

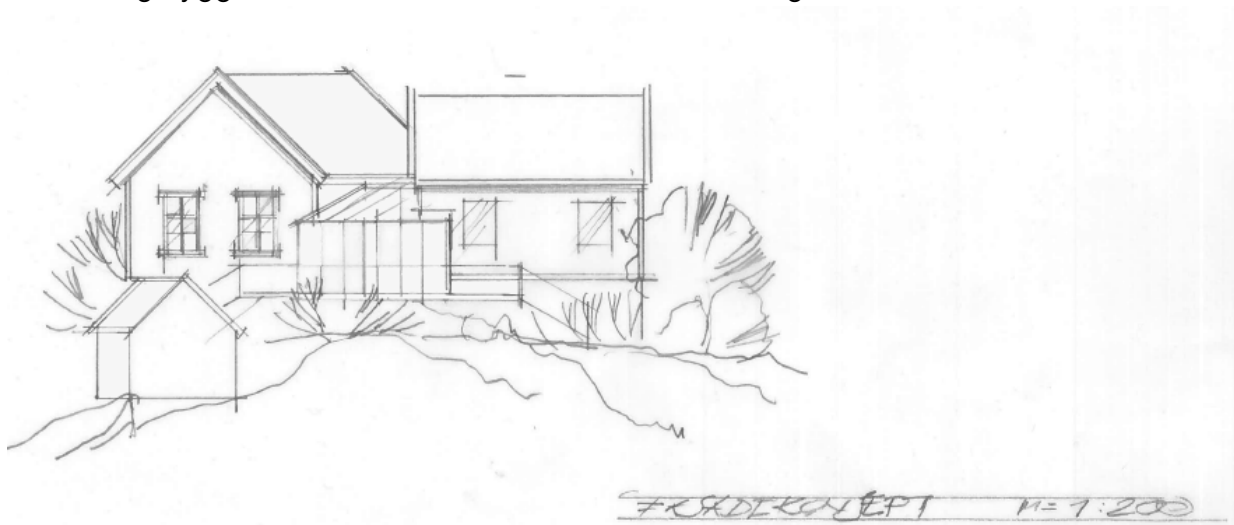
## Anmodning om planendring etter pbl 12-14, 2. ledd Sundeodden syd, gnr. 203 bnr. 460 og 798

Navn på forslagsstiller	Nils Gabriel Bjerke og Karen Elene Thorsen		
Navn på gjeldene plan	Sundeodden syd, gnr. 203 bnr. 460 og 798		
Plan ID	4207_201715	Gnr./bnr.	203/460
Del av planen som endres	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse, BKS1 og BKS2, felles parkering, f_SPA.		
Faktura sendes til	Karen Elene Thorsen	Telefon	942 45 681
Navn	Karen Elene Thorsen		
Adresse	Sundegaten 67, 4400 Flekkefjord		
E-post	Fattig.student.ig@gmail.com		
Plankonsulent	Kristin Løland	Telefon	99 52 37 48
Firma	egðastrek		
E-post	post@egdastrek.no		

### Bakgrunn

Planendringen er utarbeidet av egðastrek AS, på vegne av forslagsstiller Karen Elene Thorsen og Nils Gabriel Bjerke.

Bakgrunnen for endringen er ønske om å transportere et eksisterende laftebygg til tomten og bygge dette sammen med eksisterende bolig.



Figur 1 Viser skissert ønsket tiltak, hvor den eksisterende boligen er til høyre i tegningen.

Forslagsstiller har vurdert, i dialog med plankontoret i kommunen, at reguleringsendringen kan behandles etter enklere prosess. Endringen er utarbeidet med den hensikt at intensjonen i gjeldende plan ikke vesentlig tilsidesettes.

## Planforslaget

Gjeldende reguleringsplan i planområdet er Sundeodden syd, gnr. 203 bnr. 460 og 798. Reguleringsendringen omfatter noen justeringer på arealformålene BKS1 og BFS1 for å få plass til bygget som skal flyttes til tomten. I tillegg endres bestemmelsene til å åpne for enebolig istedenfor en 2-mannsbolig innenfor BKS1. Parkeringsplassen f\_SPA tas ut av planen i sin helhet, da parkering løses på egen tomt.

