

► Tilleggsvarsel plan 1130_202302 Detaljregulering for Norledtjørn hytteområde Idse

Det vises til tidligere kommunisert planvarsel i forbindelse med detaljregulering.

I forbindelse med varselet oppstart av planarbeidet er det blant annet mottatt kommentar fra Statsforvalteren.

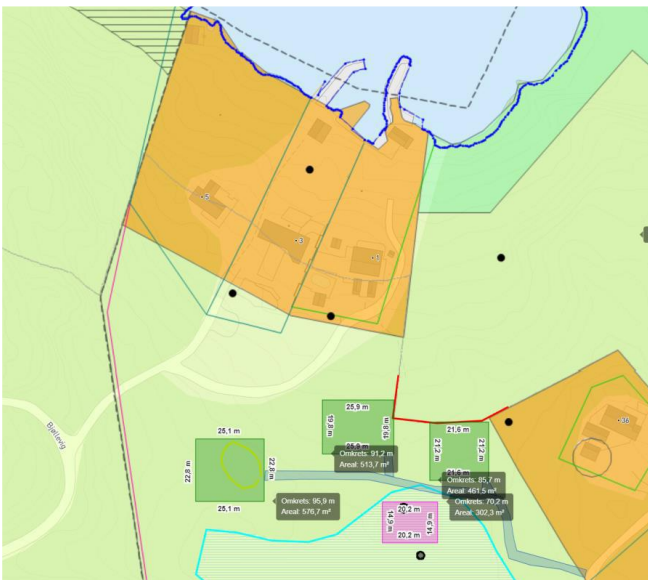
De konkluderer i sin kommentar til planvarselet:

Med bakgrunn i nasjonale forventninger, og et stort press på fritidsbebyggelse i området mener vi at ny fritidsbebyggelse må skje gjennom en reell fortetting mellom eksisterende fritidsbebyggelse innenfor området avsatt til dette i gjeldende planer framfor å utvide bebyggelsen ut i nye uberørte områder og områder registrert med myr eller karbonrike areal.

Vi mener også utvidelsen i det aktuelle området er uheldig og vil hindre et sammenhengende grøntdrag gjennom området ned mot sjø.

Vi oppfordrer tiltakshaver og kommunen å gå i dialog for å finne andre løsninger for fortetting i området.

I varsel for planoppstart sendt ut i september 2023 var det i figur 4 i planinitiativet vist denne mulige plasseringen av 3 nye fritidsboliger:



Kommunal- og distriktsdepartementet sin «Rettleiar om planlegging av fritidsbustader» fra september 2022 sier:

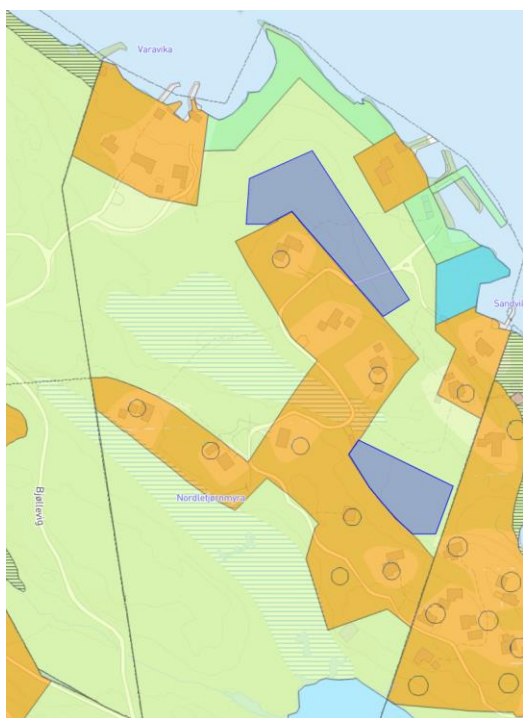
Oppdragsgiver:

Oppdragsnr.: Dokumentnr.:

Stortinget har dei seinare åra behandla fleire meldingar som gjev føringar for planlegging av fritidsbustader, blant anna *Meld. St. 14 (2015–2016) Natur for Livet* og *Meld. St. 18 (2015–2016) Friluftsliv – natur som kilde til helse og livskvalitet*. *Meld. St. 18 (2016–2017) Berekraftige byar og sterke distrikt* framhevar at kommunane bør ta stilling til omfanget av hyttebygging, langsiktige utbyggingsgrenser, miljøkriterium og næringsutvikling i kommuneplanen. Meldinga dreg også fram bruken av regionale og interkommunale planar for å sjå større område i samanheng og avklare spørsmål som går på tvers av kommunegrenser, til dømes utbygging i fjellområde. I *Meld. St. 13 (2020–2021) Klimaplan for 2021–2030* er det framheva at kommunane bør utnytte potensialet for fortetting og transformasjon før nye utbyggingsområde blir tekne i bruk. Fritidsbustader bør lokaliserast innanfor eller i nærleiken av eksisterande byggjeområde. Samtidig er det sagt i meldinga at det må takast omsyn til grøntstruktur, og at ein må unngå myrområde.

Vi vil derfor nå tilleggsvarsle berørte parter i planområdet at illustrert mulig lokalisering av nye fritidsboliger i utsendt varsel fra september utgår, og det vil i det videre planarbeid bli vurdert lokalisering av nye fritidsboliger på 2 andre lokasjoner i planområdet. Disse lokasjonene er i større grad enn området vist i tidligere utsendt planvarsel «*innanfor eller i nærleiken av eksisterande byggjeområde*».

Figuren nedenfor viser 2 mørkeblå områder i planområdet hvor det i det videre planarbeidet vil bli vurdert lokaliseringer av nye fritidsboliger.



De viste blå områdene ligger inntil areal avsatt til fritidsboliger i gjeldende reguleringsplan og kommuneplan.

Oppdragsgiver:

Oppdragsnr.: Dokumentnr.:

På grunn av høydeforskjell i eksisterende terreng vil ikke de nye fritidsboligene i de viste blå områdene medføre vesentlig svekket utsikt for noen eksisterende fritidsboliger. Nye fritidsboliger vil heller ikke påvirke solforhold for noen eksisterende fritidsboliger.

Avstanden fra de nye fritidsboligene i de viste blå områdene til eksisterende fritidsboliger vil trolig være litt mindre enn plasseringen som var vist i tidligere utsendt varsel. Naturlig og relativt stor høydeforskjell i eksisterende terreng sammen med lokalisering øst og nord for eksisterende fritidsboliger bidrar til å redusere problematikk knyttet til innsyn/sjenanse fra nye fritidsboliger mot eksisterende fritidsboliger.

Eventuelle nye fritidsboliger vil plasseres i samsvar med gjeldende kommuneplan sitt krav til minimumsavstand fra sjø til ny fritidsbolig (§3.3 f).

Det er ikke registrert myr i de viste blå områdene, og vi vurderer at ny fritidsbebyggelse i de blå områdene ikke vil hindre sammenhengende grøntdrag i planområdet.

Tilkomst til sjø vil ikke bli forringet av nye fritidsboliger i de blå områdene, og byggegrenser for nye fritidsboliger vil være i god avstand fra etablerte gangveier til sjø og friområder.

Forslagsstiller vil også varsle at det ikke vil bli etablert noen nye veier til nye fritidsboliger i de blå områdene. Nye fritidsboliger i de viste blå områdene vil få parkeringsplasser inntil eksisterende vei.

Basert på innkomne merknader og nye alternative lokaliseringer for nye fritidsboliger, er det mulig det kan være riktig å øke antall nye fritidsboliger noe i planforslaget utover hva som var nevnt i tidligere varsel om planoppstart.

Det varsles derfor at planforslaget forventes å inneholde i størrelsesorden 4-7 nye fritidsboliger.

Oppsummert tilleggsvarsles det om:

- Det vil i videre planarbeid bli arbeidet med lokaliseringer av nye fritidsboliger som er nærmere eksisterende areal regulert til fritidsboliger, enn hva som ble illustrert i varsel sendt ut i september 2023.
- Minimumsavstand fra strandlinje til nye fritidsboliger vil være i samsvar med byggegrense for fritidsboliger definert i gjeldende kommuneplan.
- Antall nye fritidsboliger i planforslaget forventes å være i størrelsesorden 4-7.

01	2023-11-06	Tilleggsvarsel	EINVEV	KARTOR	KARTOR
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.