



Lyngdal  
kommune

Plankontor

Kristiansen & Selmer-Olsen AS  
Att. Stig Alfred Eikeland  
Strandgaten 32  
4400 Flekkefjord

## MELDING OM VEDTAK

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Direkte telefon:	Arkivkode:	Dato:
	2014/1554-0	Margarita Hornung	38334029	21/10/L12	04.09.2018

### **SÆRUTSKRIFT: Ny 1. gangs behandling av forslag til Detaljreguleringsplan for fortetting av fritidsboliger på Belland, deler av gnr. 21 bnr. 10 – plan ID 2014 09.**

Vedlagt følger særutskrift fra utvalgets behandling av ovennevnte sak.

Vedtaket er et enkeltvedtak og kan påklages i henhold til Forvaltningslovens § 28, 2. ledd. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

For Plankontor

Margarita Hornung  
Saksbehandler

Brevet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til:  
Kenneth Torgeir Belland

Brattbakken 12

4580 Lyngdal

Besøksadresse:  
Prost Birkelandsgt 4  
4580 Lyngdal

Bankgiro: 3085 07 00202  
Org. nr: 946 485 764

Postadresse:  
Postboks 353  
4577 Lyngdal

Tel: +47 38 33 40 00  
Fax: +47 38 33 40 01  
E-post:  
post@lyngdal.kommune.no



Arkiv: 21/10/L12  
Saksmappe: 2014/1554 -  
19253/2018  
Saksbehandler: Margarita Hornung  
Dato: 04.09.2018

## **Ny 1. gangs behandling av forslag til Detaljreguleringsplan for fortetting av fritidsboliger på Belland, deler av gnr. 21 bnr. 10 – plan ID 2014 09.**

Endelig vedtak fattes av Hovedutvalg for miljø, plan og drift.

### **Rådmannens forslag til vedtak:**

Hovedutvalg for miljø, plan og drift fremmer saken og legger den ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10 med følgende endringer:

1. Navn/plannummer på plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse skal oppdateres til følgende: «Detaljreguleringsplan for fritidsboliger på Belland, deler av gnr. 21, bnr. 10 mfl., gnr. 54, bnr. 3, 4, 44 – plan ID 201409.» Korrigert plankart og bestemmelser skal innsendes til kommunen.
2. På plankart skal koden for badeplass – GB flyttes til området som er utlagt til badeplass.
3. Planbeskrivelsen skal suppleres med omtale av brukte badeplasser i området.

### **Hovedutvalg for miljø, plan og drifts behandling 22.08.2018:**

Thor Magne Hansen (H) ble enstemmig erklært inhabil i saken. Arnfinn Havås (H) tiltrådte saken som vara.

#### Utsettelsesforslag fra Kirsten Nodeland (H):

Saken utsettes.

#### Endringsforslag fra Arnfinn Havås (H):

Rådmannens pkt. 1-3

Pkt.4: Friluftsområder begrenses til områder utenfor eksisterende tomtegrenser.

Pkt.5: Tomt 2,3,12, 18, 48 og BFK tas ut av planforslaget.

#### Endringsforslag fra Roar Lindland (H):

Rådmannens pkt. 1-3

Pkt.4: Tomteformål og LNF-avgrensning tilpasses eiendomsgrenser for hver enkelt tomt.

Pkt.5: Adkomstvei til tomt nr.3 rettes i plankartet slik at den ikke berører tomt nr.4.

Pkt 6: Tomt 2,18 og BFK tas ut av plankartet.

### **Avstemming:**

Utsettelsesforslag fra Kirsten Nodeland (H) falt med 5 stemmer mot to stemmer (Roar Lindland (H), Kirsten Nodeland (H)).

Rådmannens forslag til vedtak falt med 6 stemmer mot en stemme (Roar Lindland (H)).

Ved alternativ avstemming mellom forslag fra Arnfinn Havås (H) og Roar Lindland (H) ble Arnfinn Havås (H) endringsforslag vedtatt med 5 stemmer mot to stemmer (Roar Lindland (H) og Kirsten Nodeland (H)) for endringsforslaget til Roar Lindland (H).

## Hovedutvalg for miljø, plan og drifts vedtak 22.08.2018:

1. Navn/plannummer på plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse skal oppdateres til følgende: «Detaljreguleringsplan for fritidsboliger på Belland, deler av gnr. 21, bnr. 10 mfl., gnr. 54, bnr. 3, 4, 44 – plan ID 201409.» Korrigert plankart og bestemmelser skal innsendes til kommunen.
2. På plankart skal koden for badeplass – GB flyttes til området som er utlagt til badeplass.
3. Planbeskrivelsen skal suppleres med omtale av brukte badeplasser i området.
4. Friluftsområder begrenses til områder utenfor eksisterende tomtegrenser.
5. Tomt 2,3,12, 18, 48 og BFK tas ut av planforslaget.

## SAKSORIENTERING

	Vurdert i saksfremstillingen	Ikke relevant
Økonomi		
Likestilling		

Forslagsstiller Kristiansen og Selmer-Olsen har på vegne av grunneier Kenneth Belland utarbeidet et planforslag som erstatter flere mindre, eldre reguleringsplaner i området og som regulerer tidligere uregulerte areal mellom disse. Formålet med planarbeidet er en fortetting av fritidsboliger i området.

Følge gjeldende reguleringsplaner berøres av det nye planforslaget:

«Reguleringsplan for deler av gnr. 21, bnr. 10, Belland, plan ID 2010 02»,

«Reguleringsplan for del av gnr. 21, bnr. 10, Belland, plan ID 2006 04»,

«Reguleringsplan for gnr. 21, bnr. 142, Belland, plan ID 2006 05»,

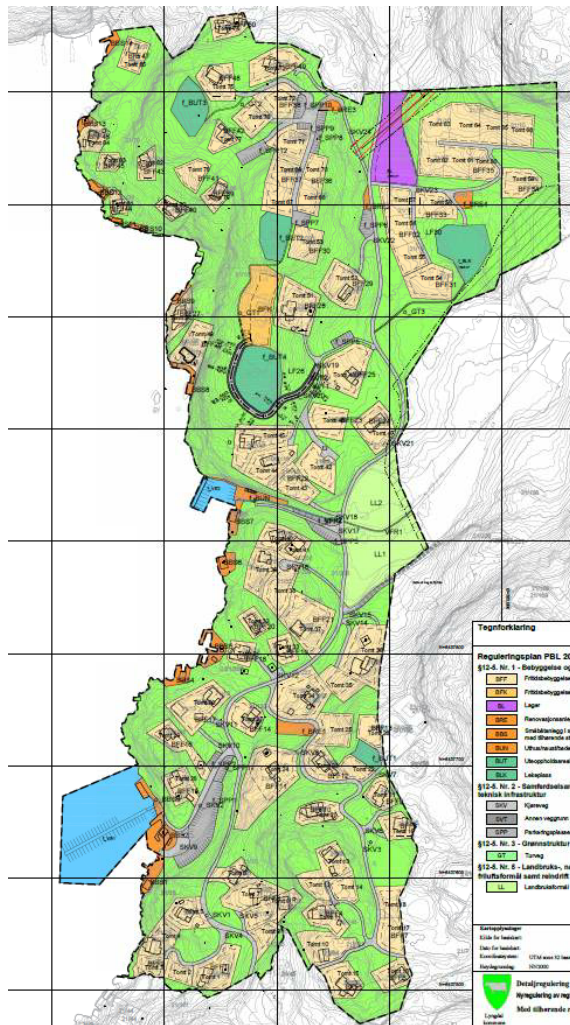
«Reguleringsplan for gnr. 21, bnr. 13, Belland, plan ID 2008 12».

