



PLANINITIATIV

Detaljregulering Andabeløy,
Gnr. 109, Bnr. 25 mfl.



PLANID

4207202308



Kontaktinfo

Mj@arkit.no

51405016



Adresse

Holamoen 3, 4460 Moi

ANSVARLIGE

Plannavn	Detaljregulering Andabeløy, Gnr. 109, Bnr. 25 mfl.
Erstatter gammel plan	Nei
PlanID	4207202308
Oppdragsgiver	
Navn	Tommy Øysed
Telefon	911 43 188
Epost	123@vann.no
Plankonsulent Arkit Arealplan AS	
Navn	Marius Janvin Rosenblad
Telefon	51405016
Epost	mj@arkit.no

1.1 PROSJEKTBEKRIVELSE

I henhold til *forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven av 01.01.2018*, sender herved Arkit Arealplan AS på vegne av forslagsstiller Tommy Øysed, planinitiativ med forespørsel om invitasjon til oppstartsmøte.

Planinitiativet gjelder oppstart av privat detaljregulering for eiendommene gnr. 109, bnr. 25, 121, 138, 228 og 240

Planinitiativet er et grunnlagsdokument til oppstartsmøtet og skal avklare rammer for *privat detaljregulering jfr. PBL. §§ 12-3 og 12-8*. I oppstartsmøtet diskuteres forholdene som beskrives i planinitiativet. Det forutsettes at oppstartsmøtet kan føre til endringer i forslagene som det redegjøres for i planinitiativet. Oppdaterte føringer og forslag til løsninger fastsette i referat fra oppstartsmøtet.

1.2 FORMÅL MED PLANEN

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV A)

- Formålet med planen er å legge til rette for 3 nye boenheter på bnr. 240 samt 2 nye boenheter på bnr. 25. Den ene boenheten på bnr. 240 planlegges etablert som et kombinert bygg med næringsdel i underetasjen og bolig over. På bnr. 25 er en eksisterende sjøbu hvor det planlegges for omgjøring av 2. etasje til boenhet. De 3 siste boenhetene planlegges som ordinære boligbygg. Det planlegges ingen nye tiltak på bnr. 138, men eiendommen tas med for helhetens skyld. Som følge av avgrensning langs tilgrensende planer, blir også en mindre del av gnr/bnr, 336/3 inkludert i planområdet.
- For å få en mer funksjonell adkomst over egen eiendom til sjøbua på bnr. 25, planlegges ny adkomst parallelt med eiendoms grensen mot bnr. 121. ønskes også å regulere inn tomtegrenser for

en fradeling av bnr. 25 til Bnr. 228. Det legges ikke opp til nye bygg innenfor den tomtegrensen, men det skal gi bnr. 228 bedre tilgang til strandsonen.

