

VEDLEGG – KONSEKVENsutredning for område Flageborg, Nedenes

Kommuneplanens arealdel 2024-2034

KONSEKVENsutredning og anbefaling

Del av delområde 1

Beskrivelse av område

Gjelder en del av delområde 1 som omfatter Flageborg på Nedenes. Bebyggelsen ligger bakenfor Flageborgveien. Bebyggelsen består av eneboligbebyggelse og ligger i terrassert terreng. Arealene fra vei mot sjø består av kystnær våtmark med siv og strandengvegetasjon.

Hele området er regulert. Der hvor reguleringsplan ikke har byggegrense mot sjø etter plan- og bygningsloven av 2008 jf. § 1-8, innføres nå dette i kommuneplanen.

I kommuneplanen er delområdet avsatt til eksisterende boligformål og LNF. Deler av området er satt med faresonene ras og skredfare og flomfare og hensynssone bevaring naturmiljø.

Arealer som er avsatt til annet formål enn bolig og næring skal ikke inngå i fastsettelse av byggegrense.

Delområde
FLAGEBORG



Planstatus

Kommuneplanens arealdel 2023– 2033 - Området er i all hovedsak avsatt til eksisterende boligbebyggelse og LNF. Deler av området er satt med faresonene ras og skredfare (H310) og flomfare (H320), hensynssone bevaring naturmiljø (H560) og landbruk (H510) og båndleggingssone naturvernloven (H720).

Dette er reguleringsplanene innenfor området:

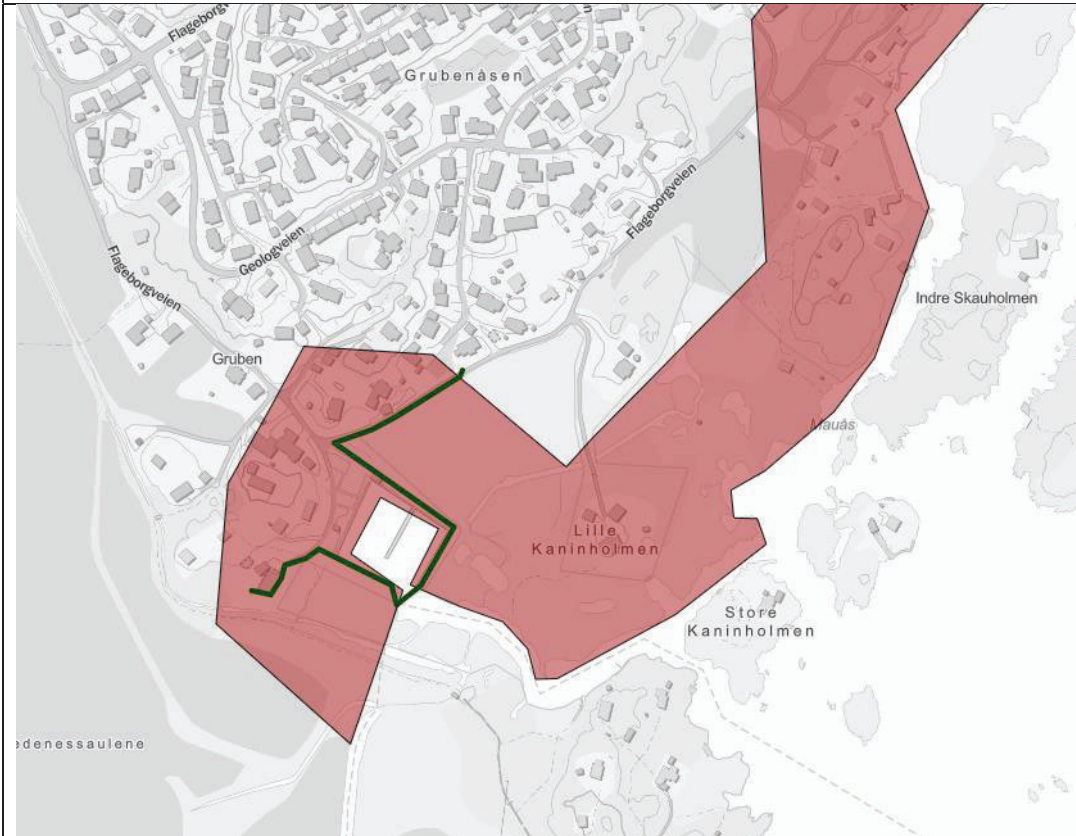
- **1502r1 Natvig - Nedenes Felt F**
- **1603r1 Flageborg, 2. Del**
- **1604r1 Grubenåsen**
- **1604r2e1 Grubenåsen, Portyrveien**

