



Deres dato:
Deres ref:

Vår dato: 17.12.2024
Vår ref: 24/2414-7 Oppgis ved svar.

Saksbehandler: Ida Haraldseid Gramstad
Avdeling: Planavdelingen

Varsel om forslag til endring av reguleringsplan for Brekkestøsletta planID: 20082002 etter pbl. 12-14 andre ledd.

Administrasjonens faglige vurdering

Her er administrasjonen i Lillesand kommune sin planfaglige vurdering av foreslått endring av detaljregulering for Brekkestøsletta. Vurderingen er gjort opp mot kravene for å kunne gjennomføre en planendring etter en forenkla prosess.

Bakgrunn for planendringen

Trollvegg – Arkitektur, Interiør og Plan foreslår, på vegne av Terje Bjørlykke og Eivind Kristiansen, å endre detaljregulering for Brekkestøsletta, planid: 20082002. Bakgrunnen for planendringen er at gjeldene reguleringsplan har plankrav for boligutbygging i noen av feltene. Dette har kommet inn da planen ble utarbeidet etter gammelt lovverk og vedtatt etter dagens plan og bygningslov.

Bjørlykke og Kristiansen ønsker å dele fra to tomter for å etablere en ny bolig og regulere området rundt dagens hus. Området mellom bebyggelsen og Justøyveien er i dag dyrka mark og det foreslås å regulere det fra bolig til landbruksareal.

Administrasjonens faglige vurdering

1. Gjennomføringen av planen

Endringen skal ikke gjøre det vanskeligere å gjennomføre resten av planen.

Endringen gjør at man ikke kan bygge ut landbruksarealet til bolig. Dette arealet er i dag i utgangspunktet utfordrende å bygge ut, grunnet marka er våt. Jordene på utsiden av planområdet er foreslått transformert til våtmarksområde. Det er gjort grep for at man skal sikre adkomst til feltene bak med å regulere inn adkomstvei gjennom B9.

Foreslått endring fører til at det blir redusert område regulert til boligformål, men som nevnt ovenfor er det på et våtmarksområdet som uansett i liten grad ville bli utbygget til boliger. Planendringen vurderes ellers til å ikke være til hinder for å bygge ut de resterende boligarealene og går ikke utover gjennomføringen av planen.

2. Hovedrammene i planen

Hovedformålet med planen er å bygge boliger. Hensikten var å få inn en mer konsentrert utnyttelse av arealene innenfor de detaljregulerte feltene i planen. Områdene B7 og B8 er den nåværende bebyggelsen, der det ble satt av til bolig slik at grunneierne får en framtidig mulighet til å fradele noen få tomter. Det er en slik fradeling som nå ønskes innen deler av B8.

Det vurderes til at man er innen hovedrammene i planen med å skille ut et område innen B8 til ny boligbebyggelse og man går dermed ikke utover hovedrammene i planen.

3. Hensynet til viktige natur- og friluftsområder

Endringen vil sikre at en større del av planområdet ikke bygges ned. Området foreslått til landbruksformål, som brukes til dette i dag, vil bevares. Man reduserer ikke noen arealer regulert til natur eller friluftsområder. Man er tett på Brekkestø og turstier på Justøya. Området vil fremstå som mindre privatisert å ferdes langs som jorde sammenliknet med bolig.

Man vil med planendringen ikke påvirke viktige natur- og friluftsområder på en negativ måte.

Generell vurdering i forhold til overordnede planer

Reguleringen for Brekkestøslatta er, slik den er i dag, i tråd med overordna prinsipper for arealplanlegging satt i kommunes samfunnsdel. Det er boligvekst ved eksisterende tettstedsstruktur der man legger opp til konsentrert bebyggelse for deler av planen. Man bevarer det historiske Brekkestø samtidig som man får vekst.

I kommuneplanens arealdel er hele området avsatt til boligbebyggelse. Området ble med revideringen av kommuneplanens arealdel beholdt som boligbebyggelse grunnet det er regulert til bolig. Hadde dette arealet blitt vurdert som et nytt boligområde i dag ville man sannsynligvis ikke tatt inn jordbruksarealene som boligformål. Det er et tydelig prinsipp i samfunnsdelen om å verne landbruksarealene og ikke bygge ned fulldyrka mark. Flere byggeområder ble i revideringen av kommuneplanen enten tatt ut eller begrenset for å sikre jordbruksarealene vi har i Lillesand.

Justøya er det ikke definert som et av de prioriterte områdene for boligbebyggelse. Infrastrukturen legger klare begrensinger for videre boligbebyggelse på Justøya. I forhold til demografiske utfordringer er det få eller ingen tilbud innen gåavstand fra området, utenom sommersesongen.

Det er i detaljreguleringsplanen for området satt krav om detaljregulering. Dette er ikke noe man kan gjøre etter ny plan og bygningslov. Dette har skjedd grunnet planarbeidet ble gjort ved skiftet til dagen plan og bygningslov. Detaljene som skal

avklares i en detaljplan vurderes som tilstrekkelig innarbeidet i forslag til endring. Dagens bygningsmasse beholdes, mens føringene som gjelder for feltet blir gjeldene for ny bebyggelse. Det settes krav til tilgjengelig boenhet.

Det er i endringsbeskrivelsen blitt gjort vurderinger opp mot mulig verneverdi for dagens bygningsmasse. Det er ved kommunikasjon med fylkeskommunen kommet frem at huset ikke har en nasjonal eller regional verdi. Ut fra forslagstillers vurdering kan ikke heller administrasjonen se grunnlag for å gjøre spesielle vernetiltak i reguleringsplanen.

Man har vurdert her at hensynet til landbruksarealer og utfordringene man vil ha med å bygge ut på jordene taler for planendringen. Samt at utvidelse med boenhet innen B8 er i tråd med planens intensjon for området.

Konklusjon

Administrasjonens planfaglige vurdering er at vilkårene for endring etter pbl § 12-14 andre ledd foreløpig er oppfylt og at endring kan prøves gjennomført etter forenklet prosess jf. pbl § 12-14 andre ledd. Dersom endringen har nevneverdige negative konsekvenser for noen berørte parter eller interesser, vil endringen vurderes gjennomført etter ordinær planprosess.