

PLANINITIATIV

Detaljregulering Midtbø 52, gnr. 59 bnr. 52



PLANID | **202412**

Flekkefjord kommune

DATO

28.01.2025

VÅR REF

01/3500, 649300



Plannavn	Detaljregulering Midtbø 52, gnr. 59 bnr. 52
Arkivsak ID	649300 (Asplan Viak)
PlanID	4207_202412
Oppdragsgiver	Sletteveien 9 AS
Oppdragsgivers kontaktperson	Tommy Imhof
Plankonsulent	Egðastrek og Asplan Viak
Plankonsulents kontaktperson	Asplan Viak v. Torhild Hessevik Eikeland

1	Formålet med planen	3
2	Redegjørelse for planområdet	3
2.1	Planavgrensning og lokalisering	3
2.2	Beskrivelse av planområdet	4
2.3	Beskrivelse av nærområdet og omgivelsene	5
3	Plansituasjon og overordna føringer	7
3.1	Nasjonale og regionale føringer for planarbeidet	7
3.2	Kommunedelplan for Åna-Sira	7
3.3	Gjeldende reguleringsplaner i området	8
4	Kort presentasjon av prosjektet/prosjektidéen	8
4.1	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	8
4.2	Utbyggingsvolum og byggehøyder	8
4.3	Funksjonell og miljømessig kvalitet	8
5	Virkninger på omgivelsene	8
6	Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	8
7	Samfunnssikkerhet, risiko- og sårbarhet	9
8	Planprosess, medvirkning og samarbeid	10
9	Forskrift om konsekvensutredninger	11
9.1	Vurdering etter §6	11
9.2	Vurdering etter §7	11
9.3	Vurdering etter § 8	11
10	Vedlegg	11

1. Formålet med planen

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav a)

Formålet med planen er å omgjøre eksisterende nedlagt skole til hotell, i kombinasjon med bolig og lager. Det foreligger allerede en dispensasjon for parkeringsplasser på tomten, hvor det kan etableres bobilparkering og el-billadere i tillegg til parkeringsplasser for personbiler. Det som er godkjent gjennom dispensasjon, skal i hovedsak innarbeides i planforslaget. Dispensasjonen gjelder sak. 22/02850 og ble først behandlet i utvalg for samfunn den 15.11.22, hvor den ble enstemmig vedtatt. Dispensasjonen ble påklaget, og klagen ble tatt delvis til følge jf. vedtak i UA 07.02.23, hvor det ble satt vilkår om at levegg mot gbnr. 59/3 skal oppføres. Saken ble sendt videre til Statsforvalteren for endelig klagebehandling, hvor kommunens vedtak ble opprettholdt.

