



PLANINITIATIV

Detaljregulering Tjørsvågveien 9
gnr. 67, bnr. 160 mfl.



PLANID

4207_202603



Kontaktinfo

Mj@arkit.no

51405016



Adresse

Holamoen 3, 4460 Moi

ANSVARLIG

Plannavn	Detaljregulering Tjørsvågveien 9 gnr. 67 bnr. 160 mfl.
Erstatter gammel plan	Delvis – Reguleringsplan for Søyland – Tjørsvåg sør – 4207_198503
PlanID	202603
Oppdragsgiver	Stig-André Thorsen Stigathor@hotmail.com
Plankonsulent	Arkit Arealplan v/Marius Janvin Rosenblad mj@arkit.no

Dokumentene tilhørende Detaljregulering Tjørsvågveien 9 gnr. 67 bnr. 160 mfl. er utarbeidet i av Arkit Arealplan AS. Opphavsretten tilhører Arkit Arealplan AS. Dokumentet skal kun benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver.

1.1 PROSJEKTBEKRIVELSE

Planinitiativet gjelder oppstart av privat detaljregulering for eiendommene gnr/bnr. 67/160, 67/140 og deler av 331/3.

Planinitiativet er et grunnlagsdokument til oppstartsmøtet og skal avklare rammer for *privat detaljregulering jf. PBL. §§ 12-3 og 12-8*. I oppstartsmøtet diskuteres forholdene som beskrives i planinitiativet. Det forutsettes at oppstartsmøtet kan føre til endringer i forslagene som det redegjøres for i planinitiativet. Oppdaterte føringer og forslag til løsninger fastsette i referat fra oppstartsmøtet.

1.2 FORMÅL MED PLANEN

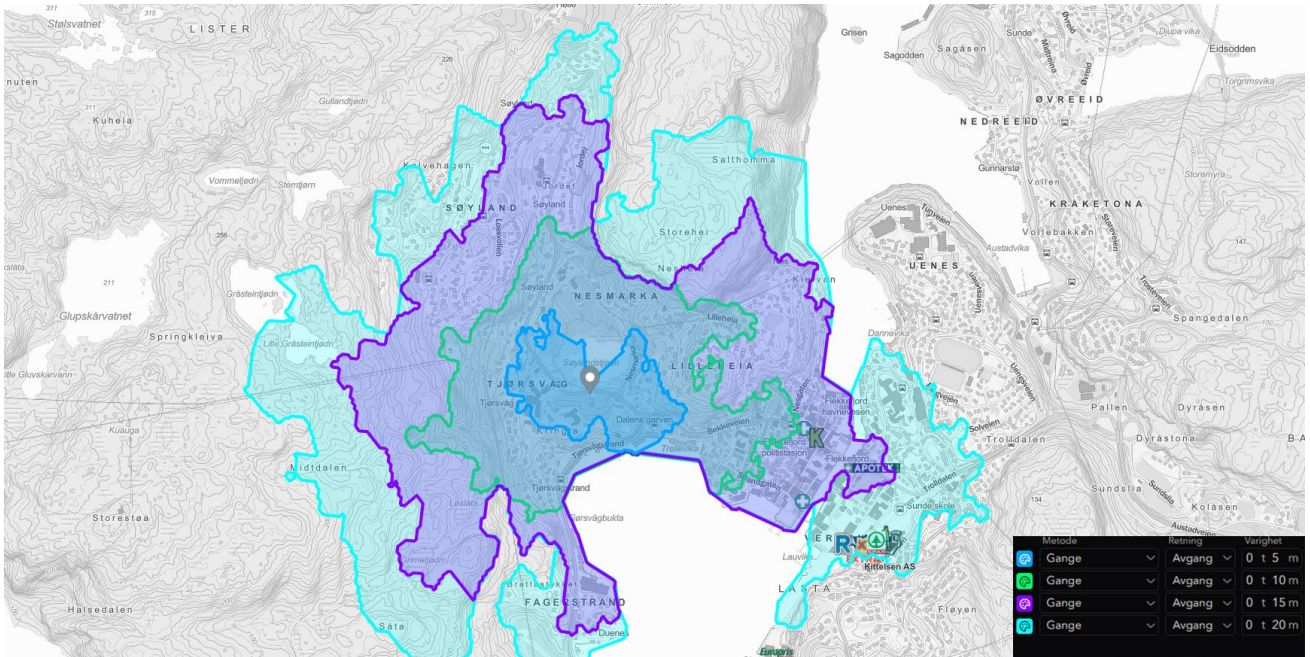
(JF. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV A)

