

Oppdragsgiver:	Hus og eiendomsutvikling AS
Oppdragsnavn:	Gauvik Hyttefelt reguleringsplan
Oppdragsnummer:	634609-01
Utarbeidet av:	Torhild Hessevik Eikeland
Oppdragsleder:	Torhild Hessevik Eikeland
Dato:	28.10.2021
Tilgjengelighet:	Åpent

# Planinitiativ Gauvik hyttefelt Lyngdal -fortetting

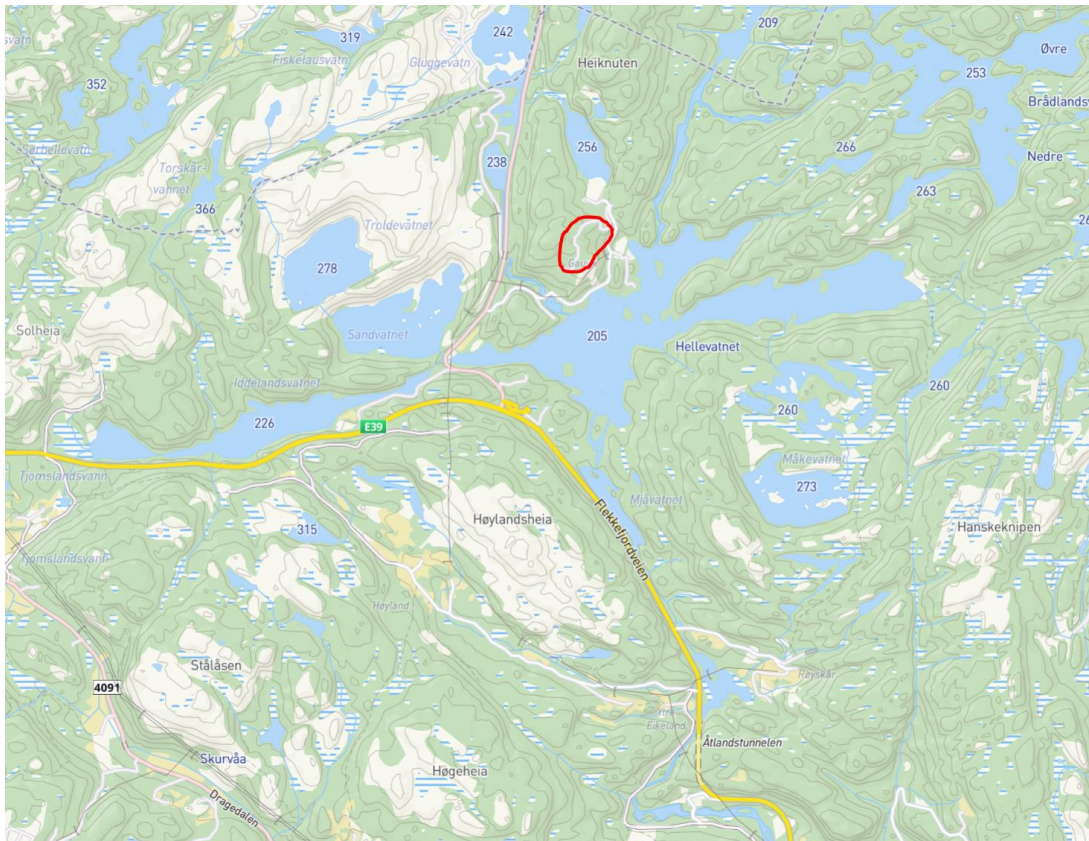
- 1 Formålet med planen
- 2 Planområdet og omgivelsene
  - 2.2. Planavgrensning og lokalisering
  - 2.3. Beskrivelse av planområdet
- 3 Plansituasjon og føringer
- 4 Kort presentasjon av prosjektet
  - 4.1. Funksjonell og miljømessig kvalitet
  - 4.2. Planlagt bebyggelse, Volum/høyder
- 5 Tiltakets virkning på og tilpasning til omgivelser
- 6 Samfunnssikkerhet
- 7 Vurdering KU-forskriften
- 8 Planprosess og medvirkning