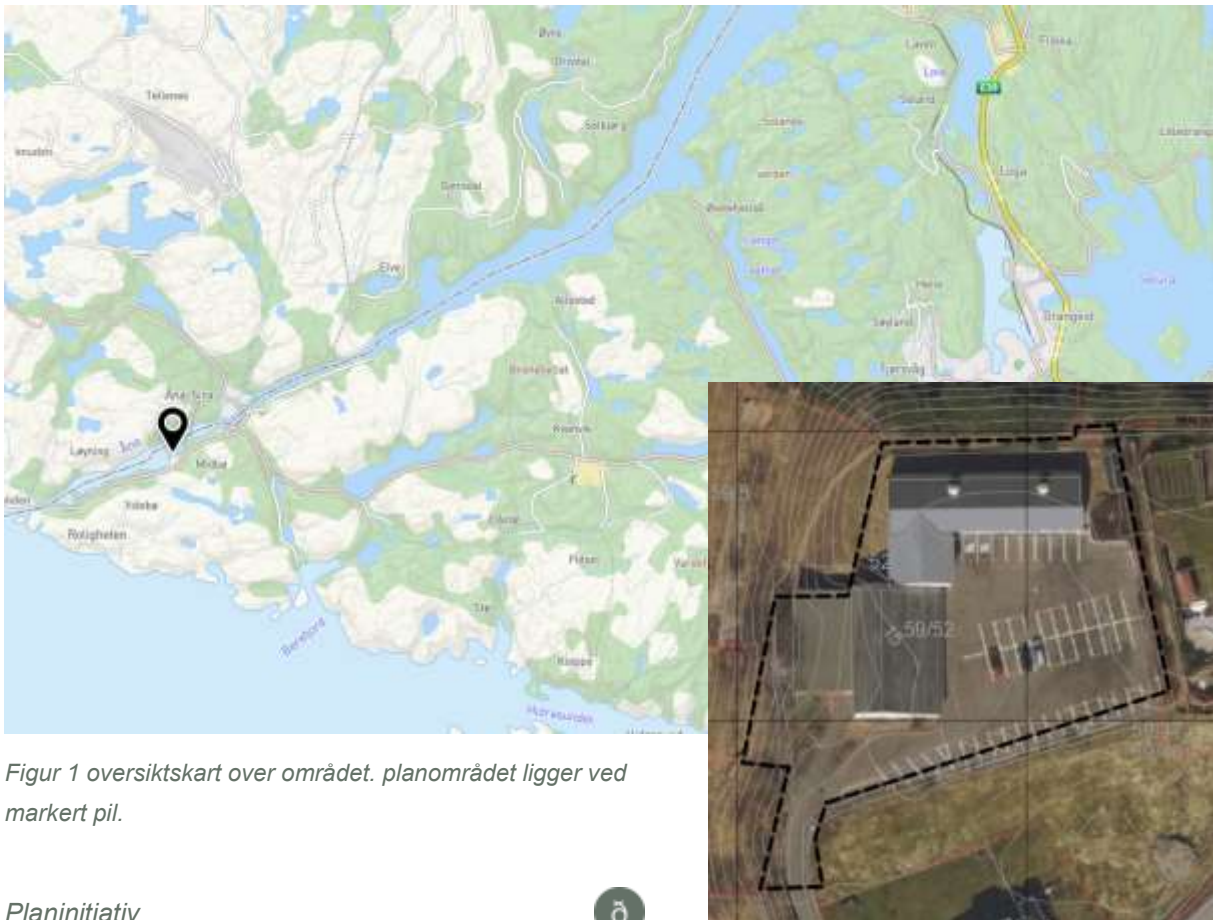
Fremtidige arealformål vil da være fritids-/og turistformål- hotell kombinert med bolig og lager. I tillegg kommer parkeringsplasser for personbiler og bobiler, og renovasjonsanlegg.

2. Redegjørelse for planområdet

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav b)

2.1. Planavgrensning og lokalisering

Planområdet omfatter eiendom 59/52, og er på ca. 3,2 daa. Området ligger ca. 14 km vest for Flekkefjord sentrum i luftlinje og ligger i tettstedet Åna-Sira som grenser til Sokndal kommune i nord.



Figur 1 oversiktskart over området. planområdet ligger ved markert pil.

2.2. Beskrivelse av planområdet

Planområdet består i dag av en nedlagt skole med tilhørende parkeringsplasser. Skolebygget står tomt i dag og skal omgjøres til hotell. Området er i stor grad bebygd, og eiendommen har i stor grad tette flater. Parkeringsplassene brukes i dag til parkering for turområdet ved Brufjell. FV4142 ligger langs planområdet som har en ÅDT på 150. Planområdet ligger i et tettsted, og like i nærheten av et svært populært turområde på Brufjell.

Innenfor planområdet er det svært flatt, da dette området er opparbeidet til skole og parkering. Nord og vest for planområdet går det omtrent 15 meter ned til sjøen i en nokså bratt stigning. Sørsiden av området består hovedsakelig av fjell landskap.



Figur 2 Viser terrengprofil gjennom planområdet fra nordøst til sørvest. Grå prikk viser hvor i høydekurven som er markert, dette viser at innenfor planområdet (stiplet linje) er det relativt flatt, med en liten helning mot sørvest.

