



Arkivsak-dok. 23/02382-4
Saksbehandler Tor Hallvard Taxerås

Saksgang

Møtedato

Utvalg for samfunn

Saksframlegg

Mindre endring av Områderegulering for Gangstø, gnr. 32, bnr. 4 - Abernes (planId:4207_201502) - Flekkefjord kommune

Rådmannens innstilling:

I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-14, vedtas følgende endringer i reguleringsplan for Gangstø, gnr. 32, bnr. 4 – Abernes (PlanId:4207_20150202):

- Det fastsettes ny planbestemmelse § 2.3.3. med følgende ordlyd:
- Det tillates oppført frittliggende bod/lager innenfor bestemmelsesområde #1 på tomt A9 i byggeområde F5. Bygningen kan oppføres langs formåls grensen til byggeområde B1, og med en minsteavstand til veikant på 1 meter.
- I plankartet legges det inn et bestemmelsesområde med benevnelse #1, som avgrenses og plasseres som vist med rødt rektangel i figur 2 i saksutredningen.
- I plankartet utvides byggeområde for fritidsboliger F5 inn i byggeområde for boliger B1, som vist i figur 3 i saksutredningen.

Vedlegg

1 SIT. Kart 2 BM A4 500
5 Flyfoto og kart over eiendommen
Søknadsbrev gnr 32 bnr 197
Mindre reguleringsendring Gangstø - gnr 32 bnr 197 Flekkefjord

Saken kort fortalt

Det er anmodet om endring av *Reguleringsplan for Gangstø, gnr. 32, bnr. 4 – Abernes*. Anmoder er Grude Bygg på vegne av tiltakshaver Jarle Hole.

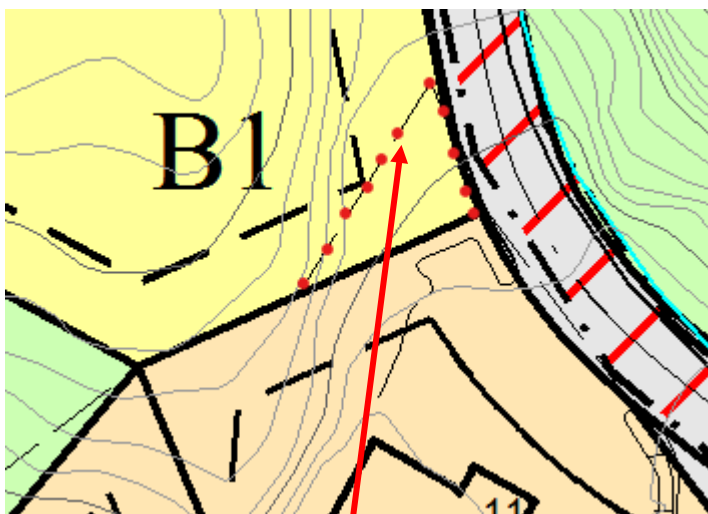
Endringen som ønskes er å tillate frittliggende bod/lager på om lag 15 m² bruksareal (BRA) på tomt A9 innenfor byggeområde for fritidsboliger F5, men utenfor byggegrensen for tomten.

Etter en konkret vurdering finner rådmannen grunn til å anbefale slik endring forutsatt at det foretas en samlet justering av plandokumentene som nærmere beskrevet i forsalg til vedtak.

Bakgrunn

Det er anmodet om mindre endring av *Områderegulering for Gangstø, gnr. 32, bnr. 4 m.fl.* (PlanId:4207_201502). Endringen som foreslås er å tillate en frittstående bygning utenfor byggegrensen, oppsatt langs formålsgrensen til den regulerte nabotomten B1, og inntil 1 meter fra vegkanten. Bygningen som ønskes oppsatt skal tjene som bod/lager til fritidsboligen. Tomtens gjeldende utnyttelsesgrad på maksimalt tillatt bruksareal på 180m² BRA, forblir uendret.

