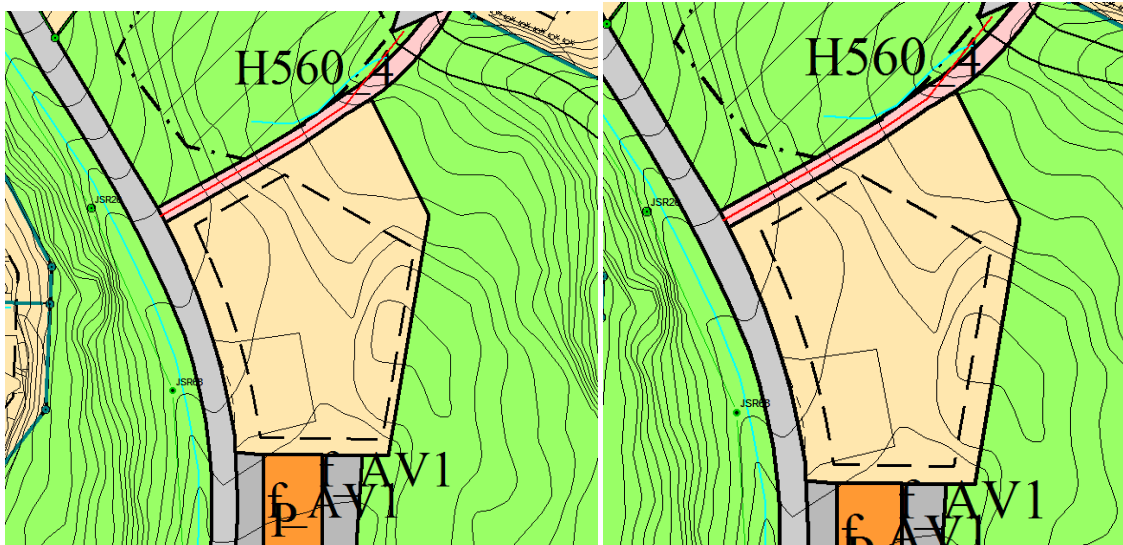


Blå strek angir vårt opprinnelige forslag til endret byggegrense mot sjø for bedre ivareta kollen

Utbygger har i ettertid på bakgrunn av vår innstilling foreslått at byggegrense justeres til 4,0 m i øst, og forskyves slik at denne treffer knekkpunkt i nord-øst. Se skisse/utklipp under.

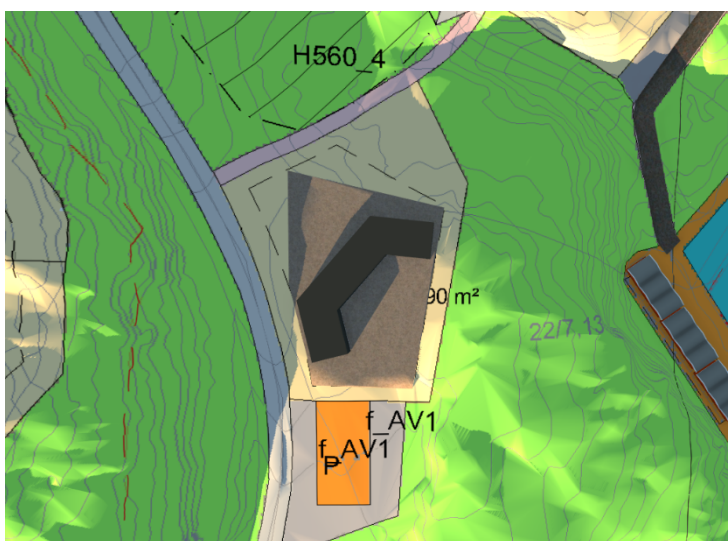


Utklippet over viser forskjellen forslag sendt inn og justert sammen.

