



Lyngdal
kommune

Plankontor

Kristiansen & Selmer-Olsen AS
Att. Krister Ingebretsen
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	18.10.2019

Særutskrift: Ny 1. gangs behandling av forslag til Detaljreguleringsplan for fortetting av fritidsboliger på Belland, deler av gnr. 21 bnr. 10, Belland - 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.

Besøksadresse:
Prost Birkelandsgt 4
4580 Lyngdal

Postadresse:
Postboks 353
4577 Lyngdal

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

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 - 10790/2019
 Saksbehandler: Margarita Hornung
 Dato: 25.04.2019

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

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for miljø, plan og drift	19.06.2019	55/19

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

Rådmannens forslag til vedtak:

Hovedutvalg for miljø, plan og drift legger forslag til Detaljreguleringsplan for fortetting av fritidsboliger på Belland, deler av gnr. 21 bnr. 10, Belland – plan ID 2014 09 ut til 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.*» Korrigeret 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.
6. Renseanlegg i hht. forslag fra forslagsstiller legges inn i reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser og beskrivelse.

Hovedutvalg for miljø, plan og drifts behandling 19.06.2019:

Thor Magne Hansen (H) ble enstemmig erklært inhabil i saken.

Ingen vara.

6 stemmeberettigede.

Endringsforslag fra Roar Lindland (H):

I pkt. 5 i forslag til vedtak strykes tomt nr. 3 i opplistingen av tomter som skal utgå av planen.

Avstemming:

Ved alternativ avstemming av rådmannens forslag til vedtak og rådmannens forslag til vedtak med endring foreslått av Roar Lindland, ble rådmannens forslag til vedtak med endring fra Roar Lindland (H) vedtatt med 4 stemmer mot to stemmer fra Torun Tjomsland (V) og Tordis Alise Blørstad (Ap).

Hovedutvalg for miljø, plan og drifts vedtak 19.06.2019:

Hovedutvalg for miljø, plan og drift legger forslag til Detaljreguleringsplan for fortetting av fritidsboliger på Belland, deler av gnr. 21 bnr. 10, Belland – plan ID 2014 09 ut til 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.
4. Friluftsområder begrenses til områder utenfor eksisterende tomtgrenser.
5. Tomt 2, 12, 18, 48 og BFK tas ut av planforslaget.
6. Renseanlegg i hht. forslag fra forslagsstiller legges inn i reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser og beskrivelse.

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 (siste forslag til reguleringsplan mottatt 3.08.2018).

- Planforslaget ble behandlet i utvalgets (HMPD) møte 22.08.2018 (utv.nr. 60/18). Utvalget fattet følgende 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.
4. Friluftsområder begrenses til områder utenfor eksisterende tomtgrenser.
5. Tomt 2,3,12, 18, 48 og BFK tas ut av planforslaget.

Utvalgets vilkår er enda ikke oppfylt, jf. vilkår 4 som krever en oppmåling. Planforslaget er på denne bakgrunn ikke lagt ut til offentlig ettersyn.

