
Oppdragsgiver:	Sameiene KM1 og KM2 Korshavn og Korshavn Eiendom AS
Oppdrag:	616819_ Reguleringsplan Korshavn Marina
Sak:	Planinitiativ – underlag for forhåndskonferanse
Dato:	14.11.2019
Skrevet av:	Kåre Kalleberg

INNHOOLD

1	Bakgrunn.....	1
2	Planinitiativ.....	1
2.1	Formål.....	1
2.2	Planområde.....	2
2.3	Utbygningsvolum og høyder.....	4
2.4	Endring av formål fra turistanlegg til fritidsbebyggelse.....	4
2.5	Funksjonell og miljømessig kvalitet.....	5
2.6	Landskap.....	6
2.7	Forhold til kommuneplan og reguleringsplan.....	6
2.8	Interesser som berøres.....	6
2.9	Samfunnssikkerhet – ROS analyse.....	6
2.10	Varsling av planen.....	6
2.11	Samarbeid om medvirkning.....	6
2.12	Konsekvensvurdering.....	6

1 BAKGRUNN

Dette notatet danner grunnlaget for forhåndskonferanse for endring av del av reguleringsplan for Revøy Midtre og Ytre vedtatt i 1996. Den nye planen kalles detaljreguleringsplan for «Korshavn Marina».

Planinitiativet er basert på «Forskrift om behandling av private forslag til regulering etter plan- og bygningsloven» av 8.12.2017 og kravene i denne forskriften.

2 PLANINITIATIV

2.1 Formål

Formålet med planarbeidet er å endre gjeldende reguleringsplan med hensyn til følgende punkter:

- Endre formål fra næring/turistanlegg til fritidsbebyggelse for området som er bebygd med ferieboliger/turistanlegg i dag
- Justere plan slik at det er samsvar mellom plan og dagens arealbruk
- Regulere inn boligene ved kapellet til bolig/fritid
- Tilrettelegge for promenade langs sjøen i plankart og bestemmelser
- Framstille godkjent endring av båthavna i plankartet etter endring vedtatt 24.10.2018.
- Vise parkeringsareal i plankartet
- Fastlegge bebyggelse med bruk av BYA.

Oppdragsgivere for planarbeidet er Sameiet Korshavn Marina 1 (KM1), sameiet Korshavn Marina 2 (KM2) og Korshavn Eiendom AS på gnr/bnr 6/1.

I tillegg vil følgende eiendommer inngå i planområdet:

Korshavn Eff: gnr/bnr 6/42, 108,139

Vest Agder Fylkeskommune: 6/140

Lyngdal kommune: 6/26 samt kapellet

2.2 Planområde

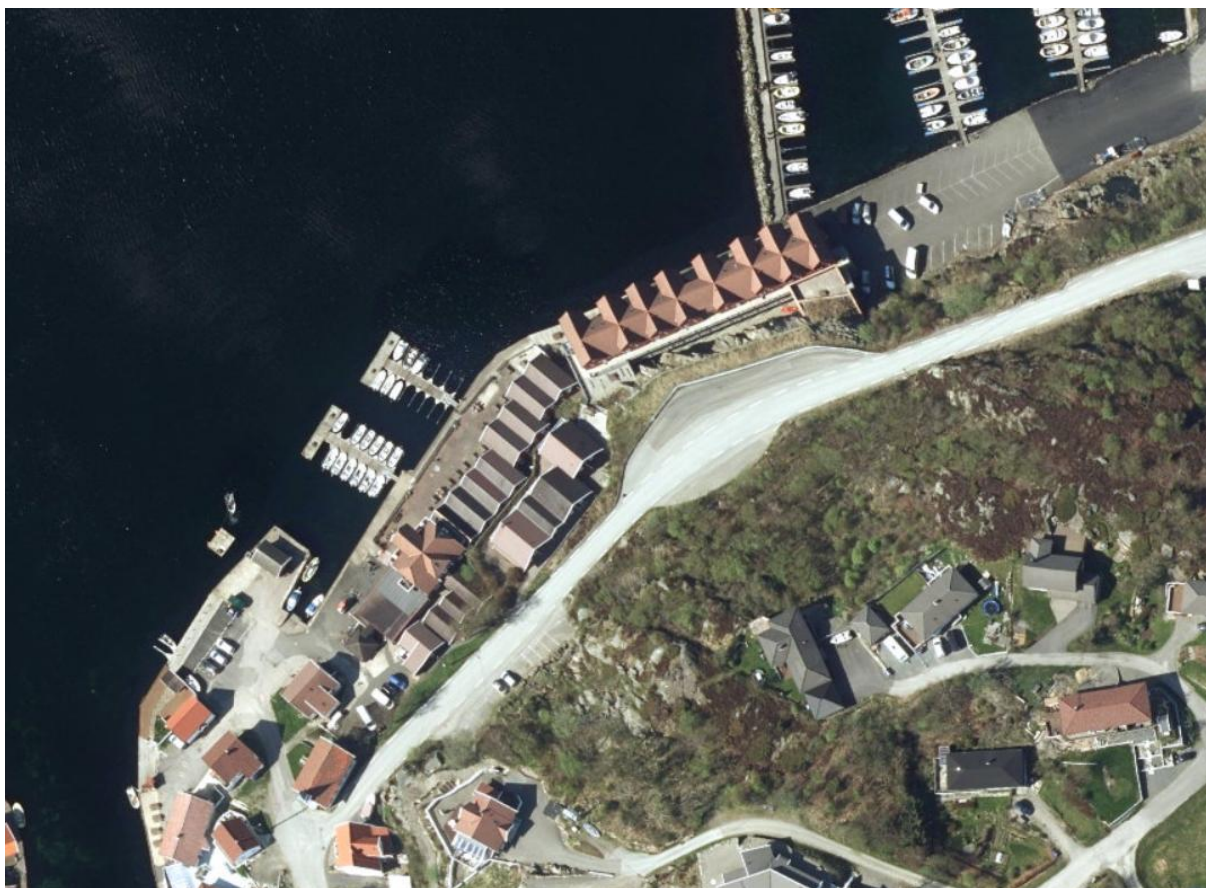
Planområdet er vist på vedlagte kartbilag og utsnittet under.

