

FORSLAG TIL REGULERINGSENDRING

Lønninggården, gnr. 203 bnr. 380, Øvrebyen

Plannavn	Mindre endring Lønninggården gnr. 203, bnr. 380, Øvrebyen
Arkivsak ID	2025/00800
PlanID	4207_201617
Oppdragsgiver	Lønninggården boligstiftelse
Oppdragsgivers kontaktperson	-
Plankonsulent	egðastrek AS
Plankonsulents kontaktperson	Kristin Løland

Arkitektkontoret egðastrek AS foreslår på vegne av Lønninggården boligstiftelse om reguleringsendring i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14. Endringen omfatter justering av tillatt gesimshøyde for etablert trappe-/heistårn og justering av formålsgrenser i plankartet på grunnlag av innmålt, oppført bygg. I tillegg foreslås justering av bestemmelse om minste uteoppholdsareal for å rette opp et avvik som har fulgt gjeldende plan. Det foreslås ingen endring av planens hovedformål, hovedgrep, adkomststruktur eller overordnede arealdisponering.

1 Bakgrunn for endring

Flekkefjord kommune mottok varsel fra naboer om at tiltaket ikke var oppført i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Da kommunen samtidig mottok søknad om ferdigattest 5. oktober 2022, ble det avdekket at tiltaket hadde avvik fra gjeldende bestemmelser og plankartets formålsgrenser. Søknaden om ferdigattest ble derfor trukket, og det ble i stedet søkt om dispensasjon.

Dispensasjonen ble vedtatt 6. desember 2022, men påklaget og sendt til Statsforvalteren for behandling. I forbindelse med klagesaken ble det bedt om nærmere redegjørelse for behovet for økt høyde på trappe-/heistårnet og forholdet til krav i TEK17. Etter ny vurdering ble kommunens dispensasjonsvedtak opphevet. Det ble i den forbindelse lagt vekt på at reguleringsplaner skal være forutsigbare og følges inntil de eventuelt endres eller oppheves.

På denne bakgrunn fremmes foreliggende sak som reguleringsendring etter plan- og bygningsloven § 12-14.

Formålet med reguleringsendringen er å justere gjeldende reguleringsplan slik at tillatt gesimshøyde for etablert trappe-/heistårn og formålsgrenser for BBB1, BUT1, SKV1 og SPP1-3 samsvarer med innmålt situasjon. Endringen gjelder et allerede utbygd område og innebærer ingen ny hovedbruk av eiendommen. Hensikten er å oppnå samsvar mellom reguleringsgrunnlaget og den faktiske situasjonen, uten å endre planens hovedstruktur eller overordnede formål.

Planarbeidet ble varslet med planinitiativ og oppstart på ordinær måte, samtidig som det ble opplyst at det ville bli vurdert om saken kunne behandles som reguleringsendring etter forenklet prosess. Det kom inn uttalelser fra offentlige myndigheter og berørte parter. Statens vegvesen, NVE og Agder fylkeskommune har opplyst at de ikke har innvendinger eller merknader til den varslede endringen. Glitre Nett har forutsatt at det tas hensyn til eksisterende elanlegg i området, herunder byggeforbudssone og nødvendige avklaringer mot kabelanlegg og fordelingsskap. Det er også mottatt merknad fra nabo som særlig gjelder solforhold, utsyn, bokvalitet, hensynet til forutsigbar planprosess og virkninger for omkringliggende bebyggelse. Disse forholdene er vurdert i forslag til endring nedenfor.

