

WSP NORGE AS

PLANINITIATIV

ÅROS, KRISTIANSAND KOMMUNE



PLANINITIATIV

Åros feriesenter

Dato: 16.08.2022, oppdatert 22.09.2022



WSP Norge AS
Fjellgata 6
4612 Kristiansand

<http://www.wsp.com>

KONTAKTPERSONER

Kristian Herlofsen
Eier av Åros feriesenter
Tlf: 92265442

Maarten Nandrup Stallemo
Prosjektleder
Tlf: 916 27176

Maarten.stallemo@wsp.com

INNHold

1.	FORMÅLET MED PLANEN	4	
2.	PLANOMRÅDET OG VIRKNINGER UTENFOR PLANOMRÅDET	5	
3.	PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK	5	
4.	UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER	9	
5.	FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET	10	
6.	TILTAKETS VIRKNING OG TILPASNING TIL LANDSKAP OG OMGIVELSER	10	
7.	FORHOLD TIL KOMMUNEPLAN OG ANDRE PLANER	11	
8.	VURDERING OM KONSEKVENsutREDNING	11	
9.	VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET	12	
10.	SAMFUNNSSIKKERHET	12	
11.	INTERESSEntER	12	
12.	PROSESS	12	
13.	OVERORDNET FREMDRIFT (DERSOM DET KREVES FULL PLANENDRING)	13	
14.	ANNET	13	

Planinitiativet er utarbeidet i henhold til forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

Utvikler: Åros Feriesenter AS

Plankonsulent: WSP Norge AS

Sted: Kristiansand

Dato: 16.08.2022, oppdatert 22.09.2022

Fra	Til	Info	Firma	v/	E-post
	X		Kristiansand kommune	Plan- og bygg	post.byutvikling@kristiansand.kommune.no
X			WSP Norge AS	Maarten Nandrup Stallemo	Maarten.stallemo@wsp.com
		X	Åros Feriesenter	Kristian Herlofsen	aaos@aaros.no

WSP Norge AS ber på vegne av utvikler om et oppstartsmøte for detaljregulering av Åros ferienesenter. Det er ønskelig at planen kan behandles som en mindre endring av gjeldende detaljreguleringsplan for Åros ferienesenter planID:20101125.

1. FORMÅLET MED PLANEN

Formålet med planendringen er å utvikle Åros Feriesenter til Sør-Norges mest foretrukne feriedestinasjon. For å kunne gjennomføre denne satsingen må området moderniseres, og man ser behov for å gjøre enkelte endringer i gjeldende detaljreguleringsplan.

Åros ferienesenter har vært eid av familien Herlofsen siden 1970. Siden den gang har turismen, forventninger og måten man ferierer på endret seg. Selv om det er gjort enkelte investeringer opp igjennom årene, ser man nå et behov for å modernisere og utvikle området ytterligere. Det er ønskelig å tilrettelegge for nye og attraktive ferieboliger, resort med gode fasiliteter, og et hotell der man kan holde kurs, konferanse med spa. Gjestehavn og mulighet for camping videreføres, sammen med mulighet for dagligvareutsalg på sommeren. Det er ønskelig å legge til rette for nytt bassengområde med badeland og restaurant/bar. Det hele planlegges med stor gjestekapasitet i bilfrie omgivelser. Store friområder og naturomgivelser bevares som de er.



Figur 2: viser planlagt situasjonsplan

I gjeldende detaljreguleringsplan er det avsatt ulike delområder. Disse videreføres, med følgende forslag til endringer:

H2 – Ferieboliger

- Vei i eksisterende reguleringsplan opprettholdes, men får karakter som strandpromenade
- På 1 og 2. rekke fra strand ligger små strandhus/bungalows på 30-40m², delvis plassert i sand.
- 3.rekke består av lave atriumshytter med plass til større familie
- Godt plassert bak atriumshytter er det foreslått 1,5-2 etasjers hytte med plass til 1 og 2 familier
- Samtlige enheter har gode solforhold og sikt mot sjø
- Noe felles parkering mot vei i nord



H2 – Ferieboliger

- Vei i eksisterende reguleringsplan opprettholdes men får karakter som strandpromenade
- På 1 og 2. rekke fra strand ligger små strandhus/bungalows på 30-40m², delvis plassert i sand.
- 3.rekke består av lave atriumshytter med plass til større familie
- Godt plassert bak atriumshytter er det foreslått 1,5-2 etasjers hytte med plass til 1 og 2 familier
- Samtlige enheter har gode solforhold og sikt mot sjø
- Noe felles parkering mot vei i nord



