

Anmodning om mindre endring etter forenklet prosess:

Detaljregulering for Grønnes friområde

PlanID: 200608

## INNHALDSFORTEGNELSE

1.	Sammendrag av endringen .....	3
1.1.	Oppsummering av endringer .....	3
2.	Intensjoner og mål med endringen .....	3
2.1.	Kvaliteter som endringer bidrar med .....	3
2.2.	Tidligere vedtak og reguleringsendringer .....	4
3.	Planprosessen .....	4
3.1.	Oppstartsmøte .....	4
3.2.	Underveismøter .....	4
4.	Gjeldende reguleringsplan .....	4
4.1.	Tidligere reguleringsendring .....	4
5.	Beskrivelse av planområdet .....	5
6.	Beskrivelse av reguleringsendringen .....	5
6.1.	Vurdering av endringen .....	10
7.	Konsekvenser av reguleringsendringen .....	10
7.1.	Barn og unges interesser .....	10
7.2.	Terreng og Landskap .....	10
7.3.	Folkehelse og friluftsliv .....	10
7.4.	Kulturminne .....	10
7.5.	Naturressurser og naturmangfoldsloven .....	11
7.6.	Trafikksikkerhet .....	11
8.	Konsekvenser av reguleringsendringen .....	11

Oppdragsnr:	R188 – Grønnes Flekkefjord
Versjon:	1
Utgivelsesdato:	05.09.23
Revisjonsdato:	
Planarbeid:	Adi Dukic & Simon Stulien, Trollvegg
Arkitektur:	Ane Nordby Falkenhaus, Trollvegg



Figur 1: Illustrasjon av mulig fremtidig situasjon

## 1. SAMMENDRAG AV ENDRINGEN

### 1.1. Oppsummering av endringer

Som et godt byutviklingstiltak ønskes det 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.
- Bestemmelsesområde, #1, innenfor o\_SH for å sikre muligheten til å etablere pir og badstue.
- Byggegrense etableres for tilknyttende bebyggelse, eksempelvis nytt sanitærbygg og allerede etablerte skiftebu og grillplass.
- Det etableres felt o\_PP med parkering som formål.
- Det etableres felt o\_RA med renovasjon som formål.
- Hensynssone for bevaring kulturmiljø bevares, men avgrensingen endres slik at det passer til eksisterende situasjon.

## 2. INTENSJONER OG MÅL MED ENDRINGEN

### 2.1. Kvaliteter som endringer bidrar med

Kommunen ser på Grønnes som et område med stort potensiale med flere forskjellige tilbud til innbyggerne av Flekkefjord og besøkende. Dette er et område i dag som er tilrettelagt som friarealer i gjeldene reguleringsplan som alle kan benytte seg av, men det er et ønske om å legge til rette for flere funksjoner som gjør området enda mer spennende og attraktivt.

Sett i et større bilde har det vært en god utvikling i Flekkefjord, og kommunen har vært gode til å være involvert i prosjekter som gir tilbake til byen i form av ny promenade og grøntområder. Grønnes er et slikt tiltak der man ønsker å «rydde opp» i eksisterende situasjon, men samtidig legge til rette for nye tilbud som styrker rekreasjonsområdet i sin helhet.

## 2.2. Tidligere vedtak og reguleringsendringer

Innenfor detaljregulering for dette området er det ikke vedtatt endringer, mindre endringer, dispensasjoner e.l. innenfor planområdet.

## 3. PLANPROSESSEN

Trollvegg fremmer planendringene på oppdrag fra Flekkefjord kommune.