### Planforslaget

Oppstart av detaljreguleringsplan er meldt den 19.03.15.

#### 1. Forslag

Opprinnelig forslag til «Nyregulering av reguleringsplan for deler av - gnr 21 bnr 10 – Belland, plan ID 201409» ble mottatt fra Kristiansen & Selmer-Olsen den 3.04.17.



### opprinnelig innhold i planforslaget

- 12 nye frittliggende fritidsboliger og 6 nye fritidsboliger i konsentrert bebyggelse
- Fra før er området bebygd med frittliggende fritidsboliger (antall ble ikke oppgitt) og lagerhall
- 18 nye båtplasser i eks. småbåthavn i Nordstø og 12 nye sjøboder ved Døra småbåthavn
- Planforslaget omfatter kommunal brygge i Nordstø og tilhørende parkeringsplasser
- Kommunal vegtrase til Bordvika samt private veier
- Lekeområder/uteoppholdsområder
- Turdrag som adkomst til uteoppholdsarealer
- planbeskrivelse
- reguleringsbestemmelser
- plankart.

### **Innkommne merknader til planoppstart**

Kristiansen & Selmer-Olsen AS varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 18.03.15 og kunngjorde det i Lister avis den 18.03.15. Det kom inn totalt 4 uttalelser. Disse følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

*Uttalelse fra Vest-Agder Fylkeskommune, Seksjon for plan og miljø (ref.nr. 15/04252-3), datert 21.04.15 :*

Fylkeskommunen er positiv til en samlet plan for området og har ingen innvendinger mot en viss fortetting av området. Vi forutsetter at de i dag uregulerte områdene innenfor planavgrensningen innlemmes i planarbeidet.

*Uttalelse fra Statens Vegvesen, Region Sør (ref.nr. 2010/068972-006), datert 16.04.15:*  
Statens vegvesen har ingen merknader til meldingen.

*Uttalelse fra Kystverket Sørøst (ref.nr. 2015/1309-2), datert 27.04.15:*  
Kystverket Sørøst har ut i fra et havne- og farvannsmessig synspunkt ingen vesentlige merknader til oppstart av planarbeidet.

*Uttalelse fra Fylkesmannen i Vest-Agder (ref.nr. 2015/1561), datert 30.04.15:*

Fylkesmannen har ikke spesielle merknader til at det startes opp planarbeid slik det er varslet, men minner om at planforslaget må beskrive virkningene av planen. Planbeskrivelsen må vise hva planen vil medføre for de interesser og hensyn som gjør seg gjeldende i området. Miljøvirkningene av en utbygging må vurderes grundig, fremtidsrettet og i en helhetlig sammenheng. Mangler ved planbeskrivelsen vil kunne være en saksbehandlingsfeil.

### **Planforslaget ble behandlet i HMPDs' møte den 14.06.17 (vedtak nr. 46/17).**

Rådmannens forslag til vedtak:

*«Med henvisning til PBL §12-10 legges forslag til " Detaljreguleringsplan for fortetting av fritidsboliger på Belland, deler av gnr. 21 bnr. 10, - plan ID 2014 09" ut til offentlig ettersyn etter følgende endringer:*

1. *Planbeskrivelsen må suppleres med omtale av brukte badeplasser i området og disse må også markeres i planart med tilhørende adkomst og bestemmelser.*
2. *Tomt 3 i byggeområde BFF2 tas ut, men kan ev flyttes til en plassering lenger bort fra sjøen.*
3. *Unntaket fra byggegrensen skal kunne gjelde inntil 50% av garasje/uthus, og bestemmelsens § 4.3 b) endres til: «Inntil 50% av BYA for uthus/garasje tillates oppført utenfor byggegrense, dersom dette kan begrunnes med en best mulig tilpasning til omgivelser.»*
4. *Foreslått område for konsentrert fritidsbebyggelse BFK tas ut av planforslaget på grunn av samlet vurdering av terrenginngrep for vei og konsentrert bebyggelse sett opp mot rekreasjonskvalitetene som forsvinner.*
5. *Bestemmelser som omhandler privatrettslige forhold tas ut av reguleringsplanens forslag til bestemmelser. Dette gjelder deler av § 12 og §13.*
6. *Rekkefølgekrav må suppleres med bestemmelse om at:*
  - a. *Krav til håndtering av forurensing ved småbåtanlegg, jf. kommuneplanen § 2.9.6.*
  - b. *Regulerte veier og gangveier/turveier må opparbeides og ferdigstilles før det kan gis tillatelse til nye fritidsboliger i omkringliggende byggeområder.*
  - c. *Opprustning av kommunal vei må gjennomføres eller sikres gjennomført før det gis tillatelse til nye fritidsboliger i området.*
  - d. *Opparbeidelse av G/S-veg mellom Skomrak og Austad jf krav i kommuneplanen må gjennomføres eller sikres gjennomført før det gis tillatelse til nye fritidsboliger.*
  - e. *Det skal foreligge godkjent samlet plan for vannforsyning, og utslippsanlegg dimensjonert for alle fritidsboliger i planområdet før det kan gis tillatelse til nye fritidsboliger.»*