Anmodningen er delvis begrunnet med at det allerede er foretatt en mindre grensejustering i området. I 2020 ble det gjennomført en grensejustering mellom gnr. 32, bnr. 197 og gnr. 32, bnr. 41. Ved en inkurie ble grensejusteringen gjennomført uten at det ble skjelt til reguleringsformålet for de aktuelle arealene som var involvert i grensejusteringen. Grensejusteringen som fant sted i 2020 var ikke i tråd med gjeldende reguleringsplan for området, da det ble grensejustert et areal på om lag 36 m² fra bnr. 41 med reguleringsformål boligbebyggelse, og tillagt bnr. 197 som er regulert til fritidsbebyggelse. Grensejusteringen var heller ikke i tråd med tomtearronderingen i gjeldende reguleringsplan. Normal saksgang er at reguleringsendringen behandles før en eventuell grensejustering, og at grensejusteringen som da gjennomføres er i tråd med gjeldende plansituasjon for området.



Figur 1: utklipp av Gisline med avmerket grensejustert areal.

På bakgrunn av godkjent og gjennomført grensejustering er det nå anmodet om tillatelse til å sette opp en bod/lager i dette området, se vedlagt situasjonsplan innsendt av forslagsstiller. Nabo har samtykket til tiltaket.

Endringen innebærer at det åpnes opp i reguleringsbestemmelsen for bygging av frittliggende bod utenfor byggegrense og inntil formålsgrensen mellom B1 og F5 innenfor regulert byggeområde.

Saksbehandling

Anmodningen beskriver ikke utførlig hvordan planendringen er planlagt gjennomført. Det foreligger et forslag til ny planbestemmelse i anmodningen, men det er ikke levert inn SOSI-fil over ønsket endring, eller et helhetlig forslag på hvordan planendringen rent planmessig skal gjennomføres. Det vil derfor

være opp til saksbehandlingen her å vurdere behovet for en samlet justering av plandokumentene. Rådmannen hadde helst sett at disse planmessige forholdene var på plass før anmodningen ble sendt kommunen for behandling.

Rådmannen har vurdert den innkomne anmodningen og mener det er grunnlagt for å behandle saken på bakgrunn av det som er sendt inn av dokumenter. Endringen av plankart er en liten baseoperasjon som administrasjonen selv kan tilby forslagsstiller, fakturert etter medgått tid.

Nabo på bnr. 41 har gitt samtykke til at bnr. 197 kan bygge boden/lageret inntil eiendomsgrensen mellom de to nevnte eiendommene. På bakgrunn av dette og fordi endringene er såpass små i omfang, formål og funksjon, er ikke saken sendt på høring til offentlige instanser eller øvrige naboer og gjenboere før behandling. Etter at planendringen er vedtatt, blir det sendt ut melding om planvedtak til aktuelle instanser og alle aktuelle naboer i området.

Vurdering

Områdereguleringen representerer flere eldre reguleringsplaner samt nytt byggeområde, som ved områdeplanene er samlet til en stor reguleringsplan. Det ble i utarbeidelsen av reguleringsplanen foretatt en del justeringer og tilpasninger i eksisterende reguleringsplaner i forbindelse med områdereguleringen. I forbindelse med dette arbeidet ble det oversett en fremtidig kjørbare adkomst til fritidsbolig innenfor byggeområde F5. Etter at reguleringsplanen ble godkjent, er det kommet for dagen at kjørbare adkomst til tomt A10 går over tomt A9 på en slik måte at det er vanskelig å utnytte tomt A9 slik planen legger opp til. En del av området innenfor byggegrensen på tomt A9 er i dag benyttet til kjørbare adkomstveg til nedenforliggende tomt A10. Tomt A9 har således mistet en del av sitt aktuelle byggeområde og står i dag uten tilstrekkelig areal til parkering og snu- og manøvreringsareal på tunet, dersom tomtens tillatte bruksareal på 180 m² BRA skal kunne benyttes.

Områdeplanen for Gangstø er en relativ stor plan og med mange fritidsboliger tillatt oppført. Utnyttelsesgraden varierer innenfor planområdet, med de største fritidsboligene i den eldre delen av områdeplanen. Tomt A9 ligger i den eldre delen av planen. Rådmannen mener gjeldende utbyggelsesgrad er såpass høy at det ikke er tilrådelig med en oppjustering av utnyttelsesgraden, for herunder å kunne oppnå en bedre utnyttelse av tomten.

Som beskrevet over er det ved en inkurie ikke tatt høyde for kjørbare adkomst til tomt A10, ved behandlingen av områdeplanen. Etter rådmannens vurdering er det en åpenbar intensjon i planarbeidet at hver tomt skulle få kjørbare adkomst, med mindre det er fastsatt egen bestemmelse om felles parkering. Hvilke ikke finnes for byggeområde F5.

