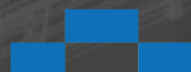




PLANBESKRIVELSE

Detaljregulering Andabeløy, Gnr.
109, Bnr. 25 mfl.



PLANID

4207_202308



Kontaktinfo

Mj@arkit.no

51405016



Adresse

Holamoen 3, 4460 Moi

OVERSIKT OVER PLAN

Plannavn	Detaljregulering Andabeløy, Gnr. 109, Bnr. 25 mfl.
AkrivsakID	
PlanID	4207_202308
Oppdragsgiver	Tommy Øysæd
Plankonsulent	Marius Janvin Rosenblad

Dokumentene tilhørende Detaljregulering Andabeløy, Gnr. 109, Bnr. 25 mfl. er utarbeidet i av Arkit Arealplan AS. Opphavsretten tilhører Arkit Arealplan AS. Dokumentet skal kun benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver.

Versjon	Beskrivelse	Dato
1	Planforslag til førstegangsbehandling	25.04.2024
2	Revisjon i tråd med vedtak før offentlig ettersyn	25.06.2024

SAMMENDRAG

Reguleringsplanen er utarbeidet med hensikt i å etablere nye boliger i området. I tillegg er det i forbindelse med vurdering av Vann og avløp gitt anbefalinger til oppgradering av den eksisterende infrastrukturen. Hovedtiltakene inkluderer etablering av tre nye boliger på bnr. 240, hvorav en er kombinert med næringsdel i 1. etasje, samt endring av 2. etasje i en eldre sjøbod på bnr. 25 til boligformål.

I forbindelse med prosjektet har det vært utført befaring og feltundersøkelser for både kulturminner og naturmangfold. Dette sikrer at utbyggingen ikke forstyrrer det biologiske mangfoldet eller skader eventuelle kulturelle minner.

De nye boligene er planlagt plassert for å tilpasse seg det lokale landskapet, med direkte tilgang til sjøen og optimalisert for sollys og utsikt. Planen legger også opp til bærekraftige løsninger som solcellepaneler og moderne vann- og avløpssystemer, som støtter et langsiktig levedyktig og klimatilpasset samfunn. Overordnet bidrar planen til å forbedre både den fysiske og sosiale infrastrukturen på Andabeløy.

INNHOLDSFORTEGNELSE

<i>Oversikt over plan</i>	1
<i>Sammendrag</i>	1
<i>Innholdsfortegnelse</i>	2
1 Innledning	5
1.1 <i>Formål</i>	5
1.2 <i>Eiendomsforhold</i>	5
1.3 <i>tidligere behandling og saksprosess</i>	5
1.3.1 <i>Oppstartsmøte</i>	5
1.3.2 <i>Utbyggingsavtale</i>	5
1.3.3 <i>Vurdering av krav til konsekvensutredning</i>	5
1.3.4 <i>gjennomgang Varsel om oppstart av planarbeid og mottatte innspill</i>	6
2 Planstatus og overordnede føringer	7
2.1 <i>Overordnede planer</i>	7
2.1.1 <i>kommune(del)plan</i>	7
2.2 <i>Gjeldende planer</i>	8
2.3 <i>kommunale og Rikspolitiske retningslinjer og temaplaner</i>	8
2.3.1 <i>Kommuneplanens samfunnsdel</i>	8
2.3.2 <i>Renovasjonsnorm 2019</i>	8
2.3.3 <i>Barn og unges interesser i planleggingen</i>	9
2.3.4 <i>retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, t-1442/2021</i>	9
2.3.5 <i>Kommunalteknisk norm</i>	9
2.3.6 <i>statlige planretningslinjer for samordnet bolig, - areal, - og transportplanlegging</i>	9
2.3.7 <i>forurensningsloven</i>	9
2.3.8 <i>naturmangfoldloven</i>	10
2.3.9 <i>kulturminneloven</i>	10
2.3.10 <i>veiledning for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap</i>	10
2.3.11 <i>forurensning i småbåthavner</i>	11
2.3.12 <i>statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021)</i>	11
3 Dagens situasjon	12
3.1 <i>Planområdets avgrensning og beliggenhet</i>	12
3.2 <i>Stedets karakter, landskap og arealbruk</i>	12
3.2.1 <i>Solforhold og lokalklima</i>	14
3.3 <i>Kulturminner og kulturmiljø</i>	15
3.4 <i>Naturmangfold</i>	15
3.5 <i>Trafikkforhold</i>	15

3.5.1	Adkomst og trafikkmengde.....	15
3.5.2	Trafikkulykker.....	15
3.5.3	Kollektivtransport	16
3.5.4	Trafikksikkerhet.....	16
3.6	Barn og unges interesse, rekreasjon og uteområder.....	16
3.7	Landbruk.....	17
3.8	Sosial og teknisk infrastruktur	18
3.8.1	Vann og avløp	18
3.8.2	Strøm	18
3.8.3	Renovasjon	18
3.8.4	Håndtering av overvann	18
3.8.5	skole og barnehage.....	19
3.9	Grunnforhold	19
3.10	Forurensning.....	19
3.10.1	Støy og støv.....	19
3.10.2	Forurensning.....	19
3.11	Risiko- og sårbarhetsanalyse (før tiltak).....	20
4	Beskrivelse av planforslaget	21
4.1	Planlagt arealbruk	22
4.1.1	Formål.....	22
4.2	Bebyggelsens plassering og utforming	23
4.3	Grad av utnyttning.....	23
4.4	Antall arbeidsplasser, kvm næringsareal (hvis relevant)	24
4.5	antall boliger, leilighetsfordeling (hvis relevant)	24
4.6	Bomiljø / bokvalitet	24
4.7	estetikk og stedsutvikling.....	24
4.8	parkering.....	25
4.9	Uteoppholdsareal	26
4.10	teknisk Infrastruktur	26
4.10.1	Trafikkløsning.....	26
4.10.2	energiløsninger	26
4.10.3	vann, avløp og overvann.....	27
4.11	planlagte offentlig anlegg	27
4.12	miljøoppfølging.....	27
4.13	Områdeskred	27
4.14	universell utforming.....	28

4.15	<i>plan for avfallshåndtering</i>	28
4.16	<i>avbøtende tiltak/løsninger ros</i>	28
5	vurdering av planens virkninger	29
5.1	<i>Gjeldende planer.....</i>	29
5.2	<i>landskap.....</i>	29
5.3	<i>estetikk og Byggeskikk.....</i>	30
5.4	<i>Stedsutvikling.....</i>	30
5.5	<i>Kulturminner og kulturmiljø</i>	31
5.6	<i>naturmangfold.....</i>	31
5.7	<i>rekreasjon og barn og unges interesser</i>	32
5.8	<i>trafikksikkerhet.....</i>	32
5.9	<i>Jordressurser / landbruk.....</i>	32
5.10	<i>overvannshåndtering.....</i>	32
5.11	<i>Energikapasitet og effektbehov</i>	33
5.12	<i>interesse motsetninger</i>	33
5.13	<i>økonomiske konsekvenser for kommunen.....</i>	34
	vedlegg.....	35

1 INNLEDNING

1.1 FORMÅL

- Formålet med planen er å legge til rette for 3 nye boenheter på bnr. 240 samt 2 nye boenheter på bnr. 25. Den ene boenheteren på bnr. 240 planlegges etablert som et kombinert bygg med næringsdel i underetasjen og bolig over. På bnr. 25 er en eksisterende sjøbu hvor det planlegges for omgjøring av 2. etasje til boenhet. De 3 siste boenhetene planlegges som ordinære boligbygg. Det planlegges ingen nye tiltak på bnr. 138, men eiendommen tas med for helhetens skyld. Som følge av avgrensning langs tilgrensende planer, blir også en mindre del av gnr/bnr, 336/3 inkludert i planområdet.
- For å få en mer funksjonell adkomst over egen eiendom til sjøbua på bnr. 25, planlegges ny adkomst parallelt med eiendomsgrensen mot bnr. 121. ønskes også å regulere inn tomtegrenser for en fradeling av bnr. 25 til Bnr. 228. Det legges ikke opp til nye bygg innenfor den tomtegrensen, men det skal gi bnr. 228 bedre tilgang til strandsonen.

1.2 EIENDOMSFORHOLD

Gnr/bnr	Hjemmelshaver
109/25	Arnfinn Jensen
109/240	Tommy Øysæd og Silje Jensen-Øysæd
109/121	Mary Elisabeth Midtbø Osen
109/138	Arnfinn Jensen
109/228	Pia Eva Jensen, Bente Solfrid Jensen, Arnfinn Jensen

1.3 TIDLIGERE BEHANDLING OG SAKSPROCESS

1.3.1 OPPSTARTSMØTE

Oppstartsmøte ble avholdt 08.12.2023. I oppstartsmøtet ble det satt en endelig plangrense og avklart aktuelle temaer for vurdering i planprosessen. Kommunalteknisk anlegg ble redegjort for og det er ingen tydelige konflikter knyttet til område. I oppstartsmøtet ble det enighet om at tiltak ikke skal foregå utover eksisterende brygge mot sjøen.

1.3.2 UTBYGGINGSAVTALE

Det er ikke avtalt forhold for utbyggingsavtale, men i forbindelse med dette kan bli aktuelt i forbindelse med oppgradering av kommunalteknisk anlegg for vann, gjennom området.

1.3.3 VURDERING AV KRAV TIL KONSEKVENsutREDNING

Planforslaget er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger §§ 6-8.

Forskriftens § 6 omfatter planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Jf. § 6b) gjelder dette for reguleringsplaner med tiltak nevnt i vedlegg I. Planforslaget omfattes ikke av tiltak i vedlegg I.

Forskriftens § 7 omfatter planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding. Planforslaget vurderes etter plan- og bygningsloven og omfattes dermed ikke av § 7.

Forskriftens § 8 omfatter planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10. Jf. § 8a) gjelder dette for reguleringsplaner med tiltak nevnt i vedlegg II. Planforslaget omfattes ikke av tiltak i vedlegg II.

Ønsket arealbruk vurderes ikke å medføre vesentlige virkninger eller komme i konflikt med særskilt viktige miljø og samfunnsinteresser. Planlagt tiltak vurderes å ikke omfattes av forskriftens oppfangskriterier i §§ 6-8 og utløser dermed ikke krav om konsekvensutredning.

1.3.4 GJENNOMGANG VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID OG MOTTATTE INNSPILL

Varsel om oppstart av planarbeid ble annonsert i avisen Agder. Berørte eiendommer og offentlige instanser ble varslet med brev. Frist for uttalelser var satt til 26.01.2024.

Varslet planområde omfattet et areal på ca. 10 daa.

I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid har det kommet 8 innspill til planarbeidet. Innspillene er gjengitt og kommentert i vedlegg til planforslaget.

Merknadsgiver	Merknad
DSB	Generelt innspill
Fiskeridirektoratet	Minner om spesielle fiskeri- og havbruksinteresser
Frank og Mette Syvertsen	Refererer til klage på tidligere dispensasjonssøknad. Ønsker at eiendommen inkluderes i planen for å få til en løsning til dekker behovet for felles adkomst og adkomst til nedre del av deres bolig.
Glitre Nett AS	Det må tas hensyn til bestående anlegg og for de anlegg som det er nødvendig å etablere og drifte. Det skal avklares før utbygging hvordan nye områder skal forsynes med strøm.
Kystverket	Belyse virkninger for sjøfarende og tilkomst med båt til fiskerihavna
NVE	Anbefaler at regulering av overvann vises tydelig i planen. Endring i teknisk forskrift 01.01.24.
Statsforvalterne i Agder	Har ingen uttalelse til oppstart
Agder fylkeskommune	Har innspill til følgende: Strandsone Landskap

FLEKKEFJORD KOMMUNE
MELDING OM IGANGSETTING
AV REGULERINGSARBEID

Iht. plan- og bygningsloven § 12-8 gir Arkit Arealplan AS med dette melding om oppstart av følgende reguleringsplanarbeid.
Detaljregulering Andabeløy gnr. 109 bnr. 25 mfl. PLANID 202308

Planområdet omfatter eiendommene gnr/bnr 109/25, 121, 138, 228 og 240.

Planavgrensning som vist på kartutsnitt under. Mindre justeringer og avgrensninger av plan- grensen kan forekomme i løpet av planarbeidet.



Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for totalt 5 nye boliger innenfor planområdet, hvorav den ene er bruksendring for 2. etasje i eksisterende sjøbu hos bnr. 25. Samtidig planlegges det for en mindre tomtejustering og en mer funksjonell adkomst gjennom eiendom bnr. 25. parallelt med eiendomsgrensen mot bnr. 121.

Tiltakshaver for planarbeidet er Tommy Øysæd. Etter avklaring med ansvarlig myndighet er det vurdert at planforslaget ikke utløser krav til konsekvensutredning iht. forskriften.

Eventuelle kommentarer eller opplysninger som kan ha interesse for planarbeidet skal sendes skriftlig til: mj@arkit.no med kopi til Flekkefjord kommune, **Innen 26.01.2024**.
Postadresse: Holamoen 3, 4460 Moi, Norway.

