

Oppdragsgiver: Tor Helge Ribe  
Oppdragsnavn: Haugevigkilen hytteområde  
Oppdragsnummer: 642388-01  
Utarbeidet av: Roar Melsom  
Oppdragsleder: Roar Melsom  
Dato: 08.01.2024  
Tilgjengelighet: Åpent

# Følgenotat – detaljregulering Haugevigkilen

## Endring etter plan- og bygningslovens § 12-14 annet ledd

### 1. Innledning

Detaljregulering for *Haugevigkilen hytteområde* ble vedtatt av Lillesand bystyre 02.04.2014. Planen ble utarbeidet av Asplan Viak på oppdrag for tidligere eier av gnr. 101/bnr. 58 Petter Danielsen, og eier av blant andre gnr. 102/bnr. 3 Tor Helge Ribe.

Asplan Viak er på nytt engasjert av Tor Helge Ribe for å utarbeide et forslag til endring av planen, iht. plan- og bygningslovens § 12-14 annet ledd.

### 2. Bakgrunn

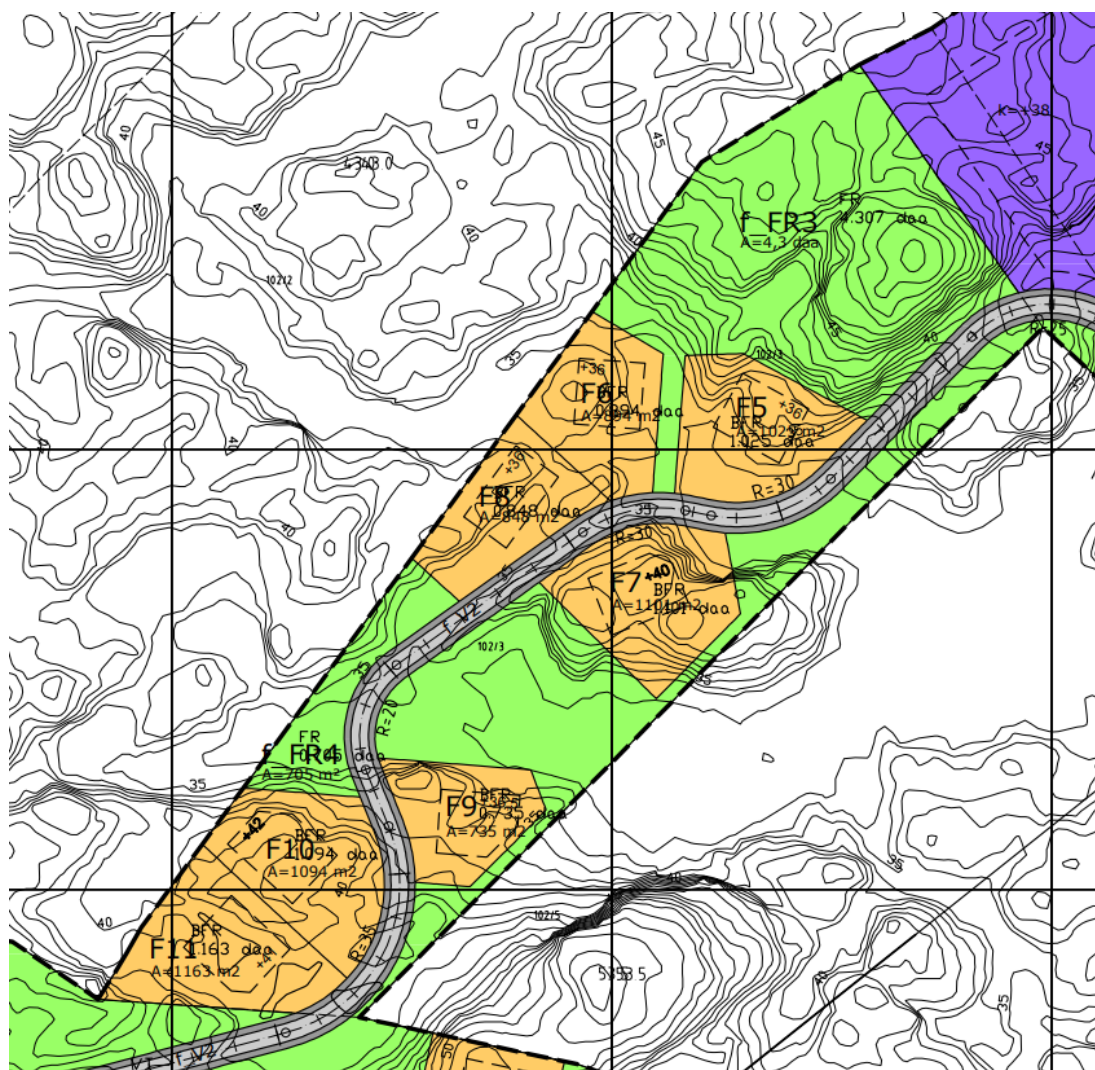
- Grenser og tomtearealer

Planen for Haugevigkilen hytteområde ble utarbeidet på kommunens kartgrunnlag, med de eiendomsgrensene som lå registrert i kartet på det tidspunktet (2013 - 14). Planens avgrensning mot eiendommen 102/2 ble lagt i eiendomsgrensen. Etter at grensen mellom eiendommene 102/2 og 102/3 er målt inn på et senere tidspunkt, viser det seg at faktisk grense avviker noe fra den som tidligere lå i grunkartet.

Tillatelse til fradeling av de 7 tomtene F5 - F11 fra eiendommen 102/3, ble gitt av Lillesand kommune 09.01.2019. Oppmålingsforretning for 5 av tomtene ble gjennomført 11.11.2020. Fradeling av tomt F8 ble matrikkelført 12.10.2021.

En klage fra eier av naboeiendommen 102/2, Torje Hommekland, på matrikkelføringen av tomt F8 ble behandlet av Statsforvalteren i Agder i brev av 29.03.2023. Statsforvalter slår fast at både areal og grenser avviker vesentlig fra gjeldende reguleringsplan og opphever derfor kommunens vedtak.

Bildet under viser utsnitt av gjeldende detaljregulering.



Utsnitt av gjeldende plankart vedtatt 02.04.2014

