



Arkivsak-dok.	23/04014-28
Saksbehandler	Astrid Larsen

Saksgang	Møtedato
Utvalg for samfunn	08.10.2024
Bystyret	31.10.2024

Saksframlegg

Sluttbehandling - Detaljregulering på Andabeløy - gnr. 109, bnr. 25 m. fl. PlanID: 4207_202308

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas Detaljregulering for Andabeløy gnr. 109, bnr. 25 mfl. (PlanID: 4207_202308) under forutsetning av at følgende punkter innarbeides i plandokumentene:

- Området med arealformålet parkering begrenses til de nødvendige 8 parkeringsplassene med tilhørende snuareal. Resterende areal, spesielt ned mot vannet, reguleres til f_uteoppholdsareal.
- Arealer med formålet Ferdsel endrer eierform til annen eierform.
- § 2.1 endres til «Før det kan gis brukstillatelse for nye boliger i området skal regulert lekeplass være opparbeidet i tråd med § 4.5».
- § 4.1 legges til
 - j) Det tillattes å etablere to boenheter innenfor eksisterende bygg i B4.
 - k) Bebyggelsen skal oppføres med fasader i tre og med teglsteinstak.
- § 4.6 legges til «Bebyggelsen skal oppføres med fasader i tre og med teglsteinstak».
- § 5.2 legges til «b) Fyllinger og skjæringer skal revegeteres gjennom naturlig suksesjon av stedege arter».

Plankonsulenten retter opp plandokumentene før kommunen kunngjør vedtaket.

Vedlegg

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

~ 23_04014-16 Vedtak 479690_1_1

Planbeskrivelse - Detaljregulering Andabeløy gnr. 109, bnr. 25 mfl.

Vedlegg 2 - Planbestemmelse detaljregulering Andabeløy

Vedlegg 1 - Plankart Detaljregulering Andabeløy gnr. 109, Bnr. 25 mfl.

Vedlegg 4 - Risiko- og sårbarhetsanalyse

Vedlegg 6 - VAO-plan

Vedlegg 7 - Terrengprofiler -vegskisse

Vedlegg 8 - Miljørapport

Vedlegg 5 - illustrasjonsprosjekt

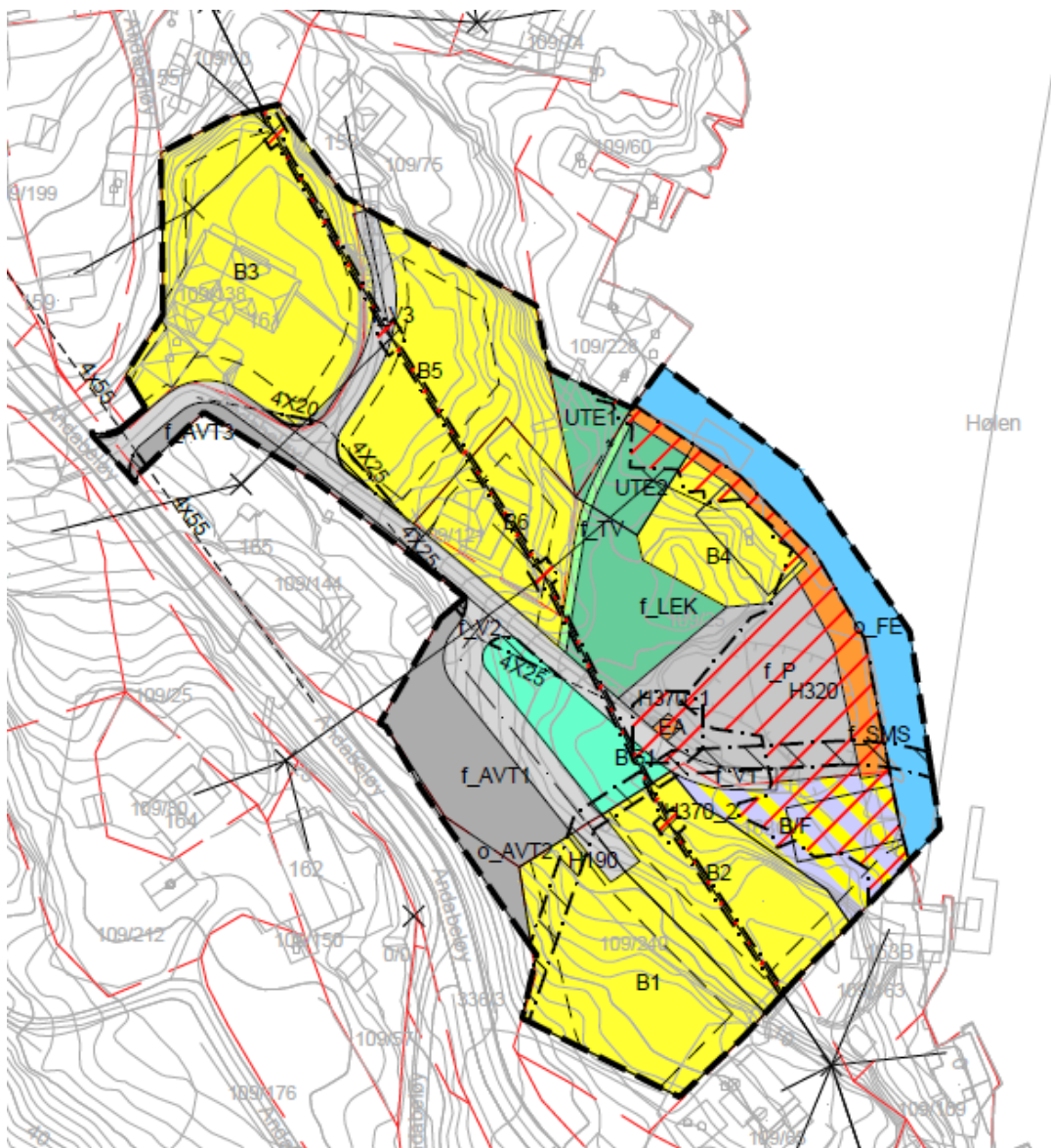
Vedlegg 3 Oppsummering merknader og vurdering

