

Vår ref.: 3103/MJ

Dato: 08.03.2022

## Søknad om reguleringsendring etter forenklet prosess:

|                                 |  |           |                     |
|---------------------------------|--|-----------|---------------------|
| <b>Navn på forslagsstiller:</b> | Sundeodden AS                                    | Telefon   |                     |
| Navn på gjeldene plan           | Detaljreguleringsplan for Sundeodden             |           |                     |
| Plan ID                         | 201512   | GNR / BNR | 203/471 og 203/1770 |
| Del av planen som endres        | Formålsområde B2, B1, BGP, BUT1, BUT3, GF og GV  |           |                     |
| <b>Faktura sendes til:</b>      | Sundeodden AS                                    | Telefon   |                     |
| Navn                            | Sundeodden AS                                    |           |                     |
| Adresse                         | Sundegaten 59E, 4405 Flekkefjord                 |           |                     |
| E-post                          | <a href="mailto:Post@serai.no">Post@serai.no</a> |           |                     |
| <b>Plankonsulent:</b>           | Marius Janvin                                    | Telefon   | 95499422            |
| Firma                           | Kristiansen & Selmer-Olsen                       |           |                     |
| E-post                          | marius.janvin@arkkso.no                          |           |                     |

### Bakgrunn

Planendringen er utarbeidet av Kristiansen & Selmer-Olsen, på vegne av forslagsstiller Sundeodden AS. Hensikten med reguleringsendringen er å tilrettelegge for plassering av en stedsriktig og stedstilpasset bebyggelse. Den ønskede bebyggelsen vil bestå av eneboliger og leilighetsbygg i 2 og 3 etasjer.

Detaljreguleringsplan for Sundeodden ble vedtatt 11.05.2017. I forbindelse med utarbeidelse av planforslaget ble det tegnet ut et prosjekt som skulle tilpasses planen. Det har i ettertid vist seg at dette prosjektet ikke lar seg realisere slik det er tenkt. Forslagsstiller har derfor engasjert Kristiansen & Selmer-Olsen AS til å se på muligheter for en endring innenfor gjeldende plans rammer for bygningsvolum, høyder og byggegrenser. Endringen medfører bl.a. justering av planlagt bebyggelse og felles uteoppholdsarealer. Det har vært dialog og møter med Flekkefjord kommunes planavdeling for å avklare rammene for endringssøknaden. Planavdelingen har der stilt seg positive til å anbefale en endring etter forenklet prosess, dersom den tar utgangspunkt i gjeldende plan rammer for utbygging og krav til felles uteoppholdsareal.

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

## Planforslaget

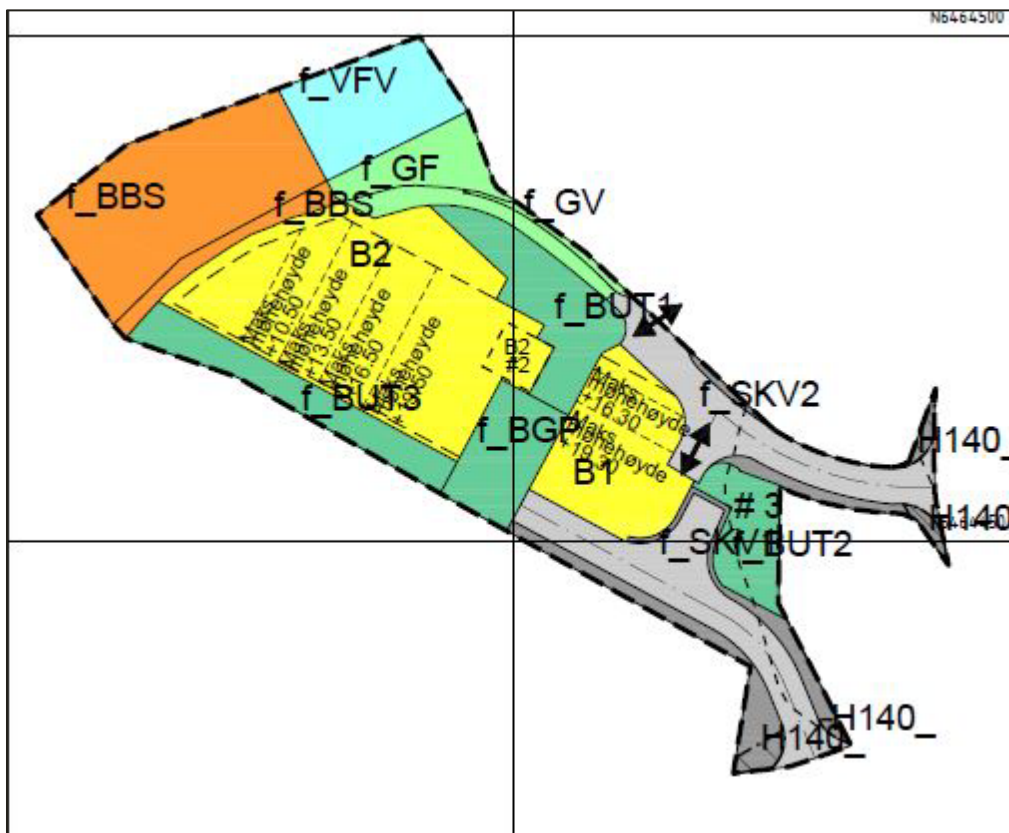
Gjeldende reguleringsplan i planområdet er detaljreguleringsplan for Sundeodden (pid 201512). Reguleringsendringen omfatter endring av plankart og bestemmelser for den aktuelle planen. Forslag til reguleringsendring er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger, og vurderes ikke å falle inn under verken §§ 6 eller 8.