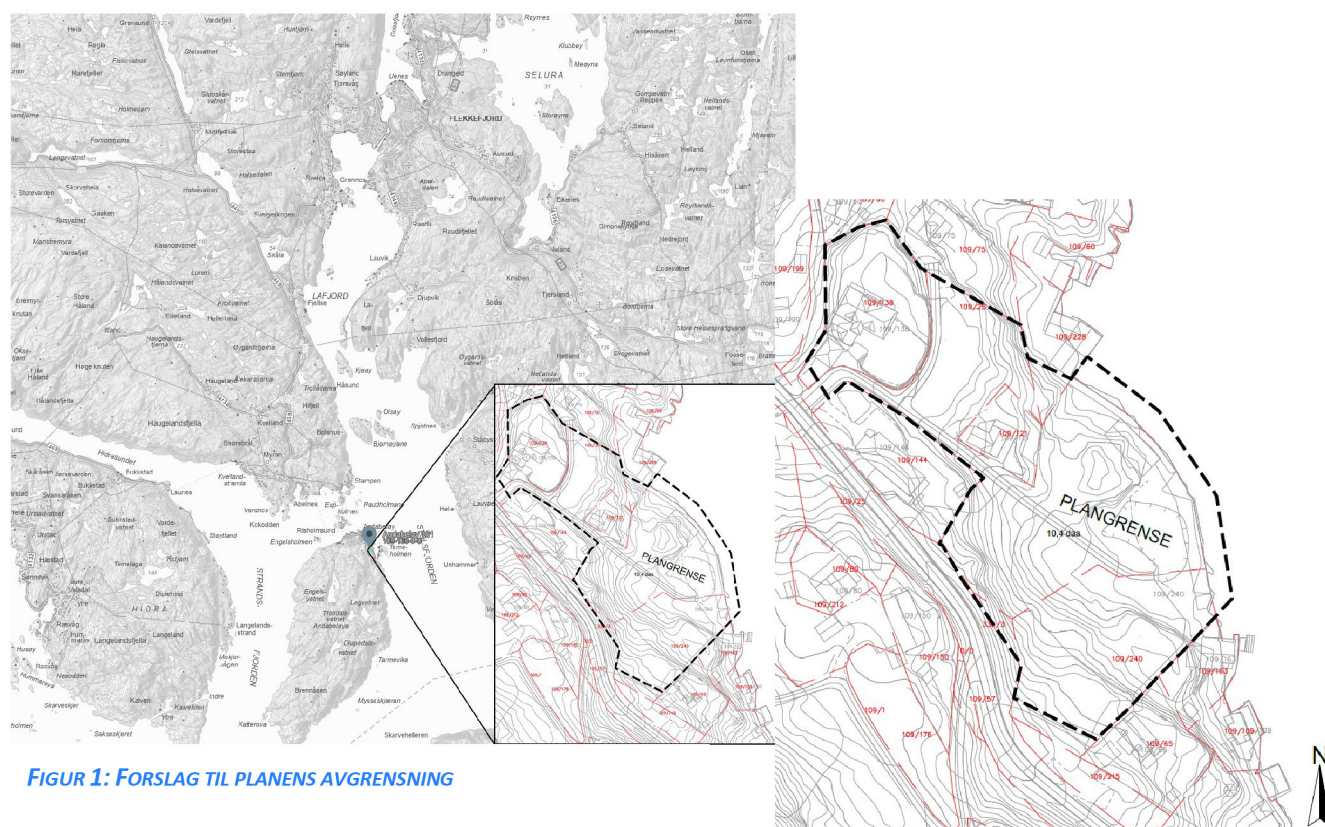
1.3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV B)

1.3.1 PLANOMRÅDET

Området ligger på Andabeløy og er ca. 10 daa stort. Det meste av planområdet er registrert som bebyggd, men har gode muligheter for fortetting mellom eksisterende bebyggelse. En mindre del i sørøstre hjørne er registrert som jorddekt med produktiv lauvskog. Skogen er hogstmoden og er planlagt avvirket. Resterende del er grunnlent, delvis bevokst med busker og kratt, delvis ubevokst.

Planområdet strekker seg fra sjøen og opp mot fylkesvei 4128, og grenser i vest til eldre reguleringsplan for «Veg på Andabeløy». Plangrensen er lagt litt ut i sjøen for å inkludere hele strandsonen. Området er småkupert med en høydeforskjell på ca. 20 m, fra havnivå og opp til ca. kt. 20.



FIGUR 1: FORSLAG TIL PLANENS AVGRENSNING

Adkomst til planområdet er via ferge mellom Abelnes og Andabeløy og fylkesvei 4128. Forbi planområdet er fylkesveien angitt med en ÅDT på 30 hvorav 5% av disse er tunge kjøretøy. Veiens bruksklasse er oppgitt som BK10-50 tonn med tillatt maks vogntoglengde på 19,5 meter. Angitt fartsgrense er 50 km/t. Veiens lave trafikkmengde medfører lite støy i området.

1.4 KORT PRESENTASJON AV PLANIDEEN OG PLANOMRÅDET

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV C, D OG E)

1.4.1 PLANLAGT BEBYGGELSE OG ANDRE TILTAK (UTBYGGING VOLUM OG BYGGEHØYDE)

Innenfor planområdet planlegges det oppført 4 nye boligbygg, samt at eksisterende sjøbu på bnr. 25 planlegges ombygget til kombinert sjøbu/bolig med bolig i 2. etasje over sjøbu. Boenheten på bnr. 240, som planlegges nærmest sjøen, vil plasseres ca. der hvor det ble gitt rammetillatelse til et boligbygg i 2009. Dette bygget planlegges som et kombinert nærings-/boligbygg med næringsdel i underetasjen og bolig i 1. og 2. etasje. De øvrige nye boligene planlegges som ordinære boliger i opptil 2 etasjer.