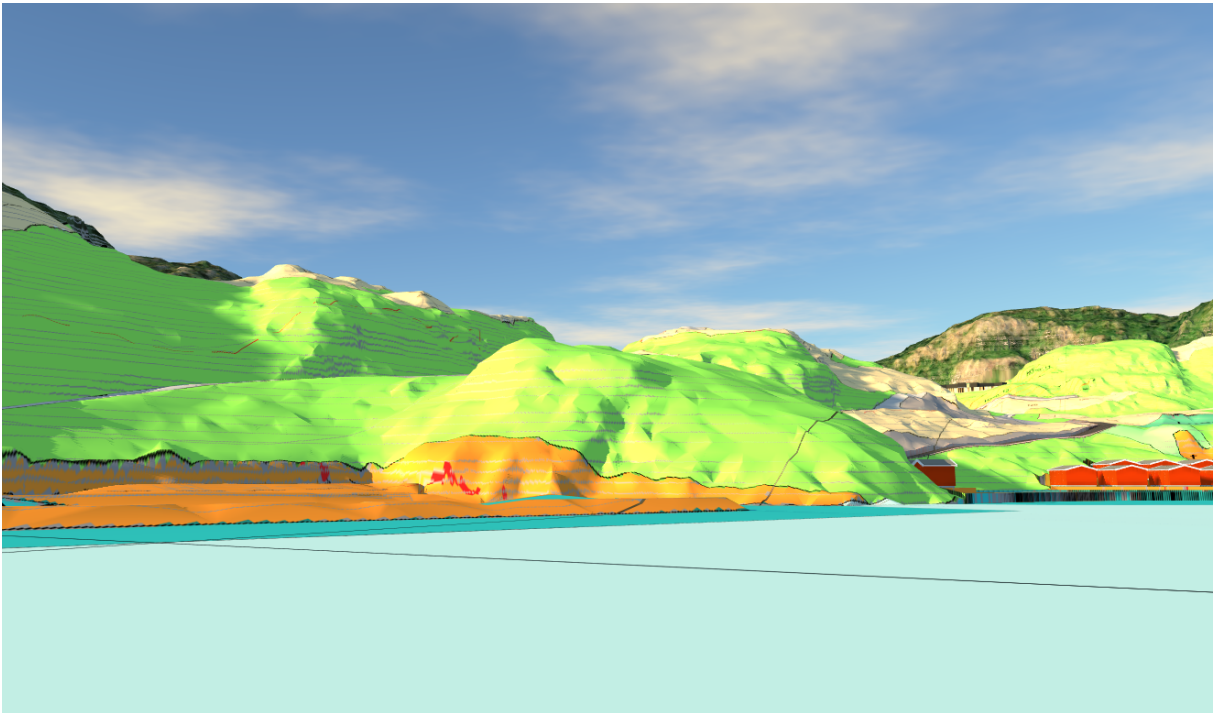
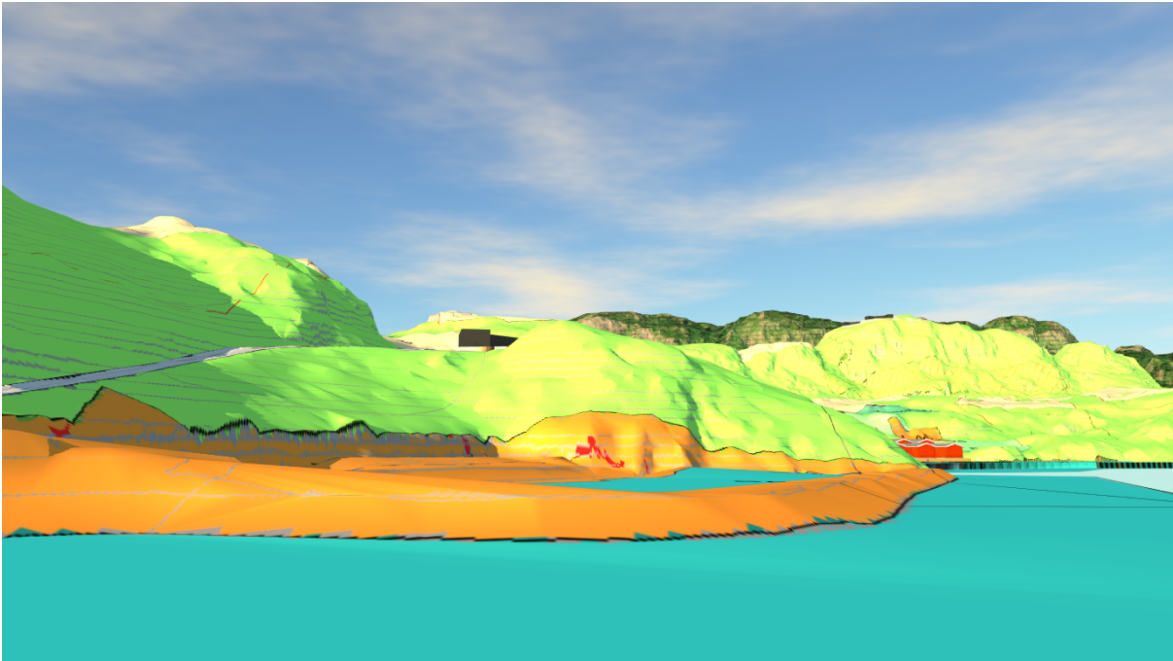