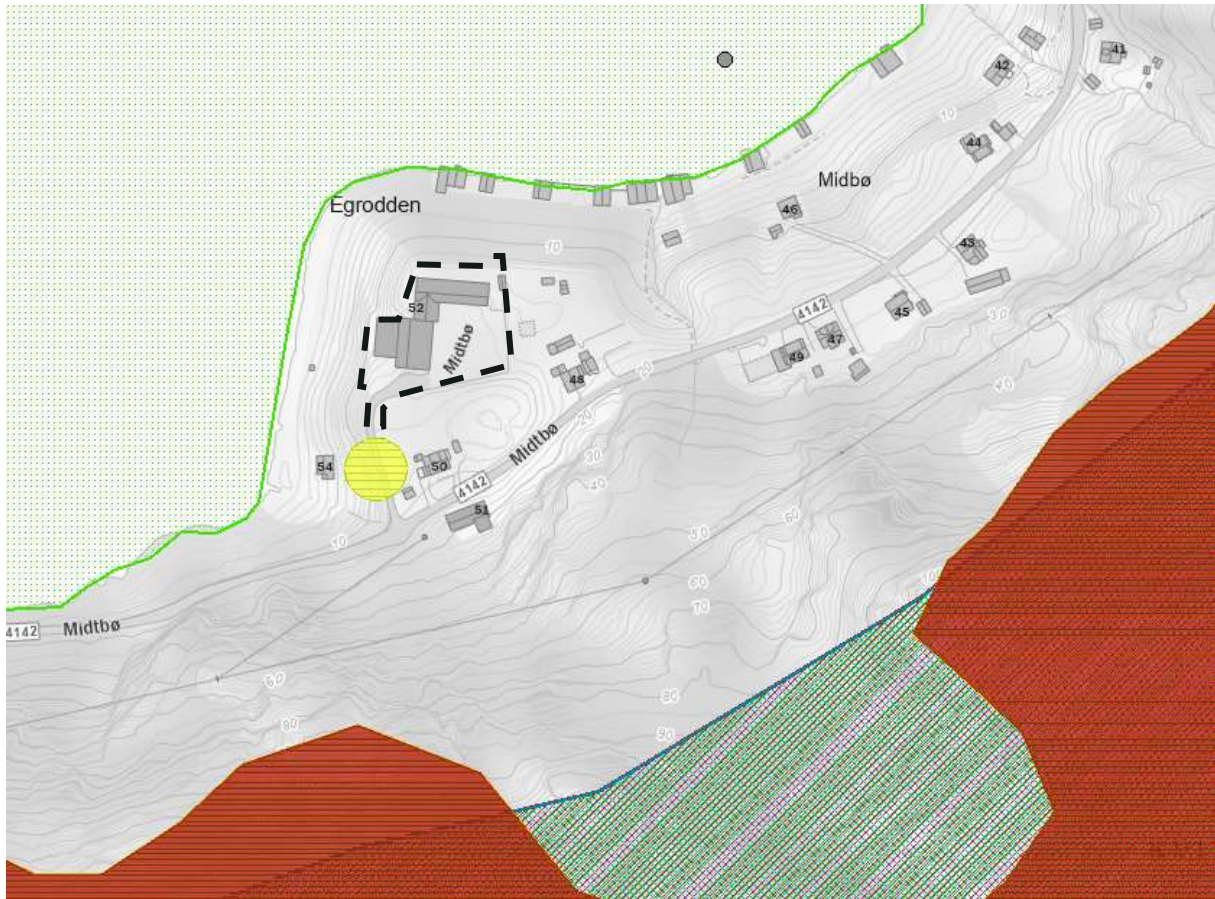
Planområdet ligger ca. 50 meter fra sjøen, og er da innenfor 100-metersbeltet fra sjø. Området ansees i dag som bebygd. Det er etablerte båthus nord for planområdet. Det ansees derfor ikke at intensjonen i PBL §1-8 tilsesettes ved tiltak innenfor planområdet, ved å omgjøre skolebebyggelsen om til hotell. Tiltaket vil ikke føre til at særlige hensyn til natur- eller kulturmiljø, friluftsliv landskap eller andre allmenne interesser blir vesentlig tilsidesatt. Det er ikke noen kjente friluftslivsinteresser innenfor planområdet.