Rådmannen anser den oppståtte situasjonen som en ulempe for tomteeier, da tomten ikke kan utnyttes som forutsatt i områdeplanen. Som en slags kompensasjon for manglede byggeareal innenfor fastsatte byggegrenser på tomt A9, bør det legges inn en bestemmelse om at det tillattes oppført ett sekundærbygg utenfor byggegrensen på tomt A9. Ut fra dette *tilrår* rådmannen at det tillates oppført frittliggende bod/lager innenfor bestemmelsesområde #1 på tomt A9 i byggeområde F5. Bygningen kan oppføres langs formålsgrensen til byggeområde B1, og med en minsteavstand til veikant på 1 meter.

Rådmannen har vurdert at planendringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke gå utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområdet.

Rådmannen mener det er lite fare for presedensvirkning av foreslåtte endring, da adkomstvegen over tomt A9 synes å være en unik problemstilling spesifikt for denne ene tomten i områdeplanen.

Innsendte beregninger av arealregnskap og utnyttelsesgraden er ikke kvalitetssikret i behandlingen av reguleringsendringen. Kommunen forutsetter at fremtidige tiltak på eiendommen ligger innenfor tillatt utnyttelsesgrad på 180 m² bruksareal (BRA).

Økonomiske konsekvenser

Planendringen vil ikke ha økonomiske konsekvenser for kommunen.

Konsekvenser for barn og unge

Planendringen gir ingen kjente konsekvenser for barn og unge.

Konsekvenser for klima og miljø

Planendringen gir ingen kjente konsekvenser for klima og miljø. Tiltaksområde er byggeområder i områdeplanen.

Konsekvenser for folkehelse

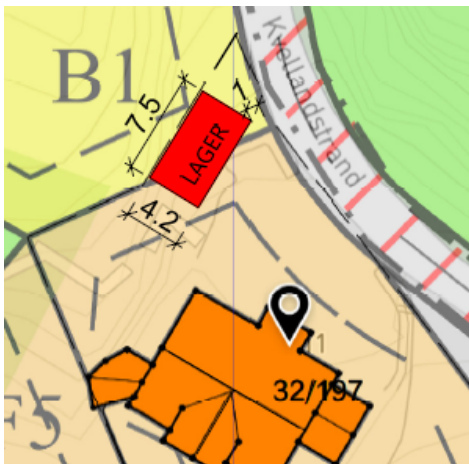
Planendringen gir ingen kjente konsekvenser for folkehelsen.

Konklusjon

Rådmannen tilrår etter gjennomgangen over at det områdeplanen fastsettes ny planbestemmelse § 2.3.3. med følgende ordlyd:

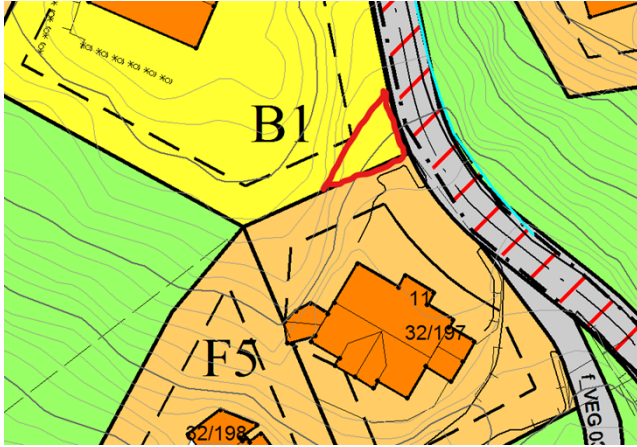
- *Det tillates oppført frittliggende bod/lager innenfor bestemmelsesområde #1 på tomt A9 i byggeområde F5. Bygningen kan oppføres langs formålsgrensen til byggeområde B1, og med en minsteavstand til veikant på 1 meter.*

Videre legges det inn et bestemmelsesområde i plankartet med benevnelse #1, som avgrenses og plasseres som vist med rødt rektangel i figur 2 under.



Figur 2 : Situasjonsplan over ønsket utbredelse og plassering av bod/lager.

Videre utvides byggeområde for fritidsboliger F5 inn i byggeområde for boliger B1, som vist i figur 3 under.



Figur 3: Byggeområde F5 utvides med rød klamme.

Administrasjonen foretar slike endringer i planbasen og fakturerer forslagsstiller etter medgått tid.