2 Beskrivelse av planområdet

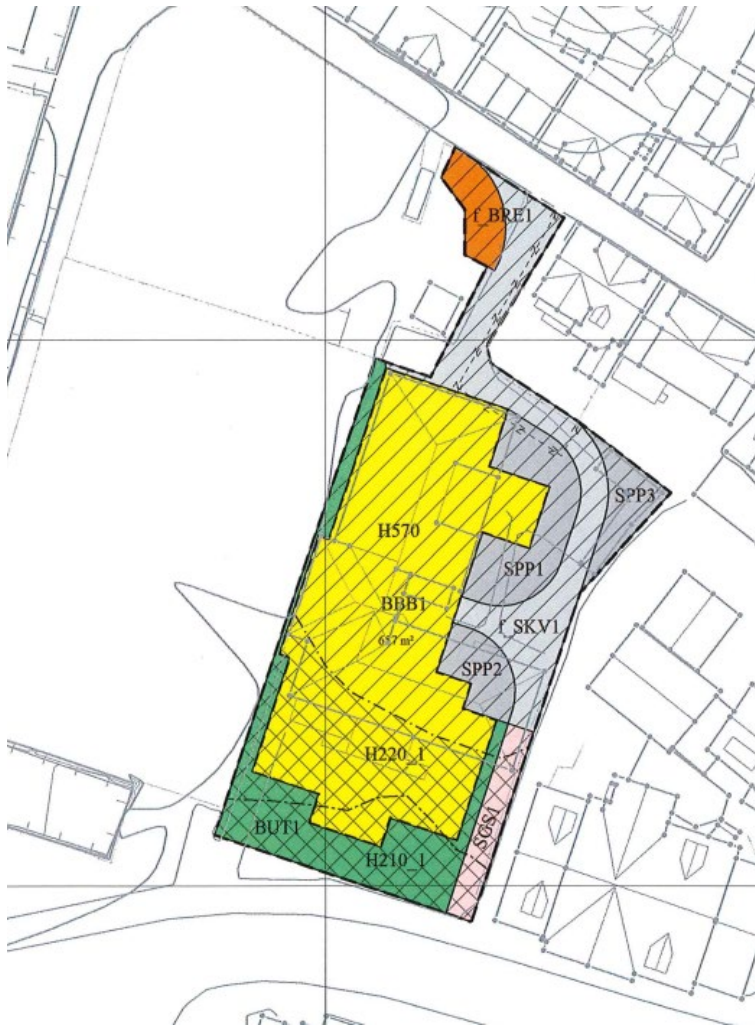
Planområdet ligger i bykjernen i Flekkefjord sentrum avgrenset av FV44 i sør, og Kildegaten i nord, samt aktivitetsparken Vollen (gnr/bnr 203/1629) og Hestens Bønn (gnr/bnr 203/330) i henholdsvis øst og vest. Kort avstand til andre dagligdagse tjenester. Nærområdet består i hovedsak av eldre tre- og murhusbebyggelse. Samlet planareal er på ca. 1,3 daa. Området er opparbeidet og ferdig utbygget p.t.



Figur 1 Oversiktskart over Flekkefjord sentrum, planområdet vises med rød stippet strek.

3 Gjeldende planer

Gjeldende plan er detaljregulering for Lønninggården, gnr. 203 bnr. 380, Øvrebyen, planID 4207_201617.



Figur 2 Gjeldende reguleringsplan

Relevante bestemmelser for reguleringsendringen er §3.3 byggehøyder, b) og c) og §3.8 Utearealer.

3.3 Byggehøyder

- «a) innenfor områder avsatt til boligformål tillates oppført leilighetsbygg i inntil 3 etasjer + parkeringskjeller under bakkenivå.*
- b) høyeste tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 12,0 og 9,5 m målt fra ferdig gulv 1. etasje*
- c) byggets totale høyde skal uansett ikke overstige mønehøyde kote +17,0 og gesimshøyde kote +14,5.»*

3.8 Utearealer

- «d) minste uteoppholdsareal (MUA) settes til 20m² pr. boenhet»*

4 Planforslaget

4.1 Beskrivelse av endringen i planen

Reguleringsendringen gjelder felt BBB1 og tilgrensende arealer som påvirkes av justering av formålsgrenser. Endringen omfatter både plankart og bestemmelser. I plankartet foreslås formålsgrensene justert på grunnlag av innmålt, oppført bygg. I bestemmelsene foreslås tillatt gesimshøyde for trappe-/heistårnet justert. Videre foreslås det en justering av bestemmelsen om minste uteoppholdsareal per boenhet.

Endringen innebærer at felt BBB1 og parkeringsplass (SPP1 og 3) reduseres noe i samlet areal, samtidig som uteoppholdsareal (BUT1) og vegareal (SKV1) øker. Selv om BUT1 økes vil krav til MUA ikke kunne tilfredsstilles og det må derfor også justeres i bestemmelsene. Endringene er avgrensede og knyttet til oppmålt situasjon for allerede oppført bygg. Hovedstrukturen i planen videreføres.

Tabell 1: Oversikt over endringer, tallene er avrundet.