Reguleringsendringen endrer ikke planens intensjon som planverktøy i området, men medfører enkelte justering av formålsgrenser og tiltenkt bygningsform. Tidligere reguleringsplan illustrerte et boligprosjekt bestående av en sammenhengende bygningsmasse plassert over parkeringskjeller. Endringen som nå er foreslått, vil bryte opp bebyggelsen til å ligne mer på nærliggende eneboligbebyggelse langs sjøen i nord. Samtidig vil endringen nå legge til rette for et større samlet uteoppholdsareal i motsetning til gjeldende plans noe mindre utforming. Ved å bryte opp bebyggelsen samtidig som man begrenser byggehøyden for bebyggelsen nærmest sjøen, vil det bidra til å gi bedre solforhold på uteoppholdsarealet. Planendringen vil også åpne opp for en felles gjennomgående sti mellom eneboligene ved sjøen og småbåthavnen. Denne stien vil sikre en tilkomst forbi felles brygge areal og videre ned til planområdet i sør, slik intensjonen var i reguleringsarbeidet med reguleringsplan for Sundeodden syd (pid 201715).

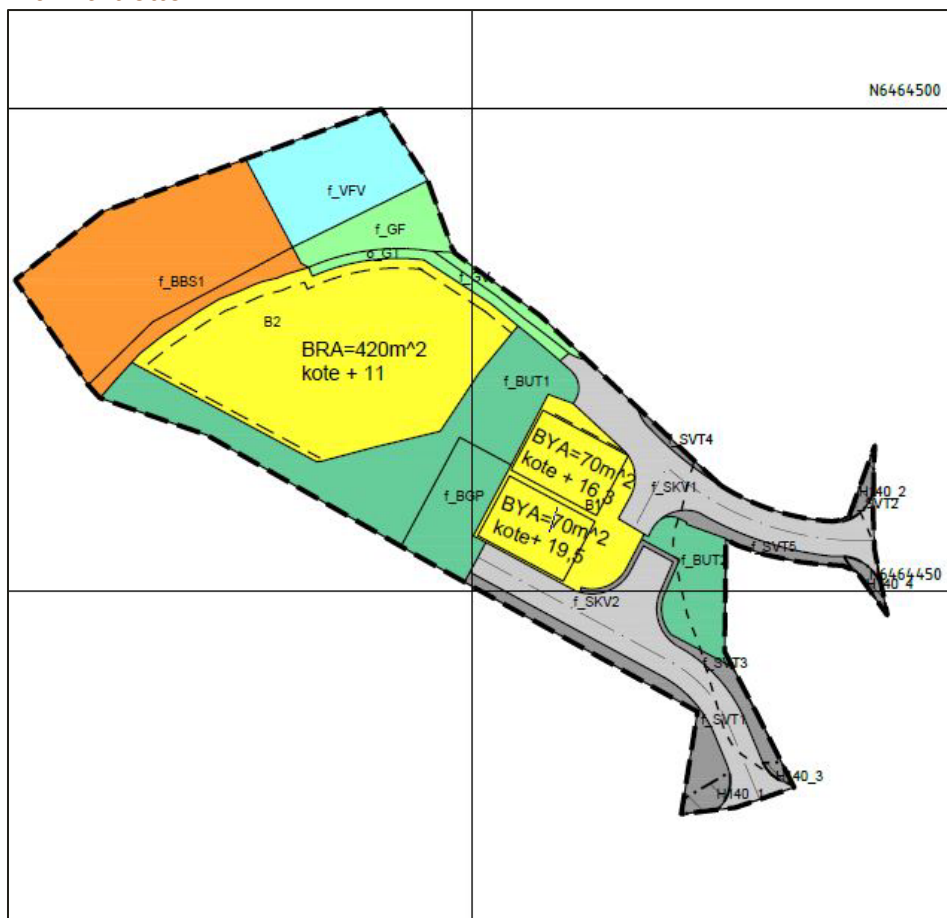
## Endringer i plankart

Foreslått endring medfører

*Plankart før:*



### Plankart etter:



Arealene i endringen er i hovedsak lik gjeldende plan, men med enkelte justeringer. B2 er redusert noe fra sørøstlig retning og gitt en større utstrekning mot nord, samtidig som byggegrensen mot sjøen opprettholdes lik dagens situasjon. B1 er justert ca. 1 meter mot vest for å gi plass til en annen type bebyggelse enn dagens plan legger til rette for. For å kompensere for arealet som er tatt til bolig, er BGP justert og områdene BUT1 og BUT3 slått sammen og utvidet mot sjøen, slik plankartet viser. Endringsforslaget legger til rette for et større sammenhengende grøntareal enn gjeldende plan legger til rette for. I tillegg er det gjort mindre justeringer hvor deler av eksisterende vegetasjonsskjerm reguleres til offentlig turveg ned mot sjøen i nord.

### Arealtabell.

| Formål   | Gjeldende plan (m <sup>2</sup> ) | Reguleringsendring (m <sup>2</sup> ) | Avvik |
|--|----------------------------------|--------------------------------------|-------|
| Boligbebyggelse  | 736                              | 731,6                                | -4,4  |
| Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | 353,8                            | 353,8                                | 0     |

