

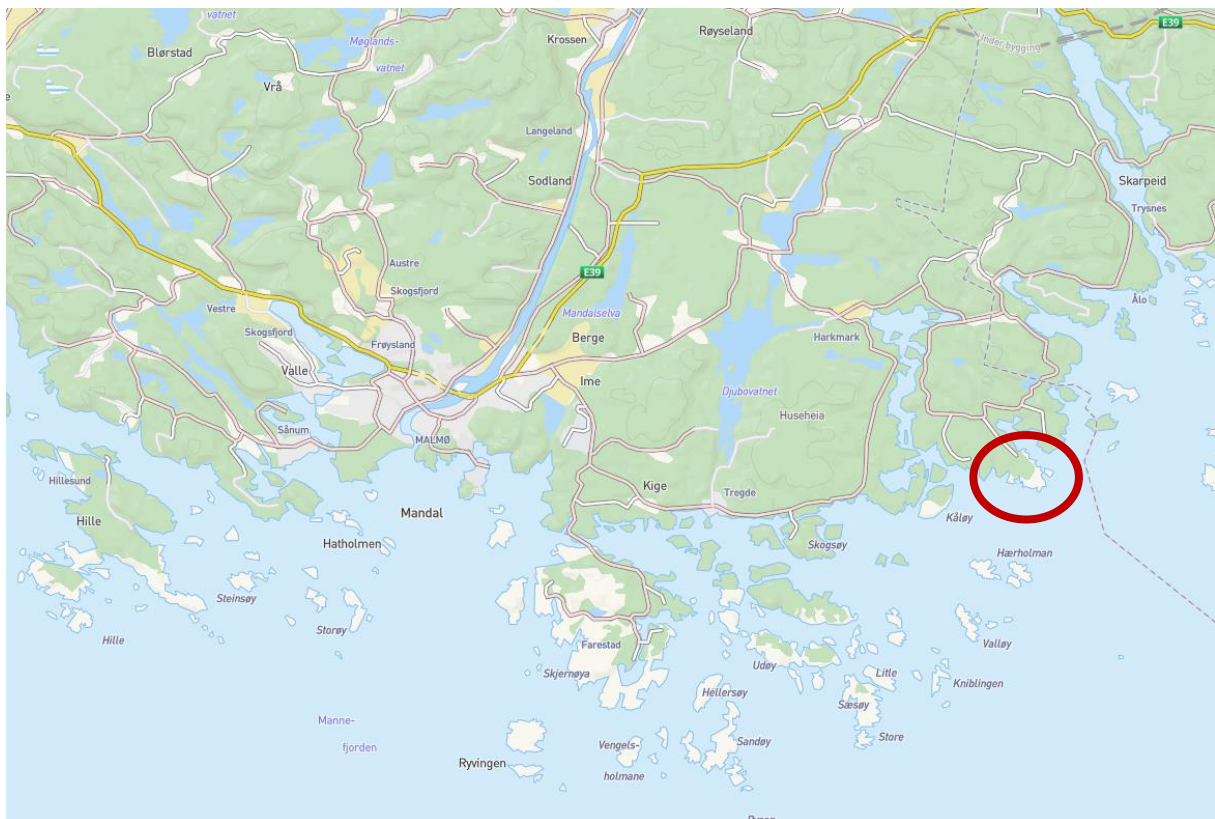
Lindesnes kommune

Kristiansand, 19. mai 2022

Revidert: 10. januar 2023

PLANINITIATIV Tånes, gnr./bnr. 10/3 – Lindesnes kommune

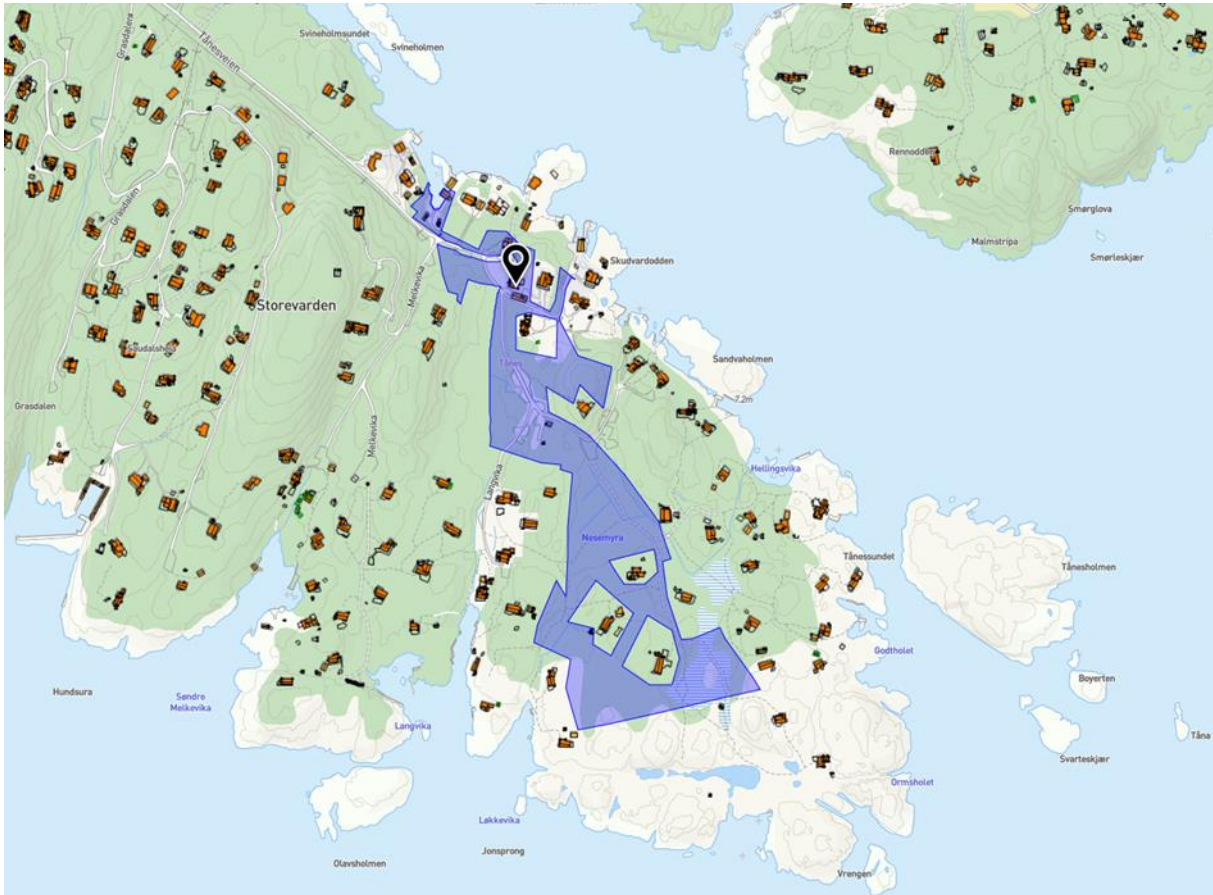
Planfolket AS er engasjert av forslagsstiller og grunneier, Martin Stusvik, til å fremme et planinitiativ for gnr./bnr. 10/3 og del av gnr./bnr. 204/300. Planinitiativet er utarbeidet etter plan- og bygningslovens § 12-8 første ledd andre punktum. Det er gjennomført befaring som danner grunnlag for skissene i planinitiativet. Detaljeringen av planlagt tiltak og konsept vil bli konkretisert og avklart videre i planprosessen. Den aktuelle eiendommen ligger øst for Mandal i Lindesnes kommune på Tånes.