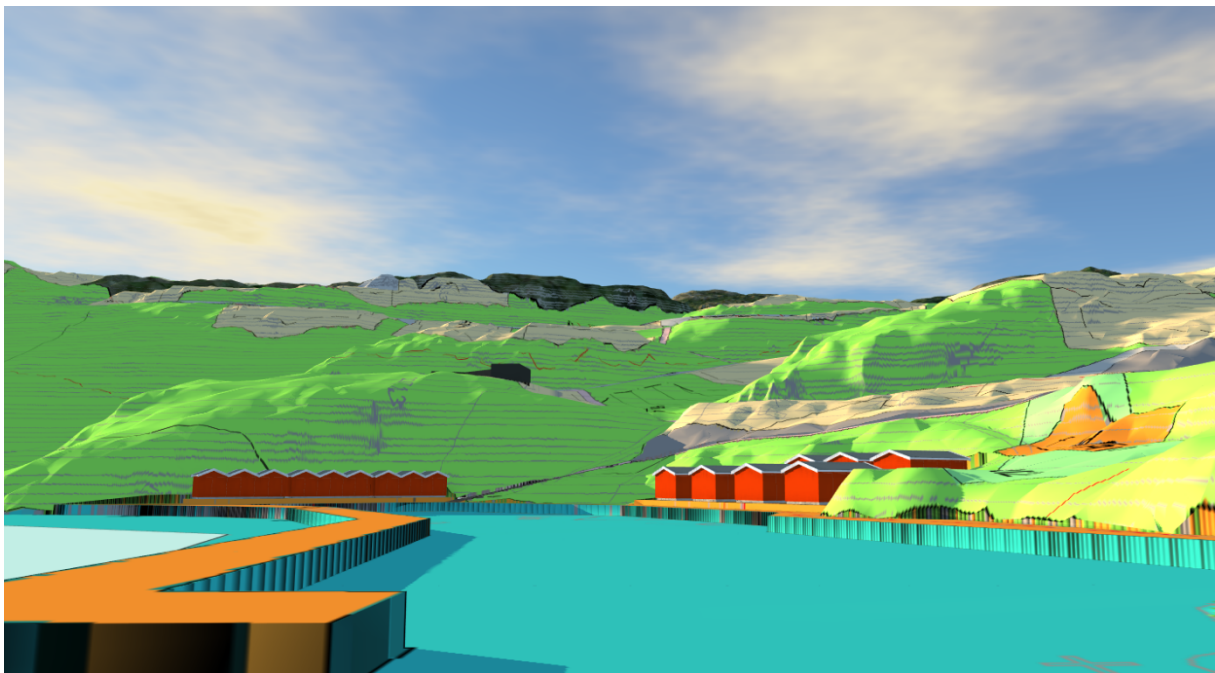
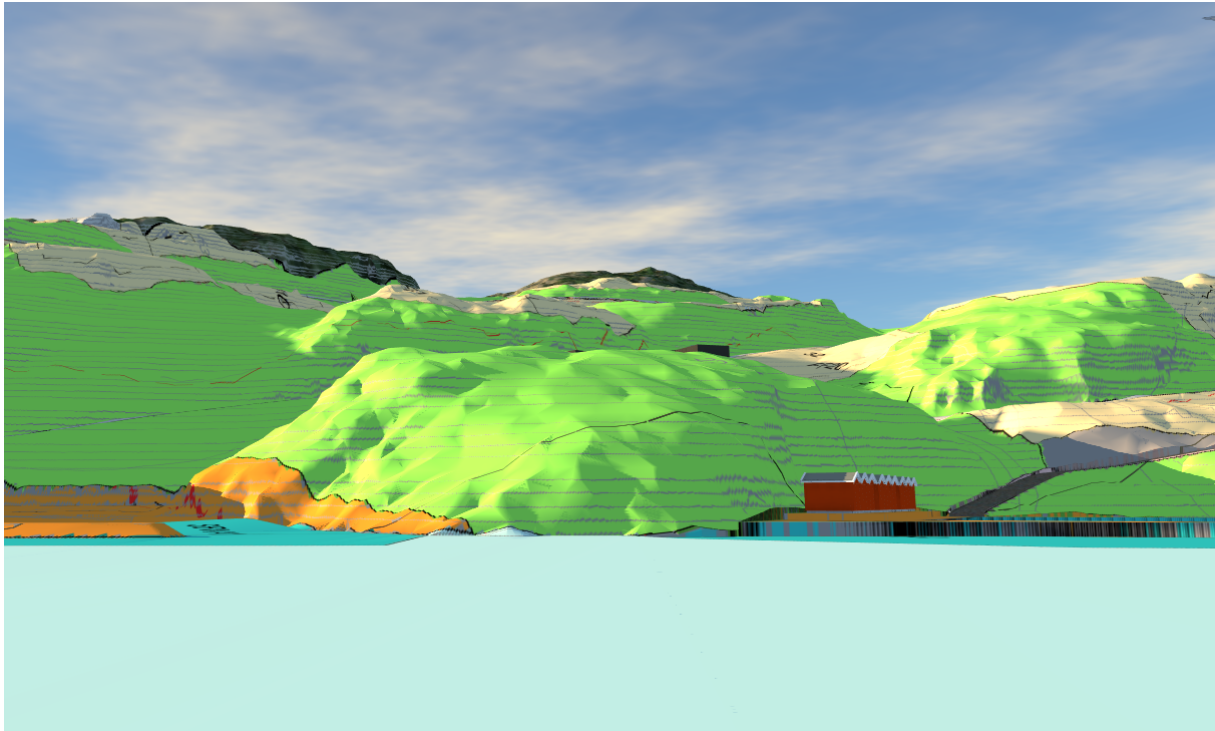
Til venstre planforslag tomt 133 sendt inn. Til høyre tomt 133 hvor byggegrense er foreslått justert.

