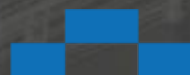




PLANBESKRIVELSE

Detaljregulering Andabeløy gnr.
109, bnr. 110



PLANID

4207_202501



Kontaktinfo

Mj@arkit.no

51405016



Adresse

Holamoen 3, 4460 Moi

OVERSIKT OVER PLAN

Plannavn	<i>Detaljregulering Andabeløy gnr. 109, bnr. 110</i>
AkrivsakID	
PlanID	4207_202501
Oppdragsgiver	Sigurd Tobiassen
Plankonsulent	Arkit Arealplan v/ Marius Janvin Rosenblad

Dokumentene tilhørende Detaljregulering Andabeløy gnr. 109, bnr. 110 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 ...	17.11.2025

SAMMENDRAG

Planforslaget gjelder en mindre reguleringsendring for eiendom gnr. 109, bnr. 110 på Andabeløy i Flekkefjord kommune. Hensikten med planen er å legge til rette for ombygging av en eksisterende sjøbod til boligformål i byggets andre etasje, mens første etasje fortsatt skal benyttes til lager. Tiltaket omfatter heving av taket med 2 meter, mindre utvidelse i byggets bredde, etablering av carport og balkong, samt forlengelse av eksisterende brygge mot øst.

Planområdet ligger i strandsonen, men er allerede bebygd og benyttes i dag som del av en privat eiendom. Det er ikke registrert nasjonale eller vesentlige regionale natur- eller friluftsinnteresser i området, og planforslaget medfører ingen reduksjon i allmennhetens tilgang til sjø eller strand. Planen vurderes å ha begrenset innvirkning på landskap og omkringliggende miljø, og tiltaket er tilpasset stedets eksisterende karakter gjennom bruk av tradisjonelle former og materialer. Det er gjennomført vurderinger knyttet til stormflo, estetikk, strandsoneinteresser og sjøtrafikk, og planen er utarbeidet i tråd med gjeldende lovverk og retningslinjer.

INNHOLDSFORTEGNELSE

<i>Oversikt over plan.....</i>	<i>1</i>
<i>Sammendrag</i>	<i>1</i>
<i>Innholdsfortegnelse</i>	<i>2</i>
1 Innledning	4
1.1 Formål.....	4
1.2 Eiendomsforhold.....	5
1.3 tidligere behandling og saksprosess	5
1.3.1 Utbyggingsavtale.....	5
1.3.2 Oppstartsmøte.....	5
1.3.3 Vurdering av krav til konsekvensutredning	5
1.3.4 gjennomgang Varsel om oppstart av planarbeid og mottatte innspill	6
2 Planstatus og overordnede føringer.....	7
2.1 Overordnede kommunale planer.....	7
2.1.1 kommunedelplan for kystsonen	7
2.1.2 kommunalteknisk norm Flekkefjord kommune (2015)	7
2.1.3 kommuneplanens samfunnsdel for Flekkefjord kommune (2014-2025).....	7
2.1.4 Planstrategi for Flekkefjord (2024-2027)	8
2.1.5 Renovasjonsforskrift med retningslinjer – IRS (2019).....	8
2.1.6 Hovedplan for vann og avløp (2023-2032)	8
2.2 Gjeldende planer	8
2.3 Rikspolitiske retningslinjer, lover og temaplaner.....	9
2.3.1 Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024).....	9
2.3.2 RPR for å styrke barn og unges interesser i planlegging (1995).....	9
2.3.3 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (2021).....	9
2.3.4 Forurensningsloven.....	9
2.3.5 Naturmangfoldloven.....	9
2.3.6 Kulturminneloven	9
2.3.7 Veiledning for tilrettelegging for rednings- og slökkemannskap, Brann – og redningsvesen i Agder (2020).....	10
2.3.8 Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2024)	10
2.3.9 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø.....	10
2.3.10 Regional vannforvaltningsplan 2022-2027, Agder Vannregion	10
2.3.11 Regionalplan Lister (2030)	11
2.3.12 Regionalplan Agder (2030)	11
3 Dagens situasjon.....	12

3.1	Planområdets avgrensning og beliggenhet	12
3.2	Stedets karakter og arealbruk	12
3.3	Landskap.....	13
3.4	Kulturminner og kulturmiljø	14
3.5	Naturmangfold	15
3.6	Rekreasjonsverdi / rekreasjonsbruk, uteområder.....	16
3.7	Landbruk.....	16
3.8	Trafikkforhold	16
3.8.1	Adkomst.....	16
3.8.2	trafikkmengde.....	16
3.8.3	Trafikkulykker.....	16
3.8.4	Kollektivtransport	17
3.8.5	Trafikksikkerhet	17
3.9	Barn og unges interesser	17
3.10	Universell utforming.....	17
3.11	Sosial og teknisk infrastruktur.....	18
3.11.1	Vann og avløp	18
3.11.2	Strøm	18
3.11.3	Renovasjon	18
3.11.4	Håndtering av overvann	18
3.12	Grunnforhold	18
3.13	Forurensning	19
3.13.1	Støy.....	19
3.13.2	Forurensning.....	19
3.14	Risiko- og sårbarhetsanalyse (før tiltak).....	19
3.14.1	Sannsynlighet	19
3.14.2	Konsekvens	19
4	Beskrivelse av planforsalget.....	20
4.1	Planlagt arealbruk	20
4.2	Bebyggelsens plassering og utforming.....	21
4.3	Grad av utnytting	22
4.4	Bomiljø / bokvalitet	23
4.5	Fradeling.....	23
4.6	parkering	23
4.7	Uteoppholdsareal.....	23
4.8	Sosial og teknisk Infrastruktur	23

4.8.1	Trafikkløsning.....	23
4.8.2	Utofrming av veier	23
4.8.3	Tilgjengelighet for gående og syklende	23
4.8.4	Felles adkomstveier, eiendomsforhold.....	23
4.8.5	Vann- avløp og overvann	24
4.8.6	Planlagte offentlige anlegg	24
4.8.7	energiløsninger	24
4.9	miljøoppfølging	24
4.10	Universell utforming.....	24
4.11	Kulturminner	24
4.12	Plan for avfallshåndtering	24
4.13	Avbøtende tiltak / løsninger ROS	25
5	vurdering av planens virkninger	26
5.1	Gjeldende planer.....	26
5.2	estetikk og stedsutvikling	27
5.3	Kulturminner og kulturmiljø	27
5.4	ENergibehov – Energiforbruk.....	27
5.5	Landskap.....	27
5.6	rekreasjon og barn og unges interesser.....	28
5.7	trafikksikkerhet.....	28
5.8	Overvannshåndtering	28
5.9	Teknisk infrastruktur.....	29
5.10	Naturmangfold.....	29
5.11	sjøfarende	30
5.12	100-metersbeltet langs sjøen.....	30
5.13	økonomiske konsekvenser for kommunen	31
5.13.1	vedlegg	31

1 INNLEDNING

1.1 FORMÅL

Planens hensikt er å bygge om dagens sjøbod, slik at andre etasjen kan benyttes til boligformål. Dette medfører behov for å heve taket med 2 meter, samt utvide bygget med 60 cm i retning øst og vest. Sjøbodens første etasje forblir uendret og skal fremdeles benyttes til bod og lager. Videre skal eksisterende brygge utvides ca. 50 m² med 10 meter mot øst. Utvidelsen skal forankres i land.

1.2 EIENDOMSFORHOLD

Gnr/bnr	Hjemmelshaver
109/110	Andreas Tobiassen
336/3	Agder Fylkeskommune

1.3 TIDLIGERE BEHANDLING OG SAKSPROCESS

1.3.1 UTBYGGINGSAVTALE

Det er ikke avtalt forhold for utbyggingsavtale, og det er heller ikke vurdert som aktuelt.

1.3.2 OPPSTARTSMØTE

Oppstartsmøte ble avholdt med Flekkefjord kommune den 25.02.2025. Kommunen anbefalte oppstart av planarbeid begrunnet i at eiendommen er innenfor et etablert boligområde, som vurderes å være i samsvar med Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet.

1.3.3 VURDERING AV KRAV TIL KONSEKVENsutREDNING

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

Etter § 6 skal reguleringsplaner konsekvensutredes dersom de omfatter tiltak nevnt i vedlegg I. Planen omfattes av vedlegg 1 pkt. 25, men er ikke stort nok til at kravet slår inn, jf. Veileder fra 2020: «*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.*»

Planen er i tillegg i samsvar med arealformålet i overordnet plan. Det vurderes derfor at § 6 ikke kommer til anvendelse.

§ 7 gjelder planer og tiltak etter andre lover enn plan- og bygningsloven, og er dermed ikke relevant for dette planforslaget.

Etter § 8 skal reguleringsplaner konsekvensutredes dersom de omfatter tiltak listet i vedlegg II, eller dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. § 10. Planforslaget omfattes ikke av tiltak etter vedlegg II. Det vurderes videre at tiltaket ikke medfører vesentlige virkninger eller berører nasjonale eller vesentlig regionale interesser, jf. § 10 andre ledd bokstav a–e.

Konklusjon:

Planforslaget vurderes å ikke omfattes av forskriftens oppfangskriterier i §§ 6–8, og utløser dermed ikke krav om konsekvensutredning.

1.3.4 GJENOMGANG 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 25.03.2025

Varslet planområde omfattet et areal på ca. 1,6 daa.

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

Merknadsgiver	Merknad
Agder Fylkeskommune	- Forutsetter god arkitektonisk tilpasning - Ivareta hensyn til barn og unge - NMM har ikke merknader så lenge bryggen forankres til land
DSB	Generell tilbakemelding
Fiskeridirektoratet	Ingen merknad, ber om å få kopi av vedtatt plan
Kystverket	- Viser til biled og årlige passeringer. - Ferdsmessige virkninger for båttrafikk må belyses - Dimensjonering som tåler bølge og naturkrefter
NVE	Ingen merknad
Statens vegvesen	Ingen merknad
Glitre Nett AS	Ingen merknad
Statsforvalteren i Agder	- 100-metersbeltet

FLEKKEFJORD
KOMMUNE

ARKIT
AREALPLAN

**MELDING OM
IGANGSETTING
AV REGULERINGSARBEID**

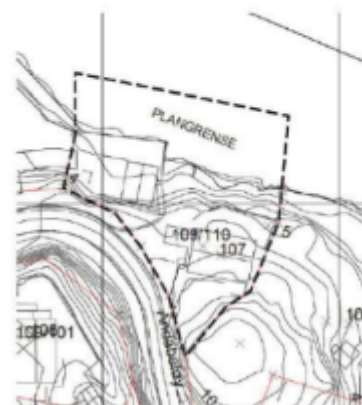
Iht. plan- og bygningsloven § 12-8 gir Arkit Arealplan AS med dette melding om oppstart av følgende reguleringsplanarbeid.
Detaljregulering Andabeløy gnr. 109, bnr. 110
PLANID 202501.

Planområdet omfatter eiendom gnr/bnr 109/110 og deler av fylkesveg 4128. Planavgrensning som vist på kartutsnitt under. Mindre justeringer og avgrensninger av plangrensen kan forekomme i løpet av planarbeidet.