Figur 1 Planområdet beliggenhet. Hentet fra kommunekart.com

Formålet med planen

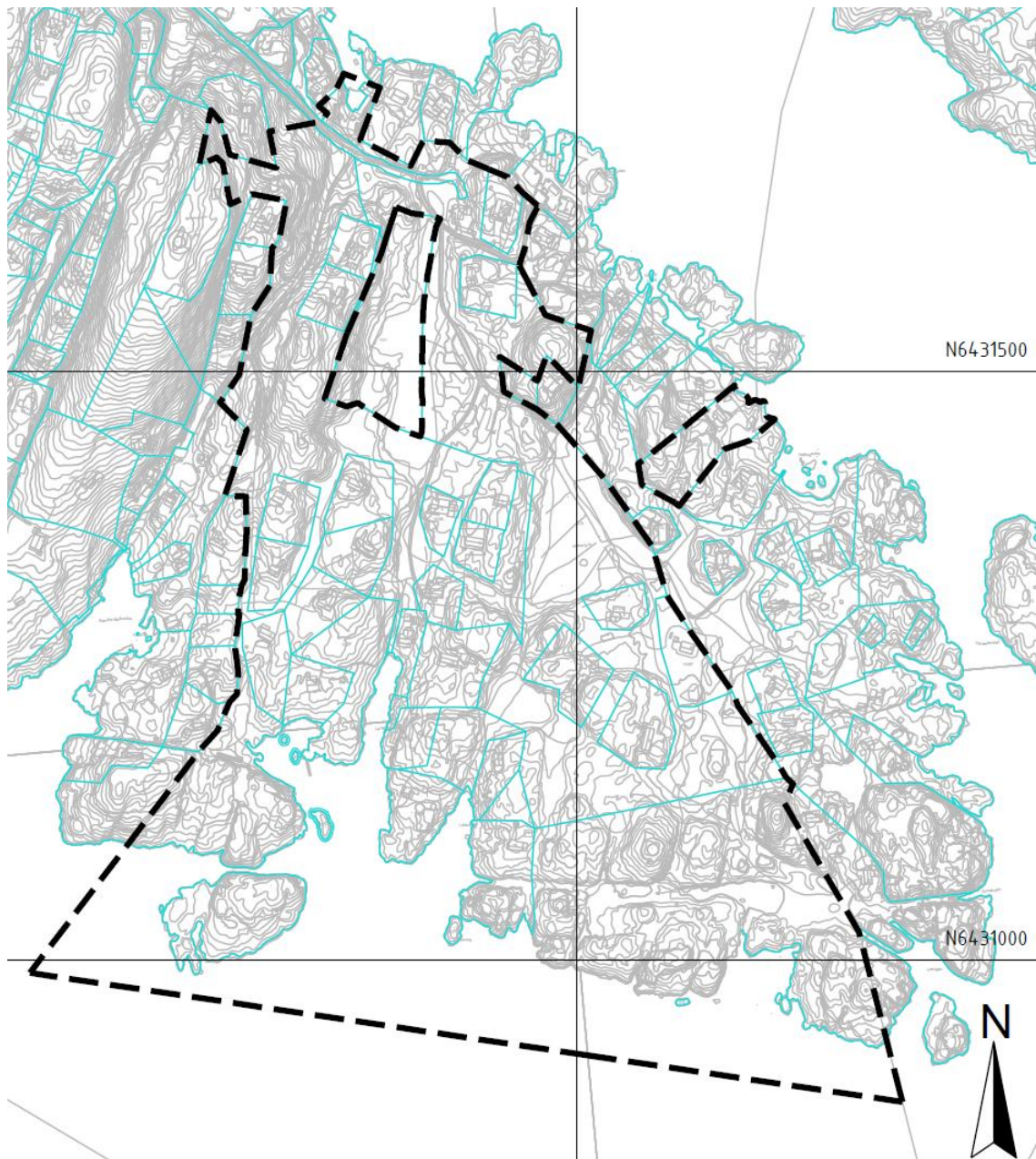
Formålet med planarbeidet er å legge rette for frittliggende fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur. I forbindelse med arbeidet med detaljregulering for Tånes vil det også vurderes blant andre parkeringsforhold og omdisponering av småbåthavnen. Det ønskes å rette opp i arealformålet på eiendommens eksisterende bolig samt dyrkbar jord. I kommunedelplanen til Lindesnes er det avsatt til fritidsbebyggelse. I detaljreguleringen vil denne delen av eiendom 10/3 tilbakeføres til landbruk.



Figur 3 Eiendom 10/3. Hentet fra kommunekart.com



Figur 2 Bilder fra området.

Planområdet

Figur 4 Foreslått planavgrensning.

Planavgrensningen følger eiendommen 10/3. Den foreslåtte planavgrensningen inkluderer en del av gnr./bnr. 204/300 for å sikre adkomst, samt eksisterende fradelte tomter. For å ta hensyn til forbindelser til sjø, og kunne kartlegge og ivareta grønnstruktur, stiforbindelser og friluftsjanser, inkluderer planområdet et større, sammenhengende område, etter ønske fra kommunen.