Planen har til hensikt å legge til rette for fortetning på eiendommen. Det ønskes en avklaring om hvorvidt eksisterende bolig kan rives. Alternativt planlegges boligen skilt ut som en egen tomt. Det er også ønskelig å undersøke mulighetene for å rive eksisterende låvebygning. Tiltakshaver har til hensikt å legge til rette for etablering av 8-12 boenheter innenfor planområdet, i tillegg til eksisterende bolig. Det legges opp til at enhetene vil være tilgjengelige. Planen skal samtidig vurdere samordning av avkjørsel mot fylkesveg 4146 og eventuell fellesløsning med adkomstvegen til Kringlatoppen barnehage, samt utrede og eventuelt sikre nytt gangfelt/krysningspunkt over fylkesvegen som et tiltak for bedre trafikksikkerhet.

1.3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

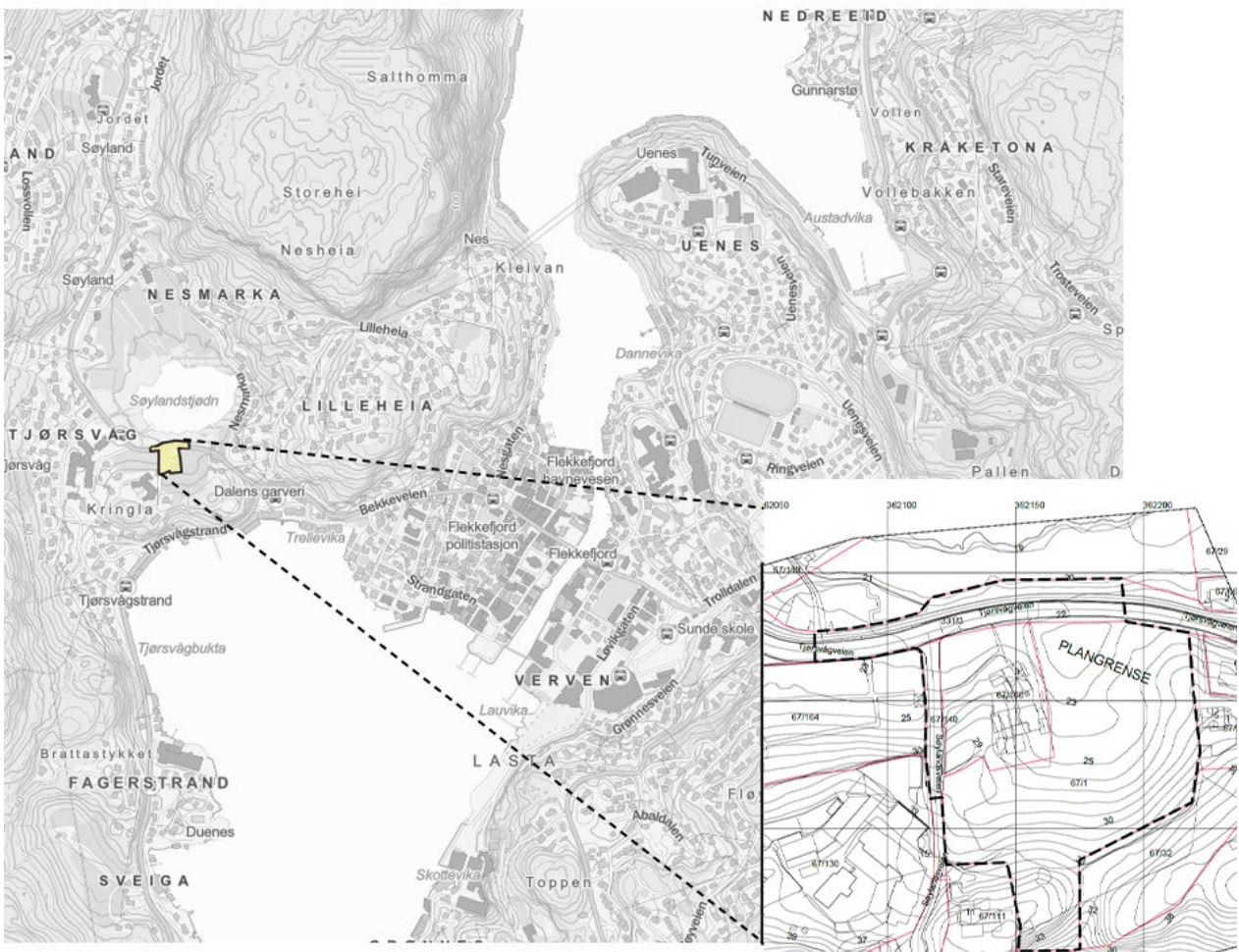
(JF. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV B)

