

Søknad om mindre reguleringsendringer etter forenklet prosess, detaljreguleringsplan for Lista Surfing, PlanID 11802

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd søkes her om mindre reguleringsendringer for deler av detaljreguleringsplanen for Lista Surfing, PlanID 11802, vedtatt 4.6.2024.

Bakgrunn

Under arbeid med utvikling av området i ettertid har det vist seg at deler av planen bør endres. Endringene det søkes om gjelder:

- (1) Endret formål fra FTU2 (fritids- og turistformål) til UTL3 (utleiehytter)
- (2) Fjerning av FTU3 (boder) og utvidelse av UTL1-2 (utleiehytter)
- (3) Fjerning av deler av f_GG4 (gangvei i bakkant av utleiehytter i UTL2)
- (4) Økt utnyttelsesgrad og økt tillatt bebygd areal (BYA) i FTU1
- (5) Økt utnyttelsesgrad og økt tillatt bebygd areal (BYA) i UTL1 og UTL3-7 (utleiehytter)
- (6) Endret formulering i rekkefølgebestemmelse knyttet til opparbeidelse av parkeringsplass

Endringer i plankart og bestemmelser

Plankartet foreslås endret 4 plasser:

- benevnelsen FTU2 endres til UTL3
- delområdet FTU3 fjernes og UTL1-2 utvides
- gangveien f_GG4 i bakkant av UTL2 fjernes
- benevnelsene UTL3-7 endres til UTL4-8

Kartutsnitt til venstre er originalplan, mens kartutsnitt til høyre er forslag til revidert plan.



Revidert plankart i pdf og sosi er vedlagt.

Forslag til reviderte reguleringsbestemmelser endret i tråd med punkt 1-6 ovenfor følger også vedlagt.

I det følgende beskrives og vurderes endringene.

(1) Endret formål fra FTU2 (fritids- og turistformål) til UTL3 (utleiehytter)

BAKGRUNN:

Delområde FTU1 og FTU2 er regulert til å serve fellesfunksjoner for hele planrådet og § 4.1.

a) er slik: «Område FTU1-2 skal benyttet til publikumsrettet næring basert på driften av surfesenter, overnatting, fellesfunksjoner og arrangementslokaler».

Det søkes her om å endre formål fra FTU2 (fritids- og turistformål) til UTL3 (utleiehytter). Bakgrunnen er at det vurderes slik at det er mer behov for UTL-areal enn FTU-areal.

VURDERING AV KONSEKVENSER:

En slik endring i formål vil kunne fremskynde gjennomføring av planen. Endringen vil også kunne føre til en mer areal-effektiv gjennomføring av planen fordi en større del av planområdet vil kunne bebygges med utleiehytter, istedenfor, med stor sannsynlighet, å bli et ubebyggt FTU-areal.

Det vurderes slik at det er tilstrekkelig med parkeringsplasser i PP1-3 (42 plasser), også med en utvidelse av areal til utleiehytter.

For å sikre at gjenværende delområde FTU1 er stort nok til å kunne etablere fellesfunksjoner for planområdet i (for eksempel, resepsjon, selskapslokale og surfeskole, se § 4.1.a)), foreslår vi nedenfor i punkt 4 en økning i tillatt utnyttelsesgrad og bebygd areal (BYA).

(2) Fjerning av FTU3 (boder) og utvidelse av UTL1-2 (utleiehytter)

BAKGRUNN:

Det søkes om å fjerne delområdet FTU3 (boder) fra plankartet og utvide delområdene UTL1-2 (utleiehytter). Det var opprinnelig tenkt at boder til utleiehytter i UTL1-2 skulle plasseres i FTU3 (i bestemmelsene § 4.1 b er benevnelsen «UTL1-2» feilaktig byttet ut med benevnelsen «FTU1-2»).

