



PLANINITIATIV

Detaljregulering Andabeløy gnr.
109 bnr. 110



PLANID

4207_202501



Kontaktinfo

Mj@arkit.no

51405016



Adresse

Holamoen 3, 4460 Moi

ANSVARLIG

Plannavn	Detaljregulering Andabeløy gnr. 109 bnr. 110
Erstatter gammel plan	Nei
PlanID	4207_202501
Oppdragsgiver	Sigurd Tobiassen sigurd.tobiassen@fellesforbundet.org
Plankonsulent	Arkit Arealplan v/ Marius Janvin Rosenblad mj@arkit.no

Dokumentene tilhørende Detaljregulering Andabeløy gnr. 109 bnr. 110 er utarbeidet i av Arkit Arealplan AS. Opphavsretten tilhører Arkit Arealplan AS. Dokumentet skal kun benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver.

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 Sigurd Tobiassen, planinitiativ med forespørsel om invitasjon til oppstartsmøte.

Planinitiativet gjelder oppstart av privat detaljregulering for eiendom gnr/bnr 109/110 på Andabeløy i Flekkefjord kommune

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

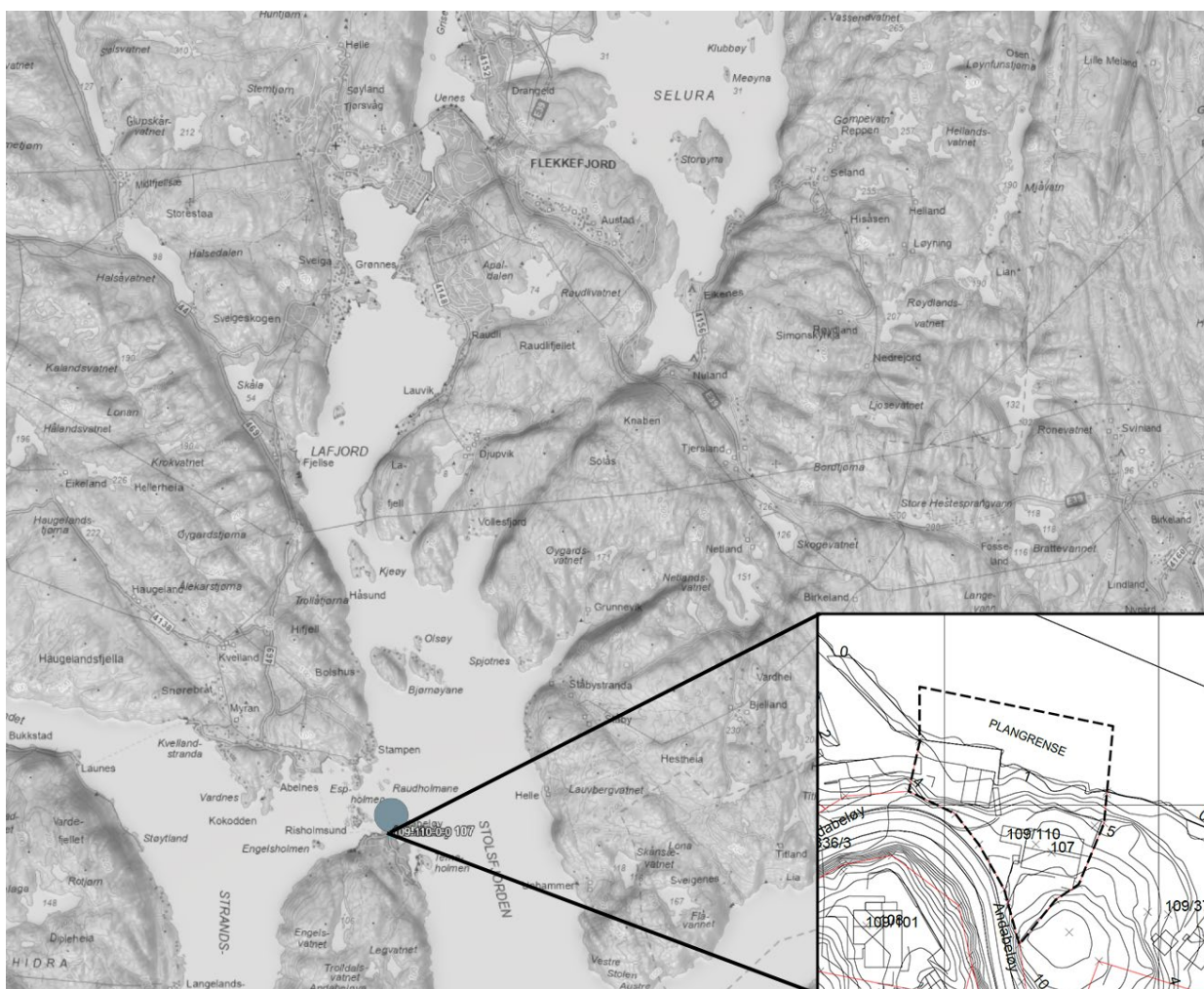
(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV A)

