



Arkivsak-dok. 22/03824-18
Saksbehandler Astrid Larsen

Saksgang Møtedato
Utvalg for samfunn 11.06.2024

Saksframlegg

1. gangsbehandling av detaljregulering for Urstadstrand, gnr. 21, bnr. 1, Hidra

Rådmannens innstilling:

Utvalg for samfunn fremmer saken og legger forslag til detaljregulering for Urstadstrand, gnr. 21, bnr. 1, Hidra, ut til offentlig ettersyn etter reglene i plan- og bygningsloven (pbl.) § 5-2 og § 12-10, under forutsetning av at følgende punkter innarbeides i plandokumentene:

1. Fritidsbolig på tomt nr. 27 må inn i illustrasjonshefte.
2. Arealformål FB 25, 26 og 27 med tilhørende adkomstvei reguleres til friluftformål.
3. Endre størrelse på foreslåtte tomter som overskrider 500 m², jf. § 2-10 ledd 2, punkt 10 i Kommunedelplanen for Kystsonen.
4. UNB1 begrenses til eksisterende anlegg og eiendomsgrense for gnr. 20, bnr. 16.
5. Rette opp beskrivelse og vurdering av parkeringsdekning, og eventuelle endringer av arealformål grunnet dette.

Plankonsulentene retter opp plandokumentene før kommunen ekspederer planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn.

Vedlegg

PLANBESKRIVELSE_13.05.2024 472560_1_1
REGULERINGSBESTEMMELSER_13.05.2023 472561_1_1
Illustrasjoner foto
Merknader til oppstartsvarsel og vurdering
Notat_Ålegrasundersøkelser Hidra Flekkefjord
VA-plan-A1_05.01.2023
OVERSIKTSPLAN VA BESKRIVELSE. GNR. 21, BNR. 1
PLANKART_31.01.2024-A2

ROS-ANALYSE_22.01.2024
Samlede innspill til oppstartsvarsel
Tiltaksanalyse-29.2.2024,11_57_06
Urstadstrandrapport_NMM

Planforslaget

Forslag til Detaljregulering for Urstadstrand, Gnr. 21, Bnr. 1 m.fl. (PlanID: 4207_202209) ble mottatt fra Arkit Arealplan AS den 10.04.2024. Forslaget som foreligger til 1. gangs behandling består av følgende juridisk bindende plandokumenter etter plan- og bygningsloven § 12-4:

- Plankart i målestokk 1:2000, datert 07.12.2023
- Reguleringsbestemmelser, datert 13.05.2024
- Planbeskrivelse, datert 13.05.2024