Området grenser til fv 552 i sørøst. I nord til reguleringsgrensen for plan utvidelse av småbåthavna fra 1999.

I sør går grensen mellom kommunal parkeringsplass og private grunneiere. Kapellet medtas i planen.



Planområde



Oversikt over dagens bebyggelse fra før 2018. KM2 er langt mot nord.

Planarbeidet ansees ikke å få virkning utover planområdet ettersom planområdet utgjør en helhet med basis i arealdisponeringen.

2.3 Utbygningsvolum og høyder

Bygningsmassen på området er dårlig definert i gjeldende bestemmelser. Nye bestemmelser for bebyggelse vil være basert på bruk av BYA . Høyder vurderes ut fra dagens høyde på bebyggelsen på KM2 .

2.4 Endring av formål fra turistanlegg til fritidsbebyggelse

Hovedintensjonen med planen er å endre dagens bebyggelse fra turistanlegg til fritidsbebyggelsen. Det har siden 2009, etter at Korshavn Eiendom overtok Korshavn Rorbuer, ikke vært organisert utleie av de 21 leilighetene i KM1 og 24 leilighetene i KM2 selv om det etter reguleringsformålet er utleieplikt for alle seksjonene. Tidligere avtaler om utleie av KM1 ble avvirket i 2009.

Korshavn Eiendom eier 5 seksjoner i KM1 som har vært utleid gjennom driftsselskapet Korshavn Drift AS.

Leiligheter er omsatt i markedet uten at det er redegjort for reguleringsformål og utleieplikt.

Korshavn Drift AS som har drevet utleie av seksjoner tilhørende Korshavn Eiendom (7 leiligheter totalt) har gått med underskudd i alle år og det er derfor ikke grunnlag for videre drift.

Forholdet ble tatt opp med kommunen i møte den 26.6.2018 der det ble påpekt at utleieplikten ikke er overholdt. Kommunen tok ut fra møtet kontakt med alle seksjonseiere for å avklare forholdene, og det ble innkalt til møte den 5.4.2019 for drøfte saken. Det møtte her 30 seksjonseiere sammen med kommunens øverste ledelse.