H3 – Ferieboliger og parkeringskjeller

- Ferieboliger med privat hage og solplass, ca 70m²
- Ferieboliger, 1-2 etg i rekke ut mot vei i nord, bygges over p-kjeller under terreng. Rekke bygges tett for å fungere som støyskjerm for øvrig bebyggelse.
- P-kjeller med 130 p-plasser + 44 på terreng, alle boliger skal parkere i kjeller, plasser på terreng kan benyttes av gjester.
- Flere soner for lek mellom bebyggelsen



B1 – Bobil og camping

- 50 bobil/campingplasser



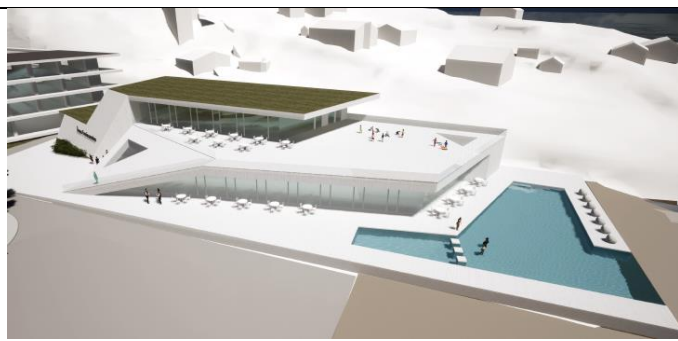
HB3 – F Terrassert blokkbebyggelse med ferieleiligheter

- Hotell/ferieleiligheter med rom og leiligheter i ulike størrelser
- Tilknyttet kurs- og konferansesenter med spa, badeanlegg og servering
- Terrassert mot nordvest, avtrappende høyder mot sørvest
- Parkeringshus på gateplan mot fjell i sørøst, innkjøring ved BUH
- Samtlige boenheter solrike og med utsikt



HB1 og 2 – G Kurs og konferansesenter

- Nytt kurs og konferansesenter
- Spa og innendørs basseng
- Utebasseng
- Restaurant
- Takterrasse med servering og aktiviteter



4. UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER

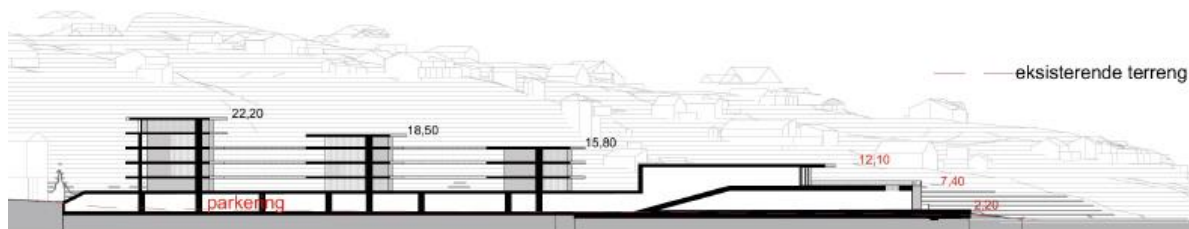
For H3 skal gesims og mønehøyde for bakerste rekke til økes til GH+5m MH +7,5. Dette er for å kunne etablere ferieleiligheter som fungerer delvis som støyskjerm mot veien og danner tun innenfor feriesenteret. Området får da en egen avgrensning. Hensynssone høyspent revideres, ettersom luftspenn nå ligger i bakken.

For H2, vil gesims og mønehøyde for bakerste rekke økes til GH +5 og MH + 7,5. Området vil få egen avgrensning.

Innfor HB1 legges parkering under terreng og høydene økes til MH 7,5. Det foreslås også å endre takform.

HB2 - Endre takform, endre gesimshøyde til +12,2m dette er en reduksjon fra c +14), Det er behov for å justere formålsgrænse mellom HB2 og HB3 internt. Disse områdene har samme formål, så det er kun avgrensninga mellom HB2 og HB3 som endres.

For HB3 skal parkering etableres under terreng, eventuelt må det reguleres høyere utnyttelse BRA for å etablere tilstrekkelige parkeringsplasser. Bestemmelsene om trapping av bebyggelse skjerpes for dette området.