Forslagsstiller har til hensikt å endre bruken for 2. etasjen av eksisterende sjøhus til bolig i tråd med kommunedelplan for kystsonen sitt avsatte formål. Dette innebærer at sjøhusets tak skal heves ca. 1 meter, samt utvide byggets bredde med ca. 1,2 meter, fordelt mellom øst og vest (ca. 60cm hver side). Første etasjen har i dag delt bruksrett mellom tiltakshaver og grunneier. Bruken er lager-/bodareal hvor de rår over 20m² hver. Første etasje med dagens bruk forblir dermed uendret. I tillegg er det ønskelig å utvide dagens brygge ca. 10 meter langs land mot øst. Eiendommen skal fradeles slik at sjøhuset med bolig får eget bruksnummer. Det er gitt tinglyst vegrett via eksisterende adkomst til sjøhuset gjennom eiendommene gnr/bnr 109/88 og 109/130.

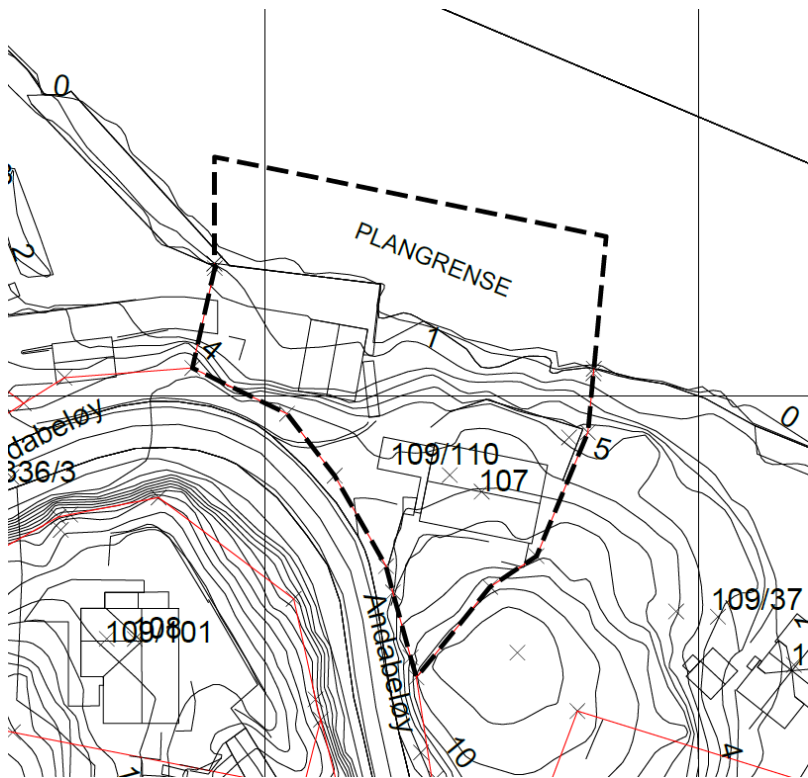
1.3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV B)