Detaljregulering Andabeløy gnr. 109 bnr. 25 m.fl. Forslagsstillers kommentar til merknader (002)
høringsinnspill-samlet

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 seks boenheter, et bygg med kombinasjonsformål med forretning, samt endring av en eldre eksisterende sjøbod til boligformål i andre etasje. Området er satt av 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 innenfor kombinasjonsformålet bolig/forretning. 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.

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 25.04.2024
- Reguleringsbestemmelser, datert 25.06.2024
- Planbeskrivelse, datert 25.06.2024

Andre plandokumenter:

- Illustrasjonshefte
- Merknader til oppstart og vurdering
- ROS-analyse
- VAO-plan, datert 25.04.2024
- Terrengprofiler – vegskisse
- Miljørapport

Prosess

Planinitiativet ble fremmet for kommunen i oppstartsmøte med planavdelingen, avholdt 19.12.2023. Varsel om oppstart var sendt ut 02.01.2024 med frist for innspill satt til 26.01.2024. For ytterligere beskrivelse av planprosessen frem til høringen, vises det til kommunens saksfremlegg ved 1.gangsbehandling.

Høring

Planforslaget var oppe til førstegangsbehandling 11.06.2024 i Utvalg for Samfunn, og ble etter dette lagt ut til høring og offentlig ettersyn frem til 03.09.2024. Ved utløpt frist var det kommet inn 7 innspill.

Innkommende uttalelser er oppsummert under sammen med forslagsstillers kommentarer til høringsuttalelsene og forslag til hvordan de kan imøtekommes. Hvor det er relevant kommer rådmannen med tilleggskommentar. Tema som utløser behov for ytterligere vurderinger, er behandlet under overskriften vurdering.

Statsforvalteren i Agder, 02.07.2024:

100-metersbeltet

Vi mener at det er uheldig at det reguleres et stort areal nærmest sjøen til parkering og at tilgrensende bryggeanlegget ikke er sikret allmenn tilgjengelighet.

Trafikksikkerhet

Parkeringsarealet er stort og skal være felles parkering for flere av boligene i planområdet. Dette vil kunne medføre økt biltrafikk gjennom hele planområdet. Adkomstveien ligger mellom regulert lekeplass og boligtomtene B1, B2 og B/F. Vi kan ikke se at det er sikret trygg adkomst til lekearealet fra disse tomtene – hvilket er uheldig.

Vi gir faglig råd om å endre regulert parkeringsareal med tilgrensende bryggeanlegg til offentlig tilgjengelig friområde og offentlig tilgjengelig bryggeanlegg.

Vi gir også faglig råd om at planen endres slik at den sikrer trygg adkomst til og fra lekeplassen.

På bakgrunn av rekkefølgebestemmelse §2.1 mener vi det er en reell risiko for at lekeplassen aldri vil bli opparbeidet. Vi gir faglig råd om å endre bestemmelsen slik at den sikrer at lekeplassen skal opparbeides før det kan gis brukstillatelse til nye boliger.