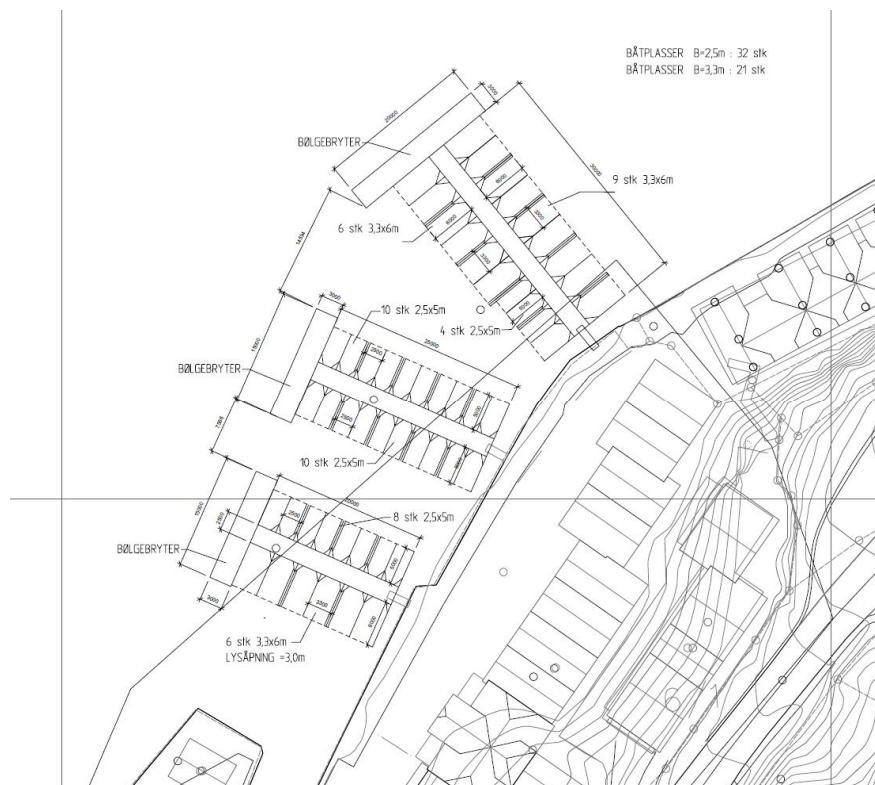
Konklusjonen fra møtet var at alle ønsket en omregulering til fritid slik at den enkelte seksjonseier kan drive utleie på frivillig basis. Etter så lang tid uten organisert drift er grunnlaget for videre drift som et samlet turistanlegg ikke til stede.

2.5 Funksjonell og miljømessig kvalitet.

Områdets utforming og bruk vil ikke endres av betydning med planendringen. Atkomst og trafikale løsningen med parkering opprettholdes.

Et viktig element i planen er å regulere inn gangveg/promenade langs sjøen slik at allmenheten kan ferdes langs sjøen fra kapellet til kommunal småbåthavna i nord.

Reguleringsendringen av småbåthavna vedtatt i 2018 som vist nedenfor medtas i planen . Båthavna er i 2019 bygget ferdig etter denne planendringen.



Småbåthavn godkjent ved reguleringsendring 2018 og bygd ut i 2019.

Småbåthavna i planen er knyttet til bebyggelsen i planområdet.

2.6 Landskap

Planen gir ikke vesentlig virkning på landskap og omgivelsene utover dagens bebyggelse. For ny bebyggelse vil det inngå krav i bestemmelsen om at den skal innordne seg etter formspråket på dagens bebyggelse og underordne seg dette. Bebyggelsen er i dag eksponert sett fra sjøen.

2.7 Forhold til kommuneplan og reguleringsplan

Arealdisponeringen vil i være i tråd med kommuneplanen og gjeldende reguleringsplan fra 1996 med unntak av endringen fra turistanlegg til fritidsbebyggelse.

2.8 Interesser som berøres

Planen anser å berøre alle grunneiere og seksjonseiere innenfor planområdet som er de samme som står bak planen. Grunneiere utenfor planområdet ansees ikke berørt av reguleringen.

2.9 Samfunnssikkerhet – ROS analyse

Det skal utarbeide ROS analyse som del av planen. Viktige forhold som berører samfunnssikkerhet er flomvannstand i sjø og fastlegging av sikker vannstand for byggeområdet.

2.10 Varsling av planen

Forslag til varslingsliste for planen er vedlagt. Alle grunneiere som inngår i planområdet og som grenser til planområdet er medtatt.

2.11 Samarbeid om medvirkning

Det er avholdt møte med kommunen den 26.6.2018 og 5.4.2019 der kommunen har stilt seg positiv til reguleringsendringen
Øvrig medvirkning vurderes ut fra innspill til meldingsfasen.

2.12 Konsekvensvurdering

Planen vurderes ikke å omfattes av forskrift om konsekvensutredning ettersom området er regulert og i hovedsak utbygd.

Undersøkelse av biologisk mangfold og fornminner vurderes som unødvendige.

Vedlegg

Vedlegg 1: Varslingsliste for oppstartmelding