

## PLAN 1422 – SKUDEVIGA – ENDRING AV DETALJREGULERING PLANINITIATIV

### Formålet med planen

På vegne av Eierseksjonssameiet Skudeviga Leilighetsbygg har LY Arkitekter AS utarbeidet planinitiativ for forslag til endring av arealbruksformål for felt BH i plan 1422 Skudeviga. Arealbruksformålet foreslås endret fra Hotell/overnatting til Fritidsbebyggelse. Det er ønskelig at planforslaget behandles som en endring av gjeldende plan iht PBL §14-12.

Bakgrunnen for endringen er at kommunenplanen gjennom vedtak i BYS 28.02.2024 er endret slik at arealbruksformålet Fritidsbebyggelse ikke lenger er i strid med overordnet plan.

### Forholdet til PBL §12-14 2.ledd

I plan- og bygningsloven står det følgende om endring av reguleringsplan:

*For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.*

*Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.*

*Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.*

*Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om å oppheve plan som i det vesentlige er i strid med overordnet plan. Før det treffes slikt vedtak, skal eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.*

Vi vil i det etterfølgende gjøre kortfattet rede for hvordan omsøkt endring forholder seg til §12-14.

### *Påvirkning av gjennomføring av planen for øvrig:*

Gjeldende reguleringsplan er fra 2017 og planendringen endrer ikke på de bygningsmessige forhold innenplanområdet. Endringen er en ren endring av arealbruksformål slik at ønsket bruk kommer i samsvar med regulert bruk.

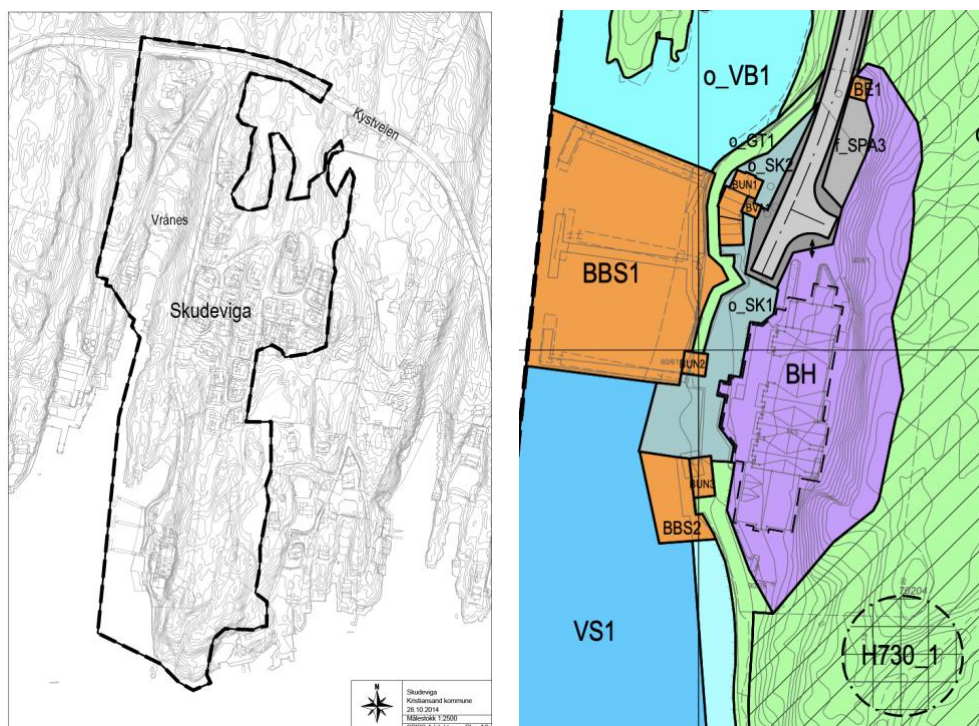
### *Påvirkning på hoveddrammene i planen:*

Hoveddrammene i gjeldende plan er å legge til rette for fritidsboliger i form av småhus, samt et leilighetsbygg i 5 etasjer som pt er regulert til Hotell/overnatting. Hoveddrammene endres ikke ift utbyggingsmønster, volum eller plassering. Leilighetsbygget endrer arealbruksformål fra Hotell/overnatting til Fritidsbolig i samsvar med den ønskede fremtidige bruken

#### Forholdet til viktige natur- og friluftsområder:

Arealet er allerede regulert til byggeformål, og endringen berører derfor ikke direkte natur- og friluftressurser. Det er kort avstand til sjø og øvrige tur- og friluftsområder, og det aktuelle delfeltet BH er i seg selv ingen spesiell ressurs i så måte siden det allerede er utbygget. Det vurderes fra tiltakshavers side at tiltaket ikke har negative konsekvenser for natur- og miljøressurser i området.