Formålet med planen er å fradele eiendommen slik at det deles mellom dagens bolig og sjøhus. Sjøhusets 2. etasje skal endres til boligformål i tråd med kommunedelplan for kystsonens avsatte formål. Dette innebærer mindre konstruksjonsmessige endringer av bygget, som en økning i byggehøyde på 1 meter, samt en utvidelse i øst og vest på ca. 60 cm i hver retning. Første etasjen skal bevares slik den er i dag og benyttes til bod og lager areal. Videre skal eksisterende brygge utvides ca. 10 meter langs land mot øst. Tiltakshaver for planarbeidet er Sigurd Toblassen. 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 25.03.2025 Postadresse: Holamoen 3, 4460 Moi, Norway

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



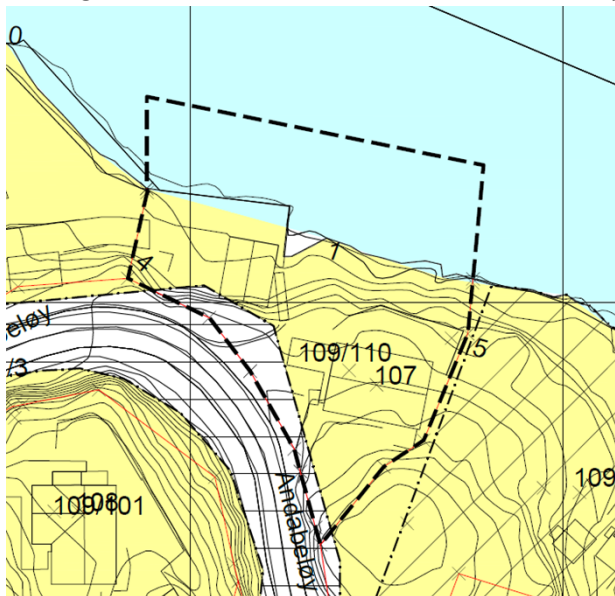
FIGUR 1: AVISANNONSE

2 PLANSTATUS OG OVERORDNEDE FØRINGER

2.1 OVERORDNEDE KOMMUNALE PLANER

2.1.1 KOMMUNEDELPLAN FOR KYSTSONEN

Planområdet er i kommunedelplan for kystsonen avsatt til boligbebyggelse og til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. I kommunedelplanen er det i bestemmelsene § 2-1 gitt plankrav for



tiltak nevnt i pbl. §20-1. De ønskede tiltakene faller inn under denne bestemmelsen og det 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

2.1.2 KOMMUNALTEKNISK NORM FLEKKEFJORD KOMMUNE (2015)

For kommunen er det viktig at anlegg for veg, vann og avløp blir bygd 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. Reglene i normen er gitt av kommunen i kraft av fremtidige eierrettigheter til offentlige lekeplasser, friområder, vei-, vann- og avløpsanlegg som skal overtas.

2.1.3 KOMMUNEPLANENS SAMFUNNSDEL FOR FLEKKEFJORD KOMMUNE (2014-2025)

Fra samfunnsdelen er følgende målsetninger aktuelle for planarbeidet:

Flekkefjord som bokommune:

- Ha differensierte botilbud i hele kommune.
- Videreutvikle levende grendesentrum.
- Legge til rette for å fradele store eneboligtomter når dette ikke berører viktig landbruksjord i distriktene.

2.1.4 PLANSTRATEGI FOR FLEKKEFJORD (2024-2027)

I den nye planstrategien er det beskrevet at flere av de gamle planene med sine føringer nå er blitt utdaterte og at en rekke tema i disse planene ikke lenger er like relevante.

Den oppdaterte planstrategien har fokus på hvordan kommunen skal håndtere endringene og videre sikre en bærekraftig og attraktiv utvikling. Det er ingen konkrete mål i planstrategien for det området som denne planen omfatter, men det er beskrevet en ny næringsstrategi for å støtte lokalt næringsliv, tilpasse seg nye utfordringer og legge til rette for vekst.

2.1.5 RENOVASJONSFORSKRIFT MED RETNINGSLINJER – IRS (2019)

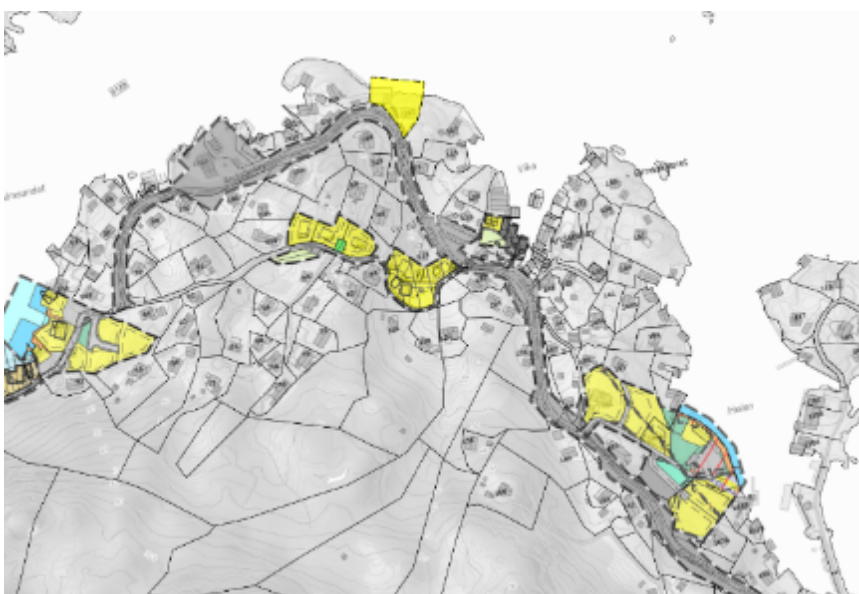
Det må sikres at planområdet har tilfredsstillende løsning for avfallshåndtering. Vegstandarden der renovasjonsbilen kjører skal til enhver tid være god nok for slik kjøring og ikke være farlig for renovatørene. Dersom det legges til rette for renovering fra felles samleplass, må det settes av tilstrekkelig areal til formålet. Samleplass er når flere abonnenter deler avfallsbeholdere på hjul eller har felles nedgravde avfallscontainere. Ved enkeltvis renovering benyttes det i dag 3 stk. beholdere; en 140 liters til matavfall, en 140 liters til restavfall og en 240 liters til papiravfall «standard renovasjonsløsning». I tillegg settes en 140 liters plastsorteringssekk fram hver 4. uke. Utover dette må det settes av areal til en ekstra beholder (140 liter) i tilfelle det i framtiden kommer krav om økt kildesortering/flere beholdere eller dersom abonnenten bestiller stort abonnement (240 liters beholder).

2.1.6 HOVEDPLAN FOR VANN OG AVLØP (2023-2032)

Hovedplanen for vann og avløp i Flekkefjord (2023–2032) er en strategisk plan for oppgradering av kommunens vannforsyning, avløpshåndtering og overvannsløsninger. Planen dekker både kommunale og private vann- og avløpsanlegg og er ment som et styringsverktøy for investeringer og tiltak innen vannforsyning, avløpshåndtering og overvannshåndtering.

2.2 GJELDEDNDE PLANER

Det er ingen reguleringsplan over eiendommen i dag. Utover reguleringsplanen for fylkesvegen grenser eiendommen ikke direkte til andre reguleringsplaner. Det er generelt sett få områder på Andabeløy hvor det er utarbeidet egne planer.



FIGUR 3: OVERSIKTSKART OVER REGULERINGSPLANER I OMRÅDET. PLANOMRÅDET MARKERT MED GULT ØVERST I BILDET

2.3 RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER, LOVER OG TEMAPLANER

2.3.1 STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR KLIMA OG ENERGI (2024)

Retningslinjer har som mål at kommunal og regional planlegging skal bidra til reduserte klimagassutslipp, energieffektivisering, klimatilpasning og tilrettelegging for fornybar energiproduksjon. Retningslinjene er relevante for planen ved at tiltak innen bygg og infrastruktur – også mindre reguleringsplaner – skal vurderes i lys av hvordan arealbruk, bygningsutforming og tekniske løsninger påvirker klima og energibruk. Dette gjelder særlig gjenbruk av bygg, plassering av nye tiltak og tilknytning til eksisterende struktur.

Omgjøring av sjøbod til bolig er i tråd med retningslinjenes mål om bærekraftig arealbruk og energieffektivisering. Ved å gjenbruke eksisterende bygningsmasse og tilrettelegge for energieffektive løsninger, bidrar tiltaket til reduserte klimagassutslipp og fremmer en sirkulær økonomi, i samsvar med retningslinjene.

2.3.2 RPR FOR Å STYRKE BARN OG UNGES INTERESSER I PLANLEGGING (1995)

Retningslinjer pålegger planmyndigheter og forslagsstillere å vurdere hvordan planer påvirker oppvekstmiljø, tilgjengelighet, trygghet og muligheter for lek og fritid.

2.3.3 RETNINGSLINJER FOR BEHANDLING AV STØY I AREALPLANLEGGING (2021)

Retningslinjen gir føringer for hvordan støy skal håndteres i planlegging etter plan- og bygningsloven, med mål om å forebygge helseskader og sikre gode lydmiljøer. Den er relevant for planen ved at det må gjøres en vurdering av støyforholdene i området, spesielt med tanke på omgivelsesstøy fra sjøtrafikk eller andre kilder. Det er viktig å sikre at boligen får tilfredsstillende innendørs og utendørs lydforhold i tråd med retningslinjens anbefalinger.

2.3.4 FORURENSNINGSLOVEN

Forurensningsloven regulerer håndteringen av forurensning for å beskytte miljøet og folkehelsen. Den dekker ulike typer forurensning, inkludert luft, vann og støy, og setter krav til forebygging og reduksjon av skadelige effekter. 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.

2.3.5 NATURMANGFOLDLOVEN

Naturmangfoldloven stiller krav om 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 mulige påvirkninger før byggeaktiviteter tillates. Loven legger også vekt på prinsippet om føre-var selv i situasjoner der det ikke er dokumentert stor naturmangfolds verdi.

2.3.6 KULTURMINNELOVEN

Kulturminneloven stiller krav til hensyn og bevarelse av kulturminner og kulturmiljø. Dette gjelder spesielt hvis det er sannsynlighet for at området kan inneholde skjulte kulturminner, eller hvis aktivitetene kan påvirke nærliggende kulturhistoriske verdier. Det kan i enkelte tilfeller være nødvendig å gjennomføre grundige undersøkelser, gjerne i samråd med kulturminnemyndighetene, for å fastslå områdets eventuelle kulturhistoriske betydning før byggeaktivitetene starter. Eventuelle krav og begrensninger i henhold til kulturminneloven må følges for å sikre en ansvarlig forvaltning av kulturminner og kulturmiljøer.

2.3.7 VEILEDNING FOR TILRETTELEGGING FOR REDNINGS- OG SLOKKEMANNSKAP, BRANN – OG REDNINGSVESEN I AGDER (2020)

Veilederen komplementerer kravene i byggteknisk 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.

2.3.8 STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR AREALBRUK OG MOBILITET (2024)

Retningslinjene for areal- og transportplanlegging skal sikre bærekraftig utvikling gjennom effektiv utnyttelse av arealer og reduserte klimagassutslipp. Retningslinjen fremmer kompakte byer, gode mobilitetsløsninger og tilrettelegging for bolig- og næringsutvikling med lokal tilpasning. Planleggingen skal samtidig ivareta naturmangfold, kulturmiljø og begrense nedbygging av dyrket mark og friluftsområder.