|                                  |       |       |       |
|----------------------------------|-------|-------|-------|
| Uteoppholdsareal                 | 331,8 | 364,8 | +33   |
| Gårdsplass                       | 96,8  | 84,7  | -12,1 |
| Kjøreveg                         | 347,2 | 347,2 | 0     |
| Annen veggrunn – tekniske anlegg | 147,4 | 147,4 | 0     |
| Turveg (ny)                      | 0     | 31,8  | 31,8  |
| Friområde                        | 122,5 | 67,8  | -54,7 |
| Vegetasjonsskjerm                | 11,9  | 11,9  | 0     |
| Friluftsområde i sjø og vassdrag | 144,6 | 144,6 | 0     |

## Vurdering av foreslåtte endringer

### Endring boligbebyggelse

Formål for boligbebyggelse, B1 og B2 i gjeldende plan foreslås justert for å gi rom for plassering av 3 eneboliger og 2 leilighetsbygg. Med justeringen er formåls grensen til B1 og B2 trukket henholdsvis vestover og nordover. Byggegrensen mot sjøen er flyttet iht. utvidelsen, slik at bebyggelsen ikke tillates plassert nærmere sjøen enn hva gjeldende plan tillater.

B2 vil legge til rette for etablering av inntil 3 eneboliger i 2 etasjer med tillatt mønehøyde inntil kote +11. Maksimalt tillatt bruksareal reduseres fra gjeldende plans 665m<sup>2</sup> til 420 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen for leiligheter i B1 skal tillates i 2 og 3 etasjer med 70 m<sup>2</sup> bebygd areal og maks tillatt mønehøyde kote +16,3 og + 19,5. Den angitte mønehøyden i B1 videreføres iht. gjeldende plan. Endringen i B2 gjøres for å redusere den maksimale byggehøyden og dermed gi rom for inntil 3 like bygninger. Endringsforslaget vil ha potensial til å legge til rette for inntil 8 boenheter i området, hvor gjeldende plan tillater 6.

Selv om det legges til rette for et større antall enheter enn gjeldende plan, vil endringsforslagets totale bruksareal være lavere og det vil frigjøre større samlede arealer til uteopphold, samt legge til rette for en god adkomst til felles småbåtanlegg med brygge og utliggere. Ved å legge til rette for eneboliger innenfor B2, slik forslaget viser, vil det gi gode muligheter for å skille private og felles uteoppholdsareal mellom boligene og småbåtanlegget uten at man opplever at felles områdene privatiseres.

