

VEDTATT I KOMMUNESTYRET 16.11.17

PLANBESKRIVELSE
PLANENDRING
REMESTØYLFLOTTI
HYTTEGREND GNR/BNR
2/1/173- DETALJREGULERING,
BYKLE KOMMUNE

VEDTATT I KOMMUNESTYRET 16.11.17

PLANBESKRIVELSE

PLANENDRING

REMESTØYLFLOTTI

HYTTEGREND GNR/BNR

2/1/173- DETALJREGULERING,

BYKLE KOMMUNE

PLANID: 200509

OPPDAGSNR.	A097302
DOKUMENTNR.	1.0
VERSJON	1.0
UTGIVELSESDATO	02.11.17 – vedtatt i kommunestyret 16.11.17
UTARBEIDET	ELFN
KONTROLLERT	ARON
GODKJENT	ARON

INNHold

1	Innledning	3
1.1	Bakgrunn	3
2	Prosess og medvirkning	5
2.1	Framdrift	5
2.2	Medvirkningsprosessen, varsel om oppstart	5
3	Gjeldende planer og føringer	6
4	Dagens situasjon	9
4.1	Beliggenhet og avgrensning	9
4.2	Eierforhold	9
4.3	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk og stedets karakter	9
4.4	Natur og landskap	9
4.5	Flom-, erosjon- og skredfare	10
4.6	Kulturminner og kulturmiljø	10
4.7	Trafikkforhold	10
5	Planforslag	11
5.1	Formål	11
5.2	Arealbruk	11
6	Konsekvenser av foreslåtte tiltak	13
6.1	Generelt	13
6.2	Landskap	13
6.3	Forhold til reguleringsbestemmelsene	13
6.4	Barn- og unge	13
6.5	Teknisk infrastruktur	13
6.6	Avveining av virkninger	13
6.7	Innkomne innspill og merknader	14

Vedlegg:

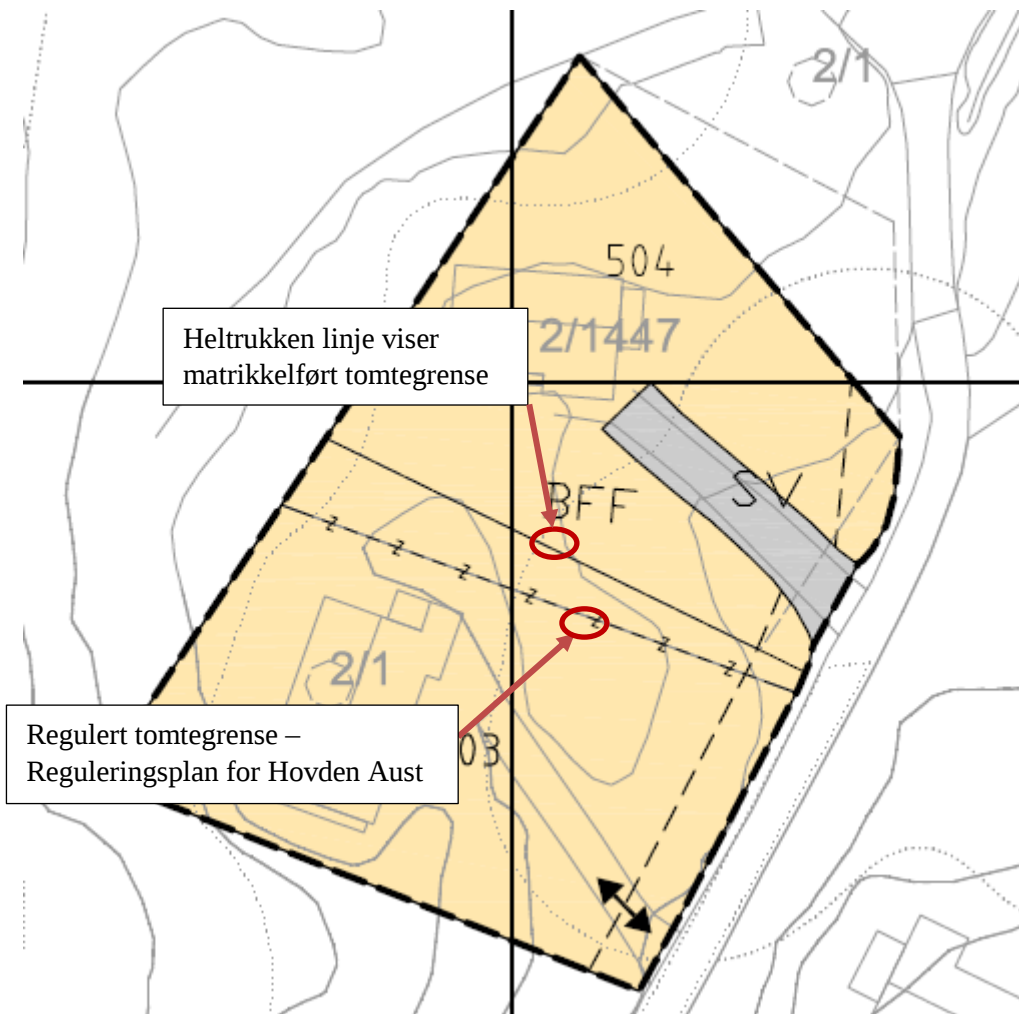
01 Plankart

02 Innkomne merknader

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

Hensikten med planarbeidet er å regulere matrikkelført tomtegrense mellom eiendom 2/1/173 og 2/1447. Illustrasjonen nedenfor viser grense satt i reguleringsplan for Hovden Aust og grense som er matrikkelført. Denne grensa ble målt opp av Landmåler sør i 2008 i forbindelse med en ønsket tomtegrense som skulle inn i den nye reguleringsplanen.



Figur 1: Viser matrikkelført grense og grense i reguleringsplanen.

Grensemerker ble satt opp før oppmålingsforretningen iht. gjeldende reguleringsplan sommeren 2012. Landmåler sør fikk beskjed av eier av tomt 2/1447 at grensa ikke skulle følge planen, men til en stikke eier av tomt 2/1447 og 2/1/173 var enige om. Grensemerkene ble flyttet og eier av tomt 2/1447 skrev under protokollen denne dagen. Ved siste kommunikasjon mellom partene var hytteeierne i 2/1/173 og 2/1447 enige og Landmåler Sør regnet med at saken var avklart og avslutta. Etter dette ble saken matrikkelført og avsluttet. Etter at eier av tomt 2/1/173 søkte om et mindre tilbygg på hytta si kom det klage fra nabo 2/1447. Bykle kommune skrev i et brev til eier av tomt 2/1/173 den 30.03.16 at *"Kommunen ser klart ein større fordel av at grensene forblir slik dei blei målt i 2012 og ligg i matrikkelen, enn om klagar (eier av tomt 2/1447) når fram med klaga. Det blir meir og meir tydeleg at denne saka er eit forsøk på å trenere ein byggesak."*

Det ble også sendt klage til Fylkesmannen i Aust- og Vest Agder som skrev 26.05.16 at *"Dersom kommunen ynskjer å endre tomteinndelinga i plan, kan kommunen velje å endre grensene ved ei reguleringsendring"*. Dette er bakgrunnen i en ny detaljregulering av tomtegrensene mellom 2/1/173 og 2/1447. Tiltaket er i tråd med kommunedelplan for Hovden 2013 - 2025 vedtatt i 2014 og kommuneplanen for Bykle 2010 - 2022 vedtatt i 2012, revidert i 2014. Arealbruken er i tråd med reguleringsplan for Hovden aust, vedtatt i 2010. Planarbeidet vil kun omhandle en regulering av matrikkelført grense mellom eiendom 2/1/173 og 2/1447. Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning, og utføres av COWI AS på vegne av Johnny Bjørnsen.

2 Prosess og medvirkning

Reguleringsplanen er utarbeidet som en detaljreguleringsplan jf. Plan- og bygningsloven av 2008 § 12-3. Arealformål og hensynssoner er angitt i henhold til PBL §§ 12-5 og 12-6. Bestemmelsene i reguleringsplanen er utarbeidet i henhold til PBL. §12-7. Dette dokumentet, planbeskrivelsen, er utarbeidet etter PBL. § 4-2.