I ettertid har det vist seg at behovet for boder utleiehyttene er større enn antatt, og at det er behov for boder til *alle* hyttene og ikke *kun* dem i UTL1-2.

VURDERING AV KONSEKVENSER:

Muligheten til bygging av boder til alle hyttene vil være en stor fordel for eiere av utleiehytter (dvs. hytter kjøpes med utleieklausul i henhold til reguleringsbestemmelse § 5.1) og således kunne fremskynde gjennomføring av detaljreguleringsplanen. De foreslåtte endringene har flere positive konsekvenser:

(1) Det vil være mer praktisk for eiere av utleiehytter dersom boder til lagring av personlige eiendeler (for eksempel, klær, sykler og surfebrett) er integrert i hyttene. Eiere av utleiehyttene kan da enkelt plassere personlige eiendeler i en bod som kan låses, slik at utleien kan foregå enklere.

(2) En utvidelse av UTL1-2 vil skape større fleksibilitet med tanke på størrelse og plassering av utleiehytter (mer om det nedenfor). En utvidelse av UTL1-2 vil også muliggjør bygging av utleiehytter med boder integrert i bygningsmassen.

(3) Visuelt sett vurderes det også slik at er det bedre med boder som del av selve utleiehyttene, enn at boder oppføres separat i egne/eget bygg.

(3) Fjerning av deler av f_GG4 (gangvei i bakkant av utleiehytter i UTL2)

BAKGRUNN:

I eksisterende plan er det regulert inn en gangvei (f_GG4) nord for utleiehyttene i UTL2. Denne gangveien (f_GG4) var tenkt brukt som adkomst til utleiehyttene.

Dersom søknad om fjerning av delområde FTU3 (boder) og utvidelse av delområde UTL1-2 (utleiehytter) blir godkjent, så må denne gangveien flyttes eller fjernes.

Vi foreslår å fjerne denne gangveien fra plankartet, slik at adkomst til utleiehyttene heller kan planlegges i forbindelse med en byggesøknad.

VURDERING AV KONSEKVENSER:

Det vurderes slik at det ikke er hensiktsmessig å fastsette trase for denne gangveien før plassering av hytter i UTL2 er planlagt.

Den foreslåtte endringen om å fjerne denne gangveien fra plankartet vil skape større fleksibilitet når adkomst til utleiehyttene skal planlegges.

(4) Økt utnyttelsesgrad og økt tillatt bebygd areal (BYA) i FTU1

BAKGRUNN:

Delområde FTU1 og FTU2 er regulert til å serve fellesfunksjoner for hele planrådet og § 4.1. a) er slik: «Område FTU1-2 skal benyttet til publikumsrettet næring basert på driften av surfesenter, overnatting, fellesfunksjoner og arrangementslokaler». Utnyttelsesgraden er 70% og det tillates et inntrukket bygg i 2 etg. på 25 kvm (se § 4.1. b).

Ovenfor har vi foreslått er erstatte delområde FTU2 med UTL3 (utleiehytter). For å sikre at delområde FTU1 er stort nok til å kunne etablere slike fellesfunksjoner, foreslår vi en økning i tillatt utnyttelsesgrad fra 70 til 85% og en økning i tillatt bebygd areal (BYA) i 2 etg. fra 25 til 50 kvm.

VURDERING AV KONSEKVENSER:

Forslaget vil sikre at delområdet er stort nok til å kunne etablere fellesfunksjoner for turistanlegget. Det vil kunne øke sannsynligheten for etablering av næringsdrift av ulik slag, for eksempel, surfeskole, servering, arrangementslokale og lignende.

Økningene vurderes ikke å være så store at de vil kunne virke vesentlig mer visuelt sjenerende.

(5) Økt utnyttelsesgrad og økt tillatt bebygd areal (BYA) i UTL1 og UTL3-7 (utleiehytter)

BAKGRUNN:

Som beskrevet ovenfor, antas det at det er gunstig å ha mulighet til å kunne bygge utleiehytter med boder til lagring av personlige eiendeler. Det antas også at det vil være mer attraktivt å ha mulighet til å kunne bygge noe større utleiehytter.