## 1. Formålet med planen

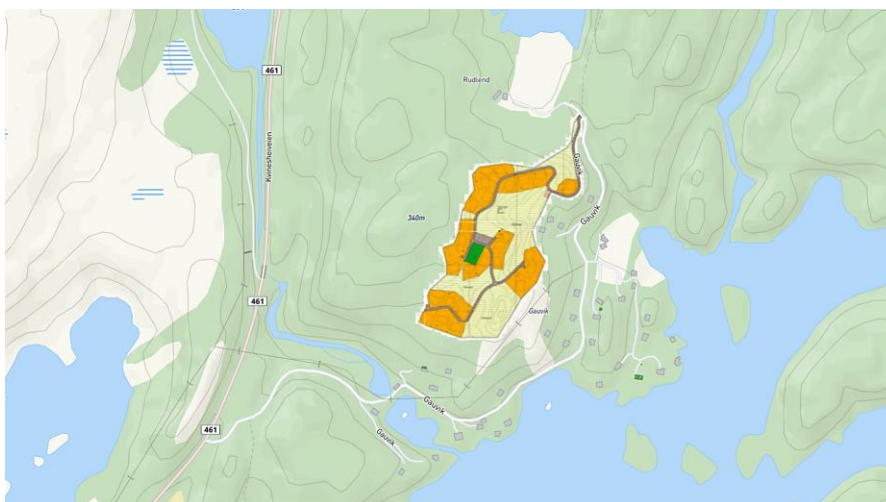
Hus og Eiendomsutvikling AS ønsker å starte opp en reguleringsplan for fortetting av Gauvik hyttefelt. Det er god mulighet for fortetting i feltet uten at det går særlig på bekostning av kvaliteter for eksisterende hyttebebyggelse.

## 2. Planområdet og omgivelsene

### Planavgrensning og lokalisering



Figur 1: Lokalisering av planområdet, oversiktskart. Kilde: Kommunekart med påtegning



Figur 2: Planområdet- fortetting av eksisterende plan. Kilde: kommunekart

## 2.2. Beskrivelse av planområdet

I dag er området bebygget med 24 fritidsboliger, og det er fremdeles 3 ledige tomter i feltet.

Området eies av Trygve Fåland som har en avtale om utvikling av feltet med Hus og Eiendomsutvikling AS. Hus og Eiendomsutvikling AS er oppdragsgiver for dette planarbeidet.