En slik justering av byggegrense som utbygger foreslår vil i tilstrekkelig grad ivareta det vi ønsket å oppnå med foreslåtte justering i byggegrense.



Vi har videre studert løsning for tomt 133 i modellen sammen med utbygger og konsulent. Under er det noen perspektiver av tomt 133.





Administrasjonen var noe skeptisk til planering av tomte på kote 19 slik foreslått i innsendte planforslag, men ser i ettertid ved å studere illustrasjoner igjen og modellen samt dialog med utbygger og konsulent at bebyggelse i 1 etg med flatt tak og justert byggegrense vil bebyggelsen her være mye mindre synlig/eksponert enn tidligere antatt Vi foreslår derfor at dette punktet endres. Tomte planeres på kote

19 og byggegrense justeres slik utbygger nå har foreslått. Krav om bebyggelse i en etasje og med flatt tak er vi enig i, og beholdes i vår innstilling.

- *Tomt 94 og 95 flyttes ikke, men beholdes slik de er plassert i gjeldende plan. Samme gjelder tomt 161.*

Foreslåtte plassering av tomt 161 er den mest eksponerte tomten på Vadåsen. Vi er enige om å endre plassering av denne tomten og beholde plasseringen som i gjeldende plan.

Når det gjelder tomt 94 og 95 er vi ikke enige. Utbygger ønsker å beholde tomt 94 og 95 slik foreslått, og argumenterer med at disse tomtene ikke er like eksponert i landskapet som tomt 161. Ved å flytte tomt 161 vil landskapet fremstå som uberørt i langt større grad enn i foreslåtte planforslag. I tillegg ligger bakenforliggende hei, Gullknipen, på ca. kote 170. Følgelig vil ikke hytter i 1 etg og flatt tak fremstå i silhuett. Veien til tomt 94 og 95 legges i den østlige tomtegrensen av tomt 161. Dersom tomt 94 og 95 beholdes som i gjeldende plan, vil dette medføre krevende landskapsmessige inngrep som vi ønsker å unngå..

