

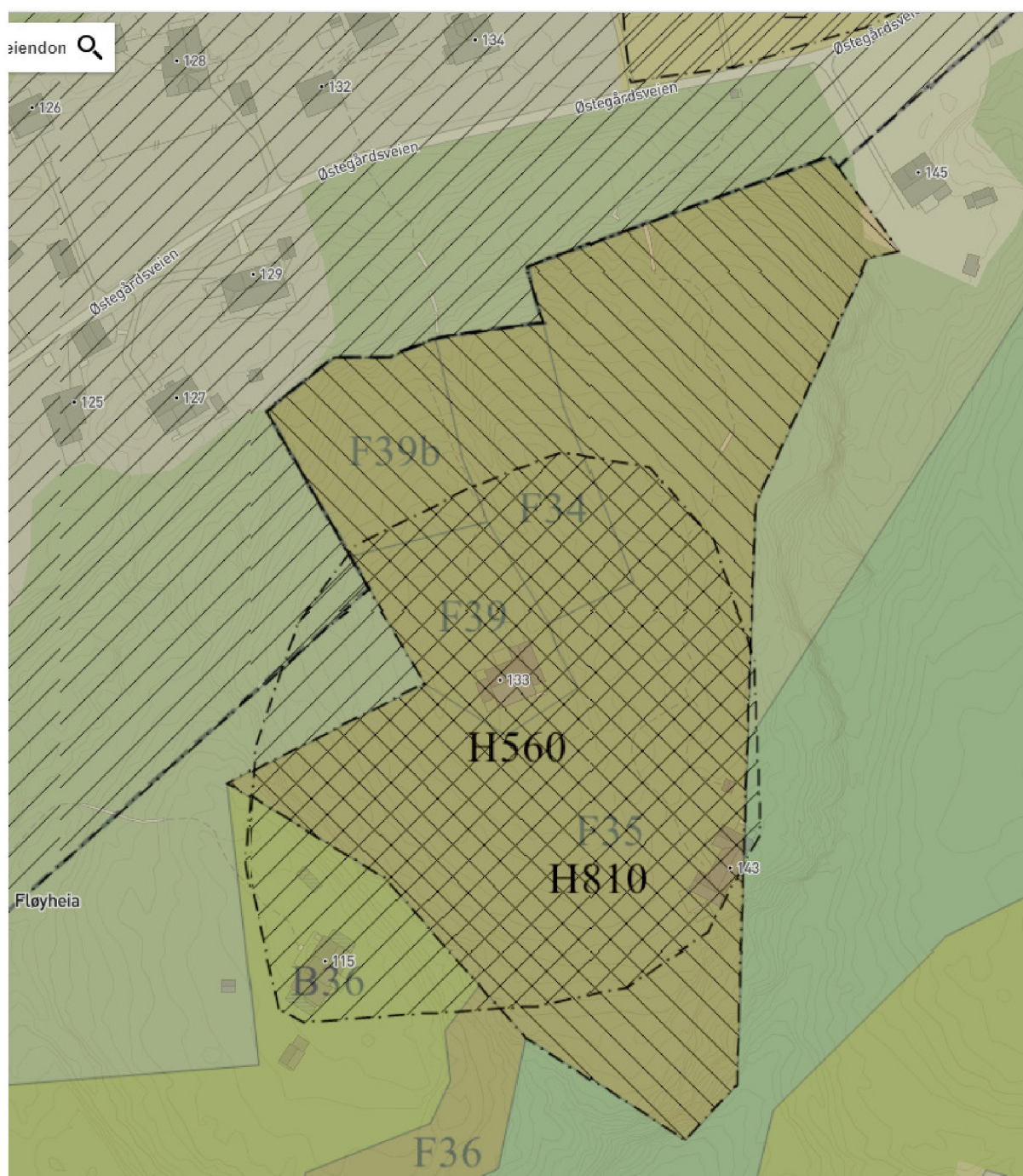
NOTAT - INNSPILL TIL OPPSTARTSMØTE

DETALJREGULERING, BOLIG OG FRITIDSBOLIGER, FLAUBERG, VESTRE SANDØYA

Det vises til avtale om oppstartsmøte den 9/10 2017 kl. 9.00, kfr. e-post datert 20. ds., og til krav om forhåndsinformasjon.

Dagens planstatus:

Området er i Kommuneplanens arealdel og kommuneplanen for kystområdenes byggeområder, avsatt til hhv. fritidsbebyggelse og boligbebyggelse med en innlagt hensynssone landskap i deler av området.



