



LINDESNES KOMMUNE

Teknisk etat

SAKSMAPPE: 2014/1305			
ARKIVKODE:	LØPENR.: 607/2018	SAKSBEHANDLER: Cathrine Bordvik	Sign.
UTVALG: Teknisk utvalg	DATO: 23.01.2018	SAKSNR: 4/18	

Detaljregulering av Høllebukta vest - 2.gangsbehandling

Vedlegg:

- 1 Høllebukta vest, revidert plan
- 2 Planbeskrivelse 05.01.2018
- 3 Reguleringsbestemmelser 05.01.2018
- 4 Særutskrift Avklaring av formål i detaljreguleringsplan for Høllebukta Vest
- 5 Særutskrift Detaljreguleringsplan for Høllebukta Vest - 1.gangsbehandling

Rådmannens forslag til vedtak:

Teknisk utvalg vedtar med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-10 å legge forslag til detaljreguleringsplan for Høllebukta Vest, datert 04.01.18, med tilhørende bestemmelser datert 05.01.18 ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

Pkt.1 Gang- og sykkelvei må være universelt utformet, slik at det er mulig å bruke disse med rullestol. Viktig at det blir trinnfritt. Dette settes inn som et krav i bestemmelse.

Pkt.2 Det må inn en liten lekeplass et sted i eller i tilknytning til B1.

Pkt.3 Alle plandokumenter må ha samme navn: «Høllebukta Vest, detaljreguleringsplan» Planid 14F.

Pkt.4 I bestemmelsen punkt 4, tas følgende setning bort: «Friluftformål Frll disponeres av grunneier».

Saksprotokoll i Teknisk utvalg - 23.01.2018

Behandling:

Njerne foreslo nytt punkt:

o_GS2 forlenges og legges bak båtstø i SB2. Forlengelsen får navn o_GS3.

Ramvik foreslo nytt punkt: *I SB2 tillates det båthus.*

Høiland foreslo nytt punkt: *Tomtegrenser skal vises i B1.*

Teknisk utvalg foreslo nytt punkt:

Høyde i område B1 reduseres til 7,5 meter og det presiseres at det skal være småhusbebyggelse.

Ramviks forslag falt med 2 mot 7 (Johnson og Ramvik).

Rådmannens forslag til vedtak med resterende tilleggspunkter ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Teknisk utvalg vedtar med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-10 å legge forslag til detaljreguleringsplan for Høllebukta Vest, datert 04.01.18, med tilhørende bestemmelser datert 05.01.18 ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

Pkt.1 Gang- og sykkelvei må være universelt utformet, slik at det er mulig å bruke disse med rullestol. Viktig at det blir trinnfritt. Dette settes inn som et krav i bestemmelse.

Pkt.2 Det må inn en liten lekeplass et sted i eller i tilknytning til B1.

Pkt.3 Alle plandokumenter må ha samme navn: «Høllebukta Vest, detaljreguleringsplan» Planid 14F.

Pkt.4 I bestemmelsen punkt 4, tas følgende setning bort: «Friluftsmål Fr11 disponeres av grunneier».

Pkt.5 o_GS2 forlenges og legges bak båtstø i SB2. Forlengelsen får navn o_GS3.

Pkt.6 Tomtegrenser skal vises i B1.

Pkt.7 Høyde i område B1 reduseres til 7,5 meter og det presiseres at det skal være småhusbebyggelse.

Bakgrunn:

Planforslaget for detaljregulering/omregulering av Høllebukta Vest, fremmes av Prosjektgruppen AS på vegne av Konsmo Fabrikker AS og grunneiere. Første forslag til detaljregulering ble sendt kommunen før sommeren 2017. Denne inneholdt byggeområde fritidsbolig. Da den ble lagt frem for første gang behandling ble den videresendt kommunestyret for å få en avklaring om arealbruken. Det oppstod en diskusjon om det burde vært bolig. Saken kom opp i Kommunestyret og det ble ved avstemning 18 – 3 til fordel for bolig. Planforslaget er derfor omarbeidet i henhold til kommunestyrets vedtak. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for et lite område for boliger. Langs strandlinjen opprettholdes regulert bruk fra foregående reguleringsplan med båt plasser.

Forhold til eksisterende planer/overordna planer:

Arealet omfattes av gjeldende reguleringsplan for Høllebukta Vest vedtatt 17.11.2007.

Beskrivelse av planområdet:

Planområdet er ca 12 daa stort, og ligger i Høllebukta i Spangereid, på vestsiden av Spangereidkanalens utløp i Lenefjorden. Områdets orientering er mot nordøst, men det har likevel gode solforhold sommerstid. Det ligger også i le for dominerende vindretning, som er fra vest.

Planforslaget:

Den østre halvdel av planområdet planlegges brukt videre på samme måte som i dag. Den vestre halvdel planlegges med mulighet for å oppføre boliger i form av småhus.

Det legges opp til mer organisert parkering med tilhørende båtplasser. Det planlegges også vei som kan føres videre rundt Høllebukta. Langs sjøen i den vestre halvdel av planområdet gjøres arealene om fra private til offentlig gangvei.