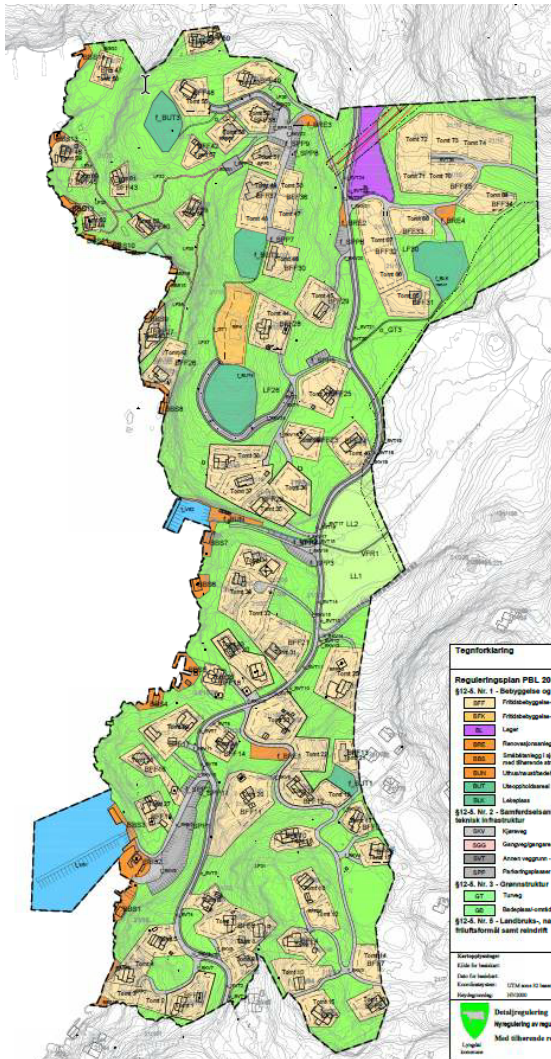
Utvalget fattet følgende vedtak i saken:

*«Forslag til Detaljreguleringsplan for fortetting av fritidsboliger på Belland, deler av gnr. 21 bnr. 10, - plan ID 2014 09 legges ikke ut til offentlig ettersyn, men tas opp til ny behandling etter følgende endringer i planforslaget:*

- *All fortetting mellom eksisterende bebyggelse tas ut.*
- *Det tillates fortetting i BFF31, 32, 33, 34 og 35. Andre enkelttomter kan vurderes.*
- *Fortetting i båthavna tas ut*
- *Relevante punkter i rådmannens forslag til vedtak tas inn. Pkt: 1,3,5 og 6.*
- *Det legges inn et rekkefølgekrav pkt.6d: Opparbeidelse av lekeplass BLK må gjennomføres før det gis tillatelse til nye fritidsboliger i området. Innhold og type opparbeidelse legges inn i bestemmelsene.»*

## **2./Nytt planforslag**

Oppdatert forslag til «Nyregulering av reguleringsplan for deler av - gnr 21 bnr 10 – Belland, plan ID 201409» er mottatt fra Kristiansen & Selmer-Olsen den 3.08.18.



Justert planforslag som foreligger til behandling består av:

- Plankart i målestokk 1:1500, datert 31.07.18,
- Reguleringsbestemmelser datert 31.07.18,
- Planbeskrivelse,
- Oversendelsesbrev, datert 3.08.18,
- 3D-modeller/vegprofiler.

#### Innhold i justert planforslag:

- 5 nye frittliggende fritidsboliger og 6 nye fritidsboliger i konsentrert bebyggelse,
- Fra før er området bebygd med endel frittliggende fritidsboliger (antall er ikke oppgitt),
- ca. 26 eks. båtplasser i småbåthavn i Nordstø samt 12 eks. båtplasser og 12 nye sjøboder ved Døra småbåthavn,
- Planforslaget omfatter kommunal brygge i Nordstø og tilhørende parkeringsplasser,
- Lekeområder/uteoppholdsområder,
- renovasjonsanlegg,
- område for lager,
- område for landbruk,
- innregulering av eks. brygger/ naust/ båthus,
- ny infrastruktur (parkerings, adkomstveier (kommunal vegtrase til Bordvika samt private veier), turstier osv.)



### Hensikt med regulering

Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for følgende:

- oppgradere gamle planer,
- opprettelse av nye fritidstomter.

### Eiendomsforhold

Det er et omfattende antall hjemmelshavere i området, oversikt over eierforhold i planområdet fremgår i et eget vedlegg

(se vedlegg nr. 1)

### Forhold til overordnede planer

Planforslaget er for det meste i tråd med kommuneplanens arealdel. Området er avsatt til bygging med arealformål fritidsbebyggelse, og kommuneplanbestemmelsene stiller krav om reguleringsplan. Noen deler av området er i gjeldende kommuneplanen utlagt som landbruks-, natur- og friluftsområder (LNFR): noen arealer i nord, øst, vest, og sørøst.

Planforslaget medfører en omdisponering av omlag 5 dekar dyrket areal på.

### Andre aktuelle saker i området:

Pågående saker i området:

2017/1410	21/ 229 - søknad om utslipp fra biologisk renseanlegg for inntil 10 nye/ fremtidige hytter	Det foreligger flere klager fra naboer på det aktuelle tiltaket
2017/3973	21/ 10 - søknad om fradeling av tomt nr. 9 i h.h.t. reguleringsplan, Plan ID 201002	Godkjent, 10.01.18
2016/653	21/10 - søknad om dispensasjon for fradeling av tilleggsareal til bnr. 212	Under behandling
2014/1229	21/ 10 - søknad om dispensasjon for oppføring av lagerhall til maskiner og utstyr	Midlertidig dispensasjon fra «Reguleringsplan for del av 21/10 Belland» for oppføring av lagerhall i plast, datert 9.10.14. Dispensasjonen for den midlertidige

		lagerhallen er gyldig i tre år eller frem til første hytte blir solgt i hyttefeltet.
2018/1389	21/49 - søknad om riving av eks. hytte og oppføring av ny fritidsbolig med garasje	Under behandling
2011/872	21/ 49 - søknad om dispensasjon for deling av hyttetomt	Avslått, 29.08.12
2013/356	21/49 - søknad om mindre reguleringsendring for deling av tomt	<p>HMPDs' vedtak nr. 60/13 av 14.08.2013: Med hjemmel i Plan- og bygningsloven av 27.06.2008 nr. 71, § 12-14 endres vedtatte reguleringsplan for del av Belland, del av gnr. 21, bnr. 10, plan ID 201002, følgende:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Plankart endres slik at gnr. 21, bnr. 49 kan bebygges med to fritidsboliger, slik det er vist på vedlegg til søknad av 18.12.2012.</li> <li>2. For øvrig gjelder bestemmelsene for begge tomtene, likt med bestemmelsene slik de var gjeldende for gnr. 21, bnr. 49.</li> </ol> <p><u>Hovedutvalg for miljø, plan og drifts vedtak av 14.8.2013 er senere opphevet av Fylkesmannen.</u></p>

**Til nytt planforslag foreligger følgebrev av 3.08.18 og e-post av 13.08.18/ kommentarer til utvalgets vedtak av 14.06.17. I kommentarer heter det bl.a. at:**

«Planforslaget «*Detaljreguleringsplan for boliger i Skomrak, gnr. 173, bnr. 1 m.fl. – Plan ID 2016 07*» legges ikke ut til offentlig ettersyn, men kan tas opp til ny behandling etter at følgende innhold i planforslaget er endret:

1. All fortetting mellom eksisterende bebyggelse tas ut.
2. Det tillates fortetting i BFF31, 32, 33, 34 og 35. Andre enkelttomter kan vurderes.

