



Arkivsak-dok. 23/04014-15
Saksbehandler Astrid Larsen

Saksgang Møtedato
Utvalg for samfunn 11.06.2024

Saksframlegg

1. gangsbehandling av detaljregulering for Andabeløy gnr. 109, bnr. 25 mfl.

Rådmannens innstilling:

Utvalg for samfunn fremmer saken og legger forslag til detaljregulering for Andabeløy gnr. 109, bnr. 25mfl., 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. Beskriv og tegn opp antall oppstillingsplasser for biler innenfor arealet med parkeringsformål.
2. Ytterligere vurdering og beskrivelse av parkeringsbehov for virksomhet innenfor kombinasjonsformålet, og legg til ny bestemmelse som hjemler dette.
3. Ytterligere beskrivelse av etablering av båtstø under bolig innenfor B/F, og vurdering av virkningen av tiltaket.
4. Bestemmelse 3.2 c) endres til *Ved søknad om rammetillatelse for B2 og B5 skal plassering av bygg i forhold til luftlinje godkjennes av netteier, Glitre Nett AS.*
5. Rekkefølgekrav skal suppleres med følgende bestemmelse: *Før utbygging innenfor planområdet skal det etableres ny vannledning som vist i «vedlegg 6 VAO-plan».*
6. Ny § 3.10: *Flekkefjord kommune forutsetter bruk av utbyggingsavtale i forbindelse med at det legges ned oppgradert vannledning innenfor planområdet. Avtalen inngås mellom utbygger og Flekkefjord kommune.*

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

Vedlegg

- Planbeskrivelse - Detaljregulering Andabeløy gnr. 109, bnr. 25 mfl.
- Vedlegg 1 - Plankart Detaljregulering Andabeløy gnr. 109, Bnr. 25 mfl.
- Vedlegg 2 - Planbestemmelser Detaljregulering Andabeløy gnr. 109, bnr. 25 mfl.
- Vedlegg 3 Oppsummering merknader og vurdering
- Vedlegg 4 - Risiko- og sårbarhetsanalyse

Vedlegg 5 - illustrasjonsprosjekt
Vedlegg 6 - VAO-plan
Vedlegg 7 - Terrengprofiler -vegskisse
Vedlegg 8 - Miljørapport

Planforslaget

Forslag til Detaljregulering for Andabeløy gnr. 109, bnr. 25 mfl. (PlanID: 4207_202308) ble mottatt fra Arkit Arealplan AS den 24.04.2024. Forslaget som foreligger til 1. gangsbehandling består av følgende juridisk bindende plandokumenter etter plan- og bygningsloven § 12-4:

- Plankart i målestokk 1:1000, datert 19.04.2024
- Reguleringsbestemmelser, datert 19.04.2024
- Planbeskrivelse, datert 19.04.2024

