

## SØKNAD OM REGULERINGSENDRING

### Abelnes

Navn på forslagsstiller	Arnt Inge Versland og Vibecke Mathiassen.		
Navn på gjeldene plan	Abelnes		
Plan ID	198501	Gnr./bnr.	gnr. 32, bnr. 6, 95, 195, 242, 250
Del av planen som endres	lek, friområde, vei parkering og boligformål.		
Faktura sendes til	Arnt Inge Versland	Telefon	915 12 746
Navn	Arnt Inge Versland		
Adresse	Lyngbakken 2 4484 Øyestranda		
E-post	aiv.1982@yahoo.no		
Plankonsulent	Maria Åsheim Klokkhammer	Telefon	416 53 141
Firma	egðastrek		
E-post	post@egdastrek.no		

### 1 Bakgrunn

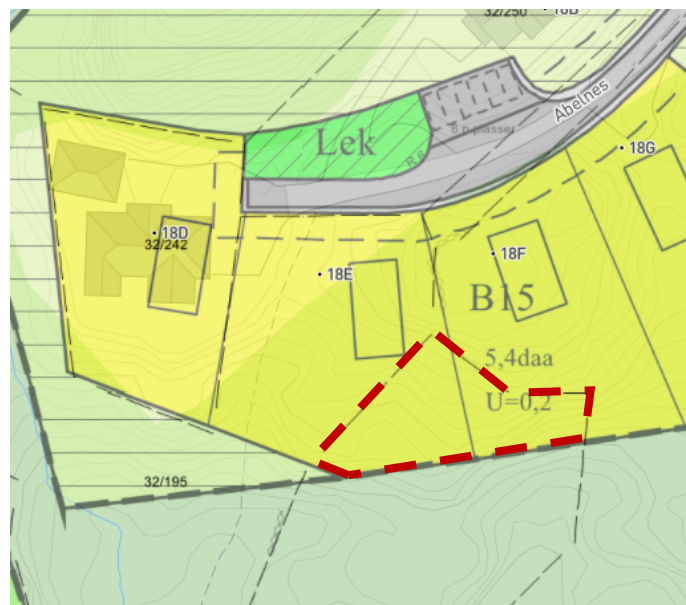
Planendringen er utarbeidet av egðastrek AS, på vegne av forslagsstiller Arnt Inge Versland og Vibecke Mathiassen.

Formålet med endringer er slå sammen nåværende 18F og 18G på gnr/bnr. 32/95 til en boligtomt. Hensikten med dette er å legge til rette for en mer tilpasset bolig i forhold til tomtens terreng og tillatte mer moderne byggestil, samt sikre at bakenforliggende tomt ikke mister utsikt. Tomten som slås sammen er kupert og det er ønske om å bygge med 2 etasjer hvor en etasje tilpasses med terrenget i øst og andre etasje tilpasses terrenget i vest. Deler av første etasjen vil være under terreng. Det er behov for justering av byggegrens og formålsgrens, og det er også behov å justere planens planbestemmelser blant annet med hensyn til utnyttelsesgrad, utforming, adkomst og tillatt størrelse på garasje. Det foreslåtte endringene er beskrevet i kapittel 4.

I tillegg er det ønske fra kommunen å ordne opp i nåværende situasjon, det vil si:

- Gnr/bnr. 32/250 – Abelsnes 18B som i dag består av en bolig med tilhørende garasje og vei, endres fra arealformål lek, parkering og friområde til boligformål.
- Regulert vei justeres slik at den samsvarer med dagens faktiske veiføring.
- Området for lek plasseres på en egnet plass, og må ha et minimumsareal på 150m<sup>2</sup>.
- Deler av boligområde ved 18F og 18E på gnr/bnr. 32/203 i sør reguleres til friområde.

Punktene over vil følges i planendringen, men kommunens ønske om å omregulere deler av 18E og deler av 18F som er på gnr/bnr. 32/203 til friområde slik eiendomsgrensen er idag, er ikke ønskelig for eierne av tomtene da tomtene vil bli vanskelig å bygge på i fremtiden. Plankart skal ikke hensynta eiendomsforhold, men disponere arealet slik det er mest hensiktsmessig. Det er derfor ønskelig å følge gjeldene reguleringsplan for dette området. Det er ikke dokumentert mangel på friområder i nærområdet som også underbygger at areaformålet kan videreføres. Se illustrasjon under over område.