### Planområdets avgrensning og virkninger utenfor planområdet



Kart som viser hele planområdet for plan 1422 og utsnitt av område BH. Det er kun området BH som foreslår endret fra Hotell/overnatting til Fritidsbebyggelse

Avgrensning av planområdet fremgår av vedlagte kart. Eiendommene ligger i Kystveien 322-420 og det samlede planområdet utgjør i overkant av 94 daa og er bebygget med småhus, sjøboder og et leilighetsbygg i 5.etasjer. Område BH som foreslås endret utgjør ca 2,7 daa.

Endringen omfatter regulert arealbruk av en bestående bygning og vil rent bygningsmessig ikke innebære endringer ift dagens situasjon. Virkninger utover planområdet vil derfor bli minimale da den faktiske bruken heller ikke endres.

#### Planlagt bebyggelse

Det planlegges ikke ny bebyggelse utover det bygget som er oppført.

#### Utbyggingsvolum og byggehøyder

Bygningen er i dag oppført i 5 etasjer og er ikke planlagt endret utover vanlig vedlikehold og endringer som ellers er tillatt innenfor gjeldende plan. Gjeldende begrensninger i utnyttelse og høyder videreføres.

### **Funksjonalitet, område- og miljømessig kvalitet**

Gjeldende reguleringsplan, plan 1422 for Skudeviga trådte i kraft 01.02.2017. Planen hjemler en utbygging av feriehus for utleie på inntil 6525 m<sup>2</sup> BRA, samt en bolig inntil Kystveien på 300 m<sup>2</sup> BRA. Eiendommen er å anse som ferdig utbygget, og er i bygget ut i samsvar med gjeldende plan.

Småhusene ble omregulert, og eiendommen fradelt i eiertomter etter vedtak av ny reguleringsplan i 2017-18. Leilighetsbygget ble ikke omregulert, men beholdt utleieklausulen som ligger i at arealet fremdeles er et næringsbygg (hotell og overnatting). Bygget er seksjonert og leilighetene er privat eiet.

Utleievirksomheten drives i dag ved at private eiere leier ut sine feriehus og leiligheter iht bestemmelser om utleieplikt. Det betyr at bruken av leilighetsbygget er i samsvar med planens bestemmelser om kommersiell drift som ferieboliger. Enhetene leies ut på både korte og lange kontrakter.

Siden området ble oppført har eierne av enhetene forholdt seg til bestemmelsene om utleieplikt. Det har imidlertid vært et sterkt ønske om å ha en noe større fleksibilitet i forhold til disponeringen av ferieboligene. Dette var bakgrunnen for omregulering av småhusområdet fra næring til fritidsbolig, da dette gav en større grad av frihet til å disponere fritidsboligene samtidig som området karakter ble beholdt uendret. Det er fortsatt en betydelig ferieutleievirksomhet i området, og det er en klar forutsetning for en eventuell endring av arealbruksformålet at det ikke skal legges til rette for vesentlig fortetting eller videre utbygging i området.

Omreguleringen av området fra næring til fritidsbolig var i strid med kommuneplanens arealdel. Ettersom kommuneplanens arealdel nå er endret fra næring til bebyggelse og anlegg er ikke lenger en endring i strid med overordnet plan.

### **Landskap, omgivelser og veistruktur**

#### *Trafikk - kollektivtrafikk*

Planen hjemler ikke ny bebyggelse eller økt utnyttelse, og det endrede arealbruksformålet innebærer i praksis ikke økt bruksfrekvens. Endring fra næring (utleieformål) til fritidsbebyggelse antas ikke å innebære en økt bruk. Det vil ikke være behov for endringer i veger som følge av tiltaket.