Område B1 kan utnyttes til boligbebyggelse. Utnyttelsen er satt til maks BYA = 50 %. Parkering ligger som eget formål, og inngår ikke i beregningen, men det tillates også lagt parkering til boligene i område B1. Maks mønehøyde er satt til 9,0 meter over ferdig gulv. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader, og det tillates takoppløft for å bedre kunne utnytte øverste etasje.

Tilgjengelighet for alle:

Utbyggingen skal følge gjeldende forskrifter for tilgjengelighet.

Interesser til barn og unge:

Planområdet er i dag lite brukt av barn og unge. Følgelig påvirker ikke endringen med et byggeområde heller barn og unge i negativ retning. Planlagte boliger vil være tilpasset familier med barn. Atkomsten til skole, idrettsanlegg og sentrum tilrettelagt langs kanalen under Fylkesveien og involverer ikke veier med mye trafikk.

Risiko- og sårbarhetsanalyse:

Det er gjennomført en risiko og sårbarhetsvurdering av planområdet. Tre forhold trenger ytterligere omtale.

- Området ligger langs sjøen og kan være utsatt for springflo. Avbøtende tiltak: for å sikre området mot springflo og fremtidig havnivåstigning, så er det satt krav om at ferdig gulv ikke skal ligge lavere enn kote 2,5.
- Det er ikke sjekket hvorvidt det er radon i grunnen. Avbøtende tiltak: boliger skal sikres mot radon med mindre det kan dokumenteres at radon ikke er en utfordring.
- Området ligger langs og lavere enn fylkesveien og vil kunne bli påvirket av hendelser på fylkesveien. Fylkesveien er lite trafikkert og evt. transport av farlig last foregår i all hovedsak på den andre fylkesveien (460) mellom E39 og Spangereid. Veien er også forholdsvis oversiktlig og god på denne strekningen. Faren for uønskede hendelser vurderes som svært lav. For øvrig ligger bebyggelsen her ikke inn under fylkesvegen heller. Det området er planlagt benyttet til parkering.

Naturmangfold:

Konsekvensene for naturmangfoldet og miljøvirkningene av planen synes totalt sett å bli akseptable ved en utbygging som vist på detaljreguleringsplanen. Planområdet synes å bestå av naturtyper og arter som det finnes relativt mye av, og det vurderes å ikke være behov for nærmere utredninger i forhold til naturmangfoldet, jfr. naturmangfoldlovens § 8-12. En anser at kravene / prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8 – 12, er / vil bli ivaretatt. Det vises til vurdering i planbeskrivelse i sin helhet.

Planprosessen:

Det ble meldt oppstart av planarbeidet 03.05.16. Det er i ettertid foretatt en endring av byggeformål fra fritidsbolig til bolig, men det vurderes ikke som nødvendig med ny oppstartsmelding da dette vil fremgå ved offentlig ettersyn og her gis mulighet til innspill vedrørende formål. Innspill er kort oppsummert under.

Innspill til melding om oppstart av planarbeid:

Det henvises her til Prosjektgruppens kommentarer/vurdering av innspillene:

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder, 11.05.16:

Viser til at det av hensyn til landskapshensyn og nasjonal politikk ble fremmet innsigelse til båthusbebyggelse på dette arealet ved forrige reguleringsplan. Fritidsbebyggelse vil i tillegg til uheldig landskapsinngrep også føre til privatisering av et sentralt strandområde i kommunen. Selv med forslag om allmenn promenade langs sjøen, kan fritidsbebyggelse tett ved promenaden gjøre den lite attraktiv for allmennheten. Fylkesmannen anbefaler derfor at gjeldende plan fastholdes og at planarbeidet avsluttes. Etablering av evt. nye områder for fritidsboliger bør først bli avklart gjennom revisjon av kommuneplanen.

Fylkesmannen minner for øvrig om at naturmangfoldet skal tas hensyn til tidligst mulig i planprosessen. Videre at planprosessen vurderer og hensyntar barn og unge og deres medvirkning, funksjonshemmede, helsekonsekvenser, evt. forurenset grunn og forurensende aktivitet, støy og til slutt risiko og sårbarhet.

Regulants kommentar:

Vi kan ikke se at dette kan regnes som et sentralt strandområde i kommunen, og vi kan heller ikke se at en tilpasset bebyggelse vil gi noe uheldig landskapsinngrep. Det er for øvrig riktig at det ble fremmet innsigelse til båthus i gjeldende plan. Men det er ikke riktig som Fylkesmannen sier at planforslaget vil føre til privatisering av et sentralt strandområde. Etter gjeldende reguleringsplan utarbeidet av kommunen og vedtatt i 2007 er strandsonen regulert til privat bruk. Det som er offentlig i gjeldende plan er en kjørevei i bakkant av området. Planforslaget nå innebærer at strandsonen/gangveien langs sjøen foreslås regulert offentlig/åpen for allmennheten, i tillegg til at kjøreveien beholdes offentlig. Fylkesmannen henviser til at nye byggeområder bør avklares gjennom revisjon av kommuneplanen. Kommunen kan evt oppheve en reguleringsplan gjennom revisjon av kommuneplanen, men vurdering av et byggeområde på ca 1100m² inne i en gjeldende reguleringsplan blir normalt gjort ved omregulering og ikke revisjon av kommuneplanen. Øvrige forhold som fylkesmannen minner om er vurdert gjennom planarbeidet.