Figur 3: Foto over midtre del av hyttefeltet. Kilde: Google maps

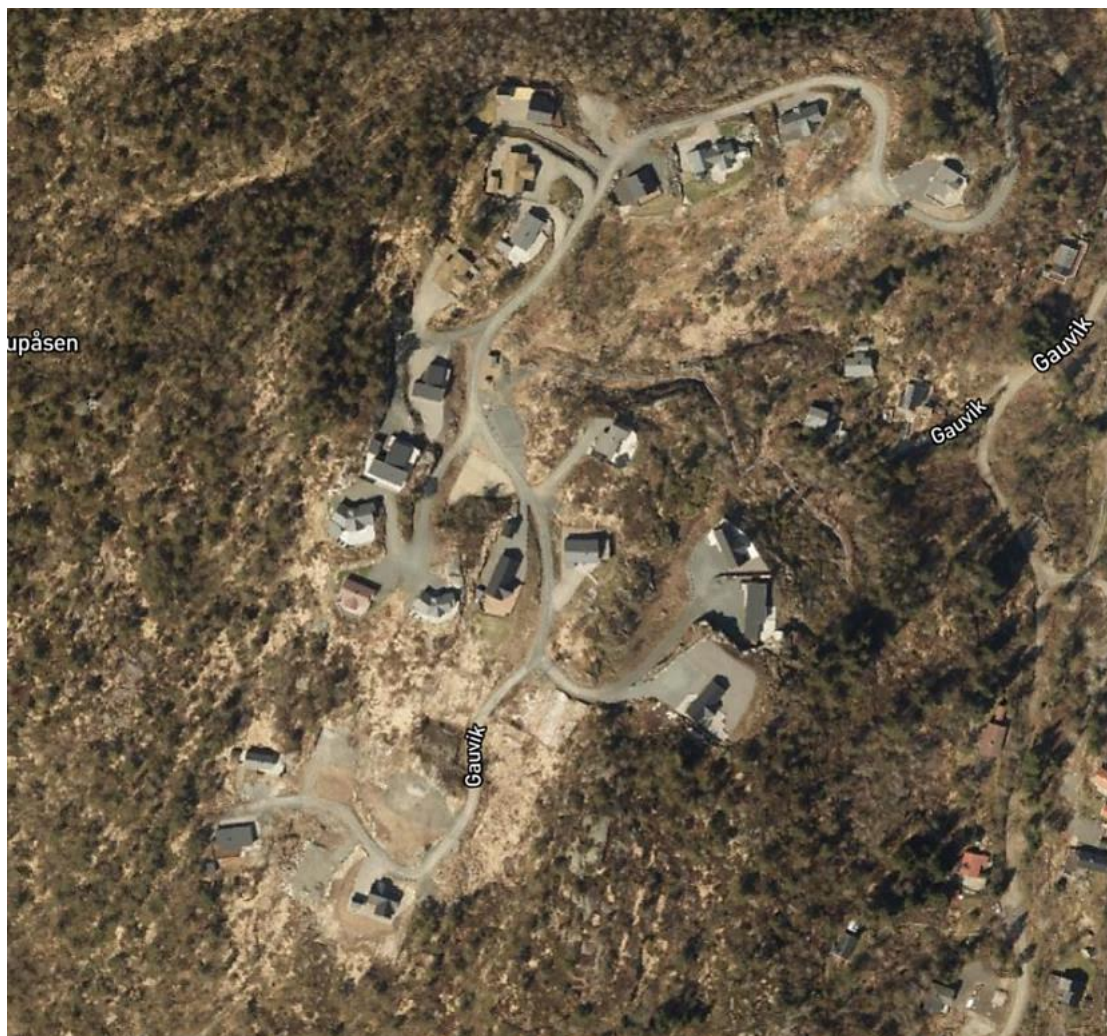


Figur 4: Foto over øvre del av hyttefeltet. Kilde: Google maps





Figur 5: Foto som viser lekeplass i øvre del av feltet. Kilde: Google maps



Figur 6: Flyfoto som viser dagens arealbruk. Kilde: Kommunekart



### 2.3. Analyse av nærområdet og omgivelsene

Området ligger på «heia» vest for opprinnelige Gauvik og øst for Gaupåsen. De fleste hyttene ligger tilbaketrukket i terrenget, mens noen ligger mer eksponert til. 3D bildet i figur 7 viser terrenget. Bildet i figur 8 viser utsikt mot Handelandsvannet fra den øvre delen av feltet som ligger mer tilbaketrukket.



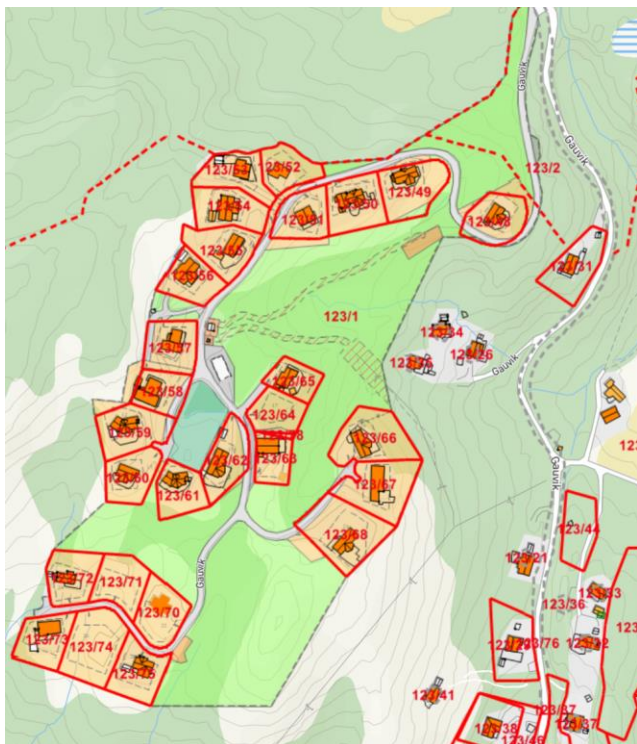
Figur 7: 3D foto som viser lokalisering i forhold til annen bebyggelse i området. Gauvik hyttefelt ligger på toppen, sentralt i bildet. Kilde: Norge i bilder Kartverket



Figur 8: Utsikt fra øvre del av feltet. Kilde: Google maps

### 3. Plansituasjon og føringer

Gjeldende reguleringsplan er «Gauvik – reguleringsplan for hytter gnr.123 bnr.1,2 m.fl» PlanID 200906, vedtatt 23.11.2016. Fortettingen må skje innenfor planens friluftsmål.