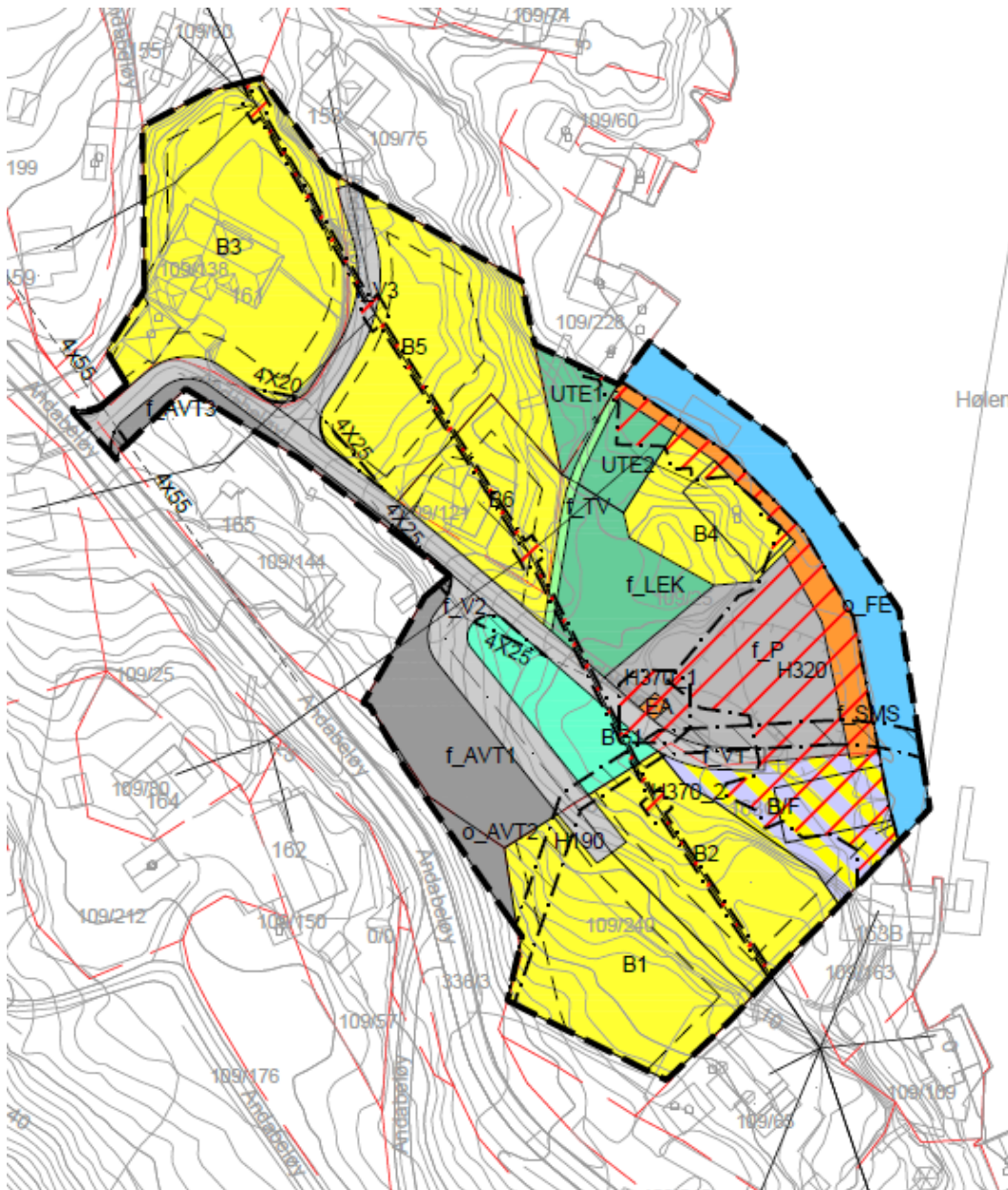
Andre plandokumenter:

- Illustrasjonshefte
- Merknader til oppstart og vurdering
- ROS-analyse
- VAO-plan, datert 21.03.2024
- Terrengprofiler – vegskisse
- Miljørapport

Saken kort fortalt

Formålet med planen er å etablere nye boliger i et område som ligger i nær tilknytning til eksisterende boliger. Planforslaget åpner for å etablere fem boliger, et med kombinasjonsformål med forretning, samt endring av en eldre eksisterende sjøbod til boligformål. Området er regulert til boligformål i overordnet plan, hvor byggegrense er lagt i vannkanten.

Planforslaget etablerer et lekeareal sentralt innenfor planområdet, for å imøtekomme barn og unges interesser. Det etableres også felles parkeringsplass, på et allerede planert areal. Eksisterende bryggekant i betong reguleres til felles småbåtanlegg. Det blir kun gjort endringer på denne bryggekanten i forhold til virksomheten i første etasje i kombinasjonsformål boligen. Tilgang med båt er essensielt for bedriften som skal holde til her, og tiltaket som gjennomføres vil ha direkte tilknytning til sjø.



Utklipp av plankartet

Bakgrunn

Planområdet er lokalisert på Andabeløy, og henvender seg mot Hølen, en kil mellom hovedøya og Terneholmen. Planområdet består av 5 eiendommer, med gnr./bnr.: 109/25, 109/240, 109/121, 109/138 og 109/228. Området har ingen eksisterende reguleringsplan. Kommunedelplanen for Kystsonen er den overordnede planen, hvor området er regulert til boligformål. Planforslaget er i tråd med overordnet plan.