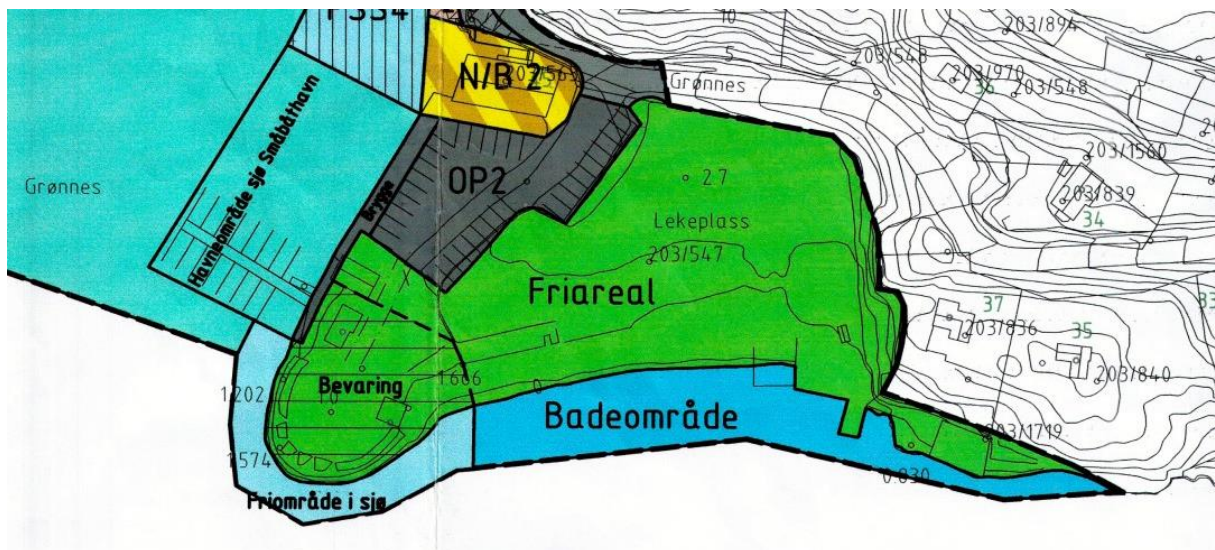
### 3.1. Oppstartsmøte

Den 7. februar 2023 ble det avholdt møte med planavdelingen og de involverte i kommunen. Da ble det diskutert om planlagte endringer og det ble besluttet å se på dette som en mindre endring av reguleringsplan. Det ble i møtet avtalt innsendelse av søknad med forklarende tekst og illustrasjoner om endringene, og nytt plankart for dette området med tilhørende planbestemmelser.

### 3.2. Underveismøter

Det har vært en tett dialog med kommunen under hele prosessen, samt andre aktører for å være på forhold med tanke på å få ting avklart tilknyttet forslagene.

## 4. GJELDENDE REGULERINGSPLAN



Reguleringsplan for Verven – Grønnes ble vedtatt 19 oktober 2006. Planområdet som gjelder for dette tiltaket er den sørlige delen av planen. Innenfor dette området er det i dag regulert til offentlig parkeringsplass, friareal, badeområde, bevaring, friområde i sjø, brygge og havneområde sjø småbåthavn. Denne delen av planen er hovedsakelig avsatt til offentlige formål som skal komme befolkningen av Flekkefjord til gode.

Ønsket endring medfører ikke endring av formål i noen formål som ligger i dagens reguleringsplan. Det foretas endringer i form av «tekniske justeringer av grenser» og revidering til dagens standard, hvor eksisterende plan ikke samhandler helt med eksisterende situasjon / grenser da dette er en eldre plan som ikke er digitalisert.

I tillegg, gjeldene reguleringsplan tillater de fleste funksjoner som er foreslått i endringen, men hovedsakelig er det ønsket badstue, som gjør at det foretas en «mindre endring» av planen.

### 4.1. Tidligere reguleringsendring

Slik vi kan se er det ikke foretatt endringer av omsøkte arealer innenfor vedtatt bebyggelsesplan.

## 5. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Området det søkes mindre endring på er del av det eksisterende friområdet på Grønnes. På området er det større eksisterende grønnstruktur, volleyballbane, badestrand, stupetårn, grillplass, skiftebu Grønnes Batteri / Fort og flere ting som gjør området til en fin og populær plass å besøke.



Figur 2: Flyfoto som viser området og dagens situasjon, 1881.no.