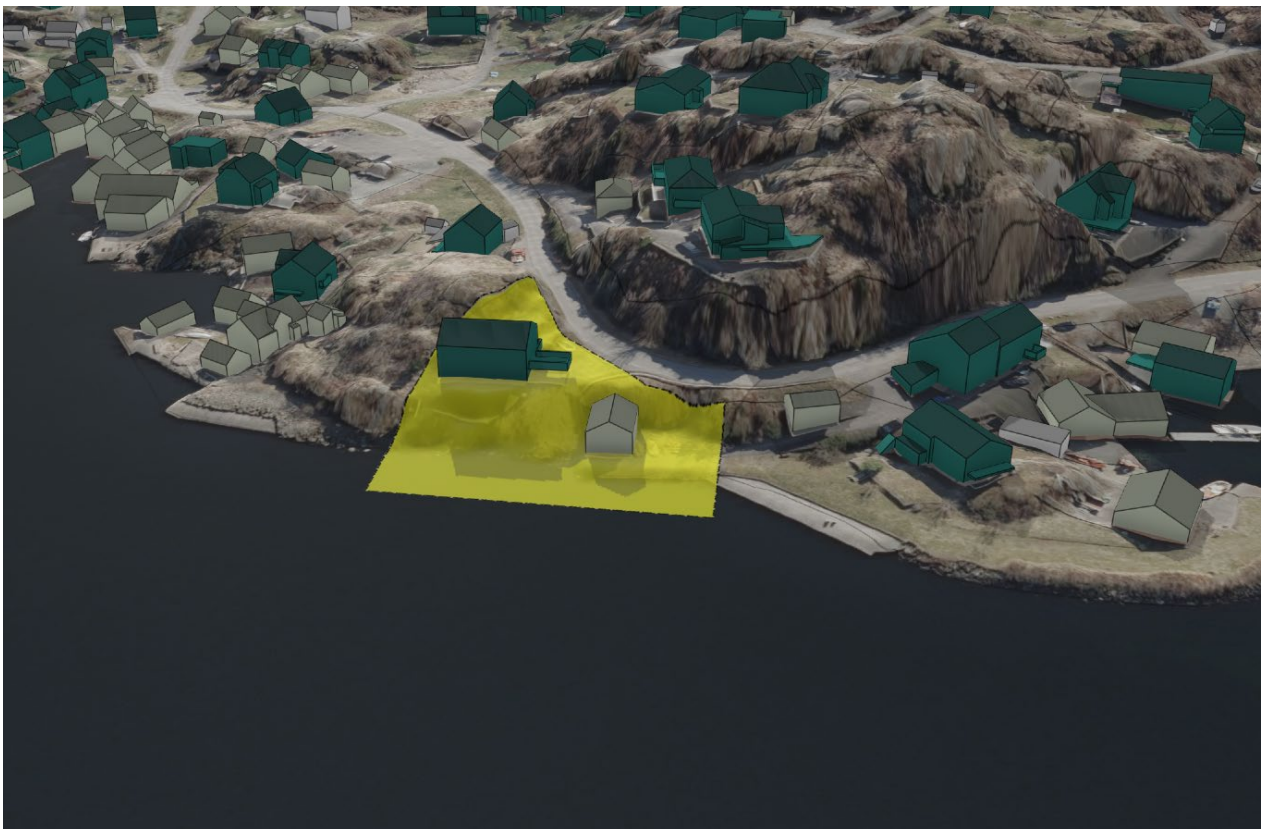
Planområdet er 1656 m² stort og omfatter eiendom 109/110, med tilhørende sjøareal på Andabeløy, ca. 200 meter øst for fergeleiet og 21 km fra flekkefjord sentrum. Eiendommen består av en enebolig og et sjøhus med tilhørende brygge. Området rundt består stort sett av fritids- og helårsboliger på små og store tomter. Adkomsten til området er via ferge mellom Abelnes og Andabeløy via fylkesveg 4128. Fylkesvegens ÅDT er angitt å være 30, hvorav 5% av disse er tunge kjøretøy. Vegens bruksklasse er oppgitt som BK10-50 tonn med maks tillatt vogntog lengde på 19,5 meter. Som følge av den lave trafikkmengden genererer vegen lite støy.



