



Arkivsak-dok. 20/04490-24
Saksbehandler Tor Hallvard Taxerås

Saksgang	Møtedato
Utvalg for samfunn	08.03.2022
Bystyret	07.04.2022

Saksframlegg

Sluttbehandling av Detaljregulering for Tankveien 5, gnr. 66, bnr. 24, 206 og 207 - PlanId:4207201714 - Sveiga.

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens §12-12 vedtas *Detaljregulering for Tankveien 5, gnr. 66, bnr. 24, 206 og 207 – PlanId:4207201714 – Sveiga*, med slike endringer:

- Siste punktum i tredje strekpunkt under planbestemmelse § 4.3, strykes.
- Nytt strekpunkt under planbestemmelse § 5 med slik ordlyd; *det tillates ikke vedlikehold og puss av båtskrog.*

Plandokumentene oppdateres i tråd med planvedtak.

Vedlegg

2780 Detaljregulering Tankveien 5 - Risiko- og sårbarhetsanalyse.pdf
Miljørapport Sveiga Tankveien - Ålegras.pdf
2780 Bestemmelser Tankveien 5 030921.docx
2780 Planbeskrivelse Tankveien 030921.docx
1.gangsbehandling av Detaljreguleringsplan for Tankveien 5 - Gnr. 66, Bnr. 24, 206 og 207 - PlanId:4207_201714 - Flekkefjord kommune.
2780 Plankart Tankveien 5 - A1-L.pdf
Vedtak

Saken kort fortalt

Formålet med planen er å legge til rette for fortetting av boligområde på Sveiga, samt en strukturell endring av eiendommen som legger til rette for senere deling av familieeiendommen. Det planlegges fortetting med to boligtomter for frittliggende småhus, samt ett nytt båthus og en utvidelse av ett eksisterende båthus med en båtplass. Det skal i tillegg bygges brygge langs strandlinjen mellom båthus og eksisterende brygge.

Planforslaget har vært på høring og offentlig ettersyn og legges nå fram for sluttbehandling etter reglen i plan- og bygningslovens § 12-12. Utvalg for samfunn innstiller for bystyret som fatter endelig planvedtak i saken.

Bakgrunn

Kristiansen & Selmer-Olsen AS (KSO) har på vegne av tiltakshaverne Helge Larsen og Berit Løvgren, sendt inn forslag til Detaljregulering for Tankveien 5, gnr. 66, bnr. 24 og 206 og 207 liggende på Sveiga, sør for Flekkefjord sentrum.

Plangrunnlag

Planområdet ligger innenfor eksisterende byggeområde for boliger i kommunedelplan for sentrumsområde, vedtatt 9.9.1999. Planforslaget er således i tråd med arealformålet i overordnet plan. Det er fastsatt krav til reguleringsplan for mer enn enkelthus og enkelttomter. Andre reguleringsplaner i området er *Reguleringsplan for Simek AS* gnr. 66 bnr. 27 m.fl. (planId:201304).

Planforslag

Det planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Plankart i målestokk 1:200 m, rev datert 3.12.21
- Reguleringsbestemmelser datert 08.09.21
- Planbeskrivelse datert 29.09.21

Andre-/tilleggsdokumenter:

- Biologisk mangfold-notat fra Grimsby Naturtjenester, datert 17.01.2020
- Risiko- og sårbarhetsanalyse, versjon 1, datert 3.11.2020

For nærmere beskrivelse av planforslaget, vises det til planbeskrivelsen samt kommunens saksfremlegg ved 1.gangsbehandling (vedlagt).

Planprosess

Planinitiativet ble fremlagt for kommunen i oppstartsmøte med planavdelingen den 26.05.2017. Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt ut 29.10.2018. Planforslaget som nå ligger til behandling ble mottatt av kommunen den 18.10.2021. For ytterligere beskrivelse av planprosessen frem til høringen, vises det til kommunens saksfremlegg ved 1.gangsbehandling.

Høring

Planforslaget ble vedtatt sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn av Utvalg for samfunn (US) vedtok den 07.12.2021, sak 95/21. Ved fristens utløp 16.02.2022, var det kommet inn fire uttalelser. Disse var fra Kystverket, Fiskeridirektoratet, Norsk Maritimt Museum og Agder fylkeskommune. Statsforvalteren i Agder har ikke kommet med uttalelse innen saken var ferdig behandlet 18.02.2022.

Høringsuttale fra Agder fylkeskommune, datert 16.02.2022:

- Viser til *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning i strandsonen langs sjøen*, der det bl.a. heter at *det bør legges stor vekt på å opprettholde og forbedre tilgjengeligheten til strandsonen fra landsiden og sjøsiden samt mulighet for å ferdes og å oppholde seg langs sjøen*. AFK gjentar og fastholder sitt råd om å regulere et ute-/grøntområder ved sjøen for beboere i planområdet. Grøntområdet bør ha kobling til stranden. Konkret bør området mellom infrastrukturene H140 og BBS1 og « avsettes til grøntformål.

- Videre mener AFK at dersom registrert ålegress forekomst i sjøen ligger innenfor planområdet, bør sjøarealet avmerkes med relevant hensynssone og gis bestemmelser om at tiltak som kan skade ålegresset ikke tillates.
- AFK har ikke merknader til automatisk fredete kulturminner. Når det gjelder nyere tids kulturminner bemerkes fra AFK at planforslaget åpner for pulttaksform på tomt nr. 4 i tillegg til saltak og /eller valmtak, jfr. planbestemmelse § 4.3. AFK anbefaler at det kun åpnes for saltak og/eller valmtak på den nye bebyggelsen. Det vil harmonisere bedre med det eksisterende bygningsmiljøet takformer/formspråk.

