

Planbeskrivelse

Reguleringsendring for Sundeodden, gnr. 203 bnr. 471

PlanID 4207201512

Revidert 17.10.2022

Navn på forslagsstiller:	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 B1, B2, BGP, BUT1, BUT2, BUT3, SKV1, SKV2, GF og GV, SVT.		
Faktura sendes til:	Sundeodden AS	Telefon	
Navn	Sundeodden AS		
Adresse	Sundegaten 59E, 4405 Flekkefjord		
E-post	Post@serai.no		
Plankonsulent:	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. Da reguleringsbestemmelsene viste seg å være vanskelige å imøtekomme, ble det i 2018 utført en reguleringsendring etter forenklet prosess for å gjøre endringer basert på oppdagelsene som ble gjort i prosjekteringsfasen.

Det har dessverre i ettertid vist seg at prosjektet av ulike årsaker 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 type bebyggelse, tekniske anlegg og plassering og utforming av 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, sist endret 01.10.2018). 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 strukturen for nærliggende eneboligbebyggelse langs sjøen i nord. Samtidig vil endringen nå legge til rette for et større samlet uteoppholdsareal i motsetning til gjeldende plans noe mer spredte 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 (GT) 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

Arealene i endringen er stort sett like 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 redusert for å gi plass til den sammenhengende grøntstrukturen. Samtidig er det formålsgrensen trukket 1 meter ut i BGP for å gi rom for en annen type bebyggelse enn dagens plan legger til rette for. Ved å anlegge formålet slik, med tilhørende bestemmelsessoner, gis det en friere mulighet for prosjektering av fremtidige bygninger med tilhørende tekniske anlegg. Endringsforslaget vil også gi andre forutsetninger for etablering av det regulerte garasjeanlegget. Da bebyggelsen deles opp vil nå kun bebyggelsen i B1 ligge som et lokk over garasjen. Endringen gjør at bebyggelsen i B2 vil få andre behov for adkomst til og fra garasjeanlegget. Dermed er garasjeanlegget justert og redusert noe for å tilpasse seg den øvrige endringen.

For å kompensere for arealet som er tatt til bolig, er BGP og BUT1 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 eksisterende vegetasjonsskjerm som er oppført i tråd med tilgrensende plan i nord er tatt ut. Området i sin helhet reguleres til offentlig turveg ned mot sjøen i nord, med bestemmelse om at det også tillates oppført vegetasjonsskjerm for å ivareta den reelle situasjonen slik den er i dag.

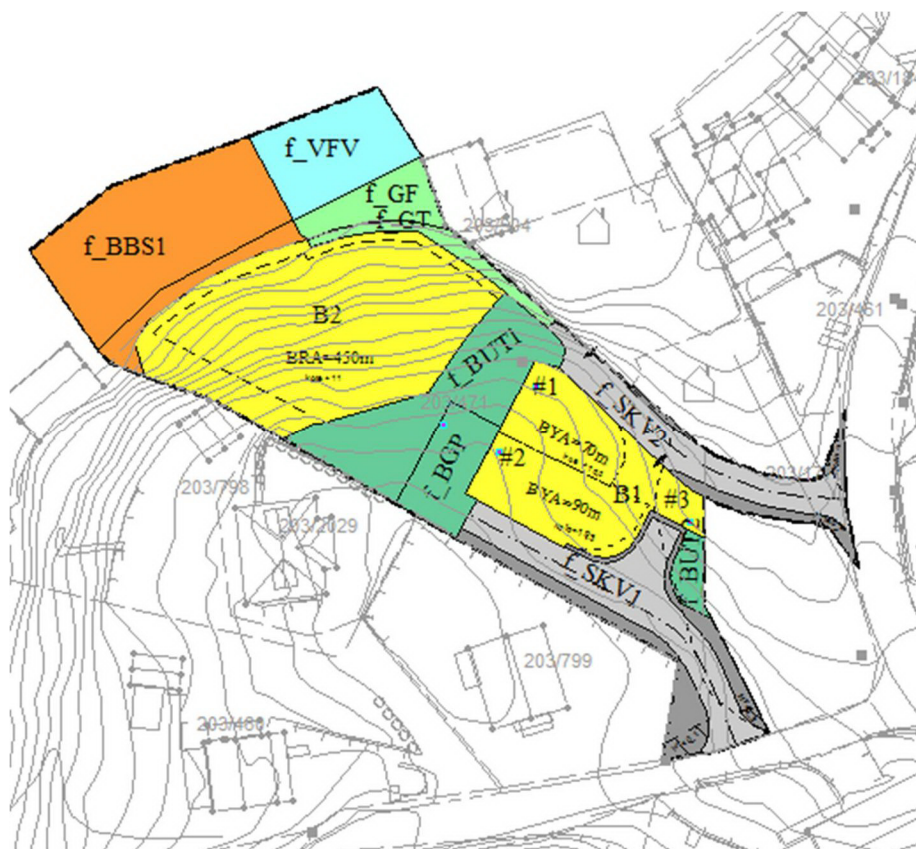
Sørvestlig del av småbåthavn BBS1 er utformet for å korrespondere med tilstøtende uteoppholdsareal innenfor detaljregulering for Sundeodden syd, PlanID 4207201715.