2.1 Framdrift

Varsel om igangsetting av planarbeid / frist for uttalelse	5.april 2017 / 16.april n2017
Innsending av forslag til 1. gangsbehandling	Høst 2017
1. gangsbehandling (antatt)	Høst 2017
Offentlig ettersyn (6 uker)	Høst 2017
2. gangsbehandling	13.11.17
Kommunestyrevedtak	16.11.17

2.2 Medvirkningsprosessen, varsel om oppstart

I Plan- og bygningsloven § 12-8 stilles krav til informasjon og medvirkning.

Den 5. april 2017 ble det varslet oppstart av planarbeidet. Berørte parter ble varslet pr. brev, i tillegg ble det lagt ut annonse på COWI hjemmesider, samt varslet i Fædrelandsvennen og Setesdølen 10. april 2017.

Annonsen inneholdt oppfordring til berørte parter og interesserte om å komme med innspill og merknader til planarbeidet. Frist for å komme med innspill og merknader var satt til 16. mai 2017.

3 Gjeldende planer og føringer

3.1.1 Statlige retningslinjer og bestemmelser

- › Er tidligere innarbeidet i reguleringsplan for Hovden Aust.

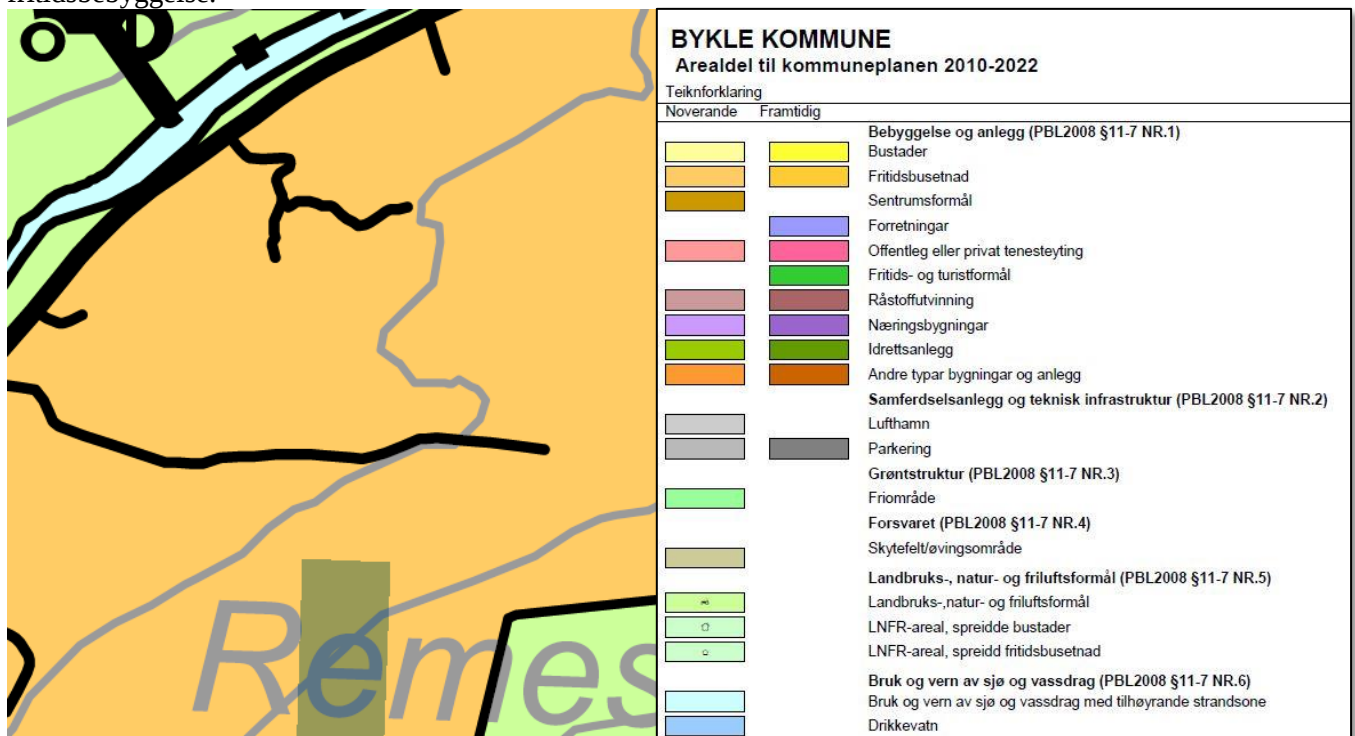
3.1.2 Kommuneplaner

- › Kommuneplanen for Bykle kommune, 2010 – 2022 (samfunnsdelen):