Lillesand kommune skriver i brev av 18.09.23 til Tor Helge Ribe, at foreslått planendring vil innebære justering av formålsgrensen/plangrensen for gnr. 102/bnr. 120 (tomt F8), slik at den følger eiendomsgrensen. Kommunen mener det kan være hensiktsmessig at grensen mot 102/2 korrigeres i sin helhet. Jfr. e-post 02.11.23 til Asplan Viak.

Kommunen viser samtidig til at tomtestørrelsene som er fastsatt på plankartet anses som juridisk bindende og at ethvert avvik fra disse størrelsene vil kreve dispensasjon fra planen. Dersom arealstørrelsene fjernes vil det være mulig å gjøre mindre justeringer av tomtegrensene ved kartforretning, dersom topografiske forhold eller andre faktorer innenfor planens rammer tilsier dette. Kommunen anbefaler derfor at tomtearealene fjernes på plankartet og i planbeskrivelsen.

- Renovasjonsløsning

Lillesand kommune skriver i e-post 03.10.23 til Tor Helge Ribe at de er kjent med at utbygger har vært i kontakt med LIBIR vedr. etablering / plassering av renovasjonsanlegg i området. I flg. LIBIR er det ikke behov for å etablere et eget renovasjonsanlegg innenfor planområdet slik rekkefølgebestemmelsene krever. Dersom det på et senere tidspunkt skulle vise seg behov for et slikt anlegg, vil det kunne løses ved å etablere renovasjonspunktet på angitt sted i planen eller ved å utvide allerede etablert anlegg i Bjørnevika.

I rekkefølgekravet i bestemmelsenes punkt 9.2 står følgende:

*«Atkomstvei a\_V2 må være etablert fram til og langs tomtegrense før bebyggelse i områdene F5 - F11 tas i bruk.*

*Atkomstvei a\_V2, parkering a\_P5, renovasjonsanlegg og gangforbindelse fra parkeringen til den enkelte boenhet skal være etablert før bebyggelse i områdene F12 - F40 tas i bruk.»*

Kommunen skriver at rekkefølgekravet er bindende selv om LIBIR er positiv til å utelate eller utsette etablering av et nytt renovasjonsanlegg.

Renovasjonselskapet LIBIR mener følgelig at det er uhensiktsmessig å etablere et nytt anlegg i området som må driftes og tømmes, når det allerede finnes et anlegg med tilstrekkelig kapasitet.