Innenfor planområdet er det ikke etablert vegetasjon, dette området består av asfalt og eksisterende bebyggelse. Nord for planområdet er det etablert et skogsbelte som virker som et skille mellom den nedlagte skolen og båthusene nede ved sjøen.

Det er etablert avkjørsel fra fylkesveg 4142 som skal benyttes videre i planforslaget.

2.3. Beskrivelse av nærområdet og omgivelsene

En utsjekk i naturbase viser at det er noen store gamle trær ved innkjørselen til planområdet. Fjorden er en viktig naturtype – «Fjorder med naturlig lavt oksygeninnhold i bunnvannet». Sør for planområdet ligger Flekkefjord landskapsvernområde, som omfattes av verneplan for nasjonalparker og andre større verneområder. Der er det også et større område med kystlynghei. Selve planområdet har ingen naturområder.



Figur 3 Viser naturtyper og arter i området. Plangrensen er markert med stiplet strek. Rødt område er kystlynghei, blågrønt skravert område er Flekkefjord landskapsvernområde, grønt område er fjorder med naturlig lavt oksygeninnhold i bunnvannet og gul sirkel er store gamle trær. Kartkilde: naturbase kart.

Ifølge riksantikvarens database «Askeladden», grenser planområdet til et automatisk fredet kulturminne. Dette er registrert som et tidligere bosted og aktivitetsområde fra 1800-tallet.



Figur 4 Viser avgrensingen for kulturminnet. Plangrensen vises som stiptet strek. Kartkilde: Askeladden.

Det er ikke utarbeidet støysonekart for fylkesvegen forbi planområdet. Veggen har en lav trafikkmengde, og det vurderes overordnet at støy fra veg ikke vil være til sjenanse i planområdet.

