

Planinitiativ Detaljregulering del av Sørlandet feriesenter

Generell informasjon:

Kontaktinformasjon oppdragsgiver	Sørlandet Feriesenter AS v/Mads Henrik Sandnes Tlf: 48323092 e-post: sorferie@online.no
Kontaktinformasjon konsulent	Stærk & co as v/Kristine Pedersen-Rise Tlf.: 976 37 823 e-post: kpr@staerk.no
Forslag til navn på plan	Detaljregulering for del av Sørlandet Feriesenter

PREMISSER OG REDEGJØRELSE FOR PLANARBEIDET IHT. FORSKRIFT OM BEHANDLING AV PRIVATE FORSLAG TIL DETALJREGULERING ETTER PBL, JF. FORSKRIFTENS § 1.

1. Bakgrunn

Sørlandet Feriesenter AS har behov for større arealer til campingdrift, og kjøpte eiendommen i 2020. Sørlandet Feriesenter AS fikk konsesjon til dette med formålet å utvide campingdriften. På arealene som nå skal reguleres er det gitt dispensasjon til midlertidig campingdrift i 3 år, ut 2023 sesongen, med krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan for permanent drift på de aktuelle områdene. Sørlandet Feriesenter AS en viktig aktør for reiseliv og næringsliv.

2. Oversiktskart

Området er lokalisert på Sandnes i Risør kommune. Se fig. 1.



Fig. 1. Oversiktskart.

3. Formålet med planen.

Formålet med planleggingen er å tilrettelegge for utvidelse av campingplassen.

4. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet.

Forslag til planavgrensning vises i fig. 2. Forslag til kunngjøringskart ligger også vedlagt.



Fig. 2. Forslag planavgrensning.

Planområdet er på ~27 daa. Planen berører hele eller deler av følgende gnr/bnr: 5/5, 5/48, 5/67, 5/267 og 601/1.

En gjennomføring av ønsket regulering vil endre opplevelsen av jorden på 5/48 periodevis (juli og august) eller på permanent basis ved at det blir campingplass sett fra Åkvågveien og omkringliggende bebyggelse. Planprosessen vil avklare om det fortsatt blir vekselvis jordbruk/camping eller campingplass på heltid. Ved behov vil innsyn til området kunne begrenses med hekk, trær, skjerm eller voll langs åkvågveien dersom det blir camping. Støy og lukt fra jordbruksdrift vil kunne opphøre, men til gjengjeld vil camping kunne avgi støy til omgivelsene.

Dersom det blir gitt tillatelse til å omdisponere dyrket mark til camping, vil matjord/dyrkingsjord kunne bli gjenbrukt i nærområdet for å heve standarden på jord som drives eller kan bli drevet på en rasjonell måte. Denne løsningen vil kunne være med å redusere konfliktnivået når man skal prioritere mellom to viktige næringer. Dersom det blir akseptert å omdisponere det dyrkede arealet på 5/48, vil forslagstiller/tiltakshaver forplikte seg økonomisk til å dekke kostnadene med å sette i stand og utvide det dyrkede arealet i Dalen i enden av Henriks vei, dersom det er ønskelig å benytte dette arealet. Dette jorden henger sammen med et jorden på naboeiendommen som i pr i dag heller ikke blir brukt. Nylig er også skogsbilveien Henriksvei blitt kraftig oppgradert.

5. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.

Det planlegges i hovedsak regulert areal til Campingplass og fritids- og turistformål. Det skal legges til rette for etablering av campingplass med servicebygg og oppstillingsplasser for bobiler, campingvogner og telt. Areal regulert til fritidsbebyggelse i gjeldende plan videreføres. I tillegg vil det settes av areal til eksisterende lager og parkering.

6. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Byggehøyder og utbyggingsvolum avklares i planprosessen, men arealet som avsettes til oppstillingsplasser på jordet, skal i hovedsak ikke bebygges med permanente bygg (spikertelt, hytter ol.), men det vil være aktuelt med bygg for sanitæranlegg og faste installasjoner i grunnen (strøm, vann ol.).

7. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Tiltakene planlegges etter TEK17. Atkomst planlegges etter kommunal veinorm og Statens vegvesens håndbok N100.

8. Tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser

Største delen av planområdet er et jorde (i underkant av 13 daa) som i dag er i bruk til grasproduksjon deler av året og benyttes til camping etter at det er gjennomført 1. slått. Resterende arealer innenfor planområde er et bolighus, lagerbygg, parkering og adkomstvei, samt skogsmark. Jordet i planområdet henger sammen med ca. 3 daa dyrket mark på 5/6. Den dyrkede marka er til sammen 16 daa og drives av samme foretak.

9. Forholdet til kommuneplan, gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, pågående planarbeid mv.

Planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til LNF-område, LNF-spredd boligbebyggelse og til nåværende fritidsbebyggelse. Se fig. 3.

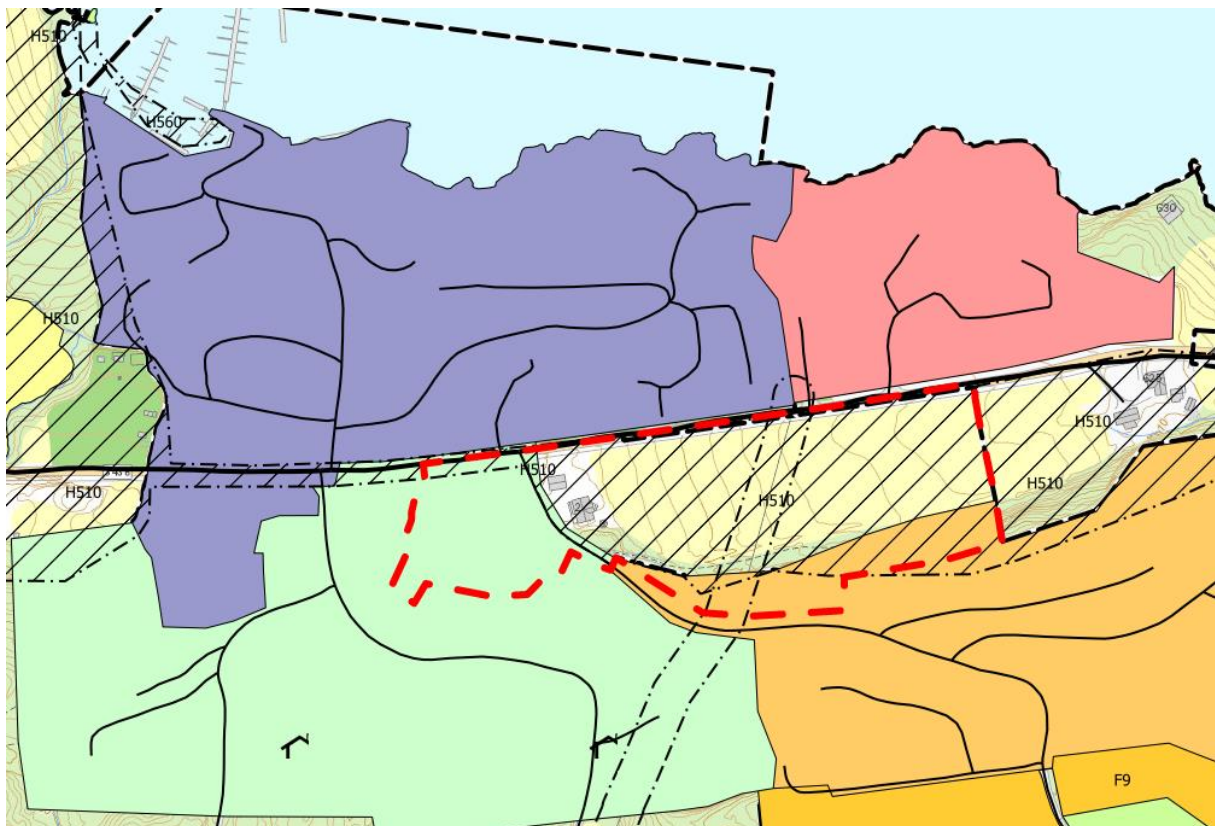


Fig. 3. Utsnitt kommuneplanens arealdel. Foreslått plangrense er vist med rød stiplet strek. .