Dagens situasjon

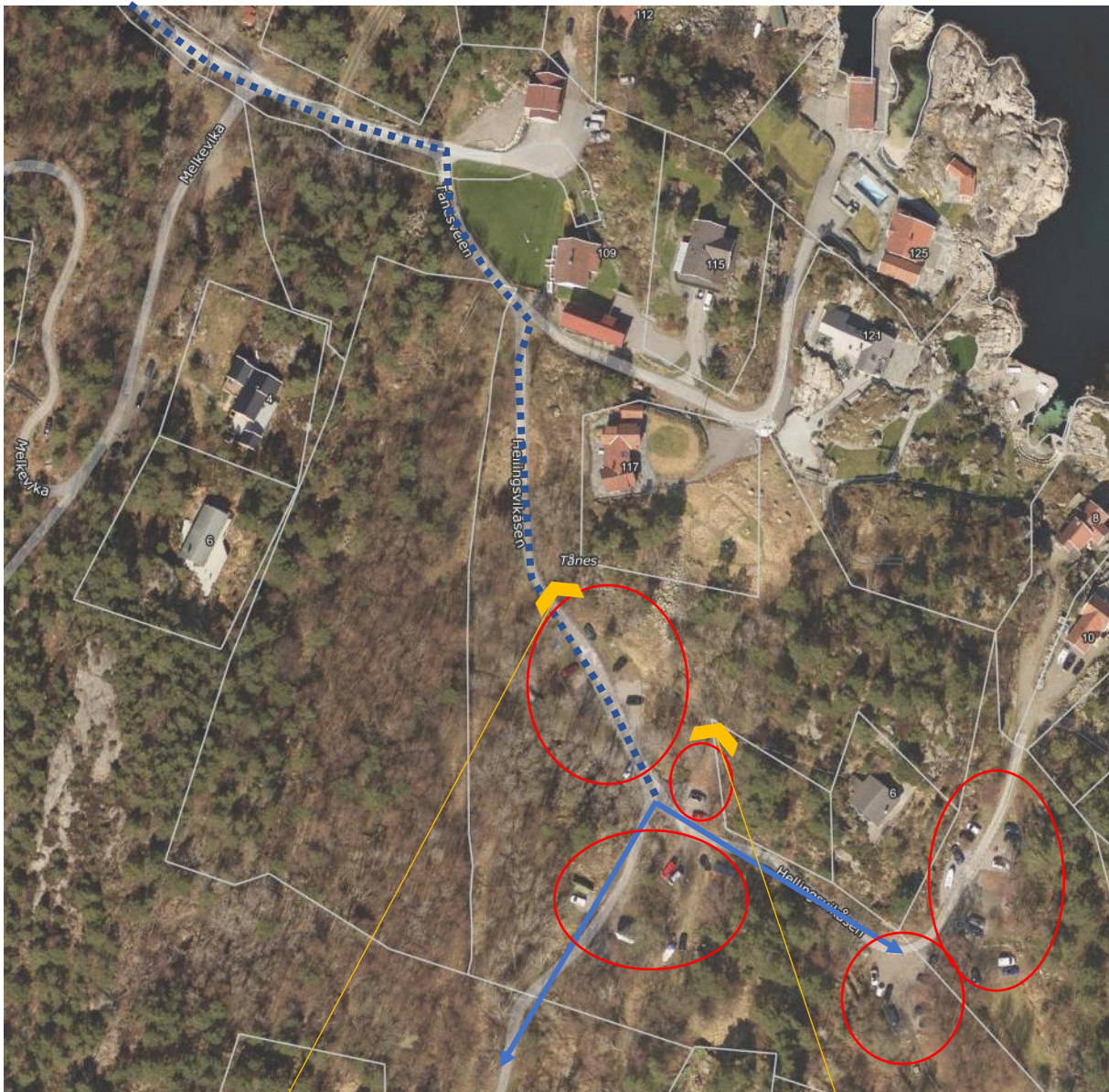
Småbåthavnen tilhørende gnr./bnr. 10/3 ligger ved inngangen til området, på nordsiden av Tånesveien. Småbåthavnen inneholder flere sjøboder, brygger og båtslipp.



Figur 5 Nordligste delen av planområdet inneholder eksisterende småbåthavn og boligbebyggelse.

Boligbebyggelsen på eiendommen består av et hovedhus med tilhørende låve og privat hageareal. Garasjen på eiendommen skal fradeles 10/3.