Reguleringsbestemmelse § 2.5.4 tillater ikke båttopplag eller båtslipp innenfor regulert småbåtanlegg. Dette innebærer at skraping av bunnstoff, vask og vedlikehold av motorer og lignende ikke er tillatt.

Plankart før:

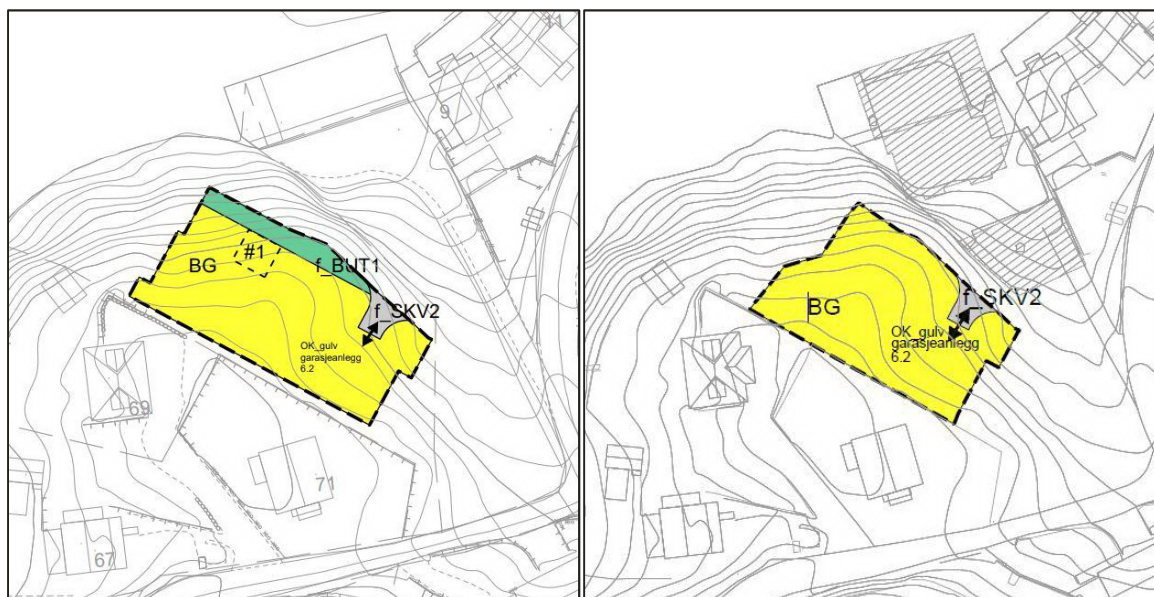


Plankart etter:



Plankart garasje før:

Plankart garasje etter:



Arealtabell.

Formål	Gjeldende plan (m ²)	Reguleringsendring (m ²)	Avvik
Boligbebyggelse	946,7	885,5	-61,2
Garasjeanlegg	650	625	-25
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	353,8	353,8	0
Uteoppholdsareal	148	237,6	+89,6
Gårdsplass	96,9	84,7	-12,2
Kjøreveg	323,4	318,7	-4,7
Annen veggrunn – tekniske anlegg	147,4	142,1	-5,3
Turveg	47,4	39,4	-8
Frrområde	75	68,2	-6,8
Vegetasjonsskjerm	11,9	0	-11,9
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 formålsgrensen 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. Ønsket utbygging vil gi andre forutsetninger for etablering av garasjeanlegg og tekniske anlegg. Det er mindre aktuelt med et frittstående bygg for trapperom/heis. Dermed er gitt bestemmelser som sikrer at anlegg for trapperom/heis, skal avklares ved søknad om tillatelse til tiltak.