I kommuneplanen er det krav om felles planlegging av utbyggingsområdene på Flauberg (fritidsbebyggelse). Etter avklaringer grunneierne imellom ønsker følgende eiendommer nå å være med på utarbeidelse av felles reguleringsplan:

- Gnr/bnr. 78/276,277,278 tilh. Ole Chr. Nodland (F 35)
- “ 78/256 tilh. Anita Mendelsohn Ytrehus (F 34)
- “ 78/227,306 tilh. Bård, Håvard og Roald Nilsen (F 35).

Presentasjon av tiltaket/planområdet.

Det ønskes oppført 7 – 12 fritidsboliger, 1 helårsbolig, en felles bygning med boder til fritidsboligene (i byggeområde for boliger), samt felles gangvei, med vann, avløp og kabelgrøft for strøm og fiber. Deler av eksisterende lav- og høyspentanlegg ønskes lagt i bakken i den nevnte felles kabelgrøfta. Det vil bli dokumentert tilstrekkelig antall parkerings- og båtplasser på landsiden og på Sandøya.

Tomt tilhørende Ytrehus er en del av en gammel hytteplan (på 60-tallet). En tomtedelingsplan var utgangspunkt for salg av 5 stk. tomter, hvorav denne er en av disse.

Nodlands 3 tomter var også tidligere godkjente hyttetomter (først på 70-tallet). Pga. diverse problemer ble kun en av disse bebygd. Denne saken tas derfor nå opp igjen i forbindelse med generasjonsskifte.

Det samme gjelder for Nilsens 4 omsøkte tomter. Eiendommen er nylig overdradd til familiens 3 barn.

Vedlagt følger en kartskeisse der foreløpige hytteplasseringer er skissert. Detaljer vedr. grenser m.v. vurderes senere når bl.a. veg- og VA-tracè er fastlagt.

På samme kart er også planens avgrensning vist.

Firma Stærk og Co, Avd. Vegårshei er planens konsulent. Kontaktperson for grunneierne/forslagstiller er Helge Nilsen, Djuptjennveien 9, 4985 Vegårshei.

Dagens situasjon.

Området ligger dels i skrånende terreng og dels oppå en høyde. Det er to stier med trapper opp til området i dag. Det er 2 eksisterende fritidsboliger oppå platået/heia. Det ligger felles vann og avløp på både nordsiden og sørsiden av området. I området er det mer en vanlig mye kabler i luftstrekke på kryss og tvers (Høy-/lavspent og telekommunikasjon). Dels gamle og dels nye anlegg.

Området er krevende å utbygge. Bratt adkomst, mye fjell samt kryssing av høy- og lavspentlinjer i området. Dette vil kunne legge føringer på planløsningen sammen med landskapsensyn.

Søker er ikke kjent med at det finnes kulturminner i området. Det er ikke registrert noe allmenn friluftsbuk her.

Det vises for øvrig til kommunens egne omtaler og vurderinger av området, utført i forbindelse med konsekvensutredning av forslagstillernes ønskede tiltak når kommuneplanen ble utarbeidet.

Forhold til gjeldende kommuneplan/regionale og statlige føringer.

Området ligger i sin helhet utenfor 100-meters beltet til sjø. Forhold til kommune- og kommunedelplan er ellers omtalt over.

Hovedinnhold i planen.

Planlegge 1 ny boligtomt, 7-12 tomter for fritidsboliger, ett felles område for oppføring av boder, alt med tilhørende adkomst. Viktige grøntområder eller hensyn til slike, vil bli regulert og fulgt opp i/med bestemmelser til planen.

Planområdet er tidligere bebygget med 2 hytter med hjemmel i eldre reguleringsplan. Noe av den planlagte bebyggelsen vil kunne fremstå som fortetting mellom /inntil eksisterende.

Planarbeidet er initiert som følge av eiendomsskifte.

Alle enheter i planområdet blir tilkopleet felles/offentlig veg- og VA-anlegg.

Virkninger av planen.

Planen er en naturlig oppfølging av arealbruk kommune(del)plan hjemler. Ut fra dagens situasjon mtp. offentlighetens bruk av området, kan vi ikke se noen negativ konsekvens.

Landskapshensyn vil bli vurdert i planprosessen og hensyntatt ved utforming av planen. Det landskapshensynet som er mest aktuelt i området er fjernvirkning. Med unntak av planlagt bolig er det liten /ingen innsyn til området for fritidsbebyggelse fra allment ferdselsområde/vegsystemet på Øya. Men, det er innsyn til deler av området fra indre farled og fra havet utenfor Sandøya.