Kombinert næringsbygg/bolig:

Næringsdelen i underetasjen består av båtgarasje/sjøbu med et tilhørende verksted. Forslagsstiller tilbyr dykkertjenester og næringsdelen er planlagt i tilknytning til denne virksomheten. Tillatt bebyggelsesareal anslås til ca. 350 m² BYA, grunnet næringsdel med parkeringsmulighet for denne.

Kombinert sjøbu/bolig:

Eksisterende sjøbu har et bebygd areal på ca. 140 m² og er etablert med 2 etasjer. Planen vil legge til rette for at andre etasje gjøres om til bolig og at denne planlegges utkraget over 1. etasje. Nytt tillatt bebygget areal anslås å være ca. 220 m² BYA inkl. utkragede bygningsdeler i 2. etasje.

Øvrige boligbygg:

De 3 øvrige boligbyggene planlegges i opptil 2 etasjer og med et maksimalt bebygd areal på inntil 250 m² BYA

1.4.2 FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

Planområdet er i dag uregulert, og avsatt til boligformål i kommunedelplan for kystsonen. Den planlagte regulering vil innebære at arealene innenfor planområdet vil bli disponert til ulike, spesifiserte reguleringsformål som byggeområder, samferdselsområder uteoppholdsareal og friområder.

Planforslaget med 4 nye boliger utløser iht. Kommunalteknisk norm krav om sandlekeplass. Behov for lekeplass vil vurderes. Planen vil i så fall legge til rette for en lekeplass tilhørende bebyggelsen i planområdet og skal ikke overtas av kommunen.

Utforming og arkitektur for den nye bebyggelse er ikke bestemt på nåværende tidspunkt. Hensyn til universell tilgjengelighet og utforming avklares i det videre planarbeidet. Det forutsettes at all ny bebyggelse tilfredsstillende aktuelle krav om tilgjengelighet hvor det er nødvendig.

Når det gjelder renovasjon, vil lokal forskrift for renovasjon legges til grunn i planen. IRS vil bli varslet ved oppstart av planarbeid, og gis dermed anledning til å komme med en uttalelse for hvilken renovasjonsløsning som ønskes.

1.5 TILTAKETS PÅVIRKNING OG TILPASNING TIL LANDSKAP OG OMGIVELSER

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV B OG F)

De planlagte tiltak vil innebære samme bruk av planområdet som bruken av omkringliggende områder. Området fremstår utbygd med hovedsakelig boligbebyggelse, og den planlagte utvidelse av dette formålet vil foregå som en fortetting av eksisterende bebyggelse.

En økning med 4 nye boenheter vil medføre en økt trafikkbelastning på ferje og på det offentlige vegsystemet, uten at dette vurderes å ha vesentlig negativ konsekvens.

Nye boliger planlegges tilknyttet offentlig vannforsyning. Det er mangelfullt utbygget offentlig avløpsnett på Andabaløy, og avløpet forutsettes derfor renset i privat fellesanlegg.

Til tross for at strandsonen i området er nedbygd, må planen også ta stilling til plan og bygningslovens §1-8 byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen. 2 av tiltakene i planen vil etableres direkte på sjøkanten.