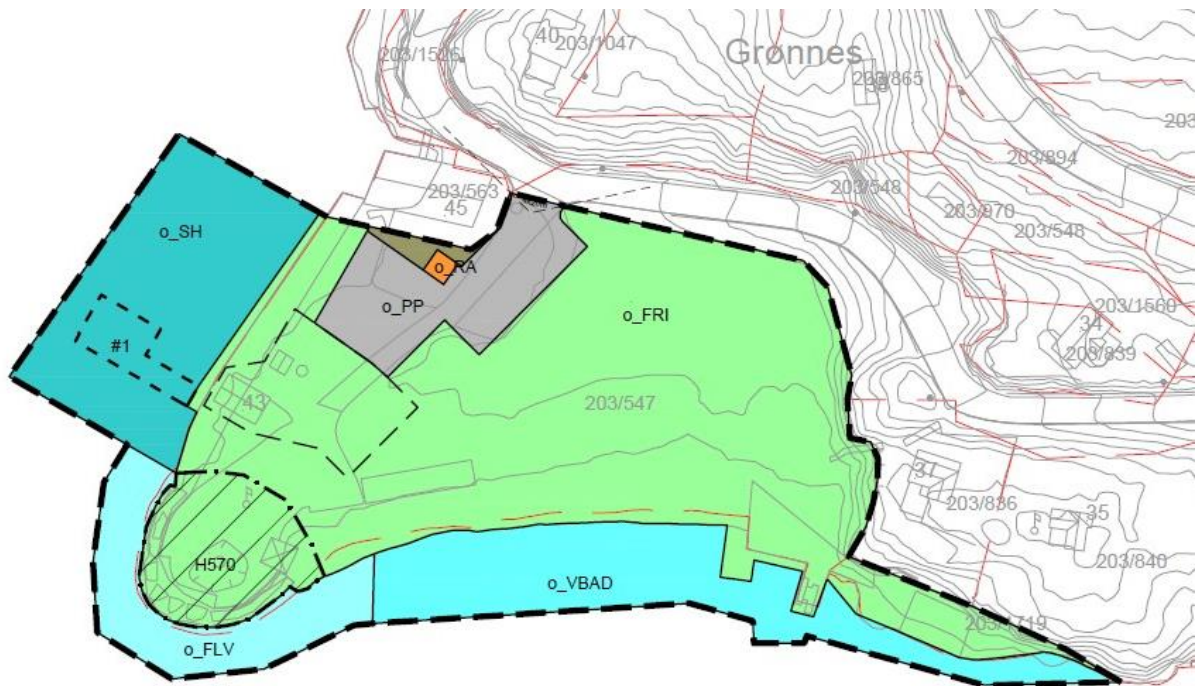
Figur 3: Skjerm bilde av området, Google maps.

## 6. BESKRIVELSE AV REGULERINGSENDRINGEN

Som et godt byutviklingstiltak ønskes det 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.
- Bestemmelsesområde, #1, innenfor o\_SH for å sikre muligheten til å etablere pir og badstue.
- Byggegrense etableres for tilknyttende bebyggelse, eksempelvis nytt sanitærbygg og allerede etablerte Skiftebu og grillplass.
- Det etableres felt o\_PP med parkering som formål.
- Det etableres felt o\_RA med renovasjon som formål.
- Hensynssone for bevaring kulturmiljø bevares, men avgrensingen endres slik at det passer til eksisterende situasjon.
- Tekniske justeringer på plangrensen grunnet stupetårn.



Figur 4: Nytt plankart for området

### Forklaring av endringer

GF – friområde:

I denne reguleringsendringen er det foreslått å utvide o\_GF – friområdet frem til sjøen i vest for å sikre etablering av brygge og det som hører til.

*Området er regulert til offentlig friområde. Området kan nyttes til park og lek.*

- *Innenfor byggegrensen kan det tillates oppsatt mindre bygg knyttet til formålet.*
- *Innenfor formåls grensen kan det tilrettelegges for rekreasjon med brygger, stupetårn, sandstrand, lekeapparater, beplantning, stier o.l.*

Ny byggegrense for sanitærbygg og eksisterende bygg (teknisk, grillplass og skiftebu):

I reguleringsendringen er det foreslått en ny byggegrense der det tillates å bygge sanitærbygg, men samtidig ivareta det som allerede eksisterer av bebyggelse og konstruksjoner. Det nye sanitærbygget erstatter en eksisterende bygning. Nedenfor er det vist en illustrasjon av forslaget.