Oppsummert er foreslåtte endringer listet opp under:

- BKS1 endres fra konsentrert småhusbebyggelse til frittliggende småhusbebyggelse (BFS3)
- Endre fra to-mannsbolig til enebolig på BKS1
- Endre formåls grensen og byggegrensen, samt øke utnyttelsesgrad for BKS1
- Felles parkering f\_SPA tas ut av planen
- Krav om parkeringskjeller tas ut fra BKS2
- Båndlegginssone H730\_1 tas ut av planen

Forslag til reguleringsendring er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger, og vurderes ikke å falle inn under verken §§ 6 eller 8. Reguleringsendringen vil ikke medføre vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn og er innenfor hoveddrammene i gjeldende plan.

Gjeldende plan legger til rette for etablering av 2-mannsbolig, med tilhørende garasje, boder, uthus e.l. Det tillates forstøtningsmur inntil 2,5 meters høyde og skal utføres i naturstein med god kvalitet. Boligen skal plasseres innenfor byggegrensen, men mindre tiltak tillates plassert utenfor byggegrensen. Boligen skal oppføres med saltak, med maks mønehøyde kt. 19.80 og gesims kt. 16,80. Maks BYA settes til 150m<sup>2</sup>. To av parkeringsplassene til BKS1 skal etableres i parkeringskjeller innenfor BKS2, og to parkeringsplasser skal etableres på felles parkeringsplass f\_SPA.

Endringen som nå er foreslått er å flytte et eksisterende laftet bygg til tomten og bygge dette sammen med eksisterende bolig, en må da øke utnyttelsesgraden med 40 m<sup>2</sup> for å få plass til eksisterende bygg sammenbygget med tilflyttet laftet bygg, samt garasje. Bestemmelsene endres til å tillate enebolig på eiendommen BKS1 istedenfor en to-mannsbolig. For ønsket plassering av huset som skal flyttes, må en endre formåls grensen. I forhold til parkering vil dette bli løst innenfor egen eiendom, med garasje og muligheter til å parkere utenfor denne. Det blir lagt inn en byggegrense innenfor BKS1, som er tilpasset ønskede endringer.

Det ønskes også å gjøre noen endringer i bestemmelsene knyttet til BKS2, hvor parkeringskjeller tas ut av planen, og parkering helles løses i garasje og frittstående parkeringsplasser.

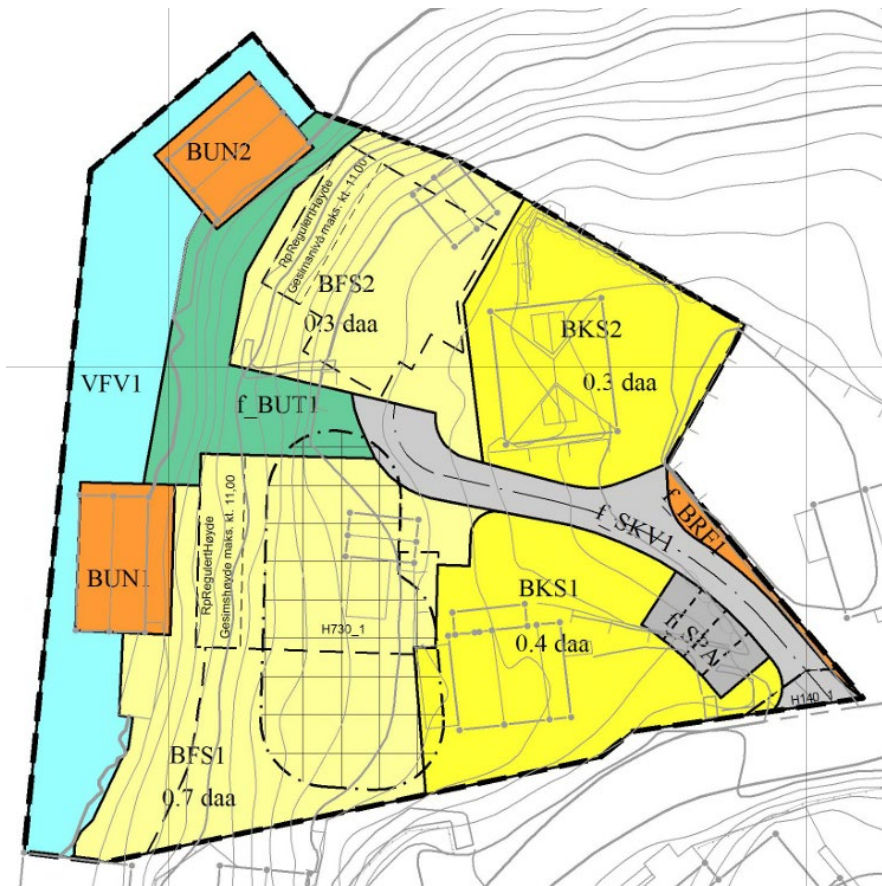
Felles parkeringsplass f\_SPA tas ut av planen i sin helhet. Ettersom parkering for BKS1 og BKS2 nå løses på egen tomt, vil det ikke lenger være behov for denne felles parkeringsplassen.