Kommentar fra forslagsstiller:

Etter forrige behandling er tomtene 12, 18, 35 og 78 tatt ut. Resterende nye enkelttomter er vurdert å ikke være fortetting mellom eksisterende bebyggelse. Innenfor BFF31, 32, 33, 34 og 35 er antallet tomter redusert tilsvarende antall tomter i gjeldende plan for området på forespørsel fra grunneier.

**Tomt 3:** Denne tomten ble ifølge seeiendom.no opprettet med egen matrikkel 20.06.1968 da denne ble kjøpt med formål om å bygge fritidsbolig. Av forskjellige årsaker har grunneier ikke fått byggetillatelse, men i forbindelse med denne reguleringsprosessen ble vi kontaktet av grunneier med forespørsel om å tegne denne inn i planen. I og med at tomten har blitt tillatt skilt ut med formål om bygging av tomt tidligere, samt at området slik det ligger med bebyggelse på øvrige sider ikke fremstår å være av allmenn interesse eller å begrense allmenhetens ferdsel, er denne tomten vurdert å kunne bestå.

**Tomt 12:** Denne tomtens plassering bakenfor eksisterende hytter på tomt 11 og 13 er vurdert å ikke være konfliktfylt da den ikke påvirker eksisterende hytters synsfelt i den himmelretningen som vurderes å være mest attraktiv.



- Tomt 18:** Denne tomtens plassering kombinert med høydebegrensninger på ferdig tak vurderes å tilstrekkelig ivareta bakenforliggende tomts utsikt da planert tomtehøyde for tomt 17 er mellom kote +41,0 og +42,0.
- Tomt 48:** Da bakenforliggende tomter 47 og 50 er ubebygde/usolgte tomter tilhørende eier av gardsbruk vurderes disse ikke å komme i konflikt. Tomt 49 og 46 er etablerte hytter, men ved dagens plassering av tomt 48 kommer ikke denne i konflikt med hva som regnes å være den mest attraktive utsiktsretningen.
- BFK:** Dagens situasjon i området hvor BFK er tenkt plassert er at dette området er vanskelig tilgjengelig for bruk av allmennheten. Det er etablert et tredekke i dette området som ikke er søkt om, og som primært blir brukt av 2-3 hyttenaboer. Topografien i det aktuelle området består av 3 topper, hvorav den høyeste og mest dominerende ligger i nord og er bebygd av eksisterende fritidsboliger. Den sørligste toppen er foreslått bevart som et grønt fellesområde for alle brukere og hytteeiere i området. Slik planforslaget legger opp til vil den midterste av toppene tas ned, slik at bebyggelsen blir liggende mellom nordre og søndre topp mellom kote +41,0 og +42,0. Dette kombinert med bestemmelser om lav bebyggelse og omkringliggende terrengformasjoner vil bidra til at bebyggelsen ikke fremstår i silhuett. Det totale tiltaket det åpnes for vil i tillegg legge til rette for at området som en helhet med de kvalitetene dette innehar blir mer tilgjengelig for andre enn de tidligere nevnte 2-3 naboene.»
- «**Tomt 2:** Begrunnelse for å beholde denne tomten etter er at denne tomtens er plassert slik at den kun ligger foran, og potensielt kommer i utsikt til, tiltakshaver for reguleringsplan som også er eier av tomt 1. Det ble derfor vurdert at denne ikke ville komme i konflikt med andre eksisterende fritidsboliger i området.
- Næringsområde BL:** Området for næring er i bestemmelsene regulert til kote +23,0. Dette er 8-9 meter lavere i terrenget enn bakenforliggende hyttetomter og vil dermed ikke ta utsikt fra disse. Øvrige hyttetomter i umiddelbar nærhet er heller ikke bebygde, samt at deler av området hvor det åpnes for lagerhall blir benyttet til lagring og annen virksomhet.»

### 3. Fortetting i båthavna tas ut

*Kommentar fra forslagsstiller:*

Tas til følge.

### 4. Relevante punkter i rådmannens forslag til vedtak tas inn. Pkt.: 1, 3, 5 og 6.

**Pkt. 1:** Planbeskrivelsen må suppleres med omtale av brukte badeplasser i området og disse må også markeres i planart med tilhørende adkomst og bestemmelser.

*Kommentar fra forslagsstiller til pkt. 1:*

Planområdets topografi og realisert privat utbygging har medført at det ikke eksisterer naturlige eller opparbeidede felles badeplasser innenfor planområdet. Ved revisjon av plandokumentene er det satt av et areal, GB nord i planområdet, for mulig tilrettelegging av badeplass. Dette er ikke et område som i utbredt grad benyttes til denne type aktivitet i dag, men for å imøtekomme punkt i vedtak er det markert i plankartet da det ikke eksisterer noe tilsvarende andre plasser innenfor planområdet.

**Pkt. 3:** Unntaket fra byggegrensen skal kunne gjelde inntil 50% av garasje/uthus, og bestemmelsens § 4.3b) endres til: «Inntil 50% av BYA for uthus/garasje tillates oppført utenfor byggegrense, dersom dette kan begrunnes med en best mulig tilpasning til omgivelser.»

*Kommentar fra forslagsstiller til pkt. 3:*

Tas til følge. Er dette OK? I tidligere samtaler med administrasjonen har det blitt uttrykt at dette er en formulering som uansett vil kreve dispensasjon.

**Pkt. 5:** Bestemmelser som omhandler privatrettslige forhold tas ut av reguleringsplanens forslag til bestemmelser. Dette gjelder deler av § 12 og §13.

*Kommentar fra forslagsstiller til pkt. 5:*

Tas til følge.

**Pkt. 6:** Rekkefølgekrav må suppleres med bestemmelse om at:

- a. Krav til håndtering av forurensing ved småbåtanlegg, jf. kommuneplanen § 2.9.6.
- b. Regulerte veier og gangveier/turveier må opparbeides og ferdigstilles før det kan gis tillatelse til nye fritidsboliger i omkringliggende byggeområder.
- c. Opprustning av kommunal vei må gjennomføres eller sikres gjennomført før det gis tillatelse til nye fritidsboliger i området.
- d. Opparbeidelse av G/S-veg mellom Skomrak og Austad jf. krav i kommuneplanen må gjennomføres eller sikres gjennomført før det gis tillatelse til nye fritidsboliger.
- e. Det skal foreligge godkjent samlet plan for vannforsyning, og utslippsanlegg dimensjonert for alle fritidsboliger i planområdet før det kan gis tillatelse til nye fritidsboliger.