Figur 4: Illustrasjon av ny bebyggelse og situasjon på området.

#### Bestemmelsesområde, #1, i o\_SH:

Det er innenfor felt o\_SH etablert bestemmelsesområde som sikrer muligheten til å etablere en pir med badstue. Bestemmelsene vil være slik:

#### *Bestemmelsesområde #1 – VILKÅR FOR BRUK AV AREALER, BYGNINGER OG ANLEGG*

- Innenfor bestemmelsesområdet tillattes det å etablere pir ut i sjøen med tilhørende badstue.
- Ved etablering av badstue må det sikres om avbøtende tiltak om avrenning, forurensing, avfallshandtering, skadelige utslipp, plast i sjø o.l.

I gjeldene reguleringsplan tillates det småbåthavn i dette området, og på vedtatt plankart vises pir ut i sjøen. Den foreslåtte endringen med å sette inn bestemmelsesområde, #1, handler dermed om at det skal tillates badstu her og at dette arealet fastsettes konkret på revidert plan med et bestemmelsesområde.



Figur 4: Illustrasjon av ny bebyggelse og situasjon på området.

Den planlagte badstuen skal ligge ute på ny pir, som vist på situasjonsplanen nedenfor. Konstruksjonen under badstuen utføres derfor som en del av piren, i et eget prosjekt. Over dette løses dekket til badstuen på en slik måte at trinnfri overgang fra innvendige rom til utvendig dekke på piren ivaretas. Piren vil oppføres på et tidligere tidspunkt enn badstuen, og endelig løsning av dekke prosjekteres derfor i detaljprosjektet, når pirens konstruksjon er endelig avklart. Dekket til badstuen må være tilstrekkelig festet i brygge-konstruksjonen til å hindre oppdrift ved stormflo.



Figur 5: Situasjonsplan av ny pir med badstue.

#### Parkeringsplasser, o\_PP:

I forslaget er det lagt til rette for ca. 19 offentlige parkeringsplasser med 2 HC-plasser nærmest brygga. Dette vil forbedre dagens situasjon og «rydde opp» dagens situasjon. Dette arealet ligger allerede inne i vedtatt plan, men tekniske justeringer og nye krav gjør at det er noen mindre justeringer på plankartet i forhold til grenser. Disse justeringene er på ca. 1m.



Figur 6: Situasjonsplan av ny parkeringsløsning



Nedgravde avfallscontainere, o\_RA:

Det legges til rette for en nedgravd løsning for området i nær tilknytning til vei og parkeringsplasser.

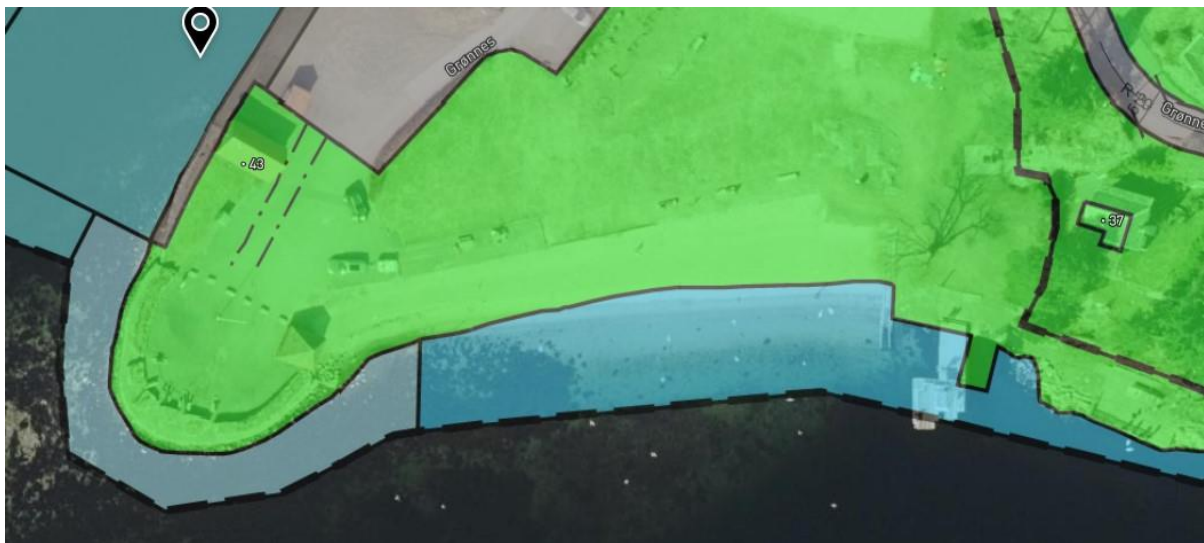
Hensynssone, H570:

I det nye forslaget er hensynssonen satt med hensyn til eksisterende situasjon, og dermed redusert i forhold til eksisterende plan, med denne bestemmelsen:

*Området er område for bevaring av anlegg Grønnes Fort. Mindre tiltak kan tillates i samråd med fylkeskonservatoren.*

Justering på plangrensen – Stupetårn:

Det er i nytt plankart blitt foretatt mindre tekniske justeringer på plangrensen slik at opparbeidet stupetårn kommer innenfor riktig formål. Dette er vist nedenfor med før og etter bilde.



Figur 6: Ortofoto og vedtatt plankart.



Figur 6: Nytt plankart

## 6.1. Vurdering av endringen

Forslag til mindre endring vil ha positiv innvirkning på gjennomføringen av planen. Forslaget vil ikke påvirke gjennomføringen av resterende deler av planene for øvrig, det vil ikke gå utover hoveddrammene i planen og det vil heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Som følge av at endringen anses for å være lite konfliktfylt, og at endringen ikke går utover planens hensikt og gjennomføring for øvrig, anser vi at søknaden kan behandles etter en enklere prosess.

## 7. KONSEKVENSER AV REGULERINGSENDRINGEN

### 7.1. Barn og unges interesser

Endringene vil gi området flere funksjoner, og være et godt tiltak for barn og unge. De vil få flere funksjoner / muligheter, og området vil bli mer populært for familier. Det vil i tillegg ordnes opp i parkeringsmuligheter for både bil og sykkel, som gjør det mer trafikksikkert enn i dag. Eksisterende aktiviteter vil suppleres med nye og flere tilbud. Denne etableringen vil medføre til økt interesse for barn og unge.

### 7.2. Terreng og Landskap

Endringene vil ikke ha store påvirkninger på terrenget og landskapet. Sanitærbygget vil etableres på samme grunnmur som eksisterende bygning, og gjenbrukes. Parkeringsplassene og bryggen vil oppgraderes fra eksisterende situasjon, men ha liten / liten påvirkning på terrenget og landskapet.

Badstuen i sjøen vil være et tiltak der det i bestemmelsene sikres om avbøtende tiltak om avrenning, forurensing, avfallshandtering, skadelige utslipp, plast i sjø o.l.

### 7.3. Folkehelse og friluftsliv

Dette 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 friluftsliv.

### 7.4. Kulturminne

Innenfor avgrensning til mindre endring er det i eksisterende plan lagt inn et område under kulturminner. Det er i prosess med kommunen og via undersøkelser gjort rede for dette, og konklusjonen er at den nye endringen om å flytte denne grensen noen centimeter lengre sør vil ikke ha noen påvirkning. Grønnes Batteri ligger helt nede i sør, mens grensen tar for seg et større område.

Konflikten med grensen kommer av at man ønsker å fortsette eksisterende arkitektur med takvinkler og former tilknyttet grillplassen som er etablert på området i øst. Dette gjør at takutstikket på nytt sanitærbygg går på det meste 45 cm innenfor grensen.

Det er ikke registret noen kulturminner hvor takutstikket krysser.