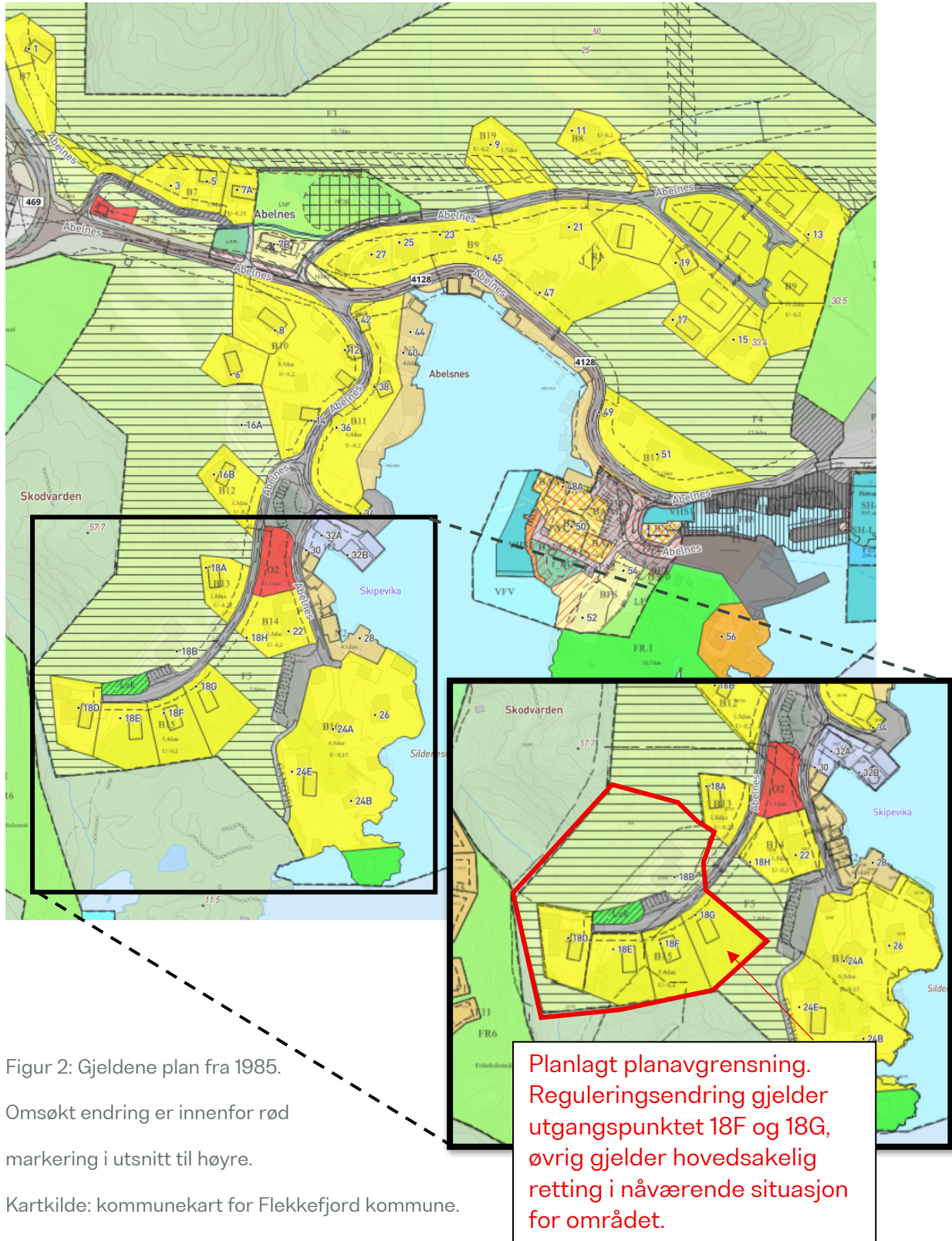
Figur 1: Område som ønskes opprettholdes etter gjeldene plan, og ikke endres til friområde. Kartkilde: kommunekart for Flekkefjord kommune.

## 2 Gjeldende planer

Omsøkt endring berører følgende plan:

- Abelnes. PlanID 198501.

Reguleringsendringen gjelder for felt B15 i planen.



Nedenfor er et utdrag av de bestemmelser som er gjeldene for området idag:

## **1. BYGGEOMRÅDER**

### **1.1 Boliger B**

- 1.1.1 I området skal oppføres boligbebyggelse. I bebyggelsen kan det foruten til boliger innredes til eller oppføres mindre verksteder, forretninger, sosiale formål som etter bygningsrådet skjønn ikke er til sjenanse for omliggende bebyggelse m.h.t støy, trafikk, parkering m.m.
- 1.1.2 Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bygninger.
- 1.1.3 Den planlagte bebyggelsen skal tilpasses bebyggelsen i området for øvrig m.h.t. takform, materialbruk og farge.
- 1.1.4 Bebyggelsen kan oppføres i 2 etg. Utnyttelsesgraden varierer fra 0,15 til 0,25 og er angitt på planen.
- 1.1.5 Bebyggelsen endelig plassering på tomten fastsettes av bygningsrådet. Møneretning regnes i husets lengderetning.
- 1.1.6 Garasjer og boder kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate under 50m<sup>2</sup> og være tilpasset hovedhuset m.h.t materialvalg, form og farge. Garasjens og bodens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.
- 1.1.7 Det skal på egen grunn anlegges 2 biloppstillingsplasser.

Området ligger ellers under kommunedelplanen for kystsonen vedtatt 09.02.2017.

## **3 Beskrivelse av området**

Planområdet ligger ved kysten på Abelnes ca. 8,8 km kjørevei fra Flekkefjord sentrum. Abelnes fremstår som et typisk maritimt miljø og anser som et etablert område hvor det er varierende bebyggelse og bruk. Hovedsakelig består området av boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, båthus, brygger og sjøboder. Det er store friluftsområder og grønt områder som grenser til bebyggelsen. Bebyggelsen langs sjø er forholdsvis tett, til det lengre vekk fra sjø blir mer spredt bebyggelse. Det er ellers industribebyggelse noe lengre øst ved Abelnes. Arkitekturen varierer, men består hovedsakelig av hus med saltak, supplert med enkelte valmtak og flate tak. Sentral i området ligger ferjekaien som gir forbindelse til Andabeløy.