Administrasjonens kommentar:

- Tas ikke til følge. Administrasjonen er tilbakeholden med å anbefale regulering til ute-/grøntområde nede ved strandsonen, da området i dag er opparbeidet som planarealer og privatisert av eierne gjennom flere generasjoner. Dette kan oppfattes som et sterkt inntreden i den privatrettslige sfære. Dersom dette skulle vært aktuelt, er det i de tilfeller hvor ny bebyggelse ligger mellom eksisterende bebyggelse og strandkanten og hvor området ellers ikke er vesentlig opparbeidet og privatisert. Dersom eierne i denne planen ønsker at beboerne skal få eksklusiv tilgang til arealene ved strandsonen, kan det reguleres gjennom private avtaler.
- Ikke relevant. Ålegresslokaliteten ligger utenfor planområdet og er derfor ikke aktuell å legge inn i plankartet.
- Tas til følge. Administrasjonen er enig med AFK i at pulttak ikke bør tillates i dette området, med tanke på at området har preg av villabebyggelse og at pulttak ikke tidligere har vært introdusert i dette området. Tomt nr. 4 ligger noe tilbaketrukket og delvis skjult bak annen bebyggelse, likevel anser administrasjonen det som uheldig om denne ene bygningen vil skille seg vesentlig ut i formspråk og art i forhold til øvrig bebyggelse i området. Administrasjonen tilrår derfor at; *siste punktum i tredje strekpunkt under planbestemmelse § 4.3, strykes.*

Høringsuttale fra Kystverket, datert 04.02.2022:

- Kystverket har ingen vesentlige merknader til planforslaget, men minner om at alle tiltak som kan påvirke sikkerheten eller ferdsele i kommunens sjøområder krever tillatelse av kommunal havnemyndighet, jfr. havne- og farvannsloven § 14. Eksempler på tiltak er etablering av brygger og fortøyningsinstallasjoner.

Administrasjonens kommentar:

- Tas til orientering. Administrasjonen har for ordens skyld tatt dette opp med kommunal havnemyndighet i etterkant. De meddeler at *«de ikke har kommentarer til planforslaget, men forutsetter at nye småbåtanlegg i sjø og nye uthus/naust/badehus ikke er til hinder for sikkerhet eller allmenn ferdsel»*. Administrasjonen vil bemerke at disse hensynene ivaretas i de aktuelle byggesakene.

Høringsuttale fra Fiskeridirektoratet, datert 17.01.2022:

- Fiskeridirektoratet mener viktige ressursområder er ivaretatt i planarbeidet.
- De bemerker at planen ikke sier noe om vedlikehold av båter eller om eventuelt båttopptrekk, båttopplag mv.
- Det påpeker videre at det i planbeskrivelsen står at det legges inn en bestemmelse som styrer ferdsele i retning bort fra ålegrasforekomsten jf. § 3.6, men at bestemmelsen ikke er medtatt i forslag til planbestemmelser.
- Tiltak i sjø skal for øvrig ofte behandles etter annet lovverk enn plan- og bygningsloven, slik som havne- og farvannsloven og forurensningsloven. Før det fattes vedtak etter disse lovverkene skal aktuelle sektormyndigheter høres i saken.
- Fiskeridirektoratet ber om kopi av planvedtaket.

Administrasjonens kommentar:

- Tas til orientering.
- Tas delvis til følge. Administrasjonen mener ut fra faren for forurensing i et ellers sårbart område (ref. ålegras) bør det fastsettes planbestemmelser som minimerer faren for forurensning fra båter. Administrasjonen *tilrår* derfor at det fastsettes nytt strekpunkt under planbestemmelse § 5, med slik ordlyd; *det tillates ikke vedlikehold og puss av båtskrog.*
- Tas til orientering. Administrasjonene har kommentert og behandlet nettopp denne formulering ved førstegangsbehandlingen. Administrasjonen mente at bestemmelsen ikke ville fungere i praksis og at det måtte tas ut av planbestemmelsene.
- Tas til orientering.
- Tas til følge.

Høringsuttale fra Norsk Maritimt Museum (NMM), datert 07.0.12022:

- NMM har ingen merknader til planforslaget.

Administrasjonens kommentar:

- Tas til orientering.

Innspill fra regulant, datert 3.12.2021

Ved en feil ble det sendt inn feil plankart i forbindelse med 1.gangsbehandlingen. Feilen ble oppdaget etter at saksfremstillingen var ferdigstilt og sendt utvalget for behandling. Planforslaget ble derfor sendt på høring med et plankart som ikke viste ønsket plansituasjon sør for byggeområde BUN2.

Administrasjonen har rette opp i dette og korrekt plankart er nå lagt inn i saken før planvedtak.

Vurdering

Planforslaget legges fram for sluttbehandling med de kommentarer og endringen som foreslås av administrasjonen ovenfor.

Alle vesentlige punkter i høringsuttalelsene er besvart og kommentert av administrasjonen, samt at det er gitt en begrunnelse for de endringer som foreslås. Administrasjonen *tilrår* to endringer som gjengitt nedenfor.

For andre vurderinger rundt planforslaget og planens virkning på miljø og samfunn, vises det til kommunens saksfremlegg ved 1.gangsbehandling (vedlagt).

Etter en samlet vurdering av overstående, *tilrår* administrasjonen at forslag til Detaljregulering for Tankveien 5, gnr. 66, bnr. 24, 206 og 207 – PlanId:4207201714 – Sveiga, vedtas etter reglene i plan- og bygningslovens §12-12, med slike endringer:

- Siste punktum i tredje strekpunkt under planbestemmelse § 4.3, strykes.
- Nytt strekpunkt under planbestemmelse § 5 med slik ordlyd; *det tillates ikke vedlikehold og puss av båtskrog.*