## 7.5. Naturressurser og naturmangfoldsloven



Figur 6: Ålegrass-registrering vist i kartdatabasen til Miljødirektoratet.

Kartet vist ovenfor viser registreringer hos Miljødirektoratet. I det grønne markerte området er det registret Ålegrassamfunn. Dette har spesielt Fiskeridirektoratet påpekt i deres tilbakemeldinger. Området der denne registreringen er gjort ligger ca. 300-500m i luftlinje fra planområdet.

Det er i vedtatt reguleringsplan tillatt med småbåthavn og i vedtatt plankart vises det en pir. Da dette dreier seg om å tillatte å etablere en badstue oppå piren konkluderer vi med at naturmangfoldet blir i liten grad påvirket av denne endringen, og vi anser dermed at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter miljøprinsippene i nml §9-12.

## 7.6. Trafikksikkerhet

Endringene medfører en bedring for trafikksikkerheten med å ordne opp i parkeringsplassen. Det er i forslaget lagt fokus på å etablere sykkelparkering, som vil bidra til økt bruk av dette. Det er ønskelig at flest mulig kommer til området som gående eller syklende.

## 8. KONSEKVENSER AV REGULERINGSENDRINGEN

Gjennom hele planprosessen har det vært en dialog/inkludering mellom flere ulike partner om forskjellige temaer som har blitt nevnt i denne reguleringsendringen.

Det ble sendt ut en felles epost med forklarende tekst og illustrasjoner av forslaget. Disse har mottatt epost fra oss:

- Fylkeskommunen

- Fiskeridirektoratet
- Fiskelaget Sør
- Fortidsminneforeningen
- Lister friluftsråd
- Statsforvalteren
- Norsk Maritimt Museum

Nedenfor er svarene fra dem som har svart:

Statsforvalteren:

Telefon fra Rebecca Melby:

*«Vi har ikke kapasitet til å ha en løpende dialog, så vi kommer heller med en formell uttalelse når vi sender dem forslag til plankart og oppdaterte bestemmelser.»*

Fiskelaget

Epost fra Erlend Grimsrud:

*«Tiltaket er uproblematisk for fiskeriene.»*

Fiskeridirektoratet:

Fullstendig brev ligger vedlagt, men sammendraget av uttalelsen deres er:

«Det er ikke registrert spesielle fiskeri- og havbruksinteresser innenfor planområdet, men det er registret ålegrasforekomster ikke langt unna. Ved tiltak i, eller med virkning til, sjø forutsetter vi avbøtende tiltak mot/bestemmelser om avrenning, forurensing, avfallshåndtering, skadelige utslipp, plast til sjø o.l.

Vi forutsetter tilfredsstillende undersøkelser, beskrivelse og vurdering av planens mulige virkninger på marine ressurser og marint miljø, jf. plan- og bygningsloven § 4-2 første ledd, slik som ålegrasforekomster o.a. naturverdier i sjø, vannkvalitet, samlet belastning på økosystemet i fjorden mv.»

Svar fra oss:

Den planlagte piren og badstuen ligger innenfor området som i dag er regulert til «Havneområde sjø Småbåthavn». Dermed ser vi på det som ikke nødvendig å foreta vurderinger / undersøkelser. Men deres ønske om avbøtende tiltak er lagt til i planbestemmelsene, og vil dermed sikre at avbøtende tiltak om avrenning, forurensing, avfallshåndtering, skadelige utslipp, plast til sjø o.l. opprettholdes.



Adi Dukic

By- og arealplanlegger

Trollvegg Arkitektstudio AS

[adi@trollvegg.no](mailto:adi@trollvegg.no) | +47 45 26 23 44 | [www.trollvegg.no](http://www.trollvegg.no)

Vedlegg:

- Plankart som viser mindre endring, datert 05.09.23
- Planbestemmelser for området, datert 05.09.23
- Situasjonsplan hele området
- Situasjonsplan hele området
- Perspektiv 1-2
- Svar på anmodning om dialog og uttalelse til mindre endring av reguleringsplan Grønnes del 2, gnr203 bnr547