FIGUR 1: LOKALISERING



FIGUR 2: FORSLAG TIL PLANGRENSE



FIGUR 3: DAGENS SITUASJON – MED PLANOMRÅDET MARKERT I KARTET

1.4 PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK.

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV C)

Planområdet omfatter som nevnt innledningsvis, kun en eiendom, noe som begrenser planens omfang. Det er ønskelig å endre bruken av sjøhuset slik at andre etasje kan benyttes til boligformål. Dette henger sammen med et ønske om å fradele sjøhuset slik at dette blir en egen eiendom. Sjøhuset er relativt lite med sine 40 m². Dette kombinert med høyden på dagens knevegger i 2. etasje, gjør at taket må løftes ca. 1 meter for å gi tilstrekkelig høyde til rom for varig opphold. Det ønskes mulighet for å utvide andre etasjen med ca. 60 cm mot øst og vest. Dette vil gi rundt 9 m² ekstra gulvareal i 2. etasje. Videre ønskes det mulighet for å bygge et halvtak med veranda fra fasaden mot vest, samt en balkong på 2-3 meters dybde i fasaden mot nord i 2. etasje.

I tillegg ønskes det en utvidelse av dagens brygge mot øst. Denne skal fortrinnsvis strekkes langs og forankres i land, slik at det ikke medfører direkte inngrep i sjøen. Denne er tenkt som en utvidelse på ca. 10 meter fra dagens brygge, som vil gi en flate mellom 40 og 50 m².

I forbindelse med planarbeidet skal sjøhuset måles opp og det vil utarbeides tegninger som skal brukes som grunnlag til planen.

1.5 UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV D)

Dagens mønehøyde for sjøhuset er kote + 6,1. Ved en økning i høyden på 1 meter vil den nye være kote + 7,1. Områdets terreng er utformet slik at det er en betydelig nivåforskjell på 5,7 meter mellom fylkesvegen og grunnflaten til sjøhuset. Ved heving av taket, vil mønen på bygget være 0,4 meter høyere enn kjørebanelen.

1.6 FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV E)

Planforslaget legger til rette for en bærekraftig utvikling av eiendommen, hvor eksisterende bygningsmasse gjenbrukes og tilpasses nye behov med minimale inngrep. Eneboligen forblir uberørt, mens sjøhuset oppgraderes ved å utvide gulvarealet og heve taket én meter for å etablere et funksjonelt boareal i andre etasje. Første etasje opprettholdes i sin nåværende bruk. Det legges til rette for uteopphold på eksisterende brygge med utvidelse og privat balkong.

Klimatilpasning vil ivaretas gjennom robuste materialvalg og tilpasning av konstruksjoner til værforhold i strandsonen. Naturmangfold og rekreasjonsverdi opprettholdes ved at tiltakene skjer innenfor allerede bebygde og opparbeidede arealer, uten forstyrrelser av kystsonens økosystem.

Arkitektonisk videreføres området byggeskikk med en tilpasning til eksisterende sjøhusmiljø, og eventuelle fasadeendringer vil harmonere med tradisjonell bebyggelse i strandsonen. Materialbruken vil legge vekt på holdbarhet og naturlige materialer.

Trafikksikkerhet og mobilitet ivaretas ved at all kjøring skjer på eksisterende vegnett, og parkering løses på egen eiendom ved siden av sjøhuset. Når det gjelder renovasjon vil dette følge de føringer som gis av IRS. Her vil det være naturlig med egne dunker tilhørende boligen som trilles frem på hentedager.

Tiltakene er såpass små at overvannshåndteringen i stor grad forblir uendret. Dette vil uansett vurderes i forbindelse med planen og det kan vurderes løsninger for å gi bedre håndtering enn i dag, dersom dette er aktuelt.

1.7 TILTAKETS PÅVIRKNING OG TILPASNING TIL LANDSKAP OG OMGIVELSER

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV F)

Prosjektet tilpasses eksisterende terreng og bygningsstruktur noe som vil minimere inngrep i landskapet, slik det fremstår i dag. Endringen av sjøhuset vil følge eksisterende bebyggelsesstruktur og volumtilpasning i området. Utvidelsen av bryggen skal foretas langs land uten at det medfører inngrep i sjøbunnen, noe som sikrer at kystlinjen forblir uforstyrret.