Figur 9: Utsnitt av gjeldende plan for Rom PlanID 200612. Kilde: Planarkiv Lyngdal kommune

## 4. Kort presentasjon av prosjektet

### 4.1. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det planlegges ca. 10 nye fritidsboligtomter med tilhørende nødvendig infrastruktur. Planarbeidet vil avklare avgrensning av tomtene opp mot hverandre og eksisterende tomter, samt avkjørsler til felles veg.

Det er viktig at størrelse og kvalitet på grøntarealer / fellesarealer vurderes og veies opp mot omfanget av fortetting.

Det er også viktig at god miljømessig kvalitet opprettholdes i feltet og at ikke kvalitet på eksisterende tomter forringes vesentlig.

## 4.2. Planlagt bebyggelse, Volum/høyder

Gjeldende plan har en begrensning for bebyggelsen på BYA = 160 m<sup>2</sup> inkl. to parkeringsplasser på til sammen 36m<sup>2</sup> BYA, evt. boder og uthus. Vi er kjent med at det er gitt noen dispensasjoner fra denne utnyttelsesgraden, noe som kan tyde på at utnyttelsesgraden er litt knapp i forhold til forventning fra hytte-eiere. Dette er en relativt lav utnyttelsesgrad sammenlignet med andre hyttefelt i kommunen. Det må vurderes i planprosessen om denne er tilstrekkelig.

Maksimal gesimshøyde er satt til 3,5 m og mønehøyde til 5,0 m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Videre er det en begrensning på høyde på murer på 2,0 m. I utgangspunktet tenkes disse bestemmelsene videreført.

Byggegrenser for eksisterende tomter vil bli vurdert i det nye planforslaget.

## 5. Tiltakets virkning på og tilpasning til omgivelser

Tiltaket får virkning på de umiddelbare omgivelser siden, økningen i bebygd areal i området vil bli merkbart for de etablerte fritidsboligene.

Hyttefeltet påvirker ikke øvrig bebyggelse i Gauvikområdet, da det er stor høydeforskjell og gode avstander. De fremste hyttene ligger typisk mellom 160 og 200 m fra vannet.

Det er lagt opp til en begrenset utnyttelse og en- etasjes hytter, som dermed ikke virker så dominerende, spesielt ikke på lang avstand. Synligheten er også begrenset på grunn av terreng og høydeforskjell.

Trafikkøkningen vil være begrenset og det antas at den kun vil merkes innad i feltet.

Det har vært en del avvik mellom eiendomsgrenser i forhold til reelt disponibelt areal på tomtene i feltet. Dette skal ryddes opp i før en går videre med dette planarbeidet.

## 6. Samfunnssikkerhet

Det er ingen kjente sikkerhetsutfordringer i forhold til bebyggelsen som planlegges. Det må utarbeides en Risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet.

## 7. Vurdering KU-forskriften

Vi vurderer at planen ikke krever konsekvensutredning jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6 og § 8.

Planen inngår ikke i liste over planer som alltid skal utredes jf. § 6 og vedlegg I. Planen inngår ikke i liste over tiltak som skal konsekvens utredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn jf. § 8 og vedlegg II.

I avsnitt 5 og 6 har vi gått gjennom kriterier for vurdering av om en plan eller tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn jf. §10. Det fremgår her at det ikke er forhold som tilsier at denne planen vil medføre vesentlige virkninger.

Planbeskrivelsen med ROS analyse må redegjøre for alle aktuelle problemstillinger og eventuelle avbøtende tiltak.

## 8. Planprosess og medvirkning

Det avholdes formelt oppstartsmøte med Lyngdal kommune. Før planforslag sendes inn ønskes en god dialog med kommunen.

Det varsles oppstart etter ordinær prosess til naboer og relevante offentlige myndigheter. I denne saken vurderer vi at offentlige høringsinstanser er Statsforvalteren, Agder Fylkeskommune og Agder Energi.

I forkant av oppstarts meldingen tas direkte kontakt med nærmeste naboer.