Kommuneplanens samfunnsdel skal behandle langsiktige utfordringer, være et styringsverktøy for kommunesamfunnet som helhet og samordne planer for ulike sektorer. I forhold til utbygging skal kommuneplanen legge til rette for en bærekraftig utnyttelse av arealer til boligbygging, fritidsbebyggelse og næring.

- › Kommuneplan for Bykle kommune (arealdel), 2010-2022

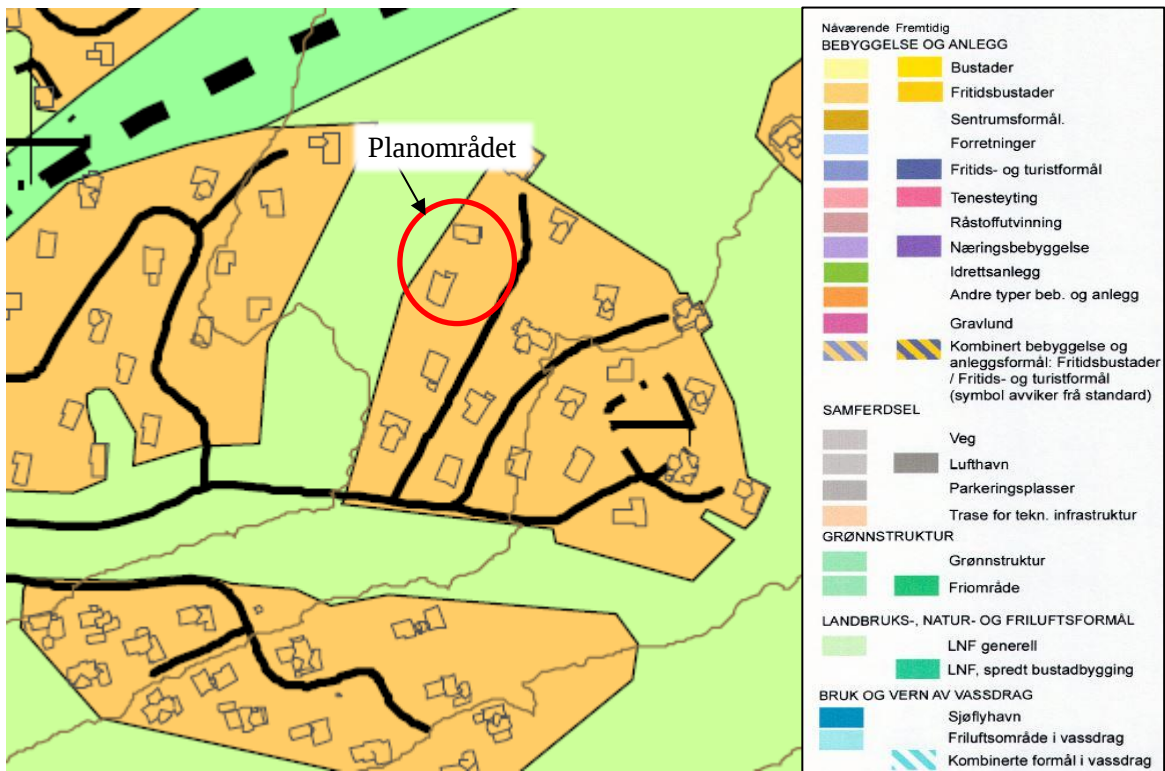
Kommuneplanens arealdel er en oversiktsplan som viser rammer for arealbruken i kommunen og er en juridisk bindende plan for Bykle kommune. Mål, visjoner og strategier fra samfunnsdelen skal følges opp i kommuneplanens arealdel. Det gjelder både i formål i reguleringsplankartet og bestemmelser til de ulike arealkategoriene. Arealdelen skal vise sammenhengen mellom fremtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Planområdet Remestøylflogti hyttegrend eiendom 2/1/173 og 2/1447 er i gjeldende kommuneplan regulert til fritidsbebyggelse.