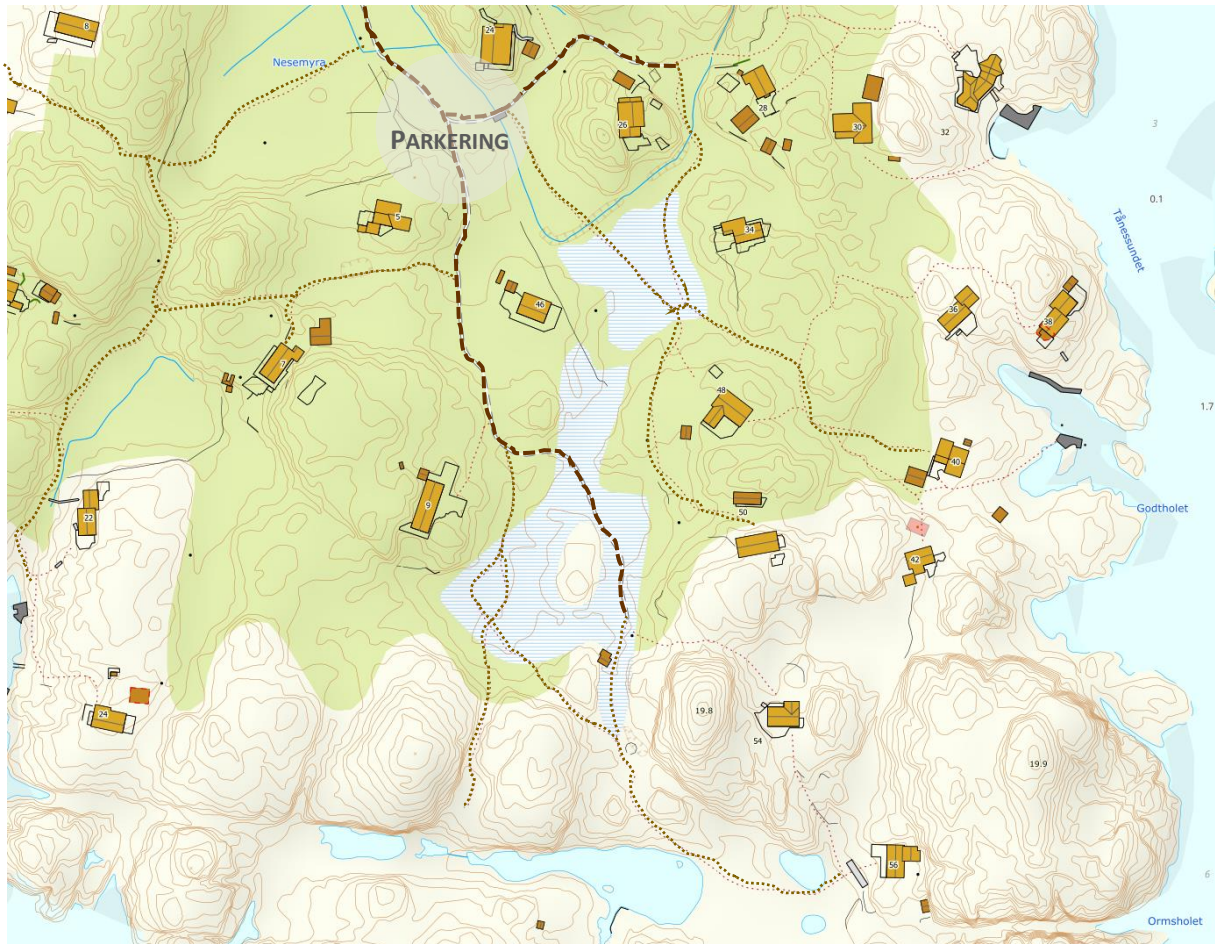
Det er etablert fritidsbebyggelse innenfor området og planavgrensningen i dag. Enkelte av disse har tilgang til båt plass i småbåthavnen. Eksisterende fritidsboliger har adkomst via Tånesveien inn Hellingsvikåsen til felles, privat parkeringsplass for området. Det er ingen offentlige parkeringsplasser på Tånes. Erfaringsmessig er det likevel et attraktivt turområde.



Figur 6 Midtre del av eiendommen viser dagens situasjon rundt parkering.