3. Plansituasjon og overordna føringer

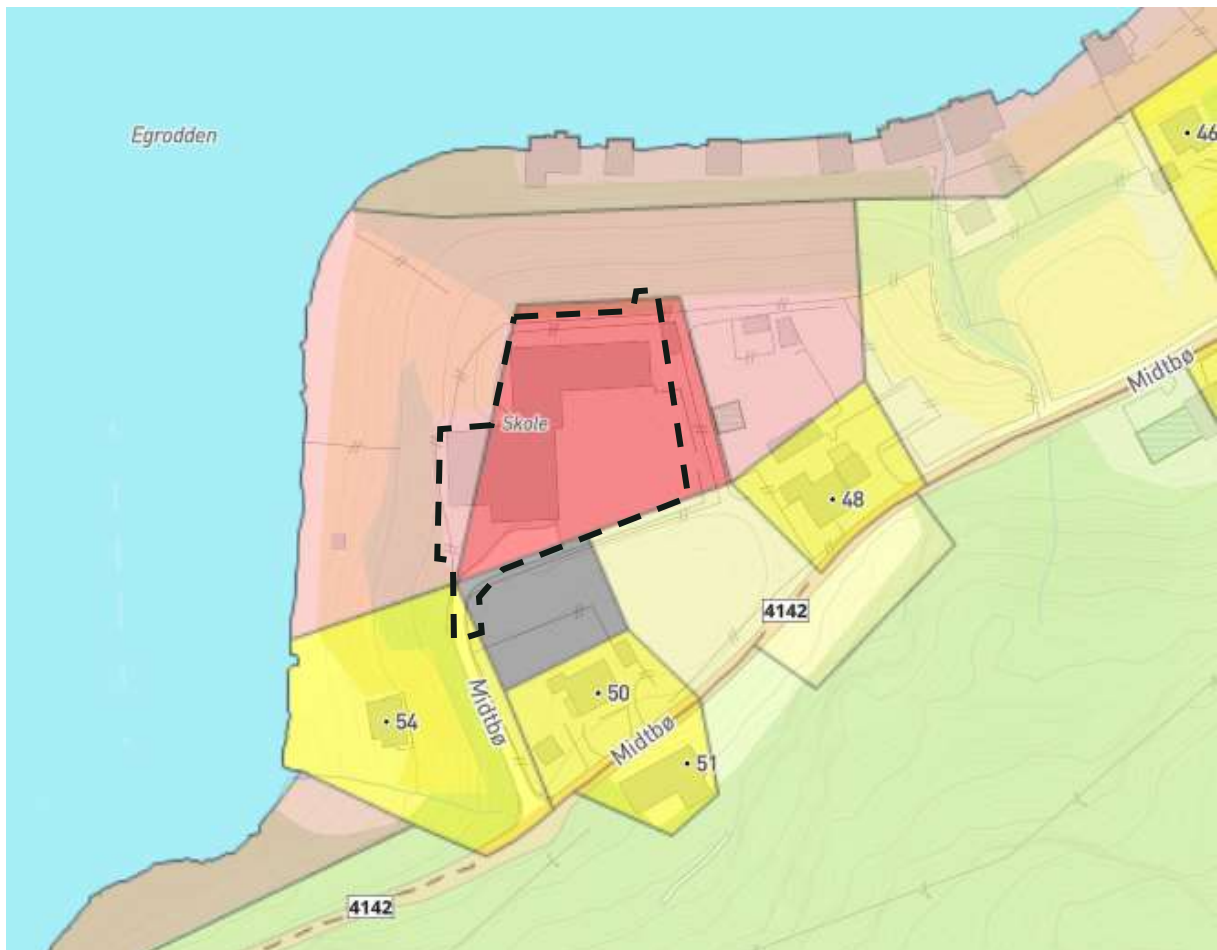
(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav g)

3.1. Nasjonale og regionale føringer for planarbeidet

- Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)
- Byggeteknisk forskrift (TEK17)
- Statlige planbestemmelser (SPB) og planretningslinjer (SPR)
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Listen er ikke uttømmende.

3.2. Kommunedelplan for Åna-Sira

Planområdet omfattes av kommunedelplanen for Åna-Sira, planid 4207_200710, vedtatt 30.08.2007. Området er avsatt i kommunedelplanen til eksisterende offentlig bygning, og fremtidig offentlig bygning rundt. Ønskede tiltak er ikke i tråd med kommunedelplanen.



Figur 5 Viser utsnitt av kommunedelplanen i området, plangrensen vises med stiplet strek.

3.3. Gjeldende reguleringsplaner i området

Området omfattes ikke av gjeldene reguleringsplaner. Det er heller ingen kjente pågående reguleringsplaner i nærområdet.

4. Kort presentasjon av prosjektet/prosjektidéen

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav c, d og e)

4.1. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planen er å omgjøre den gamle skolen til hotell i kombinasjon med bolig og lager, samt at eksisterende parkeringsplasser blir tilrettelagt for bobiler og personbiler. Skolebygget er tenkt beholdt og renoverert innvendig, slik at det blir egnet for aktuell bruk. Det vil ikke være store endringer utvendig. Det er p.t ikke noen konkrete planer om fasadeendringer.

4.2. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det er ikke planlagt noen større utbygginger innenfor planområdet. Tanken er å beholde eksisterende bygningsmasse som skal renoveres. Høyder og volumer vil derfor beholdes slik det fremstår i dag.

4.3. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Adkomsten til området vil være via fylkesveg 4142. Eksisterende avkjørsel er tenkt benyttet.

Området ligger nord for et høyere fjellterreng, og er plassert ved fjorden i nord og vest. Det er gode solforhold på sommerstid, mens på vinterstid kommer ikke solen til på området.

