



Arkivsak-dok. 25/00557-3
Saksbehandler Øystein Bekkevold

Saksgang

Møtedato

Utvalg for teknisk

06.05.2025

39/25

Saksframlegg

Reguleringsendring etter forenklet prosess. PlanID 11802 - detaljregulering Lista Surfing

Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk utvalg vedtar med hjemmel i pbl § 12.12 og §12.14 de endringer medtatt i plankart og bestemmelser for planID 11802 detaljregulering Lista Surfing datert 27.2.2025.

Vedlegg

- 3_Revidert_plankart_lista_surfing_planid_11802
- 6_Reviderte_bestemmelser
- Søknad om mindre reguleringsendringer etter forenklet prosess, detaljreguleringsplan for Lista Surfing, PlanID 11802
- 5_Forslag_reviderte_bestemmelser
- 2_Plankart 230224
- 4_Lista Surfing Bestemmelser sist rev. 4.6.2024
- 1_Godkjenning_søknad_Grunneierlag
- Innspill - Agder fylkeskommune - 25.03.2025
- 13_Merknad_Finn_Erik_Espegren

Saken kort fortalt

Under arbeid med utvikling av området har tiltakshaver kommet fram til at deler av planen bør endres.

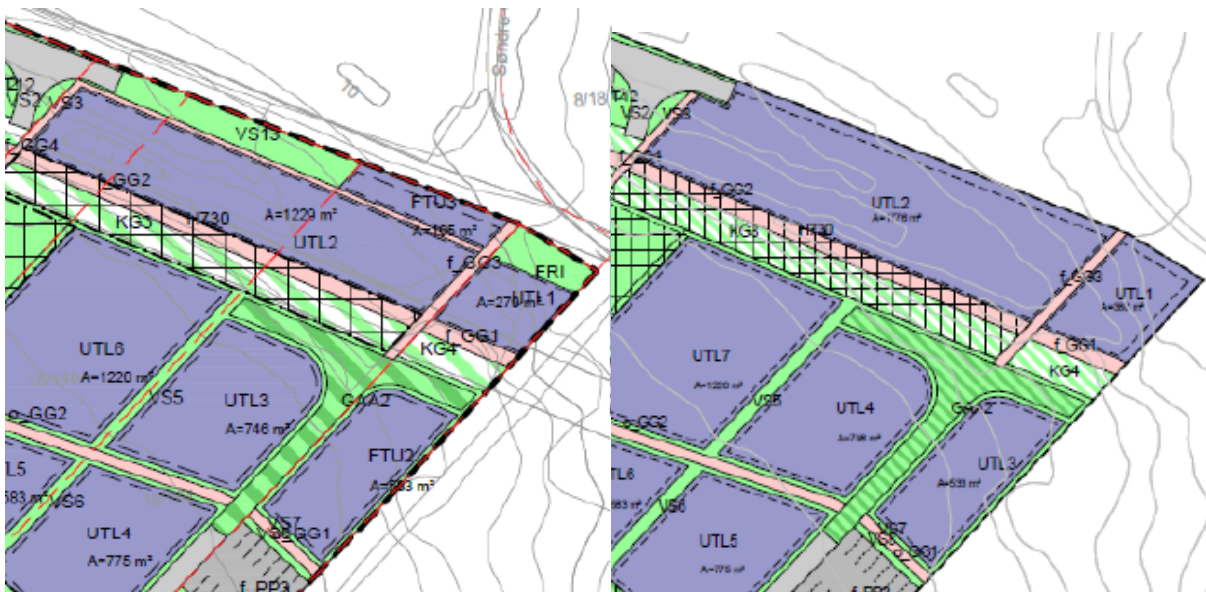
Endringene det søkes om gjelder:

- (1) Endret formål fra FTU2 (fritids- og turistformål) til UTL3 (utleiehytter)
- (2) Fjerning av FTU3 (boder) og utvidelse av UTL1-2 (utleiehytter)
- (3) Fjerning av deler av f_GG4 (gangvei i bakkant av utleiehytter i UTL2)

- (4) Økt utnyttelsesgrad og økt tillatt bebygd areal (BYA) i FTU1
- (5) Økt utnyttelsesgrad og økt tillatt bebygd areal (BYA) i UTL1 og UTL3-7 (utleiehytter)
- (6) Endret formulering i rekkefølgebestemmelse knyttet til opparbeidelse av parkeringsplass

Det ønskes 4 endringer av plankart:

- benevnelsen FTU2 endres til UTL3
- delområdet FTU3 fjernes og UTL1-2 utvides
- gangveien f_GG4 i bakkant av UTL2 fjernes
- benevnelsene UTL3-7 endres til UTL4-8



Over: utsnitt av gjeldene plan til venstre, endringer til høyre.