Planoppstart er også kunngjort på Flekkefjord kommunens hjemmeside. Her finnes blant annet planinitiativ og referat fra oppstartsmøte.

ARKIT
AREALPLAN

FIGUR 1: AVIS ANNONSE AGDER

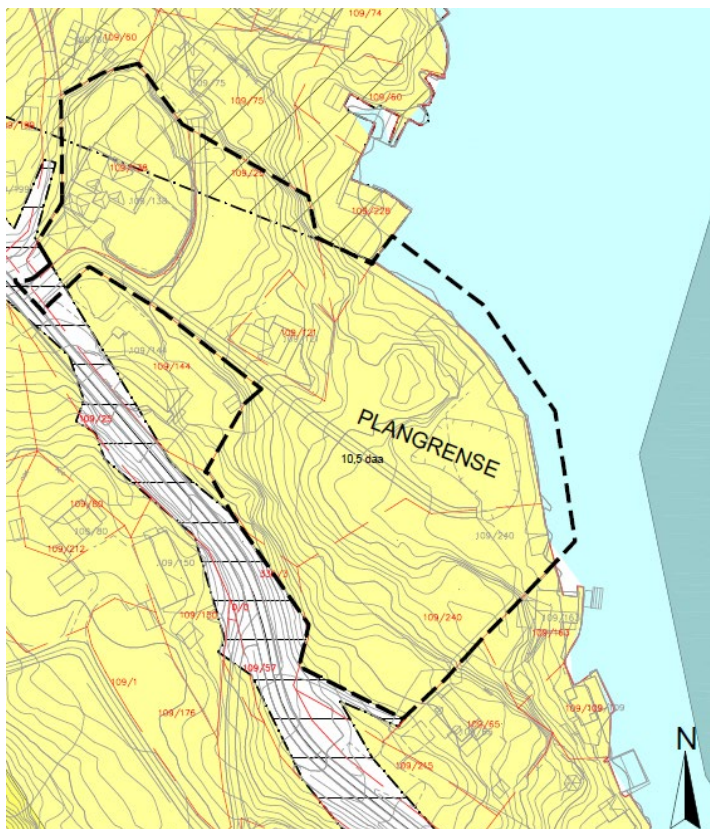
Merknadsgiver	Merknad
	Samferdsel
	Kulturmiljø

I forbindelse med innspill fra Agder Fylkeskommune er plangrensen utvidet til å inkludere avkjørsel fra fv. 4128.

2 PLANSTATUS OG OVERORDNEDE FØRINGER

2.1 OVERORDNEDE PLANER

2.1.1 KOMMUNE(DEL)PLAN



Området omfattes av kommunedelplan for kystsonen. Her er planområdet angitt som eksisterende boligområde og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. I kommunedelplanen er det i bestemmelsene §2-1 gitt plankrav for tiltak som er nevnt i pbl. §20-1.

De ønskede tiltakene faller inn under denne bestemmelsen og påfaller dermed krav om egen reguleringsplan. Aktuelle bestemmelser fra kystsoneplanen som skal vurderes er følgende:

- §2-6 uteareal for opphold, lek rekreasjon og idrett.
- §2-8 Parkering
- §2-9 miljøkvaliteter og bevaring
- §2-10 forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner

FIGUR 2: PLANGRENSE I KOMMUNEDELPLAN FOR KYSTSONEN

2.2 GJELDEDNDE PLANER

Det er ingen gjeldende detaljregulering for området. Planen utarbeides med hensyn til kystsoneplanen.

2.3 KOMMUNALE OG RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER OG TEMAPLANER

- Kommuneplanens samfunnsdel for Flekkefjord kommune 2014-2025
- Renovasjonsnorm. (2019)
- Barn og unges interesser i planleggingen. (1995 – rundskriv T-2/08 med bilag)
- T-1442/2021 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.
- Kommunalteknisk norm. Tekniske krav vann og avløp.
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. (2014)
- Forurensningsloven
- Naturmangfoldloven
- Kulturminneloven
- Veiledning for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap.
- Forurensning i småbåthavner.
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021)

2.3.1 KOMMUNEPLANENS SAMFUNNSDEL

Et godt lokalsamfunn kan bare skapes gjennom medvirkning fra innbyggere, organisasjoner og næringsliv. Å være redelig, engasjert og nyskapende i møte med andres synspunkter er en forutsetning for å få dette til. Disse verdiene skal prege Flekkefjord kommunes politiske og administrative organisering.

Fra kommunens samfunnsdel er følgende tema aktuelle for planarbeidet:

Flekkefjord som bokommune

Flekkefjord har en vakker og variert natur som gir en stor valgfrihet når det gjelder hvordan vi vil bruke fritiden vår. Vi har trygge og gode bo- og oppvekstsvilkår. Det er opp til oss som innbyggere om vi greier å utnytte disse kvalitetene. Et godt lokalsamfunn er summen av alle som bor her. Fra samfunnsdelen heter det at det skal legges til rette for et differensiert botilbud i hele kommunen. Følgende punkter for målsetninger er aktuelle for planarbeidet;

- Kommunens mål er blant annet å ha differensierte botilbud i hele kommunen.
- Videreutvikle levende grendesentrum.
- Legge til rette for å fradele store eneboligtomter når dette ikke berører viktig landbruksjord i distriktene.

En grønn kommune

Flekkefjord kommune vil bygge forvaltningen av miljø og arealer på en bærekraftig måte.

Det vil si at vi skal ha en samfunnsutvikling som møter morgendagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov.

I tråd med intensjonen om å være en grønn kommune og det «grønne skiftet» vil planen vurdere miljøvennlige løsninger der hvor det er hensiktsmessig at slikt kan etableres. Økt utbygning på Andabeløy kan styrke behovet for kollektiv transport til og fra Abelnas.

2.3.2 RENOVASJONSNORM 2019

Vegstandarden må være god nok til at vegen kan kjøres hele året. Dersom vegen ikke kan, eller skal kjøres, og det stilles krav om at abonnentene som berøres har rett til å plassere egne- eller felles beholdere ved kjørbare veg. Dersom det legges til rette for renovering fra felles samleplass, må det settes av tilstrekkelig

areal til formålet. Samleplass er når flere abonnenter deler avfallsbeholdere på hjul eller har felles nedgravd avfallscontainere

2.3.3 BARN OG UNGES INTERESSER I PLANLEGGINGEN

Formålet med rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen er å:

- 1 synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
- 2 Gi alle kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling
- 3 Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

2.3.4 RETNINGSLINJER FOR BEHANDLING AV STØY I AREALPLANLEGGING, T-1442/2021

De til enhver tid gjeldende retningslinjene for støy skal legges til grunn av kommunene, regionale myndigheter og berørte statlige etater ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter PBL. Retningslinjene anbefaler at det beregnes til støysoner rundt viktige støykilder, rød og gul sone.

I rød sone er hovedregelen at støyfølsom bebyggelse skal unngås, mens det i gul sone kan vurderes hvor ny bebyggelse kan oppføres dersom det kan dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

2.3.5 KOMMUNALTEKNISK NORM

For kommunen er det viktig at anlegg for vei, vann og avløp blir bygd ut slik at utformingen ivaretar overordnede målsettinger i planer og rutiner når kommunen skal eie, drifte og vedlikeholde anleggene. Kommunen vil få en tryggere og mer rasjonell drift, når en vet at anleggene er bygd ut etter forhåndsbestemte krav. Som fremtidig eier av et VVA-anlegg kan kommunen stille krav til utforming i kraft av eierrettigheter av anleggene. Reglene i normen er gitt av kommunen i kraft av fremtidige eierrettigheter til offentlige lekeplasser, friområder, vei-, vann- og avløpsanlegg som skal overtas.

På Andabeløy er det kun kommunalt anlegg for vann øvrig teknisk anlegg er privateid.

2.3.6 STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR SAMORDNET BOLIG, - AREAL, - OG TRANSPORTPLANLEGGING

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene.

I en liten by som Flekkefjord der man også skal styrke lokalmiljøene er det utfordrende å planlegge for redusert bilbruk. Kommunedelplanen for kystsonen angir en høy parkeringsnøkkel for boligformål og denne vil legges til grunn i planarbeidet. Planområdets beliggenhet i forhold til sentrum med behov for fergetransport tilsier at personbilbruk vil være den naturlige transportformen.

2.3.7 FORURENSNINGSLOVEN

Forurensningsloven gir generelle retningslinjer for håndtering av forurensning, og dens anvendelse på bygging i et relativt urørt område avhenger av hvordan aktivitetene i området påvirker miljøet og helsen.

Selv om området kan oppleves som relativt urørt, kan byggeaktiviteter likevel påvirke luftkvalitet, støy, og eventuelt vannkvalitet.

Dersom byggingen involverer utslipp eller andre aktiviteter som kan føre til forurensning, må de berørte parter og myndighetene vurdere tiltak for å begrense negativ påvirkning i tråd med lovens prinsipper.

2.3.8 NATURMANGFOLDLOVEN

Naturmangfoldloven stiller krav til hensyn til biologisk mangfold ved planlegging og gjennomføring av tiltak. Selv om et område kan oppleves som relativt urørt eller ha begrenset verdi for naturmangfold, forventer loven at det skal gjennomføres en grundig vurdering av potensielle påvirkninger før byggeaktiviteter tillates. Loven legger vekt på prinsippet om føre-var, selv i situasjoner der det ikke er dokumentert stor verdi for naturmangfold. For eksempel kan det være nødvendig å vurdere eventuelle konsekvenser for mennesker og miljø, inkludert eventuell påvirkning av nærliggende økosystemer.

2.3.9 KULTURMINNELOVEN

Kulturminneloven stiller krav til hensynet og bevarelsen av kulturminner og kulturmiljøer. Selv om et område kan oppfattes som relativt urørt eller mangler umiddelbar verdi for kulturminner, kan loven likevel kreve en grundig vurdering før byggeaktiviteter tillates. Dette gjelder spesielt hvis det er sannsynlighet for at området kan inneholde skjulte kulturminner, eller hvis aktivitetene kan påvirke nærliggende kulturhistoriske verdier.

Det kan enkelte tilfeller være nødvendig å gjennomføre grundige undersøkelser, gjerne i samråd med kulturminnemyndighetene, for å fastslå områdets eventuelle kulturhistoriske betydning før byggeaktiviteter starter. Eventuelle krav og begrensninger i henhold til Kulturminneloven må følges for å sikre en ansvarlig forvaltning av kulturminner og kulturmiljøer.

2.3.10 VEILEDNING FOR TILRETTELEGGING FOR REDNINGS- OG SLOKKEMANNSKAP

Veiledning for Tilrettelegging for Rednings- og Slokkemannskap fra Brann- og Redningsvesenet i Agder, datert 25. mai 2020, er en omfattende veiledning som kompletterer kravene i forskrift om tekniske krav i byggverk (TEK17), spesielt med fokus på § 11-17. Denne veiledningen er relevant for byggesaker i Agder-kommunene og kan også brukes for eksisterende bygninger for å forbedre tilretteleggingen for rednings- og slokkeinnsats.

Når man planlegger boligbygging på en øy med begrenset tilgang, som kun via ferge, er det viktig å ta hensyn til de spesifikke utfordringene dette medfører for rednings- og slokkemannskap.

Innsatstid:

- Normalt: Tiden fra alarm til innsatsstyrken er i arbeid på skadestedet.
- På en øy: Innsatstiden kan bli betydelig lengre grunnet fergeoverfarter og begrenset tilgang. Det er viktig å ha en klar plan for nød respons, inkludert mulige alternative transportmetoder som helikopter eller hurtigbåter.

Tilgjengelighet til og rundt bygninger:

- Normalt: Krav til kjøreveier og oppstillingsplasser for brannvesenets kjøretøy.
- På en øy: Det kan være utfordrende å oppfylle standardkravene for kjøreveier og oppstillingsplasser. Man kan vurdere kompensierende tiltak som forsterket lokal brannberedskap, ekstra brannslukningsutstyr, og klare evakueringsplaner.

Utforming av bygninger:

- Normalt: Bygninger skal være tilgjengelige for inspeksjon og utlufting av brannrøyk.

- På en øy: Det er viktig å fokusere på brannsikkerhet i designfasen, med materialer som er brannhemmende og planløsninger som fremmer rask evakuering. Røykventilasjonssystemer og automatiske brannslukningssystemer kan være avgjørende.

Vannforsyning:

- Normalt: Krav til utendørs og innendørs vannforsyning for slokkeinnsats.
- På en øy: Sikring av tilstrekkelig vannforsyning kan være en utfordring. Det kan være nødvendig med ekstra vannlagringstanker eller alternative slokkemidler. Det er også viktig å sikre at slokkevannsuttak er lett tilgjengelige og godt merkede.