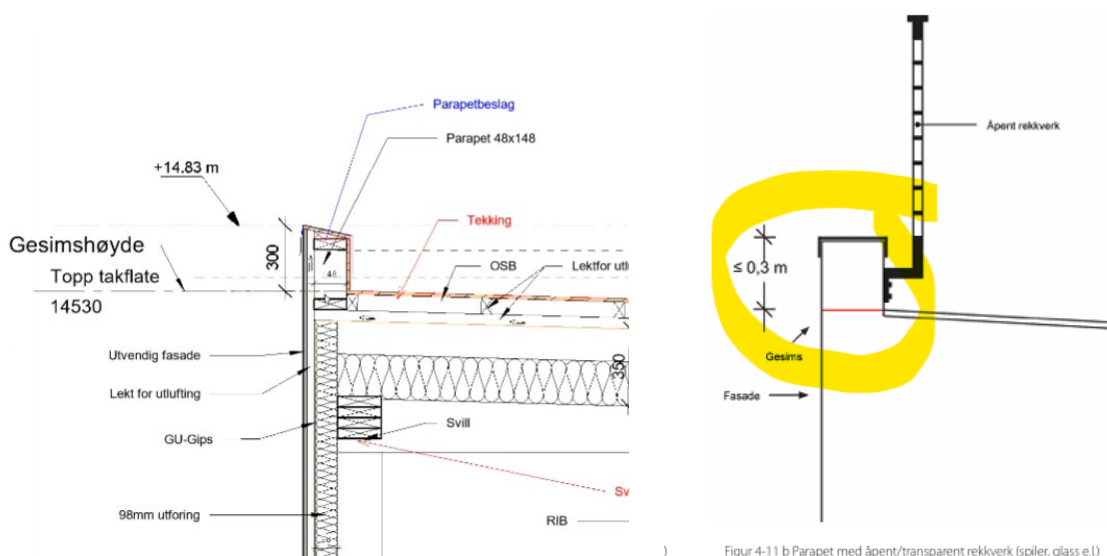
Endring	Gjeldende plan	Nytt planforslag	Differanse
BBB1	657m ²	640m ²	-17 m ²
BUT1	182m ²	206m ²	+24m ²
SKV1	215m ²	223m ²	+8m ²
SPP1-3	175m ²	160m ²	-15m ²
Minste tillate uteoppholdsareal (MUA)	20m ²	17m ²	-3m ²
Gesimshøyde, ferdig gulv 1.et	9,5m	10,1m	+0,6m
Gesimshøyde	Kote +14,5	Kote +15,0	+Kote +0,5

4.1.1 Bakgrunn for forhøyet trappe-/heistårn

Bakgrunnen for foreslått justering av tillatt gesimshøyde er at oppført trappe-/heistårn har vist seg å kreve større byggehøyde enn det som følger av gjeldende reguleringsbestemmelser. Behovet for økt høyde knytter seg til tekniske og bygningsfysiske krav til en byggbar og forskriftsmessig løsning, herunder nødvendig oppbygging av takkonstruksjon, isolasjon, fall for overvann, fuktsikring og avslutning av tak ved parapet og oppbrett av membran.

For flate tak må det etableres en løsning som ivaretar sikker avledning av vann og nødvendig beskyttelse av overganger mellom tak og yttervegg. Dette krever en oppbygging som gir et større høydebehov enn det som lå til grunn i den opprinnelige reguleringsplanen. Den etablerte løsningen vurderes som en hensiktsmessig og teknisk forsvarlig løsning for den aktuelle bygningsdelen.

I forbindelse med tidligere vurderinger av høydeavviket ble det også reist spørsmål om korrekt målegrunnlag for gesimshøyde ved den aktuelle parapetløsningen. Forslagsstiller var i dialog med Direktoratet for byggkvalitet (DiBK), som etter intern drøfting viste til figur 4-11 b i veilederen *Grad av utnyttning* om fastsetting av møne- og gesimshøyde for takterrasser. På denne bakgrunn foreligger det et tolkningsmoment knyttet til om gesimshøyden i den utførte løsningen skal knyttes til takflaten, så lenge parapeten ikke overstiger 0,3 m over takflaten. For den utførte detaljen er denne høyden oppgitt til 247 mm. Forslagsstiller legger likevel ikke dette til grunn som avgjørende for foreliggende forslag, men viser til forholdet som en opplysning om at den utførte løsningen ikke nødvendigvis entydig er i strid med gjeldende bestemmelse om gesimshøyde.



Figur 3: Tegningsdetalj som bygget (t.v.) og figur 4-11b fra grad av utnyttning (t.h.)

