



Arkivsak-dok. 23/01132-11
Saksbehandler Tor Hallvard Taxerås

Saksgang	Møtedato	
Utvalg for samfunn	14.11.2023	5/23

Saksframlegg

Endring av Reguleringsplan for Verven-Grønnes, Grønnes friområde (PlanId:4207_200608)

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd, vedtas følgende endringer i Reguleringsplan for Verven-Grønnes – Grønnes friområde, PlanID: 4207_200608:

- GF – friområde utvides frem til sjø i vest.
- For å sikre muligheten til å etablere pir og badstue avsettes nytt bestemmelsesområde, #1, innenfor o_SH.
- Byggegrense etableres for bebyggelse.
- Felt o_PP med parkering som formål, reguleres mindre og det reguleres inn to UU-parkeringsplasser i plankartet i tråd med bestemmelsene.
- Det etableres felt o_RA med renovasjon som formål i plankartet.
- Hensynssone for bevaring kulturmiljø endres slik at det passer til eksisterende situasjon.
- Brygger, pir, stupetårn, sandstrand, lekeapparater, beplantning, stier o.l. skal så langt som mulig opparbeides/bygges i tråd med prinsippene om universell utforming.

Grønnes friområde gis ny planid 4207_202303 og blir en selvstendig reguleringsplan, løsrevet fra reguleringsplan for Sunde-Verven, PlanId:4207_200608.

Rådmannen gis fullmakt til å rette opp plandokumentene før planvedtaket kunngjøres.

Vedlegg

Anmodning om mindre endring - Grønnes friområde
Plankart Grønnes - reguleringsendring 05092023
Reviderte planbestemmelser Grønnes 05092023

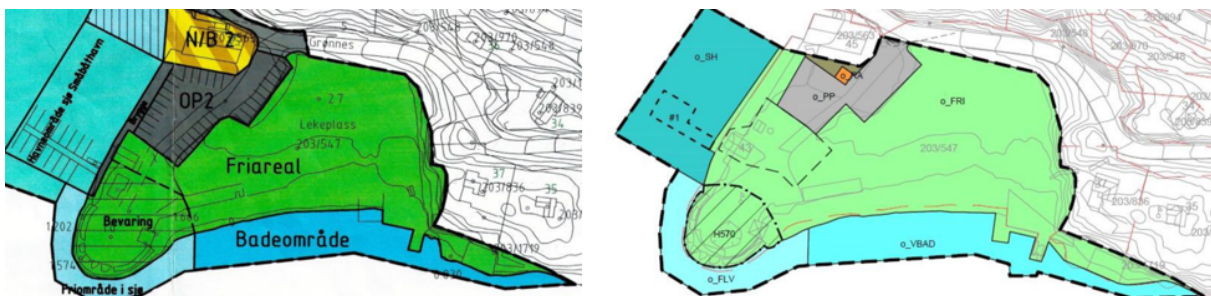
Situasjonsplan hele området Perspektiv1

Saken kort fortalt

Som et godt byutviklingstiltak er det ønskelig å fortsette utviklingen på Grønnes med flere og bedre funksjoner som styrker området og Flekkefjord som by.

Det legges frem forslag om:

- Utvidelse av GF – friområde frem til sjø i vest.
- For å sikre muligheten til å etablere pir og badstue avsettes bestemmelsesområde, #1, innenfor o_SH.
- Byggegrense etableres for bebyggelse, eksempelvis nytt sanitærbygg og allerede etablerte skiftebu og grillplass.
- Felt o_PP med parkering som formål, reguleres mindre og det reguleres inn to UU-parkeringsplasser i tråd med bestemmelse.
- Det etableres felt o_RA med renovasjon som formål.
- Hensynssone for bevaring kulturmiljø bevares, men avgrensingen endres slik at det passer til eksisterende situasjon.
- Brygger, pir, stupetårn, sandstrand, lekeapparater, beplantning, stier o.l. skal så langt som mulig opparbeides/bygges i tråd med prinsippene om universell utforming.



Figur 1 Gjeldene plan til venstre og forslag til endring til høyre

For nærmere redegjørelse av endringene vises det til søknaden i sin helhet (vedlegg 1).

Bakgrunn

Som et godt byutviklingstiltak ønsker kommunen å fortsette utviklingen på Grønnes. Det er ønskelig med flere og bedre funksjoner som styrker området og Flekkefjord by.

Det aktuelle planområdet eies av Flekkefjord kommunen. Trollvegg Arkitektstudio AS har på vegne av kommunen utarbeidet forslag til reguleringsendringen.

Det aktuelle planområdet over Grønnes friområde gis ny planid 4207_202303 og blir ved planvedtak en selvstendig reguleringsplan, løsrevet fra reguleringsplan for Sunde-Verven, PlanId:4207_200608. Det er utarbeidet egne planbestemmelser for området som ligger vedlagt, samt plankart over området.