Planforslaget omhandler tre eksisterende bygninger, hvor to er og forblir boliger. Den siste eksisterende bygningen er benyttet som naust, men skal kunne søkes brukt til bolig. Planforslaget legger også til rette for etableringen av fire nye boliger. Den ene av disse ligger helt ned mot sjøen, hvor det blir etablert en virksomhet i 1. etasje. Denne boligen blir derfor regulert inn som kombinasjonsformålet, bolig/forretning. Virksomheten som skal holde til her er drevet av tiltakshaver, som også blir eier av boligen. Bedriften som drives er et dykkerselskap, som ikke skaper støy eller fører til større mengde trafikk inn i området. To av de resterende boligene krever opparbeidelse av tomtearealet. Den siste boligen skal etableres på allerede planert tomt.

Allerede eksisterende vegareal blir også regulert inn i planen, og en ny vei etableres opp til to av boligene. Felles lekeareal og parkerings areal plasseres sentralt i planområdet. Den eksisterende betongbryggen ut mot sjøen videreføres. Det gjøres kun endringer her i forhold til dykkerbedriften i boligen med kombinasjons formål. Her skal deler av bryggen fjernes, slik at 1. etasje kan fungere som en båtstø under boligen. Dette er et tiltak som vil ha direkte tilknytning til sjøen, ettersom det vil graves ut fra bryggen og sjøen vil strømme inn i under boligen. En felles turveg etableres langs lekearealet og helt ned til sjøen. Uteoppholdsarealet mellom B4 og B5 er tiltenkt naustene på eiendom 109/228, som ligger utenfor planområdet. En av eierne av eiendommen er også eier av 109/138 og 109/25, som begge ligger innenfor planområdet.

Planforslaget vil føre til behov for etablering av en trafostasjon. Denne har fått en tilhørende hensynssone. Plankonsulent har også vært i kontakt med Glitre nett AS ettersom det går en luftlinje gjennom planområdet. Denne ligger inne i plankartet med hensynssone.

Planforslaget er utarbeidet av Arkit Arealplan AS. Tiltakshaver er Tommy Øysæd.

Prosess

Planinitiativet ble fremlagt for kommunen 04.12.2023, og oppstartsmøte ble avholdt 19.12.2023. Det er tidligere søkt om oppføring av boligen med kombinasjonsformål gjennom dispensasjon. Det ble da heller anbefalt å utarbeide en reguleringsplan for hele området for å legge til rette for en helhetlig og forutsigbar utbygging av området.

Varsel om oppstart av planarbeidet ble sent ut 02.01.2024, med frist for innspill satt til 26.01.2024. Ved utløpt frist var det kommet inn 8 innspill til planen. Disse er kommet fra Direktoratet for samfunnsberedskap, Fiskeridirektoratet, Glitre Nett AS, Kystverket, Norges vassdrag- og energidirektorat, Statsforvalter i Agder, Agder Fylkeskommune og Åse Scheie på vegne av Frank og Mette Syvertsen (naboer).

Referat av merknadene samt kommentarer fra regulant om hvordan planforslaget forholder seg til merknadene, følger som eget vedlegg «Vedlegg 3 – «Oppsummering merknader og vurdering». Rådmannen støtter plankonsulentens vurdering av innspillene, og vil utdype der hvor det er nødvendig i vurderingen i saksframlegget.

Vurdering

Kommunedelplanen for Kystsonen er den overordnede arealplanen for planområdet. Arealformålet for området i kystzoneplanen er boligformål, samt en detaljeringssone, som hjemler eksisterende reguleringsplan. Detaljeringssonen hjemler reguleringsplanen for Fylkesvei 4128. Planforslaget er dermed i tråd med overordnet plan. En mindre del av planområdet i nord har hensynssone H570_28, for bevaring av kulturmiljø. Som påpekt i planbeskrivelsen er § 2-6, § 2-8, § 2-9 og § 2-10 viktige bestemmelser og dermed vurderingskriterier i forhold til planforslaget. Bestemmelse § 2-10 fremlegger forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner. Det er mange forhold som tas opp i denne bestemmelsen hvor alle er belyst i planbeskrivelsen til planforslaget.