Gjeldende plan forutsatte at boligområdet og småbåthavna ble delt av en større murvegg. Dette vil man slippe ved gjennomføring av endringsforslaget. Det kan likevel være aktuelt å skille av privat og felles areal ved hjelp av en mindre mur eller gjerde inntil 1 meter målt fra ferdig planert terreng.

### **Endring uteoppholdsareal, gårdsplass, småbåtanlegg og friområde**

Det er som nevnt tidligere foreslått mindre justeringer for uteoppholdsareal, gårdsplass, friområde og småbåtanlegg. Småbåtanlegget er i gjeldende plan regulert som 2 felt. Endringen foreslår at disse feltene slås sammen til et, hvor de beholder sine opprinnelige bestemmelser. Det reguleres samtidig inn en byggelinje for fremtidig felles brygge.

Uteoppholdsarealene BUT1 og BUT3 er i endringsforslaget slått sammen til ett sammenhengende felt. Arealet er også utvidet mot sjøen til å lage et større sammenhengende grøntareal som flettes sammen med formål for gårdsplass, BGP.

Regulert Friområde GF er i gjeldende plan delt opp i 2 områder, hvorav det ene området regulerer gangforbindelse ned mot småbåtanlegget.

Formålsområdet som tillater gangforbindelse endres til arealformål for turveg (GT), med tilhørende bestemmelser. Vegetasjonsskjerm mot nabo i nord opprettholdes lik gjeldende plan.

## Endringer i bestemmelser:

Følgende endringer er foreslått i planens bestemmelser. Det som foreslås lagt til er markert med grønn tekst og det som foreslås fjernet er markert med rød tekst med gjennomgående strek. Komplette forslag til bestemmelser følger som eget vedlegg.

### § 1 GENERELT

§1.1. Området reguleres til følgende formål iht. PBL § 12-5:

- Nr. 1 ~~Bebyggelse og anlegg~~
- ~~Boligbebyggelse~~
  - ~~Gårdsplass~~
  - ~~Uteoppholdsareal~~
  - ~~Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse~~
  - ~~Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner~~
- Nr. 2 ~~Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur~~
- ~~Kjøreveg~~
  - ~~Annen veiarunn – tekniske anlegg~~
- Nr. 3 ~~Grønnstruktur~~
- ~~Friområde~~
  - ~~Vegetasjonsskierm~~
  - ~~Turveg~~
- Nr. 6 ~~Bruk og vern av sjø og vassdrag~~
- ~~Friluftsområde i sjø og vassdrag~~

### § 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG PBL § 12-5, nr. 1

§2.1. ~~Boligbebyggelse, B~~

- §2.1.1. ~~B1 og B2 skal oppføres som terrassert boligbebyggelse i sammenheng innenfor hvert område. I B2 tillates det etablert inntil 3 eneboliger i 2 etasjer. I B1 tillates det etablert inntil 2 leilighetsbygg i henholdsvis 2 og 3 etasjer.~~
- §2.1.1. Dominerende takform skal være saltak med møneretning som i tabellen nedenfor. Takvinkelen skal være lik for B1 og B2, og skal ligge mellom 33,0 og 38,0 grader. Kvist tillates på inntil 1/3 av mønelengden. Denne skal utføres som takopplett.
- §2.1.3. ~~Takterrasser tillates og skal ikke være en del av saltaket. Sikringsrekkverk for takterrasser skal trekkes inn minimum 0,25 meter fra hovedfasadely. Rekkverk skal utføres i lette materialer, som glass eller metallspiler.~~
- §2.1.2. ~~Byggegrenser fremkommer av plankart. Der hvor grensen ikke fremkommer av plankartet sammenfaller denne med formålsgrensen.~~  
Utenfor byggegrensen i B1 tillates etablering av terrasser, plattinger, balkonger og trapeanlegg.

§2.1.3. Følgende gjelder for B1 og B2:

| <del>Felt</del> | <del>Maks BRA</del>    | <del>OK guly 1. etg kote</del> | <del>Maks møne- høyde (kote)</del> | <del>Antall enheter</del> | <del>Møneretning</del> |
|-----------------|------------------------|--------------------------------|------------------------------------|---------------------------|------------------------|
| B1              | 215 350 m <sup>2</sup> | +9,2                           | +19,5                              | 2 5                       | Nord-øst / sør-vest    |
| B2              | 665 420 m <sup>2</sup> | +3,2                           | +11                                | 4 3                       | Nord-vest / sør-øst    |
| B2 - #2         |                        | +3,2                           | +14,8                              |                           | Nord-vest / sør-øst    |

Alle høyder kan variere innenfor +/- 30 cm.