Grønnes er et område med stort potensiale, med flere forskjellige tilbud til både innbyggerne av Flekkefjord og besøkende. Dette er et område som i dag er tilrettelagt til friarealer i gjeldende reguleringsplan. Området kan brukes av alle i dag, men formålet med planendringen er å legge til rette for flere funksjoner som gjør området enda mer spennende og attraktivt. Planen skal også endres slik at den passer til nåværende bruk og tilrettelegging for en ny badstue på den tidligere regulererte piren.

Det har vært en fin utvikling i Flekkefjord, og kommunen har vært gode til å involvere seg i prosjekter som gir tilbake til byen, f.eks. i form av ny promenade og grøntområder. Grønnes er som nevnt et slik tiltak der kommunen nå vil «rydde opp» i eksisterende situasjon, og samtidig legge til rette for nye tilbud som styrker området i sin helhet.

Forslag om planendring fremmes i tråd med reglene om forenklet prosess etter plan- og bygningslovens § 12-14 annet ledd.

Høring

Planendringen ble sendt på begrenset høring etter forenklet prosess jf. pbl § 12-14, annet ledd, fra 19.09.2023 – 20.10.2023. I høringen kom det inn fire uttalelser. Hovedtrekkene i uttalelsene er gjengitt nedenfor, samt kommentert av rådmannen.

Agder fylkeskommune, mottatt 3.10.2023

Fylkeskommunen har ingen vesentlige merknader til det fremlagte endringsforslaget, herunder til at saken behandles etter en forenklet prosess.

Hensynet til bevegelseshemmede/universell utforming bør imidlertid kvalitetssikres og spisses noe:

- Det er inntegnet to UU-parkeringsplasser på situasjonsplanen. Dette bør for ordens skyld også fastlegges i reguleringsbestemmelsene.
- Fylkeskommunen legger til grunn at intensjonen er at interne stier, byggverk m.m. så langt mulig skal opparbeides/bygges i tråd med prinsippene om universell utforming. Dette bør fastlegges i bestemmelsene for tiltak som ikke «automatisk» fanges opp av byggeforskriftene.

Rådmannens kommentar:

Innspillet til fylkeskommunen tas til følge. Det er lagt inn ny bestemmelse knyttet til sikring av 2 UU-parkeringsplasser slik som i illustrasjonskartet. Det er også lagt inn at interne stier, byggverk m.m. så langt mulig skal opparbeides/bygges i tråd med prinsippene om universell utforming.

Statsforvalteren i Agder, mottatt 10.10.2023

Statsforvalteren ser av forslag til bestemmelser at det skal åpnes opp for flere tiltak innenfor friområdet, o_FRI, som brygger, pir, stupetårn, sandstrand, lekeapparater, stier o.l. All den tid det er avsatt et område, o_SH, på vestsiden av friområdet for etablering av pir med badstue og båtplasser, kan de ikke se at det er behov for å åpne opp for etablering av flere brygger og pir i tilknytning til friområdet. De gir derfor faglig råd om å ta ut brygger og pir fra bestemmelsen, eller som et minimum å endre bestemmelsen til kun å åpne for én brygge eller én pir i dette området.

Statsforvalteren har vurdert øvrige endringer opp mot de nasjonale og vesentlige regionale interesser de er satt til å ivareta, og har ut fra dette ingen merknader til endringene.

Rådmannens kommentar

Dette innspillet tas ikke til følge. Rådmannen ønsker å beholde planen som forslått. Dette begrunnes i at planendringen er basert på eksisterende situasjon i området. Tanken er å legge til rette for aktiviteter som allerede finnes på området og tilrettelegge for nye som for eksempel badstue. Piren er også regulert inn i den tidligere planen og videreføres slik den er. Badstuen legges til, men vil som nevnt plasseres på piren. De reelle endringene i området med tanke på pir og badstue er minimale.

Lister miljørettet helsevern, mottatt 23.10.2023

I deres gjennomgang av saksdokumentasjonen har de ikke funnet forhold som kan ha en negativ innvirkning på innbyggernes helse.

Forelagt detaljregulering for området vil etter deres mening danne grunnlag for flere attraktive rekreasjonsaktiviteter og friluftaktivitetstilbud i Flekkefjord. Som sådan vurderes reguleringsendringen som et meget positivt tiltak for folkehelse i kommunen.

Rådmannens kommentar

Tas til orientering.

Kystverket, mottatt 10.10.2023

Kystverket har ingen vesentlige merknader til denne endringen.

De minner om at alle tiltak som kan påvirke sikkerheten eller ferdselen i farvannet er søknadspliktige etter havne- og farvannsloven § 14.

Rådmannens kommentar

Tas til orientering.

Vurdering

Vurdering om det er mindre reguleringsendring

Grensegangen mellom ordinær regulering (etter PBL § 12-10) og en mindre endring av reguleringsplan (etter PBL § 12-14 annet ledd) er et skjønnsspørsmål som må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Viktige forutsetninger for å gjennomføre planen skal ikke forandres nevneverdig dersom endringen skal kunne behandles som "mindre endring".

