



# FORSLAG OM REGULERINGSENDRING ETTER FORENKLET PROSESS

Søyland – Tjørsvåg sør, området  
nord for Tjørsvågheimen gnr. 67,  
bnr. 125



**PLANID**

4207\_200102-01



*Kontaktinfo*

[Mj@arkit.no](mailto:Mj@arkit.no)

51405016



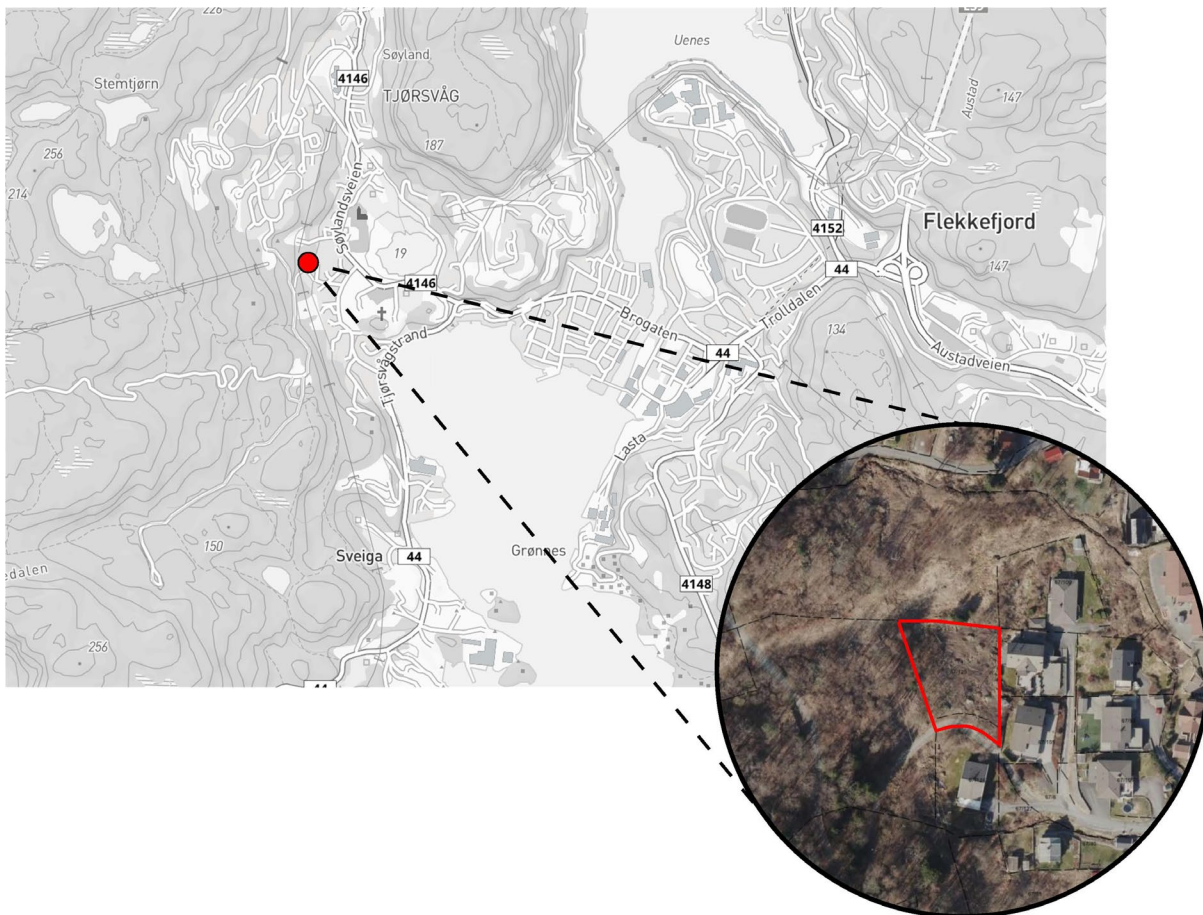
*Adresse*

*Holamoen 3, 4460 Moi*

## OVERSIKT OVER PLAN

|                         |                                                                                                                                                    |        |                |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------|
| Plannavn                | Søyland – Tjørsvåg sør, området nord for Tjørsvågheimen gnr. 67, bnr. 125                                                                          |        |                |
| Gjeldende plan          | Søyland-Tjørsvåg sør, området nord for Tjørsvågheimen                                                                                              | PlanID | 4207_200102-01 |
| Endring kort oppsummert | <ul style="list-style-type: none"><li>• Tomtedeling og arealoverføring fra nabotomt.</li><li>• Oppdaterte bestemmelser for aktuell tomt.</li></ul> |        |                |
| Oppdragsgiver           | AG eiendomsutvikling AS                                                                                                                            |        |                |
| Plankonsulent           | Arkit Arealplan v/ Marius Janvin Rosenblad                                                                                                         |        |                |
| Fakturamottaker         |                                                                                                                                                    |        |                |
| Navn                    | AG eiendomsutvikling AS v/Alexander Eike Østrem                                                                                                    |        |                |
| Adresse                 | Strannen 483, 4460 Moi.                                                                                                                            |        |                |
| E-post                  | alexander@bjelland-as.no                                                                                                                           |        |                |

Dokumentene tilhørende Søyland – Tjørsvåg sør, området nord for Tjørsvågheimen gnr. 67, bnr. 125 er utarbeidet i av Arkit Arealplan AS. Opphavsretten tilhører Arkit Arealplan AS. Dokumentet skal kun benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver.