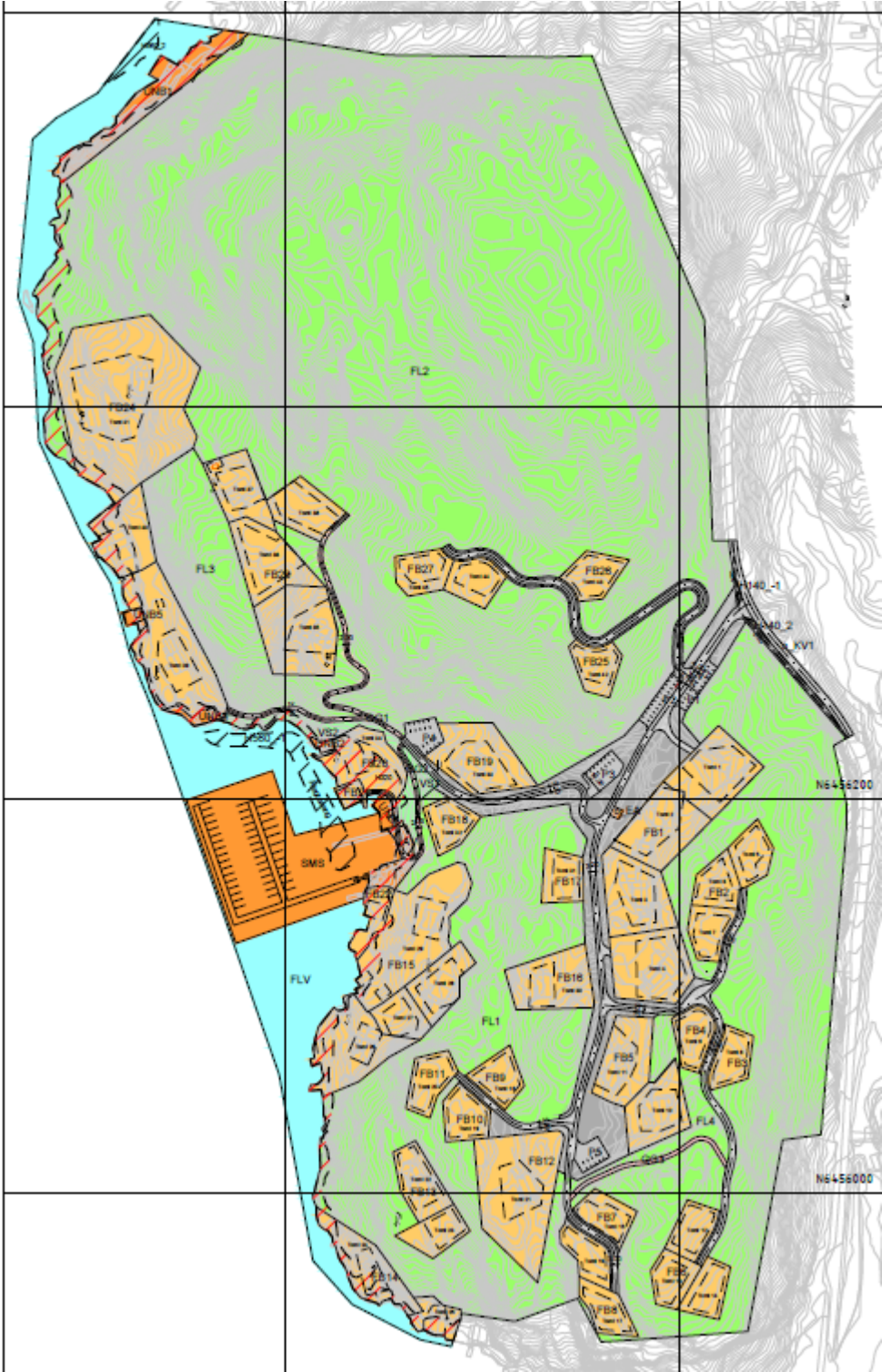
Andre plandokumenter:

- Oppstartsmøte referat
- Oppstartvarselbrev
- Annonse Agder
- Merknader til oppstart og vurdering
- ROS-analyse, datert 04.02.2024
- VA-plan, datert 05.01.2023
- Beskrivelse oversiktsplan VA

Saken kort fortalt

Formålet med planen er å fortette et eksisterende fritidsboligområde, med flere fritidsboliger. Deler av planområdet er allerede regulert med en detaljplan fra 1989, denne vil fullstendig erstattes av ny plan. Det er 22 matrikkelførte fritidsboliger innenfor planområdet. Planforslaget legger til rette for å fortette med 26 nye enheter, hvor 2 av disse er eksisterende naust som omdisponeres. Det vil da totalt bli 48 fritidsboliger innenfor planområdet.

I sammenheng med fritidsboligene skal det etableres et småbåtanlegg innenfor planområdet. Dette vil ha 45 båtplasser, hvor 26 av disse blir for nye enheter og 16 blir for eksisterende enheter. Parkerings skal løses både i felles anlegg og på privat tomt. Fellesanlegget vil ha totalt 50 parkeringsplasser. Det er viktig naturtyper og friluftareal innenfor planområdet. Ålegress er lokalisert i sjøen, helt nord innenfor planområdet, og i vest, i nærhet til småbåtanlegget. Kystlynghei er kartlagt i store deler av planområdet, spesielt i nord, opp på Husefjell. Husefjell er også kategorisert gjennom kartlegging av fylkeskommunen som et viktig friluftsområde.



Utklipp av plankartet

Bakgrunn

Planområdet er lokalisert på Hidra, og ligger mellom Rasvågen og fylkesvei 4132. Planområdet består av 27 eiendommer, med gnr./bnr.; 21/1, 21/4, 21/5, 21/9, 21/11, 21/18, 21/19, 21/23, 21/26, 21/27, 21/31, 21/32, 21/33, 21/35, 21/36, 21/37, 21/38, 21/39, 21/41, 21/42, 21/52, 21/53, 21/54, 21/57, 21/63, 20/6, 20/16. Det finnes en eksisterende reguleringsplan som omfatter det meste av arealet innenfor plangrensen, *Detaljplan for Urstadstrand*. Denne planen regulerer inn 16 hytter innenfor området. Enkelte av hyttene var etablert, før planen ble vedtatt. Denne planen vil derfor bli fullstendig erstattet og opphevet når planforslaget vedtas.