Annen veggrunn

Arealene mellom fylkesveien og f_V2 er avsatt til annen veggrunn. I bestemmelsene står det at arealet er regulert sideareal til fylkesveien og f_V2. Det er ikke satt føringer om hvordan arealet skal opparbeides. Dette vil være godt synlig fra sjøen og vil kunne se ut som et sår i landskapet, hvilket anses som uheldig. Vi gir faglig råd om å supplere bestemmelsen 5.2 med klare føringer for opparbeidelse av arealet for å dempe negativ landskapspåvirkning.

Kommentar fra forslagsstiller:

100-metersbeltet

Det regulerte parkeringsarealet benyttes i stor grad til privat parkering i dag. Dette er en privat eiendom med privat veg som adkomst. Det er ingenting her som tilsier at området er til interesse for allmennheten. Parkeringsarealet kan imidlertid reduseres noe slik at det gjenspeiler det faktiske behovet. Samtidig skal området være tilgjengelig som snuplass for blant andre renovasjonsbil. Minner samtidig om at det er en allmenningskai på Terneholmen like overfor planområdet.

Trafikksikkerhet

Ved boligplanlegging på Andabeløy og som i denne grad også en utvidelse av det eksisterende antallet, må man forvente noe økning i biltrafikk til og fra boligene.

Økningen er likevel så liten, at det ikke er vurdert som kritisk for trafikksikkerheten.

Når det gjelder lekeplassen, er denne plassert med hensyn til kvalitet og terrenginngrep. Det kreves uvesentlig terrengbehandling for å gjøre klar en lekeplass her. Det er riktig at det ikke er regulert inn spesifikke tiltak for trygg adkomst til lekeplassen fra boligtomtene. Dette burde i så fall også vært gjeldende for B5 som strengt tatt har en lengre vei ned mot lekeplassen enn B1, B2 og B/F. Den

eksisterende vegen ned mot B/F er smal og det var dermed vurdert som viktig å gi mulighet for breddeutvidelse her. Sammenlignet med dagens situasjon, mener vi at dette er et tiltak som bedrer sikkerheten i området.

Det ville vært interessant å høre Statsforvalterens vurdering av konkrete tiltak for trygg adkomst her, gitt områdets åpenbare begrensninger langs V1.

Lekeplass

Kommunalteknisk norm for Flekkefjord kommune har i sin tabell for areal for lek tydelige føringer for når en sandlekeplass skal opparbeides. Les. 4-25 boenheter.

Vi forholder oss til normens retningslinjer hvor lekeplassen ved etablering av bolig nummer 4 skal opparbeides.

Annen veggrunn

Arealet mellom Fv og f_V2 er lagt inn med bakgrunn i den gjeldende planen for fylkesvegen. Dette for å sikre at det ikke vil være konflikt mellom reguleringsplanene dersom fylkesvegen en gang skal justeres. Arealet er bratt med synlig berg i dagen. Jordlaget er tilsynelatende tynt, så tilsåing eller annen beplating kan være utfordrende. Likevel har vi ingen motforestillinger mot at bestemmelsene kan suppleres med tiltak for å dempe negativ landskapspåvirkning. Imidlertid kunne det her også vært interessant om Statsforvalteren hadde vært mer konkret med hva de mener ville vært klare føringer. En simpel bestemmelse om at man skal dempe den negative landskapspåvirkningen vil ikke være særlig enkel å håndheve, da det gir rom for tolkning.

Avsluttende kommentar.

Til opplysning viser vi også til vedlagt VAO-plan for kommentarene knyttet til parkeringsplassen og statsforvalterens råd om at dette omgjøres til offentlig friområde. I VAO-planen er det tydeliggjort utfordringer med brannslukking i området. På bakgrunn av dette har vi anbefalt en brannkum innenfor planområdet, nede ved parkeringsplassen. Dette medfører også at det må være plass til oppstilling av brannbil her. Vi ber innstendig om at faglige råd som omhandler omgjøring av private arealer til offentlige formål, trygg adkomst til lekeplass og rekkefølgekrav om opparbeidelse ikke tas til følge ved behandling av planen.

Sikring av trygg adkomst til lekeplassen vil trolig medføre en omstrukturering av hele planforslaget, og ikke nødvendigvis noe som gir en bedre løsning enn hvordan det er i dag. Samtidig risikerer man at naboers private grunn berøres av et slikt tiltak, noe som inviterer til unødvendig klage på planen.