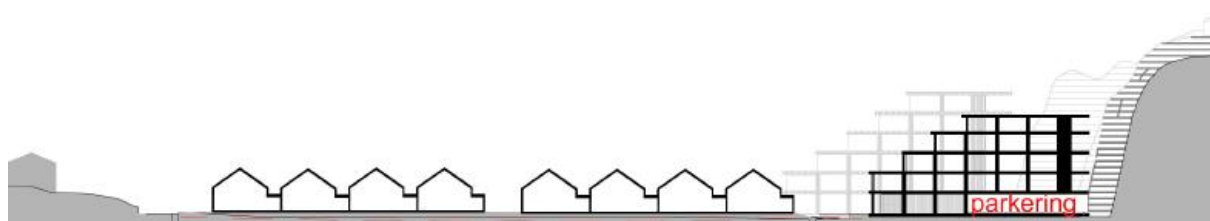
Figur 3: viser snitt og trapping av bebyggelse for HB1, HB2 og HB3.

5. FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

Endringene som foreslåes i planen er små, men vil gi store fordeler for stedets funksjonelle og miljømessige kvalitet. Hovedgrepet med å få bort trafikk og parkering på bakkeplan vil gi et bedre miljø for ferierende gjester og trygghet for barnefamilier. Samtidig har det en miljøeffekt generelt ettersom man heller velger å gå fremfor å ta bilen dersom parkeringsplassen er et stykke fra hytta. Med oppgradering og moderne anlegg vil dette også medføre mer effektiv drift og bedre energiløsninger. Hovedformålet som feriesenter opprettholdes, men tilpasses flere brukergrupper og markedet i turistnæringen.

6. TILTAKETS VIRKNING OG TILPASNING TIL LANDSKAP OG OMGIVELSER

Endringene som foreslåes vil gi få virkninger for landskap og omgivelser, sammenliknet hvis man bygget ut etter gjeldende plan. Det foreslåes økt mønehøyde på enkelte steder for å skjerme øvrig bebyggelse mot støy og støv fra veien, og danne hyggelige tun. Dette vil ikke gi negative virkninger eller konsekvenser for øvrig bebyggelse rundt feriesenteret. Endringene som foreslåes og slik forslaget er illustrert, viser dette en helhetlig utforming, trapping av bebyggelse og bedre tilpassing til landskap og omgivelser enn gjeldende plan. I områdene der det legges opp til blokkbebyggelse, reduseres høyden.



Figur 4: viser foreslått snitt av bebyggelsen sett fra sjøen.

7. FORHOLD TIL KOMMUNEPLAN OG ANDRE PLANER

Kommuneplan

Åros feriesenter er i kommuneplanens arealdel avsatt til næringsformål. Endringene som søkes er i samsvar med kommuneplanens arealdel og kommuneplanens samfunnsdel.

Gjeldende detaljreguleringsplan

Området ble detaljregulert i 2010, planID: 20101125. Planen regulerer områder for utleiehytter/leiligheter, hotell, bevertning, friområder, badeområde, småbåthavn mm. detaljreguleringsplanen er delt inn i flere felt.

Det er godkjent mindre endring av planen knyttet til felt H4 om endring av høyder, garasjer og utnyttelsesgrad. Dette området eies av annen utvikler.

Det ble godkjent reguleringsendring for småbåthavn i 2021 om å øke antall plasser.

Det ble lagt inn en utleieklausul for hele området i 2011.

Endringene er i samsvar med formålene i gjeldende detaljreguleringsplan.

Endringer som søkes:

Endringene som søkes i planen er av mindre karakterer. Mulighetsstudiet er i stor grad basert på gjeldende reguleringsplan.

- Øke gesims/mønehøyde fra 3,1/5,5m til 5,5/7,5 m for deler av H3 og deler av H2.
- Vurdere ny sikringssone for høypent da denne er lagt i bakken.
- Justere avgrensing mellom HB2 og HB3 innenfor samme arealformål
- Redusere mønehøyde fra C+14 til C+12,2
- Åpne for andre takformer.
- Inkludere parkering under bebyggelse i p-kjeller.

8. VURDERING OM KONSEKVENsutREDNING OG MINDRE ENDRINGER

Plan- og bygningsloven § 4-2 stiller krav om konsekvensutredning (KU) ved utarbeiding av reguleringsplaner av en viss størrelse, kostnad eller formål. Hensikten er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir vurdert i planprosessen. Planinitiativet er vurdert i henhold til konsekvensutredningsforskriften og plan- og bygningsloven § 4-2. Det gjøres kun mindre endringer innenfor en allerede godkjent detaljreguleringsplan som ikke vil gi noen endrede konsekvenser. I flere av tilfellene reduseres utbyggingsmulighetene i bestemmelsene. Det er vurdert at planen ikke utløser behov for konsekvensutredning.

