



FORLSAG TIL REGULERINGSENDRING ETTER FORENKLET PROSESS

Dannevika



PLANID

4207_199104



Kontaktinfo

Mj@arkit.no

51405016



Adresse

Holamoen 3, 4460 Moi

OVERSIKT OVER PLAN

Plannavn	<i>Reguleringsendring etter forenklet prosess Dannevik</i>		
Gjeldende plan	Dannevika	PlanID	4207_199104
Endring kort oppsummert	<ul style="list-style-type: none"> • Flytting av vendehammer og tilhørende byggegrenser og oppdaterte bestemmelser • Bestemmelser for etablering av bolig i nytt felt B3. • Generell overhaling av eldre bestemmelser. Sørlike del av Dannevik opprettholdes som det er i dag. • Nye bestemmelser for håndtering av overvann. 		
Oppdragsgiver	Tore Sæther Johannessen		
Plankonsulent	Arkit Arealplan v/ Marius Janvin Rosenblad		

Dokumentene tilhørende Reguleringsendring etter forenklet prosess Dannevik er utarbeidet i av Arkit Arealplan AS. Opphavsretten tilhører Arkit Arealplan AS. Dokumentet skal kun benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver.

INNLEDNING OG BAKGRUNN FOR ENDRING

Flekkefjord kommune ga ved søknad om dispensasjon, den 19.09.2022 tillatelse til fradeling av parsell på 830 m², fra gnr. 203, bnr. 482. (sak 61/22). I etterkant av fradelingen ble det så søkt om dispensasjon fra gjeldende plans bestemmelser og formål for oppføring av ny enebolig på den fradelte tomten. Denne ble ikke gitt, og det ble anbefalt å kontakte kommunen for å løse dette som en mindre endring. Den ønskede boligens størrelse er i tråd med gjeldende plans bestemmelser. Men gjeldende plans bestemmelse om god terrengtilpasning er utfordrende å tilfredsstille uten at den regulerte vendehammeren med tilhørende byggegrense på tomten flyttes. I gjeldende plan er det lagt føringer for en bygningstypologi av terrassereboliger. Dette vil være vanskelig å realisere innenfor den fradelte tomten.

I tillegg til eksisterende vendehammer og byggegrenser, løper det også kommunale ledninger gjennom grunnen på tomten. Disse ledningene gjør det vanskelig med sprengningsarbeid i fjellet, som igjen gjør det vanskelig å etablere terrasseboliger her. Som en del av den gitte fradelingstillatelse var det dermed ønsket en enebolig på tomten. Planendringen formaliserer tidligere søkte dispensasjon for å justere de interne forholdene på tomten. Som en del av endringsforslaget har det dermed vært dialog mellom forslagsstiller og kommunen for å avklare en ny plassering av vendehammeren. Ved grunnarbeid på tomten, kan overskuddsmassen benyttes til etablering av ny vendehammer nord for eiendommen.

Endringsforslaget er utarbeidet med den hensikt at intensjonen i overordnet plan ikke vesentlig tilsidesettes.

GJELDENE PLAN OG TIDLIGERE VEDTAK

Gjeldende plan ble vedtatt i 1991. Siden den tid har det blitt utarbeidet fire reguleringsplaner som har medført at gjeldende plan nå er delt mellom nord og sør, som vist i figur 1 under. De nyere planene inkluderer. «Del av Dannevik sør», «Dannevika søndre del», «Dannevika sør, del av» og «Dannevika Nord 1 og 2, gnr.203, bnr.1819 m.fl.»



FIGUR 1: GJELDENE PLANKART

Det er i hovedsak et begrenset område av nordre del i gjeldende plan som skal endres. Dette gjelder spesifikt for eiendom gnr/bnr 203/2042 som ble fradelt ved dispensasjonssøknad i 2022.