Det er Kommunedelplan for kystsonen som er overordnet plan for området. Området hvor eksisterende detaljplan ligger er i Kystsoneplanen lagt inn som en detaljeringssone, hvor *reguleringsplan fortsatt skal gjelde*. Arealene som ikke dekkes av denne detaljeringssonen ligger inne som fritidsbebyggelse. Kystsoneplanen åpner også for at eksisterende fritidsboligfelt innenfor 100-metersbeltet kan bli vurdert fortettet. I planbeskrivelsen, 9.2.2 er Urstadstrand omtalt som et område med eksisterende fritidsbebyggelse, med mulighet for fortetting. Planforslaget er utfra dette i tråd med overordnet plan. Det er i Kystsoneplanens bestemmelser oppgitt viktige hensyn som må vurderes gjennom reguleringen av fritidsboliger. Kystsoneplanens § 2-10 inneholder bestemmelser om hvilke forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner, hvor 2. punkt legger frem spesielle krav for fritidsbebyggelse. Disse omhandler blant annet plassering i landskap, avstand til sjø, størrelse på enheter og tomter. Temaene vil bli lagt frem i vurderingen av planforslaget.

Planforslaget er utarbeidet av Arkit Arealplan AS. Tiltakshaver er Fredrik Jansen Gyland.

Prosess

Planinitiativet ble fremlagt for kommunen 20.10.2022, og oppstartsmøte ble avholdt 27.10.2022. I referatet ble det ikke krysset av for hvor vidt planen krever konsekvensutredning etter pbl. § 4-2, men det ble i etterkant vurdert at det ikke var behov for dette.

Varsel om oppstart av planarbeidet ble sent ut 08.11.2022, med frist for innspill satt til 10.12.2022. Ved utløpt frist var det kommet inn 17 innspill til planen. Disse var kommet fra Flekkefjord Havnevesen, Agder energi Nett AS, Fiskeridirektoratet, NVE, Kystverket, Agder Fylkeskommune, Statsforvalteren i Agder og 10 fra berørte privatpersoner.

Referat av merknadene samt kommentarer fra regulant hvordan planforslaget forholder seg til merknadene følger som eget vedlegg «Vedlegg 4 – Merknader til oppstartsvarsel og vurdering». Der hvor rådmannen har sin egen vurdering som avviker fra regulants kommentarer vil dette komme frem i vurderingsdelen nedenfor.

Det kom inn et innspill 20.mai fra grunneier for eiendom 21/5, som ligger innenfor planområdet. Grunneieren gjorde da kommunen oppmerksom på at deler av eksisterende brygge ikke ligger innenfor areal med byggeformål i planen. Delen av bryggen som ikke er med, er ikke tegnet inn i grunnkart eller eksisterer i flyfoto (datert 2021). Det er heller ikke funnet grunnlag for at denne delen av bryggen er oppført etter vedtak gjort av kommunen. Plankonsulent har svart ut grunneier tidligere gjennom epost, hvor det er gjort oppmerksomt på at det ikke er ønskelig å etablere noe nytt eller større privat brygge gjennom planen. Det ble da også opplyst at vedkommende vil ha mulighet til å spille inn dette i høringen etter 1.gangsbehandlig, ettersom fristen for innspill allerede er utgått. Rådmannen støtter plankonsulentens vurdering og kommentar her.