For at en plan skal kunne behandles på en forenklet måte, som en mindre endring av planen, må endringene i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jf. plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd. Endring av planen vil ikke påvirke gjennomføring av planen, eller gå ut over hoveddrammene i planen for øvrig. Formålet med endringene er å styrke feriesenteret og legge til rette for videre utvikling av området som en destinasjon. Endringene gjelder i hovedsak mindre justeringer av mønehøyde, takform, bedre tilpassing til landskap og mindre justering av definerte områder innenfor samme formål. Det vil være behov for endringer i plankartet og bestemmelser.

9. VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET

Medvirkning mot naboer er spesielt viktig for videre prosess. Det tilstrebes en god dialog og møter med berørte parter.

10. SAMFUNNSSIKKERHET

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse av gjeldende detaljreguleringsplan. I videre arbeid vil det bli vurdert behov for revidering av denne. Aktuelle temaer i ROS-analysen vil bli innarbeidet i planforslaget.

11. INTERESSETER

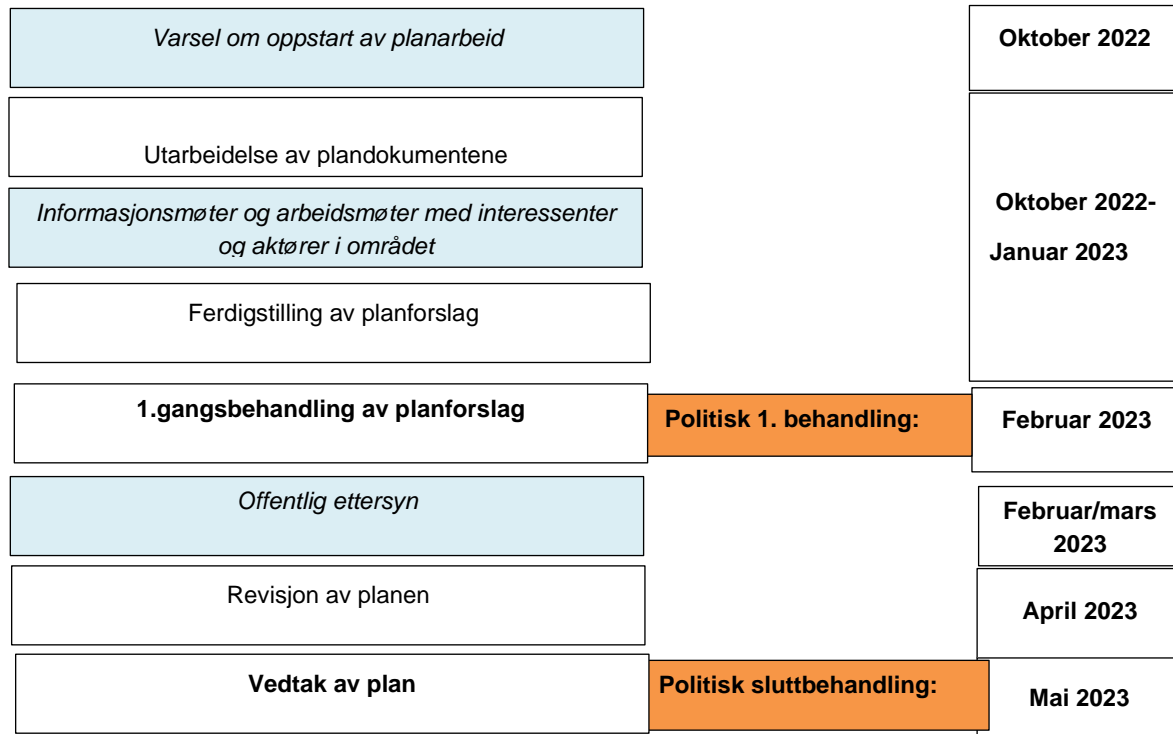
Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart:

- Kristiansand kommune
- Statsforvalteren i Agder
- Agder fylkeskommune
- Statens Vegvesen
- Agder Energi AS/ Agder Energi Varme AS / Agder Energi Nett AS
- Naboer
- Grunneiere innenfor planområdet

12. PROSESS

- Det er ønskelig å ha en tett dialog med Kristiansand kommune i prosessen.
- Det må opprettes dialog med tilgrensende naboer og berørte.
- Prosjektet vil følge plan- og bygningslovens krav til medvirkning.

13. OVERORDNET FREMDRIFT (DERSOM DET KREVES FULL PLANENDRING)



14. ANNET

Temaer som skal beskrives og vurderes spesielt i planarbeidet er: barn og unges interesser, klima/miljø, tilgjengelighet og medvirkning, teknisk infrastruktur (kjøreveier, gangveier, parkering, avfall, etc.) grønnstruktur, friluftsliv, bygningsvolum, landskapsvirkning, terrenginngrep, sol-/skyggevirking.