Området for planendringen består av spredt boligbebyggelse, med innslag av svart valmtak med store vindusflater mot sjø, og ellers tradisjonelt hvitt sørlandshus med rødt saltak. Deler av området er innenfor 100 metersbeltet til sjø, men det er bebyggelse foran planområdet, som vist på bilde under.



Figur 3: Bilde av planområdet sett fra vei nede fra hovedvei ved Abelnes. Svart sirkel viser område for planendringen. Kilde: google maps.

#### 4 Oversikt over endringer i forhold til gjeldende reguleringsplan

Hovedhensikten med reguleringsendringen er å legge til rette for en boligtomt fremfor to boligtomter ved å slå sammen 18F og 18G på gnr/bnr. 32/95. I den forbindelse er det ønske om to avkjørsler, siden tomten er kupert, hver avkjørsel skal være i enden av den nye tomten, henholdsvis i nordvest og nordøst langs den etablerte veien inn til området. Siden tomten er kupert tillates kun 2 etasje for bolig hvor bygningen skal tilpasses topografien i området. Det vil også åpnes opp for å bygge med flatt tak. Det er ønske om å bygge moderne bolig med moderne kledning og store vinduer. I tillegg ønskes det å tillate garasje på inntil 70m<sup>2</sup> BYA. Gjeldene plan tillater garasjer på 50m<sup>2</sup>. Det legges også inn byggegrense mot sjø, som mangler i gjeldene plan.

Utnyttelsesgraden i gjeldene plan er stor, og beregnes etter gammel regnemåte hvor tilstøtende arealer som vei, friområde og lek tas med i beregningen.

Reguleringsendringen vil medføre at utnyttelsesgraden for tomten som slås sammen blir på BYA = 470m<sup>2</sup>. Dette gjelder samlet for alle bygninger og parkering. I nytt plankart heter tomten BF4.

Reguleringsendringen endrer ikke planens overordnede intensjon som styringsverktøy for arealbruk i området. Endringene har som formål å tilpasse planen til dagens situasjon og behov.

Reguleringsendringen innebærer endring av utnyttelsesgrad, byggegrense, reduisering av lekeareal, og endre på tomtestruktur i området. I tillegg åpnes det opp for mer tidsriktig bebyggelse. Reguleringsendringen retter også nåværende situasjon for området.

Det vurderes at planendringen kan behandles som «forenklet prosess» (mindre endring) etter plan- og bygningslovens § 12-14. Dersom det kommer frem vesentlige merknader etter nabovarsling, kan endringen bli gjennomført som en ordinær reguleringsendring.

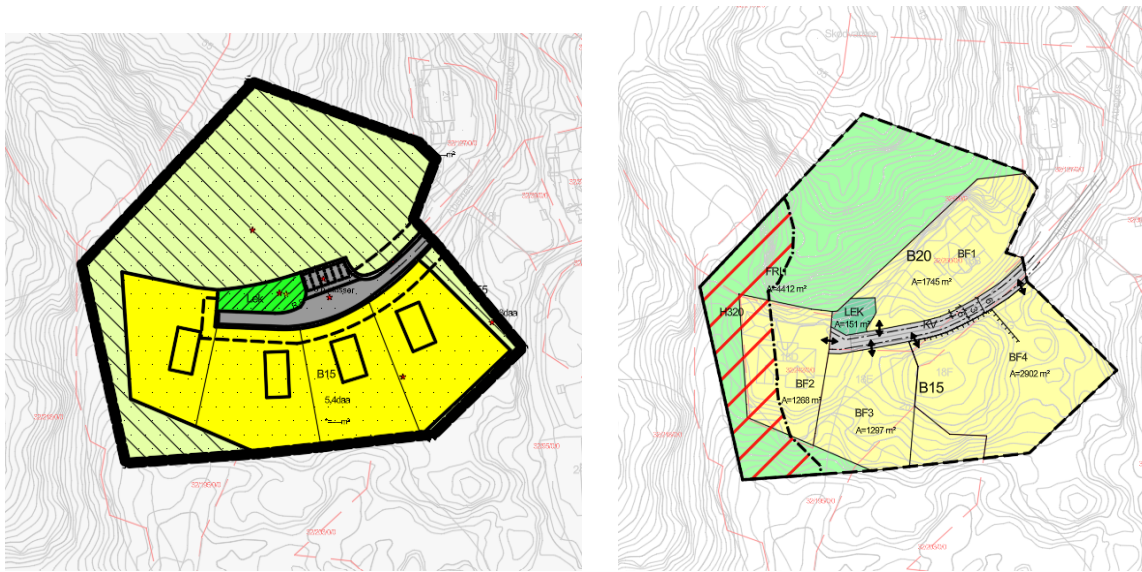
Forslag til reguleringsendring er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger, og vurderes ikke å falle inn under verken §§ 6 eller 8.

Oversikt over endring for resterende tomter er beskrevet i underkapittel 4.1 og 4.2

#### 4.1 Endringer i plankart

Det er gjort justeringer i plankartet for å bedre samsvare med de faktiske forhold i området. Planområdet viderefører område B15, mens bolig som er etablert på gnr/bnr. 32/250 blir nummerert til B20.

Nedenfor illustreres gjeldene plan og nytt plankart:



Figur 4: Utsnitt av gjeldene plankart til venstre og forslag til nytt plankart til høyre.