Retningslinjene gjelder nasjonalt og brukes i statlig, regional og kommunal planlegging etter plan- og bygningsloven. De gjelder all arealbruk, inkludert boliger, næring, infrastruktur og offentlige tjenester. For byer og tettsteder vektlegges fortetting og samordnet areal- og transportplanlegging, mens distrikter skal utvikles med fokus på attraktive lokalsamfunn. Boligutbygging bør skje innen eksisterende strukturer for å minimere transportbehov og bevare natur- og landbruksområder.

2.3.9 STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR DIFFERENSIERT FORVALTNING AV STRANDSONEN LANGS SJØ

Retningslinjene tydeliggjør nasjonal arealpolitikk og sikrer nasjonale og regionale interesser i 100-metersbeltet langs sjøen. Retningslinjene deler kysten inn i tre soner basert på utbyggingspress og verneverdier, med strengere restriksjoner i områder med høy utbyggingspress. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen.

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 om oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs.

2.3.10 REGIONAL VANNFORVALTNINGSPLAN 2022-2027, AGDER VANNREGION

Formålet med vannforvaltning er å beskytte vannmiljøet mot forringelse, og å forbedre og gjenopprette miljøtilstanden der forholdene ikke er gode nok. Dette oppnås gjennom innhenting av kunnskap om dagens miljøtilstand, identifisering av påvirkningsfaktorer og vurdering av hovedutfordringene i vannregionen. Vannforvaltningsplanen skal sikre en helhetlig og samordnet forvaltning av vannressurser, både på tvers av sektorer og kommune- og fylkesgrenser.

Planen setter miljømål for alt vann i elver, innsjøer, kystvann og grunnvann, og angir både tidsrammer og prioriterte tiltak for å nå disse målene. Vannregion Agder, som inkluderer Agder, deler av Telemark og Rogaland, har totalt 2104 vannforekomster. Av disse har kun 36 % av naturlige overflatevannforekomster god eller svært god økologisk tilstand. For sterkt modifiserte vannforekomster (SMVF) er det kun 14 % som har godt økologisk potensial.

De største utfordringene i vannregionen er langtransportert forurensning (sur nedbør), etterfulgt av vannkraft, introduserte arter og sykdommer. Andre påvirkningsfaktorer inkluderer jordbruk, urban utvikling, renseanlegg, industri, vegtransport og gruvedrift. Klimaendringer kan forsterke eksisterende miljøbelastninger og utgjøre en ytterligere utfordring for vannkvaliteten i regionen.

2.3.11 REGIONALPLAN LISTER (2030)

Regionalplan Lister 2030 bygger videre på Regionplan Agder 2030 og er strukturert på samme måte, med mål om å konkretisere hvordan den overordnede regionplanen skal tilpasses Listerregionen. Planen omfatter kommunene Farsund, Flekkefjord, Hægebostad, Kvinesdal, Lyngdal og Sirdal.

Hovedmålet er å utvikle Lister til en miljømessig, sosialt og økonomisk bærekraftig region – et attraktivt lavutslippssamfunn med gode levekår, i tråd med Regionplan Agder 2030. I tillegg skal planen styrke samarbeidet mellom kommunene og øke regionens attraktivitet som bosted.

2.3.12 REGIONALPLAN AGDER (2030)

Regionalplan Agder 2030 har som mål å utvikle Agder til en bærekraftig region innen 2030 – både miljømessig, sosialt og økonomisk. Målet er å skape et attraktivt lavutslippssamfunn med gode levekår, hvor hele Agder inkluderes i utviklingen. Planen legger vekt på samarbeid for å nå FNs bærekraftsmål på regionalt og lokalt nivå, samt en kunnskapsbasert og målrettet innsats for å forbedre levekårene. Den skal bidra til en langsiktig og helhetlig satsing på livskvalitet, redusere klimagassutslipp med minst 45 % innen 2030, og utnytte mulighetene som digitalisering gir.

Hovedsatsingsområdene frem mot 2030 er:

- Attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter
- Verdiskaping og bærekraft
- Utdanning og kompetanse
- Transport og kommunikasjon
- Kultur

Planen har tre gjennomgående perspektiver som reflekterer de tre dimensjonene av bærekraft:

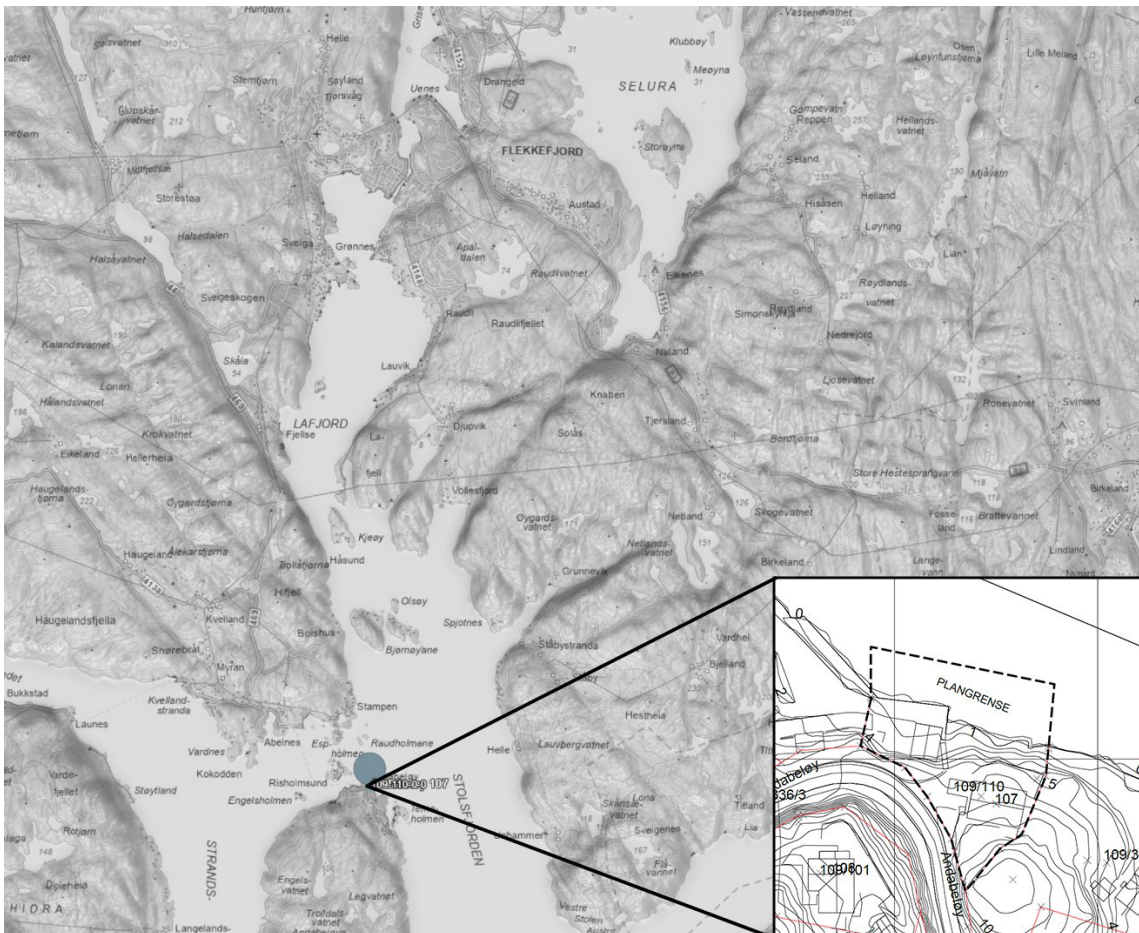
- Næringsutvikling og samarbeid om nye arbeidsplasser
- Levekår, likestilling, inkludering og mangfold
- Klima og miljø

For å sikre en balansert utvikling vektlegger planen tettere boligområder med gode levekår, samtidig som handel og sentrumsutvikling styrkes for å fremme kollektivtransport. Flekkefjord sentrum er et viktig regionalt senter i Lister og spiller en sentral rolle i denne utviklingen

3 DAGENS SITUASJON

3.1 PLANOMRÅDETS AVGRENSNING OG BELIGGENHET

Planområdet er 1656 m² stort og omfatter eiendom 109/110, med tilhørende sjøareal på Andabeløy, ca. 200 meter øst for fergeleiet og 21 km fra flekkefjord sentrum. Eiendommen består av en enebolig og et sjøhus med tilhørende brygge. Området rundt består stort sett av fritids- og helårsboliger på små og store tomter.



FIGUR 4: LOKASJON

3.2 STEDETS KARAKTER OG AREALBRUK

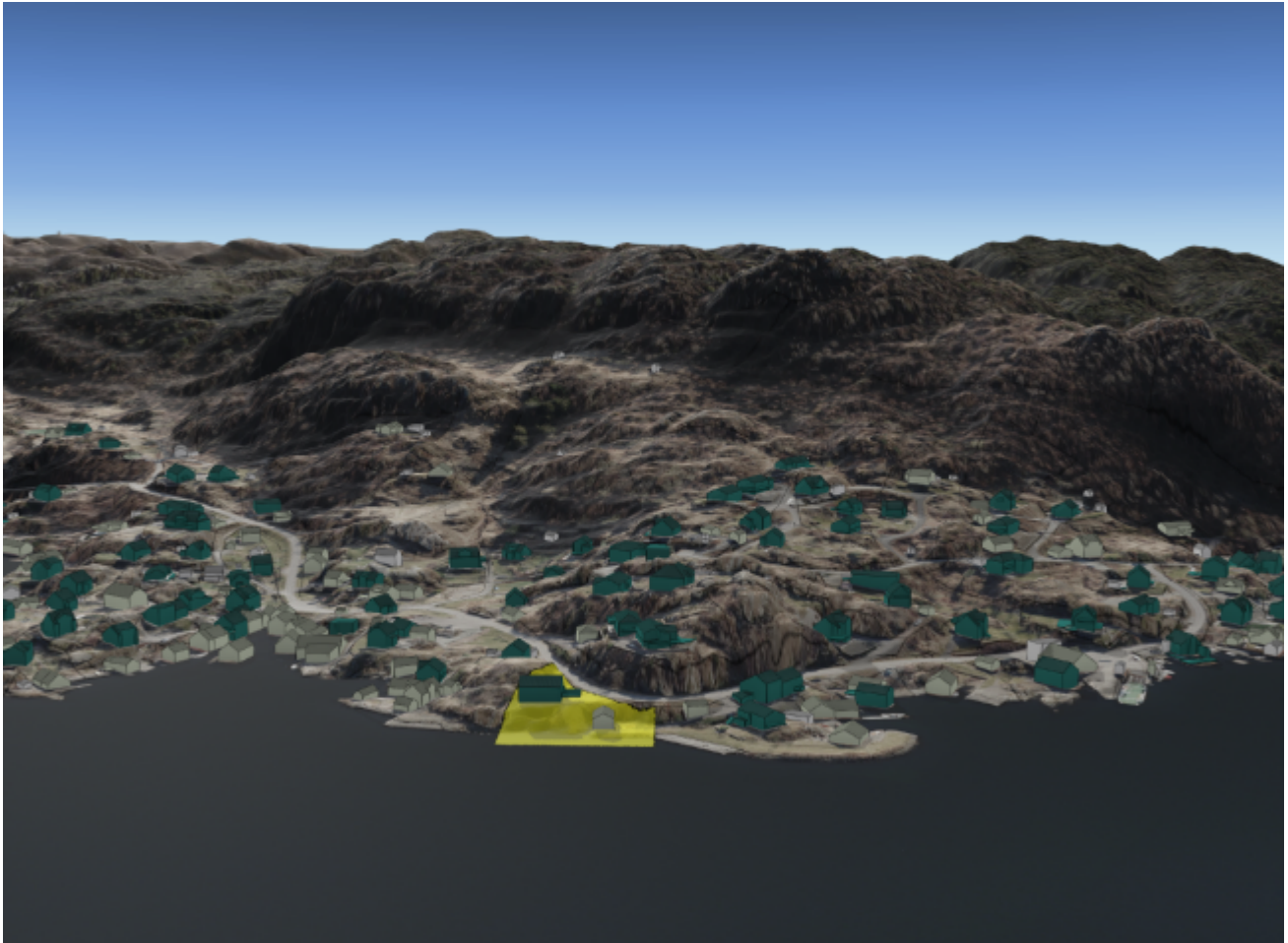
Andabeløy kan beskrives som et sted preget av sin nærhet til den lokale naturen og det maritime miljøet. Det lave innbyggertallet gir øya en intim og samfunnsorientert atmosfære. Boligene er hovedsakelig plassert tett på sjøen noe som gir dem direkte tilgang til havet, dette skaper en sterk forbindelse 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 vær og vind fra det åpne havet i sør. Dette fjellet kan også være et populært sted for fotturer eller rekreasjon for øyas beboere.