#### *Teknisk infrastruktur*

Teknisk infrastruktur vurderes på bakgrunn av alder å være i tilfredsstillende stand og kapasitet. Det er ikke fremkommet andre opplysninger som tilsier investeringsbehov ift dette.

#### *Kulturminner*

Fylkeskonservatoren har i forbindelse med tidligere plansaker i området gjort en vurdering av de eksisterende kulturminnene i forhold til at planen ikke legger opp til ny utbygging eller utvidelse av byggeområdene. De påviste kulturminnene ligger i områder regulert til friområde og vil ikke bli berørt av fremtidige byggearbeider.

Norsk Maritimt Museum har foretatt undersøkelser i sjøen innen planområdet og ikke funnet kulturminner som krever vern.

#### *Strandsoneproblematikk*

Planen hjemler bebyggelse og tiltak i 100-metersbeltet. Dette er avklart gjennom gjeldende plan, og det legges heller ikke til rette for ny bebyggelse i særlig grad.

Det tillates ikke etablert nye boenheter utover det som i dag er etablert i området. Planforslaget er også restriktivt med tanke på ytterligere utbygginger i form av annekser, tilbygg, påbygg etc, og i BH tillates det ingen bygningsmessige utvidelser.

Konsekvensene i forhold til dagens situasjon i strandsonen som følge av endring i arealbruken vil derfor være tilnærmet uendret eller forbedret og det er derfor ikke behov for ytterligere avbøtende tiltak.

#### *Biologisk mangfold og fremmede arter*

Planforslaget innebærer ingen endringer ift tidligere registreringer og rapporter knyttet til biologisk mangfold.

#### *Friluftsliv*

Det er et krav i planen at strandområder og brygger skal være allment tilgjengelig, og planforslaget innebærer ingen endringer ift friluftsliv og allmennhetens interesser.

#### *Flom- og skredfare*

Området ligger under marin grense, men det foreligger ingen registreringer av kvikkleire eller andre farer knyttet til grunnforholdene. Det er til dels mye fjell i dagen, og kort vei til fjell i området. Deler av planområdet vil kunne være utsatt for havnivåstigning og springflo, men byggene er iht tidligere planer plassert på en høyde for H01 som ivaretar sikkerheten i forhold til dette.

#### **Forholdet til kommuneplanen og andre planer**

Området er i ny kommuneplan omtalt avsatt til bebyggelse og anlegg. Store deler av området ble som nevnt omregulert i 2016-17 til fritidsboligformål.

#### **Vesentlige samfunnsinteresser berørt av planarbeidet**

Gjeldende planer sikrer gjennom plankart og bestemmelser allmennhetens tilgang til kai, sjø og friområder. Kaiareal og hovedatkomstveg er regulert til offentlige områder, bl.a for å sikre kai for eventuell rutebåt. Friområdene er i planen forutsatt overskjøtet til kommunen.

Intensjonen bak gjeldende arealbruk var å etablere reiselivsrettet næring i området i form av leiligheter/småhus for utleie. Dette har vist seg vanskelig å opprettholde, og det er derfor ønskelig å endre arealbruksformål slik at utleieklausul kan falle bort. I årenes løp har etablering av en rekke mer sentralt beliggende overnattingstilbud gjort at felles organisert utleievirksomheten ikke er lønnsom. Det har likevel vært drevet utstrakt utleievirksomhet.

Intensjonene i kommuneplanen om åpenhet og tilgjengelighet for allmennheten er godt ivare tatt i planområdet. Turstier i friområdene er ryddet, og bryggene og strandsonen er tilrettelagt for at allmennheten skal ha tilgang.

#### *Sosial infrastruktur*

Planen hjemler ikke nye helårsboliger. Dette betyr at dagens sosiale infrastruktur i Randesund i liten eller ingen grad vil bli berørt av arealinnspillet.

### *Forhold for barn og unge*

Området har store kvaliteter med tanke på barn og unges bruk i forbindelse med fritidsbruk og ferierettet bruk av eiendommene. Det er allerede etablert store arealer tilrettelagt for lek og ballspill, samt badeplass i sjøen inne planområdet. Ubebyggede deler av planområdet vil fortsatt være regulert til friområde, og vil kunne benyttes slik som det er i dag.