Slik bestemmelsene er nå er det tillatt oppført hytter på maksimalt 65 kvm BYA i UTL1-2, hytter på 35 kvm i UTL3-6 og hytter på 45 kvm i UTL7.

For å skape større fleksibilitet, og for å kunne muliggjør oppføring av noe større utleiehytter med integrerte boder, foreslås det å øke maksimalt tillatt BYA fra 65 til 85 kvm i UTL1-2 og fra henholdsvis 35 kvm (opprinnelige UTL3-6) og 45 kvm (opprinnelige UTL3-6) til 65 kvm i UTL3-8.

Dersom denne endringen med tanke på tillatt BYA godkjennes, vil det også være behov for å øke utnyttelsesgraden i følgende delområder:

- UTL1 økes fra 50% til 60%. Dette delområdet er relativt lite og for å eventuelt få plass til 2 hytter er det behov for en høyere utnyttelsesgrad enn i UTL2 som har en utnyttelsesgrad på 45%.
- UTL3-7 økes fra 25% til 35%.

VURDERING AV KONSEKVENSER:

En økt utnyttelsesgrad og økt tillatt bebygd areal (BYA) i disse delområdene vil gi større fleksibilitet med tanke på markedsmessige tilpasninger. Det antas at det er mer attraktivt med noe større utleiehytter med boder integrert i bygningen.

Med de foreslåtte endringer vil det også fortsatt være mulig å etablere et differensiert utleietilbud med hytter av ulike størrelser i de ulike delområder. Det vil si at utbyggere vil ha større handlingsrom når det skal vurderes hvor store utleiehytter det er behov for.

Det vurderes derfor slik at de foreslåtte endringene vil øke sannsynlighet for gjennomføring av planen.

(5) Endret formulering i rekkefølgebestemmelse § 24 knyttet til opparbeidelse av parkeringsplass

BAKGRUNN:

Slik er rekkefølgebestemmelsen knyttet til opparbeidelse av parkeringsplass nå: «§ 24 f_KV1, GAA2 og f_PP1 skal opparbeides og ferdigstilles før det gis brukstillatelse til utleieenheter i området UTL1 og UTL2». Denne formuleringen sier spesifikt at f_PP1 må opparbeides først dersom det skal gis brukstillatelse til utleieenheter i området UTL1 og UTL2.

VURDERING AV KONSEKVENSER:

Formuleringen «f_PP1» avgrenser opparbeidelse av parkeringsplass til 1 av de 3 like store parkeringsplassene som ligger ved siden av hverandre. Det er ønskelig, og det synes fornuftig, å ikke avgrense slik.

Formuleringen forslås derfor endret slik (endringer i uthevet skrift): «§ 24 f_KV1, GAA2 og **enten f_PP1, f_PP2 eller f_PP3** skal opparbeides og ferdigstilles før det gis brukstillatelse til utleieenheter i området UTL1 og UTL2.»

En slik endring vil gi utbygger større fleksibilitet når vurderinger om hvilken av de 3 p-plassen som er mest hensiktsmessig å opparbeid først.

En slik endring vil ikke påvirke rammene i planen, og det vurderes slik at en slik fleksibilitet vil kunne bidra til økt sannsynlighet for gjennomføring av planen.

Planprosess - innkomne merknader

Agder Fylkeskommune, 25.3.2025

Fylkeskommunedirektøren vurderer at den viktigste endringen er nummer 4, som handler om å øke hvor mye av området FTU1 som kan bygges på. Denne endringen kan ha stor betydning for landskapet på Lista, men det er vanskelig å forstå endringen fullt ut uten å se nærmere illustrasjoner. Det bør derfor lages illustrasjoner av maksimal utnyttelse av området, som kan gi kommunen et godt grunnlag for å vurdere hvordan endringen vil påvirke området.