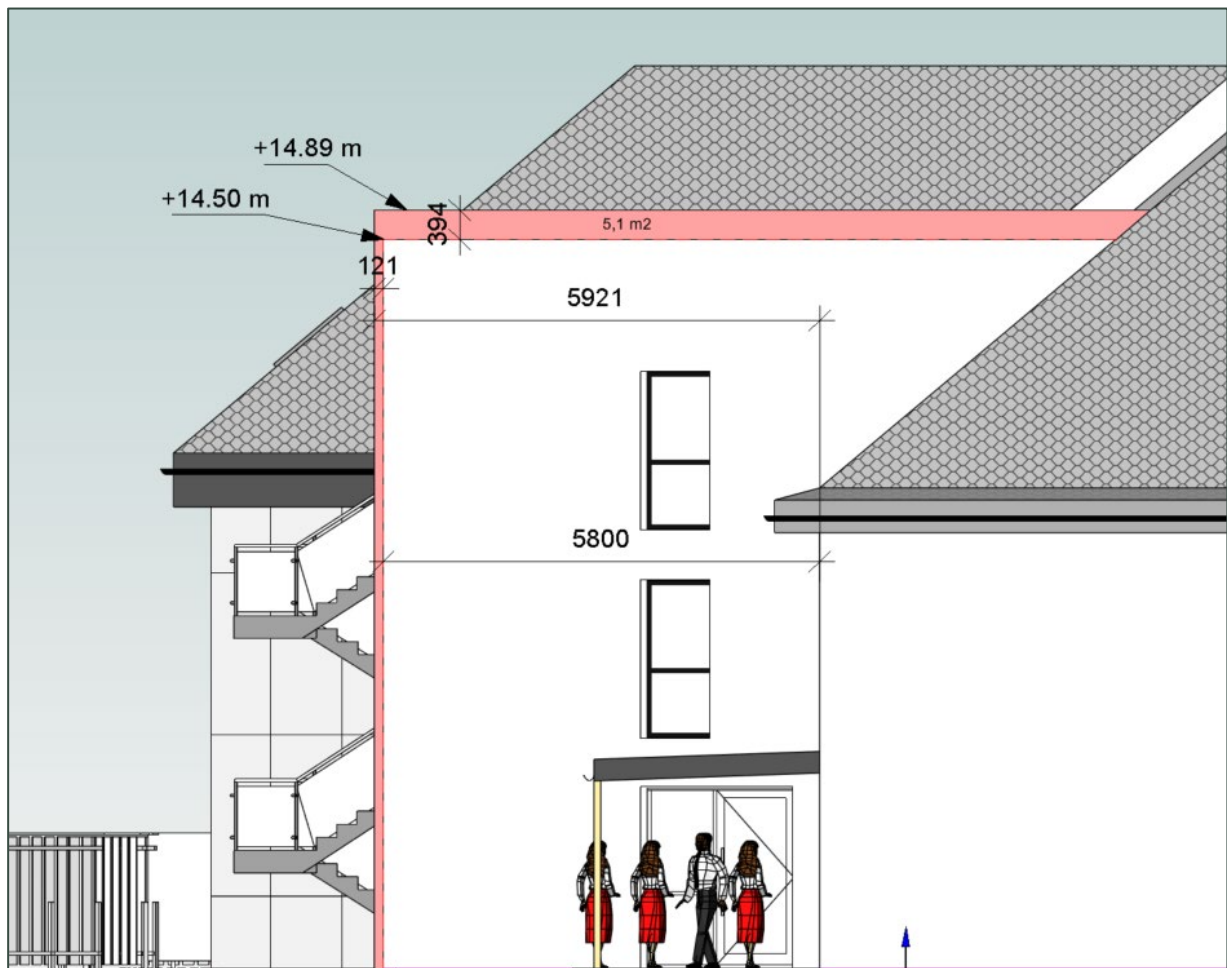
Avviket gjelder i hovedsak trappe-/heistårnet og ikke byggets hovedvolum for øvrig. Sammenligning mellom tidligere omsøkt løsning og oppført løsning viser at høydeforskjellen er begrenset, men likevel så stor at gjeldende planbestemmelse ikke gir hjemmel for tiltaket. Formålet med endringen er derfor å justere planbestemmelsen slik at den gir samsvar med den løsningen som er etablert.



Figur 4 Trappe-/heistårn fra tidligere gitt tillatelse.



Figur 5 Trappe-/heistårn - som bygget.



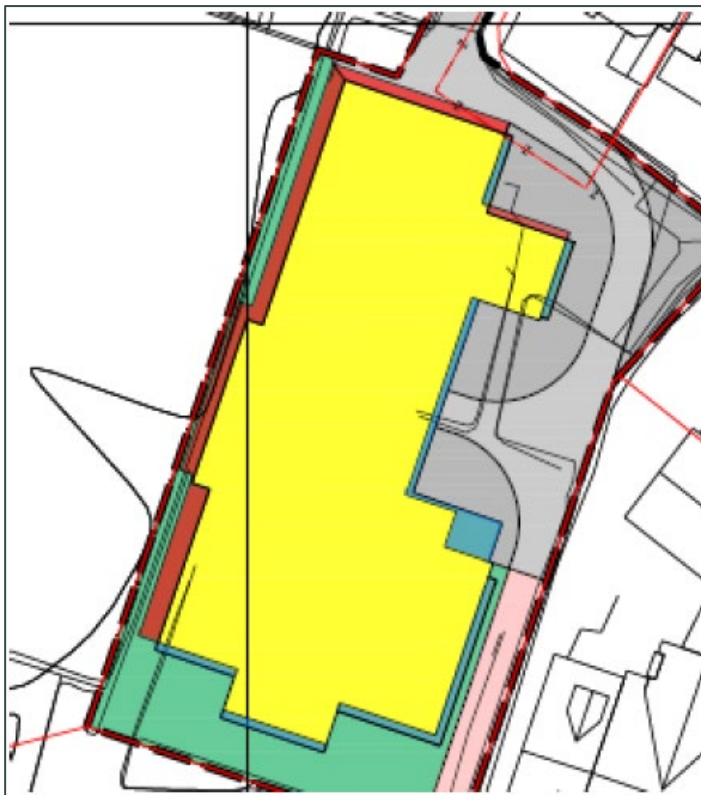
Figur 6 Viser omsøkt bygg som hvitt, hvor høyden er kote +14,50 og bredden er 5,8 meter, avviket fra som bygget hvor høyden er på kote +14,89 (39cm) og bredden på 5,92 (12,1cm) meter.