Konkrete endringer som er gjort med plankartet er følgende:

##### Parkeringsplass:

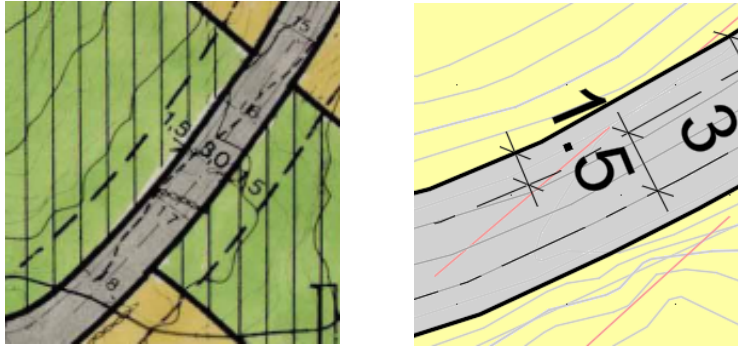
Parkeringsplasser er fjernet fra planen, i samråd med kommunen.

##### Lekeplass:

Lekearealet er noe redusert sammenlignet med gjeldende plan. Det nye lekearealet utgjør et areal på 151 m<sup>2</sup> som er i tråd med kommuneplanens føringer for størrelse. Arealet er hentet fra tidligere lekeareal, men også noe vegareal, samt 36m<sup>2</sup> av friområdet i gjeldene plan.

##### Justering av veitrase KV:

Veiens plassering er korrigert til å følge dagens faktiske veiføring. Veibredde følger gjeldene plan med 3 meter kjørebane, samt 1,5m bredde til veikant. Vei og tilhørende veikant omfattes av arealformålet KV hvor kjørebanekant er vist i plankart med juridisk linje.



Figur 5: Utsnitt gjeldene plan for veiføring til venstre og forslag til videreføring i nytt plankart.

Område B20 - BF1 – (Retting av tomt 18B fra friområde til boligformål gnr/bnr. 32/250):

Tomt 18B (gnr/bnr. 32/250) som er bebygd med bolig og garasje etter tidligere dispensasjonsvedtak, var i gjeldende plan avsatt som friområde, parkeringsplass og lekeareal. Dette er nå endret til boligformål i det oppdaterte plankartet som hovedsakelig følger eiendomsgrensen mot friområde i nord og ny rettet veiføring i sør. Området får eget nummer - B20.

BF4 - Endret boligtomt (fra 2 til 1 boligtomt)

Tomt 18F og 18G på gnr/bnr. 32/95 er slått sammen til en boligtomt. Det er satt inn to avkjørsler for den nye tomten, for å kunne komme til tomten på en god måte uten å måtte gjøre store terrenginngrep. Løsningen er valgt med tanke på å legge til rette for eventuell generasjonsbolig på eiendommen. Det er ønske å bygge i 2 etasjer, hvor en etasje delvis vil være under terreng, og avkjørslene skal betjene hver sine etasjer.

Adkomst til tomtene vises med avkjørselspil:

I gjeldene plan er det ikke vist adkomst til de ulike tomtene. Dette er lagt inn i nytt plankart for alle tomtene.

Utnyttelsesgrad:

Utnyttelsesgrad er fjernet fra plankartet og heller utdypet i planbestemmelsene, se kap. 4.2.

Byggegrenser:

Byggegrense mot vei er fjernet fra plankartet. Byggegrense vil følge TEK 17 avstandsbestemmelser.

Aktsomhetsområde – flom

Det er lagt inn en hensynssone for flom i plankartet for BF2 i tråd med NVEs aktsomhetsområde for flom.

Regulert eiendomsgrense for BF4 og formålsgrense

Den eksisterende eiendomsgrensen i nordvest mot BF3 er beholdt som referansepunkt, mens det mot sør er lagt en naturlig, rett linje. Dette gir en mer hensiktsmessig og funksjonell tomtestruktur for både BF3 og BF4. Tomten følger

ellers eksisterende veiføring i nord. I øst og sør er regulert eiendomsgrense satt i forhold til formåls grensen. Det er lagt inn regulert eiendomsgrense kun for BF4.

## 4.2 Endringer i bestemmelser

I samråd med kommunen er det vurdert hensiktsmessig å utarbeide egne bestemmelser for område B15 og B20. Det er tatt utgangspunkt i § 1.1 i gjeldene plan, men det er også tatt med utfyllende bestemmelser for å hensynta kommunedelplanen for kystsonens bestemmelser og føringer.

Endringsforslaget til bestemmelsene er gjengitt nedenfor, med gjeldende bestemmelse til venstre som det er tatt utgangspunkt i, og ny bestemmelse til høyre. Bestemmelser som ikke er nevnt nedenfor, opprettholdes i henhold til gjeldende reguleringsplan.

### § 1.2.1 Formål

I endringsforslaget er det tatt utgangspunkt i gjeldene bestemmelse § 1.1.1 og §1.1.2, men bestemmelsen er slått sammen for å definere samlet bruk av området avsatt til boligbebyggelse.