Vurdering

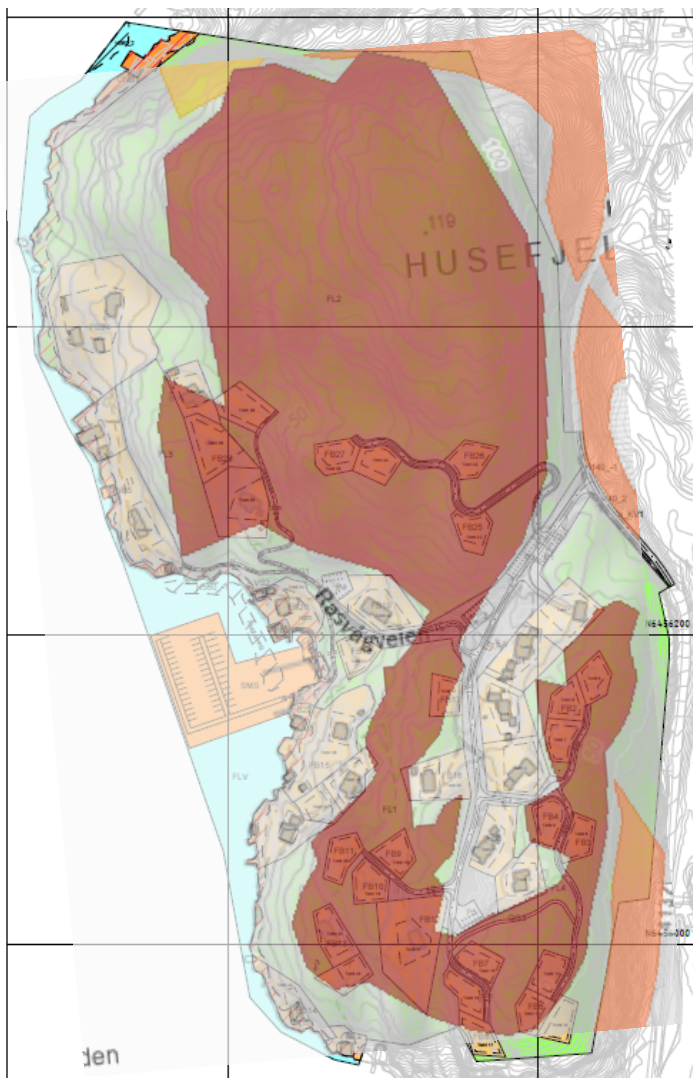
Kommunedelplanen for Kystsonen legger i § 2-10, ledd 2, punkt 6 vekt på plassering av fritidsboliger i en reguleringsplan. *Bebyggelsen skal plasseres i god avstand fra karakteristiske landskapstrekk, for eksempel topper og skrenter der faren for uheldig silhuettvirkning er tilstede.* Plasseringen for fritidsbebyggelsen som kan etableres i henhold til planforslaget vurderes i planbeskrivelsen i 5.2. Her begrunnes både plassering og utbedring av eksisterende veg, samt plassering av nye fritidsboliger. Byggegrense og begrensinger til antall etasje er brukt for å dempe landskapsvirkningene. Tomtene hvor det kun tillates bygg i 1 etasje er 13, 19, 20, 23, 44 og 45. Forslagstiller vurderer derfor dette som de mest fremtredende plasseringene, og forsøker å minimere påvirkningen. Rådmannen er enig i forslagstillers vurdering om at dette er blant de mest fremtredende tomtene, men mener også at tomt nr. 5, 6 og 7 er sterkt påvirkende for landskapet, ettersom de ligger i silhuett sett fra sjøen. Flere av eierne av de eksisterende fritidsboligene innen planområdet mener at planforslaget legger til rette for utbygging av for mange tomter. De mener området ikke tåler en utbygging av slik størrelse. Om fritidsboligene må ligge med så fremtredende landskapsvirkning er det mulig grunneierne har rett. Det bør derfor vurderes å minimere antall hytte, eventuelt å oppføre flere i kun 1 etasje, eller forsøke å flytte tomten slik at den ikke er like fremtredende.

§ 2-10 2.2 i Kystsoneplanens bestemmelser omtaler plassering av fritidsbebyggelse i forhold til sjø. Her åpnes det for å kunne bebygge opptil 50 meter fra sjøarealer. Det er også bestemt at der hvor terrengforholdene legger til rette for det vil det være mulig å plassere bebyggelse nærmere enn 50 meter. Viktige forhold er da friluft- og naturinteresser, samt landskapsvirkning. Planforslaget åpner for å plassere 7 fritidsboliger innenfor 50 meters sonen, hvor to av disse er eksisterende naust som omdisponeres til fritidsbolig. Plasseringen av disse er vurdert og begrunnet opp mot de viktige forholdene i planbeskrivelsen av forslaget. Rådmannen er i stor grad enig med begrunnelsen som legges frem av forslagstiller, hvor de fleste enhetene legges i forlengelse av eksisterende fritidsboliger. Tomt 20 og tomt 17 er ikke i forlengelse av eksisterende bebyggelse, men utforming på landskapet gjør at bebyggelsen ikke begrenser tilgang til strandsonen. Enkelte av enhetene har også fått begrensinger til kun en etasje, for å minimere påvirkningen på landskapet. Begrunnelse og plassering anses derfor som tilfredsstillende i henhold til kystsoneplanens bestemmelser. Tomt 27 er ikke fremstilt i illustrasjonsheftet, det er derfor vanskeligere å kunne ta stilling til dens plassering. Dette må rettes opp.