*Kommentar fra forslagsstiller til pkt. 6:*

Tas til følge.

**5. Det legges inn et rekkefølgekrav pkt.6d: Opparbeidelse av lekeplass BLK må gjennomføres før det gis tillatelse til nye fritidsboliger i området. Innhold og type opparbeidelse legges inn i bestemmelsene.**

*Kommentar fra forslagsstiller:*

Rekkefølgebestemmelse § 22.6 er tilført for å imøtekomme dette.»

## VURDERING

Plandokumentene ligger vedlagt. Planbeskrivelsen har en gjennomgang av flere tema enn det som blir tatt opp i saksfremlegget.

### Innhold i planforslaget

Justert Planforslag legger til rette for 5 nye frittliggende fritidsboliger og 6 nye fritidsboligenheter i konsentrert bebyggelse. Fra før er området bebyggt med frittliggende fritidsboliger, antall er ikke oppgitt. I tillegg reguleres det inn allerede oppført lagerhall.

Planforslaget legger opp til 12-13 nye sjøboder ved Døra småbåthavn. Planforslaget omfatter også kommunal brygge i Nordstø og tilhørende parkeringsplasser.

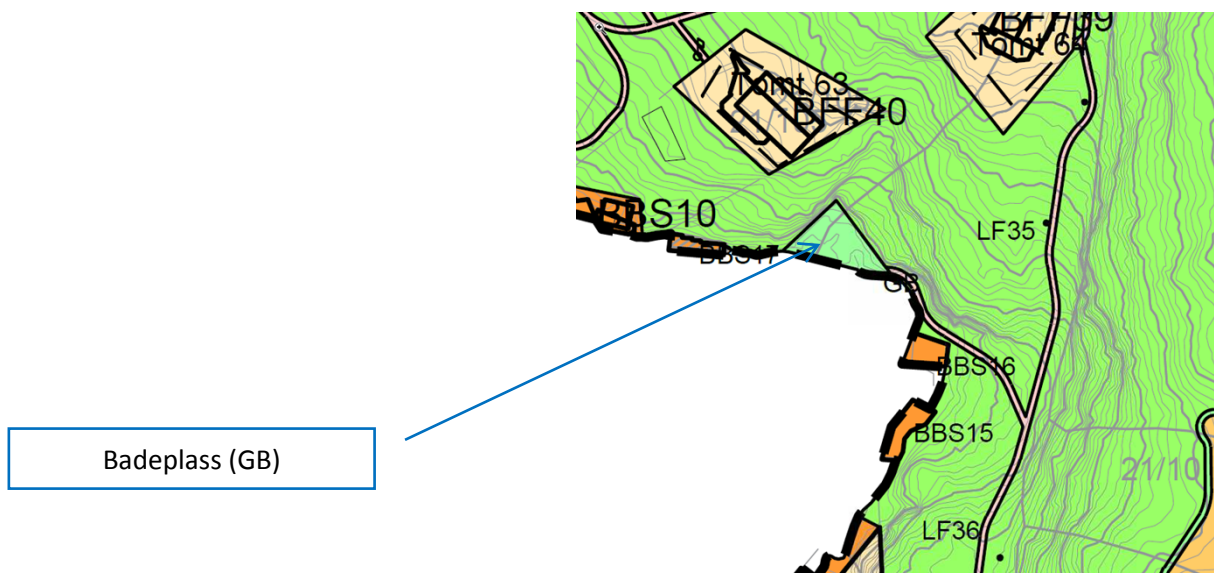
### Veier

Veier i området er smale og tildels brattere enn ønskelig. Hoved traseen gjennom området er kommunal vei som fører videre til Bordvika. Stikkveier ut fra denne og videre ut i hytteområdet er private veier.

I rekkefølgebestemmelser er krav til opprustning av kommunal vei og etablering av gang- og sykkelveg på strekningen mellom Skomrak og Austad før det gis tillatelse til nye fritidsboliger i området lagt inn som eget punkt.

Det et utbygd veinett i området, og de fleste av de nye tomtene ligger slik til at det ikke er nødvendig med nye veier. Unntaket er område BFK (konsentrert fritidsbebyggelse) hvor det må etableres en relativt lang ny vei for å få adkomst.





Vurdering av dette er det ikke sagt noe om i planbeskrivelsen. Planbeskrivelsen bør suppleres med omtale av brukte badeplasser i området.

### Bebyggelse

Det er i planforslaget foreslått fortetting med 5 nye frittliggende tomter, dels på nye plasseringer, og dels som følge av ny inndeling av tomter i eksisterende byggeområde. Antallet nye enheter i forslaget vurderes som en forsiktig fortetting av området.

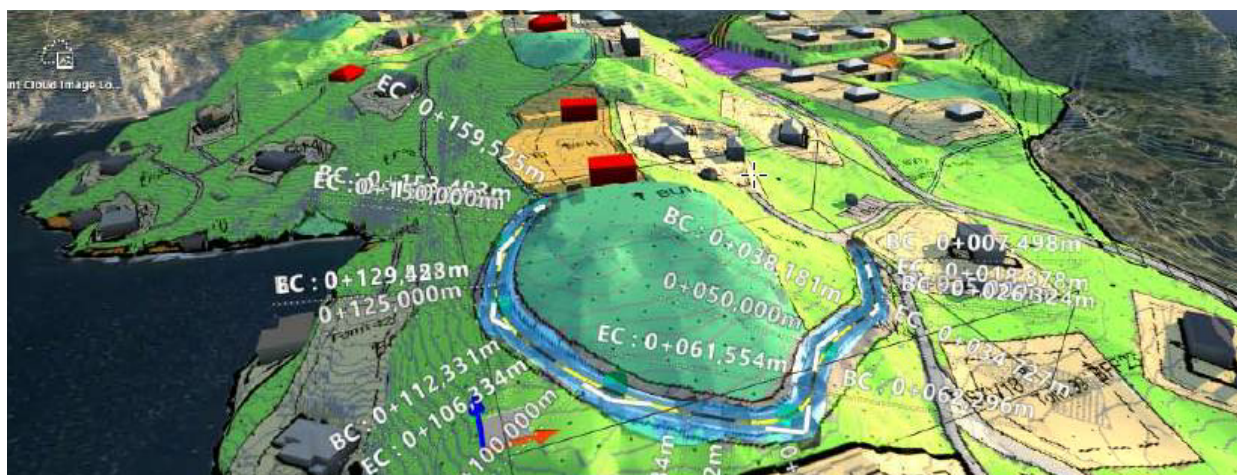
Utvalget har i sin behandling gitt føring om at fortetting ikke skal foretas, men at noen tomter kan vurderes. Forslagstiller har vurdert og tatt ut 7 av de tidligere omsøkte 12 nye frittliggende hyttetomtene (tomtene: 2, 3, 12, 18, 48 er behold), og det er videre beholdet tomt for konsentrert hyttebebyggelse (BFK) som er tilrettelagt for en 6-manns fritidsbolig.