Figur 2: Planområdet er avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplan for Bykle kommune 2010-2022. Kilde: Bykle kommune.no

› Kommunedelplan for Hovden, 2013-2025

Kommunedelplanen for Hovden er en detaljering av kommuneplanen. Formålet med planen er å disponere areal og ressurser på Hovden slik at framtidige generasjoner får gode vilkår til å leve, bo og drive næring. I kommunedelplanen er planområdet satt av til fritidsbebyggelse.

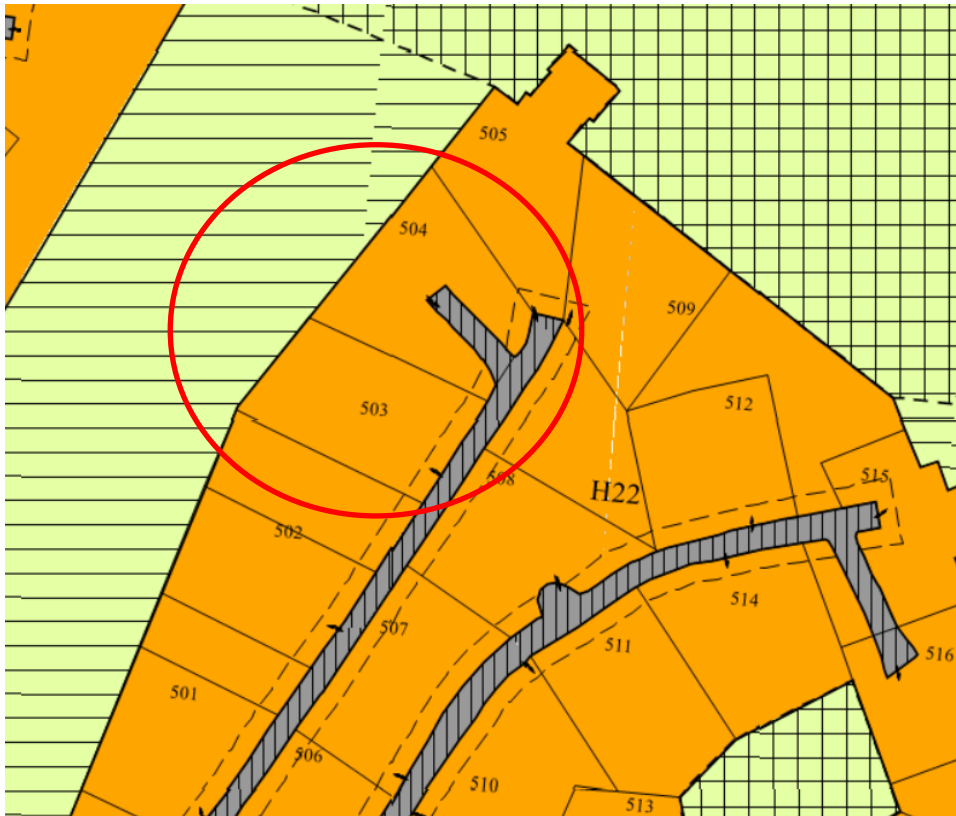


Figur 3: Utsnitt fra Hovden kommunedelplan 2013-2025 (Kilde: Bykle.kommune.no)

3.1.3 Reguleringsplaner

- › Reguleringsplan for Hovden Aust, plan ID 200509, vedtatt 27.05.2010

I gjeldende reguleringsplan for Hovden Aust er planområdet avsatt til fritidsbebyggelse.



Figur 4: Utsnitt av reguleringsplan for Hovden Aust. Området er avsatt til fritidsbebyggelse. Kilde: Bylekommune.no

4 Dagens situasjon

Dette kapittelet omhandler planområdet slik det framstår i dag.