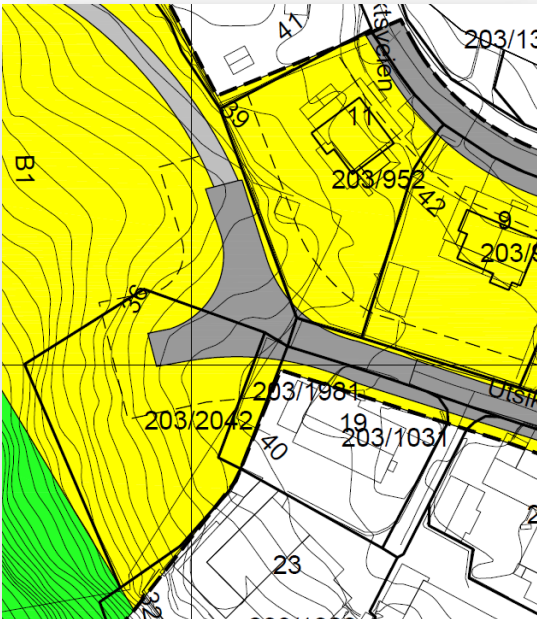
PLANFORSLAGET

Plankartet for Dannevik er i dag delt mellom nord og sør. Det er gjennom nyere tids detaljreguleringer blitt et hull i planen. Denne planendringen vil ikke dekke dette hullet og endrer i all hovedsak kun nordre del av planen. Det vil si at sørlige del forblir som det er i dag, med tilhørende bestemmelser.

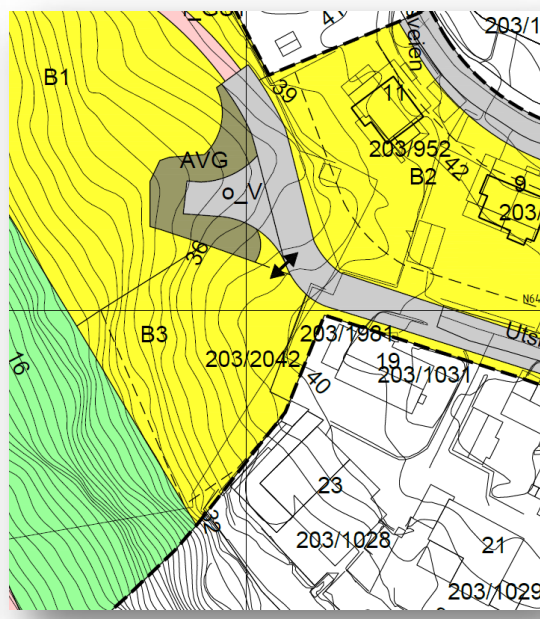
I plankartet er vendehammeren flyttet nordover og byggegrensen er erstattet av annen veggrunn. I tillegg er kjørevegen trukket ca. 12,8 meter nord over dagens regulerte gang- og sykkelveg. Dette for å gi rom for snuplass til å bruke vendehammeren. Annen veggrunn vil her i praksis fungere som fyllingsfot og eventuell støttemur for vegarealet. Den vil med andre ord ha samme funksjon som dagens byggegrense, men med konkrete bestemmelser som angir den tenkte bruken. Vendehammeren skal opparbeides for bruk av renovasjonsbiler og andre større kjøretøy som må ha tilgang til området. Når det resterende området reguleres i fremtiden, skal det tas stilling til om hvorvidt denne vendehammeren skal flyttes eller beholdes slik den er foreslått regulert i denne endringen.

Formålene i planen er oppdatert i tråd med de nye tegnereglene etter pbl. 2008. Det medfører ingen endring i formålenes bruk og funksjon, men som vist i kartutsnittet under har formål for gang- og sykkelveg skiftet farge fra grått til rosa. Det er også lagt inn faresone for flom nede ved sjøen. Dette vil ikke berøre byggeområdene, og har med det ingen reell konsekvens for planen for øvrig, annet enn at det når er vist i kartet.

ENDRINGER I PLANKART



FIGUR 2: GJELDENDE PLANKART



FIGUR 3: FORSLAG TIL ENDRING - NYTT PLANKART

ENDRING I PLANBESTEMMELSER

Bestemmelsene bærer preg av planens alder, og inneholder en del begreper som man ikke finner i planer vedtatt etter pbl. Fra 2008. Det er besluttet å oppdatere bestemmelsene knyttet til selve boligtomten som skal bygges ut, samt det nærliggende rundt. Dette betyr ikke at det foretas direkte endringer i gjeldende bestemmelser, men at planen heller vil suppleres med det den mangler i forhold til vendehammer og boligtomten som ønskes bygd ut (B3).

Annen veggrunn skal defineres og reguleres som en del av vegformålet. På denne måten er hensikten å gi konkrete føringer i bestemmelsene som kan oppfattes som utydelige i den gjeldende planen.