I dag er området bebygget med fritidsboliger, delvis regulert og delvis uregulert. Det er i hovedtrekk romslig mellom hyttene og det vurderes å ligge godt til rette for fortetting i området. Området har også en lang strandsone, og mange av de uregulerte fritidsboligene ligger i strandsonen. Tidligere uregulerte fritidsboliger nær sjøen er etter administrasjonens anbefaling regulert med eksisterende bebyggelse og med et avgrenset byggeområde rundt bebyggelsen. Grønt reguleringsformål er brukt for å vise områder som ikke skal bebygges.

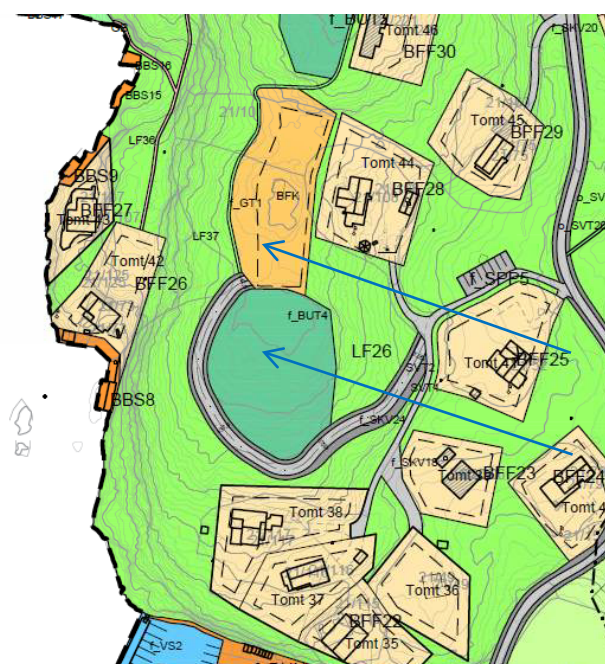
Gjeldende reguleringsplaner i området har ulike bestemmelser og det er ingen spesiell byggestil i området. Bestemmelsene er forsøkt harmonisert og forenklet. F.eks. er det ikke lenger stilt krav til noen spesiell takform. Det er også satt felles høydebestemmelser. Noen tomter har fått spesielle bestemmelser på grunn av tilpasning til nabo eller terreng/ landskap.

- **BFK**

Det er foreslått et nytt område for konsentrert fritidsbebyggelse (BFK). Området ligger på en høyde uten bebyggelse fra før og adkomstvei er langt i en trase i skrånende terreng på forholdsvis snaut fjell, se illustrasjon og kartutsnitt under:



\* illustrasjon som viser nytt uteoppholdsareal f\_BUT\_4 og areal for konsentrert fritidsbebyggelse (BFK)

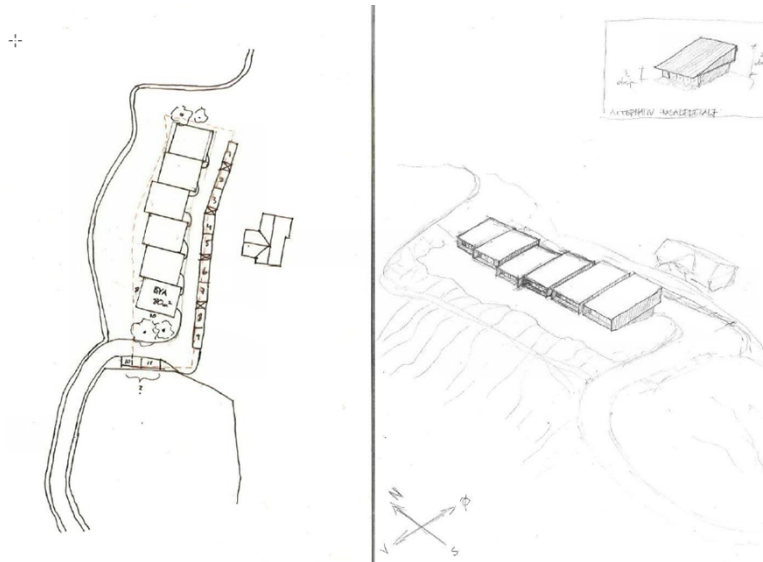


Konsentrert fritidsbebyggelse (BFK)