Figur 6 viser at avviket gjelder både høyde og utstrekning for trappe-/heistårnet. Høydeavviket er det sentrale temaet for endring av bestemmelsene, mens avviket i utstrekning håndteres gjennom justering av formålsgrensene.

4.2 Endringer i plankart

Ved innmåling av oppført bygg er det avdekket avvik mellom faktisk bygningsplassering og regulerte formålgrensener i plankartet. Den nordlige delen av bygget fremstår i hovedsak uendret, med unntak av tilkoblingen til trappe-/heistårnet. Avvikene knytter seg særlig til midtre og sørlige del av bygget, der svalgang og utvendig trappeoppgang er oppført med en plassering som ikke fullt ut samsvarer med de gjeldende formålgrensene.

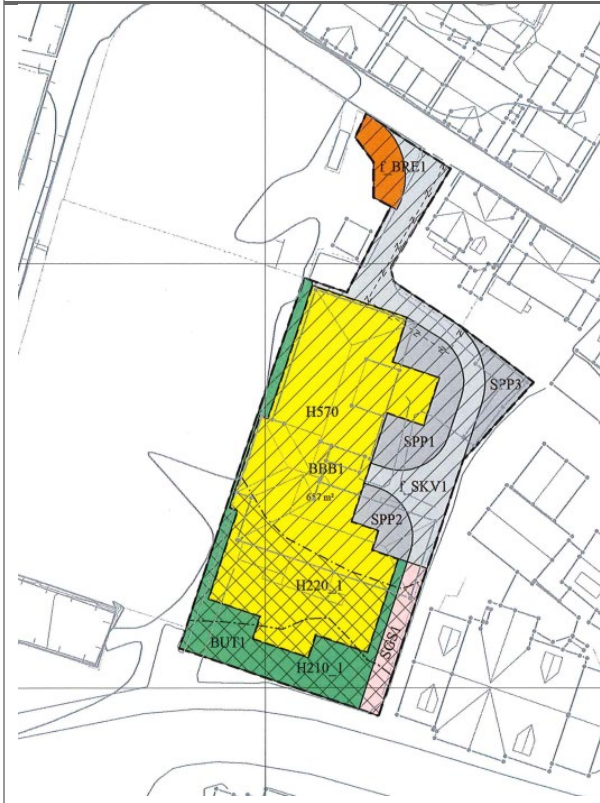
Det foreslås derfor at formålgrensene justeres slik at plankartet samsvarer med innmålt situasjon. Justeringen innebærer at BBB1 forskyves noe mot øst og sør, samtidig som BUT1 og SKV1 øker noe i areal, og SPP1-3 reduseres tilsvarende. Det er målet et avvik på ca. 50 cm; ved heistårnet, deler av bygget i sør-enden og veggen nord for trappehuset. Ved vegen og mot uteoppholdsarealet i vest og vegformålet i nord er avviket ca. 80 cm. Endringene er vist i figur 6 hvor reduksjon i BBB1 er markert med rød farge og utvidelse er markert med blå farge.



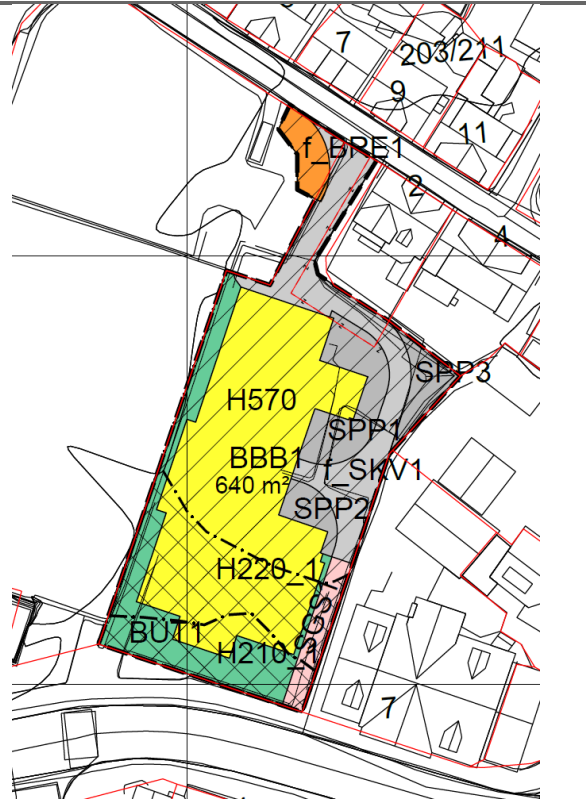
Figur 7 Endring i plankart. Utvidelse i blått, innskrenking i rødt. | *Arkit Arealplan*