- §2.1.4. **Det tillates tekniske installasjoner på tak**  
~~Innenfor bestemmelsesgrense markert med #2 skal det etableres felles vertikal innvendig kommunikasjonsareal for B1 og B2 (trapperom/heis). Takform kan være saltak eller pulttak, og kan ha en slakere vinkel enn B2 med fallretning mot nord-øst. Ved saltak, tillates heishuset utført som et takopplett mot sør-øst. Takopplettet kan overstige 1/3 av møneretningen. Kommunikasjonsarealet skal ha adgang fra alle garasjeanleggets etasjer og fra fellesområder.~~ Det tillates etablert mur og gjerde i forkant av bebyggelse i B2 inntil 1 meter over ferdig planert terreng.
- §2.1.5 **Det tillates etablert mur og gjerde i forkant av bebyggelse i B2 inntil 1 meter over ferdig planert terreng.**
- §2.2. Gårdsplass, BGP**
- §2.2.1. Området skal opparbeides som fellesareal for adkomstzone, lek og opphold for boenhetene. Dette inkluderer sikring av tilkomst for beredskapskjøretøy, minimum en av-/på stigningsparkering og mulighet for etablering av sykkelparkering.
- §2.2.2. **Minimum 40 m<sup>2</sup> av arealet skal opparbeides som felles lekeplass for B1 og B2. Lekeplassen skal være sammenhengende med opparbeidet lekeplass innenfor regulert uteoppholdsareal.**
- §2.3. Uteoppholdsareal, BUT**
- §2.3.1. Arealene skal benyttes til felles lek, opphold og rekreasjon for boenhetene.
- §2.3.2. Det tillates murer og trapper for å ta opp terrengforskjeller.
- §2.3.3. **Minimum 20 m<sup>2</sup> av arealet skal opparbeides som felles lekeplass for B1 og B2. Lekeplassen skal være sammenhengende med opparbeidet lekeplass innenfor regulert gårdsplass.**
- §2.3.4. Område f\_BUT1 er felles for B1 og B2.
- §2.3.5. ~~Område f\_BUT3 er felles for B2.~~
- §2.3.6. Område f\_BUT2 er felles for B1.
- §2.4. Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse, BG**
- §2.4.1. Arealet tillates brukt til parkering for biler og sykler i tillegg til tekniske installasjoner og boder. Maksimal BRA for anlegget er 590 m<sup>2</sup>.
- §2.4.2. Anlegget tillates delvis i to etasjer. Hvorav full etasje tillates på kote +6,2, mens arealet merket med bestemmelsesgrense #1 tillates også med etasje på kote +9,2.
- §2.4.3. Areal #1 kan ikke benyttes til parkering av biler.
- §2.4.4. Det skal etableres 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet i anlegget. ~~Det skal være adgang fra alle garasjeanleggets etasjer til kommunikasjonsarealet, jf. § 2.1.4.~~
- §2.5. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, BBS**
- §2.5.1. Det tillates etablert brygge og uttrigger eller annen fortøyningsmulighet
- §2.5.2. Anlegg skal festes i land.
- §2.5.3. Det tillates ikke båtopplag eller etablert båtslipp på arealet.
- §2.5.4. Installasjoner på land som hindrer allmenn tilgjengelighet tillates ikke.
- §2.5.5. Sjøboder, båtgarasjer eller lignende bygningsmasse tillates ikke.
- §2.5.6. Anlegget er felles for B1 og B2.

### § 3

#### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL § 12-5, nr. 2

- §3.1. Kjørevei, SKV**
- §3.1.1. f\_SKV1 er felles vei for B1 og B2.
- §3.1.2. f\_SKV2 er felles vei for planområdet og gnr. 203 bnr. 1770 og 504.
- §3.2. Annen veggrunn – teknisk anlegg, SVT**
- §3.2.1. Arealet kan benyttes til snøopplag, grøfter, fordrøynings, murer, rekkverk og lignede konstruksjoner, og traser for teknisk infrastruktur.
- §3.2.2. Arealet tillates benyttet i forbindelse med justering av vei for optimal løsning.
- §3.2.3. Arealet er felles knyttet til tilgrensende vei areal.