Etter at uttalefristen for varslinger er passert har rådmannen vurdert at søknaden kan behandles som en mindre reguleringsendring etter pbl §12-14. Endringen vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, går ikke ut over hoveddrammene i planen, og berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder negativt.

Terreng og landskap

Den foreslåtte endringen vil ikke ha store påvirkninger på terreng og landskap. Piren er regulert i eksisterende plan og eneste endring på den er at det legges til rette for en badstue. Badstuen skal plasseres innenfor regulert området og bygges etter gjeldende standard. Den vil også prosjekteres til å håndtere området værutfordringer. Badstuen skal bygges etter bestemmelser der det sikres avbøtende tiltak mot forurensing, skadelige utslipp, plast i sjø, avfallshåndtering og avrenning.

Oppgraderingen av parkeringsplassen vil gi noen mindre terrenginngrep, men parkeringsplassen gjøres også noe mindre, med færre parkeringsplasser enn det som er regulert i eksisterende plan.

Dagens sanitærbygget skal oppgraderes, og plasseres på samme sted som det eksisterende. Dette gjør at terrenginngrep blir minimert.

Tiltaket vil dermed ikke påvirke terreng og landskap i vesentlig grad.

Naturressurser og naturmangfold

I naturbasen ligger planområdet innenfor området som i arealressurskartet er avmerket som bebyggt areal. Naturmangfoldsloven kommer således ikke til anvendelse på landarealene.

I sjø er det registrert ålegress i området. Denne registreringen er gjort ca. 300-500m i luftlinje fra planområdet. Det er allerede regulert inn en pir i eksisterende plan og den ønskede endringen legger kun inn en badstue på piren. Bruken av området vil ikke endre seg vesentlig fra dagens bruk og påvirkningsgraden på ålegrassområdet vil derfor være minimal. Det vurderes at hensynet til naturmangfold i området er ivarettatt. Det er ikke funnet andre relevante risikofaktorer for planområdet.

Flom

Det er ikke utarbeidet en ROS-analyse for området. Deler av området ligger i en aktsomhetssone for flom. Dette har særlig betydning for den planlagte nye badstuen. Denne ligger lavt i terrenget og sannsynligheten for at den blir oversvømt ved en eventuell flom er reell. Det er derfor tatt hensyn til oversvømmelser i prosjekteringen. Badstuen skal kunne tåle vær, vind og vann, og rådmannen konkluderer derfor med at flom er ivaretatt i planen.

Trafikksikkerhet og parkering

Endringene medfører en bedring for trafikksikkerheten ved å strukturere parkeringsplassen bedre, og ved at det legges inn færre parkeringsplasser på området. Det legges til gjengjeld bedre til rette for gående og syklende. Færre biler inn området vil føre til mindre biler på adkomstveien, noe som er ønskelig pga. veiens begrensede standard. Det er i forslaget lagt vekt på å tilrettelegge bedre for sykling, blant annet ved å etablere sykkelparkering. Det har vært ønskelig at flest mulig kommer til området til fots eller på sykkel, og de foreslåtte endringene kan bidra til dette.

Barn og unges interesser

Endringene vil gi området flere funksjoner, og være et godt tiltak for barn og unge. De vil få flere muligheter, og det vil bli bedre tilrettelagt for familier. Det vil i tillegg ordnes opp i parkeringsmuligheter for både bil og sykkel, noe som gjør området mer trafikksikkert enn i dag. Planendringen vil være positiv med hensyn på barn og unges interesser.

Folkehelse og friluftsliv

Planforslaget vil ha en positiv innvirkning på temaet folkehelse og friluftsliv. Nye oppholdsrom og funksjoner tilknyttet allerede eksisterende funksjoner, slik som volleyball, bading og turstier, vil øke muligheten for aktivitet, og dermed forbedre folkehelse og forholdene for friluftsliv.

Kulturminne

Det er registrert SEFRAK bygg i området. Det er i eksisterende plan lagt inn en hensynssone for å bevare dette. Hensynssonen justeres noe slik at den bedre passer de faktiske forhold på området, men kulturminner vil ikke bli berørt av justeringen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen:

Utbygging av området vil skje med investeringsmidler.

Konklusjon

På bakgrunn av vurderingene ser rådmannen ikke at den foreslåtte endringen av plankart og reguleringsbestemmelsene får konsekvenser for gjennomføring av planens hovedformål. Endringen vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, går ikke ut over hoveddrammene i planen, og berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder negativt.

Rådmannen anbefaler at forslag om endring av Reguleringsplan for Verven-Grønnes – Grønnes friområde godkjennes etter reglene i pbl § 12-14 annet ledd. Etter planvedtak er Grønnes friområde regulert gjennom egen reguleringsplan med planId: 4207_202303. Plandokumentene består av planbestemmelser, plankart samt en planbeskrivelse i form av en anmodning om planendring.