Helt nord i planområdet ligger et areal med formålet uthus/naust/badehus (UNB) helt nede i strandsonen. Dette formålet og avgrensningen er en videreføring av eksisterende reguleringsplan for området. Avgrensningen til arealformålet følger derimot ikke eksisterende eiendomsgrenser. § 6 d) i planbestemmelsene omhandler dette området, som *regulerer eksisterende naust og brygge*. Den eksisterende bryggen og nauset på denne tomten forholder seg til tomtegrensene for eiendommen, og overskrider ikke disse. Det anses derfor ikke som nødvendig å videreføre den gamle arealformålsavgrensningen, ettersom dette verken er nødvendig for eier av eiendommen eller for eksisterende bebyggelse. Dette er også i strid med strandsonevernet og § 2-10 2.2 i Kystsoneplanen. Det foreslås derfor å kun regulere arealformålet UNB til eiendomsgrensene til 20/16, og avsette resterende areal til friluftformål.

Innenfor planområdet finnes flere viktige forekomster av naturmangfold. En som trekkes frem i innspill fra både Statsforvalter og Agder fylkeskommune er ålegressforekomsten som ligger vest i bukta i planområdet. Denne forekomsten er undersøkt av Ecofact på forespørsel av forslagstiller. Resultatet er et notat som følger med planforslaget, og en ny kartlegging av forekomsten. Planforslaget regulerer inn en hensynsone for naturvern, og tillater ikke tiltak som kan negativt påvirke ålegresset. Småbåtanlegget er også planlagt plassert lengre ut i bukta, for å unngå trafikk over ålegressforekomsten. Ålegress er også kartlagt nord i planområdet, hvilket er innlemmet med samme type hensynsone. Naturvernet i henhold til denne naturtypen anses derfor som opprettholdt.

Det er kartlagt en forekomst av den utvalgte naturtype kystlynghei innenfor planområdet. Denne forekomsten er kartlagt av Miljødirektoratet i 2021, hvor den ble registrert med tilstand dårlig, og lokalitetskvaliteten lav. Det er så senere blitt etablert et nytt kartlag, *Naturtyper – KU-verdi*, fra Miljødirektoratet, hvor kystlyngheiforekomsten innenfor planområdet er gitt svært høy verdi. Planforslaget legger til grunn at kvaliteten for kystlyngheien er lav og at aktiv skjøtsel ikke er forenelig med fritidsboliger. Det er på grunnlag av dette ikke tatt stort hensyn til naturtypen utover å beskrive hvordan opparbeidende arealer bør revegeteres for å legge til rette for kystlynghei. Det er ingen hensynsoner eller bestemmelser som omtaler naturtypen. Rådmannen ønsker derfor innspill fra øvrige offentlige instanser som besitter mer kunnskap rundt temaet. Så langt vil det foreslås å fjerne fritidsboligene planlagt opp mot Husefjell, tomt nr. 42, 43, 44 og 45, for å beholde det større sammenhengende areal som finnes her av naturtypen. Her vil det være mulig å åpne for skjøtsel av naturtypen, ettersom det da ikke vil komme i konflikt med fritidsbebyggelsen. Denne fritidsbebyggelsen har også uheldig landskapspåvirkning, samt privatiserer området opp mot Husefjell. Dette vil begrense allmennferdsel opp til dette området, som er kategorisert som et viktig friluftsområde av Fylkeskommunen.



Kartleggingen av forekomsten av kystlynghei, plassert over plankartet.

Planforslaget følger § 2-8, ledd 3 i Kystzoneplanen, hvilket krever 2 biloppstillingsplasser per fritidsbolig som etableres. I planforslaget legges det opp til at dette skal løses på egen tomt for nyetablerte fritidsboliger med kjørbare adkomst, og at resterende parkeringsplasser løses med felles parkering. Det er planlagt 50 oppstillingsplasser innenfor arealet regulert til felles parkering. Utrekningen for hvor vidt

dette dekker den nødvendige parkeringskapasiteten for planforslaget er mangelfull. Planbeskrivelsen legger til grunn at 30 plasser vil bli brukt for de nyetablerte fritidsboligene, og 2 plasser blir forbeholdt småbåtanlegget. En av de nyetablerte enhetene uten kjørbart adkomst er da ikke telt med. Det er derfor hele 32 parkeringsplasser som blir brukt av nye fritidsboliger. 16 parkeringsplasser gjenstår da til de 22 eksisterende fritidsboligene innenfor planområdet. Hvor mange av disse fritidsboligene som har kjørbart adkomst og biloppstillingsplass på egen tomt er uvisst, og ikke oppgitt i vurderingen. Det er derfor uvisst om parkeringsdekningen i planforslaget er tilstrekkelig for å tilfredsstillere parkeringskravet i Kystsoneplanen. Dette bør derfor beskrives og begrunnes ytterligere i planbeskrivelsen, eventuelt må parkeringsarealet utvides.

