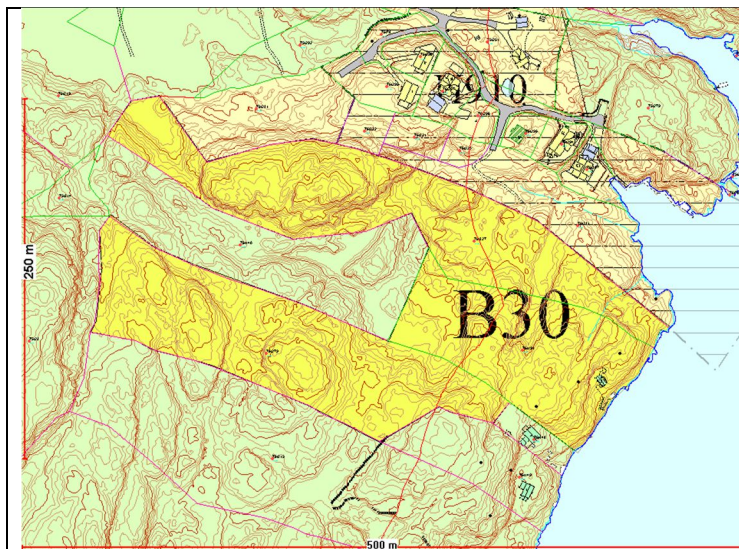


Nr. 30	Tiltakshaver: Vidar Rueness Svabukta	Gnr/bnr 76/1, 191 og 279	Gjelder: Boliger
Gjeldende kom.plan: LNF			Ønske om endring til i ny kom.plan: Boliger

Tiltakshaver ønsker minimum 3 boliger, samt neste byggetrinn på eiendommen 76/279. Utnyttingsgrad og atkomstvei må da sees på i detaljplan, samt lekearealer og båthavn. Ca 150 m strandlinje. Inntegnet båthavn i Svabukta (76/231) og brygger/hytte langs 76/191. Inneklemt areal på 76/314 er betegnet som "tillegg", men noe uklart om denne eiendommen er omsøkt.



Ortofoto fra 2011.

Rådmannens oppsummering:

Innspillet berører 100m-beltet, og landskapsvirkninger mot sjøen må tillegges stor vekt. Terrenget er småkupert og har mye fjell, og en må unngå at nødvendige sprengningsinngrep blir eksponert mot sjøen. Det vil derfor være svært viktig å bevare 100meters beltet til sjøen intakt. Store naturverdier i sjøen kan gjøre det vanskelig å etablere båthavn direkte nær boligene. Trasé for kyststi gjennom eller i nærheten av planområdet må avklares i detaljplanfasen. Rådmannen tilrår at innspillet i hovedsak tas inn, men med en litt endret form, ved at området nærmest sjøen utgår og mellomliggende teig tas inn i kommuneplanen. De høyeste toppene tas ut av planområdet.

Rådmannens forslag til høring:

Innspillet tas inn i kommuneplanen, men noe endret. Areal i 100m-beltet tas ut, og det er flere utfordringer som må tas tak i ved detaljplanlegging (bl.a. kyststi, landskap, naturverdier i sjøen).

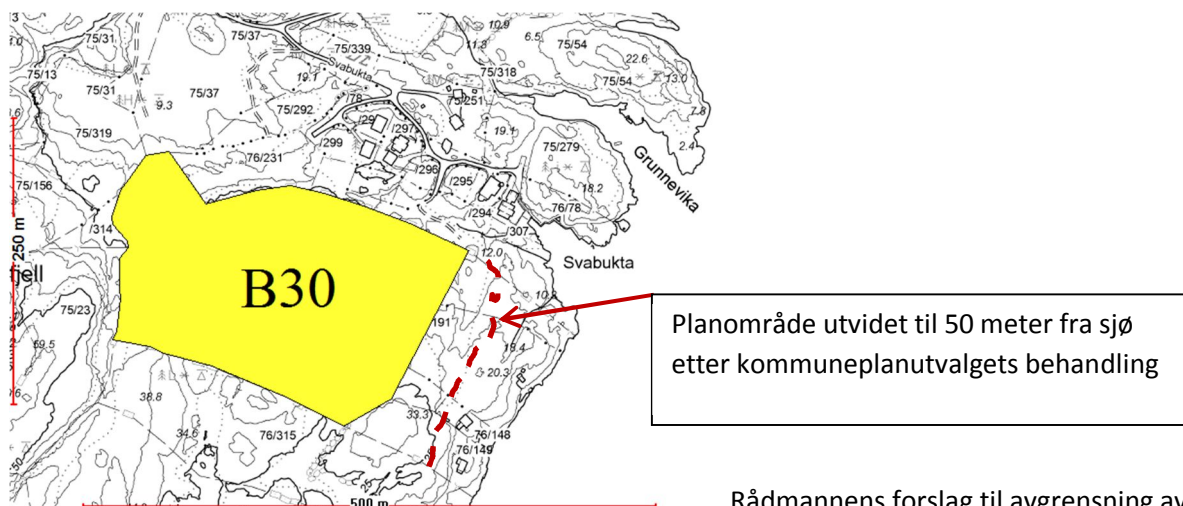
Utvalgets behandling: Plangrensen settes til høydedraget ca. 50 lm fra sjøen i stedet for 100 m som foreslått av rådmannen Enstemmig