#### § 4 GRØNNSTRUKTUR PBL § 12-5, nr. 3

##### §4.1. Friområde, GF

- §4.1.1. Området er felles for planområdet.
- §4.1.2. Det tillates etablert fasiliteter tilhørende bad, opphold og rekreasjon.
- §4.1.3. Adkomst fra f\_SKV2 etableres med min. 1,5 m bredde.
- §4.1.4. Installasjoner som hindrer allmenn tilgjengelighet tillates ikke.
- §4.1.5. Det skal utarbeides samlet utomhusplan for friområdet og friluftsområdet i sjø.

##### §4.2. Vegetasjonsskjerm, GV

- §4.2.1. Arealet skal ivareta en skjermingsfunksjon ~~og gangadkomst~~ mellom bebyggelsen i øst (gnr. 203 bnr. 1770) og friområdet.
- §4.2.1. Det tillates murer for å ivareta terrengforskjeller. Annet areal skal ~~jordkles~~ og beplantes.

##### §4.3. Turveg, GF

- §4.3.1. Arealet skal sikre gangadkomst mellom bebyggelsen i øst (gnr. 203 bnr. 1770) og bebyggelsen i planområdet.

#### § 5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG PBL § 12-5, nr. 6

##### §5.1. Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV

- §5.1.1. Arealet er felles
- §5.1.2. Arealet skal ivareta bruk og rekreasjon knyttet til friområdet på land. Det tillates etablert sikringstiltak knyttet til ev. badebrygge.
- §5.1.3. Det skal utarbeides samlet utomhusplan for friområdet og friluftsområdet i sjø.

#### § 6 HENSYNS-/FARE-/BESTEMMELSESOMRÅDE PBL § 12-6

##### §6.1. Hensynssone frisikt, H140

- §6.1.1. Innenfor frisiktsonen skal terreng planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå. Beplantningen tillates hvis denne ikke er høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå.

##### §6.2. Bestemmelsesområde

- §6.2.1. Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgraving av det berørte automatisk fredede kulturminnet id 212876, som er markert som bestemmelsesområde #3 i plankartet. Det skal tas kontakt med Vest-Agder fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.
- §6.2.1. Innenfor bestemmelsesområde #4 og #5 tillates det etablert bebyggelse i tråd med den utnyttelsesgraden og byggehøyden som fremkommer av plankartet.

#### § 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER PBL § 12-7, NR. 10

##### §7.1. Rammetillatelse

- §7.1.1. Før det kan gis tillatelse skal det foreligge:
  - Godkjent utomhusplan for regulert friområdet med tilhørende friluftsområde i sjø.
  - Godkjent tekniskplan for vann og avløp, og veianlegg.

##### §7.2. Brukstillatelse

- §7.2.1. Før det kan gis tillatelse til 1. boenhet skal:
  - Utomhusplan og tekniske anlegg være opparbeidet iht. godkjenning.



## Konsekvens av foreslått endring:

Som en konsekvens av endringen vil man nå gå bort ifra den tidligere planlagte terrasserte boligen og heller tilpasse planområdet etter den øvrige bebyggelsen i nord, bestående av frittliggende eneboliger ved sjøen med mulighet for to leilighetsbygg i bakkant.

For å ikke sette til side hensikten med gjeldende plan, er det tatt hensyn til bl.a. eksisterende byggegrense mot sjøen og felles adkomst til fremtidig bryggeanlegg og planområdet i sør.

Det er samtidig viktig å ta med i vurderingen at de tiltak som er hjemlet i gjeldende reguleringsplan ikke vil la seg gjennomføre. Uten en reguleringsendring vil man sitte med et regulert område som det ikke blir noe av. Planendringen legger til rette for inntil 8 boenheter mot gjeldende plans 6. Til tross for en økning i antall enheter, vil forslaget legge til rette for en lavere utnyttelse i bruksareal enn hva som er hjemlet i gjeldende plan.

Endring av formålsgrenser, planlagt bebyggelse og bestemmelser er en presisering av ønskede tiltak i området. Omsøkt endring opprettholder planens intensjon, samtidig som den reduserer byggehøyden nærmest sjøen og gir større samlet uteoppholdsareal med tilgang på mer sol. De faktiske negative konsekvensene med endringen vurderes derfor å være svært begrenset.