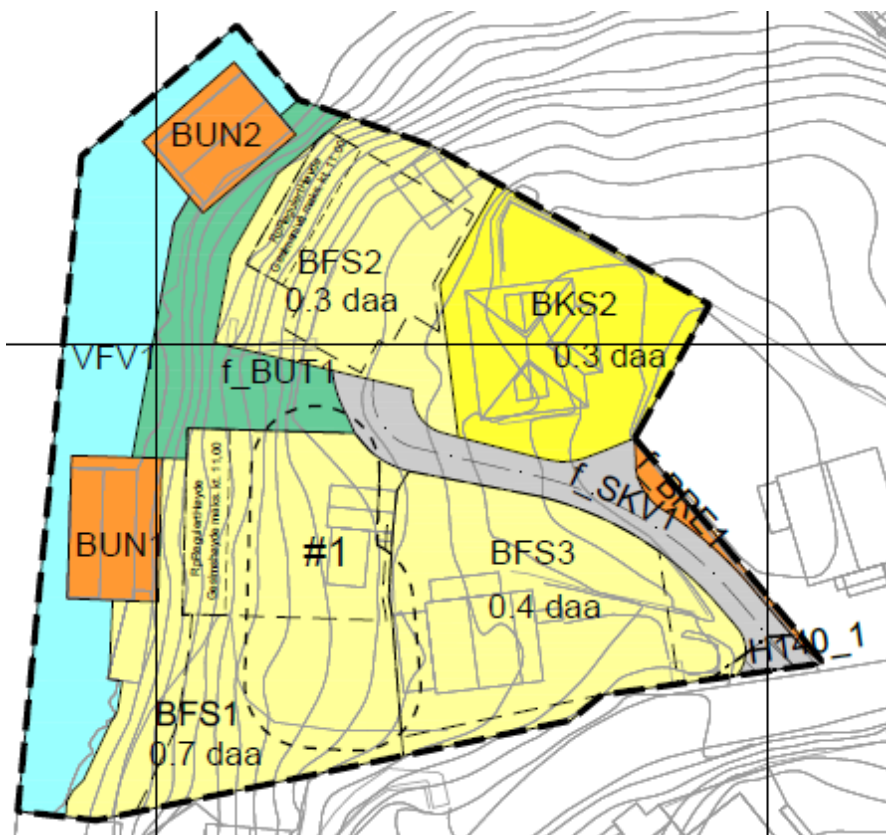
Figur 2 Viser skissert utomhusplan.

### Endringer i plankart

Endringene som er blitt gjort i plankarter er å fjerne f\_SPA, utvide formåls grensen til BKS1 noe i nordvestre hjørne, som går litt utover arealformålet for BFS1, eksisterende byggegrens for BFS1 justeres i tråd med endringen av formåls grensene. Det legges også på byggegrens i tråd med ønsket tiltak innenfor BKS1. Området H730\_1 tas ut, da det aktuelle kulturminnet (id 229965) er fjernet, se vedlagt dokumentasjon.



Utsnitt av gjeldene plankart



Utsnitt av planforslaget

## Endringer i bestemmelser:

Forslag til endring i bestemmelsene:

§2 nr. 2 pkt. 2 «Område for felles parkering, området f\_SPA.» Tas ut. Da formålet utgår.

Det tilføyes ny bestemmelse: § 3.7 «Området BFS3 skal nyttes til enebolig, med tilhørende garasje, boder, uthus, eller lignede. Maksimalt bebygd areal innenfor området settes til 190m<sup>2</sup> BYA, maks mønehøyde kt. 19.80 og gesims kt. 16,80. Parkering skal løses på egen tomt, som kan løses i garasje eller frittstående parkeringsplasser.»