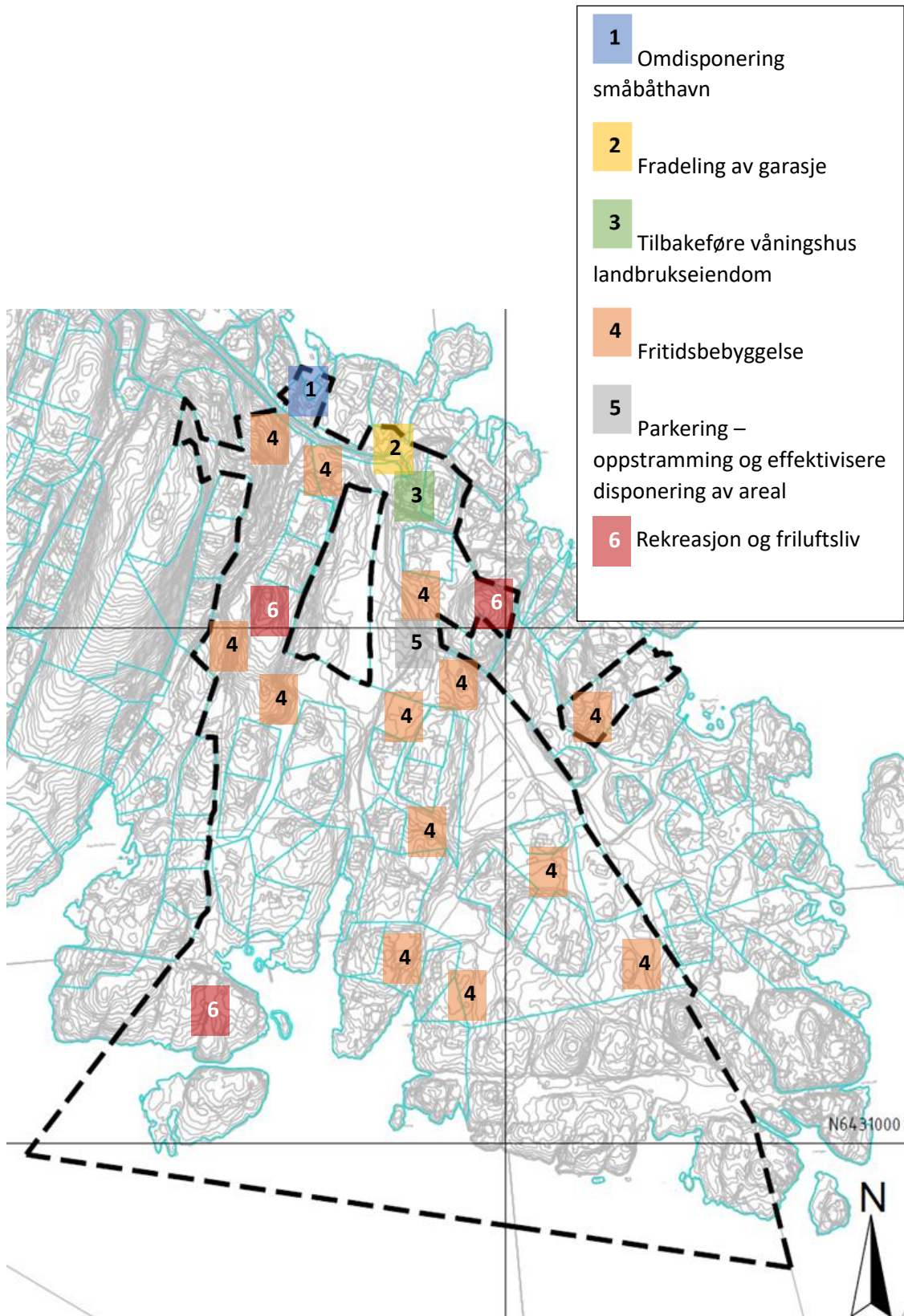
Mye areal går med til parkeringsplass da det ikke foreligger noe oppmerking eller form for struktur eller system i området. I dag er det plass til mellom 70 – 80 biler parkert på arealene markert med røde ringer i *Figur 6* på forrige side.

Det er opparbeidet flere stier og turveier på Tånes. Disse sikrer adkomst til de eksisterende hyttene, samt er tilgjengelig for tur i naturskjønne omgivelser.



Figur 7 Opparbeidede og eksisterende stier i området.

Planlagt tiltak



Figur 8 Oversikt over planlagt tiltak og fokus for planprosessen.

Nord i planområdet ønskes det å omdisponere småbåthavnen ved å fjerne båtslippen og erstatte denne med en steinmur. Eksisterende brygge mot øst ønskes redusert i bredde og trekkes lengre inn. Det vil bli sett på muligheten i å utvide bryggen vest i bukten. Veien ned til småbåthavnen trekkes noe østover slik at det potensielt er mulig å sette opp en ekstra rekke med boder.

Den kommunale vegen er regulert helt inn til våningshuset. I praksis stopper veien et lite stykke før og overgangen mellom den kommunale veien og gårdstunet er uklar. Det ønskes derfor å eventuelt etablere snuplass før gårdstunet, eller regulere inn en vendehammer som stopper før det private området.



Figur 9 Vurdering av snuplass - fremtidig situasjon.

I tillegg til eksisterende fritidsbebyggelse planlegges det foreløpig 33 – 34 nye enheter. Fritidsboligene konsentres hovedsakelig i to deler av området, ved felles parkering midt i området, samt helt sør i planen. I forbindelse med etablering av nye tomter vil eksisterende infrastruktur mulig legges noe om.

Dagens parkeringsdekning rommer omtrent 70 parkeringsplasser. Gjennom en transformasjon og oppstramming i området er det ønskelig å oppnå 110 – 120 parkeringsplasser. Dette vil være mer arealeffektivt, og mindre belastende for områdets karakter. Det vil gjennom planprosessen sees på muligheten får å avsette enkelte av parkeringsplassene til offentlig parkeringsplasser for dagsturister.

Den sørlige delen av eiendommen ønskes det regulert nye tomter for fritidsbebyggelse, med gangforbindelse fra felles parkering til fritidsboligene.

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Planområdet ligger i et nydelig sjønært miljø, med svaberg mot sør og landlige omgivelser med stiforbindelser mellom knausene. Området er et allerede eksisterende område for fritidsbolig. Etablering av ytterligere fritidsboliger og oppstramming av infrastruktur og parkering vil gjøre området mer helhetlig. Området er tilrettelagt for fritidsbebyggelse. Landbrukseiendommen gir luftige rom for meditative aktiviteter.

Tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser

Store deler av planområdet består av kollelandskap og høydeforskjeller. Ny fritidsbebyggelse i området vil ikke virke sjenerende sett fra sjøperspektiv eller for allmenheten for øvrig. Planarbeidet hensyntar stedets karakter ved at bebyggelsen er skånsomt plassert i landskapet.

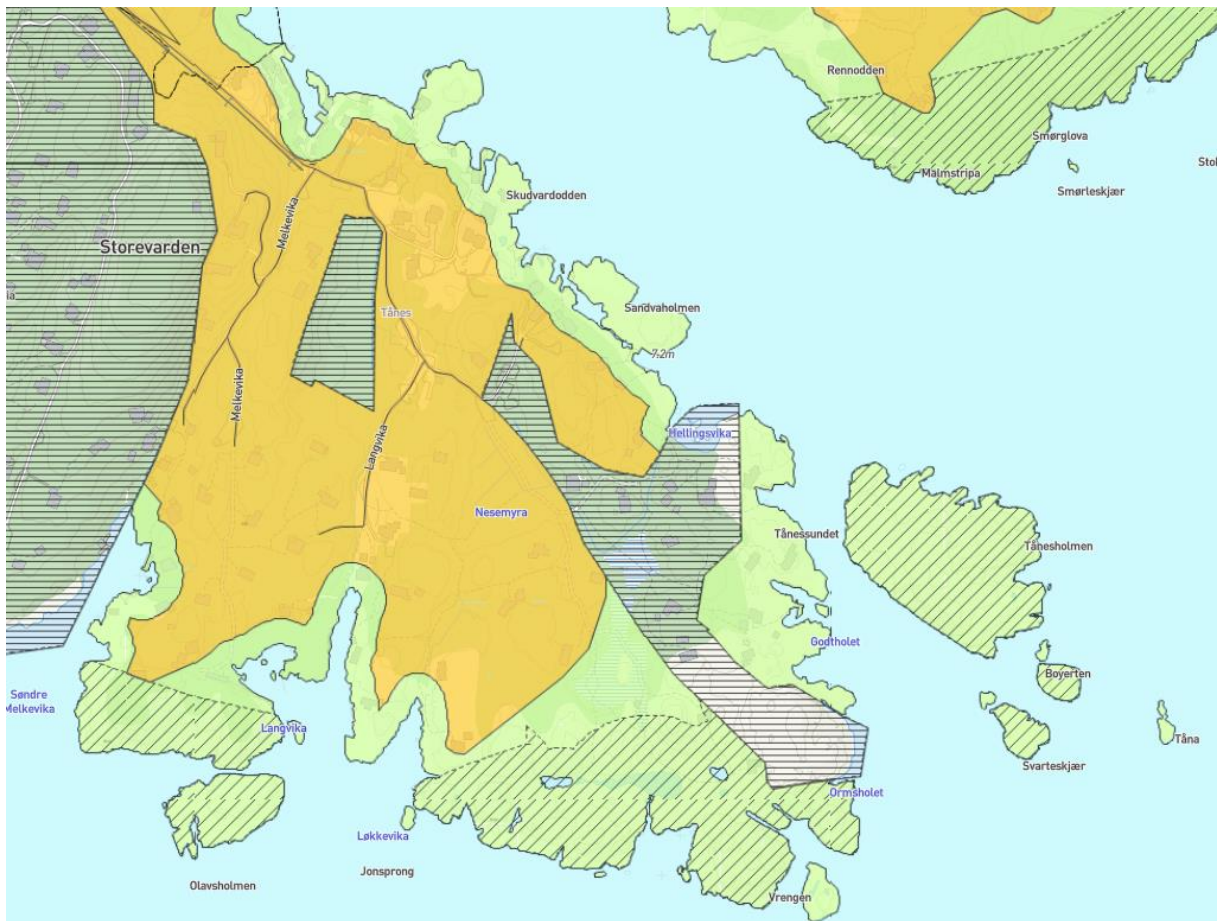
Felles parkering vil konsentreres ved inngangen til området for fritidsbebyggelse. Å konsentrere all parkering i ett område vil bidra til at området fremstår organisert.

Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Det er få eller ingen vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.