Planområdet ligger lokalisert på Tjørsvåg, like øst for Tjørsvågheimen. Området ligger ca. 800 meter fra sentrum, målt til byparken. Nærområdet slik det fremstår i dag består av spredt eneboligbebyggelse i sør og øst. Planområdet grenser til gravlund og Kringlatoppen barnehage i vest. Gangavstandsmåler viser at man må gå mellom 10 og 20 minutter for å komme til apotek, legesenter, dagligvare og andre sentrale tjenester i byen.



FIGUR 1: ILLUSTRASJON GANGAVSTAND

Planområdet er om lag 11,7 daa og omfatter hele eiendom 67/160, samt deler av den kommunale vegen i eiendom 64/140 og deler av fylkesvegen i eiendom 331/3.



FIGUR 2: LOKASJON OG PLANGRENSE

Planområdet ligger i en eldre plan hvor eiendom 67/160 er regulert som offentlig eller privat tjenesteyting. Det bemerkes at denne eiendommen er tidligere fradelt som en boligomt. Eiendom 67/160 har i dag adkomst direkte fra fylkesvegen og det står i dag en låve med gul SEFRAK-registrering og et våningshus med rød SEFRAK-registrering på eiendommen.

1.4 PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK.

(JF. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV C)

Som bakgrunn for reguleringsforespørselen ligger det et konkret ønske om utvikling av eiendom 67/160. Det legges opp til konsentrert boligbebyggelse med varierte leilighetsstørrelser og til sammen inntil 12 boenheter, samt rivning eller fradeling av eksisterende bolig. Det skal tilrettelegges for tilgjengelige enheter. Adkomsten til området vurderes samlet med adkomstveg til Kringlatoppen barnehage for å redusere antall avkjørsler til fylkesvegen. Dette vil samtidig åpne for vurdering om ytterligere tiltak som blant annet fotgjengerkryssing av fylkesvegen. Parkering skal løses i fellesareal.

Ved fradeling av eksisterende bolig, skal dette gjøres slik at tomten får 150 m² uteoppholdsareal samt tilstrekkelig areal til parkering. Eksisterende avkjørsel fra fylkesveien søkes stengt, og adkomst skal i stedet samles via Søylandsveien, tilsvarende for de nye enhetene.

Det er ønskelig å rive den eksisterende låven, som i dag rommer to leiligheter. Ny bebyggelse skal tilpasses låvens nåværende utforming. Det er på nåværende tidspunkt ikke definert en konkret plassering av bygningene i planinitiativet, og et mulighetsstudie/skisseprosjekt vil bli utarbeidet som del av planforslaget.

1.5 UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER

(JF. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV D)

Den foreløpige rammen for prosjektet fradeling eller en potensiell riving av eksisterende bolig, samt riving av låven og etablering av tre bygninger i to etasjer med totalt inntil 12 boenheter. Bebyggelsen planlegges med saltak og møneretning orientert mot Søylandstjødn i nord. Byggehøydene er plasseringsmessig styrt og det legges opp til en mønehøyde på inntil 8 meter. Terrenget på tomten faller mot nord, og bebyggelsen skal som prinsipp følge dette fallet.