For de regulerte områdene som ikke har fastsatt byggegrense etter plan- og bygningsloven av 2008 jf. § 1-8 (reguleringsplaner som er vedtatt etter tidligere lov),

innføres det nå byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel. Byggegrense mot sjø i kommuneplanen erstatter ikke andre byggegrenser i vedkommende reguleringsplaner.

Delområde 1 – Visualisering av differensiert byggegrense

Omriss av delområde, Flageborg på Nedenes

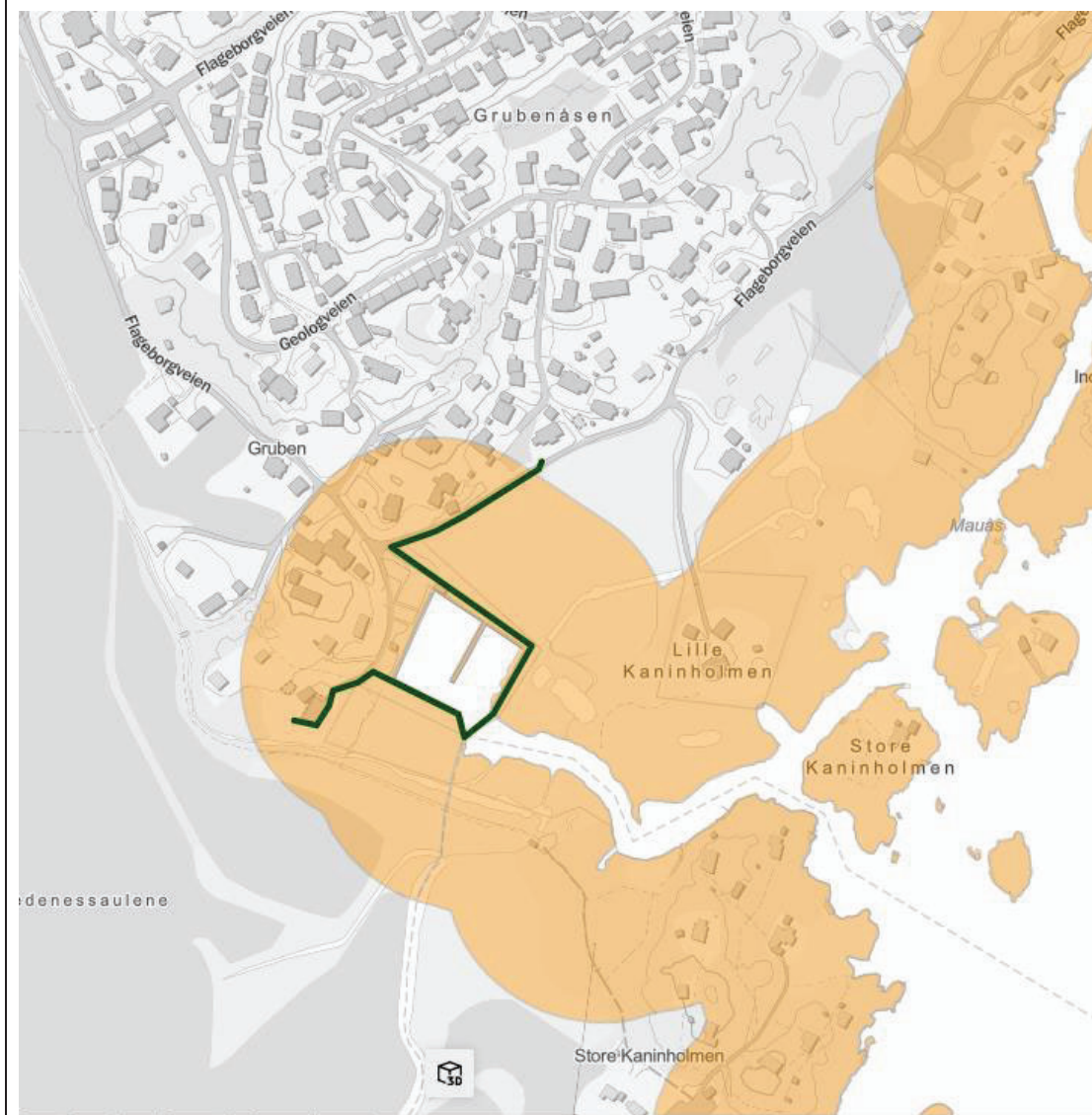


Oversiktsbilde av området



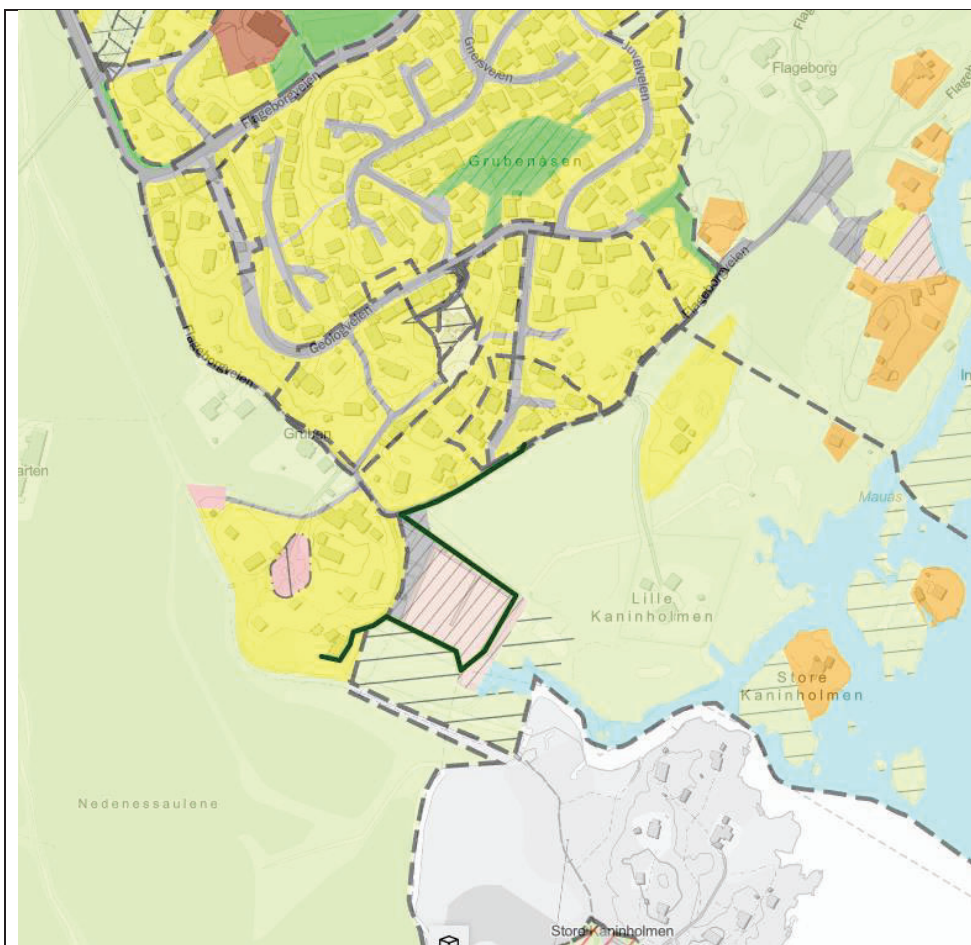
100-metersbeltet vs. differensiert byggegrense