Et viktig forhold som skal avklares i reguleringsplaner jf. § 2-10 er f) landskapsvirkninger og p) strøksvurdering. Strøksvurderingen gjort i planforslaget beskriver en byggestil som er tradisjonell og tidløs, hvor plassering av boliger er gjort på grunnlag av å maksimere sollys og utsikt. En mindre del av planområdet er innenfor H570_28, hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Hensynssonen inneholder flere SEFRAK-registrerte bygninger. Ingen av disse er innenfor planområdet, men bør hensyn tas ettersom de ligger i relasjon til dette området. Det tradisjonelle uttrykket vist til i planforslaget blir opprettholdt med bestemmelser om saltak, og med krav om 30 graders takvinkel. Dette er et viktig grep

for å få den nye bebyggelsen til å harmonere med den eksisterende. Et annet viktig strøkspreg er plasseringen av bebyggelsen i landskapet. Dette er også beskrevet i planforslaget, samt skal avklares i reguleringsplaner jf. kystsoneplanens bestemmelser. Slik den foreslåtte bebyggelse er plassert i illustrasjonshefte følger den i stor grad det eksisterende terrenget. Dette blir et viktig grep for å hensynte landskap og strøkspreget.

§ 2-6 setter krav om minste uteoppholdsareal (MUA) til nye boliger, samt krav til areal for lek. MUA kravet pr. boenhet er på 100 m², som enten kan løses på egen tomt eller i felles areal. Planforslaget har en bestemmelse som fastsetter at 100 m² MUA skal løses på den enkeltes boligtomt, hvilket oppfyller kravet. Areal for lek regnes også med i MUA, hvilket betyr at planforslaget legger opp til mer MUA enn det Kystsoneplanen krever, hvilket er positivt. Kravet om lekeareal trer i kraft når det planlegges for 4 boenheter eller flere, hvilket planforslaget gjør.

I Kystsoneplanen er det jf. § 2-8 krav om 2 oppstillingsplasser per boenhet. Det er dette planforslaget legger til grunn for parkeringsdekning. Planbestemmelsene åpner for at parkering kan løses på egen tomt, også i form av garasje eller carport, eller på felles parkering. Planforslaget legger ikke frem antall tilgjengelige oppstillingsplasser innenfor arealet med parkeringsformål. Det er dermed uvisst om det er tilstrekkelig med oppstillingsplasser innenfor fellesparkeringen. Dette må derfor oppgis i planbeskrivelsen, og eventuelt vises i plankartet.

Planbeskrivelsen viser også til at det sikres 1 oppstillingsplass per 100 m² BRA for andre formål. Det er usikkert hvilke formål som menes med «andre formål». Det er også ingen bestemmelse som omtaler dette i planforslaget, kun krav til parkering for boenheter. Forretningsarealet innenfor kombinasjonsformålet vil behøve oppstillingsplasser, og hvor mange dette er må ytterligere vurderes. Følges kravet i Kystsoneplanen skal det kreves 3 oppstillingsplasser per 100 m². Ettersom det legges til grunn at virksomheten innenfor kombinasjonsformålet ikke fører til store trafikkmengder kan det antas at det ikke er et stort behov for parkeringsplasser. Det er da en mulighet til å gå ned på kravet, men dette må beskrives og vurderes i planforslaget.

Kystsoneplanen setter krav til avklaring og vurdering av miljøkvaliteter og bevaring, jf. § 2-9 i bestemmelsene. Planforslaget gjør dette gjennom en miljørapport som er utarbeidet av plankonsulentens biolog og med befaring av kulturminner og kulturmiljø av Agder fylkeskommune. Miljørapporten fremlegger flere registrerte hensyn i nærheten av planområdet, hvor alle er fuglearter. Videre er det foretatt en feltundersøkelse av planområdet og nærliggende landskap. Konklusjonen fra rapporten er at endringene planforslaget legger opp til ikke har negativ påvirkning på rødlista arter, livsmiljø og naturtyper. Konklusjonen er vurdert til overveiende sannsynlig, og det legges derfor ikke opp til noen avbøtende tiltak. Befaringen av Agder fylkeskommune resulterte i konklusjonen at planforslaget sannsynligvis ikke vil ha noen virkning på kulturminner eller kulturmiljø. Planforslaget forutsetter på tross av dette at Kulturminnelovens § 8 anvendes i forbindelse med bygging eller om det senere oppdages noe av interesse. § 2-9 ansees derfor som oppfylt i planforslaget.