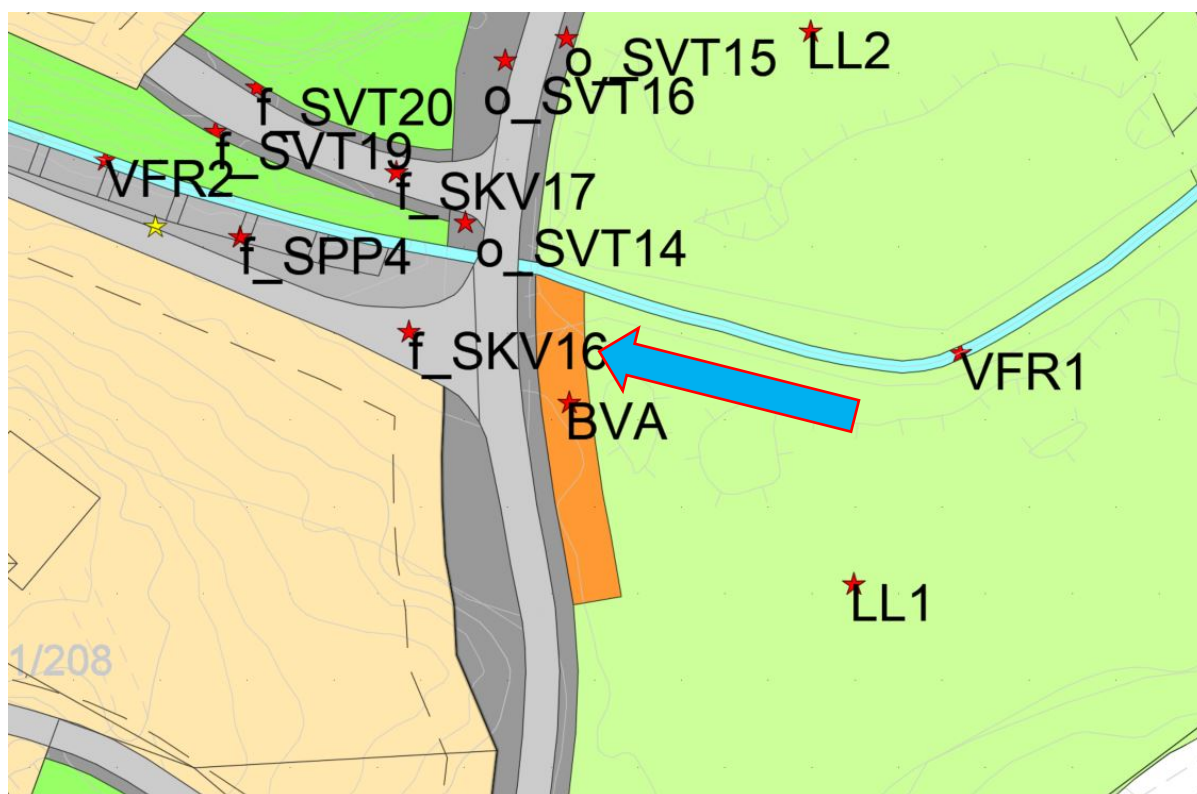
- Forslagsstiller har vist til ønske om å legge ut et nytt og større område for renseanlegg, og ta ut et mindre område som ligger i plankartet som ble behandlet i HMPDs' møte i august 2018. Administrasjonen har anbefalt å spille inn endring i høringsfasen for å utløse et behov for nytt offentlig ettersyn. Administrasjonen har stilt spørsmål til politisk utvalg om at det er mulighet til å gjøre et nytt vedtak om offentlig ettersyn hvor den foreslåtte endringen ang. renseanlegget er med.

Utvalget har tidligere gitt sin tilslutning til at administrasjon kan utrede saken på nytt i forhold til lokalisering av renseanlegg til neste politisk møte.

Kommunen mottok den 11.06.2019 brev/ redegjørelse for den valgte nye løsningen for renseanlegg på Dåra. I brevet heter bl.a. at:

«Bakgrunnen for foreslått plassering av nytt anlegg er å legge til rette for at flere av etablerte fritidsboliger kan tilknyttes dette, da dagens løsning for flere av dem er med utslipp av gråvann til natur. Den aktuelle plasseringen vurderes hensiktsmessig da den er strategisk lokalisert med kort avstand til flere hytter, samtidig som eventuelle tilkoblinger kan etableres med selvfall uten behov for fordyrende pumpeløsninger.»