2.3.11 FORURENSNING I SMÅBÅHAVNER

De som driver småbåthavner, har en plikt til å sørge for at virksomheten ikke skader miljøet. Kommunene skal hindre forurensning fra småbåthavner ved å bruke de virkemidlene de har, blant annet ved å føre tilsyn med forsøpling og bruke reguleringsplaner aktivt. De bør også være oppmerksomme på at de som grunneier for mange småbåthavner kan pådra seg ansvar for opprydningskostnader hvis det må ryddes i grunnforurensningen.

Fylkesmannens miljøavdeling har på den årlige forurensningskonferansen bedt kommunene om å bruke relevante lovhjemler for å legge til rette for korrekt avfallshåndtering.

- Føre tilsyn med forsøpling (§ 28 i forurensningsloven)
- Passe på at havnene har tilstrekkelig mottaksordninger for ordinært og farlig avfall (§§ 30 og 31 i forurensningsloven)

Fylkesmannen oppfordrer også kommunene til å;

- Være fleksible når marinaer søker om å sette opp avfallsinnretninger som krever søknad etter plan og bygningsloven
- Legge inn reguleringsbestemmelser som ivaretar miljøhensyn i småbåthavner i nye reguleringsplaner (hjemmel er §7 i forurensningsloven).

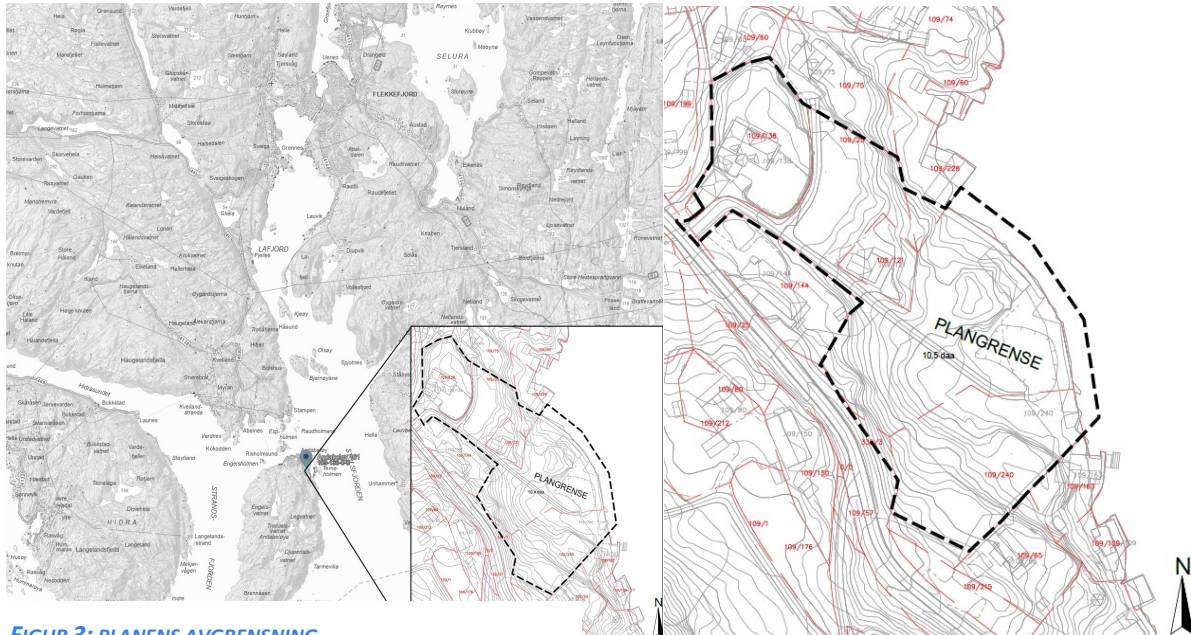
2.3.12 STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR DIFFERENSIERT FORVALTNING AV STRANDSONEN LANGS SJØEN (2021)

Formålet med retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100- metersbeltet langs sjøen. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen, jf. forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen i § 1-8 i plan- og bygningsloven.

Retningslinjene gjelder i 100-metersbeltet langs sjøen, med den rekkevidde som følger av plan- og bygningsloven § 1-8. Forbudet gjelder ikke der annen grense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Forbudet gjelder heller ikke der kommunen har gitt bestemmelser etter loven § 11-11 4 om oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs.

3 DAGENS SITUASJON

3.1 PLANOMRÅDETS AVGRENSNING OG BELIGGENHET



FIGUR 3: PLANENS AVGRENSNING

Området ligger på Andabeløy og er ca. 10 daa stort. Det meste av planområdet er registrert som bebyggd, men har gode muligheter for fortetting mellom eksisterende bebyggelse. En mindre del i sørøstre hjørne er registrert som jorddekt med produktiv lauvskog. Skogen er hogstmoden og er planlagt avvirket. Resterende del er grunnlent, delvis bevest med busker og kratt, delvis ubevest.

Planområdet strekker seg fra sjøen og opp mot fylkesvei 4128, og grenser i vest til eldre reguleringsplan for «Veg på Andabeløy». Plangrensen er lagt litt ut i sjøen for å inkludere hele strandsonen. Området er småkupert med en høydeforskjell på ca. 20 m, fra havnivå og opp til ca. kt. 20.

3.2 STEDETS KARAKTER, LANDSKAP OG AREALBRUK

Andabeløy kan beskrives som et harmonisk sted preget av sin nærhet til den lokale naturen og det maritime miljøet. Det lave innbygger tallet gir øya en intim og samfunnsorientert atmosfære. Boligene er hovedsakelig plassert tett på sjøen noe som gir dem direkte tilgang til havet, dette skaper en sterk forbindelse til sjøen og flere av hjemmene kan ha egne båtplasser eller små brygger. Samtidig finnes det flere boliger plassert lengre opp i terrenget noe som gir en fin utsikt over havet. Terrenget bidrar til en unik karakter for hver tomt. Fjelltoppen i midten av øya er et naturlig sentrum og gir en følelse av beskyttelse mot være og vind fra det åpne havet i sør. Dette fjellet kan også være et populært sted for fotturer eller rekreasjon for øyas beboere.

Arkitekturen i området reflekterer en typisk sjøhusstil med saltak som er både praktisk og estetisk tiltalende. Byggestilen gir et tradisjonelt og tidløst preg på området. Hver bolig virker å være plassert og vinklet for å maksimere sollys og utsikt. Dette skaper en variert og interessant visuell opplevelse der ingen hjem er helt like. Samlet sett fremstår planområdet og nærområdet som et idyllisk og fredelig sted hvor arkitekturen og landskapet smelter sammen for å skape en unik og tiltalende livsstil tett på naturen. Figur 4, 5 og 6 er bilder av området fra befaring vinteren 2024.



FIGUR 4: NEDRE DEL AV PLANOMRÅDET

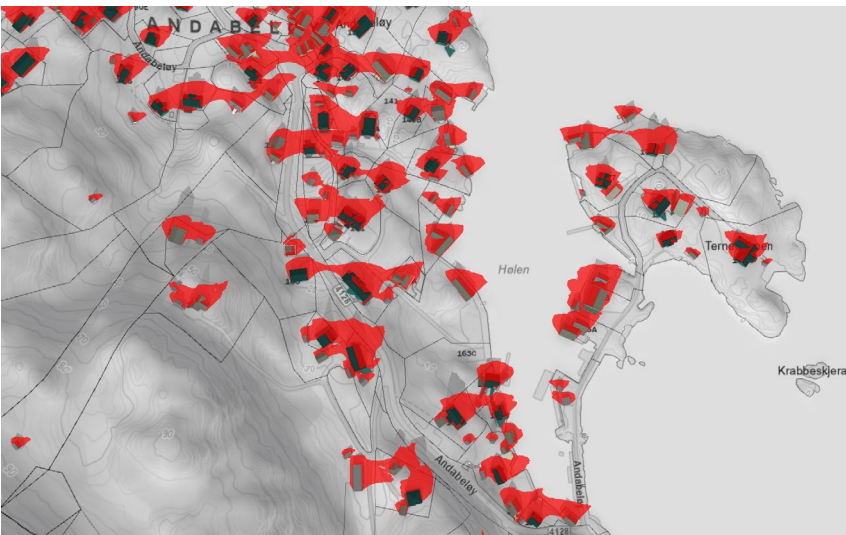


FIGUR 5: NEDRE DEL AV PLANOMRÅDET



FIGUR 6: EKSISTERENDE ADKOMSTVEG.

3.2.1 SOLFORHOLD OG LOKALKLIMA



FIGUR 7; SKYGGEMÅLER

Figur 7 viser området tilgang på sol ved vårjevndøgn. Det som er markert med rødt i figuren illustrerer de deler av området som har skygge mer enn 3 timer ved vårjevndøgn. Med Nonknuten i ryggen beskyttes området noe mot været fra sjøen. Denne skjermingen kan føre til et mer stabilt og mildt mikroklima på eiendommen i planområdet. Samlet sett er det et behagelig klima med gode solforhold i planområdet.

3.3 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Søk i kulturminnesøk og askeladden viser at det ikke er noe av kulturminneverdi innenfor området. Det er dog enkelte SEFRAC registreringer og andre verdier rundt om øya i nærheten av planområdet.

Kulturminnesøk viser at det er registrert kulturminner for steinalder boplass på nordsiden av øya. Registreringene ligger så langt unna planområdet at de ikke vil ha noe betydning for det videre arbeidet.



FIGUR 8: KULTURMINNER, KILDE; KULTURMINNESØK.NO

3.4 NATURMANGFOLD

Søk i miljødirektoratets naturbasekart gir ingen treff på truede arter, biologisk mangfold eller lignende innenfor planområdet. Det er samtidig gjort flere registreringer i nærheten av planområdet. Siden planområdet er delvis ubebygget, er det derfor utført en befaring av området for å kunne gjøre en konkret vurdering av planområdets verdi. Notat fra befaringen som ligger vedlagt planforslaget og sammendrag er beskrevet i kap. 5.6.

3.5 TRAFIKKFORHOLD

3.5.1 ADKOMST OG TRAFIKKMENGDE

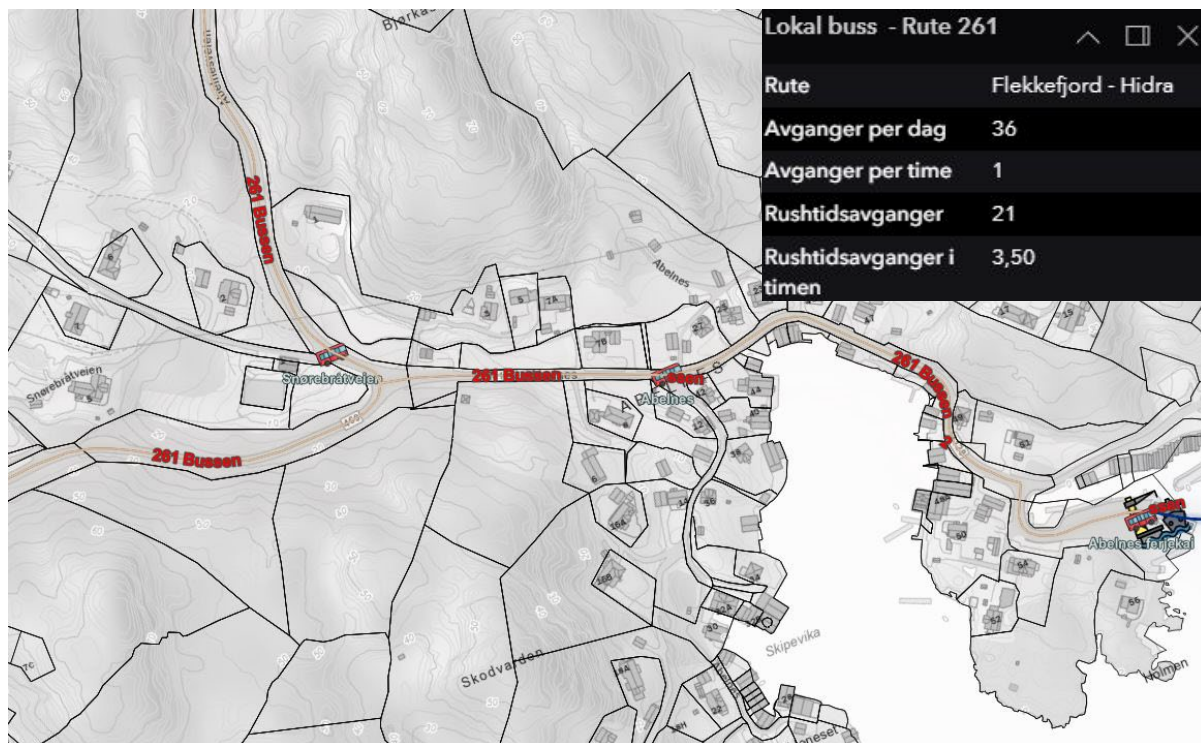
Adkomst til planområdet er via ferge mellom Abelnnes og Andabeløy og fylkesvei 4128. Forbi planområdet er fylkesveien angitt med en ÅDT på 30 hvorav 5% av disse er tunge kjøretøy. Veiens bruksklasse er oppgitt som BK10-50 tonn med tillatt maks vogntoglengde på 19,5 meter. Angitt fartsgrense er 50 km/t. Veiens lave trafikkmengde medfører lite støy i området.