Forslagsstillers kommentar

Jeg vurderer det slik at den foreslåtte økning i FTU1 er ubetydelig og at det er tilstrekkelig med illustrasjoner i planbeskrivelsens del 6.2 «Landskapsvirkning» (vedlagt, se for eksempel s. 34). Jeg vil også påpeke at den gjeldende områdeplanens bestemmelser 3.04 og 3.08 tillater bebyggelse på 2 etg. i arealer som grenser til planområdet til Lista Surfing. Dette gjelder områdeplanens FTH i sør-vest for planområdet og områdeplanens H1 i øst for planområdet (plankart og bestemmelser for områdeplanen er vedlagt).

Finn Erik Espegren, grunneier 8/27, 31.3.2025

Jeg er eier av bnr 8/27 (Søndre vei 385) sammen med Margrethe K. Espegren. Jeg har følgende bemerkninger:

- Jeg forventer at rekke med grantrær i østre grense mellom Lista Surfing sin tomt og bnr 8/2 beholdes. Det samme gjelder grantrær i den nordlige grensen mellom Lista Surfing sin tomt og bnr 8/1. Dette er trær som skjermer vind og vær. I tillegg skjermer trærne mot uønsket utsikt til hyttene som er planlagt bygd. Behovet for å beholde nevnte trær forsterkes av denne søknaden om mindre reguleringsendring. Særlig viktig er dette i nord og nord-østre del av Lista Surfing sin tomt, der planlagt bebyggelse kommer svært tett på vår tomt. Jeg oppfatter forøvrig at nevnte trær står på tomten til bnr 8/2 og 8/1. Ber kommunen bemerke bevaring av trær som en forutsetning i en eventuell godkjenning av endringen til reguleringsplan.

- Jeg forventer at adkomst til UTL1, UTL2 og øvrige deler av den planlagte utbyggingen skjer utelukkende via veien ned til Haviksanden slik det er planlagt, og at det ikke under noen omstendighet etableres tilkomst fra grusveien som går inn til Åsen. Dette vil i så fall kreve behov for å krysse bnr 8/1 eller bnr 8/2. Jeg ber om at dette legges som en forutsetning for en eventuell godkjenning i kommunen. Dette må også gjelde i anleggsperioden.

Ber om at mine merknader inkluderes i søknaden til kommunen slik at de kan behandles av de som godkjenner endringen.

På forhånd takk.

Forslagsstillers kommentar

Søknaden vedrører ikke svartlistet sitkagran i eller utenfor planområdet (8/1 og 8/2), og heller ikke ny adkomst til planområdet.

Oppsummering

På bakgrunn av gjennomgang ovenfor vurderes reguleringsendringene å være av mindre vesentlig karakter og anses ikke å gå utover hoveddrammene i gjeldende plan eller ha vesentlige virkninger for verken miljø eller samfunn.

Videre vil de foreslåtte endringene øke sannsynlighet for gjennomføring av detaljreguleringsplanen og således også sannsynligheten for etablering av flere arbeidsplasser med alle ringvirkninger dette medfører.

Med hilsen

Lista Surfing v/Per Christian Brodschöll

Tlf 954 555 44

E-post per@listasurfing.no

Vedlegg:

Fullmakt fra styreleder i Hanangermona Grunneierlag SA, datert 19.2.2025

Plankart (datert 23.2.2024)

Revidert plankart (i pdf og sosi-format)

Original bestemmelser (sist revidert 4.6.2024)

Forslag til reviderte bestemmelser

Reviderte bestemmelser

Planbeskrivelse dater 16.2.2024

Plankart, områderegulering Hanangermona Turistanlegg

Bestemmelser for områderegulering Hanangermona Turistanlegg

Kvitteringer, varsling av endring x 2

Innkomne merknader x 2