



Arkivsak-dok. 24/01407-7
Saksbehandler Petter Rappe

Saksgang Møtedato
Utvalg for samfunn 11.06.2024

Saksframlegg

Forslag til forenklet reguleringsendring for Gangstø, gnr. 32, bnr. 41, Kvellandstrand 15, PlanID 201502

Rådmannens innstilling:

I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-14 og Delegasjonsreglement for Flekkefjord kommune 5.1, åttende kulepunkt, vedtas i prinsippet forslag til reguleringsendring for Gangstø, gjeldende eiendom gnr. 32, bnr. 41. under forutsetning at § 2.13.3 gis følgende ordlyd:

- Småbåtanlegg BAS3 omfatter felles brygge for F4 og B1. Innenfor juridisk linje for planlagt bebyggelse tillates oppført sjøbod inntil BYA 15 m² for B1. Maksimal mønehøyde er 4.0 meter og maksimal gesimshøyde er 2,5 meter målt fra planert terreng. Det tillates ikke vindu i fasade vendt mot sjøen. Vindusåpning i sidefasader skal ikke overskride 60X50 cm.

Tiltakshaver har ansvar for å fremskaffe endringen av plankartet som sosi-fil.

Vedlegg

Søknad om mindre endring Gangstø - Flekkefjord

Saken kort fortalt

Forslag til endring går ut på å utvide et regulert småbåtanlegg, bestående av en brygge, med 30 m² for å kunne sette opp en sjøbod på 19 m². Utvidelsen vil skje inn i et areal regulert til friluftsmål. Bryggen er felles for boligen med adresse Kvellandstrand 15 og en fritidsbolig. Sjøboden er tenkt tilknyttet boligen. Bryggen ligger på gnr. 32, bnr. 41 som også omfatter boligen og arealet til friluftsmål. Eiendommen er 11 daa stor og omfatter 40 meter strandlinje.

Bakgrunn

Arkit AS har på vegne av grunneier Ernst Rossebø utarbeidet forslag til reguleringsendring av detaljregulering for Gangstø, gnr. 32 bnr. 4. Gjeldende detaljregulering ble vedtatt 22.06.2016. Forslag til reguleringsendring ble mottatt 25.03.2024.

Eiendommen Kvellandstrand 15 er 11 daa stor hvorav 1,5 daa er regulert til boligformål. Øvrig areal er regulert til småbåtanlegg, friområde og vegformål. Til eiendommen ligger 40 meter strandlinje. En del av strandlinjen er regulert som brygge angitt i plankartet som BAS3. Brygga er felles for bolig B1 (bnr. 41) og fritidsbolig F4 (bnr. 179). Planlagt sjøbod skal tilhøre bolig B1 med adresse Kvellandstrand 15 som inngår i gnr. 32 bnr. 41.

Forslag til reguleringsendring ble ekspedert på høring den 16.04. Frist til å komme med merknader var 14.05.2024. Innen fristen var det innkommet én merknad:

Agder fylkeskommune gir i ekspedisjon av 24.04.2024 faglig råd om at arealet på den nye redskapsboden reduseres til maksimalt 15 kvm BYA tilsvarende nærliggende bryggeanlegg BAS4. Det samme gjelder gesimshøyde. Kommunen bør også vurdere å sette begrensinger når det gjelder antall og størrelse på lysåpninger.

Kommentar: Tas til følge.

Vurdering

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen skal bidra til at det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen og at unødvendig bygging langs sjøen unngås, jf. plan- og bygningslovens § 1-8.

Strandsonen som i gjeldende detaljregulering er definert av småbåtanlegg BAS3 og BAS4 med mellomliggende friluftsmål er i arealresurskart AR5 registrert som bebygd areal. Strandsonen er forholdsvis bratt og er tradisjonelt ikke benyttet som allment friluftsområde. Utvidelsen av småbåtanlegget BAS3 inn i friluftsmål, hvor det ønskes satt opp en sjøbod, vil skje på bearbeidet areal i retning BAS4. Gjennom allerede etablerte tiltak i samsvar med arealmål i gjeldende detaljregulering fremstår området som privatisert. Tillatelse til oppføring av en sjøbod på dette arealet vurderes derfor ikke å innebære en fortrenging av allmennhetens bruk av arealet som friluftsområde.

Utenforliggende sjøområde er mye brukt til ferdsel med fritidsbåter og hobbyfisker. Tiltak i strandsonen vil derfor kunne influere rammen rundt et sjøområde som er mye brukt som friluftsområde. En økning av det bebygde preget vil kunne redusere kvaliteten av en naturopplevelse og store bygg vil kunne utvide den private sfæren utover landarealet. I dette tilfellet dreier det seg om en sjøbod som ikke er egnet for varig opphold, i et område hvor det allerede eksisterer lignende bygg. Det vurderes derfor at etablering av en sjøbod på foreslått sted ikke vil innebære vesentlige ulemper for utøvelsen av allment friluftsliv på tilstøtende sjøareal.

Agder fylkeskommune gir faglig råd om at planlagt sjøbod ikke går utover rammene i bestemmelsene knyttet til småbåtanlegget BAS4, som vil bli ligger 10 meter bortenfor planlagt sjøbod. Tiltakshaver har i sin kommentar til det faglige rådet ønske om å opprettholde størrelsen på bygget av hensyn til å kunne oppbevare en kajakk i boden. I tilfellet kommunen vil gjøre restriksjoner i begrensinger av vindu har tiltakshaver ønsket dialog om dette. Gjennom regulant har tiltakshaver aksepteres at det ikke tillates vinduer i fasaden mot sjøen og at størrelsen til vinduer mot sidene begrenses til 50x60 cm.

En havkajakk er mellom 4,5 og 5,5 meter. Avhengig av hvordan grunnflaten til boden anlegges vil det være mulig å plassere en kajakk innenfor 15 m². i samsvar med statlige planretningslinjer skal

unødvendig bebyggelse i strandsonen unngås. Som følge av dette bør bebyggelse som tillates i strandsonen ikke gjøres større enn nødvendig.

Naturmangfold

I arealresurskart AR5 er strandsonen som inkluderer de to regulerte brygge- og naustområdene BAS3 og BAS4, registrert som bebygd areal. Registreringen underbygger at det ikke er registrert utvalgte naturtyper eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse i dette området. I henhold til naturmangfoldlovens § 8 vurderes kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkelig. Ytterligere vurdering av naturmangfold anses ikke som relevant.

Saksbehandling

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-14 kan Kommunestyret delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Forslag til reguleringsendring omfatter utvidelse av regulert småbåtanlegg som omfatter en brygge. Utvidelsen vil skje inn i areal regulert til friluftsmål. Strandsonen hvor tiltaket er lokalisert er delvis opparbeid til private og felles småbåtanlegg. Tiltaket vurderes i liten grad å påvirke allment friluftsliv. Det vurderes derfor at endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke gå utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. I innstilling til vedtak anbefales derfor forslaget behandlet som en reguleringsendring etter forenklet prosess i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-14. Endelig vedtak kan i samsvar med kommunens Delegasjonsreglement for Flekkefjord kommune 5.1 åttende kulepunkt godkjennes av utvalg for samfunn.

Konklusjon

Det vurderes at regulert småbåthavn som omfatter en brygge kan utvides med 30 m² inn i regulert friluftsmål med formål å oppføre en sjøbod. Grunnflaten til sjøboden anbefales redusert fra 19 m² til 15 m² i samsvar med bestemmelse for tilstøtende småbåthavn innenfor samme detaljregulering.