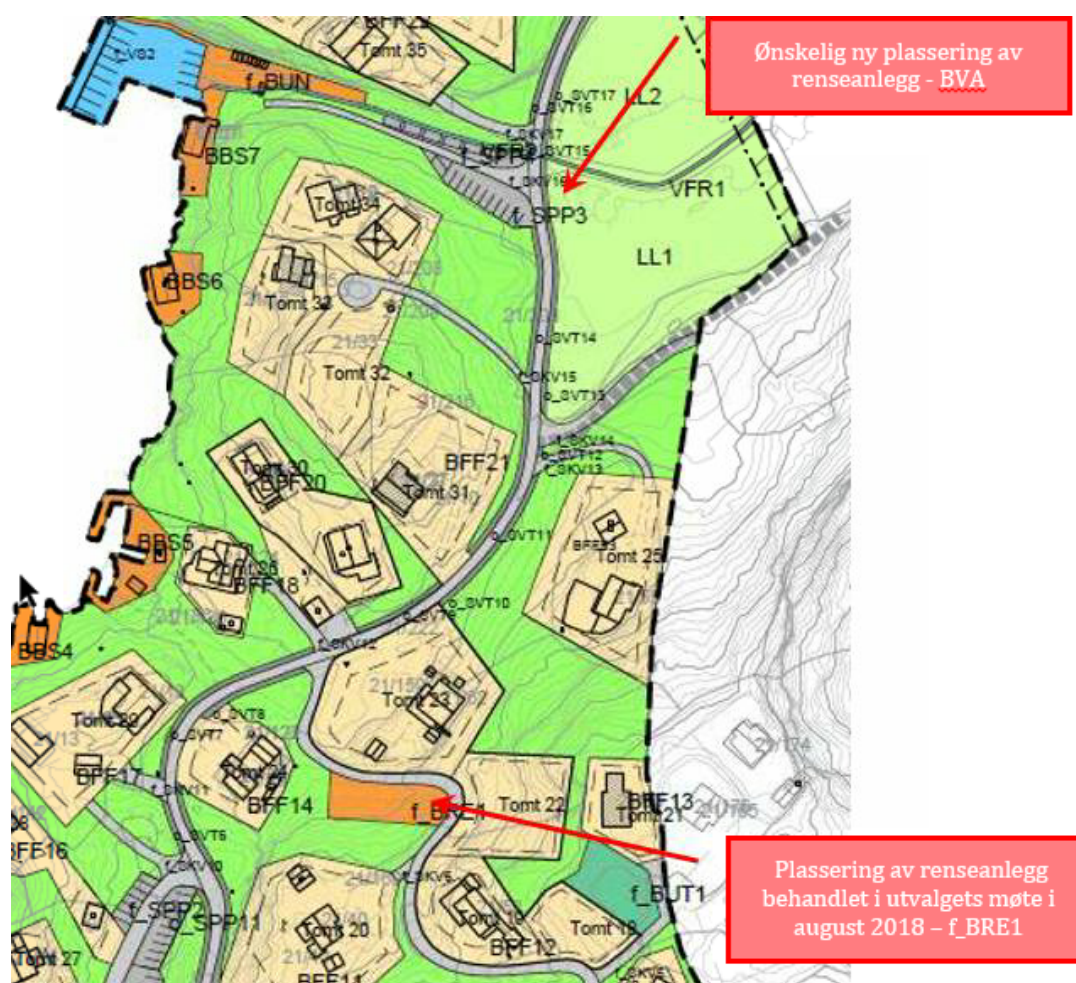
Bilde 1 viser tenkt plassering av renseanleggets løsning. Avsatt areal omfatter landbruksareal i planutkast som ble 1. gangs behandlet, men er forsøkt lokalisert slik at mest mulig landbruksjord opprettholdes ved at det avsatte arealet ligger langsmed kommunal veg. Bredde på annen veggrunn er opprettholdt slik at denne kan utbedres i fremtiden, samtidig som det innenfor f_BVA også er rom for fremtidig oppgradering av anlegget.»



Bilde 1: Tenkt plassering



Bilde 2: Tenkt plassering i et større perspektiv med omkringliggende hytter for mulig påkobling.