BBB1 reduseres med 17 m². I gjeldende plan er BUT1 på 182m², mens den etter endringen blir økt til 206m². Forskyvningen medfører at kjøreveg (SKV1) økes med 8m² og parkeringsplasser (SPP) reduseres med 15m². Deler av dette arealet omfatter utvendig trapp, som vil redusere arealet til SPP. Utover dette er øvrig areal over bakkeplan og påvirker i praksis ikke parkeringsplassens areal.

Utsnitt av gjeldende plan



Utsnitt av nytt plankart (New plan excerpt)



4.3 Endringer i bestemmelser

Planendringen omfatter som nevnt justering av bestemmelser for byggehøyde og uteoppholdsareal.

§ 3.3 byggehøyder er nummerert feil i bestemmelsene og skulle vært §3.4 byggehøyder, det refereres derfor nedenfor til §3.4 byggehøyder.

Endringsforslaget til bestemmelsene er gjengitt nedenfor, med gjeldende bestemmelse til venstre og ny bestemmelse til høyre. Forslag til endringer eller tilføyelser er markert med **fet skrift**, mens tekst som videreføres fra gjeldende bestemmelse er markert med *kursiv*. Bestemmelser som ikke er nevnt nedenfor, opprettholdes i henhold til gjeldende reguleringsplan.

§3.4 bokstav b – byggehøyder

Gjeldende bestemmelse	Ny bestemmelse
Høyeste tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 12,0 m og 9,5 m målt fra ferdig gulv 1. etasje	<i>Høyeste tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 12,0 m og 10,1 m målt fra ferdig gulv 1. etasje</i>

§ 3.4 bokstav c – byggehøyder

Gjeldende bestemmelse	Ny bestemmelse
Byggets totale høyde skal uansett ikke overstige mønehøyde kote +17,0 og gesimshøyde kote +14,5.	<i>Byggets totale høyde skal uansett ikke overstige mønehøyde kote +17,0 og gesimshøyde kote +15,0.</i>

§ 3.8 bokstav d – Utearealer

Gjeldende bestemmelse	Ny bestemmelse
Minste tillate uteoppholdsareal (MUA) settes til 20 m ² pr. boenhet.	<i>Minste tillate uteoppholdsareal (MUA) settes til 17 m² pr. boenhet.</i>

5 Konsekvens og virkninger av planendringen

Planendringen er vurdert med hensyn til virkninger for naboer, bymiljø, uteoppholdsareal, teknisk infrastruktur og naturmangfold. Det er også sett til mottatte uttalelser ved varsling av planarbeidet.

5.1 Solforhold og utsyn for nabobebyggelse

Det er utarbeidet solstudie som sammenligner tidligere omsøkt løsning og oppført løsning ved vår-/høstjevndøgn, sommersolverv og vintersolverv, på de tidspunktene hvor tiltaket har betydning for skyggekast mot naboeiendommene i nord.

Vurderingen er særlig knyttet til eiendommen Kildegaten 4, gnr./bnr. 203/240. Formålet med denne analysen er å avklare om reguleringsendringen medfører vesentlig endrede lys- og skyggeforhold sammenlignet med tidligere godkjent situasjon.

Soldiagrammene viser at solforholdene i stor grad er uendrede. Den største forskjellen mellom tidligere omsøkt løsning og oppført løsning oppstår mellom klokken 16 og 17 ved sommersolverv, og omfatter ytterkanten i sør av hagearealet. Ved vår-/høstjevndøgn er det et avvik ved målinger klokken 17, der deler av bebyggelsen i Kildegaten 2 vil miste sol tidligere enn det som opprinnelig ble omsøkt. Ved midtvinter er det ikke påvist noen relevant forskjell mellom de to løsningene for de vurderte tidspunktene.

Det vurderes at den foreslåtte høydejusteringen vil ha begrensede virkninger for solforholdene på naboeiendommen. Forskjellen mellom tidligere omsøkt og oppført løsning er liten i omfang og varighet, og endringen vurderes ikke å medføre vesentlig forringelse av lysforholdene for omkringliggende bebyggelse.

Når det gjelder utsyn, vurderes endringen i hovedsak å være knyttet til høyden og ikke utstrekningen på 12,1 cm mot øst. Planendringen gjelder heller ikke byggets hovedvolum. Som vist i figur 5, vil trappe-/heistårnet ikke ruve høyere enn resten av bebyggelsen. Derfor vurderes virkningen for utsyn å være mer begrenset enn det nabomerknaden legger til grunn, selv om det ikke kan utelukkes at tiltaket har en lokal, opplevd betydning fra enkelte punkt på naboeiendommen.