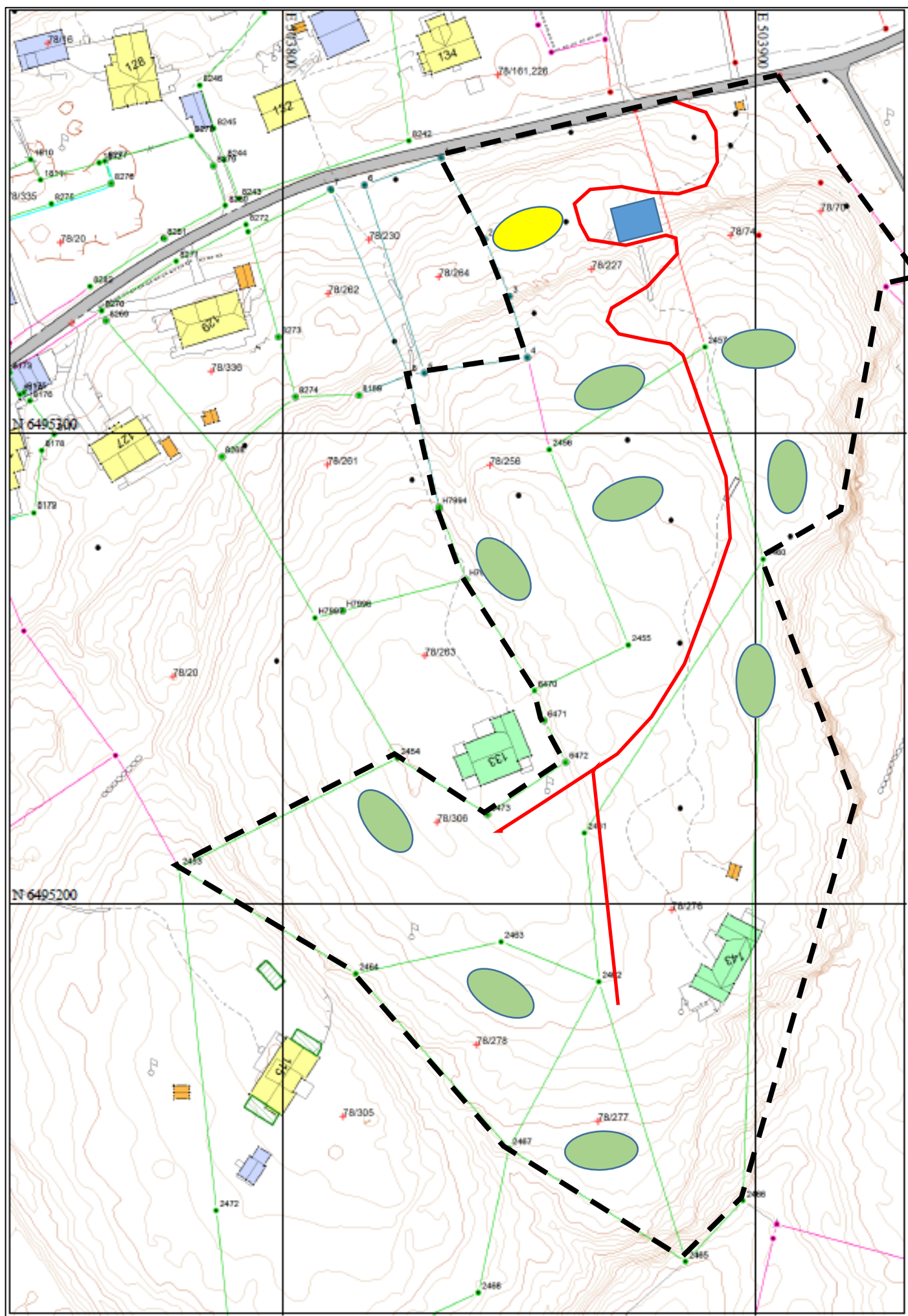
Utbygging kan få positive ringvirkninger for bruk/etterspørsel av lokal tjenesteyting og være med å trygge grunnlaget for ulike næringsvirksomheter og felles tjenesteyting.



Med hilsen
Erling I. Aas
Mob. 915 47 813
eia@staerk.no
Stærk & Co. a.s.
Havnegaten 1, 4836 Arendal
www.staerk.no

Vedlegg:

- Arealbruksskisse med forslag til planavgrensning.



Planlagt fritidsbolig



Planlagt bolig



Planlagt felles bod



Planlagt adkomst



Plangrense