Karakteren for byggene i området er typiske saltaksbygg hvor byggestilen setter et tradisjonelt tidløst preg på området. tomten og boligene virker å være opparbeidet for å maksimere sollys og utsikt.

3.3 LANDSKAP

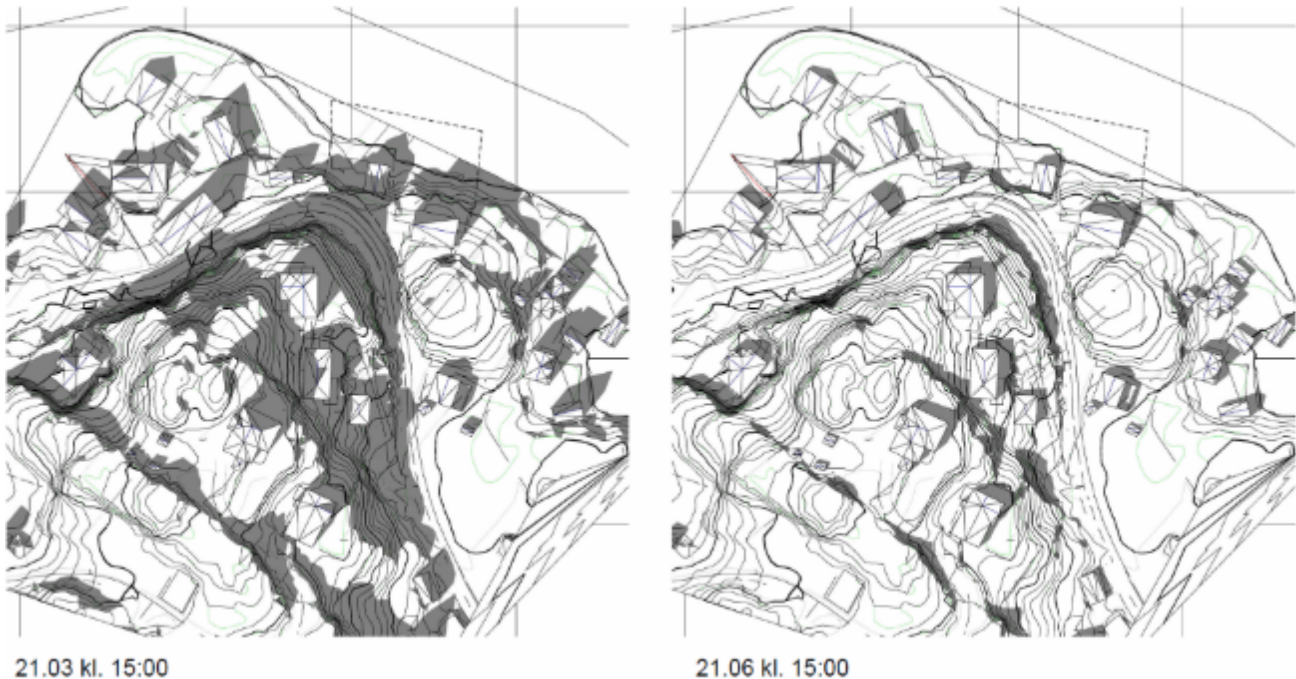
Landskapet i området domineres av bratte fjellsider og åser, med spredt boligbebyggelse i det lavere partiene ned mot sjøen. Terrenget mot Nonknuten stiger raskt bak den øverste bebyggelsen, noe som begrenser utbyggingsmulighetene innover i landskapet.

Basert på klimagraf Flekkefjord er lokalklimaet på Andabeløy preget av mildt kystklima med relativt små temperaturforskjeller gjennom året. Øya har høy luftfuktighet, hyppig nedbør og perioder med kraftig vind, særlig fra sørvest. Terrenget gir lokale variasjoner, der spesielt nordsiden av øya, og viker og søkk kan oppleve et lunere klima. Om vinteren kommer det snø, men ligger normalt kort tid på grunn av det milde klimaet.



FIGUR 5: LANDSKAP OG TOPOGRAFI - PLANOMRÅDET MARKERT I GULT

Området har gjennom året noe varierte solforhold. Om våren kaster Nonknuten skygge over tomten. Om sommeren er solens stilling høyere og det gir dermed også bedre forhold på tomten. Jevnt over må det likevel sies at forholdene er gode.



FIGUR 6: SOLFORHOLD VED VÅRJEVNDØGN OG SOMMERSOLVERV. — PLANOMRÅDE MARKERT MED STIPELT LINJE

3.4 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Søk i kulturminnesøk og askeladden viser at det ikke er noe av kulturminneverdi innenfor området. Naboeiendommen i øst har 3 røde SEFRAC registreringer.

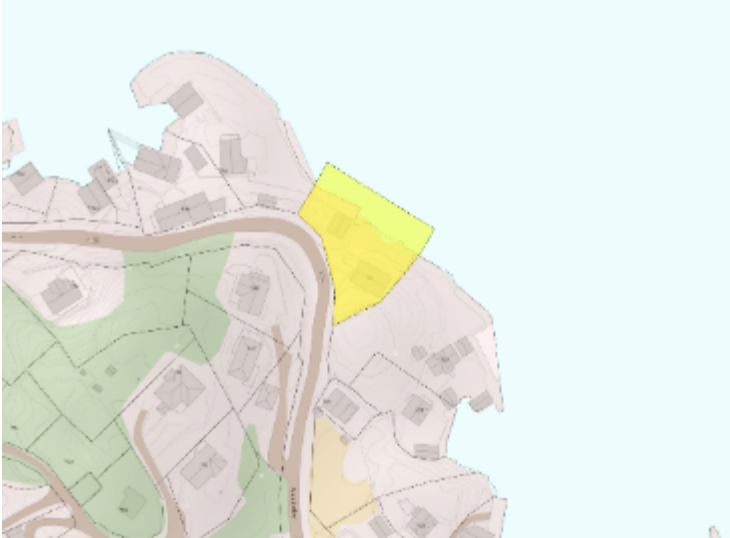
Kulturminnesøk viser ellers at det er registrert kulturminner for steinalder boplass et lite stykke sør for planområdet. Alle registreringene ligger i så god avstand fra planområdet at de ikke vil ha noe betydning for arbeidet med planen. I kommunedelplan for kystsonen er deler av området i sør-øst avsatt som hensynssone H570_28 kulturmiljø bebyggelse. Det er ingen særskilte bestemmelser knyttet til dette feltet utover generelle bestemmelser for H570 hvor det er til hensikt å ivareta områdenes historiske særpreg.



FIGUR 7: KULTURMINNER, KILDE: KULTURMINNESØK.NO

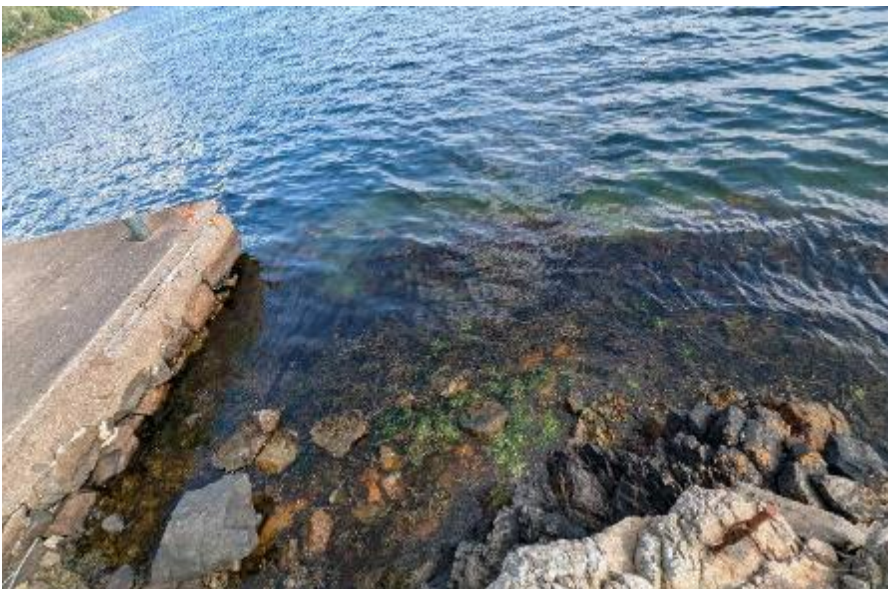
3.5 NATURMANGFOLD

Søk i miljødirektoratets naturbasekart gir ingen treff på truede arter, biologisk mangfold eller lignende innenfor planområdet. På Andabeløy er det markert observasjoner av havørn, storskarv, granmeis, gråmåke og ærfugl. Registreringen dekker stort sett hele øya og er ikke satt til en spesifikk lokasjon. Arealressurskart angir planområdet som bebygd og det er dermed lite sannsynlig at planområdet omfattes av utpreget naturmangfold på land.



FIGUR 8: AREALRESSURSKART OG NATURMANGFOLDSREGISTER.

Strandsonen i området er stort sett bebygd. Deler av strandsonen i planområdet består også av et eldre bryggeanlegg og fylling. Ved siden av bryggen er det noe vekst av grønne trådalger og tang, naturtyper som i normale forhold utgjør en produktiv marine vegetasjon. Disse vegetasjonstypene fungerer som viktige leveområder og skjul for smådyr, snegler, krabber og yngel. I et naturlig uberørt kystmiljø bidrar slike alger til primærproduksjon og understøtter næringsvev, økosystemtjenester og arts mangfold. I mer utbygde eller påvirkede kystområder som dette området, er det imidlertid vanlig at slike naturtyper har lavere naturverdi enn i referansetilstand. En klar indikasjon på næringspåvirkning kan være overvekst av trådalger, som ofte følger av tilført næringsstoffer (f.eks. nitrogen og fosfor).