Deler av området er regulert i gjeldende reguleringsplan «Sandnes – Mæland, gnr 5 bnr 10, 48 m.fl» planid 2009002. Området er regulert til LNF-område og fritidsboliger.

Andre planer som planområdet overlapper er;

- Flatereguleringsplan for Hope -Sandnes, planid: 1978001, ikraft 19.01.1978
- Reguleringsplan for Sandnes gnr 5 bnr 5, planid: 1986001, ikraft 08.04.1986

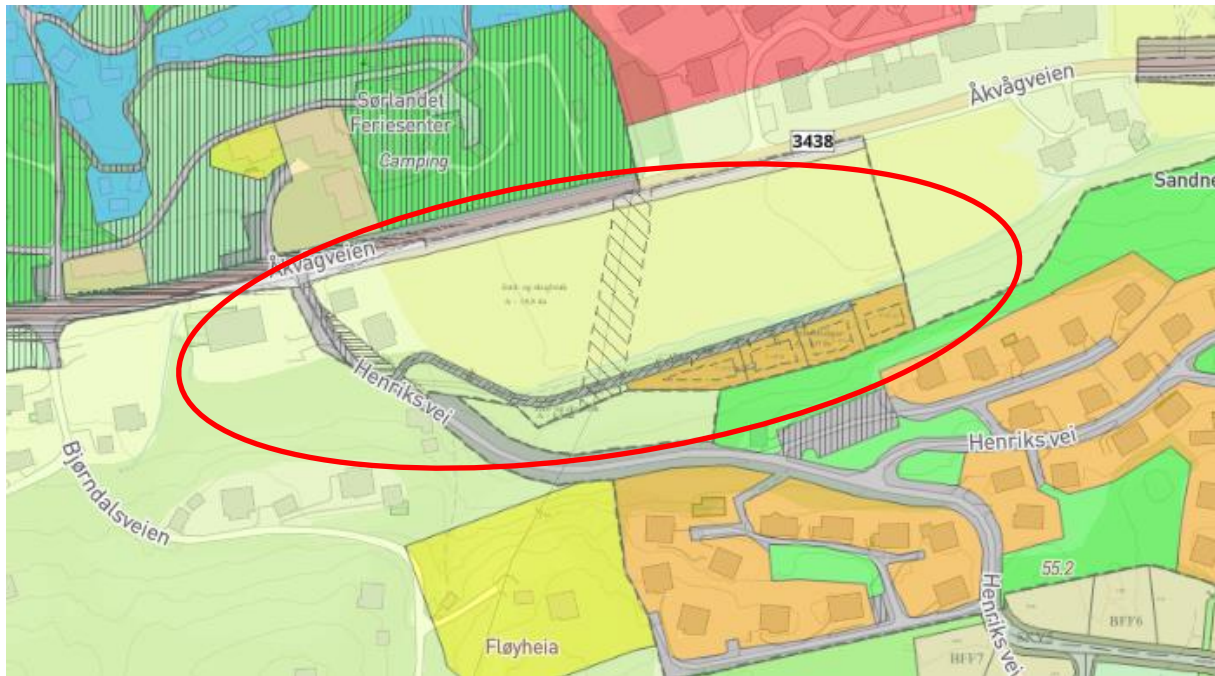


Fig. 4. Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner i området.

10. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Det vil bli gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som en del av planprosessen. Følgende tema må vurderes spesielt:

Støy

Deler av området ligger innenfor gul støysone i Statens vegvesens støysonekart

Solforhold

Området har gode solforhold.

Barn og unge, nærmiljø

Området er i bruk av barn og unge i periodene det driftes som campingareal. Ellers er ikke området i bruk av barn og unge i dag.