Ingen vesentlige landskapselementer fjernes, og det legges vekt på å bevare den naturlige karakteren i strandsonen. Veggen til sjøhuset er allerede etablert og det er gitt tinglyst vegrett over naboeiendommene, slik at det ikke er behov for nye veganlegg eller terrenginngrep knyttet til adkomst.

Prosjektet vil ha begrensede fjernvirkninger ettersom endringene på sjøhuset vil være moderate og samtidig i høyeste grad vil harmonerer med eksisterende bebyggelse. Fra sjøsiden vil endringene være lite fremtredende, da byggets fotavtrykk i stor grad forblir uendret. Den visuelle påvirkningen kan videre begrenses ved at materialvalg og fargesetting tilpasses omgivelsene.

På nært hold kan prosjektet gi positiv effekt ved at det tilfører én boenhet til en eiendom, uten å utløse behov for inngrep i ubebygde områder. Når det gjelder infrastruktur og trafikk, vil én boenhet med stor sannsynlighet ikke medføre omfattende økning på trafikken i området.

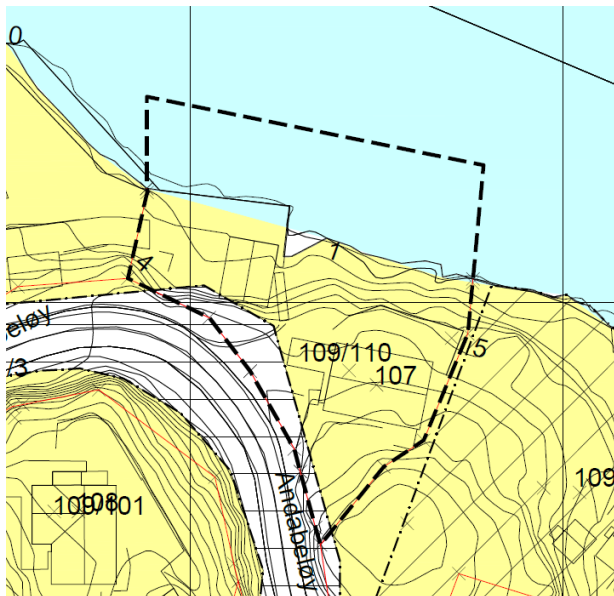
Som en eksisterende privat boligeiendom, er det ingen området for barn- og unge som berøres av de ønskede endringene.

1.8 FORHOLD TIL KOMMUNEPLAN, EVENTUELLE GJELDENE REGULERINGSPLANER OG OMRÅDEPLANER, RETNINGSLINJER OG PÅGÅENDE PLANARBEID.

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV G)