5. Virkninger på omgivelsene

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav b og f)

Planforslaget vil i hovedsak medføre innvendig ombygging av skolebygget til hotell, men kan medføre noen fasadeendringer som kan medføre en estetisk påvirkning på omgivelsene. Det er ikke noen konkrete planer om mulige fasadeendringer, dette vil komme frem av planforslaget.

Tiltaket vil medføre økt trafikk på fylkesvegen 4142.

Virkningene av å gjøre dette om til et hotell kan være økt turisme og flere som vil ferdes ved turområdet i Brufjell da det vil få en større tilgjengelighet ved parkeringsplasser og overnattingsplasser. Området ved Brufjell er et nasjonalt verneområde og ved økt tilrettelegging for turisme kan dette gjøre at verneområdet får økt slitasje.

6. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav h)

Tiltaket vil være innenfor 100-metersbeltet fra sjø, men det tilrettelegges kun for en innvendig omgjøring av eksisterende skolebygg, slik at bygget blir egnet som et hotell.

7. Samfunnssikkerhet, risiko- og sårbarhet

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav i)

Det vil bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse gjennom planarbeidet, som vil belyse utfordringer og løsninger for å forebygge risiko- og sårbarhet. Risiko- og sårbarhetsanalysen utarbeides etter DSBs mal med oppsett som baserer på foreliggende kjent kunnskap og kilder, samt utdrag fra nødvendige avklaringer og utredninger gjort i forbindelse med planarbeidet. Det legges ikke til rette for virksomhet med spesiell brann-, utslipps- eller eksplosjonsfare i området.

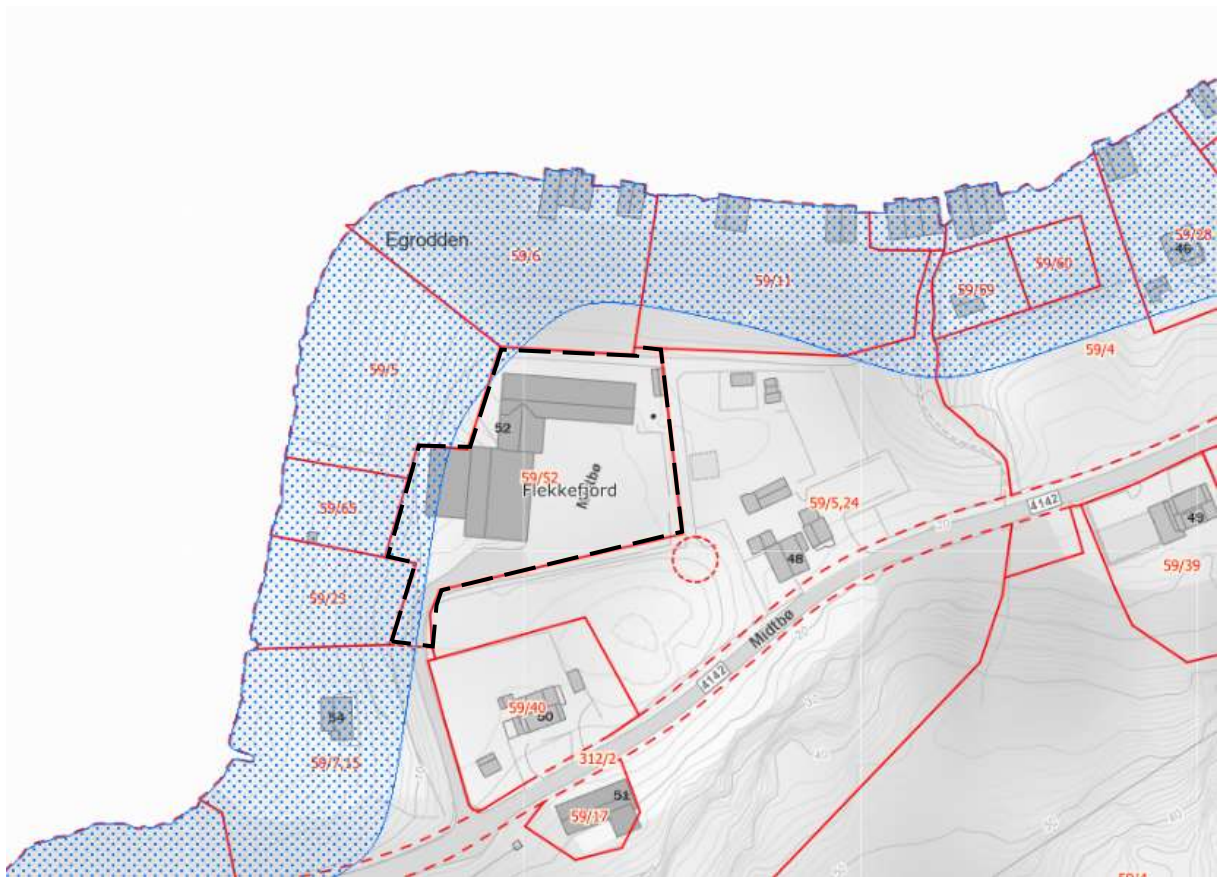
Berggrunnen består av Anortositt, overveiende massiv til dels leukonorittisk. Dette er en vanlig bergarttype i området.