I §4 fjernes BKS1 fra bestemmelsene, da formålet er endret til BFS3, og tilført en egen bestemmelse §3.7.

§4.5 Endres fra «Innenfor området BKS2 skal det etableres parkeringskjeller med 4 parkeringsplasser. 2 plasser disponeres av boliger i området BKS1 og 2 plasser av boliger innenfor området BKS2.» til «innenfor området BKS2 skal det etableres 4 parkeringsplasser, hvorav 2 kan løses i garasje og 2 som frittstående parkeringsplasser.»

§9 «Område for felles parkering, området f\_SPA, skal benyttes til 2 parkeringsplasser som disponeres av boenhetene i BKS1 og 2 parkeringsplasser skal benyttes som gjesteparkering for BKS1.» Tas ut, da området for felles parkering utgår.

§13 endres fra «Båndleggingszone etter lov om kulturminner er avsatt for å ivareta registrert steinalderlokalitet 229965. Planen er i konflikt med dette fornminnet og det må søkes om dispensasjon for å frigi lokaliteten før det kan oppføres ny bebyggelse innenfor område BFS1.» til «Det er ikke stilt vilkår om arkeologiske undersøkelser forbundet med dispensasjon av det berørte kultumminnet id 229965 som er markert som bestemmelsesområde #1 i plankartet»

Tas ut, da de aktuelle kulturminnene i området er tatt bort og da ikke lenger krever et båndleggingsområde.

## Vurdering av endring iht. PBL§12-14, 2. ledd

For at en reguleringsendring kan bli behandlet etter en enklere prosess må det vurderes til at endringen ikke vil påvirke gjennomføringen av planen, ikke gå utover hoveddrammene i planen eller at endringen ikke vil berøre viktige natur- og friluftsinnteresser.

## **Påvirkning av gjennomføring av planen**

Endringen vil ikke påvirke gjennomføringen av planen. Tiltaket er i tråd med gjeldene arealformål, boligbebyggelse, og går ikke utover planlagte funksjoner som gjør det vanskelig for resterende deler av planen å gjennomføres som i gjeldende plan.

## **Hoveddrammene i planen**

Planforslaget går ikke utover hoveddrammene til planen, men omfatter en endring av arealformålet BKS1, som endres fra konsentrert småhusbebyggelse til frittliggende småhusbebyggelse BFS3, noen justeringer i formålsgrensene til BFS1 og BFS3, fjerning av felles parkeringsplass f\_SPA. Parkering løses nå på egen tomt, både for BKS1 og BKS2. Gjeldene plan legger opp til fortetting på de regulerte tomtene. Planforslaget åpner for noe mindre fortetting enn i gjeldene plan, da det åpnes for å etablere enebolig innenfor BFS3 i stedet for to-mannsbolig.

## **Viktige natur- og friluftsområder**

Det er i planforslaget til gjeldene plan foretatt en vurdering i forbindelse med naturmangfold, og naturmangfolds lovens §§ 8-12. Det er ikke gjort noen registreringer på viktige naturtyper eller rødlistearter i- eller i nærheten av planområdet. Et søk i naturbase viser at det ikke er blitt registrert noe nytt i området i nyere tid. I tillegg er det lite vegetasjon og grunt til fjell på tomten, noe som tilsier at det ikke er stor naturverdi innenfor området.

## **Konklusjon**

Med bakgrunn i dette vurderes planendringen ikke å påvirke gjennomføringen av planen eller gå utover hoveddrammene i planen, og kan behandles etter pbl. § 12-14. 2 ledd.

## **Oppsummering og konsekvens av foreslått endring**

Det søkes med dette om en reguleringsendring etter forenklet prosess for Sundeodden syd, gnr. 203 bnr. 460 og 798. Endringen går i hovedsak ut på å tilpasse reguleringsplanen etter ønsket om å få tilflyttet et laftehus og bygget dette sammen med eksisterende bolig på tomta BKS1. Endringen medfører endret arealformål fra konsentrert småhusbebyggelse til frittliggende småhusbebyggelse. Endringer i formålsgrensen, byggegrensen og økt utnyttelsesgrad, samt at regulert felles parkering tas ut av planen. Total BYA for BKS1 nå BFS3 økes med 40 m<sup>2</sup> fra gjeldene bestemmelser på 150m<sup>2</sup> BYA. Bestemmelsen om parkeringskjeller innenfor BKS2 tas ut.