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 515m² til 450 m². Bebyggelsen for leiligheter i B1 skal tillates i 2 og 3 etasjer med 70 og 90 m² bebygde areal og maks tillatt mønehøyde kote +16,3 og + 19,3. Den angitte mønehøyden i B1 videreføres iht. gjeldende plan. Inkludert i det bebygde arealet, vil det også inngå areal for Trapperom/heis. 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 bebygde areal 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 er tatt ut, da dette er etablert i forbindelse med tiltakene tilhørende tilgrensende plan. Dette arealet har tidligere vært gjenstand for endring mellom planene og vil nå i hovedsak inngå i gjeldende plan pid:

201722. Det legges likevel til rette for at GT skal kunne benyttes til etablering av vegetasjonsskjerm der hvor dette er nødvendig.

Endring garasjeanlegg, regulering under grunnen.

Garasjeanlegget gis litt andre forutsetninger nå som man søker om å legge til rette for en utbygging hvor bebyggelsen nærmest sjøen etableres som eneboligbebyggelse på samme kotehøyde og ikke lenger delvis over garasjeanlegget.

Det medfører at garasjeanleggets formålsgrenser i planen, justeres noe for å tilpasse seg endringen som skjer over grunnen. Det tillatte bruksarealet endres fra 650 til 625 m². Ved etablering av 8 boenheter gis det av minste krav til parkering behov for minimum 12 parkeringsplasser. Det vil ved tilrettelagt utendørs gjesteparkeringer og et tilgjengelig innendørs areal på 625 m² ikke by på utfordringer ved å innfri minimumskravet for parkering.

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 bestemmelser revidert i samsvar med vedtatt endring er datert 29.09.2022.

DETALJREGULERING FOR SUNDEODDEN GNR. 203 BNR. 471 REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato: 2016-03-17

Dato: 2016-05-30 rev. etter 1. gangs behandling

Dato: 2017-06-21 rev. etter 3. gangs behandling

Dato: 2018-05-24 revidert

Dato: 2018-10-16 revidert etter US 056/18

Dato: 2022-08-04 revidert

§ 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 strandsone
- Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg
 - Annen veigrunn – tekniske anlegg
- Nr. 3 Grønnstruktur
- Friområde
 - Turveg
 - Vegetasjonsskjerm
- 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. B2 tillates det etablert inntil 3 eneboliger i 2 etasjer. I B1 tillates det etablert inntil 2 leilighetsbygg i henholdsvis 2 og 3 etasjer.~~

~~§2.1.2. §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. Sikringsreidverk for takterrasser skal trekkes inn minimum 0,25 meter fra hovedfasadeliv. Reidverk skal utføres i lette materialer, som glass eller metallspiler.~~

~~§2.1.4. §2.1.2. Byggegrenser fremkommer av plankart. Der hvor grensen ikke fremkommer av plankart sammenfaller denne med formålsgrensen.~~

~~§2.1.5. §2.1.3. Utenfor byggegrensen tillates etablering av terrasser, plattinger, balkonger og trappeanlegg. Der hvor byggegrense ikke fremgår av plankartet ligger denne i formålsgrense.~~

~~§2.1.6. §2.1.4. Følgende gjelder for B1 og B2:~~

Felt	Maks BRA	OK gulv 1. etg. kote	Maks mønehøyde, (kote)	Antall leiligheter	Møneretning
B1	450-410m ²	+9,2	Fremgår av plankartet	2-5	Nord-øst / sør-vest

B2	515_450 m ²	+3,2	Frømgår av plankartet	4_3	Nord-vest / sør-øst
B2- #1		+3,2	+15,10		Nord-vest / sør-øst

Alle høyder kan variere innenfor +/- 30 cm.