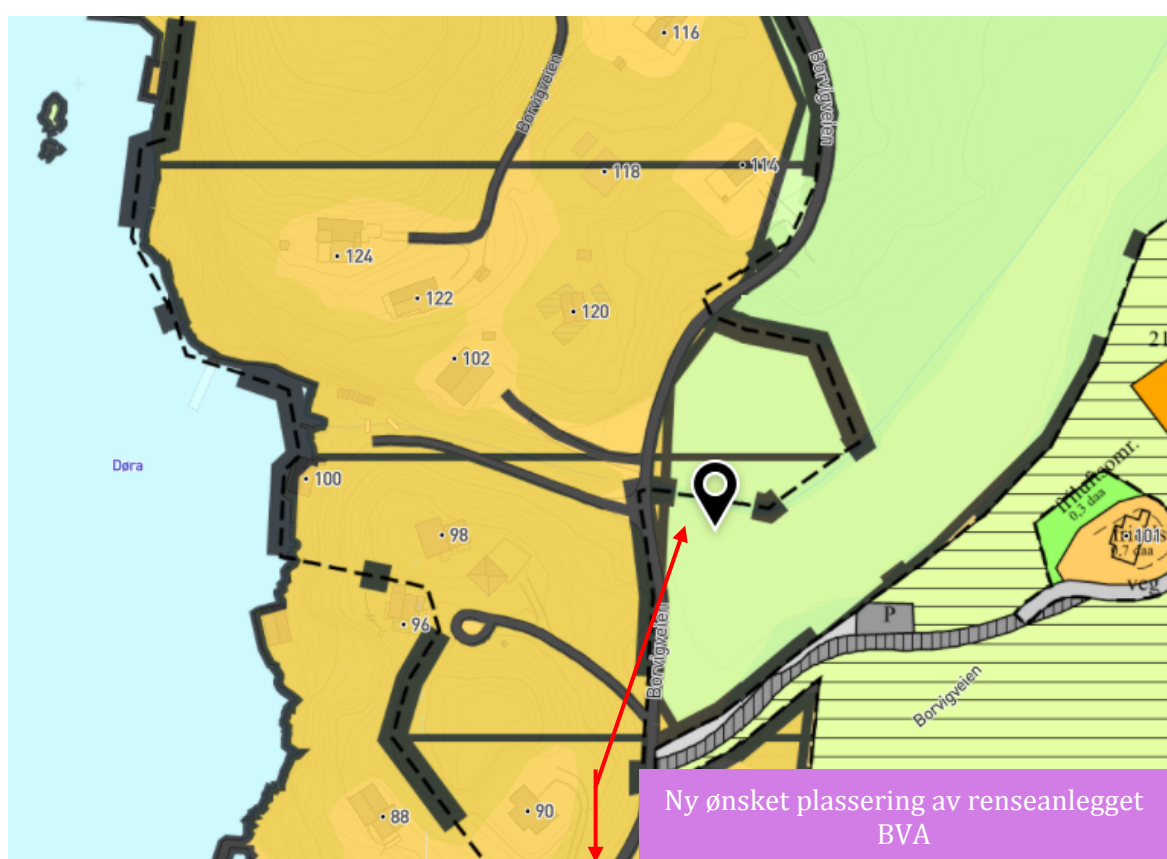
* utsnitt fra plankart i planforslaget behandlet i 2018.

VURDERING

Plankart fra 1. gangs behandling ligger vedlagt. Planbeskrivelsen har ikke gjennomgang av tema som blir tatt opp i dette saksfremlegget (planbeskrivelsen fra 1. gangs behandling er ikke vedlagt).

Nye momenter i planforslaget

- 2018 Renseanlegget f_BRE1 presentert til utvalgets behandling i aug. 2018 ble prosjektert i et område som ikke er omfattet av tidligere reguleringsplan, og er i kommuneplanen utlagt som framtidig fritidsbebyggelse, og dermed i tråd med overordnede plan.
- 2019 Renseanlegget BVA som nå presenteres til utvalgets behandling tenkt i et område som ikke er omfattet av tidligere reguleringsplan, og er i kommuneplanen utlagt som nåværende LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, og foreslått arealbruk er ut fra dette i **strid med overordnet plan.**



**utsnitt fra gjeldende kommuneplanen*

LNFR

Området er sjekket opp mot NIBIO Gårdskart, som viser at det aktuelle arealet registrert som fulldyrka jord (se kartutsnitt nedenfor).

Planforslaget som utvalget behandlet i aug. 2018 foreslo det aktuelle området, hvor renseanlegget nå søkes plassert, som LL1 - landbruksformål. I forslag til bestemmelser § 17 Landbruksformål heter: «Formålsområde avsatt til landbruksformål i forbindelse med hovedbruket.»

I forslag til planbeskrivelse er de aktuelle landbruksarealene nevnt to ganger:

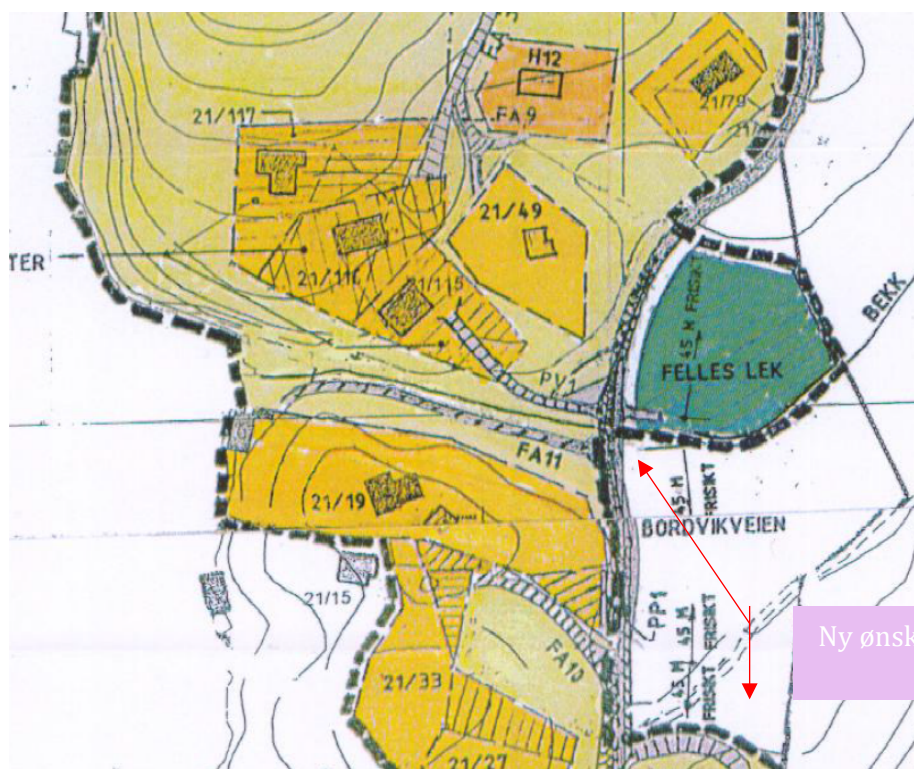
- I pkt. 5.4.3 Landbruksformål som lyder «*Omfatter areal avsatt til landbruksformål for hovedbruket.*»
- ... og i forbindelse med beskrivelse av kulturminner og kulturmiljø (pkt. 6.3) **hvor det vist til** Norsk Maritimt Museum interesse for tidligere uregulerte landarealer innenfor varslet planområde. I pkt. 6.3 heter bl.a.: «*Etter dialog med arkeolog/ konservator hos Fylkeskonservatoren ble det fra forslagsstiller foreslått å trekke planavgrensning inn til land og rundt eksisterende småbåthavner. Dette ble gjort da det innenfor omtalt sjøareal ikke var tenkt foreslått noen tiltak.*»

Som en kan lese ut fra forslag til planbestemmelser og planbeskrivelse er de eksisterende landbruksarealene tatt med i planen uten noen framtidige planer for utnyttelse i strid med landbruksformål. Det foreligger i planbeskrivelsen ikke noen detaljert utredning av konsekvenser i forhold av bruk dyrka mark til etablering av renseanlegg.

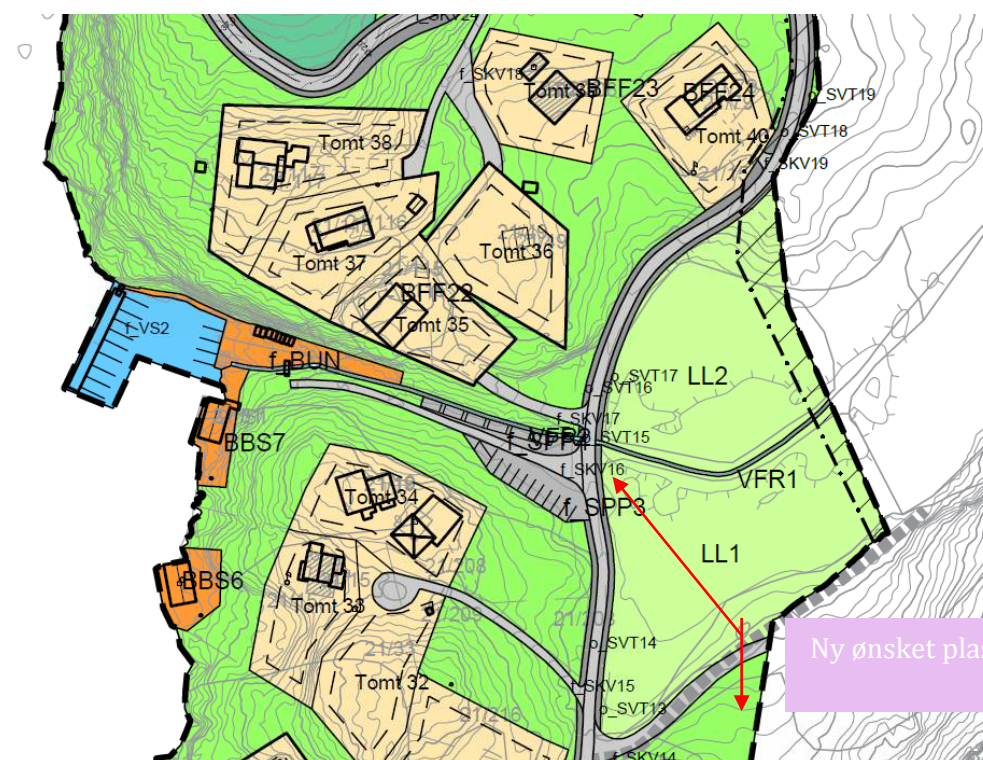
Ut fra ordlyden i endringsforslaget «*men er forsøkt lokalisert slik at mest mulig landbruksjord opprettholdes ved at det avsatte arealet ligger langsmed kommunal veg*» kan det legges til grunn at **arealet som tenkes benyttet til renseanlegg ikke vil opprettholdes til landbruk. Jordteigene i dette området er allerede små og en avgang på areal bidrar til å gjøre drift av restarealet mindre rasjonelt. Endringen kan vurderes som ikke positiv ut fra landbrukshensyn. Fordelene ved løsningen vil ligge i at flere bestående hytter med dårlige utslippsanlegg vil kunne knyttes til anlegget på en hensiktsmessig og rasjonell måte. Fordelene ved løsningen vurderes på denne bakgrunn å oppveie ulemperne.**