FIGUR 9: BILDE FRA BEFARING

3.6 REKREASJONSVERDI / REKREASJONSBRUK, UTEOMRÅDER

Andabeløy er et område med høy rekreasjonsverdi, preget av nærhet til sjøen, naturskjønne omgivelser og et etablert fritidsmiljø. Øya er liten og alt er stort sett innenfor gangavstand. Det er gode muligheter for bading, fiske og båtliv, med flere tilgjengelige brygger og småbåtanlegg i nærområdet. Planområdet disponerer også en egen brygge med disse mulighetene. I nærområdet er det tilrettelagte uteområder og turstier som kan brukes av både fastboende, besøkende og fritidsboligeiere. En del av den populære turruten «Nonknuten og Engelsvann på Andabeløy» ligger i fylkesveien og passerer planområdet. Ca. 150 meter fra planområdet ligger det også en større (ca. 500m²), opparbeidet lekeplass som i forbindelse med friluftslivskartleggingen ble kartlagt som svært viktig.



FIGUR 10: NONKNUTEN OG ENGELSVANN PÅ ANDABELØY. - BILDE FRA LISTERFRILUFT

3.7 LANDBRUK

Det er ikke registrert jordbruksverdier innenfor eller i nærheten av planområdet.

3.8 TRAFIKKFORHOLD

3.8.1 ADKOMST

Adkomst til planområdet er via ferge mellom Abelnnes og Andabeløy og fylkesveg 4128. Vegens bruksklasse er oppgitt som BK10-50 tonn med tillatt maks vogntoglengde på 19,5 meter. Angitt fartsgrense er 50km/t.

3.8.2 TRAFIKKMENGDE

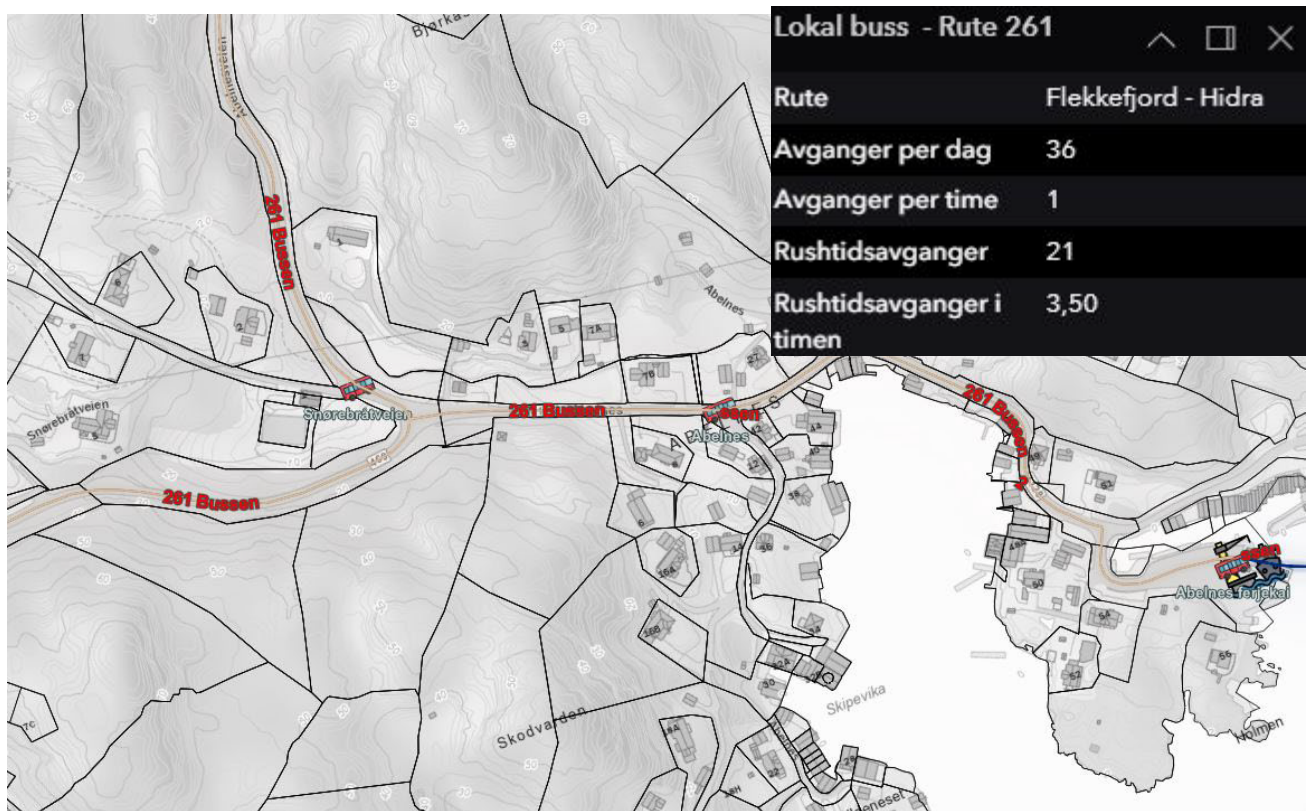
Forbi planområdet er det for fylkesvegen oppgitt en ÅDT på 30 hvorav 5% av disse er tunge kjøretøy.

3.8.3 TRAFIKKULYKKER

Det er ikke registrert ulykkesforhold i nærheten av planområdet.

3.8.4 KOLLEKTIVTRANSPORT

Skolebarn er avhengige av personbil og kollektivtransport. Til og fra fergeteiet på Abelnes går bussrute 261 hver dag. Denne ruten har oppgitt 36 avganger pr. dag til Flekkefjord.



FIGUR 11: KOLLEKTIVRUTE

3.8.5 TRAFIKKSIKKERHET

Det er ikke gang- og sykkelveg eller fortau i området. Den lave trafikkmengden utgjør liten risiko for trafikksikkerheten.

3.9 BARN OG UNGES INTERESSER

Planområdet har i dag ingen anlegg eller tiltak som representerer barn og unges interesser. Eiendommen er privat og bærer preg av slik bruk. Det er rett i overkant av 100 meter til nærmeste regulerte lekeplass i reguleringsplan for Viga – Brattekakken, gnr. 109, bnr. 10. ellers er det også kort avstand til det tidligere skolebygget og barnehagen på øya.

3.10 UNIVERSELL UTFORMING

Det er ingen tilrettelagte tiltak for universell utforming i området. Adkomst til sjøen er via trapp eller over naboens veg fra vest.

3.11 SOSIAL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.11.1 VANN OG AVLØP

I området er det kommunalt anlegg for vann. Det er ikke kommunalt opparbeidet avløpsanlegg og boligene i området har private avløp. Praksis for slike løsninger ved bygging av de fleste boligene var slamavskiller med utløp i sjøen og det antas at dette fremdeles er den mest vanlige løsningen i området.

3.11.2 STRØM

Det er ingen strømlinjer gjennom planområdet. Ved varsel om oppstart ble det ikke spilt inn behov for utbedring av det elektriske anlegget i området og det legges dermed til grunn at dette har tilstrekkelig kapasitet.

3.11.3 RENOVASJON

Dagens situasjon innebærer alminnelig søppeltømming fra private dunker knyttet til boligen. Det er ingen kjente fellesanlegg i nærområdet.

3.11.4 HÅNTERING AV OVERVANN

Det er ikke etablert kommunalt overvannsanlegg i området. Overflatevann dreneres i terrenget og ledes naturlig mot resipienten (sjøen). Utover det som fordrøyes naturlig i terrenget, er det ikke opparbeidet egne oppsamlingsområder for overvann i området. Analyse i Scalgo viser at tomten ikke har vesentlig avrenning fra omkringliggende området og er dermed lite utsatt ved store nedbørsmengder.



FIGUR 12: BLÅ LINJER ER STØRRE AVRENNINGSLINJER FOR OVERFLATEVANN I OMRÅDET. PLANOMRÅDET ER IKKE UTSATT FOR OPPSAMLING AV VANN.

3.12 GRUNNFORHOLD

Planområdet er i løsmassekart fra NGU registrert som bart fjell uten grunnvannspotensial. Berggrunnkart viser at grunnen består av båndgneis. Det er ikke gjort grunnundersøkelser i området. Det er lite som tyder på at grunnvannsnivået vil påvirke stabiliteten i området. Området ligger under marin grense, men flere steder er det berg i dagen og fare for kvikkleireskred er dermed ikke særlig aktuelt.

3.13 FORURENSNING

3.13.1 STØY

Det er ingen registret støyzone fra fylkesvegen. Vegens trafikkmengde gir heller ikke grunnlag til å mistenke at området er utsatt for særlig støy eller støv fra trafikken.

3.13.2 FORURENSNING

Det er ingen kjente kilder for forurensning i grunnen. Kart for luftforurensning viser heller ingen verdier for området som utgjør fare for helse.

3.14 RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE (FØR TILTAK)

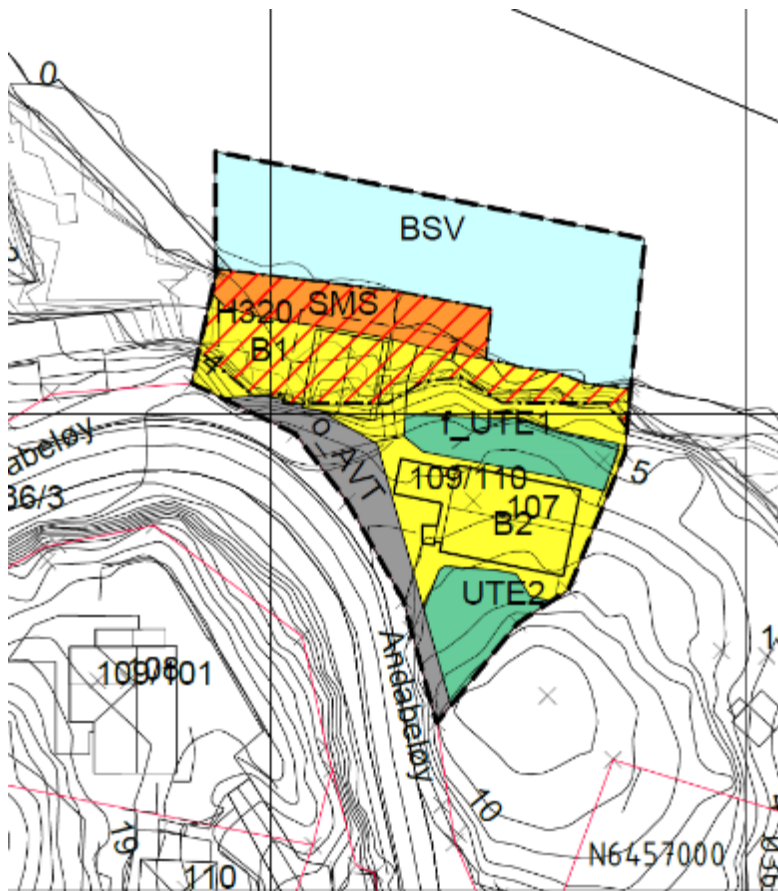
Alle uønskede hendelser som er vurdert i sjekklisten er oppsummert i tabellen under. Uønskede hendelser som er vurdert til å være i gul og rød kategori, krever tiltak og er nærmere vurdert i under.

List opp uønskede hendelser:

- 6. Havnivåstigning/stormflo - 3
- 7. Radongass - 2
- 8. vindutsatt - 1
- 39. Vær/føre begrensninger for tilgjengelighet til planområdet. - 2

3.14.1 SANNSYNLIGHET	3.14.2 KONSEKVENNS		
	Liten	Middels	Stor
høy sannsynlighet	6		
Middels sannsynlighet			
Lav sannsynlighet	8	7, 39	

4 BESKRIVELSE AV PLANFORSALGET



FIGUR 13: FORSLAG TIL PLANKART

4.1 PLANLAGT AREALBRUK

SOSIKODE	FORMÅL	OMRÅDESIGNATUR	EIERFORM	AREAL (M ²)
§12-5. nr. 1 - Bebyggelse og anlegg				
1110	Boligbebyggelse	B	Annen	604,1
1588	Småbåthavn i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	SMS	Annen	140,9
1600	Uteoppholdsareal	UTE	Felles/annen	203,2
§12-5. nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur				
2018	Annen veggrunn teknisk anlegg	AVT	Offentlig	131,6
§12-5. nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende standsone				
6001	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	BSV	Annen	576,9

*Hensynssoner:**Flomsone H320*

Hensynssonen er markert ut ifra NVE sine aktsomhetskart for stormflo og havnivåstigning.