Landbruk

Omdisponering av landbruksjord er omstridt. Som omtalt i kapittel 4 vil tiltakshaver/utbygger sette i stand tilsvarende areal og utvide annen dyrket mark på eiendommen/naboeiendommen for å kompensere for tap av dyrkningsmark. I dag drives jorda der det planlegges camping, mens dyrkningsarealet i Dalen ligger brakk. I fremtiden vil dyrkningsareal i Dalen, eventuelt sammen med nabo-eiendom, kunne være i drift, mens jordet i planområdet er disponert til camping. Camping, uten fysisk nedbygging med varige konstruksjoner, er en mild form for omdisponering av dyrket mark og kan og være reversibel. Dyrkningsarealet og potensialet i Dalen er tilsvarende i areal som arealet hvor det er camping.

Konsekvenser for alle aktuelle tema vil bli utredet og beskrevet i planbeskrivelsen.

11. Hvordan samfunnssikkerheten skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det vil bli gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som en del av planprosessen.

12. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesser som skal varsles om planoppstart.

Aktuelle offentlige organer og andre interesser avklares på bakgrunn av høringsliste som normalt oversendes fra kommunen. Statens vegvesen, Statsforvalteren i Agder og Agder fylkeskommune er offentlige organ som alltid får kunngjøringen, i tillegg til naboer og andre berørte grunneiere/naboer og evt. velforening i området.

13. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte.

Planarbeidet vil følge de vanlige prosesser for private detaljreguleringsplaner, jf. pbl kap. 12, herunder aktuelle forskrifter som forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven. Planprosessen vil starte med oppstartsmøte med kommunen, og deretter kunngjøring om oppstart av planarbeid. Dersom det er ønskelig, stiller en gjerne opp på regionalt planforum møte. Dersom kommunen, eller andre parter ber om informasjonsmøte i fbm. kunngjøringen, eller senere faser i planprosessen stiller gjerne tiltakshaver og konsulent opp på slikt møte. Tilsvarende stiller en gjerne opp på møte i regionalt planforum i fbm det offentlige ettersynet. Ved behov vil det bli avtalt møter med administrasjonen i kommunen under utarbeidelse av planen. Det vil være ønskelig med et møte med planavdelingen ifbm. innsending av planen til 1. gangs behandling.

14. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil bli ivaretatt.

Planen og tiltaket er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger. Planen kommer ikke inn under forskriftens §§ 6 og 7 om planer som alltid skal konsekvensutredes.

Planen faller inn under § 8 jf. forskriftens vedlegg II om planer og tiltak som skal vurderes nærmere. Kriterier for om planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn følger av forskriftens § 10.

Planlagt camping vurderes å kunne få vesentlige virkninger for miljø og samfunn i forhold til utløsningskriteriene i forskriftens § 10, da største delen av planområdet i dag består av landbruksjord som skal benyttes til annet formål.

Planen vurderes å berøre/komme i konflikt med punktene i § 10 annet ledd i forskrift om konsekvensutredning, og det vurderes å være behov for konsekvensutredning uten planprogram.

15. Oppsummering og konklusjon

For å kunne videreutvikle Sørlandet Feriesenter AS som turistdestinasjon og viktig næringslivsaktør, er det et stort behov for å utvide arealene. Eneste mulighet for utvidelse campingkapasiteten er å ta i bruk dette aktuelle jordet, da omkringliggende arealer allerede er utbygd til andre formål.

Negative konsekvenser for jordbruk vil bli søkt avbøtet med at annen dyrkningsjord og område med dyrkningspotensiale i Dalen blir oppgradert og utvidet, slik at totalt landbruksareal/dyrkningsareal blir større enn det er pr i dag.

Konsekvensene av planen vurderes samlet sett som positive. *På denne bakgrunn ønsker en å sette i gang med planarbeid med de formål som fremkommer av planinitiativet.*

Arendal,09.09.2022

Kristine Pedersen-Rise
Kristine Pedersen-Rise
Arealplanlegger