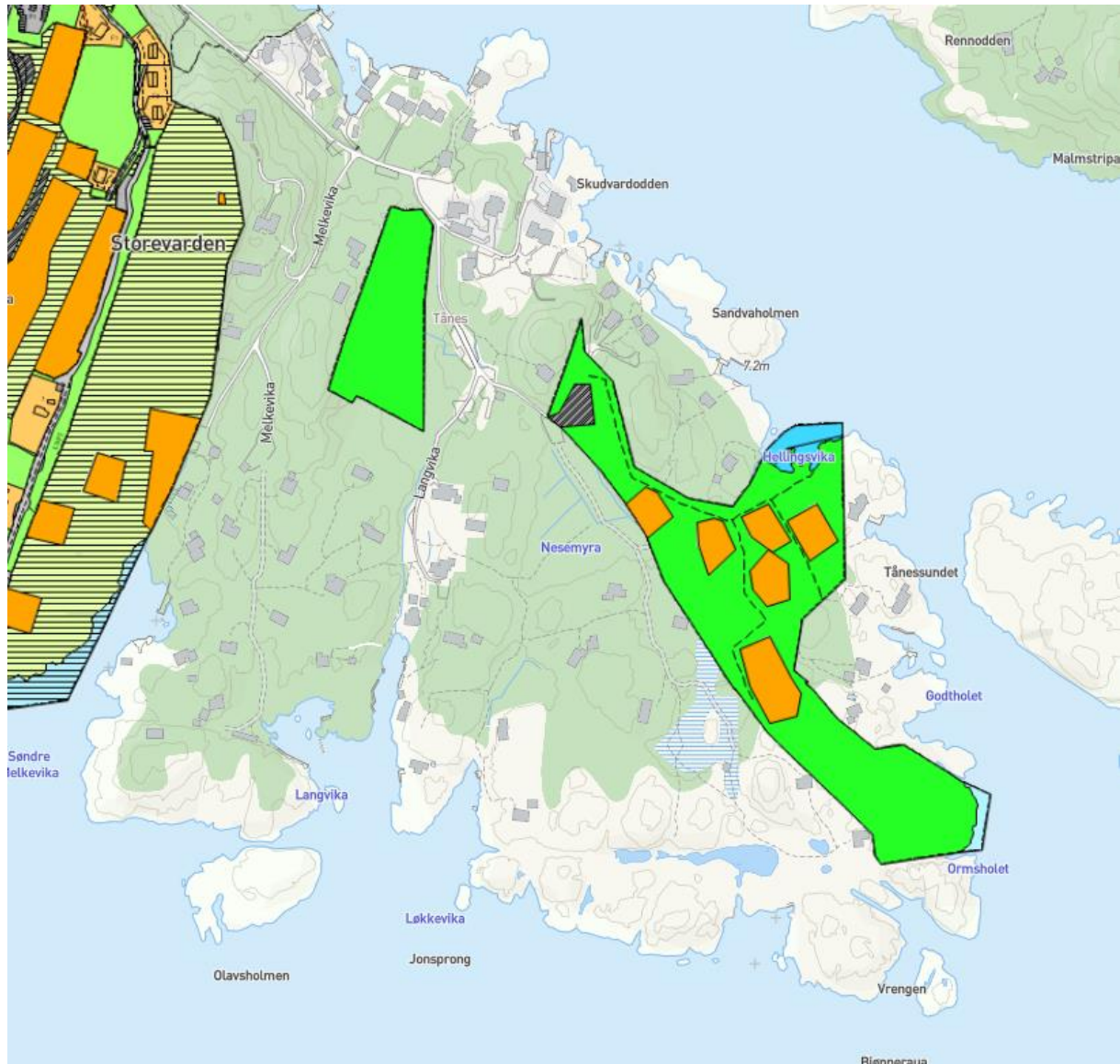
Planstatus

Området er i kommuneplan for Lindesnes kommune 2018 – 2030 regulert til Fritidsbebyggelse (H11 – Tånes). Eksisterende boligbebyggelse på eiendommen har også falt under fritidsbebyggelse. Mot sør er det regulert til LNFR, som også småbåthavnen i nord er.



Figur 10 Kommuneplan for Lindesnes kommune 2018 - 2030. Hentet fra kommunekart.com

Eiendom 10/3 er uregulert. Planområdet grenser til en reguleringsplan fra 1997 – «Hytteområde ved Hjellingsvik Tånes».



Figur 11 Planstatus. Hentet fra kommunekart.com

Utredningsbehov

Planprosessen følger kommunens retningslinjer, og temaer som vil vektlegges er blant andre parkeringsdekning og infrastruktur.

Medvirkning

Det vurderes ikke som at planinitiativet berører vesentlige interesser, samfunnssikkerhet eller medfører behov for varsling/medvirkning utover vanlig praksis i saker av denne typen.

Vurdering av krav om konsekvensutredning

Tiltaket er i samsvar med overordnet plan, og faller ikke innenfor forskrift om konsekvensutredninger.

Avslutningsvis

Vi ber med dette om en dato for et oppstartsmøte med kommunen, og at kommunen kommer med forslag til møtedato/tidspunkt.

Med vennlig hilsen

Anne-Marie Hovland Hansen (sign.)

Arealplanlegger

PLANFOLKET AS

Vedlegg:

- Sosi av plangrense