Etter at den gamle veilederen for havnivåstigning og stormflo ble erstattet i 2024, ble de gamle tabellene endret. Den nye DSB-veilederen *Havnivåstigning og høye vannstander i samfunnsplanlegging* fra 2024 inneholder ikke lenger tabeller med konkrete tall for havnivåstigning per kommune slik den gamle fra 2016 gjorde. I stedet henvises det eksplisitt til Kartverkets kartløsning, hvor dataene nå er dynamiske og oppdateres fortløpende etter ny kunnskap

For tallfestede framskrivninger finnes det imidlertid konkrete verdier i Kartverkets tekniske rapport M2748 (*Sea-level Rise and Extremes in Norway*). Her er det tabeller som viser framskrevet relativ havnivåendring (i meter) frem mot 2100 for ulike scenarier (SSP1–SSP5), og for en rekke steder i Norge som representerer fylker og regioner. Eksempler:

Oslo (SSP3-7.0): +0,21 m (median)

Stavanger (SSP3-7.0): +0,55 m (median)

Bergen (SSP3-7.0): +0,51 m (median)

Tromsø (SSP3-7.0): +0,34 m (median)

I havnivåkartet til kartverket er det for Flekkefjord ved sikkerhetsklasse F2: 200-års stormflo og havnivå i 2100 gitt 200cm over NN2000 som anbefalt høyde for planlegging. Det vil si at flomsikker byggehøyde er 2 meter over normalvannstand. I tillegg tar planen høyde for bølgepåslag og setter dermed byggehøyde for tekniske installasjoner til 2,4 meter over normalvannstand. Kravet kan reduseres dersom det kan dokumenteres at lavere krav er tilstrekkelig pga. stormflovernstiltak.

Rekkefølgekrav:

Det er gitt rekkefølgekrav knyttet til godkjent plan for håndtering av vann og avløp ved søknad om rammetillatelse.

4.2 BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING

Sjøboden/boligen har en rektangulær form og planlegges oppgradert ved å heve taket med 2 meter og utvide bygget med 60 cm i både østlig og vestlig retning. Takformen videreføres med saltak, og fasadeuttrykket tilpasses det maritime miljøet med trekledning i lyse farger. Det er regulert juridiske linjer for planlagt bebyggelse. Denne er førende for utvidelsen av andre etasjen. Videre er det regulert byggegrense rundt deler av bygget. Denne er førende for terrassen / verandaen og utelukkende uteoppholdsareal.

Ved varsel om oppstart ble det angitt ca. 1 meter som nødvendig økning i byggehøyden. Sjøboden ble siden oppmålt og det ble dermed konstatert at det var behov for en økning på 2 meter for å gi tilstrekkelig høyde for oppholdsrom og bedre høyde ved kneveggene. Selve boarealet er lite og noe større høyde under kneveggene, kan gi vesentlig bedring av bokvaliteten.

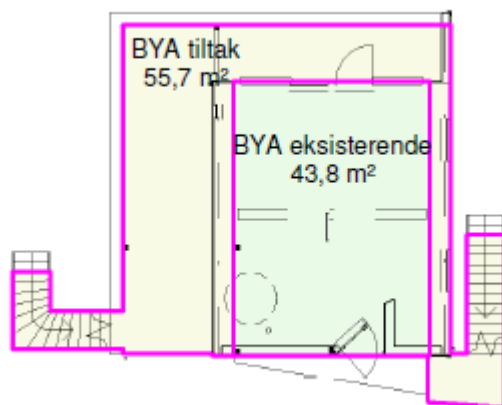
Eksisterende brygge, som ligger foran bygget, skal forlenges 10 meter mot øst og forankres i land. Totalt areal er 50 m². Bryggen vil følge kystlinjens retning, tilpasset normal bruk for båt og opphold og skal dimensjoneres for å tåle påkjenninger fra sjøen.

4.3 GRAD AV UTNYTTING

Grunnflaten for bebyggelsen videreføres som den er i dag på 43,8 m² inkludert utvendig kledning. I tillegg ønskes det påbygd en carport mot vest med terrasse/veranda. Det ble vurdert hvorvidt første etasje skulle utvides tilsvarende det som er gjort for andre etasje. Det vil være mulig å utvide mot vest, men mot øst innebærer det sprenging av stein og dårligere forhold for tilkomst ved trapp fra sørlige del av eiendommen. Løsningen er dermed ikke vurdert ytterligere.

Det må påregnes areal til utvendige trapper. Disse utgjør totalt 15 m². Andre etasjen skal som beskrevet tidligere bygges ut 60 cm på hver side, hvilket gir et flateareal for 2. etasje på 52,2 m². Det totale bebygde arealet målt i andre etasjen, inkludert terrasse og veranda blir da m² BYA = 99,5 m².

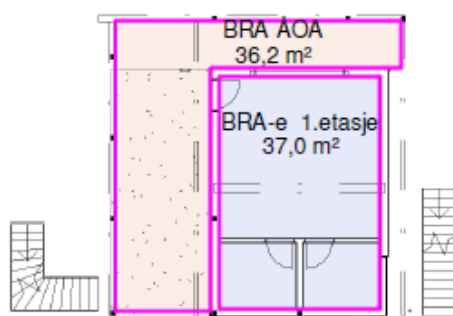
Samlet m² innvendig BRA for 1. og 2. etasje er 81,3 m².



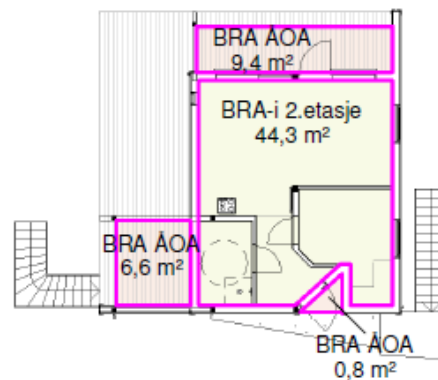
Areal BYA (bebygd areal)	
BYA tiltak	55,7 m ²
BYA eksisterende	43,8 m ²
	99,5 m ²

Areal GUA gulvareal (sum av ALH og BRA)	
BRA-e 1.etasje	37,0 m ²
BRA-i 2.etasje	44,3 m ²
	81,3 m ²

FIGUR 14: SKISSE BEBYGD AREAL



BRA 1.etasje 1 : 250



BRA 2.etasje 1 : 250

FIGUR 15: SKISSE BRUKSAREAL

4.4 BOMILJØ / BOKVALITET

Planforslaget legger til rette for et enkelt, men funksjonelt bomiljø ved å omdisponere eksisterende bygningsmasse til boligformål. Boligen får egen inngang, stue/kjøkkenløsning, bad og soverom innenfor et kompakt areal, samt tilgang til uteoppholdsareal i form av balkong, terrasse og utvidet brygge. Tiltaket sikrer god utsikt, nærhet til sjø og rolige omgivelser uten gjennomgangstrafikk. Heving av taket gir tilstrekkelig høyde og dagslys i oppholdsrom, og boligarealet er godt isolert mot støy. Parkering løses på egen grunn, og adkomsten er etablert med tinglyst vegrett. Den lille boenheten er egnet for én til to personer, og bokvaliteten ivaretas gjennom solforhold, utsyn, privatliv og nærhet til natur og sjøbasert rekreasjon.

4.5 FRADELING

Bakgrunnen for planforslaget har vært en avtale om fradeling av eiendommen hvor sjøboden skilles fra eksisterende bolig, i tråd med samfunnsdelens mål om fradeling av større eneboligtomter i distriktene. Regulert tomtegrense følger av plankartet og deler tomtene i formålsgrensen mellom B1 og B2. Denne danner grunnlag for fremtidig søknad om fradeling.

4.6 PARKERING

I kommunedelplan for kystsonen er der krav om to biloppstillingsplasser pr. boenhet på egen eiendom eller på nærliggende fellesareal. Minimum en av disse skal være utendørs. Planforslaget legger dermed opp til å tilfredsstille dette kravet. Videre stilles det krav til 1 sykkelparkering pr. boenhet, hvor dette skal løses under tak.

4.7 UTEOPPHOLDSAREAL

Iht. kystzoneplanen skal det være minst 100 m² pr. boenhet. Dette skal løses på egen tomt eller fellesareal, hvorav inntil 5 m² kan løses på ikke overbygd terrasse og takterrasse.

Planforslaget utløser iht. kommunedelplanen krav om minimum 200 m² uteoppholdsareal fordelt mellom eksisterende bolig og den nye enheten som skal etableres. Dette dekkes ved regulering av f_UTE1 og UTE2 som dekker det totale kravet for begge boligene.

Planen utløser ikke krav om lekeplass.

4.8 SOSIAL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.8.1 TRAFIKKLØSNING

Kjøreadkomsten forblir lik som i dag.

4.8.2 UTOFRMING AV VEIER

Det planlegges ikke for nye veger eller tiltak på veg.

4.8.3 TILGJENGELIGHET FOR GÅENDE OG SYKLENDE

Fylkesvegen benyttes i dag av gående og syklende. Den lave døgntrafikken langs vegen tilsier at sikkerheten er ivaretatt slik det er i dag.

4.8.4 FELLES ADKOMSTVEIER, EIENDOMSFORHOLD

Tiltakshaver har tinglyst vegrett over eiendommene gnr/bnr 109/130 og 109/88 og vil fortsette å benytte seg av den.

4.8.5 VANN- AVLØP OG OVERVANN

Planområdet kobles på det kommunale hovednett for vann i området. Det er ikke kommunalt avløp for spillvann. Eksisterende bolig har allerede privat utslipp fra tidligere. Den nye boligen må dermed etablere sitt eget system. Dette kan være avløp med slamavskiller eller annen godkjent rensing. Renset spillvann ledes så ut i sjøen på minimum 10 meters dyp.

Plantiltaket medfører ikke større andel tette flater enn i dag og overvann håndteres dermed likt som i dag, med avrenning mot sjøen.

4.8.6 PLANLAGTE OFFENTLIGE ANLEGG

Det planlegges ingen nye offentlige anlegg i området

4.8.7 ENERGILØSNINGER

Det har ikke blitt spilt inn behov for nye energiløsninger i forbindelse med boligetableringen. Det er heller ikke vurdert som aktuelt med egne løsninger på bygningen på nåværende tidspunkt. Det legges imidlertid ikke føringer som begrenser interne energiløsninger som f.eks. solceller på taket.

4.9 MILJØOPPFØLGING

Planen medfører ikke stor fare for miljøet. Selv om kun andre etasjen av sjøboden skal endres vil det trolig være behov for å forsterke konstruksjonene ellers i bygget. Det antas dermed at store deler av bygget må åpnes opp og rives, for å gi en forsvarlig utbedring. Utvidelsen av bryggen vil ikke åpne for andre typer bruk enn hva som er i dag.