Vi er enig i at tomt 94 og 95 ikke er like eksponert som tomt 161, og det er positivt med tanke på landskapet å flytte tomt 161. Slik tomt 94 og 95 er foreslått mener vi at de vil påvirke landskapet negativt. Tomtene vil bli eksponert, men ikke ligge i silhuett. Området vi stykkes opp og oppleves mer bebygget. I tillegg vil området virke mer privatiserende med foreslåtte plassering av tomtene. Det er allerede mange tomter innenfor planområdet, og noen ubebygde grønne områder bør det være. Det er i gjeldende plan åpnet for ett par tomter på Vadåsen. Opparbeidelse av veien vil medføre at område vil bli lettere tilgjengelig framover. Selv om området i dag er i lite bruk, og at det er tursti/turområde Skuldra som benyttes, bør det innenfor et planområde som nevnt være tilstrekkelig med grøntareal også, og fra dette området vil det være fin utsikt mot sjøen, og et område som vil være lett tilgjengelig for mange. Administrasjonen har ikke endret syn etter dialogen, og vi er omforent med at vi når det gjelder tomt 94 og 95 er uenige i forhold til ny plassering.

Når det gjelder nevnte tomters plassering i gjeldende plan skal de være utfordrende pga. det krever at det utføres sikringstiltak som koster en del. Tomtene er plassert i et krevende terreng, så vi ser at det kan være utfordrende og dyrt å opparbeide disse. Siden de ligger i gjeldende plan, har vi ikke gjort noe nærmere vurdering av disse. Som nevnt til utbygger og konsulent er administrasjonen positive til at tomt 94 og 95 flyttes annet sted, men ikke til Vadåsen slik foreslått. Administrasjonen har ikke forslag til annen plassering, men er åpen for dialog. Utbygger har ikke foreløpig foreslått noen alternativ plassering, men opprettholder plasseringen i innsendte planforslag. Tomt 94 og 95 har god utsikt, en av de beste i felte og utbygger anser det som naturlig at tomtene etter endret plassering fremdeles har en veldig gunstig plassering med hensikt på utsikt og sol.

Det er i bestemmelsene satt inn krav om rassikring mm for tomt 94 og 95. Hvis utvalget godtar plasseringen slik planforslaget legger opp til er det ikke aktuelt med disse sikringstiltakene, og bestemmelsene bør korrigeres på dette før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

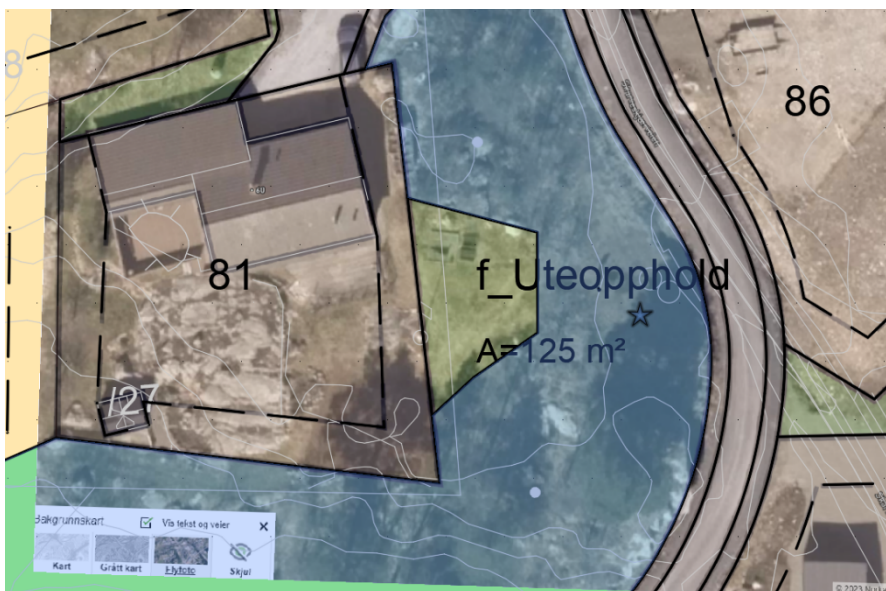
- *Det settes i bestemmelse § 3.8.1 inn krav om at ved flatt tak er maksimal gesimshøyde 4,0 m.*

Bestemmelsen gjelder hytter i 2 etasjer. Slik vi oppfatter det ønsker ikke utbygger å åpne for flatt tak på hytter i 2 etasjer. De som velger å bygge hytte i 2 etasje må velge en annen takform, enten saltak eller pulttak.