1.6 OVERORDNEDE / GJELDENDE PLANER OG FØRINGER

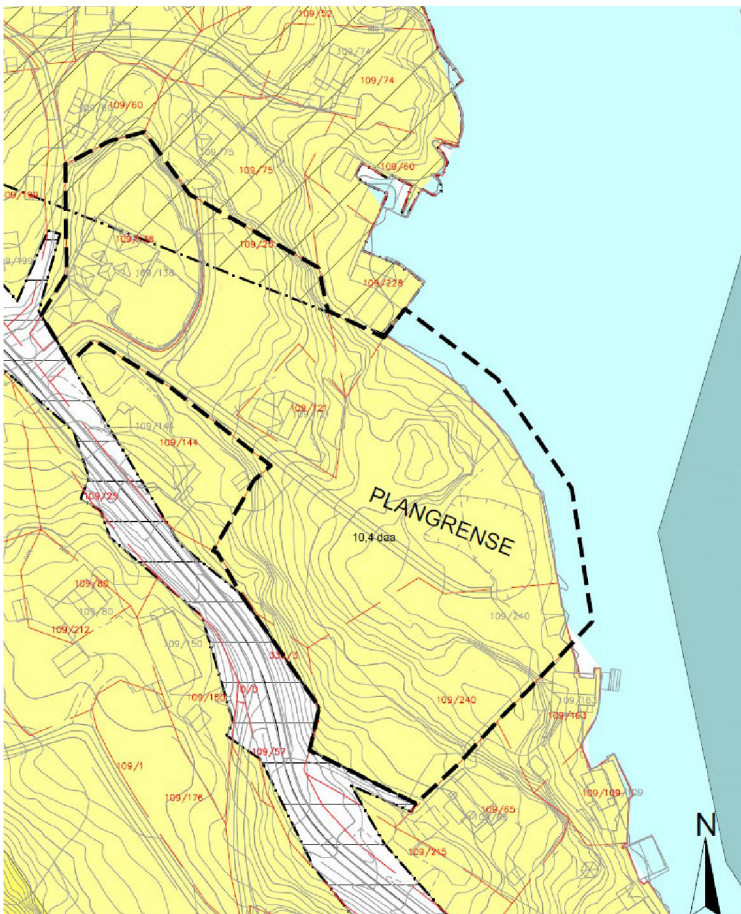
(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV G)

1.6.1 OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER

Følgende overordnede planer og føringer har relevans for reguleringsplanen

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- RPR for å styrke barn og interesser i planlegging (1995)
- Forurensningsloven
- Naturmangfoldloven
- Kulturminneloven
- Renovasjonsforskrift med retningslinjer – IRS (2015)
- Listen er ikke uttømmende

1.6.2 KOMMUNEDELPLAN



FIGUR 2: KOMMUNEDELPLAN FOR KYSTSONEN

Området omfattes av kommunedelplan for kystsonen. Her er planområdet angitt som eksisterende boligområde og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. I kommunedelplanen er det i bestemmelsene §2-1 gitt plankrav for tiltak som er nevnt i pbl. §20-1.

De ønskede tiltakene faller inn under denne bestemmelsen og påfaller dermed krav om egen reguleringsplan. Aktuelle bestemmelser fra kystsonenplanen som skal vurderes er følgende:

- §2-6 uteareal for opphold, lek rekreasjon og idrett.
- §2-8 Parkering
- §2-9 miljøkvaliteter og bevaring
- §2-10 forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner

1.6.3 REGULERINGSPLANER

Planområdet er uregulert, men grenser til en eldre reguleringsplan for «Veg på Andabaløy» fra 1988.

1.7 SAMFUNNSSIKKERHET OG VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV H OG I)

I forbindelse med det innledende arbeidet er det gjort søk i tilgjengelige kartdatabaser for å avdekke potensielle konfliktforhold. Sett i forhold til gjeldende plans føringer, vurderes det nye planforslaget som lite konfliktfullt da foreslått bruk vil avvike lite fra kommunedelplanens arealangivelse og omkringliggende områdes bruk. I kommunedelplan for kystsonen er det i tillegg lagt inn mulighet ny boligbebyggelse vest for planområdet, ovenfor fylkesveien.

Planområdet ligger innenfor utløpsområde for snøskred i NVE's aktsomhetskart, uten at denne hendelsen vurderes som spesielt relevant da planområdet ligger i havnivå og opp til ca. kt. 20.

Det er ikke registrert noen viktige naturinteresser innenfor planområdet. Det må likevel nevnes at det i nærområdet er observert følgende arter:

- Havørn
- Storskarv
- Ærfugl
- Gråmåke
- Granmeis

I nærområdet er det registrert flere kulturminneverdier for ulik bebyggelse, uten at disse berører planområdet.