4.1 Beliggenhet og avgrensning

Planområdet ligger ca. 2 km nord-øst for Hovden sentrum. Planområdets beliggenhet er illustrert på Figur 4.



Figur 5: Planområdets beliggenhet (Kilde: kartverket.no)

4.2 Eierforhold

Området som berøres av planarbeidet omfatter eiendom gnr/bnr 2/1447 og 2/1/175

4.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk og stedets karakter

Planområdet er en del av et eksisterende hyttefelt på Remestøylflotti hyttegrend. Omkringliggende områder består av spredt fritidsbebyggelse.

4.4 Natur og landskap

Det er ikke registrert viktig naturmangfold eller arter innenfor planområdet. Jorda er vurdert som ikke dyrkbar.

4.5 Flom-, erosjon- og skredfare

Det er ikke registrert områder med fare for ras og skred i planområdet eller i nærhet til planområdet. Det er ei heller registrert fare for skred eller erosjon i området. Området anses som forholdsvis flatt. (Ngi.no, miljøstatus.no, ngu.no)

4.6 Kulturminner og kulturmiljø

Data fra kulturminnesøk og askeladden viser at det ikke er registrert noen kulturminner i eller i betydelig nærhet til planområdet. Det vil ikke ha innvirkning på planområdet.

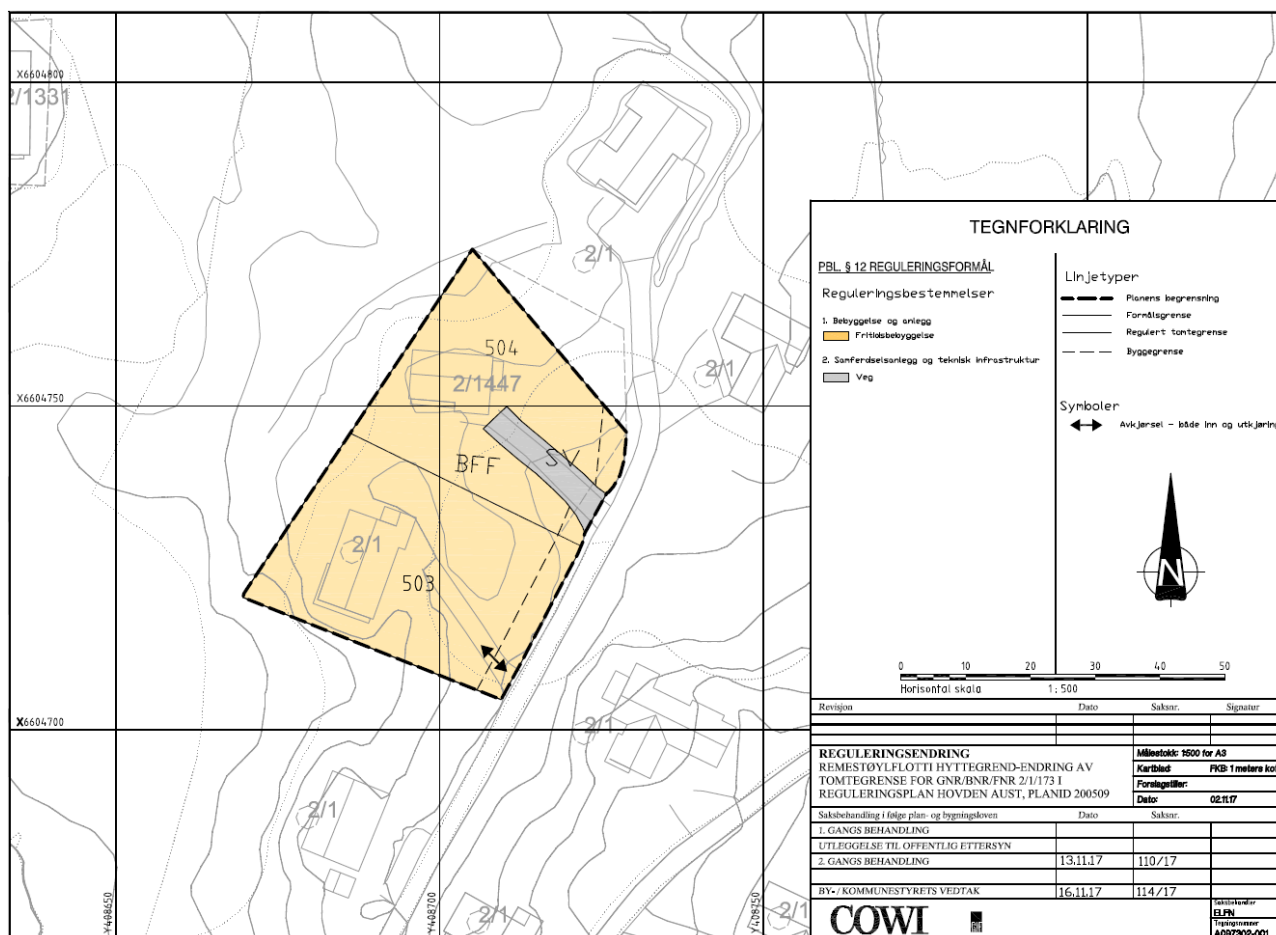
4.7 Trafikkforhold

Området har adkomst fra adkomstvegen Remestøylflotti Hyttegrend via Rv 9.

5 Planforslag

5.1 Formål

Hensikten med planarbeidet er å detaljregulere matrikkelført tomtegrense mellom eiendom 2/1/173 og 2/1447. Reguleringsplanen er i henhold til kommunedelplanen for Hovden, og utløser ikke krav om konsekvensutredning.



Figur 6: Plankart (Kilde: COWI AS)

5.2 Arealbruk

Planområdet er på 2.162 daa. Nedenfor beskrives foreslått arealbruk innenfor området.

Formål	Areal daa.
Bebyggelse og anlegg:	
Fritidsbebyggelse, BFF	2.055 daa
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:	
Veg, SV	0.107 daa

5.2.1 Bebyggelse og anlegg

Fritidsbebyggelse- frittliggende, BFF