Gjeldende bestemmelse	Ny bestemmelse
<u>§ 1.1.1</u> I området skal det oppføres boligbebyggelse. I bebyggelsen kan det foruten til boliger innredes til eller oppføres mindre verksteder, forretninger, sosiale formål som etter bygningsrådets skjønn ikke er til sjenanse for omkringliggende m.h.t støy, trafikk, parkering m.m.	<u>§ 1.2.2</u> I området skal det oppføres boligbebyggelsen og bebyggelsen skal utformes som frittliggende bygninger.
<u>§1.1.2</u> Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bygninger.	

### § 1.2.2 Utforming

I endringsforslaget er det tatt utgangspunkt i § 1.1.3, men bestemmelsen er omformulert slik at det åpnes for å kunne bygge i en mer moderne byggestil med flatt tak, store vindusflater og moderne fasader som er ønskelig for de resterende ubebygde tomtene. Det er fokus på at bygningene ikke skal virke dominerende eller skjemmende.

Gjeldende bestemmelse	Ny bestemmelse
<p><u>§ 1.1.3.</u> Den planlagte bebyggelsen skal tilpasses bebyggelsen i området for øvrig m.h.t takform, materialbruk og farge.</p>	<p><u>§ 1.2.2</u> Bebyggelsen skal utformes med hensyn til områdets karakter og skal bidra til en helhetlig og god estetisk utforming. For område B15 – BF4 tillates moderne arkitektur med flatt tak, store vindusflater og fasader med moderne kledning. Det skal særlig legges vekt på tilpasning til terreng og at bygningene ikke skal være dominerende eller skjemmende.</p>

### §1.2.3 – Utnyttelsesgrad og gesimshøyde

Bestemmelsen om utnyttelsesgrad er endret fra gammel regnemåte hvor tilstøtende arealer skulle være med i beregningen, til å følge nåværende regnemåte for område B15 og B20. Utnyttelsesgrad er fjernet fra plankartet og definert i en ny bestemmelse. Det anses som mest hensiktsmessig å oppgi denne i BYA. Utnyttelsesgraden gjelder totalt for alle bygninger på eiendommene. Parkering inngår i beregningen av BYA. I tillegg er der definert en maks tillatt gesimshøyde for oppføring av flatt tak.

Gjeldende bestemmelse	Ny bestemmelse
<p><u>§1.1.4.</u> Bebyggelsen kan føres opp i 2 etg. Utnyttelsesgraden varierer fra 0,15 og 0,25 og er angitt i plankartet.</p>	<p><u>§1.2.3.</u> Bebyggelsen kan oppføres i 2 etg. Følgende maksimal tillatt utnyttelsesgrad (BYA) per tomt: BF1 = samlet BYA inntil 350m<sup>2</sup>, BF2 = samlet BYA inntil 420m<sup>2</sup>, BF3 = samlet BYA inntil 350m<sup>2</sup> BF4 = samlet BYA inntil 470m<sup>2</sup>. Maks tillatt gesimshøyde ved flatt tak er 8 meter.</p>

### § 1.2.4 – Garasjer og boder

I endringsforslaget åpnes det opp for å kunne bygge garasjer på inntil 70m<sup>2</sup>. Dette er en økning på 20m<sup>2</sup> fra gjeldene bestemmelsen. Økningen er ønsket for å kunne dekke dagens behov for lagringsplass, parkering og funksjonalitet. Endringen i størrelse samsvarer med SAK 10 § 3-1 – mindre tiltak på bebygd eiendom.

Gjeldende bestemmelse	Ny bestemmelse
<p><u>§ 1.1.6</u></p>	<p><u>§ 1.2.4</u></p>

Garasjer og boder kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate under 50m<sup>2</sup> og være tilpasset hovedhuset m.h.t. materialvalg, form og farge. Garasjens og bodens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

Garasjer og boder kan bare oppføres i 1 etasje med en maksimalt BYA på inntil 70m<sup>2</sup> for garasjer. Garasjer og boder skal være tilpasset hovedhuset m.h.t. materialvalg, form og farge.

#### § 1.2.5 – Parkeringsplass

Parkeringsplass videreføres fra gjeldene planbestemmelse § 1.1.7. men det legges til at parkeringsplass skal vises på situasjonsplan/utomhusplan ved byggesøknad.

Gjeldende bestemmelse	Ny bestemmelse
<u>§ 1.1.7</u> Det skal på egen grunn anlegges 2 biloppstillingsplasser.	<u>§ 1.2.5</u> Det skal på egen grunn anlegges 2 biloppstillingsplasser. Ved byggesøknad skal arealet vises på situasjonsplan/utomhusplan.

#### § 1.2.6 – MUA

Gjeldene plan har ikke definert minste tillatt uteoppholdsareal, og det er derfor lagt til en ny planbestemmelse som sikrer dette i tråd med kommunedelplanens føringer.

Gjeldende bestemmelse	Ny bestemmelse
	<u>§ 1.2.6</u> Minste tillatt uteoppholdsareal (MUA) = 100m <sup>2</sup> pr. boenhet. Ved byggesøknad skal arealet vises på situasjonsplan/utomhusplan.

#### § 1.2.7 – Formålsgrense og byggegrense

Gjeldene plan har ikke definert byggegrense mot sjø. Deler av eiendommen er innenfor byggeforbudet i 100 metersbeltet til sjø. Det er derfor satt en ny bestemmelse som sikrer at byggegrense for hele området er sammenfallende med formålsgrensen.

Gjeldende bestemmelse	Ny bestemmelse
	<u>§ 1.2.7</u> Byggegrense er sammenfallende med formålsgrensen.