- Generelt

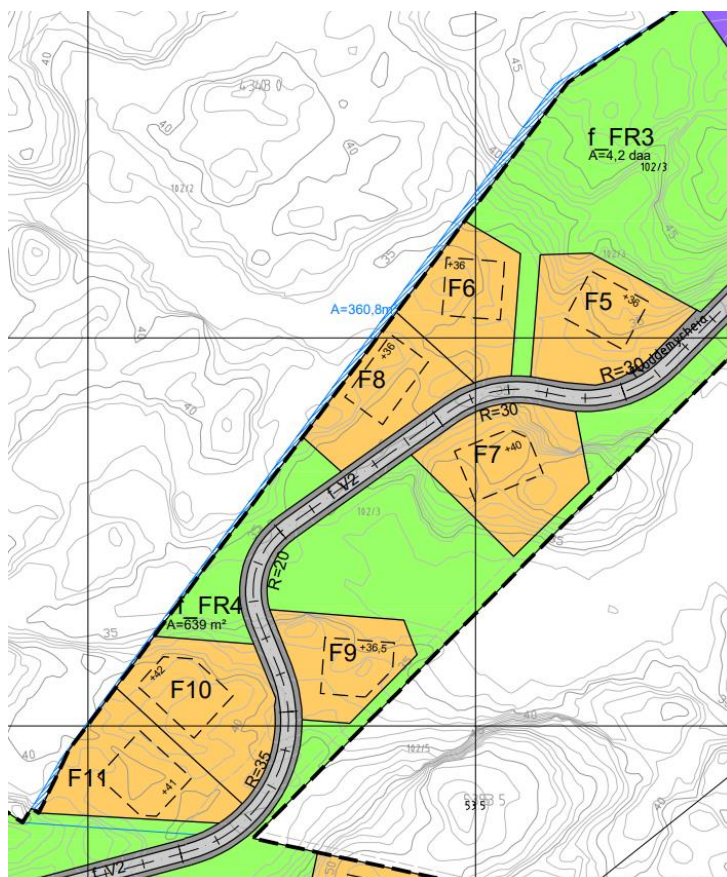
Kommunen har som utgangspunkt tillatt at de foreslåtte endringene kan gjennomføres etter forenklet prosess iht. plan- og bygningslovens § 12-14 annet ledd.

### 3. Forslag til endring

Forslaget til endring omfatter følgende justeringer:

- Grensen mellom eiendommene gnr. /bnr. 102/2 og 102/3 (og tomtene langs grensen) er justert i samsvar med den innmålte eiendomsgrensen. Endringen medfører at en smal stripe med et areal på 360,8 m<sup>2</sup> utgår av reguleringsplanen for *Haugevigkilen hytteområde* og i praksis legges til det tilstøtende regulerte LNF-området i planen for *Flesi* (vedtatt 31.08.1995).
- Øvrige tomtegrensene for tomtene F5 - F11 er korrigert iht. oppmålingen i 2020, som innebærer helt marginale justeringer.

- Grensen for tomt F11 i syd mot eiendom gnr. 101/bnr. 58 er justert i tråd med oppdatert grense, og er flyttet mellom 2,8 og 3,25 m mot nord. Tomtearealet for F11 reduseres med 143,8 m<sup>2</sup>. Gjeldende formålsgrense er markert med blå strek på kartutsnittet under.



På utsnittet er arealet som «avgis» til eiendommen 102/2 markert med blå skravur.

- Tomtearealene for tomtene F5 - F11 er tatt ut av plankartet og i tabellen på side 27 i planbeskrivelsen.
- Rekkefølgekravet om etablering av renovasjonsanlegg er tatt ut i reguleringsbestemmelsenes punkt 9.2, som dermed får følgende formulering:

*«Atkomstvei a\_V2 må være etablert fram til og langs tomtegrense før bebyggelse i områdene F5 - F11 tas i bruk. Atkomstvei a\_V2, parkering a\_P5 og gangforbindelse fra parkeringen til den enkelte boenhet skal være etablert før bebyggelse i områdene F12 - F40 tas i bruk.»*

Endringene er utført på det originale plankartet (med oppdaterte eiendomsgrenser).