Beskrivelse av endringer

For nærmere beskrivelse og begrunnelse for endringene fra tiltakshaver vise det til vedlagt søknad. Endringer i bestemmelser er god beskrevet i vedlegg:

5_Forslag_reviderte_bestemmelser. Endringer i plankart er vist i utsnitt over.

Innspill

Det kom i perioden 2 innspill. Begge er vedlagt saken. Kort gjengitt og kommentert av tiltakshaver og administrasjonen under.

Agder Fylkeskommune, 25.3.2025

Fylkeskommunedirektøren vurderer at den viktigste endringen er nummer 4, som handler om å øke hvor mye av området FTU1 som kan bygges på. Denne endringen kan ha stor betydning for landskapet på Lista, men det er vanskelig å forstå endringen fullt ut uten å se nærmere illustrasjoner. Det bør derfor lages illustrasjoner av maksimal utnyttelse av området, som kan gi kommunen et godt grunnlag for å vurdere hvordan endringen vil påvirke området.

Forslagsstillers kommentar:

Jeg vurderer det slik at den foreslåtte økning i FTU1 er ubetydelig og at det er tilstrekkelig med illustrasjoner i planbeskrivelsens del 6.2 «Landskapsvirkning» (vedlagt, se for eksempel s. 34).

Jeg vil også påpeke at den gjeldende områdeplanens bestemmelser 3.04 og 3.08 tillater bebyggelse på 2 etg. i arealer som grenser til planområdet til Lista Surfing. Dette gjelder områdeplanens FTH i sør-vest for planområdet og områdeplanens H1 i øst for planområdet (plankart og bestemmelser for områdeplanen er vedlagt).

Kommentar fra administrasjonen:

Tas til etterretning. Viser til avsnitt for vurdering.

Finn Erik Espegren, grunneier 8/27, 31.3.2025

Jeg er eier av bnr 8/27 (Søndre vei 385) sammen med Margrethe K. Espegren. Jeg har følgende bemerkninger:

- Jeg forventer at rekke med grantrær i østre grense mellom Lista Surfing sin tomt og bnr 8/2 beholdes. Det samme gjelder grantrær i den nordlige grensen mellom Lista Surfing sin tomt og bnr 8/1. Dette er trær som skjermer vind og vær. I tillegg skjermer trærne mot uønsket utsikt til hyttene som er planlagt bygd. Behovet for å beholde nevnte trær forsterkes av denne søknaden om mindre reguleringsendring. Særlig viktig er dette i nord og nord-østre del av Lista Surfing sin tomt, der planlagt bebyggelse kommer svært tett på vår tomt. Jeg oppfatter for øvrig at nevnte trær står på tomten til bnr 8/2 og 8/1. Ber kommunen bemerke bevaring av trær som en forutsetning i en eventuell godkjenning av endringen til reguleringsplan.
 - Jeg forventer at adkomst til UTL1, UTL2 og øvrige deler av den planlagte utbyggingen skjer utelukkende via veien ned til Haviksanden slik det er planlagt, og at det ikke under noen omstendighet etableres tilkomst fra grusveien som går inn til Åsen. Dette vil i så fall kreve behov for å krysse bnr 8/1 eller bnr 8/2. Jeg ber om at dette legges som en forutsetning for en eventuell godkjenning i kommunen. Dette må også gjelde i anleggsperioden. Ber om at mine merknader inkluderes i søknaden til kommunen slik at de kan behandles av de som godkjenner endringen.
- På forhånd takk.

Forslagsstillers kommentar:

Søknaden vedrører ikke svartlistet sitkagran i eller utenfor planområdet (8/1 og 8/2), og heller ikke ny adkomst til planområdet.