Vår-/høstjevndøgn, kl. 16.00



Figur 8 Skyggen treffer eiendommen mellom kl. 15.00 og 16.00. Som bygget t.v. og rammesøkt t.h.

Vår-/høstjevndøgn, kl. 17.00



Figur 9 Skyggen dekker hele hagen kl. 17.00. Som bygget t.v. og rammesøkt t.h.

Midtsommer, kl. 16.00



Figur 10 Skyggen treffer eiendommen mellom 15.00 og 16.00. Som bygget t.v. og rammesøkt t.h.

Midtsommer, kl. 17.00



Figur 11 Viser at skyggen er noe mer "helhetlig" ved som bygget enn rammesøk. Skyggen er helt i ytterkanten av hagen. Som bygget t.v. og rammesøkt t.h.

Midtsommer, kl.18.00



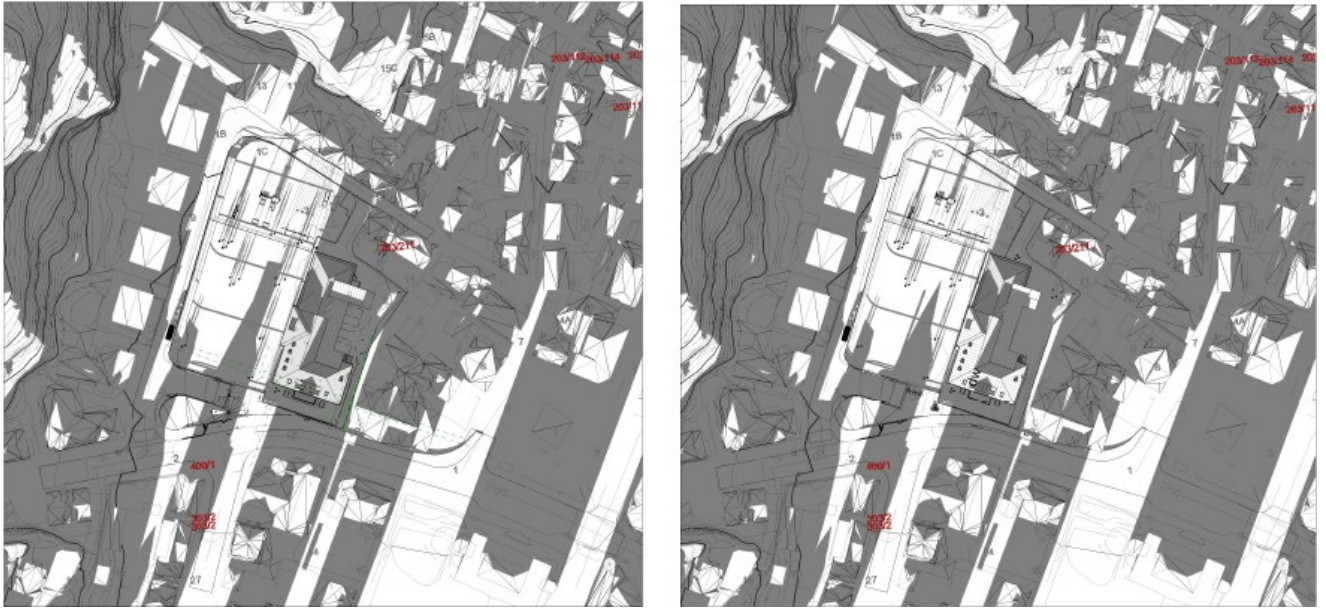
Figur 12 viser at det er en marginal bredere skygge i hagen til nabo. Dette også helt i ytterkanten av hagen. Som bygget t.v. og rammesøkt t.h.

Midtsommer, kl. 19.00



Figur 13 Her er ikke lenger skyggen fra trappetårnet på naboeiendommen, men skyggen fra «hovedbygget» treffer tomta. Som bygget t.v. og rammesøkt t.h.

Midtvinter, kl. 15.00



Figur 14 Ved midtvinter er det skygge i hagen hele dagen, men er kl.15.00 skyggen fra trappetårnet kan treffe naboeiendommen, det er ikke synlig forskjell på som bygget og rammesøkt. Som bygget t.v. og rammesøkt t.h.

5.2 Minste tillatt uteoppholdsareal i forhold til kommuneplanens bestemmelse

En konsekvens av planendringen er at krav til MUA foreslås redusert fra 20 m² til 17 m². Bakgrunnen for endringen kommer av at det ble fanget opp et avvik i gjeldende plan hvor det stilles krav til en større andel MUA enn planen virker å kunne tilfredsstillere. Derfor foreslås det å redusere kravet, slik at planen nå kan håndtere kravet internt. Samtidig gjør justeringene av arealformålene at andelen uteoppholdsareal i planen økes, sammenlignet med gjeldende plan. Vurderingen gjelder derfor ikke bare arealmengde isolert sett, men den samlede funksjonen og kvaliteten på utearealene innenfor planområdet.