3.5.2 TRAFIKKULYKKER

Det er ikke registrert noen ulykkesforhold i nærheten av planområdet.

3.5.3 KOLLEKTIVTRANSPORT

Skolebarn vil være avhengige av personbil og kollektivtransport. Til og fra fergeleiet på Abelnæs går bussrute 261 hver dag. Denne ruten har oppgitt 36 avganger pr. dag til Flekkefjord.



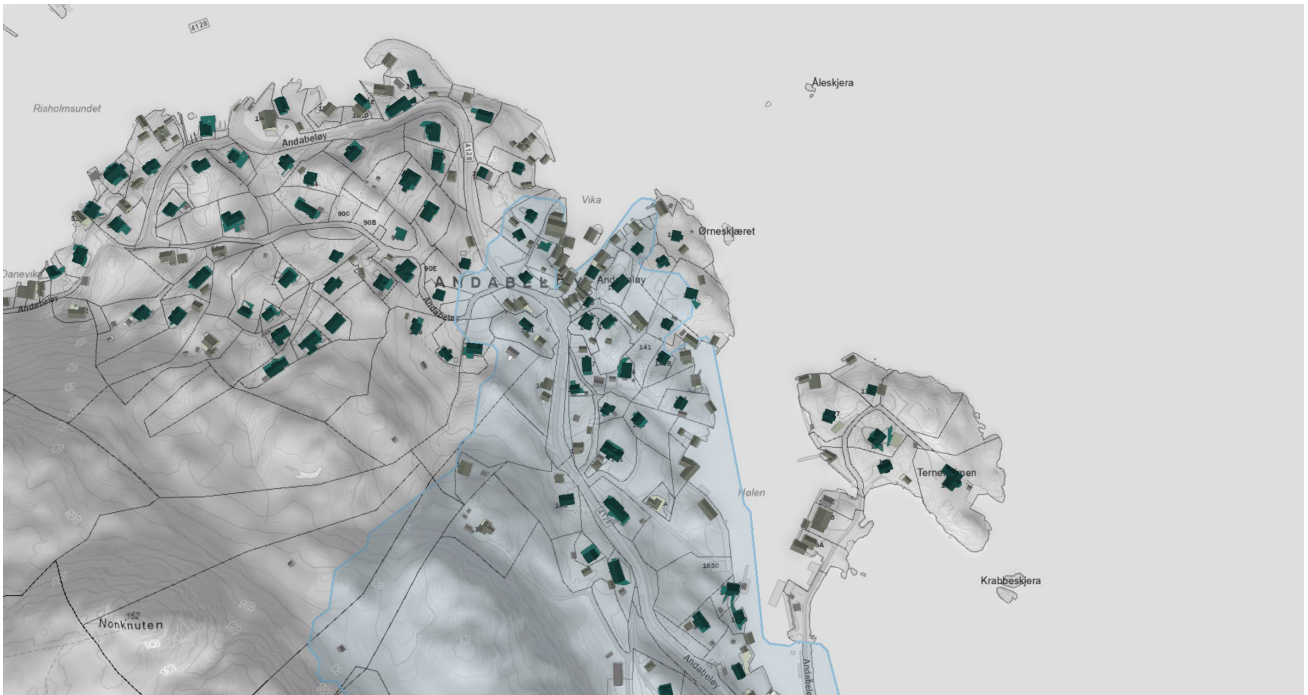
FIGUR 9: KOLLEKTIVTRANSPORT

3.5.4 TRAFIKKSIKKERHET

Det er ikke gang- og sykkelvei eller fortau i området, men den lave trafikkmengden utgjør ingen stor risiko for trafikksikkerheten.

3.6 BARN OG UNGES INTERESSE, REKREASJON OG UTEOMRÅDER

Området har per i dag ingen anlegg eller tiltak som representerer barn og unges interesser. Eiendommene som skal utvikles er privat eiendom og bærer preg av privat bruk. Det er to egne reguleringsplaner for boligbebyggelse i nærheten av planområdet der det er regulert egne lekeplasser. Disse ligger ikke nærme nok til å kunne brukes i den aktuelle planen. Det antas at rekreasjonsområder på land er uteområdet til barneskolen og barnehagen, samt turstier til Nonsknuten.

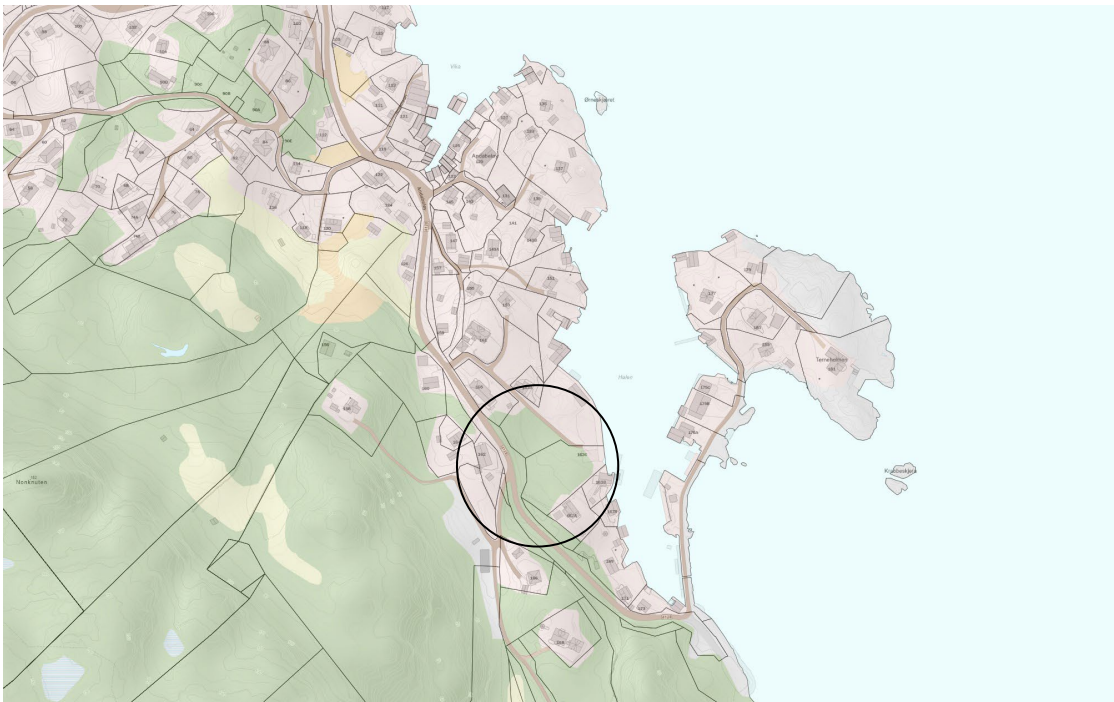


FIGUR 10: GANGAVSTAND 5 MIN.

Figur 10. viser gangavstand på 5 minutt fra midten av planområdet. Her ser man at både tidligere skolebygg og barnehage ligger innenfor 5 minutters gange. Målingen er tatt med utgangspunkt i gjennomsnittlig ganghastighet på 3,3 m/s.

3.7 LANDBRUK

Det er ikke registrert noe jordbruksverdiområde, men en mindre del av Bnr. 240 er definert som skog med middels bonitet.



FIGUR 11: AR5, KILDE: NIBIO

3.8 SOSIAL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.8.1 VANN OG AVLØP

I området er det kommunalt anlegg for vann, men samtlige boliger i planområdet har privat avløp med slamavskiller og utløp i sjøen.

3.8.2 STRØM

Glitre Nett As har i sin uttalelse til planoppstart angitt traseer for høyspent og lavspent i området. I området er det etablert 1 Kv luftlinje, 230 V jordkabel og 230 V luftnett.

Det har ikke kommet frem momenter som tilsier at det ikke er kapasitet på det eksisterende strømmettet, men det er spilt inn ønske om at det reguleres et felt for fremtidig energianlegg i området.

3.8.3 RENOVASJON

IRS har ansvar for renovasjonen i området. Dagens situasjon innebærer normal søppeltømming hvor hver enkelt eiendom har sine egne søppeldunker. Det er ingen fellesanlegg i området.

3.8.4 HÅNDTERING AV OVERVANN

Planområdet består i dag av spredt eneboligbebyggelse med tilhørende hager og tilgrensende kjørevege. Området har fall mot nord-øst og får primært overvann fra fylkesveien og terrenget i vest. Store deler av området består av gress og vegetasjon og overvann vil derfor primært dreneres i grunnen. Overvann føres ut i sjøen. Utover det som fordrøyes naturlig i terrenget, er det ikke opparbeidet egne oppsamlingsområder for overvann i området.

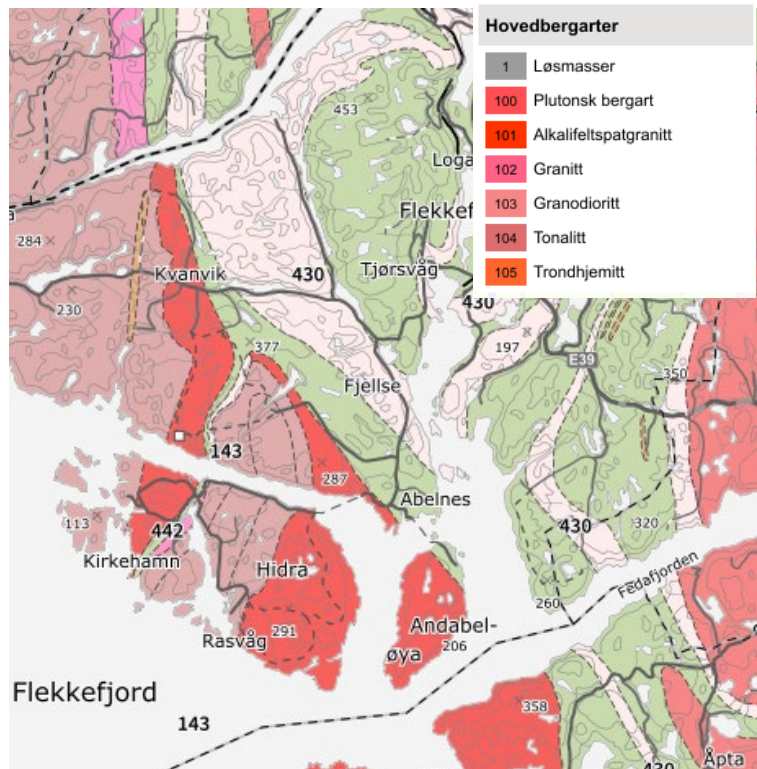
3.8.5 SKOLE OG BARNEHAGE

Andabeløy ligger i Sunde skolekrets. Tidligere var det tilbud på Andabeløy, men dette har blitt avviklet i nyere tid. Beboerne vil dermed måtte reise inn til Flekkefjord for dette. I Flekkefjord er det to barneskoler og en ungdomsskole. Siste registreringer viser at Søyland og Sunde skole i dag har henholdsvis 133 og 479 elever. Flekkefjord ungdomsskole har i dag 380 elever. Det er fem barnehager tett på Flekkefjord sentrum. For beboere på Andabeløy vil trolig Kringlatoppen og Sentrum barnehage være de mest aktuelle. Dette er også de to største barnehagene i kommunen målt i bruksareal og barn.

3.9 GRUNNFORHOLD

Planområdet er i løsmassekart fra NGU registrert som bart fjell uten grunnvannspotensial. Berggrunnkart viser at grunnen består av båndgneis. Det er ikke gjort egne grunnundersøkelser i området.

Det er lite som tyder på at grunnvannsnivået vil påvirke stabiliteten i området. Området ligger under marin grense. Det vil foretas en vurdering av faren for områdeskred i henhold til NVEs veileder i forbindelse med utarbeidelse av planforslaget.



FIGUR 12: GRUNNFORHOLD, KILDE: NGU

3.10 FORURENSNING

3.10.1 STØY OG STØV

Statens vegvesens støykartlegging viser ingen registrerte støysoner langs fylkesveien på Andabeløy. Den lave ÅDT'en gir heller ingen grunn til å mistenke at området er utsatt for støy eller støv fra trafikken.

3.10.2 FORURENSNING

Det er ingen kjente kilder for forurensning i grunnen.

3.11 RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE (FØR TILTAK)

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse som følger planforslaget som vedlegg 5. Risiko- og sårbarhetsanalysen viser at planområdet har et beskjedent risikobilde.