Samtidig er det også gjort en differensiering i Kystsoneplanens bestemmelser for parkering for boliger hvor det er flere boenheter samlet. Denne differensieringen omfatter egentlig ikke fritidsboliger. Grunnen til dette er uvisst, men rasjonale bak bestemmelsen er at ikke alle plassene vil være i bruk på samme tid, og at en plass kan være tilgjengelig for flere. Arealet brukt til parkering vil da minimeres, hvilket er ønskelig med tanke på nasjonale og regionale forventninger til planlegging. Dette rasjonale kan legges til grunn for fritidsboliger også. Det er derfor mulighet til å begrunne en lavere parkeringsdekning enn kravet for fritidsbolig tilsier, ettersom flere enheter har samlet parkering. Om kravet da er 1,5 for hver enhet, vil total behovet for oppstillingsplasser bli 66, for alle 44 fritidsboligene. 16 av plassene vil løses på egen tomt, og 2 plasser må legges til for småbåtanlegget. Totalbehovet i felles anlegget blir da 52 biloppstillingsplasser og det vil mangle kun 2 plasser i det planlagte parkeringsarealet.

Småbåtanlegget foreslått i planen følger bestemmelse § 2-10, ledd 2, punkt 5 som fastslår at nye båtplasser skal samles i et felles småbåtanlegg. Dette er for å unngå utbygging av private brygger, og en unødvendig privatisering av strandsonen. Planforslaget legger opp til 45 nye båtplasser i anlegget, hvor det forventes at 42 av disse vil bli brukt av eksisterende og nye fritidsenheter. De resterende enheten innenfor planområdet har allerede privat brygge, og antas derfor ikke å ville ha behov for å benytte småbåtanlegget. Det er derfor 3 ubrukte båtplasser, som kan benyttes av fritidsboliger utenfor planområdet.

Det følger av kystsoneplanens § 2-10 ledd 2, punkt 10 at *Tomtearealet skal ikke overstige 500 m²*. Etter en gjennomgang av størrelsene på de foreslått nye fritidsbolig tomtene, kommer det frem at flere av disse er større enn 500 m². Dette er verken opplyst om eller vurdert i planforslaget. Rådmann finner derfor ikke noe grunnlag for at tomtene må ha denne størrelsen. Det innstilles derfor på å minske tomtearealet slik at § 2-10 ledd 2, punkt 10 i Kystsoneplanen følges.

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget vil ikke få noen vesentlige økonomiske konsekvenser for kommunen. Det åpner for flere fritidsboligeiere på Hidra, hvilket kan ha noe positiv påvirkning i forhold til turist- og handelsnæringen.

Konsekvenser for barn og unge

Planforslaget legger ikke opp til noen felles lekeareal eller møteplass, ettersom det ikke er krav til dette når det planlegges for fritidsboliger. Samtidig er dette behovet dekket av friluftsområdet og tilgangen til sjø. Planforslaget omfatter rikelig med areal egnet for uorganiserte aktiviteter.

Konsekvenser for klima og miljø

Klima og miljø blir alltid påvirket når ubebygde arealer gjøres om til byggeareal. Fordelen med å bygge ut fritidsboliger på Urstadstrand fremfor et annet ubebygde areal er at området allerede er delvis bebygde. Utbyggingen er da en fortetning, fremfor å påvirke helt uberørte arealer. Planforslaget er ikke avhengig av andre større prosjekter, som fysisk og sosial infrastruktur, for å kunne være realiserbart. Dette minimerer ressursbruken planforslaget utløser.

Konsekvenser for folkehelse

Konsekvensene for folkehelse vil være positive, men kun for de nye eierne av fritidsboligene. De vil få bedre tilgang på friluftsområder og sjøen. Planforslaget vil ikke føre til noen vesentlige konsekvenser for folkehelse for den generelle befolkningen.

Konklusjon

Rådmannen innstiller på at planforslaget vedtas lagt ut til offentlig ettersyn med endringer i plankart, planbeskrivelse og illustrasjonshefte slik det fremkommer under overskriften *vurdering*.