### **Grunneiere i området**

Grunneiere i og utenfor planområdet som blir berørt av planarbeidet vil bli informert om plansaken, og gjort oppmerksom på at det vil bli igangsatt planarbeid. Seksjonseiere som berøres direkte blir særskilt informert, og deres interesser blir således godt ivaretatt i plansaken.

### **Risiko og sårbarhet**

Allerede utarbeidet ROS-analyse der viktige risiko- og sårbarhetslementer er analysert og redegjort for oppdateres.

Det er ikke kjent på det nåværende tidspunkt at det er andre særskilte hensyn som flom eller andre naturkatastrofer vil kunne være spesielt aktuelle å hensynta innen planområdet.

### **Varsel om oppstart**

Naboer og offentlige myndigheter varsles i samsvar med oversikt fra Kristiansand kommune.

### **Medvirkning**

Det er forslagsstillers intensjon at samtlige seksjonseiere skal få anledning til å uttale seg og medvirke til at planen ivaretar deres interesser på en god måte. Det er for øvrig få aktører som berøres av plansaken, og det anbefales derfor at medvirkningsprosessen tilpasses dette og reduseres til et minimum.

### **Opparbeidelse av infrastruktur**

Det er etter forslagsstillers oppfatning ikke behov for nye planer for tekniske anlegg.

### **Utredningsbehov**

Planen utløser etter forslagsstillers oppfatning ingen særskilte utredningsbehov.

### **Konsekvensutredning**

For vurdering av spørsmålet om konsekvensutredning gjelder: *Forskrift om konsekvensutredninger* med ikrafttredelse 01.07.2017. Behov for konsekvensutredning er vurdert i henhold til kapittel 2 og 3, samt vedlegg I og II. §6 lister opp planer som utløser krav om konsekvensutredning, og det vises til detaljert oversikt i vedleggene I og II. Videre skal det etter §8 vurderes om tiltaket har eller kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Videre heter det:

*”§ 9. Opplysninger som skal legges frem av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12*

*For planer etter plan- og bygningsloven skal opplysninger etter denne paragrafen foreligge før oppstartsmøte, jf. plan- og bygningsloven § 12-8. For tiltak etter andre lover skal opplysningene foreligge senest ved søknad om tillatelse. Forslagsstiller skal også selv gjøre en foreløpig vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10. Basert på kjent kunnskap skal det gis en kortfattet beskrivelse av:*

- a) *planen eller tiltaket, tiltakets fysiske egenskaper og lokalisering og eventuelle rivningsarbeider*
- b) *miljøverdier som antas å bli vesentlig berørt og som krever særskilte hensyn*
- c) *planens eller tiltakets forventede vesentlige virkninger som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfall*
- d) *forventede vesentlige virkninger som kan følge av bruken av naturressurser.”*  
([www.lovdatab.no](http://www.lovdatab.no))

I vedlegg I listes det opp ulike tiltak som utløser krav om KU. For boligutbygging gjelder dette pkt 25, der områder som bygges ut i strid med overordnet plan utløser KU. Denne planen er i samsvar med overordnede planer og utløser dermed ikke KU. Videre kan ikke forslagsstiller se at miljøverdier berøres i vesentlig grad da planen ikke legger til rette for omdisponering av grøntstruktur til byggeområder. Det skal ikke etableres virksomhet som genererer ekstraordinære utslipp verken under byggeprosessen eller i fremtidig bruk. Naturressurser vil ikke bli nevneverdig påvirket av denne planen.

Planen vil heller ikke kreve KU ut fra vedlegg II til forskriften, og forslagsstiller konkluderer med at planen kan gjennomføres uten konsekvensutredning iht forskriften.

#### **Fremdrift**

Oppstartsmøte	15.mars 24
Oppstartsvarsel	20.mars 24
Høringsfrist oppstartsvarsel	1.mai 24
Utarbeidelse av planen	mai-juni 24
Innsendelse 1.gangsbehandling	1.juni 24
1.gangsbehandling	september 24

Fremdriften er tentativ og vil måtte justeres i henhold til oppstartsmøtet. Fremdrift vil også avhenge av om prosessen kjøres som en endring etter PBL § 12-14.

Kristiansand 08.03.2024

Med vennlig hilsen  
LY Arkitekter AS



Svein Erik Bjorvand