uteoppholdsareal f\_BUT\_4

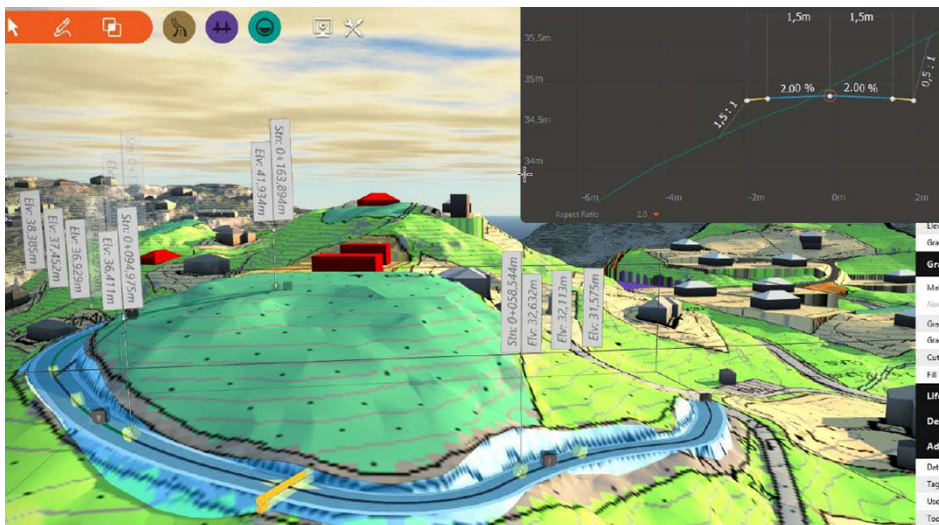
\* utsnitt fra planforslag nr. 2

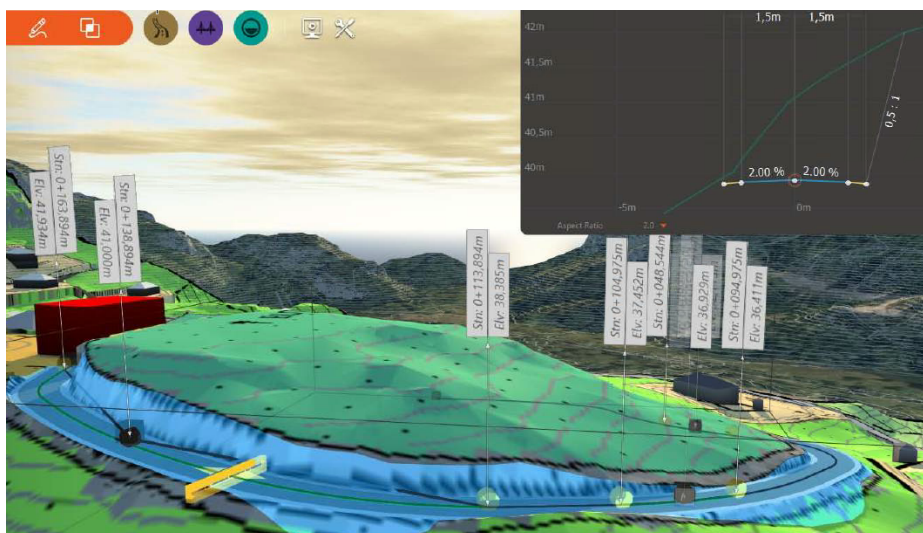
Hyttene på toppen er trukket litt inn fra kanten og vil med foreslåtte høyde og volum ikke bli spesielt eksponert fra sjø. Det er i planbeskrivelsen vist prinsippkisser for hvordan bebyggelsen er tenkt plassert.



\* illustrasjon i planbeskrivelse

Området blir i dag brukt som friluftsområde, og for å avbøte ulempene ved å ta i bruk terreng som brukes til rekreasjon er hyttene trukket inn fra kanten og det er etablert en turvei i front, mot sjøen. Til planforslaget er det vedlagt en rekke illustrasjoner som viser terreng inngrep ved opparbeidelse av adkomstvei til BFK. Som det fremgår fra disse illustrasjonene vil optimal stigning på ca. 10,4-10,8 grader oppnås ved endring av terreng som for det meste på ca.  $\pm 3$  meter. I fjellkant mot det planlagte BFK kreves større skjæringer på opptil 4 meter.





Forslagstiller skriver i forhold til BFK i sitt følgebrev bl.a. at:

*«Dagens situasjon i området hvor BFK er tenkt plassert er at dette området er vanskelig tilgjengelig for bruk av allmennheten. Det er etablert et tredekke i dette området som ikke er søkt om, og som primært blir brukt av 2-3 hyttenaboer. Topografien i det aktuelle området består av 3 topper, hvorav den høyeste og mest dominerende ligger i nord og er bebygd av eksisterende fritidsboliger. Den sørligste toppen er foreslått bevart som et grønt fellesområde for alle brukere og hytteeiere i området. Slik planforslaget legger opp til vil den midterste av toppene tas ned, slik at bebyggelsen blir liggende mellom nordre og søndre topp mellom kote +41,0 og +42,0. Dette kombinert med bestemmelser om lav bebyggelse og omkringliggende terrengformasjoner vil bidra til at bebyggelsen ikke fremstår i silhuett. Det totale tiltaket det åpnes for vil i tillegg legge til rette for at området som en helhet med de kvaliteter dette innehar blir mer tilgjengelig for andre enn de tidligere nevnte 2-3 naboene.»*

Rådmannens vurdering er at adkomstveien er inngrep i urørt stedvis bart fjell og at veien dreier rundt fjellet kan gi uheldige terrenginngrep i et større område. Rådmannen vurderer at bebyggelsen i seg selv er plassert greit i terrenget og at de elementene som er lagt inn i planforslaget for å bøte på innskrenket rekreasjonsareal gir en sammenhengende turmulighet som er tydeligere nå enn tidligere. Etter en totalvurdering, hvor ulempene relatert til tap av natur og friluftsværdier er vei opp mot fordelene ved å utnytte bebyggbare tomter i allerede delvis utbygde områder vil rådmannen anbefale at utbyggingsområdet beholdes i planen. Det bemerkes at denne type fortetting som vurderes å innebære begrensede ulemper for bestående bebyggelse, også vil medvirke til å begrense presset på mer ubebygde arealer som har større verdi som natur og friluftsområder.

### ▪ Tomt 3

Den aktuelle eiendommen gnr. 21, bnr. 34 er fradelt på slutten av 1960-tallet hyttetomt. Eiendommen er ikke bebygd, men ligger i rekke med bebygde hyttetomter som også ble fradelt på 1960. Det er svært lang tid siden tomten ble «klarert» til hytteformål og plansituasjon og lovgrunnlag har i perioden endret seg svært mye. Området slik det ligger med bebyggelse på øvrige sider tilsier likevel at arealet som søkes bebygd har liten interesse i forhold til allmennhetens oppholds og ferdselsinteresser i strandsonen. Ut fra landskaphensyn vil en bebyggelse på tomten kunne falle greit inn blant bestående hytter. Tomten er på denne bakgrunn vurdert å kunne beholdes i planforslaget.

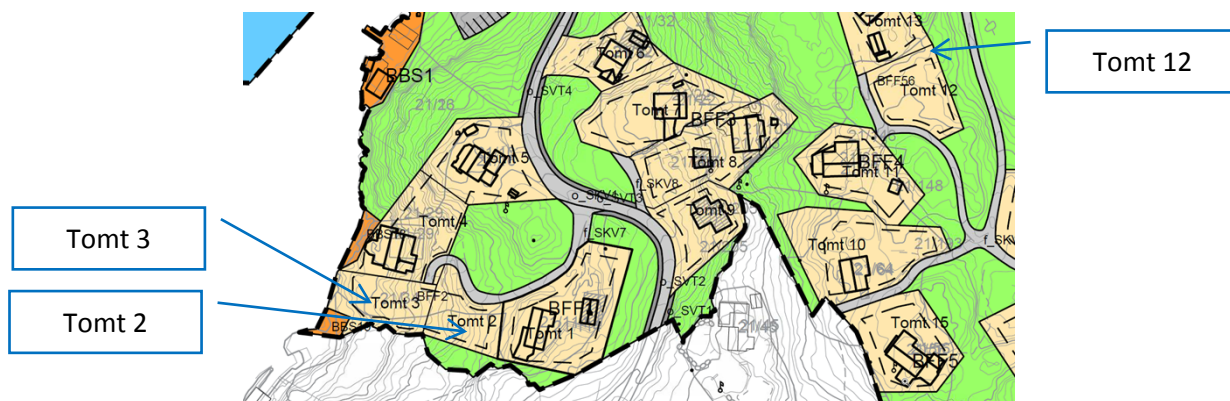
### ▪ Tomt 2

Forslagstiller skriver at «begrunnelse for å beholde denne tomten etter er at denne tomten er plassert slik at den kun ligger foran, og potensielt kommer i utsikt til, tiltakshaver for reguleringsplan som også

er eier av tomt 1. Det ble derfor vurdert at denne ikke ville komme i konflikt med andre eksisterende fritidsboliger i området.» En kan ikke se negative konsekvenser ved etablering av den aktuelle tomten i området BFF2. Tomten ligger godt i terrenget og i sammenheng med de andre hyttetomtene i feltet. Det er vist 4 meters tomtegrense mot eks. hyttetomt 1 (BFF1) som vil gi godt 8 meter mellom den framtidige og eksisterende bebyggelse.