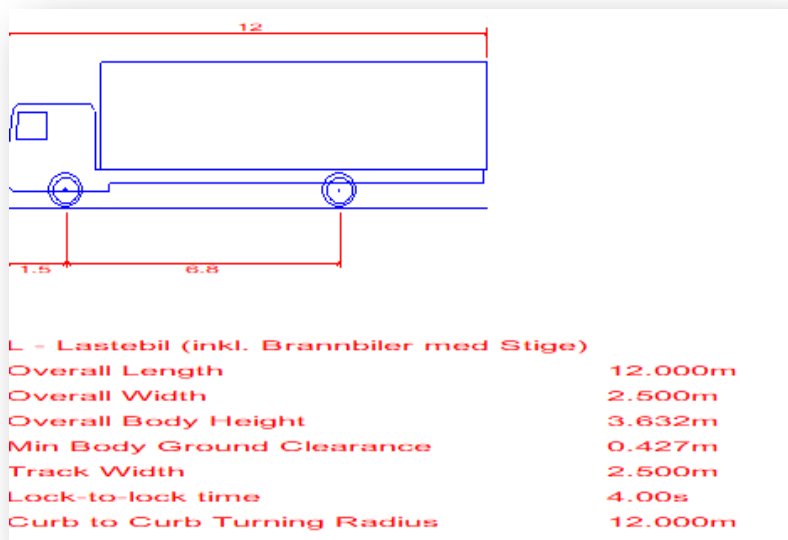
Utnyttelsesgrad for B1 justeres med hensyn til det som skal bygges i nye B3.

Planen inneholder også bestemmelser knyttet til et felt omtalt som B2. Dette tilhører nedre del av Dannevika, som ble regulert gjennom en egen plan i 2019. Dermed videreføres ikke bestemmelsene tilhørende eksisterende B2 i denne reguleringsendringen. Nytt felt for B2 og B4 omfatter nå eksisterende boligtomter i utsiktsvegen.

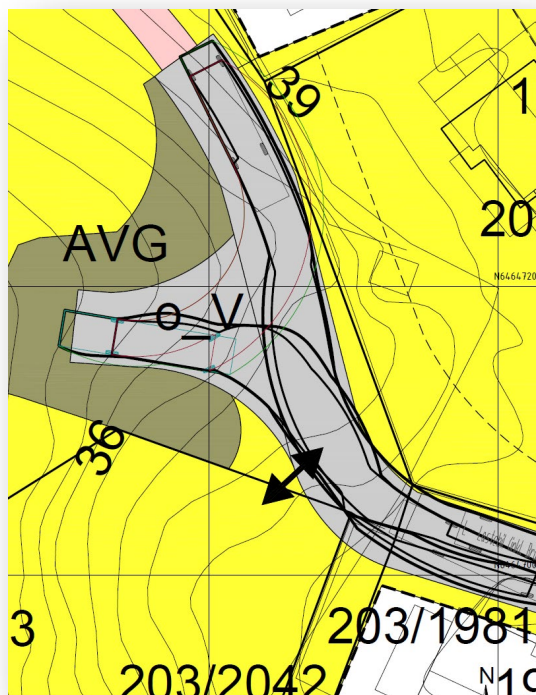
Gjeldende plan mangler bestemmelser knyttet til håndtering av overvann. Dette er i nyere tid blitt en vesentlig del av arealplanlegging og dermed er det vurdert som nødvendig at det tilstrebes godt overvannshåndtering i denne planen også. Det er dermed gitt nye fellesbestemmelser til planen for håndtering av overvann.

VURDERING AV ENDRINGER

Endringen isolert sett er begrenset i omfang. Det gjelder i hovedsak å sikre forholdene rundt en enkelt fradelt boligtomt. Det er snakk om å flytte en vendehammer til fordel for utnyttelsen innenfor boligtomten. Tomten er bratt, og dagens regulerte vendehammer skyver boligen ut på et svært ugunstig område i terrenget. Endringen er dermed nødvendig for at boligen kan plasseres på en forsvarlig måte innenfor tomten. Vendehammerens funksjon påvirkes ikke som følge av planendringen, men den flyttes i praksis bort fra den aktuelle tomten og inn på felt B1. Dagens vendehammer er noe smal, så det er i forbindelse med flyttingen lagt til grunn stor lastebil ved utforming av svingradius og lengde. Vendehammeren måler 12,8 meter fra kjørebane-kanten, og vil ha et fall på 6,6% med en svingradius på 12. Dette skal være tilstrekkelig for den trafikken området kan forvente. Figur 4 viser diagram for lastebilen som er brukt som utgangspunkt og figur 5 viser kjøremønsteret.