Risiko- og sårbarhetsanalysen avdekket 11 uønskede hendelser innenfor planområdet,

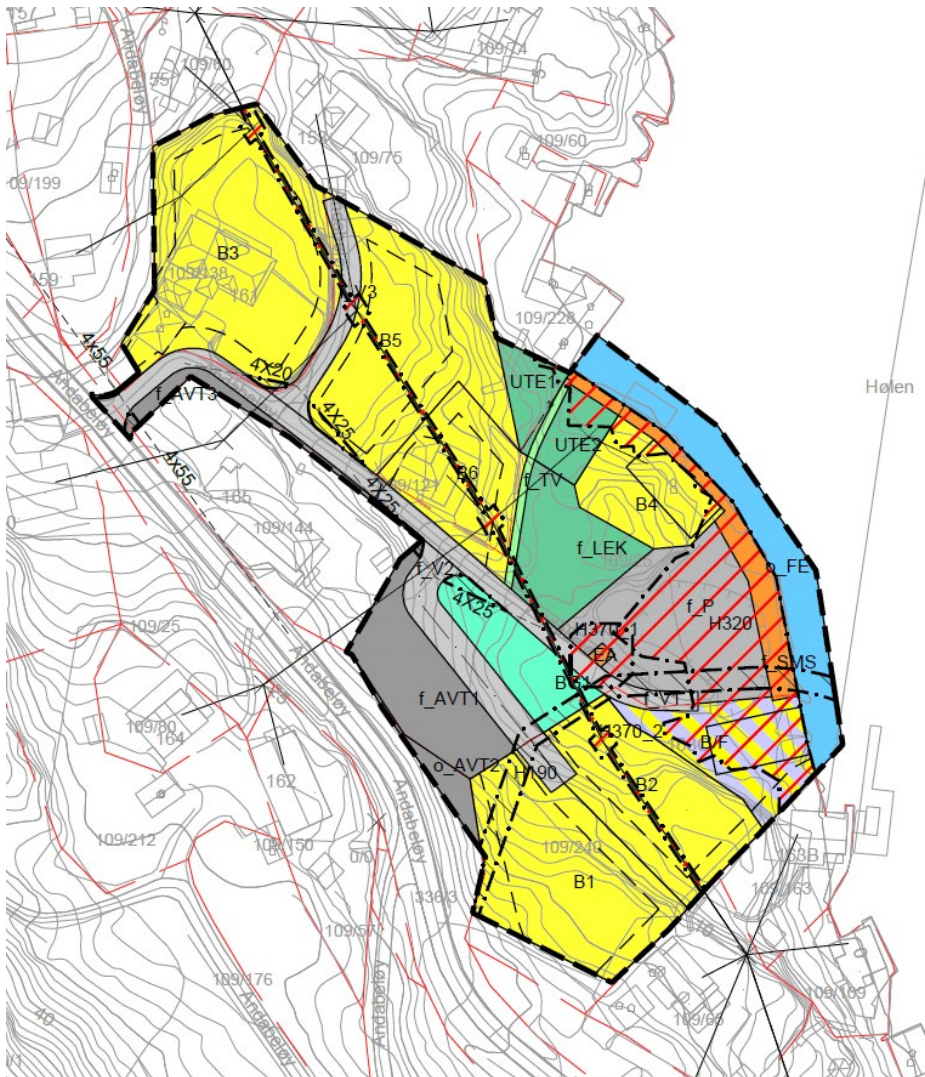
Hvor kun havnivåstigning/stormflo er kategorisert som «gul risiko» hvor tiltak bør vurderes. Øvrige uønskede hendelser er kategorisert som «grønn risiko» som innebærer akseptabel risiko.

List opp uønskede hendelser:

- 2. Snø/isras -2
- 5. Havnivåstigning – 3
- 6. Radongass – 2
- 7. Vindutsatt - 2
- 8. Ekstremnedbør – 2
- 38. Vær/føre begrensninger for tilgjengelighet til planområdet – 2
- 39. Ulykke i av-/påkjørslar – 2
- 40. Ulykke med gående/syklende - 2
- 45. Ulykke ved anleggsgjennomføring – 2
- 46. Støy i anleggs- og gjennomføringsfasen – 2
- 47. Skolebarn ferdes gjennom planområdet -2

3.11.1 Sannsynlighet	3.11.2 Konsekvens		
	Liten	Middels	Stor
høy sannsynlighet	5		
Middels sannsynlighet	7, 8, 46, 47		
Lav sannsynlighet		2, 6, 38, 39, 40, 45	

4 BESKRIVELSE AV PLANFORSALGET



FIGUR 4: FORSLAG TIL PLANKART

4.1 PLANLAGT AREALBRUK

Som nevnt under gjennomgang av innspill, ble det etter varsel om oppstart besluttet å utvide planområdet slik at krysset mot fylkesveien ble inkludert. Dette for å kunne avsette areal til frisikt. Utvidelsen medførte en mindre økning av planområdet størrelse på ca. 400 m². Reguleringsplanen inneholder ulike områder for bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur, grønnstruktur og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Til planen følger det som eget vedlegg et illustrasjonsprosjekt som illustrerer bygningenes volum og hvordan disse plasseres i området. Illustrasjonen viser også skisser for terrengsnitt, tekniske tegninger for vei og hvordan de nye tiltakene vil påvirke solforholdene i området sammenlignet med dagens situasjon.

4.1.1 FORMÅL

SOSIKODE	FORMÅL	OMRÅDESIGNATUR	EIERFORM	AREAL (M ²)
§12-5. nr. 1 - Bebyggelse og anlegg				
1110	Boligbebyggelse	B	Annen	5326,1
1510	Energianlegg	O_EA	Offentlig	11,8
1588	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	SMS	Annen	282,9
1600	Uteoppholdsareal	UTE	Annen	302,4
1610	Lekeplass	f_LEK	Felles	440,3
1801	Bolig/forretning	B/F	Annen	483,2
§12-5 nr.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur				
2010	Veg	f_V	Felles	1023,8
2019	Annen veggrunn – tekniske anlegg	f_AVG	Felles	732,3
2080	Parkering	f_P	Felles	821,3
§12-5 nr. 3 Grønnstruktur				
3002	Blå/grønnstruktur	BG	Annen	342,8
3031	Turveg	f_TV	Felles	61,4
§12-5 nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone				
6100	Ferdsl	o_FE	Offentlig	663,5
Total arealstørrelse:				10492,0

Hensynssoner:

H140 – frisiktsone: Det tillates ikke byggverk eller andre sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veinivå.

H190 – Vannledning: Omfatter en sone på 2 meter til hver side for kommunal vannledning slik at kommunen har tilgang til å drifte og vedlikeholde ledningen.

H320 - Fareområde flom:

Hensynssone H320 angir grense for områder som er utsatt for stormflofare. Oppholds-, arbeids- og publikumsrom innenfor H320 skal ikke ha gulv lavere enn 1,8 meter over havnivå (normalvannstand). For å ta høyde for bølgepåvirkning, skal alle elektriske installasjoner plasseres over kote + 2,0. Kravet kan reduseres dersom det kan dokumenteres at lavere krav er tilstrekkelig pga. stormflovernstiltak.

H370 - Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler):

Hensynssonen regulerer tilstrekkelig avstand mellom bygning eller bygningsdeler fra lavspentlinjen som løper gjennom området. Etter avklaring med Glitre Nett AS er det regulert 2 meter byggeforbudssone rundt lavspenningsmastene i området. Linjen som løper mellom mastene er gitt en byggeforbudssone på 0,5m til hver side målt fra linjens senter. Altså totalt 1m bredde. Linjens minste høyde over bygninger er 2,5m, 4m over terreng og 6m over vei.

Rekkefølgekrav:

2.1: Før det kan gis brukstillatelse for bolig nr. 4 skal regulert lekeplass være opparbeidet i tråd med bestemmelsenes §4.3.

4.2 BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING

For at boligene skal få best mulig orientering i forhold til tomtenes beskaffenhet, solinnfall, utsikt og nærhet til sjøen er de to nye tomtene på Bnr. 240 lagt med orientering mot nord-øst med en adkomstvei som følger terrenget. Byggegrensa er angitt i plankart og følger av plan- og bygningslovens § 29-4 og er satt til 4 meter fra nabogrense. Tomtenes orientering gjør at de bakenforliggende boligene bygges med langsiden av huset mot sjøen. Dette vil kunne gi bedre solforhold på den enkelte tomten. Det legges opp til at boligene kan bygges i 2 etasjer med saltak og en maksimal gesims- og mønehøyde på henholdsvis 8 og 9 meter. Ny kombinasjonsbolig ved sjøen etableres i eksisterende bryggekant og skal bygges i 2 etasjer pluss sokkel for næringsdel og båtgarasje. For kombinasjonsbygget er det angitt kotehøyde for maks møne, som er tilsvarende kote + 11,5. Opprustning av eksisterende sjøbod til bolig vil tillate bruksendring og en mindre utvidelse av byggets 2. etasje. Taket tillates løftet 1 meter for å få et bedre innvendig areal til den nye boligen.

4.3 GRAD AV UTNYTTING

Planforslaget legger opp til en variert utbygging og legger ikke opp til en felles utnyttelse for hele området. For å gi en gjennomførbar utnyttelse av planområdet, er det dermed angitt grad av utnyttning for de ulike formålsområdene som legger opp til nybygging i plankartet. Grad av utnyttning er angitt som m² BYA.

B1, B2 og B5: 150 m² inkl. garasje/carport.

B/F: Boligens grunnflate er ca. 165,5 m². I tillegg kommer BYA ÅOA på 80,2 m², som tilhører verandaen tilknyttet byggets andre etasje. Dermed er totalt tillatt BYA satt til 250 m².

B4: Følger bygningskroppen til eksisterende sjøhus og har et bebygd areal på ca. 142 m². For å muliggjøre enkle tillegg på bygget, er det gitt føringer som tillater utkragede bygningsdeler eller balkonger 1,5 meter utover regulerte grenser for planlagt bebyggelse.

4.4 ANTALL ARBEIDSPASSER, KVM NÆRINGSAREAL (HVIS RELEVANT)

Forslagsstiller ønsker å etablere et mindre næringslokale tilknyttet den fremtidige boligen på Bnr. 240. Næringsvirksomheten eksisterer i dag og har per i dag kun en ansatt. Det er primært snakk om dykkertjenester, og det er dermed ingen omfattende næringsdrift som vil etableres i området.

Parkeringsbehovet til næringsdelen er beskrevet under kap. 4.8. Som en maritim virksomhet har bedriften behov for båtstø. I båtstøen lagres både båt og utstyr som benyttes i den daglige driften til virksomheten. Dette er et vesentlig tiltak i bebyggelsen, for å kunne beholde kvaliteten på utstyret så lenge som mulig uten at det risikerer omfattende skade som følge av vær og vind.

4.5 ANTALL BOLIGER, LEILIGHETSFORDELING (HVIS RELEVANT)

Totalt legges det opp til 5 nye boliger i området hvorav 1 vil være en bruksendring av 2. etasje i eksisterende sjøhus. Bruksendringen vil medføre mindre justering av byggets høyde på 1 meter og mulighet for en enkel balkong.

4.6 BOMILJØ / BOKVALITET

Planområdet ligger plassert i et øysamfunn med spredt enebolig bebyggelse. Mye av bebyggelsen benyttes i dag som fritidsboliger og det er få fastboende på øya. Tilføelse av nye boliger kan dermed bidra til å endre dynamikken og atmosfæren i det eksisterende bomiljøet. Dersom de nye boligene blir godt integrert i nabolaget og harmonerer med den eksisterende arkitekturen og landskapet kan de forbedre bomiljøet ved å tilføre mangfold og aktivitet. Velutformede og funksjonelle boliger som tar hensyn til behovene til beboerne, kan også forbedre bokvalitet og trivsel.

Opprettelse av nye boliger kan også påvirke det sosiale miljøet i nabolaget. Hvis beboerne har en positiv følelse av felleskap og tilhørighet kan det styrke det sosiale miljøet og fremme samarbeid og samhandling. Imidlertid kan også tilføelsen av nye boliger føre til potensielle konflikter eller spenninger mellom eksisterende og nye beboere, spesielt hvis det oppstår uenighet om endringer i nabolagets karakter eller bruk av fellesområder. Det er derfor viktig og samlet sett vurdere hvordan tilføelsen av nye boliger kan påvirke både bomiljø og bokvalitet i dette aktuelle øysamfunnet. God planlegging, design og samarbeid kan bidra til en bærekraftig utvikling som ivaretar planområdets karakter og beboernes trivsel.