Ny byggegrense markert med grønn strek. Oransje sone viser eksisterende 100-metersbelte (byggeforbud)

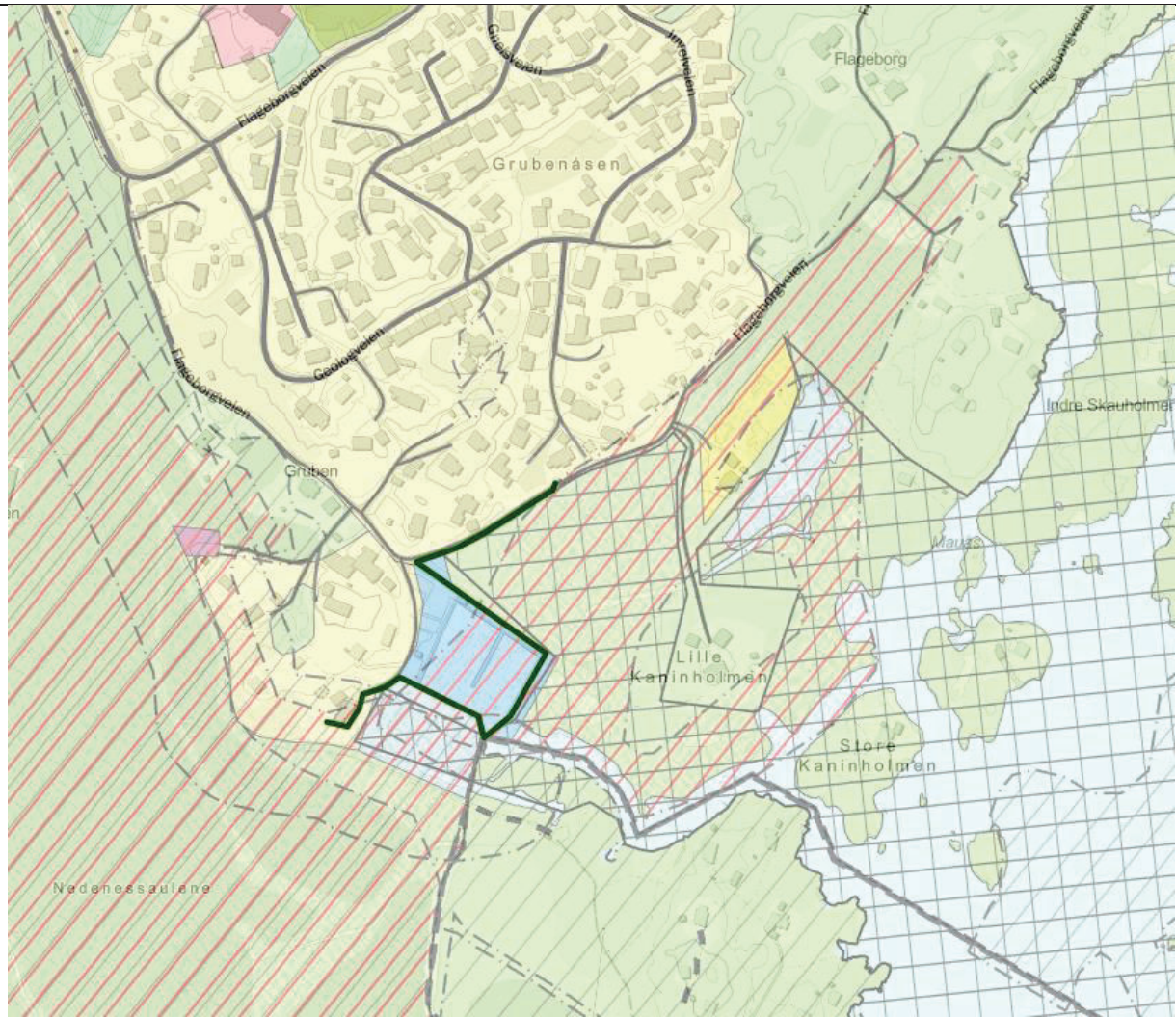


Arealplanstatus

Reguleringsplaner gjeldende i området Flageborg og Grubenåsen, med forslag til byggegrense langs sjø markert med grønn strek



Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 i området Flageborg og Grubenåsen, med forslag til byggegrense langs sjø markert med grønn strek:



Tema	Konsekvens	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Miljø		
Landskap/terreng		Landskapet har en åpen og variert karakter med god utsikt mot sjøen og holmene. Det er tydelige grønnkorridorer mellom bebyggelsen og ned mot vannet. Boligområdet ligger i bakkant av grønnstruktur og våtmarksområder.
Kulturminner/kulturmiljø		Det er registrert 1 kulturminne iht. Riksantikvarens offisielle database i dette området. Dette er en sikringssone, og er båndlagt i reguleringsplanen. Det er ingen freda eller SEFRAK registrerte bygninger i området. Det er registrert en ruin eller et fjernet objekt i området, men denne ligger utenfor den foreslåtte byggegrensen og vil derfor ikke bli berørt.
Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone		Av arter med nasjonal forvaltningsinteresse er det 6 treff innenfor området. Dette er registreringer av sjøfugl. De fleste av disse er ikke nødvendigvis knyttet til området, men passerer gjennom. I området hvor det er ubebygd natur nær vannkanten, er byggegrensen trukket opp til vei. Dette vil ivareta eventuelle reirplasser til hekkende sjøfugl. Nedenfor veien er vegetasjonen markert som strandeng/strandsump med stor verdi. Vegetasjon knyttet til strandsonen ivaretas ved at byggegrensen er lagt rundt denne. I kommuneplanens bestemmelser er det også en generell retningslinje om at områder med påvist viktig biologisk mangfold og verdifulle naturverdier skal bevares/sikres.