#### ▪ Tomt 12

I følgebrev til nytt planforslaget heter: «Denne tomtens plassering bakenfor eksisterende hytter på tomt 11 og 13 er vurdert å ikke være konfliktfylt da den ikke påvirker eksisterende hytters synsfelt i den himmelretningen som vurderes å være mest attraktiv.» Rådmannen har ikke spesielle merknader til den aktuelle tomten i felt BFF56.



#### ▪ Tomt 18

Tomten er plassert som fortetting mellom eks. tomt 17 og 19. Denne plasseringen kan berøre tomt 17 i stor grad. Tomt 19 ligger foran og ca. 5-6 meter lavere enn den ønskede tomt 18. Tomt 19 vil ikke få ulemper knyttet til tap av utsikt, men vil kunne få ulemper i form av økt innsyn. Tomt 17 vil potensielt kunne få stort tap av utsikt ved innregulering av tomt 18. Regulanten har tatt hensyn til de utfordringer som er knyttet til å kunne beholde kvaliteter for tomt nr. 17 i forhold til utsikt. Det er i bestemmelsene fastsatt høydebegrensninger på ferdig tak for den nye hytta som er en måte å sikre at bakenforliggende tomts utsiktsforhold blir ivaretatt.

#### ▪ Tomt 48

På bakgrunn av at bakenforliggende tomter 47 og 50 er ubebygde/ usolgte tomter tilhørende eier av gardsbruk vurderes tomt 48 ikke å komme i konflikt med tomteeiers interesser for disse tomtene. Tomt 49 og 46 er etablerte hytter, men ved foreliggende plassering av tomt 48 kan tomten legges til grunn å ikke komme i konflikt med hva som regnes å være den mest attraktive utsiktsretningen for nevnte bestående hytter.

#### ▪ Næringsområde BL

Området for næring er i bestemmelsene regulert til kote +23,0. Dette er 8-9 meter lavere i terrenget enn bakenforliggende hyttetomter og vil dermed ikke ta utsikt fra disse. Øvrige hyttetomter i umiddelbar nærhet er heller ikke bebygde, samt at deler av området hvor det åpnes for lagerhall blir benyttet til lagring og annen virksomhet.



I området nord for BFK er det gjort en endring av eksisterende tomter og **parkeringsareal**. Det er markert **uteoppholdsområde og gangsti** som går videre sørover foran BFK.

Det er flere **eksisterende naust og båthus** i området. Disse reguleres i eksisterende omfang. Det legges til rette for **12 ny boder** (BUN) i tilknytning til småbåtanlegg VS2. Disse bodene er lagt naturlig inntil en fjellvegg på rekke bort fra sjøen og har en størrelse som er i samsvar med kommuneplanen.

### **Småbåtanlegg**

Det er regulert inn *to* eksisterende småbåtanlegg. I tillegg er det private bryggeanlegg i området tilknyttet hytter i området. Planforslaget legger opp til 12 nye sjøboder ved Døra småbåthavn. Planforslaget omfatter også kommunal brygge i Nordstø og tilhørende parkeringsplasser.

### **Vann og avløp**

Det er ulike ordninger for vann og avløp i området i dag, og det er i planbeskrivelsen beskrevet ulike løsninger som er tenkt benyttet framover også. Kommunen har som praksis å kreve i planarbeid at det før utbygging skal leveres en samlet plan som viser løsning for hele planområdet, fortrinnsvis i ett anlegg. Krav til godkjent samlet plan for vannforsyning, og utslippsanlegg dimensjonert for alle fritidsboliger i planområdet før det kan gis tillatelse til nye fritidsboliger er lagt i rekkefølgebestemmelser for det aktuelle planforslaget.

### **Privatrettslige forhold**

Fra tidligere reguleringsplan er det bestemmelser av privatrettslig karakter. Disse bør ut av reguleringsplanen og i stedet sikres i privatrettslige avtaler.

### **Konsekvensutredning**

Planlagte tiltak er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger med vedlegg (2014). Planområdet har i kommuneplan status som Byggeområde fritidsbebyggelse. Omsøkte eiendommer og tilgrensende eiendommer er i hovedsak allerede bebygde med fritidsboliger. Området omfatter både tidligere regulerte og uregulerte arealer. Planlagte tiltak er i tråd med overordnede plan og faller dermed ikke inn under forskriftens §§ 2, 3 eller 4. Planlagte tiltak vurderes som ikke konsekvensutrednings-pliktige.

### **Naturmangfoldsloven**

- **Kulturminner og kulturmiljø**  
Det er i planområdets nord-østre del registrert et innslag av svært interessant kulturhistorisk interesse (ID: KF00000150), jf. Naturbasen. Det er i planen ingen foreslåtte tiltak i konflikt med denne registreringen.
- **Naturverdi og biologisk mangfold**  
Det er i planområdets nord-østre del registrert et innslag av mindre interessant biologisk mangfold (ID: KF00000150), jf. Naturbasen. Det er i planen ingen foreslåtte tiltak i konflikt med denne registreringen.
- **Rekreasjonsverdi og friluftsliv**  
Med rikt naturliv og sjøen som nærmeste nabo er det unike muligheter for rekreasjon og friluftsliv i området rundt. Planen regulerer i tillegg inn en lekeplass i området. Det reguleres også utendørs oppholdsarealer for brukere av området. Det er ikke registrert barnetrakk i planområdet, men det er muligheter for etablering av stier gjennom deler av området.

## KONKLUSJON

Med bakgrunn i redegjørelsen fra forslagsstiller nevnt ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget Detaljreguleringsplan for fortetting av fritidsboliger på Belland, deler av gnr. 21, bnr. 10 – plan ID 2014 09 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

### Vedlegg

- 1 Vedlegg 6 - Vegprofiler fSKV24
- 2 Vedlegg 2 - Bestemmelser
- 3 Oversendelsesbrev 03.08.18
- 4 2579 Planbeskrivelse Kenneth Belland
- 5 Særutskrift HMPD 14.06.17: 1. gangs behandling av forslag til Detaljreguleringsplan for fortetting av fritidsboliger på Belland, deler av gnr. 21 bnr. 10, - planID 2014 09
- 6 Eiendomsforhold - vedlegg 1
- 7 Vedlegg 1 - Plankart
- 8 Presiseringer oversendelsesbrev Belland

Norman Udland  
Rådmann