Agder Fylkeskommune, 03.07.2024

Planforslaget gir ikke grunnlag for vesentlige merknader fra vår side.

Vi vil likevel bemerke at innregulering av 11 parkeringsplasser like ved sjøen synes noe «råflott». Vi ser behovet for at det trengs parkering til næringsbygget og gjester, men etter vår mening kan arealet utnyttes bedre. Til bolig eller eventuelt noe sjørettet næringsformål.

Vi vil også gi råd om at det i B4 kan etableres to mindre enheter istedenfor en større slik det nå legges opp til.

Planteknisk er det uklart hvilket formål som er tenkt i sokkeletasjen i B4. Dersom en tenker å opprettholde dagens funksjon, bør dette gjenspeiles i planens bestemmelser/formål.

I beskrivelsen heter det at De nye boligene i planområdet skal følge arkitektonisk stil som går igjen på øya hvor boligene er plassert med hensyn til utsikt og solforhold. Materialvalg følger stilen som er trekledde fasader med teglstein til tak. Dette er positivt, men føringene hva gjelder materialbruk bør også inntas i planbestemmelsene.

Kommentar fra forslagstiller:

Vi deler fylkeskommunens vurdering av parkeringsplassene. Arealet er i dag et stort gruslagt/støp dekke som benyttes til både oppstillingsplass og midlertidig oppbevaring av båt/materialer m.m. Vi ser ingen problemer ved at man i planen deler opp området, slik at man får en parkeringsnøkkel som gjenspeiler bruken av området. På denne måten kan det «overflødige» arealet på sikt omgjøres til noe annet. Boligformål vil imidlertid ikke være særlig gunstig, da det vil spise opp mye av det ledige arealet til manøvrering nede på flaten.

*Første etasje i B4 er tiltenkt beholdt som det er i dag. Dette er en gammel sjøbod hvor det oppbevares fiskeutstyr, verktøy og lignende. Andre etasjen ønskes utnyttet til boligformål. Forslagsstiller er åpne for at man i andre etasje kan legge til rette for 2 enheter.
I forhold til bestemmelser knyttet til materialvalg, er vi enig i at det er en fornuftig supplering i bestemmelsene.*

NVE, 12.08.2024

Snøskred og overvann er vurdert i ROS, og det er utarbeidet en egen VAO-plan som følger planforslaget. Faren ved områdeskred ivaretatt. I forbindelse med energianlegg har det vært dialog med netteier og dette ser ut til å være ivaretatt i planforslaget. Utover dette har NVE ingen ytterligere merknader.

Kommentar fra forslagstiller:

Vi tolker NVEs merknad til vurdering av områdeskred, som at dette er ivaretatt. Har ellers ingen kommentarer til dette. Tas til orientering.

Statens vegvesen, 19.08.2024

Statens vegvesen har samme bemerkning som fylkeskommunen og statsforvalteren knyttet til antall parkeringsplasser.

Kommentar fra forslagstiller:

Viser til kommentarer til andre innspill knyttet til dette. Vi har ingen motforestillinger mot at antall parkeringsplasser reduseres, så lenge det ikke går på bekostning av snuareal og oppstilling for utrykningskjøretøy.

Kystverket, 21.08.2024

Vi legger til grunn at realisering av planen ikke vil få virkninger for sjøfarende eller for allmenningskaia på Terneholmen, og har av den grunn ingen vesentlige merknader til planforslaget.

Kommentar fra forslagstiller:

Vi har ingen kommentar til dette. Tas til orientering.

Lister Miljørettet Helsevern, 30.08.2024

Lokalisering og trafikk: Området ligger ved kysten og er tilgjengelig via ferje. Det er allerede bebyggelse i området, og tiltak for å håndtere trafikk og parkering foreslås.

Støy: Selv om det er lav trafikk, vil byggeaktivitet og økt trafikk skape støy. Planen må følge retningslinjer for å sikre at støyen ikke overstiger tillatte nivåer.

Luftforurensning: Bygging kan føre til støv og utslipp fra anleggsutstyr. Det er foreslått tiltak for å kontrollere luftforurensning i byggeperioden.

Vannforvaltning: Det er planlagt oppgraderinger av vann- og avløpssystemer for å møte behovet til nye boliger, og miljøvennlige løsninger som overvannshåndtering er inkludert.

Sosiale og økonomiske konsekvenser: Prosjektet forventes å bidra positivt til lokalsamfunnet, både gjennom økt befolkning og økonomisk aktivitet.