Området omfattes av aktsomhetsområde for snøskred i sikkerhetsklasse S3, som vil være den sikkerhetsklassen som hotellet befinner seg i. Da dette vil være et overnattingssted hvor det normalt oppholder seg mer enn 25 personer. Dette er en aktsomhetsone. Erfaringsmessig er ikke snøskred en reell problemstilling i dette området.



Figur 6 Viser aktsomhetsområde for snøskred S3 (rød skravur) og steinsprang svart skravur. Kilde NVE.

En mindre del av området omfattes også av aktsomhetsområde for kvikkleireskred.



Figur 7 Viser aktsomhetsområde for kvikkleireskred som blå skravur. Kilde NVE.

8. Planprosess, medvirkning og samarbeid

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav j og k)

Planarbeidet varsles til alle berørte offentlige og statlige organer, parter, naboer og gjenboere.

Følgende instanser vurderes å være naturlig å varsle (listen er ikke uttømmende):

- Flekkefjord kommune (aktuelle enheter)
- Statsforvalteren i Agder
- Agder fylkeskommune
- Agder brann og redning
- Andre fagmyndigheter, lag og organisasjoner (iht. kommunens varslingsliste)
- Naboer og andre nærliggende boliger og eiendommer

Det legges opp til medvirkning gjennom ordinær planprosess og saksgang. Alle instanser vil ha mulighet til medvirkning knyttet til planvarsel og høring og offentlig ettersyn i form av merknader. Planvarsel og offentlig ettersyn/høring kunngjøres på kommunens hjemmeside, i tillegg til i avisen Agder. Berørte instanser og andre interesserte vil i tillegg varsles direkte.

Det søkes samarbeid med interessenter, naboer, fagmyndigheter eller andre fagkyndige ved behov.

9. Forskrift om konsekvensutredninger

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav l)

9.1. Vurdering etter §6

Bokstavledd a) og c) i § 6 er ikke relevante for plantiltaket. Iht. forskriftens §6 b), skal reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I, alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller planmelding. Planforslaget tilrettelegger for å omgjøre et eldre skolebygg til hotell. Det vurderes at planen ikke omfattes av noen punkter i vedlegg I. Vi vurderer derfor at planen ikke vil utløse kravet om KU etter forskriftens § 6, første ledd, bokstav b.

9.2. Vurdering etter §7

Planen omfattes ikke av tiltak i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven, eller andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtas av departementet. Vi vurderer derfor at plantiltaket ikke utløser kravet om KU etter forskriftens § 7.

9.3. Vurdering etter § 8

Plantiltaket faller ikke inn under ordlyden i §§ 6-7. Det er benyttet nasjonale registre og andre kilder for innhenting av kunnskap og informasjon ved dette stadiet av planarbeidet.

10. Vedlegg

- *Planavgrensning i SOSI*