4.7 ESTETIKK OG STEDSUTVIKLING

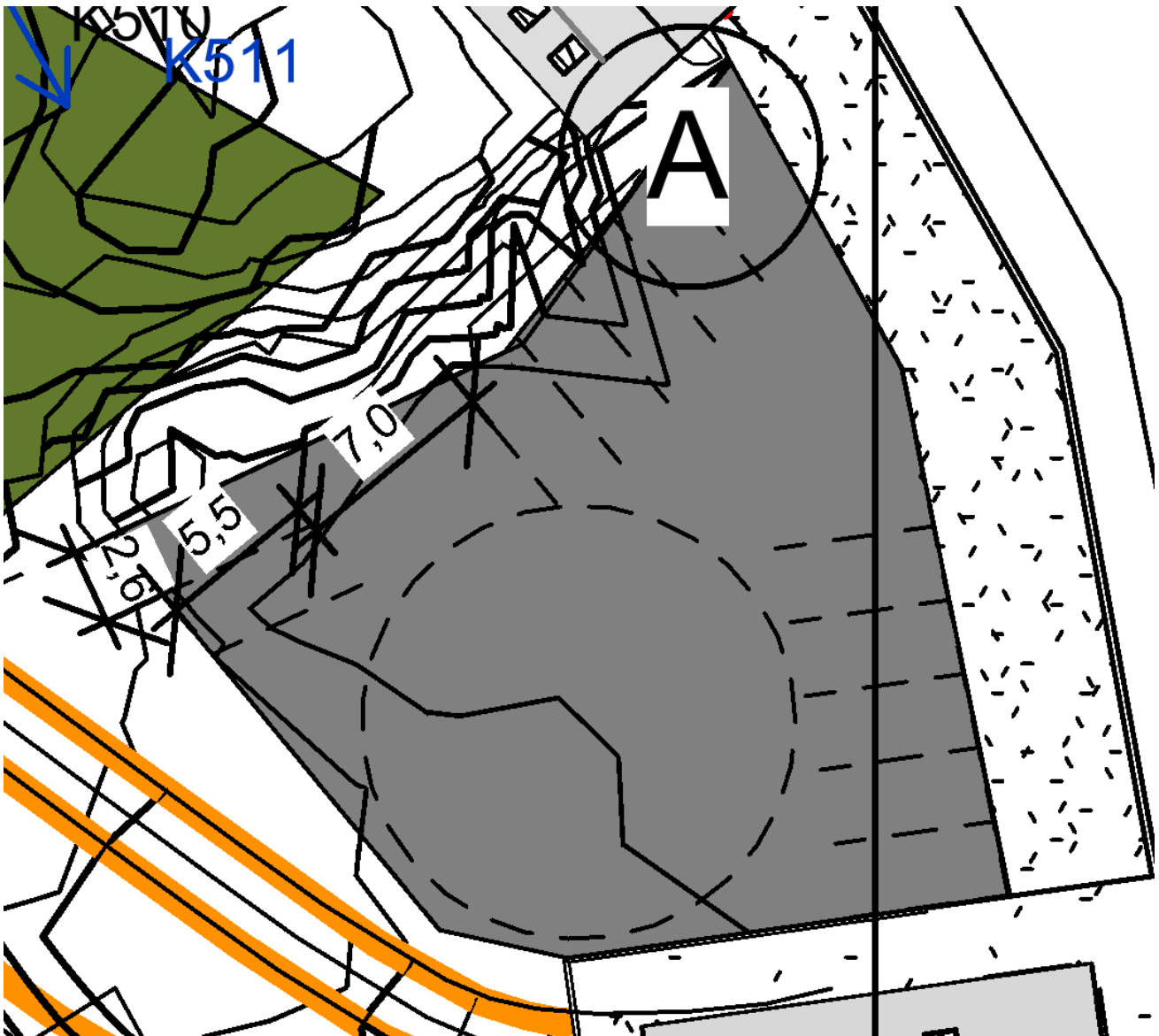
Tilføelsen av nye eneboliger kan endre det visuelle landskapet i planområdet. Dette avhenger av faktorer som arkitektonisk stil, størrelse, materialvalg og plassering av de nye boligene. Dersom de nye boligene er godt designet og harmonerer med eksisterende bebyggelse kan de bidra til å forbedre estetikken og tilføre mangfold til lokalmiljøet. Hvis de nye boligene derimot skiller seg negativt ut i landskapet kan de føre til forringelse av den estetiske opplevelsen for både beboere og besøkende.

Opprettelsen av nye boliger også kan ha både positive og negative effekter på stedsutviklingen. Tilførselen av nye boliger kan bidra til å styrke lokalsamfunnet ved å øke befolkningen, tilføre nye ressurser og også skape et mer levende og bærekraftig samfunn. På den andre siden kan det føre til utfordringer som økt press på infrastruktur og tjenester, tap av åpen plass og natur, samt endringer i det sosiale og kulturelle miljøet.

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.

4.8 PARKERING

Det legges opp til en parkeringsdekning tilsvarende det som er gitt i kommunedelplan for kystsonen i Flekkefjord. Hver bolig skal ha dekning for minst 2 biler. Det skal være minimum 1 utendørs biloppstillingsplass. For andre formål enn bolig er det sikret 1 biloppstillingsplass pr. 100 m² BRA. Den regulerte parkeringsplassen innenfor planområdet skal også benyttes som snuareal for større kjøretøy som f.eks søppelbil. Det er lagt til grunn en relativt stor svingradius for å vise at det vil være godt med areal å snu på. Det er samtidig vist at det vil være plass til 11 parkeringsplasser innenfor området. Hvorvidt disse må opparbeides eller ikke, avklares i forbindelse med byggesøknaden. Området er planert ut i dag og benyttes som biloppstilling for de som bor innenfor og rundt planområdet. I utgangspunktet vil parkeringsbehovet dekkes på den enkelte tomt hvor det bygges ut. Fellesparkeringen vil kunne bidra til å dekke eventuelle behov ved flere besøkende til de private boligene i området. Næringsvirksomheten i felt BF vil sannsynligvis ikke generere en stor mengde trafikk, men det legges likevel til rette for at parkeringsdekningen i kystsoneplanen tilfredsstilles. Selve bruksarealet til næringsdelen vil ikke være særlig mye større enn 100 m² og dermed legges det opp til 2 faste plasser til næringsdelen innenfor det regulerte parkeringsområdet. I tillegg vil boligdelen til BF ha sin parkering i dette feltet. Dermed vil 4 av de 11 plassene tilhøre bebyggelsen i BF. Størrelsen på selve parkeringsarealet er litt tilfeldig satt, da området er planert ut i dag og benyttes det allerede til sporadisk parkering av biler og andre kjøretøy.



4.9 UTEOPPHOLDSAREAL

Krav om minste uteoppholdsareal på 100 m² pr. boenhet. Det legges opp til større privat uteareal per tomt i tillegg til felles sandlekeplass. Lekeplassen i området er utformet og plassert med hensyn til tilgjengelighet og tilgang på sol. Som følge av naturlige terrengformasjoner, er sandlekeplassen størrelse regulert ca. 50 m² større enn hva som er minstekravet i kommunalteknisk norm. På denne måten gis det også større frihet til plassering av apparater og utforming av lekeplassen. I forbindelse med ønske om fradeling av deler av eiendom gnr/bnr 109/25 er det regulert et eget område til uteoppholdsareal for denne delen av eiendommen. Hensikten er at dette vil bli en del av eiendom gnr/bnr 109/228 for å gi hjemmelshaverne en bedre tilgang for opphold ved strandsonen. Det skal tillates mindre tiltak innenfor området som platting i tilknytning til eksisterende brygge og pergola.

4.10 TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.10.1 TRAFIKKLØSNING

Eksisterende kjørevei inn i området som er tilknyttet fylkesveien vil fortsatt være i bruk som hovedadkomstvei. Veien er regulert som den er med 4 meter bredde på kjørebane. Det er også regulert avstikkere fra denne som adkomst til de nye tomtene. Veiene er gitt felles eierform for boligene i planområdet i tillegg til Gnr./Bnr. 109/144 og 109/75 utenfor planområdet.

Den eksisterende kjøreveien er noe brattere enn hva kommunens anbefalte stigningsforhold. På grunn av den eksisterende bebyggelsens plassering, er det lite rom for utbedring av stigningsforholdet uten at dette vil påvirke nabobebyggelsen negativt. Avstikkeren mot de to regulerede tomtene i eiendom 109/240 følger terrengets naturlige form med fall ned mot hovedveien. For planen er det utarbeidet veiskisser som viser lengdeprofil med stigningsforhold og bredde.

4.10.2 ENERGILØSNINGER

I tråd med innspill fra Glitre Nett AS, er det regulert inn et felt for nytt energianlegg. Utover dette er det ikke lagt opp til nye energiløsninger i planområdet. Glitre Nett AS som netteier, står fritt iht. energiloven å etablere nye anlegg innenfor planområdet ved behov. Dette gjelder også utenfor det regulerede feltet.

I forbindelse med utarbeidelse av planforslaget ble Glitre Nett AS kontaktet for å avklare byggegrense fra strømmettet i området. I den forbindelse ble det anbefalt at det søkes om flytting av luftlinje, og at ny kabel graves ned i bakken. I bestemmelsene er det lagt inn føringer for at dette skal avklares med byggesak for bygging i felt B2 og B5.

4.10.2.1 Solceller

Mulighet for solcellepanel er vurdert som et tiltak for å redusere energikostnadene og karbonavtrykket, samt bidra til bærekraftig energiproduksjon. Området har god tilgang på sol og boligene får gode takflater som store deler av sommerhalvåret kan være eksponert for solinnstråling. Solceller kan dermed være en gunstig løsning for den planlagte bebyggelsen.

Følgende alternative energiløsninger er også vurdert og tillat:

- Varmepumpe
- Energieffektiv fasade

4.10.3 VANN, AVLØP OG OVERVANN

Alle nye boliger i området skal kobles til kommunalt anlegg for vann. Eksisterende spillvannsutslipp videreføres. Det er foreslått at det kan legges felles spillvannssystem for sanitæravløpsvann fra de 4 nye boligene. Dette utføres med selvfall frem til renseanlegg og pumpes deretter renset til utslippspunkt i Hølen (sjøen).

Det etableres ikke eget overvannssystem for den nye bebyggelsen med tilhørende adkomst. Overvann fra tette flater som tak og gårdsrom føres til terreng for naturlig fordrøying/infiltrasjon før det følger naturlige vannveier til sjøen.

Stikkrenner under veger og avkjørsler skal minimum ha dimensjon 300 mm og utføres av dobbeltveggede overvannsrør.

4.11 PLANLAGTE OFFENTLIG ANLEGG

I forbindelse med utarbeidelse av VAO-planen ble det gjort en vurdering av den eksisterende vannledningen som går via planområdet mot Terneholmen. Dimensjonen på den eksisterende ledningen vurderes å være underdimensjonert for dagens bruk og det er dermed vurder at denne burde oppgraderes. Dette blir nærmere beskrevet i den vedlagte VAO-planen (vedlegg 6).

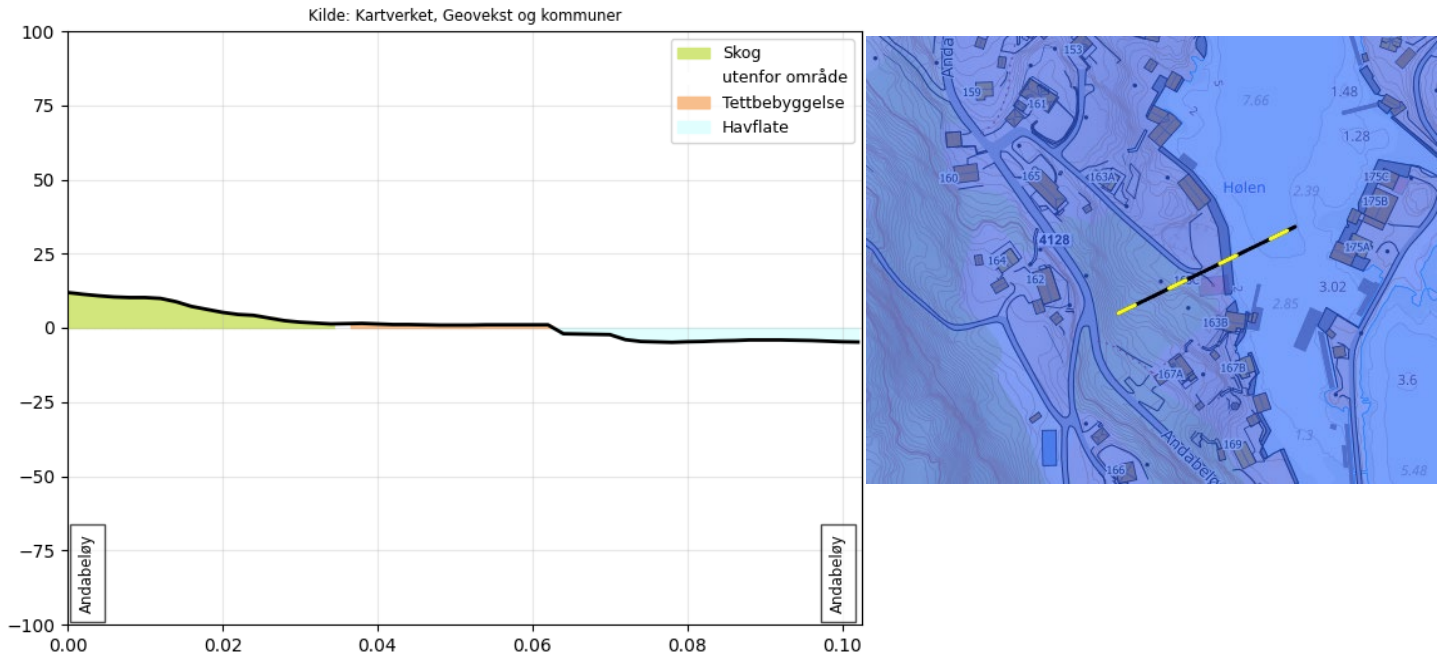
4.12 MILJØOPPFØLGNING

Planen innebærer ikke stor fare for miljøet generelt sett. Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan (MOP) for bygg- og anleggsfasen for å sikre at tiltakene i ROS-analysen følges opp og at det tas tilstrekkelig miljøhensyn. Planen skal blant annet ivareta:

- Potensiell forurensning i anleggsfasen behandles forskriftsmessig
- Sikkerhet til nærmiljøet ivaretas i anleggsperioden.
- Overvannshåndtering iht. forskrift.