Konklusjonen er at prosjektet er i tråd med overordnet plan, og at det ikke er forventet negative helse- eller miljøeffekter. Videre er det klare indikasjoner på at prosjektet kan gi positive resultater for de sosiale og lokale økonomiske forholdene.

Lister MHV vurderer at bestemmelsene i folkehelseloven kapittel 3 og forskrift om miljørettet helsevern ikke er til hinder for realisering av fremlagt detaljreguleringsplan for Andabeløy.

Kommentar fra forslagstiller:

Vi har ingen kommentar til dette. Tas til orientering.

Fiskeridirektoratet, 02.09.2024

Vi kan ikke se at planen kan komme i nevneverdig konflikt med fiskeri- eller havbruksinteresser.

Kommentar fra forslagsstiller:

Vi har ingen kommentar til dette. Tas til orientering.

Vurdering

Kommunen er enig med både offentlige etater og forslagsstiller i at parkeringsarealet ned mot sjøen kan begrenses. Forslagsstiller fremlegger ikke hva det faktiske behovet er i sine kommentarer til innspillene, men etter dialog med forslagsstiller er det fremkommet at det er behov for 8 plasser. Disse 8 plassene vil plasseres nærmest innkjørselen. Arealet ned mot bryggen samt arealet mot lekeplassen skal heller reguleres til felles uteoppholdsareal. Dette vil tjene planen og boligene i området bedre, og utnytte tilgangen til sjøen ytterligere.

Statsforvalter uttaler seg om lekeplassen innenfor planområdet, både med hensyn til rekkefølgekravet og trafiksikkerhet. I hensynet til trafiksikkerhet er kommunen enig i forslagsstillers vurdering, og ser ikke ytterligere tiltak som bør gjøres for å opprettholde trafiksikkerheten. Ved begrensingen av antallet parkeringsplasser innenfor parkeringsarealet synker også den forventede trafikkmengden langs strekningene som statsforvalter fremhever. Det faglige rådet om å endre rekkefølgebestemmelsen som omhandler lekeplasser tar kommunen til følge. Å etablere lekeplass før noen nye boliger gis brukstillatelse er vanlig praksis i kommunen, og intensjonen er ikke å endre på dette i denne planen. Det vil være uheldig å etablere nye boliger innenfor området, hvor det kan flytte til barn og unge uten å gi dem et tilbud om en møteplass og rekreasjonsområdet. Det er dermed viktig for barn og unges interesser at denne rekkefølgebestemmelsen endres.

Planbestemmelsene har ingen føringer for hvordan Annen veggrunn skal opparbeides på, hvilket statsforvalter påpeker som uheldig. Kommunen tar innspillet til følge, og legger opp til at fyllinger og skjæringer innenfor området skal revegeteres. Ulempen her, som forslagsstiller påpeker er terrengutformingen, som ikke tillater tilførsel av jord og ny beplantning. Løsningen er dermed å la stedege planter fra nærliggende områder revegetere området, gjennom naturlig suksesjon. Dette vil forsikre at området ikke fremstår som et sår i landskapet fra sjøen, og at beplantningen relaterer til eksisterende natur.

Fylkeskommunen kom med forslag til to konkrete endringer i sitt innspill, hvilket kommunen tar til følge. Dette er bestemmelsene om utforming av boligene og om muligheten for to boenheter innenfor B4. Både kommunen og forslagsstiller er enig med fylkeskommunens vurdering og innspill, om at dette vil være fordelaktig. Planen vil da ha klare bestemmelser i forhold til utforming, for å hensyn ta de omkringliggende eksisterende boligene. Det vil også åpne for ytterligere bosetting på Andabeløy. Området regulert for ferdsel i sjøen er lagt inn med eierformen offentlig. Dette er uheldig ettersom kommunen ikke skal overta disse arealene etter endelig vedtatt plan. Dette har ikke blitt plukket opp gjennom tidligere behandling med en feil. Rådmannen ønsker dermed å rette dette opp før sluttbehandlingen, og foreslår å endre eierformen til annen eierform.

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 ubebygd 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 befolkningssammensetningen ute på øyen.

Konklusjon

Ut fra gjennomgang av overstående punkter, tilrår administrasjonen at Detaljregulering for Andabeløy gnr. 109, bnr. 25 mfl. (PlanID: 4207_202308) vedtas i medhold av plan og bygningslovens § 12-12 med endringer i plandokumentene slik det fremkommer av innstillingen.