Eiendommen ligger sentral med gangavstand til flere offentlige uterom, parker og øvrige oppholdsarealer i bykjernen. Dette gir beboerne tilgang til supplerende rekreasjonsarealer utenfor tomten. Det legges samtidig til grunn at utearealene på egen tomt fortsatt skal være tilgjengelige, brukbare og tilpasset beboernes behov.

Forslaget innebærer likevel et avvik fra kommunedelplan for bykjernen hvor det stilles krav til 25m² MUA pr. boenhet. Dette må derfor også vurderes særskilt av kommunen. Samtidig ble det gitt tillatelse til avvik ved regulering av gjeldende plan, da kravet ble satt til 20 m² MUA.

Forslagsstiller mener at den konkrete beliggenheten, økningen i regulert uteareal og planområdets sentrale plassering samlet sett gir grunnlag for å vurdere den foreslåtte justeringen som forsvarlig. Dersom kommunen ikke finner tilstrekkelig grunnlag for dette innenfor forenklet prosess, bør bestemmelsesendringen om uteoppholdsareal tas ut av saken eller vurderes særskilt.

5.3 Vurdering etter naturmangfoldloven

Etter naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i §§ 8 til 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Endringsforslaget gjelder et allerede utbygd område og medfører ikke nye terrenginngrep, ny arealbruk eller nye inngrep i naturarealer. Kunnskapsgrunnlaget fra gjeldende plan anses derfor tilstrekkelig for vurderingen. På denne bakgrunn vurderes endringen ikke å ha negativ betydning for naturmangfoldet, og prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 anses ivaretatt.

5.4 Vurdering ift. risiko- og sårbarhet

Planendringen gjelder et allerede oppført tiltak i et utbygd område i sentrum og utløser ikke nye identifiserte risikoforhold knyttet til naturrisiko, samfunnssikkerhet, trafikk eller virksomhetsrisiko. Endringen innebærer ingen ny bruk eller ny utbygging som gir grunnlag for særskilte ROS-tema utover det som allerede er vurdert i tidligere planprosess.

5.5 Vurdering ift. forskrift om konsekvensutredning

Ansvarlig myndighet etter forskrift om konsekvensutredning er planmyndigheten. Forslagsstiller har vurdert om reguleringsendringen faller inn under forskriftens §§ 6 til 8. Endringen gjelder et allerede utbygd område og omfatter ikke nye tiltak eller ny arealbruk, men en begrenset justering av plankart og bestemmelser i gjeldende reguleringsplan. På denne bakgrunn vurderes planendringen ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

6 Konklusjon og vurdering av vilkår for behandling etter PBL § 12-14

Planendringen fremmes som en reguleringsendring etter forenklet prosess og skal med det behandles etter plan- og bygningsloven § 12-14. Etter en samlet vurdering anses endringen å ligge innenfor rammen av en mindre endring av reguleringsplanen.

Loven åpner for at kommunen kan vedta mindre endringer av reguleringsplaner uten full planprosess, forutsatt at:

- Endringen i liten grad påvirker gjennomføringen av gjeldende plan
- Endringen ikke går utover hoveddrammene i planen
- Endringen ikke berører viktige natur- eller friluftsområder

Endringen påvirker i liten grad gjennomføringen av gjeldende plan, fordi hovedformål, hovedgrep, adkomstløsning og overordnet arealdisponering videreføres. Endringen går etter forslagsstillers vurdering ikke ut over planens hoveddrammer, ettersom det ikke foreslås ny bruk eller ny hovedstruktur, men en begrenset justering av høyde og formålsgrenser. Endringen berører heller ikke viktige natur- eller friluftsområder, da planområdet ligger i et etablert og fullt utbygd sentrumsområde.

Mottatte uttalelser fra statlige og regionale myndigheter gir ikke grunnlag for å fraråde den varslede endringen. Nabomerknaden er vurdert særskilt, særlig med hensyn til solforhold, utsyn og bokvalitet. På bakgrunn utarbeidet solstudie og øvrige vurderinger anses virkningene for naboeiendommene å være begrensede.

Forslagsstiller legger etter dette til grunn at reguleringsendringen kan behandles etter plan- og bygningsloven § 12-14. Dersom kommunen vurderer at endringen i minste uteoppholdsareal ikke kan behandles innenfor samme ramme, bes det om at kommunen vurderer denne delen særskilt opp mot øvrige foreslåtte endringer.

Vennlig hilsen
egðastrek AS

Kristin Løland

Kristin Løland
Arealplanlegger

egðastrek
Arkitektur - Plan - Landskap