4.13 OMRÅDESKRED

Planområdet ligger under marin grense og skal dermed vurderes iht. NVEs veileder og TEK17. For vurdering av områdeskredfaren er NVEs kartbaserte veiledning for reguleringsplaner benyttet. I tilgjengelig kartdatabaser er det aktuelle området definert som bart fjell. Grunnforholdene i planområdet varierer mellom jorddekt (mer enn 50% areal med større jorddybde enn 30cm) og grunnlendt (50% med mindre jorddybde enn 30cm). Iht. veilederens kap. 14 ved påvist berg i dagen eller grunt til berg (<2m), er det ikke fare for at det vil utløse områdeskred. Faren for områdeskred etter vurdering iht. veilederen er dermed ikke til stede. Terrengtet i planområdet faller jevnt fra skogen på kote +15 ned mot kote + 1 innenfor det markerte området for tettbebyggelse. Like utenfor brygga er havbunnen ca. kote – 2. Terrengtet i sjøen er relativt flatt før det trapper noe inn mot Hølen. Det dypeste punktet nås etter ca. 150 meter og er ca. kote – 10. Det er ingen brå fall i havbunnen. Planområdet vurderes å ikke ligge innenfor potensielt løснеområde eller utløpsområde. Sikkerhet mot områdeskred (kvikkleire) vurderes som ivarettatt.



FIGUR 15: TERRENGSNITT

4.14 UNIVERSELL UTFORMING

Området er relativt godt tilrettelagt for den tenkte utnyttelsen, med lite behov for terrengbehandling. Naturlige nivåer vil tilpasses til byggingen.. Lekeplassen er plassert slik at den sikres tilkomst via hovedveien og terreng. Universell utforming og tilgjengelighet av bygg og utearealer ivaretas av byggeteknisk forskrift (TEK17)

4.15 PLAN FOR AVFALLSHÅNDTERING

Alle boliger skal som utgangspunkt ha kortest mulig vei til renovasjon samtidig skal det lages nok plass til at renovasjonsbilen kan manøvrere seg rundt. Det legges opp til private avfallsdunker for hver bolig. IRS har ikke uttalt seg til varsel om oppstart og det forutsettes at endelig løsning avklares med ansvarlig myndighet.

4.16 AVBØTENDE TILTAK/LØSNINGER ROS

Gjennomgang av mulige farlige forhold og uønskede hendelser viser at risikonivået er mulig å kontrollere, gitt de forebyggende tiltakene som er nevnt i tabellen nedenfor. Utover det som er kommentert i tabellen under, er det innenfor planområdet ikke registrert faremomenter i kommunedelplanen eller offentlige kartdatabaser.

Uønskede hendelser	Tiltak
Havnivåstigning/stormflo	Ferdig gulv for rom for varig opphold i nye bygg tillates ikke lavere enn kote +1.8.
Radon	Oppfølging av krav i TEK17 for alle tiltak som er beregnet for varig opphold.

5 VURDERING AV PLANENS VIRKNINGER

5.1 GJELDENE PLANER

Reguleringsforslaget er i hovedsak i samsvar med kommunedelplanen for kystsonen som legger til rette for boligformål, men en mindre del av planområdet legger til rette for kombinert formål for bolig og forretning og er dermed noe motstridende med kommunedelplanens formål. Området skal utvikles med inntil 5 nye boenheter hvorav 4 er nybygg og 1 er utvidelse av eksisterende båthus i felt B4. Kombinert bolig og forretning er i strid med kystsoneplanens avsetting. Forretningen er en dykkertjeneste som grunneier selv driver i dag. Intensjonen er at dette skal inngå som boligens sokkeletasje med båthus og lager for utstyr. Det forventes ingen hyppig trafikk knyttet til denne bruken og det er primært sesongbasert aktivitet for sommerhalvåret. Forslaget legger vekt på å finne en balanse mellom utviklingsønskene og behovet for bosetting på Andabeløy. Utover formålskonflikten er øvrige krav for regulering i kystsoneplanen tilfredsstillende. I tillegg er det tatt hensyn til lekeplasskravene i kommunalteknisk norm. Samtlige punkter som nevnt innledningsvis under kap. 3.1.1. er vurdert. Planlagt utvikling av området vil ikke særlig påvirke forholdene i overordnede planer.

Når det gjelder forholdet til rikspolitiske planretningslinjer for samordnet areal-, bolig og transportplanlegging er det noe konflikt med den foreslåtte planen. Kollektivtilbudet er begrenset selv om det går busstransport fra fergeterminalen på Abeln. Dermed er det å forvente at primært transportmiddel vil være privatbil, med noe båtbruk om sommeren. Samtidig må planen vurderes opp mot samfunnsdelens strategi og mål om å styrke lokalsamfunnene. En stor del av boligene på Andabeløy brukes i dag som fritidsboliger og antall fastboende har i nyere tid gått ned. Dermed må det vurderes som et godt tiltak å legge til rette for etablering av nye boliger samt mindre forretning for fremtidige fastboende.

Alt i alt bærer planforslaget ingen overveiende negativ virkning vurdert opp mot det overordnede planverket. Med hensyn til det som er planlagt og redegjort for er det ikke vurdert som nødvendig med egne tiltak for å kompensere for eventuelle avvik.

5.2 LANDSKAP

Planforslaget legger til rette for en fortetting i et allerede bebygd område. Boligene vil plasseres på et vis som tilpasses terrenget og plasseres for å optimalisere tilgang på lys/sol og utsikt. Boligene vil også utformes i lignende arkitektonisk stil som omkringliggende bebyggelse med hovedvekt på valg av takform. Dette designvalget vil minimere mulige visuelle forstyrrelser i landskapet. I vedlagt illustrasjonsprosjekt er området illustrert fra flere vinkler. Her kommer det frem hvordan bebyggelsen er tilpasset det eksisterende landskapet. Det legges til rette for at eksisterende adkomstvei benyttes slik den er i dag. Dette for å spare området for unødvendig terrenginngrep og inngrep på naboeiendommer som følge av justeringer på eksisterende veg.

Opparbeidelse av de nye tomtene innenfor bnr. 240 og adkomstvei til disse, vil medføre mindre behov for fylling og skjæring i terrenget. Til illustrasjonsprosjektet følger det noen konseptskisser for terrengsnitt som viser hvordan tomtene kan opparbeides og forholdet mellom eksisterende og planlagt terreng. Her kommer det frem at behovet for terrengbehandling er liten.

Næringsvirksomheten som skal opprettes vil holde til i sokkeletasjen til det kombinerte bygget for bolig og næring og vil dermed følge den samme byggeskikken som omkringliggende bebyggelse. Virksomheten i seg selv vil ikke gi noen visuell negativ påvirkning på landskapet. Boligen fremstår mer eller mindre som en større bolig med båtgarasje. Ved plassering og tilpasning av det nye bygget innenfor B/F skal det tas hensyn til eksisterende bryggekant, og det vil ikke tillates nye tiltak som går ut over denne.

5.3 ESTETIKK OG BYGGESKIKK

Dagens situasjon

Byggeskikken i dag er noe variert og preget av ulike byggeår. Nærområdet består i dag av eneboliger spredt iht. områdets topografi. Det som stort sett går igjen, er karakteristisk sørlandshusbebyggelse og historisk sjønær bebyggelse med trekledd fasade og saltak i teglsten. Byggestilen gir et klassisk og tidløst preg på området. Eksisterende boligbebyggelse er spredt utover området med et tydelig mål om å oppnå best mulig solforhold, utsikt og nærhet til sjøen.

Planens virkninger

Planens bestemmelser legger føringer for utforming, slik at dette tilpasses og viderefører dagens byggeskikk i området. Hensikten er at området skal integreres med det eksisterende og dermed er det kun foreslått tillatt saltak som takform. Ved utforming av fasaden låses ikke dette til et bestemt utseende. Det gis dermed noe mer frihet ved bygging. På denne måten er det mulighet for at boligene kan gis et mer miljøvennlig preg, som f.eks. grønne vegger.

Ved utførelse av bebyggelsen i B/F, skal det ikke medføre nye tiltak i sjø, utover dagens bryggekant. Basert på grunnkartsdataen, består grunnforholdene i området av fast fjell. Dette gir en solid grunn for fundamentering av bygningen. Fundamenteringen kan utføres ved å borre ned til fast fjell og etablere et system av stålpeiler eller armerte betongpiler som kan håndtere belastningen til bygget, både i vertikal- og horisontalplanet.

For å sikre tilstrekkelig støtte, kan fundamentet utføres med en kombinasjon av pålefundament og plasstøpt betongplate som binder pilene sammen og gir en jevn fordeling av lastene. På denne måten kan fundamentet være ekstra forsterket i områder hvor det er ventet større belastning, eksempelvis rundt båtstøen.

For å hindre at utbyggingen medfører unødvendige inngrep i sjøen, vil det under utgravningen av bryggeanten, være viktig å implementere midlertidige støttestrukturer for å sikre at bryggeanten ikke kolliderer. Dette kan for eksempel gjøres ved bruk av spuntvegger som midlertidig støtte, før permanent konstruksjon støpes og sikres mot fjellgrunnen.

Materialvalg for både fundament og bebyggelsens overbygning burde være tilpasset marine forhold, inkludert korrosjonsbestandige materialer og vanntett betong.

På denne måten kan man i byggeprosessen sikre en robust og langvarig struktur, som ikke bare harmonerer med det estetiske i området, men som samtidig bygger på gode miljømessige og strukturelle løsninger.

Det er ikke gitt konkrete bestemmelser knyttet til utførelsen, men i forhold til å unngå unødvendige inngrep i sjøen utover dagens bryggekant, er det forutsatt at bygging utføres innenfor de gitte rammene i plankartet og bestemmelsene.

5.4 STEDSUTVIKLING

Dagens situasjon:

Planområdet ligger plassert med kort gangavstand til barnehage og tidligere barneskole. Området et som beskrevet tidligere i hovedsak bestående av eneboliger. Andabeløy har en god del fritidsboliger og antall fastboende på øya har i nyere tid vist seg å gå ned.

Planens virkninger:

Stedsutvikling og fortetting i området og i kommunen generelt indikerer at man stadig beveger seg mot et mer variert botilbud. I tråd med kommuneplanens mål om å utvikle levende grendesamfunn vil flere boliger i området ha en positiv effekt på utviklingen av Andabeløy. Flere mennesker fører til nye impulser i

nærområdet. Da Andabeløy har et lavt innbyggertall med mye fritidsboliger og lite fastboende vil det være positivt å legge til rette for flere fastboende på øya.

5.5 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Det er ikke registrert kulturminner i området i dag. Agder Fylkeskommune har også vært på befaring i området. Planen vil sannsynligvis ikke ha noen virkning på kulturminner og kulturmiljø. Det forutsettes uansett at Kulturminnelovens § 8 anvendes dersom det i forbindelse med bygging eller senere oppdages noe av interesse.

5.6 NATURMANGFOLD

De miljømessige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12 skal legges til grunn ved utøvelse av offentlig myndighet. Det er gjort følgende vurderinger:

Til § 8 om kunnskapsgrunnlaget: Det er ikke registrert naturtypelokalitet i eller i nærheten av planområdet. Da nærområdet består av spredt boligbebyggelse er kunnskapsgrunnlaget vurdert å være tilstrekkelig.

Til § 9 om føre-var-prinsippet: Siden kunnskapsgrunnlaget er relativt godt, er konsekvensene av tiltaket i forhold til naturmangfoldet godt kjent. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig, slik at det er liten fare for at tiltaket vil ha store og ukjente negative konsekvenser for naturmangfoldet.

Til § 10 om økosystemtilnærming og samlet belastning: Det er ingen lokaliteter som berøres av planen, og dermed er det ikke behov for å planlegge for bevaring og hensynssoner for å ivareta dette.

Til § 11 om at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver: Det er ikke funnet behov for tiltak.

Til § 12 om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder: Det legges som en forutsetning at de mest miljøforsvarlige teknikker legges til grunn ved utbygging.