Tema	Rådmannens kommentar/vurdering	Konfliktgrad
1. Fysiske forhold	Terrenget stiger fra havnivå til 38m. Småkupert, men heller mot øst. Grunnfjell, delvis skogkledd. Til dels tynt jorddekke. Antas gode solforhold hele året.	
2. Egnethet	Småkupert, innimellom bratt og uegnet. Vil ant føre til mye sprengning for byggegrunn og infrastruktur.	
3. 100 m-beltet til sjøen	150m strandlinje ønsket. 14,5 daa i 100m-beltet (se inntegnet 100m-beltet på kartet). Bygging i 100m beltet er i strid med statlige planretningslinjer, og denne delen av innspillet må utgå.	
4. Vann og vassdrag	Berøres ikke.	
5. Landskap og estetikk	Eksponert landskap mot sjøen og hovedleia i Hagefjorden. Det må forventes samme type inngrep som eksisterende bebyggelse i Svabukta, da terrenget er nokså tilsvarende. Terrenginngrepene her er store, og dersom det tillates utbygging, må det legges stor vekt på å unngå slike terrenginngrep. De høyeste toppene er foreslått tatt ut. Viktig å beholde skogen mellom sjøen og framtidig bebyggelse. Dette arealet bør derfor inngå i reg.planen, men reguleres til LNF-formål med hogstrestriksjoner.	
6. Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte automatisk freda kulturminner eller SEFRAX-bygninger i eller nær planområdet.	
7. Jordvern og kulturlandskap	Dyrka jord berøres ikke. Se pkt 5.	
8. Naturmangfold og naturmiljø	Naturlig vegetasjon, skog. Lite inngrep fra før. Registrerte viktige naturverdier i sjøen utenfor – sukkertare og oppvekstområde for torsk. Småbåtanlegg i sjøen vil kunne påvirke disse naturverdiene. Eldre registreringer av rødlistearter (insekt). Uvisst hvor aktuelle disse er i dag.	
9. Friluftsliv og folkehelse	Kyststi kan være aktuell i dette området. Trasé må sees på ved evt. detaljplan. For nye boliger vil det være gode naturområder i umiddelbar nærhet.	
10.	Ligger i tilknytning til et lite boligfelt som delvis er bygd ut. Vil styrke naboskapet å etablere flere boliger og	

Tilgjengelighet, sosial infrastruktur	positivt for barn. Negativt at området vil ligge langt fra sentrum, fritidsaktiviteter, skole og service. Vil skape bilavhengighet og busstransport for elever.	
11. Teknisk infrastruktur, atkomst, sikkerhet og beredskap	Atkomst fra fv 109, Borøyveien, via Svabukta. Dvs gjennom eksisterende boligfelt. Borøyveien er smal og har dårlig standard. Den har relativt mye trafikk om sommeren. Ikke g/s-veg. Kommunalt vann og avløpsnett ca 100 m mot nordøst. Dette har kapasitet til å ta i mot eneboliger, men ikke konsentrert bebyggelse.	
12. Støy og forurensning	Ingen kjente støykilder eller forurensningsfarer.	
13. Klima, transport	Lange avstander til sentrum og alle andre aktiviteter, og dette skaper stor bilavhengighet. Ikke kollektivtilbud av betydning.	
14. Arealstrategi, måloppnåelse	Ikke i samsvar med arealstrategier om å bygge sentrumsnært eller styrke bygdesentra.	
15. Andre forhold	Grenser til reguleringsplan for Svabukta 2, vedtatt 2009. Se også pkt 5.	



Skråfoto fra 2008. Viser planområdet til venstre for eksisterende bebyggelse i Svabukta. Dersom området vestenfor hogges og bygges ut, vil dagens bebyggelse bli enda mer eksponert.



Rådmannens forslag til avgrensning av byggeområdet.