FIGUR 4: LASTEBIL DIAGRAM



FIGUR 5: KJØREMØNSTER LASTEBIL

Bestemmelsene er oppdatert og fornyet i tråd med kommunens foretrukne oppsett. Dette tar sikte på å gjøre denne delen av planområdet enklere å tyde ved fremtidige saker. B1 skal fremdeles detaljreguleres den dagen tiltak er ønsket her. B3 som er den aktuelle tomten forslagsstiller her ønsker å bygge på, er vurdert som ekskludert fra detaljreguleringskravet, da kommunen har gitt tillatelse til fradeling og med dette satt et standpunkt for at bygging kan tillates dersom rammene i planen ikke brytes.

Boligen vil ha fokus på terrenghåndtering. Det vil samtidig bli behov for murer for å ta opp det bratte fallet i terrenget, spesielt mot sør-vest hvor muren kan bli opp mot 5 meter høy. Boligen etableres i 2 etasjer med sokkel og tilpasses dermed dagens intensjon hvor bebyggelsen i området skal terrasseres.

FLYTTING AV VEGAREAL

Flytting av vendehammeren medfører behov for fylling for å gi vegen et tilfredsstillende fall. Det er ikke satt egne bestemmelser for fallforholdet, men det som er lagt til grunn i beregningene er 6,6%. Da arealet er tenkt delvis brukt som snøopplag om vinteren vil det være fordelaktig med tanke på avrenning av smeltevann at fallforholdet ikke er for bratt. I tillegg burde det ikke være særlig mye slakere, da vendehammeren nå er lagt over et lite søkk, som må fylles igjen. Et slakere fall gir dermed behov for mer fyllmasse. Dette arealet er allerede delvis fylt ut som følge av annet grunnarbeid i området, så det er trolig et mindre avvik i SOSI grunnlaget for akkurat dette feltet. Basert på SOSI grunnlaget vil vendehammeren og vegutvidelsen mot nord, slik det er foreslått regulert i endringen medføre behov for ca. 500 m³ fyllmasse ved 1:1,5. Dette kan også endres dersom vegens stigning justeres ved endelig prosjektering.

Stigningsforhold skal som hovedregel være i tråd med kommunens krav, hvor stigning på offentlig vegnett eller vegnett som skal benyttes av offentlig tjenesteyting ikke overskrider 10%.

Dagens plassering av vendehammeren er noe mer gunstig med tanke på fylling og skjæring, men det må likevel fylles på ca. 200 m³ ved 1:1,5, samtidig må det tas ut ca. 95 m³. Dette er når vendehammeren gis samme fall som den planlagte endringen på 6,6%. Eksisterende vendehammer har en svingradius mot øst på 12, men mot nord er den noe mindre (10), og kunne med det gitt utfordringer med rygging inn og ut for større kjøretøy. Det kan dermed tenkes at svingen burde vært utvidet noe mot nord, som igjen ville gitt behov for ytterligere fylling inn mot gropen hvor den nye vendehammeren er lagt. I tillegg er lengden på hammeren ca. 1 meter kortere enn det den burde være for at en lastebil skal kunne snu på hammerens areal.

Samlet sett vurderes endringen å ha positiv virkning for vegarealet i området og mulighetene for å snu for større kjøretøy. Det forutsettes i planen at vendehammeren skal vurderes på nytt den tid når B1 skal reguleres.

UTNYTTELSE

Planen legger opp til en høyere utnyttelse for boligen i B3 enn det gjeldende plan har hjemlet for frittliggende småhusbebyggelse. Planens alder tas med i vurderingen av utnyttelsesgraden. Det er gitt tillatelse til 200 m² BRA, noe som begrenser utnyttelsen vurdert opp mot det som bygges i dagens marked.

Boligen med garasje og åpent overbygd areal vil ha et samlet bebygd areal på 346 m² og et bruksareal på totalt 372,6 m². Til planen endringen vil BYA være førende for utnyttelsesgraden på tomten. Bruksarealet er noe høyere enn dagens tillatte areal, men samtidig tilhører feltet gamle B1 hvor det var tillatt med et totalt bruksareal på 2000 m². Som følge av planendringen, trekkes dermed 372,6 m² BRA fra de opprinnelige 2000, og gir med det tilsvarende samlede utnyttelse som gjeldende plan legger til rette for.