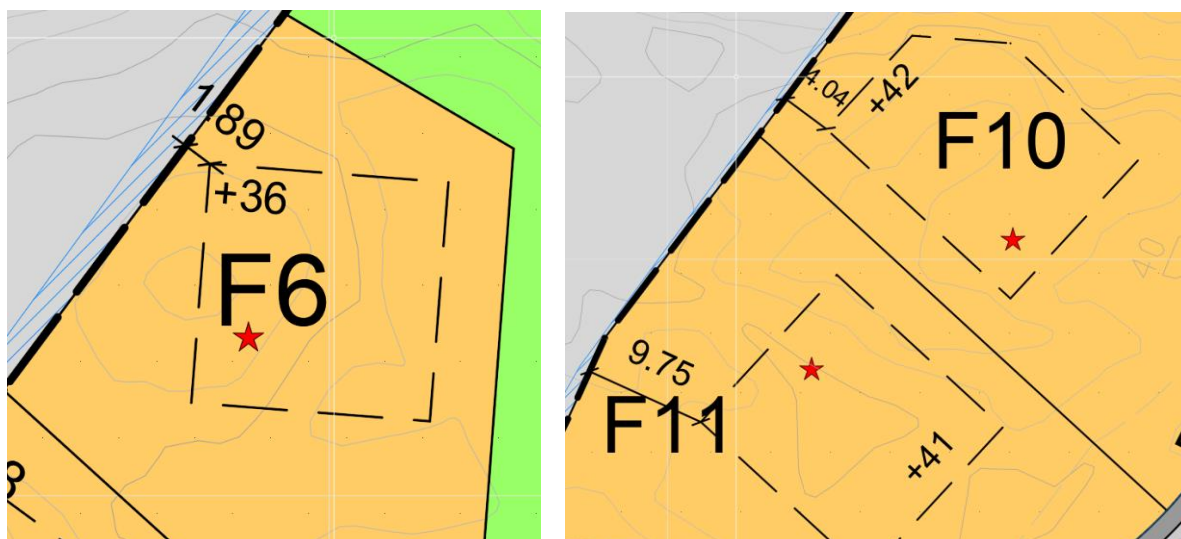
## 4. Konsekvenser

- Grenser og tomtearealer

Endret plangrense mot eiendom 102/2 medfører at planen korrigeres i tråd med faktisk, innmålt grense. Arealet som tas ut av planen (ca. 360,8 m<sup>2</sup>) vil i praksis inngå i LNF-området i gjeldende plan for *Flesi*.

Tomtegrensene for øvrig er korrigert iht. utført kartforretning, med marginale justeringer i forhold til gjeldende reguleringsplan. Atkomstveien gjennom området og byggegrensene på tomtene F5 - F11 er opprettholdt som i gjeldende plan.

For tomt F6 vil det si at et hjørne av byggegrensen nærmest naboeiendommen 102/2 blir liggende 1,89 m fra grensen og på tomt F8 mellom 2,28 m i øst og 2,48 m i vest. Byggegrensen på tomtene F10 og F11 vil fortsatt ligge mer enn 4,0 m fra grensen mot 102/2, hhv. 4,04 m og 9,75 m på det nærmeste.



Tilliggende eiendom har vært regulert til LNF-område siden 1995, og innebærer at området ikke kan bygges ut helårs- eller fritidsboliger. Det er heller ingen virksomhet eller eksisterende bebyggelse i nærheten som vil være berørt av at avstanden fra eiendoms-grensen mot eiendommen 102/2 reduseres til noe under 4 m (i gjeldende regulering) på 2 av tomtene langs grensen. Og vi kan ikke se at endringen har betydning for ev. landbruksdrift på eiendommen gnr. 102/bnr. 2.

- Renovasjonsløsning

Området som er avsatt til renovasjonsanlegg opprettholdes i plankartet og i bestemmelsene, men rekkefølgekravet for når anlegget må etableres tas ut.

Renovasjonsselskapet LIBIR mener at eksisterende anlegg i området (i Bjørneviga) kan benyttes så lenge dette har nødvendig kapasitet.

- Generelt

Vi kan ikke se at de foreslåtte endringene vil påvirke gjennomføringen av planen, gå utover hoveddrammene i planen eller berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder, som er lovens kriterier for å kunne behandle endringer av reguleringsplaner iht. plan- og bygningslovens § 12-14 annet ledd. Vi kan heller ikke se at endringene vil ha konsekvenser for andre grunneiere i området.

## 5. Behandling

Asplan Viak sender forslaget på høring til Statsforvalteren i Agder, Agder fylkeskommune og til berørte hjemmelshavere.

Etter høringsfristen sendes forslaget (ev. justert) til kommunen til behandling, sammen med en oppsummering av uttalelsene som har kommet inn etter høringen.

Endring av planforslag etter plan- og bygningslovens § 12-14 annet ledd behandles normalt av planutvalget.

Forslag til endring sendes på høring til følgende hjemmelshavere:

<i>Gnr./bnr.</i>	<i>Hjemmelshaver</i>
101/58	Haugevigkilen hytteområde AS
102/2	Torje Hommekland
102/3, 118, 116	Tor Helge Ribe
102/5	Lene Skaar Olsen, Line Skaar, Leif Rune Skaar
102/112	Sørlandseiendom AS
102/113	Bjørn Glestad, Bette inger Glestad
102/117	Trude Sybil Solli, Geir Arnt Solli
102/119	Leiv Nicolai Askvig
102/120	Even Ilebekk

I tillegg sendes forslaget til uttalelse til Statsforvalteren i Agder, Agder fylkeskommune og renovasjonsselskapet LIBIR.

\*\*\*\*\*