### § 1.2.8 – Aktsomhetsområde for flom

Deler av området BF2 er omfattet av aktsomhetsområde for flom, og det er derfor lagt inn en generell bestemmelse for å sikre at ved eventuelle nye tiltak må flomsikkerhet dokumenteres.

Gjeldende bestemmelse	Ny bestemmelse
	<u>§ 1.2.8</u> Før det gis tillatelse til tiltak innenfor aktsomhetsområde for flom, skal det dokumenteres at tiltaket er plassert og utformet slik at det oppfyller krav til sikkerhet mot flom i henhold til TEK17 § 7-2

### §1.2.9 - Regulert støttemur

Det er behov for oppføring av mur på BF4, og mur er lagt inn i plankartet. Mur vil tilpasses terrenget og være i varierende høyde. Maks tillat høyde er 2,9m, men mur vil tilstrebes blir så lav som mulig, avhengig av kvalitet på fjell i området.

Gjeldende bestemmelse	Ny bestemmelse
	<u>§1.2.9</u> Regulert støttemur skal utformes slik at de tilpasses terrengets naturlige form og gir minst mulig visuell dominans. Maksimal høyde på støttemur er 2,9m målt fra ferdig terreng på lavest side.

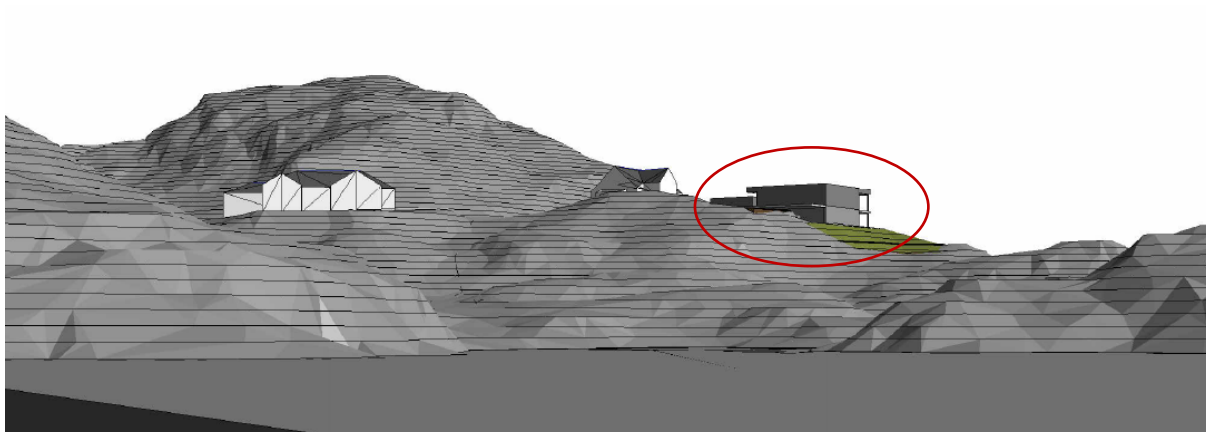
### §1.5 Lekeplass

Gjeldene plan har ingen planbestemmelser for lekeplass. Det er i samråd med kommunen vurdert hensiktsmessig med en generell bestemmelse som sikrer at lekeplass kan oppføres ved behov.

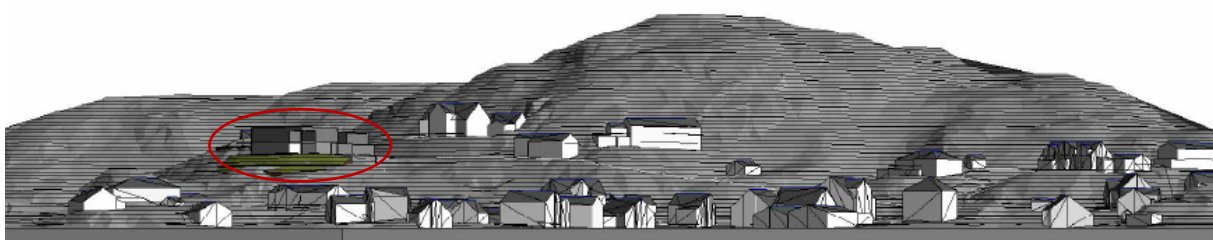
Gjeldende bestemmelse	Ny bestemmelse
	<u>§1.5</u> Område disponeres til sosial lekeplass og kan opparbeides ved behov. Utformingen skal da være i tråd med enhver tid gjeldende retningslinjer for lekeplass.