Vest-Agder Fylkeskommune, 25.05.2016

Gir råd om at det sikres at ny bebyggelse blir plassert og utformet på en måte som harmonerer med byggeskikk og bebyggelsesstruktur i området. Er positive til strandpromenade, men ber om at det legges inn byggegrensning for å hindre at ny bebyggelse kommer for nær og dermed privatiserer denne. Minner om at barn og unges interesser skal ivaretas.

Regulants kommentar:

Vi mener vi får til bebyggelse som harmonerer med byggeskikk og bebyggelsesstruktur i området. Vi vektlegger også at bebyggelsen skal se imøtekommende ut såpass nær innseilingen i Spangereidkanalen. Byggegrense mot gangveien langs sjøen er lagt inn. Barn og unges interesser er også ivarettatt.

Fiskeridirektoratet, 24.05.2016

Har ingen innspill

Kystverket, 19.05.2016

Det må vurderes hvorvidt planforslaget påvirker sikkerheten og fremkommeligheten for alle brukere av sjøen.

Statens vegvesen, 24.05.2016

Vil ved behandling av ny plan legge vekt på arealbruken nær grensen langs fylkesvegen.

Olav Kristensen, 23.05.2016:

Viser til sin anmodning om at det på eiendommene til Wenche og Geir Storaker og Elin og Olav Kristensen reguleres inn båthus/sjøboder. Presisere at for Wenche og Geir Storaker gjelder det begge eiendommene. Det ønskes regulert inn båthus/sjøboder både på båtplassen nær Høllebrygga og ved båtplassen lengst vest i det aktuelle området.

Regulants kommentar:

Båthus ble ikke oppgitt i oppstartsmeldingen, og har vært prøvd tidligere. Vi har for øvrig ikke noe imot om kommunen tar inn båthus.

Vurdering:

Planforslaget har vært drøftet internt i tverrfaglig planmøte, hvor bl.a følgende kommentarer til planen ble gitt, (plankonsulentens svar vises i kursiv):

1. Universell utforming: Representant for fellelråd for eldre og funksjonshemmede påpekte at gang- og sykkelvei må være universelt utformet, slik at det er mulig å bruke disse med rullestol. Viktig at det blir trinnfritt. Dette bør inn som et krav i bestemmelse. *OK*
2. Gjennom Frl2 bør det vises videre vei til evt. fremtidig område. *Frl 2 er på naboeiendommen mot vest, og den dagen de skal regulere videre langs Høllebukta, så står de helt fritt til å regulere forbindelsen frem til «vår» vei. Vi har regulert vei til vår grense mot neste eiendom.*
3. Barn og unges representant mener at det bør inn en liten lekeplass et sted i eller i tilknytning til B1. *Det er vi egentlig ikke enig i. Det er slik at det vil bli planlagt en del utearealer rundt boligene som bl.a. vil fungere som lekeareal til den enkelte enheten.*
4. Teknisk drift mener at det for denne planen er relevant med utbyggingsavtale. Planforslaget legger opp til at kommunen skal overta gang- og sykkelvei og det er lagt opp til at B1 skal kople seg på kommunalt VA. På grunn av økt belastning må kapasiteten oppgraderes på pumpestasjonen. Kommunal vei skal også endres. *OK*
5. Alle plandokumenter må ha samme navn: «Høllebukta Vest, detaljreguleringsplan» Planid 14F *OK, kjapt å endre.*
6. Det stilles spørsmål om hvorfor det i bestemmelse angis at friluftsområde skal disponeres av grunneier og om det her i det hele tatt bør tillates vinteropplagring av båt. Et friluftsområde skal normalt kunne brukes alle. Dersom dette området skal ha en spesiell funksjon for kun grunneier bør kanskje et annet mer passende formål

vrurderes. Arealet ansees ikke som attraktivt og aktuelt å benytte som friluftsområde. Det er et område hvor vinteropplag av båter vil være lite konfliktfyllt. Bør kanskje ha et annet formål?

7. Digitalt kart skal utarbeides i hht. kommunens karttekniske krav til digital areal plan.
OK.

Konklusjon:

Det anbefales å legge det foreliggende forslag til detaljreguleringsplan for Høllebukta Vest, datert 04.01.18, med tilhørende bestemmelser datert 05.01.17, ut til offentlig ettersyn etter at nevnte merknader er rettet opp.

Konsekvenser for økonomi, folkehelse og barn og unge:

Økonomiske konsekvenser for kommunen: overtakelse av gang- og sykkelvei med tilhørende vedlikehold. Folkehelse og barn og unge; se saksvurdering.