- ~~§2.1.7, §2.1.5.~~ Det tillates etablert mur eller gjerde inntil 1 meter over ferdig planert terreng i forbindelse med bebyggelsen i B2.
- ~~§2.1.8, §2.1.6.~~ I tilknytning til bebyggelsen i B1 skal det etableres felles vertikal innvendig kommunikasjonsareal (trapperom/heis). Endelig plassering og utforming avgjøres ved søknad om tillatelse til tiltak. Alle takformer tillates.
- ~~§2.1.9, §2.1.7.~~ kommunikasjonsarealet tillates utført som et takopplett og kan overstige 1/3 av møneretningen.
- ~~§2.1.10.~~ Innenfor bestemmelsesgrense markert med #1 skal det etableres felles vertikal innvendig kommunikasjonsareal for B1 og B2 (trapperom/heis). Takform kan være saltak, pulttak, eller flatt tak, 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 adkomst fra alle garasjeanleggets etasjer og fra fellesområder.
- §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 20 m² av arealet skal opparbeides som felles lekeplass for B1 og B2. Lekeplassen skal være sammenhengende med opparbeidet lekeplass innenfor regulert uteoppholdsareal.
- ~~§2.2.3.~~ Sammen med arealet i f_BUT1 skal det avsettes minimum 60 m² til felles lekeplass for B1 og B2. Minimum 40 m² av lekearealet skal ligge innenfor f_BGP.
- §2.2.4, §2.2.3. Det tillates etablert bygningsmasse under gårdsplassen.
- §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 40 m² av arealet skal opparbeides som felles lekeplass for B1 og B2. Lekeplassen skal være sammenhengende opparbeidet lekeplass innenfor regulert gårdsplass.
- ~~§2.3.4.~~ Sammen med arealet f_BGP skal det avsettes minimum 60 m² til felleslekeplass for B1 og B2. Minimum 40 m² av lekearealet skal ligge innenfor BGP
- §2.3.5, §2.3.4. Område f_BUT1 er felles for B1 og B2.
- §2.3.6, §2.3.5. 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 ~~625~~50 m².
- §2.4.2. Anlegget tillates delvis i to etasjer. Hvorav full etasje tillates på kote +6,2, og delvis etasje på kote +9,2.
- §2.4.3. Det skal etableres 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet i anlegget. Det skal være adgang fra alle garasjeanleggets etasjer til kommunikasjonsarealet, jf. § 2.1.6.
- §2.5. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, BBS**
- §2.5.1. Det tillates etablert brygge og utrigger eller annen fortøyningsmulighet.
- §2.5.2. Anlegg skal festes i land.
- §2.5.3. Det tillates ikke båttopplag 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, fordrøining, 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

§4.1. Friområde, GF

§4.1.1. Området er felles for beboerne i 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.~~

~~§4.1.4. Det skal utarbeides samlet utomhusplan for friområdet og friluftsområdet i sjø.~~

§4.2. Turveg, GT

§4.2.1. Arealet skal ivareta skjermingsfunksjon og offentlig gangadkomst mellom bebyggelsen i øst (gnr.203 bnr. 1770) og friområdet.

§4.2.2. Gangforbindelsen skal etableres med minimum 1,5m bredde.

§4.2.3. Det tillates murer for å ivareta terrengforskjeller. Annet areal skal jordkles og beplantes.

~~§4.2.4.~~

~~§4.3. Vegetasjonsskjerm, GV~~

~~§4.3.1. Arealet skal ivareta en skjermingsfunksjon og gangadkomst mellom bebyggelsen i øst (gnr. 203 bnr. 1770) og friområdet.~~

~~§4.3.2. Det tillates murer for å ivareta terrengforskjeller. Annet areal skal jordkles og beplantes.~~

§ 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 for beboerne i planområdet.

§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-/BESTEMMELSESONOMRÅDE 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 utgravning av det berørte automatisk fredede kulturminnet id 212876, som er markert som bestemmelsesområde #32 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, §6.2.2.~~ Innenfor bestemmelsesområde #1 og #2 tillates det etablert bebyggelse i tråd med den utnyttelsesgraden og byggehøyden som fremkommer av plankartet med tilhørende bestemmelser for boligbebyggelse.

~~§6.2.2.~~

§ 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 boligbebyggelsen og heller tilpasse planområdet etter den eksisterende 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. En vurdering av stedets karakter med hensyn til eksisterende sjønær bebyggelse, vil et fremtidig utbyggingsprosjekt i tråd med den nå omsøkte endringen i større grad nå være tilpasset området omkringingende bebyggelse. De faktiske negative konsekvensene med endringen vurderes derfor å være svært begrenset.