4.10 UNIVERSELL UTFORMING

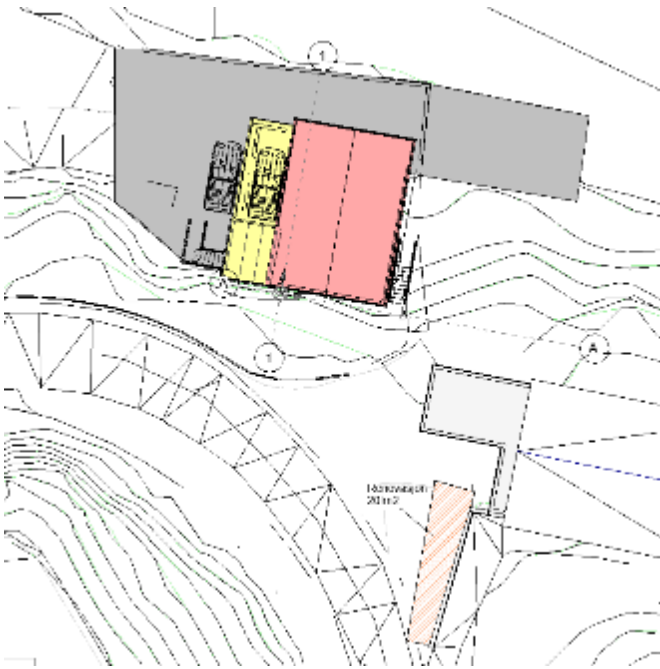
Området er relativt godt tilrettelagt for den planlagte bruken. Adkomsten til bryggen og den nye boligen er via trapp eller bilveg. Boligen vil ikke ha mulighet for trinnfri adkomst, da den er avhengig av trapp for å komme til andre etasjen.

4.11 KULTURMINNER

Planens tiltak berører ikke eksisterende kulturminner i området

4.12 PLAN FOR AVFALLSHÅNDTERING

Som utgangspunkt skal alle enheter ha kortest mulig veg til renovasjon. I dette området stopper avfallsbilen langs vegen og henter søppel som settes frem på tømmedag. Det mest aktuelle vil være at dunkene settes ved innkjørselen til boligen i B2. Figur 16 viser en mulighet for plassering.



FIGUR 16: ILLUSTRERT PLASSERING AV AVFALLSDUNKER

4.13 AVBØTENDE TILTAK / LØSNINGER ROS

Uønskede hendelser	Tiltak
Havnivåstigning/stormflo	Ferdig gulv for rom for varig opphold i nye bygg tillates ikke lavere enn kote +2,0.
Radon	Oppfølging av krav i TEK17 for alle tiltak som er beregnet for varig opphold. – Styt av TEK og ikke lagt inn som egen bestemmelse.

5 VURDERING AV PLANENS VIRKNINGER

5.1 GJELDENE PLANER

Virkning: Planforslaget legger til rette for bruksendring og ombygging av deler av en eksisterende sjøbod. Bruksendringen er i tråd med kommunedelplanen for kystsonens avsatte boligformål. Tiltaket knyttet til boligen og kravene som der følger innebærer ingen avvik mot bestemmelsene i kommunedelplanen, med unntak av bestemmelsene knyttet til flomsikker byggehøyde. I kommunedelplanen heter det at flomsikkerbyggehøyde er kote + 2,4. For bebyggelsen i planområdet er det gitt ferdig gulv på kote + 2 og tekniske installasjoner på kote + 2,4 for å ta høyde for bølgepåvirkning.

Utvidelsen av bryggen vil imidlertid delvis havne innenfor avsatt areal for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Planforslaget medfører at en mindre del av annen veggrunn regulert i planen for fylkesvegen, endres til boligformål. Terrenget innenfor dette arealet faller med over 6 meter fra vegkanten og det er deler av det laveste punktet som endres til fordel for plassering av boligen.

Tiltak: Som tiltak for å begrense bryggens potensielle påvirkning på sjøen er det satt bestemmelser for at den skal forankres i land slik at etableringen kan skje uten å medføre inngrep i sjø eller sjøbunn. Det skal heller ikke tillates vedlikehold av båter på bryggen.

Konklusjon: Planforslaget hensikt vurderes å være positivt sett opp mot kommunedelplanen. Den nye boligen er i tråd med formålet og de bestemmelsene som er knyttet opp mot boligformål. Når det gjelder flomsikker byggehøyde er denne justert i tråd med kartverkets havnivåkart som viser havnivå ved 200-årsflom. Ved å sette en egen høyde for tekniske installasjoner tilsvarende kommunedelplanens bestemmelser er intensjonen ved kommunedelplanen likevel ivaretatt.

Vedrørende endring av formål i reguleringsplan for fylkesvegen, er det vurdert at dette arealet ikke ville hatt noen nytte i en eventuell utvidelse av fylkesvegen. Ved en høydeforskjell på 6 meter er det lite som tilsier at dette ville hatt noen reell funksjon i så tilfelle. Dermed er det vurdert av planforslaget ikke vil ha noen særlig negativ virkning på gjeldende plan for fylkesvegen, selv om den medfører en mindre reduksjon i det regulerte arealet for annen veggrunn.

Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)

Planforslaget søker å gjenbruke det som er mulig ved eksisterende sjøbod og åpner for energieffektive løsninger, noe som reduserer material- og klimafotavtrykk. Klimatilpasning er sikret gjennom hensynssone H320 med krav om flomsikker byggehøyde. Retningslinjens intensjon er ivaretatt

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)

Planbestemmelsene fastsetter T-1442-krav til ute- og innendørs lydnivå (Lden 55 dB og L5AF 70 dB natt), og planområdet har svært lav trafikkbelastning uten registrerte støysoner. Retningslinjens intensjon er ivaretatt

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2024)

Planforslaget hjemler endring av et eksisterende bygg i en etablert boligstruktur og gir minimal ny transporttetterpørsel, men området er ferge- og bilavhengig, uten gang-/sykkelveg. Mobilitetskvaliteten er dermed noe begrenset. Delvis ivaretatt, samlet sett ingen virkning.

Regional vannforvaltningsplan 2022–2027, Agder vannregion

Planforslaget krever godkjent VA-plan før rammetillatelse og stiller krav om privat renseløsning. Det legges opp til rensed utslipp til sjø på min. 10 m dyp. Forutsatt dokumentert rensing og kapasitet gir tiltaket ikke økt belastning på vannmiljøet. Forutsatt løsning iht. rekkefølgekrav og rensesstandard er planens virkning ingen.

Regionalplan Lister (2030)

Planforslaget er et lite ombyggingstiltak i eksisterende bebyggelse og har marginal betydning for regionale

areal- og utviklingsmål. Den påvirker ikke regionale prioriteringer i vesentlig grad.

Regionalplan Agder (2030)

Gjenbruk av bygg og lavt ressursforbruk støtter lavutslippsambisjonene, mens mobilitetsforholdene endres lite. I sum er tiltaket i tråd med planens bærekraftsperspektiver uten vesentlig regional effekt.

5.2 ESTETIKK OG STEDSUTVIKLING

Virkning: Planforslaget innebærer ombygging av en eksisterende sjøbod ved at taket heves med 2 meter, byggets andre etasje utvides med 60 cm i retning øst og vest, og det etableres carport og balkong. Endringene gir økt bygningsvolum og høyde sett fra sjøen, og vil dermed påvirke bygget utseende. Det skjer en tydelig endring i uttrykket, men samtidig forsøkes det tilpasset sjøhusstilen ved å redusere brudd i fasaden og rendyrke de rette linjene mot sjøen. Plasseringen og naturlig skjerming fra terreng og vegetasjon demper den visuelle virkningen noe.

Tiltak: Ombygging av B1 skal utføres med saltak og kledning av tre med lyse farger.

Konklusjon: Planforslaget medfører en viss visuell endring av bygningsvolum og høyde, men vurderes som godt tilpasset eksisterende bebyggelse og stedets karakter, selv om andre etasje vil være noe større enn første etasjen, kan denne forskjellen dempes med enkle fasadegrep. Forskjellen vil dermed ikke prege det helhetlige uttrykket. Siden planområdet ligger i et etablert boligområde med både tradisjonelle og nyere bygg, vurderes det at tiltaket ikke bryter vesentlig med områdets karakter. Det vurderes dermed dit hen at det ikke gir særlig negativ virkning for estetikk eller stedsutvikling.

5.3 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Virkning: Det er god avstand til nærmeste kulturminner og det er ikke regulert for tiltak som påvirker disse. Hensynssone H570_28 grenser til området fra sør-øst. Bestemmelsene for H570 inntreffer ikke direkte planområdet. Flere av byggene innenfor hensynssonen er gamle og er avsatt med ulike vern. Påvirkningene mot dette området med hensyn til planens tiltak er lav. Samtidig legger planen til grunn kart og bestemmelser knyttet til materialbruk, møneretning, takform, takvinkel og fargebruk som er tilpasset hensynssonens bestemmelser for oppføring av nybygg. I tillegg er det tegnet ut et illustrasjonsprosjekt som viser hvordan bygget vil kunne materialisere seg i landskapet.

Tiltak: Tiltak utover takform, vinkel, material og fargebruk er ikke vurdert som nødvendig.

Konklusjon: Planforslaget påvirker ikke kulturminner eller kulturmiljø i vesentlig grad.

5.4 ENERGIBEHOV – ENERGIFORBRUK

Virkning: Boligen får et begrenset bruksareal, og energibehovet vil derfor være lavt sammenlignet med vanlige eneboliger. Ved å gjenbruke det man kan av eksisterende bygningsmasse reduseres behovet for nye materialer og ressursbruk, noe som bidrar positivt til energieffektivitet og sirkulær ressursbruk.

Tiltak: Det er ikke foreslått spesifikke energitiltak i planen, men det er heller ikke lagt inn føringer som hindrer fremtidig etablering av fornybare energiløsninger som solceller.

Konklusjon: Planforslaget gir et lavt samlet energibehov og åpner for energieffektive løsninger. Gjenbruk av bygningsmasse gir et positivt bidrag til redusert energiforbruk. Det er ikke behov for særskilte planbestemmelser knyttet til energi.

5.5 LANDSKAP

Virkning: Planforslaget omfatter heving av taket på eksisterende sjøbod med 2 meter, mindre utvidelse i bredde samt etablering av balkong og bryggeforlengelse. Endringen medfører økt volum og høyde, men

bygget ligger lavt med god ryggdekning fra bakenforliggende terreng og har en plassering som begrenser synligheten fra sjøen og omkringliggende områder. Vegetasjon og eksisterende bebyggelse gir delvis skjerming, og bygget vil ikke bryte horisontlinjen eller fremstå dominerende i fjernvirkning. Bryggeforlengelsen følger kystlinjens retning og etableres i forlengelse av eksisterende struktur.

Tiltak: Bebyggelsen i B1 skal etableres med saltak og trekledning for å gli mest mulig inn i det eksisterende bygningsmiljøet. På grunn av landskapets naturlige skjerming anses det ikke nødvendig med ytterligere tiltak.