Regulerer fritidsbebyggelse. Tomtegrense mellom eiendom 2/1/173 og 2/1447- tomt 503 og 504 i reguleringsplan for Hovden Aust er endret ift reguleringsplan for Hovden Aust. Denne grensa er matrikkelført (gjort av Landmåler Sør i 2008) og ny grense vil erstatte grense i eldre reguleringsplan for Hovden Aust.

5.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg, SV

Regulerer eksisterende adkomstveg.

6 Konsekvenser av foreslåtte tiltak

6.1 Generelt

Området er avsatt til fritidseiendom og er i tråd med reguleringsplan for Hovden Aust og kommunedelplan for Hovden. Planen foreslår en mindre endring av justering av tomtegrense mellom eiendom 2/1/173 og 2/1447- tomt 503 og 504 i reguleringsplan for Hovden Aust. Denne grensa er matrikkelført, og det var enighet mellom partene da protokollen ble signert. Fylkesmannen i Aust- og Vest- Agder ønsker at den matrikkelførte grensa skulle reguleres i ny detaljregulering som er bakgrunn i denne reguleringsplanen. Samlet sett anses ikke planen å ha noen negative konsekvenser for overordnede planer og rikspolitiske retningslinjer.

6.2 Landskap

Grunnen er ikke registrert som dyrkbar og det er ei registrert viktig naturmangfold eller arter innenfor planområdet. Konsekvenser knyttet til landskap anses som små, da området i dag allerede er bygd ut og det planarbeidet kun omhandler justering av en tomtegrense.

6.3 Forhold til reguleringsbestemmelsene

Gjeldende reguleringsbestemmelser for reguleringsplan for Hovden Aust videreføres for denne planen jf. Plan- og bygningslovens §12-14 Endring og oppheving av reguleringsplan første ledd: *"For utfylling, endring og oppheving av reguleringsbestemmelse gjelder same bestemmelser som for utarbeiding av plan"*.

6.4 Barn- og unge

Området er allerede regulert som fritidsbebyggelse. Siden området allerede er regulert til fritidsbebyggelse vil ikke planforslaget ha særlig påvirkning på eksisterende kvaliteter for barn- og unge.