1.6 FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

(JF. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV E)

Planen legger til rette for fortetting av eiendommen. Det legges opp til inntil 12 boenheter som vil tilpasses terrenget slik at enhetene har direkte adkomst til terrenget både i 1 etasje og 2 etasje. Enhetene vil på den måten være godt egnet og tilpasset eldre brukere eller brukere med ekstra behov. Uteområdene skal tilfredsstillende kravene om universell utforming. På bakgrunn av høyere tetthet i bebyggelsen vil det være risiko for avvik i krav til størrelse på uteoppholdsarealene per boenhet, men det sikres til gjengjeld et stort fellesareal som alle enhetene kan bruke. I tillegg vil hver enhet få et mindre privat uteoppholdsareal til eget bruk enten på bakkenivå eller i form av terrasser/balkonger.

Bokvalitet sikres gjennom avskjerming og plassering som gir akseptable støynivåer etter T-1442 og utearealer med god tilgang til sol. Parkeringsløsningen skal være samlet og dimensjonert for type bruk.

Miljøkvalitet ivaretas gjennom lokal overvannshåndtering med hensikt å begrense avrenning mot jordbruksarealet. Overvann dimensjoneres for forventede klimaførskrivninger, med infiltrasjon, fordøyning og åpne løsninger der det er mulig.

1.7 TILTAKETS PÅVIRKNING OG TILPASNING TIL LANDSKAP OG OMGIVELSER

(JF. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV F)

Ønsket utnyttelse og nødvendige tiltak vil kreve store deler av det tilgjengelige arealet. Planområdet slik det fremstår i dag vil ha behov for noe bearbeiding før det er klart for utbygging. Det er likevel ikke forventet å medføre omfattende inngrep i terrenget. Bebyggelsen skal tilpasses terrengets fall fra mot fylkesvegen.

Utbyggingen vil i liten grad få konsekvenser for nærliggende bebyggelse og uteområder med tanke på sol og utsikt.

En fortetting av tomten vil gripe inn i jordbruksarealet på eiendommen og gjør det samtidig nødvendig å vurdere planens virkning med hensyn til jordbruksareal i øst, samt barnehagens arealer i vest. Det er ikke ønskelig å etablere tiltak som vil være til vesentlig ulempe for naboeiendommene og det må derfor planlegges for en løsning som ivaretar deres hensyn.

Det bemerkes samtidig at eiendommen er regulert til formål for utbygging i gjeldende detaljregulering. I tillegg er arealet foreslått avsatt til boligformål i nytt forslag til kommunedelplan for sentrumsområdet som ventes vedtatt i løpet av 2026.

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

(JF. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV G)

1.8.1 KOMMUNEPLAN

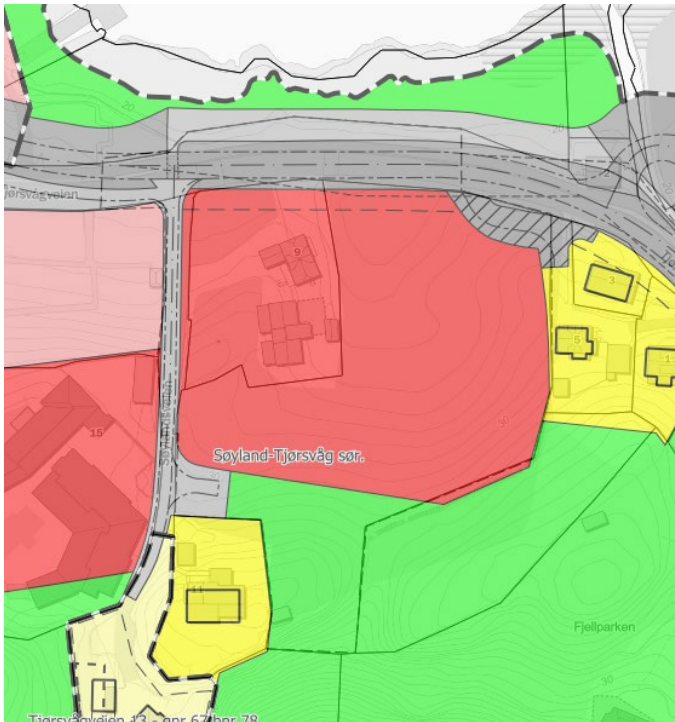
Planområdet omfattes av Kommunedelplan for sentrumsområdet vedtatt 09.09.1999 og er avsatt til LNFR. Kommunedelplanen er under revisjon og eiendom 67/160 er her foreslått avsatt til boligformål. Planforespørselen bygger derfor på kommunens intensjon om at dette skal utnyttes som et område for boligbebyggelse. Gjeldende kommunedelplan er grunnet alderen mangelfull og ved vurdering av bestemmelser knyttet til boligbebyggelse vil det ses til utkastet til ny kommunedelplan.