Kommentar fra administrasjonen:

Ønskede endringer tar bort areal regulert til vegetasjonsskjerm mot eiendom 8/2. Arealet innehar en del uønsket sitkagran og noe spredt vegetasjon, se bilder under. Administrasjonen har diskutert dette internt med etat for landbruk og kan ikke se at ønskede endringer vil medføre negative konsekvenser for gnr/bnr 8/2 i forhold til muligheter i gjelden plan. (Solforholdene vil bli bedre). Adkomst til arealene forblir uendret.

Vurdering

Endringene medfører mer fleksibilitet for utbygger og økt gjennomføringsevne for prosjektet.

Endring av formål

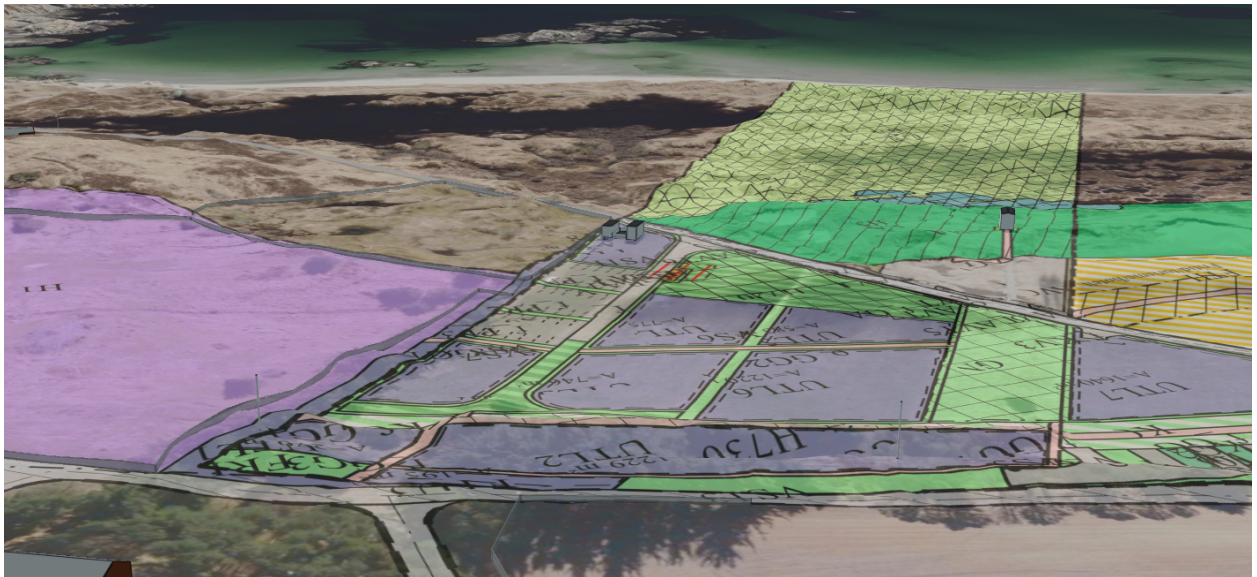
Friområdene som endres er små, inneklemte og har lav verdi med dagens formål.

Økt utnyttelsesgrad og landskapsvirkning

Administrasjonen mener økt utnyttelsesgrad ikke vil medføre negative konsekvenser sett opp mot gjeldene planbestemmelser. Det er ingen endring av høyde så illustrasjoner i gjeldene planbeskrivelse er i administrasjonens syn tilstrekkelige.

Da synes fornuftig å øke utnyttelsesgraden i vedtatt plan, da dette i administrasjonens syn øker nytteverdien av ett område som i utgangspunktet er 100% dyrka mark i dag. Når man tar i bruk slike verdifulle landbruksområder til annet formål bør det i det minste utnyttes maksimalt samt legges til rette for at prosjektet har størst mulig sannsynlighet for å lykkes, jmf tiltakshavers søknad.

Nærliggende dyrka mark



**Administrasjonens anbefaling**

De ønskede endringer synes uproblematisk og bør vedtas da de jamfør tiltakshaver søknad vil bidra til økt gjennomføringsevne mhp utbygging og drift.

Administrasjonen anbefaler at endringene vedtas som omsøkt.