Planforslaget legger opp til tiltak i direkte tilknytning til sjøen, gjennom etableringen av båtstø under boligen innenfor B/F formålet. I merknaden fra Fiskeridirektoratet understrekes behovet for å unngå sprenging, mudring og utslipp i sjø. Plankonsulent svarer at det ikke legges opp til tiltak i sjø, men beskriver eller vurderer ikke dette ytterligere. Rådmannen vil derfor be om ytterligere beskrivelse og grundig vurdering av tiltaket. Slik det foreligger nå er det mangel på grunnlag til å fastslå at tiltaket ikke fører til sprenging, mudring eller utslipp i sjø.



Eksiterende bryggekant

Illustrasjon av tiltaket, hentet fra illustrasjonshefte til planforslaget.

Planforslaget legger opp til at behovet for endring i energikapasiteten og effektbehovet skal tas ytterligere stilling til i byggesaken til B2 og B5. Dette er grunnet uvissheten rundt strømbæreevnen til luftlinjen i området. Planforslaget åpner muligheten for at kapasiteten må utbedres, med å regulere inn areal for en energistasjon og § 3.2 c) i planbestemmelsene. Bestemmelsen krever avklaring i forhold til behovet for flytting av luftlinjen før rammetillatelse kan gis for B2 og B5. I korrespondanse mellom Glitre Nett AS og plankonsulent fremkom det at Glitre Nett AS anbefaler å søke om flytting av luftlinjen, og at ny kabel graves ned i grunnen. Rådmannen anbefaler derfor å endre utformingen av bestemmelsen, slik at det kreves godkjenning, ikke kun avklaring, av Glitre Nett AS før rammetillatelse kan foreligge.

I planbeskrivelsen vises det til behov for oppgradering av offentlig vannledning gjennom planområdet til Ternholmen. For å sikre at oppgraderingen utføres før boligene etableres anbefaler rådmannen at det medtas en rekkefølgesbestemmelse som konstaterer dette. Rådmannen foreslår en slik bestemmelse: *Før utbygging innenfor planområdet skal det etableres ny vannledning som vist i vedlegg 6 VAO-plan.* Dette tiltaket vil kreve en utbyggingsavtale mellom utbygger og Flekkefjord kommune, hvor det bl.a. tas stilling til avtalemotell og kostnadsfordeling samt krav til utførelse etter kommunalteknisk norm.

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget vil få økonomiske konsekvenser for kommunen, ettersom det planlegges å skrive ut offentlig vannledning i området.

Konsekvenser for barn og unge

Planforslaget legger opp til etablering av et lekeareal sentralt innenfor planområdet. Dette er positivt for alle barn og unge som bor innenfor og i nærheten av planområdet. Det er ingen lekeplasser eller møteplasser innenfor 5 minutters gange fra planområdet, og Kystsoneplanen har krav om etablering av lekeareal ved utbygging av 4 eller flere boenheter.

Konsekvenser for klima og miljø

Klima og miljø blir alltid påvirket når ubebygde arealer gjøres om til byggeareal. Fordelen med å planlegge på dette planområdet fremfor et annet ubebyggt areal er at området allerede er delvis bebyggt og opparbeidet. Utbyggingen er da en fortetning, fremfor å påvirke helt uberørte arealer.

Konsekvenser for folkehelse

Konsekvensene for folkehelse vil være positive, for de nye og eksisterende eiere av boliger på Andabeløy. De vil gjennom planforslaget få bedre tilgang til sjø og utearealer i relasjon til sjøen. Etableringen av flere boliger, hvilket kan føre til en økning i fastboende på Andabeløy kan være positivt for det sosiale livet og sammensetningen ute på øyen.

Konklusjon

Rådmannen innstiller på at planforslaget vedtas lagt ut til offentlig ettersyn med endringer i planbestemmelsene slik det fremkommer under overskriften *vurdering*.