Som det fremgår fra kommunekart, tidligere plan for Belland (plan ID 2010 02), planforslaget fra 2018 og tidligere versjoner, er den nye ønsket plasseringen av renseanlegg BVA vil skje på område tilgrensende bekk. Det foreligger ikke beskrivelse av bekken i tidligere reguleringsplan eller i planbeskrivelsen til det nye planforslaget. Det foreligger slik sett ikke noen beskrivelse/vurdering av konsekvenser for bekken ved plassering et renseanlegg i nærhet av bekken.



*utsnitt fra reguleringsendring for Belland planen (plan ID 2010 02) som viser bekk med løp nordøst fra til sjøen mot vest (se sør for regulert felles lekeplass).



* utsnitt fra planforslaget behandlet i HMPD møte i 2018.

Her er bekken markert med **VFR1 – Friluftsmål**. I forslag til reguleringsbestemmelser § 20 **Friluftsmål** behandlet i 2018 heter: «*VFR1-2 omfatter eksisterende bekkeløp og reguleres i gjeldende omfang.*»

I forslag til planbeskrivelsen i pkt. 5.4.4 Friluftsmål heter: «I hovedsak alt areal mellom byggeområder er avsatt til friluftsmål. Innenfor dette formålsområdet tillates det å etablere stier og mindre bruksfremmende tiltak som tynning av vegetasjon.»



* flyfoto hvor bekken tydelig synlig 

Det er med revidert planforslag ikke fremlagt noen **nærmere vurdering av om renseanlegget har noen konsekvenser for den nærliggende bekken. Uavhengig av reguleringsplanen vil det måtte innhentes en godkjenning for utslipp etter forurensningsloven.** Anlegg for rensing som det gis utslippstillatelse for skal normalt sett fungere i tråd med sin funksjon, men når anleggene tidvis ikke fungerer vil forurensning kunne oppstå. Slik forurensning vil havne i den nærliggende bekken. **Administrasjonen vil legge til grunn at det ved søknad om utslippstillatelse blir gjort en hensiktsmessig avveining av sikkerhet mot forurensning og at det ikke er behov for nærmere beskrivelse av konsekvenser rundt dette forholdet i planens planbeskrivelse.**

KONKLUSJON

Med bakgrunn i redegjørelsen fra forslagsstiller nevnt ovenfor anbefaler Rådmannen at oppdatert planforslag for 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 Redegjørelse - ny løsning for vann- og avløpsanlegg, Døra
- 2 SÆRUTSKRIFT: Ny 1. gangs behandling av forslag til Detaljreguleringsplan for fortetting av fritidsboliger på Belland, deler av gnr. 21 bnr. 10 - planID 2014 09.
- 3 Vedlegg 1 - Plankart

Norman Udland
Rådmann