## 5 Illustrasjoner av planlagt bebyggelse

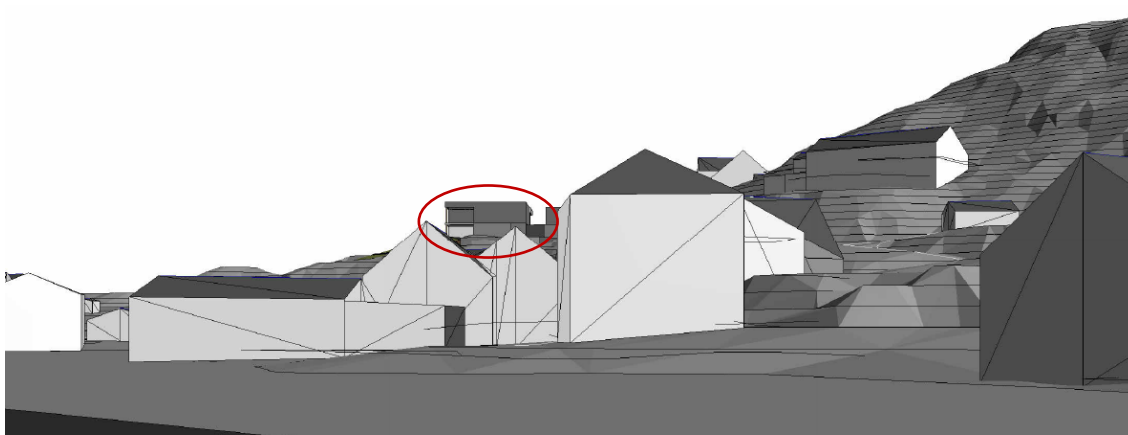
Det er etter ønske fra kommunen utarbeidet enkel illustrasjon av planlagt bebyggelse for BF4. Det bemerkes at dette er enkel illustrasjon for å se bygge massen i landskapet og særlig sett fra sjøsiden. Plassering og utforming av bebyggelsen illustrerer rammene i planendringen og er ikke nødvendigvis den endelige løsningen for tomten.



Figur 6: Illustrasjon av planlagt bebyggelse på BF4 sett fra sjøsiden ved Aurevika



Figur 7: Illustrasjon av planlagt bebyggelse på BF4 sett fra Øydna Ferja.



Figur 8: Illustrasjon av planlagt bebyggelse på BF4 sett fra Abelnnes bukta.

Bygningen vil ikke være synlig fra Gangstø. Det vil være fokus å tilpasse bebyggelsen til terrenget for å minimere inngrep og bevare området naturlige karakter. Illustrasjonene viser at bygget vil gjøre dette på en god måte.

## **6 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, samt ikke være i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser.

Reguleringsendringen omfatter å slå sammen to tomter til en, tillate garasje fra 50m<sup>2</sup> til 70m<sup>2</sup> samt tillate moderne byggestil med flatt tak. Det åpnes opp for to avkjørsler til den sammenslåtte tomten. Det vil også bli justering av utnyttelsesgrad da gjeldene plan har en forholdvis stor utnyttelsesgrad etter gammel regnemåte. Grovt estimert ville dette gitt et tillatt areal på 835m<sup>2</sup> for den nye tomten. Reguleringsendringen vil åpne opp for maks tillatt BYA på 470m<sup>2</sup> for tomten.

I tillegg ønsker kommunens planavdeling å rydde opp i dagens situasjon for tomtene i området som allerede er bebyggt, og å rette opp i eksisterende forhold for hele området. Dette innebærer endring av plassering av lekeareal og vei. Parkeringsareal utgår av plan, i samråd med planavdelingen i kommunen. Disse endringene vil medføre et oppdatert plankart som samsvarer med de faktiske forholdene.

Det er 3 tomter i område B15 som i dag er ubebyggt, og ved endringen reduseres dette til 2 ubebygde tomter. Dette vil være positivt for naboer med tanke på rom, lys og utsikt. Det sikres videre i bestemmelsene at det tillates mer moderne boligtype med flatt tak, større vindusflater og moderne fasader, samtidig som det skal være fokus på terrengtilpasning og at ny bebyggelse ikke skal virke dominerende eller skjemmende. Flatt tak anses å være fordelaktig for bakenforliggende naboer med tanke på utsikt, og vil gli fint inn i terrenget i området.

Det vurderes hensiktsmessig å slå sammen tomtene for å øke attraktiviteten og bruksverdien. En større tomt gir bedre muligheter for funksjonelle løsninger, tilpasning til terreng og etablering av kvalitetsmessige utearealer.

Fra et nasjonalt perspektiv er det et klart mål å fortette boligområder for å utnytte arealene mer effektivt. Abelnes består imidlertid av spredt bebyggelse med en særegen karakter som ikke bør forringes gjennom økt fortetting. En høyere grad av fortetting vil være i strid med området identitet og landskapsmessige kvaliteter. Videre må dette sees i sammenheng med den faktiske etterspørselen etter boliger i området. Det er per i dag ikke stor etterspørsel etter nye boliger i Abelnes, og en strategi for fortetting vil derfor ikke være formålstjenlig. Sammenslåing av tomtene

fremstår som en mer hensiktsmessig løsning for å ivareta området karakter, samtidig som det gir en attraktiv og funksjonell eiendom.

Endringen vil ikke påvirke solforhold på eksisterende boliger. Det er gode avstander mellom bebyggelsen. Trafikksikkerhet vil heller ikke påvirkes i nevneverdig grad, da veien er oversiktlig og det er sikret byggegrense for å ikke hindre sikt. Lekeplass er sikret på et område som ligger sentralt til for samtlige av boligene innenfor planområdet, og vil virke som et naturlig samlingspunkt. Den er plassert i enden av vei som anses som mest trafikksikkerhet. Gjeldene plan har ikke planbestemmelser til lekeplass, det er sikret i reguleringsendringen. Lekeplass skal fungere som en sosial møteplass og kan opparbeides ved behov. Areal som er avsatt er 151m<sup>2</sup> i tråd med kommunedelplanens føringer. Området har i dag en større lekeplass som fungerer som et naturlig samlingspunkt for hele Abelnes, ca. 500 meter fra reguleringsområdet (300 meter i luftlinje). Her er det lekeapparater, fotballbane, benker og forsamlingshus I tillegg finnes det attraktivt samlingssted langs sjøen ved Aurevika, ca. 130 meter sør for planområdet. Ellers er området omkranses av friluftslivsområde. Det er derfor i samråd med kommunen lagt opp til at regulert lekeplass i feltet kan oppføres ved behov.