Friluftsliv		Grøntområdet er registrert som et nærturterreng, og en registrert fotturte går langs Flageborgveien og langs jordene i vest.

Samlet vurdering av innspillet:

Området består hovedsakelig av regulert bebyggelse, med en større grønnstruktur som strekker seg ned mot sjøen. Byggegrensen er lagt langs Flageborgveien, og rundt en småbåthavn. Veien fungerer som en naturlig avgrensning for den funksjonelle strandsonen, og bidrar til å tydelig definere eksisterende strandsoneverdier.

I store deler av området er byggegrensen allerede fastsatt gjennom gjeldende reguleringsplaner. Det er kun et mindre område hvor byggegrense mangler. Dette området består primært av eneboliger med tilhørende hager og grønnstruktur. Området er vurdert til å ha begrensede strandsoneverdier og strandsonehensyn blir derfor ikke utfordret. Ved tiltak bak den differensierte (alternative) byggegrensen har kommunen styring gjennom kommuneplanens bestemmelser som ivaretar interessene bak byggeforbudet (naturvern, friluftsliv, landskap og kulturmiljø).

Strandsoneverdiene ivaretas og sikres ved at den eksisterende grønnstrukturen ikke berøres av den foreslåtte byggegrensen.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Ved neste revisjon vurderer administrasjonen å utføre formålsendringer for eksisterende grønnstruktur fra utbyggingsformål til LNF formål for å ivareta natur-, landskap- og friluft-verdier.

Konklusjon og administrativ innstilling:

Forslag til alternativ byggegrense innarbeides i ny kommuneplanens arealdel 2026