På bakgrunn av dialog og signaler fra utbygger foreslås det at det i bestemmelse § 3.8.1 istedenfor presiseres at det tillates ikke flatt tak på bebyggelse med 2 etasjer.

- *Tomt 81 utvides ikke slik planforslaget legger opp til. Tomtestørrelse og plassering som i gjeldende plan beholdes.*

I planforslaget legges det opp til en utvidelse på ca. 400 m². Tomt 81 har en størrelse på 850 m² og kan ikke anses å være en liten tomt. Allikevel ser vi at det utfra faktiske forhold kan være aktuelt/naturlig med noe utvidelse og har blitt enig med utbygger og konsulent om å regulere inn et areal i tilknytning til tomta til uteoppholdsareal. Arealet er mye mindre enn opprinnelig foreslått, men vi er enige om at dette vil være positiv for tomt 81 samtidig som det i liten grad påvirker andre hytteeiere og interessene knyttet til friområde negativt. Arealformålet på tilleggsarealet blir «uteoppholdsareal». Det tillates ikke at arealet bebygges, men kan benyttes til hage.



- *Planbeskrivelsen må suppleres med dokumentasjon/vurdering fra geolog ift trase til tomt 12-16. Eventuelle avbøtende tiltak må sikres i bestemmelsene.*

Heller ikke dette punktet er vi uenige. Det foreligger dokumentasjon fra Arentz & Kjellesvig (geolog) om at det er mulig å endre adkomstveien. Dokumentasjonen er tilsendt kommunen etter skrivefrist. Planbeskrivelsen vil bli korrigert før offentlig ettersyn.

På bakgrunn av dialog med utbygger og konsulent jfr det som er nevnt over foreslås det endring i tidligere anbefaling til utvalget.

Det er enighet om følgende endringer:

- Det settes i bestemmelse § 3.8.1 inn at det på bebyggelse med 2 etasjer ikke tillates flatt tak.
- Planbeskrivelsen må suppleres med dokumentasjon/vurdering fra geolog ift trase til tomt 12-16. Eventuelle avbøtende tiltak må sikres i bestemmelsene
- Det reguleres inn et areal med arealformål «uteopphold» som tillates benyttet til hage og privat opphold for tomt 81. Det er ikke tillat å bebygge arealet. Arealet har en størrelse på ca. 125 m² og er angitt i skissen i saksframlegget.
- Tomt 133 tillates planert på kote 19. Byggegrense justeres i tråd med revidert forslag. Det tillates bebyggelse i en etasje og med flatt tak.

Administrasjonen opprettholder følgende kulepunkt i anbefalingen.

- vei merket tur 3 fjernes og tomtene 131 og 132 flyttes mot vest. Adkomstvei forlenges forbi tomt 129. Angitte planeringshøyder må endre i tråd med endret plassering av tomtene. Illustrasjonene må korrigeres i forhold til foreslåtte endringer
- Tomt 94 og 95 flyttes ikke, men beholdes slik de er plassert i gjeldende plan. Samme gjelder tomt 161.
(Tomt 161 er det enighet om, men ikke tomt 94 og 95).

Dette saksframlegget er et supplement til saksframlegg utarbeidet til forrige utvalgsmøte, og må ses i sammenheng.

Konklusjon:

Etter dialog med utbygger og konsulent foreslår det noen endringer i tidligere innstilling.

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse Kåveland
- 2 Plankart
- 3 Merknader til oppstartsvarsel
- 4 Planinitiativ samlet Kåveland hyttefelt 211221.docx
- 5 Skjøtselsplan Asbjørn Lie Kåveland H560_1

- 6 Vurdering av rasfare
- 7 Rasvurdering Situasjonkart nr 01-07
- 8 Planbestemmelser Kåveland- Åmland hyttefelt PlanID 202110 - 22.03.23
- 9 Sak utsettes - Saksprotokoll UMPT 07.03.23 - 1. gangsbehandling av forslag til endring av Detaljreguleringsplan for fritidsboliger på Åmland/Kåveland del av gnbr 22/1, 4 m.fl og gnbr 24/1,4 m.fl, planID 202110