Deler av eiendommen ligger innenfor 100 metersbeltet til sjø, men utbyggingsmønster med flere bygg foran tomten og terreng tilsier at byggegrense kan settes i formåls grensen. Det anses ingen konsekvenser for allmennheten.

Område fremstår i dag som et godt etablert boligområde med få tomter som er ubebygde. Hoveddrammene i planen vil fortsatt være gjeldene etter denne endringen.

## **7 Vurdering etter naturmangfoldloven**

Iht. naturmangfoldlovens (nml) §7 skal prinsippene i nml §§8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet herunder forvaltning av fast eiendom.

Naturmangfoldet vil i liten grad bli påvirket av endringen. Tomt 18B gnr/bnr. 32/250 (BF1 i nytt plankart) er allerede bebygde med bolig i nåværende friområde, med bakgrunn av tidligere gitt dispensasjon. Ved nytt planforslag tar lekeareal ca. 36m<sup>2</sup> av nåværende friområde.

Utsjekk i naturbase viser ingen registreringer av vernede innenfor planområdet. Av arter av særlig stor forvaltningsinteresse er ærfugl registret, som har status som sårbar. Dette arealet dekke et stort område for Abelnes, Stampen, Myran og Stabnedalen i Flekkefjord. I dag består de ubebygde tomtene av sporadisk skog og kratt. Det vurderes å slå sammen to tomter i et regulert boligfelt, ikke vil gå på bekostning av vernede eller sårbare naturtyper i området.

## 8 Vurdering ift. risiko og sårbarhet

Deler av arealet på BF4 ligger under maringrense, men ikke i aktsomhetsområde for marin leire eller kvikkleire. Utsjekk i kartdata fra NGU viser at området består av bart fjell. BF2 er omfattet av aktsomhetsområde for flom, det er dermed lagt inn faresone i plankart og egen bestemmelse for faresonen. Det er ellers ikke avdekket risiko-tema innenfor naturrisiko, samfunnssikkerhet, trafikk eller virksomhetsrisiko som trenger nærmere utredning i forbindelse med endring av reguleringsplanen.

## 9 Varsling av reguleringsendring

Reguleringsendringen varsles berørte naboer og berørte parter. I tillegg til varslingsbrev, sendes kopi av søknaden (dette dokument) slik det foreligger.

Frist for innspill er 3 uker fra nabovarsel er sendt.

## 10 Videre saksgang

- Dersom planen kan gjennomføres som en mindre endring:  
Etter fristens utløp sendes søknaden med nabovarsel og eventuelle merknader til Flekkefjord kommune for videre behandling. Det er ikke krav til at planendringen skal legges ut til høring og offentlig ettersyn, eller kunngjøring av endelig planvedtak. Underretning om vedtak sendes til berørte myndigheter som har hatt merknader og eiere/fester av eiendommer som direkte berøres av vedtaket.
- Dersom planen må behandles som en reguleringsendring etter full prosess:  
Etter fristens utløp sendes forslag til reguleringsplan til Flekkefjord kommune for saksbehandling. Etter første gangs behandling i planteknisk utvalg, legges planforslaget ut til høring og offentlig ettersyn i 6 uker. Det vil da være mulig å komme med merknader til planforslaget før videre politisk behandling.

## 11 Konsekvens av endringsforslag

Den foreslåtte reguleringsendringen gjelder arealformål og bruk som allerede er avklart og hjemlet i gjeldene reguleringsplan. Endringen innebærer å slå sammen 18F og 18G, tillate to avkjørsler til denne tomten og tillatte garasje fra 50m<sup>2</sup> til 70m<sup>2</sup>. Utnyttelsesgraden for tomten settes til BYA = 470 m<sup>2</sup>. Gjeldene plan beregnes tillatt utnyttelsesgrad hvor man inkluderer tilstøtende arealer som friområde, vei og lekeplass som medfører en stor BYA. Den nye beregningen baserer seg kun på bebygd areal innenfor tomtens grenser. Byggegrense mot sjø følger formåls grensen, dette er definert i planbestemmelsene.

I tillegg rettes det i nåværende situasjon for området. Veitrase blir rettet etter hvor veien faktisk ligger, samt bolig på 18B blir regulert fra arealformål friområde, lek og parkering til boligformål. Det medfører at lekeareal blir noe redusert, men ivaretar fremdeles størrelsen på 150m<sup>2</sup>. I tillegg settes det planbestemmelser til lekearealet.

Parkeringsareal utgår i samråd med kommunen. For område omfattes av aktsomhetsområde for flom er det satt hensynssone i plankart og lagt til tilhørende bestemmelse til hensynsonen.

Forslag til nytt plankart og bestemmelser følger vedlagt.

Vennlig hilsen  
egðastrek AS

*Maria Åsheim Klokkhammer*

---

**Maria Åsheim Klokkhammer**  
Arealplanlegger

**egðastrek**  
Arkitektur - Plan - Landskap