6.5 Teknisk infrastruktur

Justering av tomtegrense mellom eiendom 2/1/173 og 2/1447- tomt 503 og 504 i reguleringsplan for Hovden Aust vil ikke påvirke eller ha negative konsekvenser for teknisk infrastruktur. Denne forblir slik den er i dag.

6.6 Avveining av virkninger

Det er ikke avdekket noen spesielle negative konsekvenser av en justering av tomtegrense mellom eiendom 2/1/173 og 2/1447- tomt 503 og 504 i reguleringsplan for Hovden Aust. Grensa er allerede matrikkelført og det var enighet mellom partene da protokollen ble signert. Klagen kom etter at hytteeier av tomt 2/1/173 søkte om et mindre tilbygg på tomta si. Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder har bedt om en detaljregulering av den matrikkelførte tomtegrensen som er gjort i dette planforslaget. Dette er vist i egen detaljreguleringsplan.

6.7 Innkomne innspill og merknader

Planarbeidet er lagt opp med utgangspunkt i Plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning. Allmennheten og berørte parter fikk i første omgang informasjon om planarbeidet ved varsling av igangsatt detaljregulering av planområdet i avis, brev og på internett.

Informasjon om det endelige planforslaget gis gjennom offentlig ettersyn. Planarbeidet ble varslet 5. april 2017, med frist for å inngi merknad 16. mai 2017. Under følger innkomne merknader til varsling om oppstart av planarbeid, samt COWIs kommentarer til merknadene: Innkomne merknader:

Dato	Innkomne merknader	Merknad	COWIs kommentar
17.04.17	Andreas Myhre	1. Ønsker ikke etablering av ny hytte på tomt 2/1/173. Ønsker ikke at det blir skilt ut en tomt på eiendom 2/1/173.	1. Planarbeidet omhandler kun justering av tomtegrense mellom 2/1/173 og 2/1447. Dette med ønske om en fremtidig utviding av eksisterende hytte. Det vil ikke bli skilt ut en ny tomt innenfor eiendom 2/1/173
11.04.17	Lars Hoven	2. Ønsker kopi av foreliggende info	
15.05.17	Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder	1. Fylkesmannens miljøvernavdeling har ingen kommentarer til justering av tomtegrenser som skissert i oversendinga. Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder legger til grunn at planarbeidet ikke vil endre på avgrensing mellom friområde og fritidsbebyggelse.	1. Planarbeidet vil ikke endre på avgrensning mellom friområde og fritidsbebyggelse. Det er kun snakk om endring av tomtegrense.
22.05.17	Oddbjørn Jan Hjetland	1. Ønsker ikke endring av tomtegrense	1. Grensa mellom 2/1/173 og 2/1447 ble matrikkelført i 2008 og protokollen ble signert. Det var enighet mellom begge parter. Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder har bedt om en detaljregulering av tomtegrensen som er matrikkelført som er bakgrunn i planarbeidet.
02.07.17 (etter utsatt varslingsfrist)	Oddbjørn Jan Hjetland	1. Ønsker ikke å omregulere	1. Grensa mellom 2/1/173 og 2/1447 ble matrikkelført i 2008 og protokollen ble signert. Det var enighet mellom begge parter. Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder har bedt om en detaljregulering av

			tomtegrensen som er matrikkelført som er bakgrunn i planarbeidet.
16.05.17	Aust-Agder Fylkeskommune	1. Informerer om at det innenfor planområdet ikke er registrert noen automatisk freda kulturminner. Seksjon for kulturminnevern vurderer at det er lav sannsynlighet for ytterligere synlige kulturminner innenfor planområdet. Planområdet inneholder myrområder og tørrbakker, spesielt i arealet avsatt til friluftsområde, og det har ikke har blitt søkt systematisk etter ikke-synlige kulturminner med bruk av metalledetektor. Seksjon for kulturminnevern vil ved gjennomføring av andre bestilte oppdrag på Hovden sommeren 2017, vurdere om det er behov for en supplerende registrering med bruk av metalledetektor iht. undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9. Seksjon for kulturminnevern vil komme tilbake til tiltakshaver om dette.	1. -