Det er ifølge miljødirektoratets naturbasekart ingen registrerte biologiske hensyn innenfor planområdet i dagens situasjon. Det er derimot registrert flere eldre observasjoner av rødlistede fuglearter i tilgrensede områder til planområdet. For å utelukke at disse artsforekomstene benytter seg av planområdet og dermed vil bli påvirket av plantiltaket ble det utført en feltregistrering i tiltaksområdene og omkringliggende landskap. Planområdet slik det fremstår i dagens situasjon er tydelig påvirket av menneskelige inngrep i form av uttak og tilførsel av masse.

Feltstudie:

I forbindelse med planarbeidet ble det observert flere registreringer av rødlistede fuglearter på tilgrensede områder med avstand til planområdet. Det ble derfor utført en feltstudie for å kartlegge mulige forekomster og/eller livsmiljø i planområdet og dermed kunne vurdere konsekvensene av planforslaget. Alle de tidligere registrerte observasjonene er gjort i signifikant avstand fra planområdet og er primært 13-14 år gamle med unntak av registreringen av granmeis. De registrerte artene har også foretrukne habitat og hekkeområder som ikke eksisterer i planområdet slik det fremstår i dag. Feltstudien ble utført oppover terrenget samt i høy og lav vegetasjon. Det ble lagt ekstra vekt på områder som kunne fremstå som attraktive for de aktuelle artene.

Det ble under feltstudien ikke observert forekomst, naturtyper eller livsmiljø i forbindelse med disse artene i planområdet eller omkringliggende landskap. Dette gitt i sammenheng med at registreringene er forholdsvis gamle, samt at de er gjort i god avstand fra planområdet er konklusjonen overveiende sannsynlig.

En samlet vurdering av planlagte tiltak i området vurderes ikke i vesentlig grad å være i konflikt med intensjonene i Naturmangfoldloven §§ 8-12. Med bakgrunn i dette vurderes det ikke som nødvendig med restriksjoner eller særskilte tiltak i forhold til naturlig mangfold.

5.7 REKREASJON OG BARN OG UNGES INTERESSER

Planen legger til rette for private uteoppholdsareal og felles lekeareal innenfor planområdet. Lekearealet ligger godt plassert med tanke på sikkerhet, sol og trygg adkomst. I tillegg vil det ikke være eksponert for støy fra fylkesvei eller sjø. Lekeplassen vil være driftet privat og primært felles for eiendommene i planområdet og skal dermed ikke overtas av kommunen. Det er likevel valgt å følge kravene til innhold som er gitt av kommunalteknisk norm. Arealets størrelse er satt med hensyn til minstekravene i den kommunaltekniske normen.

I vedlagt illustrasjonsprosjekt er det inkludert illustrasjoner av lekeplassen og solforhold ved vårjevndøgn. Hovedtilkomsten til lekeplassen vil være via f_V1, plasseringen er bestemt med hensyn til beliggenhet og det som er vurdert som potensial for å gi best kvalitet kombinert med nærhet til de nye boligene.

5.8 TRAFIKKSikkerhet

Planforslaget vil i liten grad øke trafikkb belastningen på dagens veistruktur. Dagens hovedstruktur, fv. 4128, er opparbeidet med 6 meters vegbredde, noe som i utgangspunktet gir gode forhold. I henhold til Statens Vegvesens vegkart er den samlede ÅDTen i dag 30. For beregning av tiltakenes påvirkning på den daglige turproduksjonen er det tatt utgangspunkt i Statens vegvesens håndbok 146.

Gjennomsnittlig faktor pr. bolig for bilturer pr. døgn er mellom 2,5 og 5. Det antas at Andabeløys plassering og tilgang til sentrum, arbeidsplasser, sosial infrastruktur m.m gjør at denne faktoren ligger ca. midt på. Det legges derfor til grunn en turproduksjon pr. bolig for bilturer pr. døgn lik 3,5. Det gir en estimert ÅDT på ca. $5 \times 3,5 = 17,5$. Området er ikke særlig sentralt og det kunne med fordel vært lagt til grunn en høyere faktor for antall bilturer pr. enhet, men samtidig må det tas hensyn til områdets plassering og tilgjengelighet for adkomst til øvrige områder. Sannsynligheten for hyppig biltrafikk er relativt små, da avstanden inn til sentrum er lang og man er samtidig avhengig av fergetransport. Dermed er en faktor på 3,5 vurdert som tilstrekkelig.

Eksisterende kjørevei inn til planområdet vil vedvare som hovedadkomstvei. Regulert fellesparkering ved enden av vegen vil også betjene den nye boligen i sjøboden.

Da trafikkmengden til området som nevnt er begrenset og utbyggingen som skal skje er i relativt liten skala vurderes dette ikke å ha særlig negativ påvirkning på trafikksikkerheten. Derfor er det heller ikke vurdert som nødvendig å regulere nye fortau eller gang- og sykkelveger i området.

5.9 JORDRESSURSER / LANDBRUK

Det er ikke landbruksareal i eller rundt området, så plantiltaket vil ikke ha betydning for landbruk.

5.10 OVERVANNSHÅNDTERING

Det er utarbeidet en egen VAO-plan. Denne ligger vedlagt planforslaget (Vedlegg 6).

Håndtering av overvann forblir mer eller mindre uendret. I planen er det vist stikkrenner og avrenningslinjer for hvordan overvannet beveger seg gjennom området. Dagens håndtering er vurdert som

tilstrekkelig også ved etablering av de nye foreslåtte tiltakene. Dette ved at fordrøyning i naturlige terrengformasjoner, med infiltrasjon til terreng vil redusere avrenningsintensiteten og den totale avrenningsmengden. Tiltakene vil heller ikke få negative konsekvenser for overvannshåndtering på naboeiendommene i området.

5.11 ENERGIKAPASITET OG EFFEKTBEHOV

Det er som nevnt tidligere gitt innspill fra Glitre Nett AS om at det må reguleres plass til et nytt energianlegg i området. I tillegg er det som beskrevet tidligere gitt anbefaling om flytting av luftlinje og mulig graving av jordkabel for å erstatte denne. Det er ikke gitt føringer for hvordan dette skal gjøres, men som tiltak til planen er det gitt bestemmelser om at det ved bygging av B2 og B5 skal avklares med netteier om det er behov for at luftlinjen flyttes. Når dette blir aktuelt, vil det og være mer klarhet i kapasiteten på anlegget og eventuelle behov for oppgradering. Det er ikke gitt føringer som sier at de nye tiltakene nødvendigvis vil utløse krav om utbedring av det elektriske anlegget. Det er derfor, for å synliggjøre den potensielle økningen i effektbehovet som utløses av tiltaket laget et enkelt regnestykke basert på gjennomsnittlige verdier.

Fire av eneboligene vil inkludert garasje ha et samlet bebygd areal på 150m². Det antas at disse boligene har 2-4 beboere og normal bruk av elektriske apparater og belysning. I tillegg legges det til grunn eventuell oppvarming og varmtvannsbehov. Gjennomsnittlig effektbehov for eneboligene vurderes å være mellom 20 og 30kWh pr. dag. Den kombinerte boligen antas å ha et noe høyere forbruk, rundt 30-40 kWh pr. dag.

Endringen av det eksisterende sjøhuset til boligformål i andre etasje vurderes også å ha et noe høyere forbruk enn de minste eneboligene, men ikke høyere enn den kombinerte boligen. Det legges dermed til grunn 30kWh. Pr. dag for denne.

Som et grovestimat legges det til grunn 25kWh pr. dag for de fire eneboligene og 35kWh pr. dag for den kombinerte boligen og 30kWh for boligen i sjøhuset. Dette gir et samlet effektbehov pr. dag på 165kWh. Dette gjelder bare de nye tiltakene innenfor planområdet. Det er ikke kjennskap til strømbæreevnen til 1kV luftlinjen i området, og det er dermed ikke vurdert kapasiteten på det eksisterende anlegget.

Som tiltak er det regulert inn plass til et nytt anlegg sentralt i området, som vil være tilgjengelig for å forsyne alle de nye enhetene. Dette anses som en tilstrekkelig løsning dersom planen utløser behov for oppgradering av det eksisterende anlegget. Dersom det ikke er behov for etablering av nytt anlegg forutsettes det at nye boliger direkte kobles på linjen som løper gjennom området.

5.12 INTERESSEMOTSETNINGER

Innenfor planområdet slik det fremstår i dag har eier av naboeiendommen 109/163, Frank og Mette Syvertsen oppgitt via innspill til planen at eiendommen deres i en lang årrekke har hatt adkomst over den fraskilte parsellen i tillegg til sin tinglyste adkomstrett over eiendom gnr/bnr 109/65. De har som følge av dette brukt redskapsboden i kjelleren som garasje i perioder med dårlig vær. Dette hevdes å være en avtale inngått med tidligere hjemmelshaver (død) med forutsetning om at de brøytet veien på vinteren. Bruken av denne adkomstveien har imidlertid opphørt i senere tid grunnet et langvarig konfliktfylt forhold til ny eier av gnr/bnr 109/240. Syvertsen har tidligere tatt saken til jordskifteretten uten at dette førte frem. Det fremgår av innspillet at dersom konflikten ikke løser seg og de blir enige om bruk av adkomstveien vil han prøve saken for jordskifteretten igjen.

Syvertsen er bekymret for at den planlagte plassering av den nye kombinerte boligen vil stenge all fremtidig mulig adkomst på nordsiden av huset, og at dette blir problematisk da adkomsten på sørsiden av huset har betydelige svakheter. Dersom han skal kunne sikre seg universell tilgjengelighet er det kun nordsiden av huset hvor dette er mulig å gjennomføre blir det beskrevet i innspillet. Med økt alder kommer med redusert førlighet og det å sikre direkte adkomst til huset og bruksrett på adkomstveien er derfor viktig. Det fremlegges også bekymring for at den nye boligens plasseringen kan føre med seg negative følger for

utrykningskjøretøy, renovasjon og hindre fremtidig vedlikehold. Det er også knyttet bekymring til at den planlagte plasseringen av boligen vil komme i konflikt med en underliggende vannledning.

Ved oppføring av ny kombinert bolig vil plasseringen til denne bli oppført 4 meter fra grensen til Syvertsens eiendom iht. plan og bygningsloven. Dersom det skal reguleres inn felles adkomstvei til Syvertsens bolig vil dette medføre at forslagsstillers bolig må forskyves, og at det potensielt må utføres tiltak utover eksisterende bryggekant. Tiltak som brer seg utover eksisterende bryggekant skal unngås så fremst dette er mulig fremgår det tydelig av innspill fra fiskeridirektoratet og kystverket.

Plasseringen av den kombinerte boligen slik den fremgår i planforslaget vil ikke medføre negative følger i forbindelse med tilgjengelighet for utrykningskjøretøy da denne tilgangen allerede fremstår som begrenset i dagens situasjon. Plassering av den nye boligen vil ikke forhindre tilgang til landbasert uttrykning dersom dette skulle være nødvendig. Boligens beliggenhet i forhold til sjøen, gjør det også svært aktuelt med uttrykning med båt. Regulert parkeringsplass vil ha et stort nok manøvreringsareal til at både små og store kjøretøy kan ta seg inn og ut av området. Naboens inngang og boareal ligger i 2. etasje og er koblet til terrenget i vest og tilfredsstillende ikke universell tilgjengelighet. Planens tiltak vil derfor ikke komme i konflikt med oppnåelse av dette. Når det gjelder vannledning i området, er det allerede fra tidligere byggesak avklart med kommunen at denne må flyttes. I tillegg er det som beskrevet i vedlagt plan for VAO, redegjort for mulighetene ved å oppgradere hele ledningen.

Figur 15 under viser hvordan overgangen mellom planområdet og naboens eiendom er i dag.



FIGUR 16: EIENDOM 109/163 SETT FRA NORD

5.13 ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

En utbygging på Andabeløy vil medføre en begrenset økning i antall beboere. Belastning på veg- og gatestruktur, ledningsnett og sosial infrastruktur vil ikke nødvendigvis bli nevneverdig påvirket av utviklingen. I forbindelse med vurdering av VAO, ble det oppdaget at eksisterende vannledning som løper fra fylkesveien og ned mot Terneholmen til dels var noe underdimensjonert. Det er dermed lagt til grunn at denne delen av ledningsnettet oppgraderes og byttes ut med en tykkere dimensjon for bedre å kunne håndtere både det eksisterende, samt det nye som vil kobles på denne traséen. Dagens ledning kan ha kapasitet til å håndtere en fremtidig utbygging, men forslag til oppgradering er også gjort med tanke på nye brannkummer for å kunne dekke flere deler av området.

VEDLEGG

-  Vedlegg 1 - plankart detaljregulering Andabeløy - SOS...
-  Vedlegg 1 - Plankart Detaljregulering Andabeløy gnr. 1...
-  Vedlegg 2 - Planbestemmelser Detaljregulering Andab...
-  Vedlegg 3 Oppsummering merknader og vurdering
-  Vedlegg 4 - Risiko- og sårbarhetsanalyse
-  Vedlegg 5 - illustrasjonsprosjekt
-  Vedlegg 6 - VAO-plan
-  Vedlegg 7 - Terrengprofiler -vegskisse
-  Vedlegg 8 - Miljørapport