Planområdet ligger innenfor utløpsområde for snøskred. Området ligger samtidig innenfor marin grense, men er kartlagt som et område hvor mulighet for marin leire stort sett vil være fraværende. Løsmassene i området er kartlagt som bar fjell. Likevel vil det være aktuelt å vurdere marin leire iht. NVEs veileder.

Ut fra de innledende undersøkelsene er det ikke vurdert som nødvendig med fagkyndige rapporter knyttet til naturfarer, biologisk mangfold eller lignende. I forbindelse med utarbeidelsen av planforslaget, vil det foretas en befaring i området for styrke opp om kunnskapsgrunnlaget iht. naturmangfoldloven.

Risiko- og sårbarhetsanalyse vil foretas i forbindelse med utarbeidelse av planforslaget, og nødvendige risikoreducerende tiltak innarbeides her.

Foreløpige tema som vil redegjøres for nærmere i ROS-analysen er blant annet:

- Forurensning i grunnen/fjorden
- Snøskred
- Overvann
- Avløpsforhold
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Tilkomst for utrykningskjøretøy
- Friluftsliv
- Listen er ikke uttømmende

1.8 MEDVIRKNING

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV J OG K)

Medvirkning i plansaker følger av §§ 5.1 og 5.2 i plan- og bygningsloven. Dette er lovens minstekrav og i enkelte saker kan det oppstå et behov for ytterligere medvirkning. Dette vil bli vurdert fortløpende i sakens gang.

Følgende varslingsliste foreslås (listen er ikke uttømmende):

- Berørte grunneiere, naboer og gjenboere
- Flekkefjord kommune
- Statsforvalteren i Agder
- Agder fylkeskommune
- Mattilsynet
- NVE
- Kystverket
- Fiskeridirektoratet
- Andre fagmyndigheter (iht. kommunes varslingslister)
- Agder Energi Nett
- Andre lag og organisasjoner (iht. kommunes varslingslister)

Varsel om oppstart av planarbeid sendes til alle berørte interesser som nevnt ovenfor. Varsel om planoppstart blir også annonsert i avisen Agder og på kommunens hjemmeside. På hjemmesiden gjøres også planinitiativet og referat fra oppstartsmøtet tilgjengelig. Etter oppstart av planarbeid legges det opp til medvirkning gjennom ordinær saksgang.

Det søkes samarbeid med interessenter, berørte grunneiere/naboer, fagmyndigheter samt andre fagkyndige ved behov.

1.9 KRAV TIL KONSEKVENsutREDNING

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV L)

Ansvarlig myndighet er i dette tilfellet planmyndighet etter § 5 i forskrift om konsekvensutredning, med henvisning til myndighetsområde i §§ 6-8. Etter § 4 skal forslagsstiller vurdere om planen eller tiltaket faller inn under kriterier for å utløse krav om konsekvensutredning etter §§ 6-8.

Forslagstiller vurderer reguleringsforslaget til ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

Forskrift om konsekvensutredning § 6b) vedlegg 1 pkt. 25 med tilhørende veileder fra februar 2020, er lagt til grunn som i vurderingen om reguleringsplanen utløser krav om konsekvensutredning.

Det er konkludert med at planens tiltak med eventuelle utvidelser ikke er av slikt omfang at det utløser krav om konsekvensutredning jf. veileder om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven.

Bestemmelsene er ikke endelige og kan likevel utløse krav om konsekvensutredning dersom f.eks. viktige naturverdier blir negativt påvirket. I og med at området i dag er utnyttet til samme bruksformål som planforslaget legger opp til, vurderes det dit hen at tiltakene det nå søkes om ikke vil utløse krav om konsekvensutredning som følge av vesentlige virkninger for miljø og samfunn jf. forskrift om konsekvensutredning § 10

Selv om planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning vil det være høyst nødvendig å belyse virkningene av planen, med forslag til eventuelle avbøtende tiltak.

1.10 VEDLEGG

- Planavgrensning SOSI/PDF