FIGUR 7: KOMMUNEDELPLAN FOR SENTRUMSOMRÅDET - 1999

1.8.2 REGULERINGSPLANER

Området omfattes av en eldre reguleringsplan for Søyland-Tjørsvåg sør. I denne planen er området avsatt til veg og offentlig eller privat tjenesteyting.



FIGUR 8: REGULERINGSPLAN FOR SØYLAND - TJØRSVÅG SØR

1.8.3 OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER

Følgende overordnede planer og føringer har relevans for reguleringsplanen (listen er ikke uttømmende)

- Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025)
- RPR for å styrke barn og interesser i planlegging (1995)
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (2021)
- Forurensningsloven
- Naturmangfoldloven
- Renovasjonsforskrift med retningslinjer – IRS (2015)

1.9 VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET

(JF. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV H)

Planområdet grenser til Tjørsvågveien, fylkesveg. Byggegrense mot tilgrensende vei må dermed avklares med veieier, Fylkeskommunen. Illustrert bebyggelse er foreslått etablert med en byggegrense på 15 meter fra senterlinje nærmeste kjørefelt. Deler av gårdsrommene etableres utenfor byggegrensen på 15 meter.

Kulturminner

Byggene på eiendommen er SEFRAK registrerte. Et våningshus (SEFRAK-registrert, registrert byggetid mellom 1700-1899), et garasjeuthus/anneks til bolig, og et hus for dyr/landbrukslager/silo (SEFRAK-registrert, byggetid mellom 1875-1899). På sistnevnte bygg ble det gitt tillatelse til bruksendring og tilbygg i 2019. I tillatelsen ble det gitt dispensasjon fra reguleringsformål og krav til bebyggelsesplan. Ved eventuelle forbud mot rivning vil det vurderes mulighet for hvordan bebyggelsen kan inngå som en del av prosjektet.

Trafikk og støy

Fylkesveg 4146 (Søylandsveien/Tjørsvågveien) har i tidligere planmateriale oppgitt årsgjennsnitt (ÅDT) i størrelsesorden ca. 2 100 kjt/døgn lokalt, noe som er forenlig med behov for dedikerte trafikktiltak ved barnehage og omsorgsfunksjoner. Endelig ÅDT, fartsgrense og tungraffikkandel innhentes fra NVDB/Vegkart før 1. gangs behandling. Støvvurdering gjennomføres etter T-1442.

Trafikksikkerhet og kryssing for gående

Området benyttes i dag av en barnehage som har sin turrute langs den kommunale vegen med kryssing av fylkesvegen. Kryssingen i dag er allerede dårlig hvor det ikke er opparbeidet gangfelt. Ved gjennomføring av tiltak i det omfang planinitiativet legger opp til, vil trafikksikkerheten og behovet for både samling av avkjørsler og nye gangfelt måtte vurderes nærmere.

Jordbruksareal

67/160 er registrert med områder for fulldyrket jord. Drift har ikke pågått på flere år. Områdets faktiske verdi som jordbruksareal er derfor ikke kjent. Det er også registrert jordbruksareal innenfor eiendom 67/1. Heller ikke kvaliteten for dette er kjent.