Konklusjon: Planforslaget gir økt bygningsvolum og noe mer synlighet enn dagens situasjon, men tiltaket vurderes å ha mindre til moderat landskapsvirkning. Terrengtilpasning, skjerming og bestemmelser knyttet til utforming bidrar til at tiltaket bedre integreres i landskapet og i tråd med områdets kystpreg og eksisterende strukturer. Ved utforming av bebyggelsen ble det vurdert hvorvidt nedre del kunne utvides tilsvarende øvre del. Dette gjør at gjenbruksmulighetene fra dagens bygg reduseres. Utvidelse mot øst lar seg ikke løse på en god måte, da det vil medføre behov for sprengning i stein og ødelegger dermed for adkomst via inntegnet trapp langs siden. Dette er i tillegg adkomsten opp til avfallsdunkene og uteoppholdsareal i f_UTE1. En utvidelse av første etasjen, kun mot vest, ble også vurdert. Men det gir en asymmetrisk utforming som i langt mindre grad er tilpasset området. Planforslaget legger dermed opp til at første etasjen beholder sitt opprinnelige avtrykk, med en utvidet andre etasje ovenpå. Forskjellene kan dempes ved bruk av utvidet fasade mot sjøen slik det er vist i vedlagt illustrasjonsprosjekt.

5.6 REKREASJON OG BARN OG UNGES INTERESSER

Virkning: Planområdet er i dag en privat eiendom med bolig, sjøbod og brygge, uten eksisterende funksjoner rettet mot barn og unge. Det er heller ikke allmenn tilgang til eiendommen. I nærområdet finnes det imidlertid gode rekreasjonsmuligheter, inkludert tilrettelagte turstier, sjøarealer for bading og båtliv, og en større opparbeidet lekeplass cirka 150 meter fra planområdet. Planområdet ligger også langs den populære turstien "Nonknoten og Engelsvann på Andabeløy". Tiltaket påvirker ikke fremkommeligheten på fylkesveien der turruten går. Planen utløser ikke krav om nærlekeplass. B1 og B2 får også uteoppholdsareal i hage i f_UTE1 og UTE2.

Tiltak: Tiltak er ikke vurdert som nødvendig, da planen ikke reduserer tilgjengeligheten til eksisterende rekreasjonsområder eller lekeplasser. Kravet til uteoppholdsareal for boenheten dekkes gjennom privat uteplass og utvidet brygge.

Konklusjon: Planforslaget medfører ingen negativ virkning for rekreasjon eller barn og unges interesser. Tilbudet i nærområdet er godt.

5.7 TRAFIKKSIKKERHET

Virkning: Planområdet har etablert tinglyst vegrett og benytter eksisterende avkjørsel, slik at ingen nye trafikkløsninger introduseres. Planforslaget innebærer heller ingen vesentlig endring i trafikksituasjonen ved etablering av en boenhet.

Tiltak: Tiltak er ikke vurdert som nødvendig.

Konklusjon: Trafikksituasjonen er oversiktlig og lite belastet. Det vurderes at eksisterende løsning har tilfredsstillende trafiksikkerhet for både myke og kjørende trafikanter.

5.8 OVERVANNSHÅNDTERING

Virkning: Planforslaget medfører kun mindre justeringer for eksisterende bygg og legger ikke til rette for større arealavdekning eller økt flateavrenning som vesentlig endrer vannets naturlige løp. Ved vurdering av

terrenget og avrenningen i nærområdet er det heller ingenting som tyder på at planområdet vil ha særlige utfordringer knyttet til overvann.

Tiltak: Ingen tiltak vurdert som nødvendig

Konklusjon: Planforslaget endrer ikke overvannssituasjonen eller avrenningen i området i vesentlig grad. Økt bruk vil ikke påvirke situasjonen og overvann håndteres dermed som i dag med naturlig og avrenning mot sjøen og vurderes med det som ivaretatt.

5.9 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Virkning: Ny boenhet vil kreve separat løsning for avløp. Det er ikke identifisert behov for kapasitetsøkning i strømforsyningen, og det finnes ikke andre tekniske anlegg som berøres av tiltaket. Renovasjon håndteres med private dunker langs veg, og det er ikke behov for fellesanlegg.

Tiltak: Det foreslås at ny bolig tilknyttes kommunalt vann og etablerer eget avløpssystem med slamavskiller, mekanisk rensing eller annen godkjent løsning med utslipp til sjø på minimum 10 meters dyp. Dette ivaretar både miljøhensyn og dagens praksis. Det er ikke behov for tiltak knyttet til strøm eller renovasjon.

Konklusjon: Planen kan gjennomføres uten store inngrep i eksisterende teknisk infrastruktur. Vann og strøm er tilgjengelig, og avløp løses med egnet privat løsning. Tiltaket er i tråd med gjeldende praksis i området og vil ikke medføre negativ virkning for den tekniske infrastrukturen.

5.10 NATURMANGFOLD

§ 8 – Kunnskapsgrunnlaget

Det er innhentet informasjon fra offentlige databaser, herunder Naturbase, Artskart, Miljødirektoratets kartløsning, og temakart for marin naturtypekartlegging. Det er ikke registrert naturtyper, rødlistearter, utvalgte naturtyper eller prioriterte arter innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet på land. I sjø finnes det heller ingen dokumenterte marine naturtyper, gyteområder eller spesielt sårbare marine habitater. Området antas å være preget av tidligere tiltak og aktivitet, med etablert brygge og sjøbod. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig for å kunne vurdere virkningene av planforslaget.

§ 9 – Føre-var-prinsippet

Det foreligger ingen dokumentasjon eller indikasjoner på forekomst av sårbare naturtyper eller arter i området, og det vurderes som lite sannsynlig at tiltaket vil ha negativ effekt på truet eller sårbart naturmangfold. Det er derfor ikke nødvendig å iverksette ytterligere undersøkelser før gjennomføring av tiltaket.

§ 10 – Økosystemtilnærming og samlet belastning

Planområdet er allerede utbygd og preget av langvarig menneskelig bruk. Tiltaket viderefører eksisterende bruk og medfører ingen nye typer belastning. Bryggeforlengelsen skjer innenfor et område som fra før er påvirket, og samlet belastning på naturmangfoldet vurderes som svært liten – både på land og i sjø.

Langs strandsonen er det observert grønne trådalger og tang. Dette er vanlige typer vegetasjon i sjøen som gir skjul og mat for smådyr, krabber og yngel. Samtidig er området tydelig preget av tidligere inngrep, som eldre brygge og fylling. Slike tiltak endrer bunnforholdene og begrenset de naturlige livsbetingelsene. Trådalger kan også være et tegn på næringstilførsel fra land, noe som ofte reduserer naturkvaliteten. Det finnes ikke registrerte verdifulle naturtyper eller arter i området, og tiltaket skjer innenfor et allerede påvirket sjøareal. Det er derfor vurdert at tiltaket ikke vil gi noen ny eller vesentlig belastning på det marine økosystemet.

§ 11 – Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Tiltaket er lite inngripende og har lav risiko for skade på naturverdier. Dersom det i gjennomføringen skulle oppstå behov for kompensierende tiltak, vil det være tiltakshavers ansvar å gjennomføre disse i henhold til

lov og forskrift. Prinsippet vurderes som ivaretatt.

§ 12 – Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Planen legger opp til videreføring av eksisterende bruk med lav miljøbelastning. Ved etablering av ny bryggeforlengelse legges det opp til landforankring som anbefalt av Kystverket, og det benyttes materialer og utførelsesmetoder som utelukker inngrep i sjøbunnen. Det vurderes at miljøforsvarlige løsninger vil bli benyttet.

Konklusjon: På bakgrunn av vurderingene etter naturmangfoldloven §§ 8–12, og basert på foreliggende kunnskapsgrunnlag og kjent brukshistorikk, vurderes tiltaket å ha ubetydelig eller ingen negativ virkning på naturmangfold – verken på land eller i sjø.

Det foreligger tilstrekkelig kunnskap, og vilkårene i naturmangfoldloven §§ 8–12 anses som oppfylt. Tiltaket kan gjennomføres uten ytterligere undersøkelser eller avbøtende tiltak.

5.11 SJØFARENDE

Virkning: Ved utvidelse av bryggen vil den fortsatt følge kystlinjen og forankres i land, og vil ikke stikke ut å skape endringer i etablerte ferdselsmønstre til sjøs. Området er allerede bebygd med brygger og småbåtanlegg, og tiltaket representerer ikke et nytt element i landskapsbildet. Kystverket har i sin uttalelse vist til at farvannet nord for planområdet er registrert som biled, og at området har om lag 2000 årlige passeringer av fartøy med AIS-transponder. Det påpekes at bryggen må dimensjoneres for å tåle påvirkning fra bølger og passerende fartøy, og at det ikke kan forventes etablering av fartsbegrensninger i området.

Bryggen er planlagt forlenget parallelt med strandlinjen og holdes innenfor eksisterende bruksstruktur. Det legges ikke opp til utstikkende konstruksjoner mot seilingsleden eller andre ferdselsområder i sjøen. Det er god avstand mellom bryggen og registrert biled, og bryggeutvidelsen vil ikke redusere manøvreringsrom eller skape navigasjonsmessige hindringer for båttrafikken i området.

Tiltak: Bryggen skal forankres i land og dimensjoneres for å tåle bølger og krefter fra sjøen, slik Kystverket har påpekt. Tiltaket sikres gjennom reguleringsbestemmelser.

Konklusjon: Planforslaget vurderes å ha ubetydelig virkning for sjøfarende. Bryggen plasseres parallelt med land og vil ikke utgjøre hinder for ferdsel. Ved å følge Kystverkets anbefalinger ivaretas sikkerhet og funksjonalitet.

5.12 100-METERSBELTET LANGS SJØEN

Virkning: Planforslaget legger til rette for nye tiltak innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Området er i dag bebygd og preget av privat bruk, og det finnes ingen eksisterende ferdselsforbindelser langs strandlinjen som benyttes av allmennheten. Det er heller ikke etablert stier eller turveger i tilknytning til sjøområdet, og eiendommen er fysisk avskjermet fra omkringliggende terreng.

Planen endrer ikke tilgjengeligheten til sjøen, og innebærer ingen nye tiltak som utløser privatisering utover dagens bruk. Bryggen forlenges i eksisterende retning parallelt med land, uten å stikke lenger ut i sjøareal enn dagens bryggefront. Endringene knyttet til bebyggelsen skjer i all hovedsak innenfor eksisterende bygningsvolum og bruksområde, med noen mindre utvidelser og estetiske grep, og det etableres ikke nye hindringer, fyllinger, opplag eller lignende i sjøen.

Tiltak: Planforslaget er vurdert opp mot § 1-8 og hensynet til allmennhetens tilgang, landskap, natur og kulturmiljø. Det er ikke vurdert som nødvendig med spesifikke tiltak.

Konklusjon: Selv om tiltakene i planen ligger innenfor 100-metersbeltet, vurderes det som forenlig med lovens formål i § 1-8. Planforslaget gir ingen negativ virkning for allmenn ferdsel eller øvrige allmenne interesser i strandsonen som er vurdert tidligere, herunder landskap, natur- og kulturmiljø. Planen viderefører eksisterende bruk med mindre justeringer og tillegg som utvidet brygge. Tiltaket som en helhet

fremstår som en skånsom og stedstilpasset endring innenfor en allerede privatisert eiendom.

5.13 ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Planforslaget medfører ingen merkbare økonomiske konsekvenser for kommunen, verken på investerings- eller driftsnivå.

5.13.1 VEDLEGG

1. Vedlegg 1 Plankart
2. Vedlegg 2 Planbestemmelser
3. Vedlegg 3 Risiko- og sårbarhetsanalyse
4. Vedlegg 4 Merknadsskjema
5. Vedlegg 5 Illustrasjonsprosjekt