1.8.1 KOMMUNEPLAN

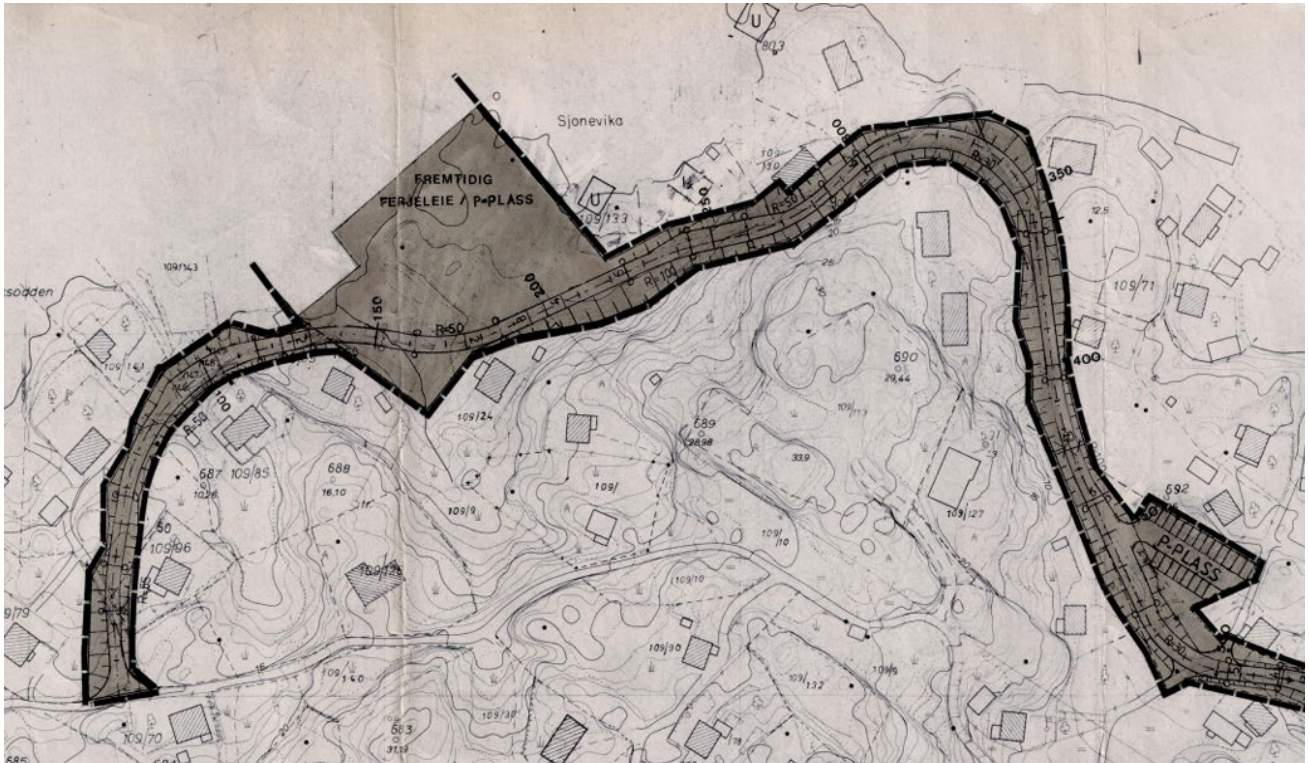
Planområdet omfattes av kommunedelplan for kystsonen i Flekkefjord, vedtatt 2017.



Eiendommen er avsatt til boligformål i kommunedelplanen. I forbindelse med ønsket regulering vil bestemmelsene §2-5, §2-6, §2-8, §2-9 og §2-10 være førende for planens vurderinger. Eventuelle avvik fra kommunedelplanens bestemmelser skal vurderes og begrunnes i forbindelse med redegjørelse for planens virkninger.

1.8.2 REGULERINGSPLANER

Plangrensen ligger i eiendomsgrensen. Det gjør at en mindre del av planområdet omfattes av detaljregulering for vei på Andabeløy. Arealet for veg fra denne reguleringsplanen videreføres i den kommende planen.



1.8.3 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)
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (2021)
- Kommunalteknisk norm for Flekkefjord kommune (2015)
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2024)
- Forurensningsloven
- Naturmangfoldloven
- Renovasjonsforskrift med retningslinjer – IRS (2019)
- Listen er ikke uttømmende

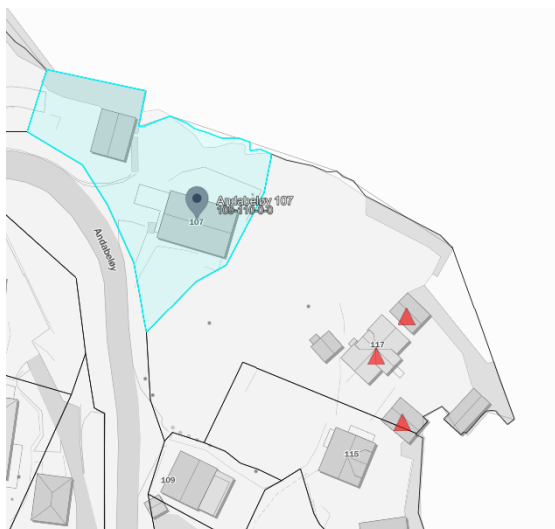
1.9 VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV H)

I forbindelse med det innledende arbeidet er det gjort søk i de tilgjengelige kartdatabasene for å avdekke eventuelle registreringer og hensyn i området.