Det presiseres samtidig at felt B1 har en samlet størrelse på 2738 m² og en fremtidig utnyttelse av tomten hindres dermed ikke av de endringene som foreslås i dette forslaget. Selv ved maksimal utnyttelse på 2000 m² BRA ville det vært store rom ved plassering av fremtidig bygg. Videre må det understrekes at terrassebygg slik intensjonen i gjeldende plan bygger på, utnytter skrånende terreng. Forslag til vendehammer kan dermed ved videre regulering fortsettes som adkomstveg med parkering til de eventuelle nye boliger i området.

Da B1 likevel skal detaljreguleres forutsettes det at den aktuelle planen redegjør for riktig utnyttelse og at den ikke er låst til noe som ble satt for over 30 år siden. Boligens areal er stort, men sammenlignet med de nærmeste naboene, er det flere av dem som også har bruksareal tett på og over 300 m².

BOLIGTOPOLOGI

I gjeldende plan er det gitt føringer for terrassebygninger i inntil 4 etasjer, med den intensjon om å skape en boligstruktur som følger landskapet topografi. Denne løsningen er godt egnet for flater og skråninger hvor bygningene kan integreres i en helhetlig og trinnvis utforming. For den spesifikke tomten endringen omhandler, vil dette være en lite hensiktsmessig byggemåte, da terrenget på den nedre del av tomten er for bratt for at dette kan gjennomføres på en forsvarlig måte. Dette gjør det utfordrende å oppnå en tilfredsstillende utforming for terrasserende bebyggelse som utbytter terrenget på en optimal måte.

Planendringen endrer dermed denne intensjonen for den spesifikke tomten, hvor eneboligene primært bygges med sokkel. For å integrere boligen i landskapet og ivareta en det terrasserende elementet som planen legger vekt på, vil tomten planeres i nivåer. Boligen plasseres i skjæringen mellom nivåene for å ivareta en naturlig overgang. Nedre del opparbeides som hage, noe som til en viss grad opprettholder det visuelle inntrykket av terrassering, selv om bebyggelsen ikke følger den samme strukturen.

Endringen gjelder som nevnt kun for tomten B3 i plankartet, og gjør ikke om på planens intensjon for det øvrige byggeområdet. Løsningen gir en estetisk og praktisk tilpasning av tomtens terreng og kan med fordel ses i sammenheng med nabobebyggelsen i øst. Endringen av topologien representerer en pragmatisk og stedstilpasset tilnærming som tilpasser den til de lokale forholdene på tomten. Dette er dermed ikke vurdert å ville ha særlig betydning for gjeldende plans intensjon for bygningstopologi.

ANDRE VIRKNINGER SOM SKAL VURDERES

NATURMANGFOLD IHT. NML §§ 8-12

Gjeldende plan ble utarbeidet i tråd med pbl. Fra 1985, og har med det blant annet ikke redegjort for potensialet for naturmangfold i området.

Det er med det gjort følgende vurderinger:

Til § 8 om kunnskapsgrunnlaget: Det er ikke registrert naturtypelokalitet innenfor eller tett på den planlagte tomten. Ved Tunveien nordvest for tomten er det observert Gråspurv og registrert Kysthinnelav. Tomten som omfattes av planendringen ligger tett på eksisterende bebyggelse og er lett vegetert av busker og noen mindre trær. Noe av tomten bærer også preg av arbeidet som er gjort i forbindelse med de kommunale ledningene. Kunnskapsgrunnlaget vurderes dermed å være tilstrekkelig.

Til § 9 om føre–var–prinsippet: Siden kunnskapsgrunnlaget er godt, er konsekvensene av tiltaket i forhold til naturmangfoldet godt kjent. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være tilstrekkelig, slik at det er liten fare for at tiltaket vil ha store og ukjente negative konsekvenser for naturmangfoldet.

Til § 10 om økosystemtilnærming og samlet belastning: Det er ingen lokaliteter som berøres av planendringen, og dermed er det ikke behov for å planlegge for bevaring og hensynssoner for å ivareta dette.

Til § 11 om at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver: Det er ikke funnet behov for tiltak.

Til § 12 om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder: Det legges som en forutsetning at de mest miljøforsvarlige teknikker legges til grunn ved bygging. Dette er styrt av både byggherreforskriften, naturmangfoldloven, forurensningsloven, TEK17 og plan og bygningsloven, og fastsettes dermed ikke som en egen bestemmelse i planen.

En samlet vurdering av planendringens formål og tiltak i området vurderes ikke i vesentlig grad å komme i konflikt med intensjonene i Naturmangfoldloven §§ 8-12. Med bakgrunn i dette vurderes det ikke som nødvendig med restriksjoner eller særskilte tiltak i forhold til naturlig mangfold.