1.10 IVARETAKELSE AV SAMFUNNSSIKKERHET

(JF. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV I)

Det skal utarbeides ROS-analyse etter DSBs mal som oppsett som baserer seg på foreliggende kunnskap og kilder samt utdrag fra nødvendige avklaringer og utredninger i forbindelse med planarbeidet. Området ligger innenfor og tett på jordbruksareal i eiendom 67/1. Det er dermed viktig å finne gode løsninger for overvann og at ny bebyggelse planlegges med hensyn til å forhindre avrenning mot dette jordbruksarealet. Området er utsatt for støy fra Fylkesvegen. I forbindelse med planarbeidet må det gjennomføres en støyvurdering og se på avbøtende tiltak.

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

(JF. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV J)

Følgende varslingsliste foreslås (listen er ikke uttømmende):

- Berørte grunneiere, festere og naboer.
- Flekkefjord kommune
- Statsforvalteren i Agder
- Agder fylkeskommune
- NVE
- IRS
- Statens vegvesen
- Andre fagmyndigheter (iht. kommunes varslingslister)
- Andre lag og organisasjoner (iht. kommunes varslingslister)

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

(JF. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV K)

Medvirkning i plansaker følger av §§ 5.1 og 5.2 i plan- og bygningsloven. Dette er lovens minstekrav og i enkelte saker kan det oppstå et behov for ytterligere medvirkning. Dette vil bli vurdert fortløpende i sakens gang. Forslagstiller påregner videre at prosessen med kommunen samt utfallet av eventuelle forhåndsmerknader fra særlig offentlige sektormyndigheter vil fastsette en tilfredsstillende og fornuftig endelig plangrense, senest til offentlig ettersyn.

Varsel om oppstart av planarbeid vil sendes til alle nevnte interesser. Varsel om oppstart vil også bli annonsert i Avisen Agder og på kommunens hjemmeside. Etter oppstart av planarbeid legges det opp til medvirkning gjennom ordinær saksgang.

1.13 KRAV TIL KONSEKVENsutREDNING

(JF. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV L)

Ansvarlig myndighet er i dette tilfellet planmyndighet etter § 5 i forskrift om konsekvensutredning, med henvisning til myndighetsområde i §§ 6-8. Etter § 4 skal forslagsstiller vurdere om planen eller tiltaket faller inn under kriterier for å utløse krav om konsekvensutredning etter §§ 6-8.

Reguleringsplanens formål er ikke tråd med det som er avsatt i overordnet plan, men samtidig i tråd med forslag til avsatt formål i ny kommunedelplan. I tillegg er området avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting som også hjemler utbygging. Videre vises det til forskrift om konsekvensutredning § 6b) vedlegg 1 pkt. 25 med tilhørende veileder fra februar 2020.

Det er konkludert med at planens tiltak ikke er av slikt omfang at det utløser krav om konsekvensutredning etter § 6 jf. veileder om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven kap. 7.1.3 nr. 25: nye bolig- og fritidsboligområder.

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

Bestemmelsen er ikke endelig og kan likevel utløse krav om konsekvensutredning dersom f.eks. viktige naturverdier blir negativt påvirket. Det er som nevnt tidligere ikke funnet konkrete registreringer i området som påvirkes av tiltakene.

Samtidig er det registrert jordbruksareal i området. Eiendom 67/160 er som nevnt avsatt til boligformål i ny kommunedelplan og forholdene rundt jordbruksarealet antas å være tilstrekkelig vurdert i denne. Det er heller ikke registrert at statsforvalteren har fremmet innsigelse til dette arealet i forbindelse med offentlig ettersyn.

Det vurderes likevel dermed dit hen at tiltakene det nå søkes om kan ha potensial for å utløse krav om konsekvensutredning som følge av vesentlige virkninger for miljø og samfunn jf. forskrift om konsekvensutredning §§ 8 og 10. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn skal ikke ha planprogram. Forholdet avklares i oppstartsmøtet og ved varsel om oppstart av planarbeid.

1.14 VEDLEGG

- Planavgrensning SOSI/PDF