På Andabeløy er det markert observasjoner av havørn, storskarv, granmeis, gråmåke og ærfugl. Registreringen dekker stort sett hele øya og er ikke satt til en spesifikk lokasjon. Planens tiltak er av så lite omfang at det ikke i særlig grad vil berøre disse artene.

Naboeiendommen har 3 røde SEFRAK registreringer. Utover dette er ingen kulturminner i nærheten av eiendommen. Det er heller ikke ventet at disse registreringene vil bli påvirket av planens tiltak.



Planen som regulering av en privat eiendom, vil heller ikke ha særlig virkning på 100-metersbeltet. Sjøhuset endres i bruk, med mulighet for balkong og et halvtak. Bryggen legges som en forlengelse av dagens.

1.10 IVARETAKELSE AV SAMFUNNSSIKKERHET

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV I)

I forbindelse med det innledende arbeidet er det gjort søk i de tilgjengelige kartdatabasene for å finne eventuelle registreringer i området. Plantiltaket vurderes som lite konfliktfylt, men det er enkelte interesser som kan komme til å bli berørt av planen.

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

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

- Ekstremnedbør og Overvann
- Havnivåstigning
- Tilkomst for utrykningskjøretøy
- Listen er ikke uttømmende

1.11 OFFENTLIGE INSTANSER OG ANDRE INTERESSERTE SOM SKAL VARSLES OM OPPSTART AV PLANARBEID.

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV J)

Følgende varslingsliste foreslås (listen er ikke uttømmende):

- Berørte grunneiere, festere og naboer.
- Flekkefjord kommune
- Statsforvalteren i Agder
- Agder fylkeskommune

- Glitre Nett AS
- NVE
- Fiskeridirektoratet
- Kystverket
- Andre fagmyndigheter (iht. kommunes varslingslister)
- Andre lag og organisasjoner (iht. kommunes varslingslister)

1.12 PROSESS FOR SAMARBEID OG MEDVIRKNING FRA AKTUELLE FAGMYNDIGHETER, GRUNNEIERE, FESTERE, NABOER OG ANDRE.

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV 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.

Forslagstiller påregner videre at prosessen med kommunen samt utfallet av eventuelle forhåndsmerknader fra særlig offentlige sektormyndigheter vil fastsette en tilfredsstillende og fornuftig endelig plangrense, senest til offentlig ettersyn.

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.

Ved behov vil det søkes samarbeid med interessenter, berørte grunneiere/naboer, fagmyndigheter samt andre fagkyndige.

1.13 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.

Reguleringsplanens formål er i tråd med det som er avsatt i overordnet plan.

Forslagstiller vurderer dermed at reguleringsforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning

Videre vises det til forskrift om konsekvensutredning § 6b) vedlegg 1 pkt. 25 med tilhørende veileder fra februar 2020.

Det er konkludert med at planens tiltak ikke er av slikt omfang at det utløser krav om konsekvensutredning jf. veileder om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven kap. 7.1.3 nr. 25: nye bolig- og fritidsboligområder.

Fra veilederen heter det at: «med bakgrunn i tidligere bestemmelser, hva som ble sagt ved lovendringene i 2017, og sagt i høringsnotatet ved revisjon av forskriften i 2017, legges det til grunn at i bestemmelsen er det ment nye områder for bolig- og fritidsboliger av en viss størrelse. Departementet mener derfor at 15 dekar kan være et passende utgangspunkt for hva som kan defineres som et område på en viss størrelse.»

Bestemmelsen er ikke endelig og kan likevel utløse krav om konsekvensutredning dersom f.eks. viktige naturverdier blir negativt påvirket. Det er som nevnt tidligere ikke funnet konkrete registreringer på eiendommen. Samtidig er eiendommen så godt som ferdig utbygd og bryggen skal ikke medføre inngrep i sjøen. Det vurderes dermed 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.

1.14 VEDLEGG

- Planavgrensning SOSI/PDF

Sign:

Daglig leder / Ingeniør