Det forutsettes samtidig at dette må utredes ytterligere for videre utvikling av de deler av planområdet som ikke omfattes av denne endringen.

BARN OG UNGES INTERESSER

Tiltaksområdet omfatter i hovedsak en enkelt boligtomt, samt en mindre del av kommunal samferdsel. Planendringen medfører justering av regulert vendehammer for plassering av fremtidig bolig innenfor B3. Endringen vurderes ikke å berøre områder for barn og unges interesser.

LANDSKAP

Nærområdet består av frittliggende småhusbebyggelse i ulike størrelser og former. Det er ingen fast bruk av takform, men saltak er den dominerende bruken. Gjeldende plan har ingen begrensninger for valg av takform og dette videreføres også i forbindelse med endringen. Boligene som ligger langs kanten av samme fjellparti er på lik linje som det planlagte bygget i B3 planert i nivåer med støttemurer langs tomtegrensen. De to boligene som ligger tettest på er også etablert med flate tak.

På bakgrunn av dette vurderes det at planendringen ikke vil medføre vesentlig negative endringer i landskapet.

FJERNVIRKNING

Vurdert opp mot gjeldende plans føringer og intensjon, er det ikke forventet at planendringen vil ha vesentlig fjernvirkning på området. Oppføring av boligen vil i noen grad på virke landskapet, men samtidig vil det være mindre enn det som kan oppføres ellers i området.

OVERVANN OG FOLKEHELSE

Overvannssituasjonen endres som følge av planering av tomten. Likevel vurderes dette til å gi en bedre situasjon sett fra bunnen av dannevika, hvor de ulike nivåene på tomten kan brukes til å fordrøye vannet på en bedre måte enn i dag sammenlignet med dagens situasjon hvor vannet løper nedover i skråningen uten stans før det når bunnen. Det er ikke gitt egne bestemmelser i gjeldende plan for håndtering av overvann, og dermed er det vurdert som nødvendig å ta dette inn i planendringen. Bestemmelsen vil da fastsette krav om infiltrasjon og fordrøying på egen tomt, slik at avrenningshastigheten og mengden ikke økes som følge av utbyggingen. Dette vil da tilfredsstillende nyere tids krav til håndtering av overvann i planarbeid og ivaretar dette på en god måte.

Nye fellesbestemmelser som sikrer plass til sykkelparkering, oppmuntrer til økt fysisk aktivitet gjennom sykling. Dette gjør det enklere og tryggere for beboerne å velge sykkel fremfor bil, noe som kan redusere bilbruken.

Planendringen er ellers ikke vurdert å ha innvirkning på generell folkehelse utover det som angår private forhold med etablering av bolig med gode og trygge private utearealer for en småbarnsfamilie.

KONSEKVENSN AV ENDRINGSFORSLAG

Som en direkte konsekvens av planendringen kan det nå etableres en bolig i 2 etasjer med sokkel innenfor B3 i plankartet. Dette gir da mulighet for at den fradelte tomten kan utnyttes slik intensjonen var ved fradelingen. Samtidig sikres det gode snumuligheter for større kjøretøy, samt snøopplag innenfor den nye vendehammeren. Det er utarbeidet en egen risiko- og sårbarhetsanalyse til planendringen. Denne tar for seg de tiltakene som søkes gjennomført i endringsforslaget. Det er i analysen ikke funnet hendelser som vil utgjøre særlig risiko for forhold innenfor eller i nærheten av tomten.

Endringen av formåls grensene og nye bestemmelser for planlagt bebyggelse i B3 er en konkretisering av de ønskede tiltakene i området. Omsøkt endring opprettholder gjeldende plans intensjon som boligområde uten at den fratrukket mulighet for videre utvikling. Den visuelle påvirkningen planendringens tiltak vil ha er vurdert som liten. De faktiske konsekvensene med endringen vurderes å være svært begrenset. Ved innføring av nye bestemmelser for overvannshåndtering sikrer planendringen at dette ivaretas på en tilfredsstillende god måte.

VEDLEGG

- Gjeldende plan med kart og bestemmelser
- Kart som viser endring i gjeldende plankart
- Nytt plankart
- Risiko- og sårbarhetsanalyse
- SOSI av nytt plankart
- Nye bestemmelser

Sign:

Marius J Rosenblad

Ingeniør / daglig leder