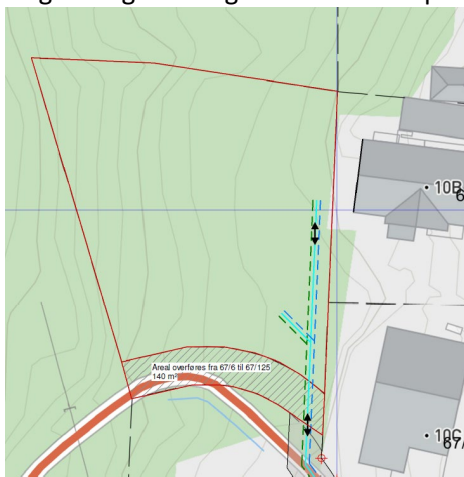


FIGUR 1 OVERSIKTSKART. PLANOMRÅDET VIST MED RØD PRIKK, OG RØD FIRKANT. KILDE: FLEKKEFIJORD KOMMUNES KARTLØSNING.

## INNLEDNING FOR ENDRINGSFORSLAGET

Eiendommen gnr. 67 bnr. 125 på Tjørsvåg er nylig overtatt av AG Eiendomsutvikling AS. I forbindelse med kjøpet er det vurdert mulighet for fradeling av eiendommen med formål om etablering av to nye boliger. Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan regulert til boligformål. Som en del av planendringen søkes det også om overføring av areal fra gnr. 67 bnr. 6 til gnr. 67 bnr. 125. Arealet som ønskes overført omfatter deler av regulert veg samt eksisterende turveg som fører opp mot Storestøa, jf. figur nedenfor.

Saken startet opprinnelig som en ordinær byggesak, men kommunen anbefalte å behandle dette som en reguleringsendring etter forenklet prosess. Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt i 2001 etter plan- og bygningsloven av 1985, og trenger derfor tekniske justeringer av formål samt supplerende av bestemmelser for å tilpasse det dagens standarder for planarbeid.



Dagens plan er mangelfull med tanke på vurdering av risiko- og sårbarhet samt beskrivelse av eksisterende situasjon. Reguleringsendringen vil derfor inkludere en kort beskrivelse av dagens forhold, samt en risiko- og sårbarhetsvurdering for de foreslåtte tiltakene.

Endringen vil ikke berøre viktige natur- eller friluftsområder, eller medføre konsekvenser for planens hovedrammer. Gjennomføringen av planen for øvrig vil derfor heller ikke påvirkes av foreslåtte endringer. Endringen anses derfor å kunne oppfylle kriteriene for en reguleringsendring etter forenklet prosess.

FIGUR 2: ILLUSTRASJON OVERDRAGELSE AREAL

## KORT REDEGJØRELSE FOR PLANOMRÅDET

### LOKALE FORHOLD

Planområdet ligger innenfor et etablert boligområde på Tjørsvåg, vest for Flekkefjord sentrum, og har adkomst fra den regulerte vegen Tjørsvågveien. Eiendommen har svakt skrånende terreng, og ligger i bakkant av eksisterende boligbebyggelse. Tilstøtende, ubebygde arealer består av grøntområder og friområder med etablert sti mellom Tjørsvåg og Storestøa (lysløypa). Selv om eiendommen er regulert for boligformål, er tomten per i dag ikke opparbeidet.

Innenfor planområdet finnes det ingen registrerte kulturminner, naturmangfold, sårbare arter eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse. Området ligger heller ikke innenfor kartlagte aktsomhetsområder for skredfare eller kvikkleire, og det er ikke kjent forurensning i luft eller grunn. Radonnivået er kartlagt som moderat til lavt, noe som tilsier at tiltak i henhold til gjeldende tekniske forskrift (TEK17) vil være tilstrekkelig ved fremtidig utbygging. Området er heller ikke utsatt for kjente støykilder.

Når det gjelder geologiske forhold, består løsmassene i området hovedsakelig av morenemateriale i et sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet, men med begrenset grunnvannspotensial. Berggrunnskart viser at grunnforholdene i hovedsak består av båndgneis.

Sør for eiendommen løper det en bekk, men eiendommen berøres ikke av aktsomhetsområde for flom fra denne bekken. Det er heller ingen historisk registrerte flomhendelser innenfor eller i nærheten av området.

### GJELDENDE PLAN

I henhold til gjeldende reguleringsplan er det tillatt å oppføre én enebolig på eiendommen, med en maksimal størrelse på 330 m<sup>2</sup> T-BRA fordelt på inntil tre etasjer. Boligen skal utformes med saltak eller valmtak og ha en takvinkel mellom 30 og 45 grader. I tillegg til hovedboligen åpner planen for etablering av



en sekundær leilighet/hybel innenfor samme bygningsmasse. Det tillates også oppføring av én frittstående garasje med et maksimalt bruksareal på 50 m<sup>2</sup>. Garasjen skal tilpasses hovedbygningens utforming og materialbruk. I tillegg stiller gjeldende plan krav om at eventuelle forstøtningsmurer ikke kan overstige 1,5 meter i høyde.

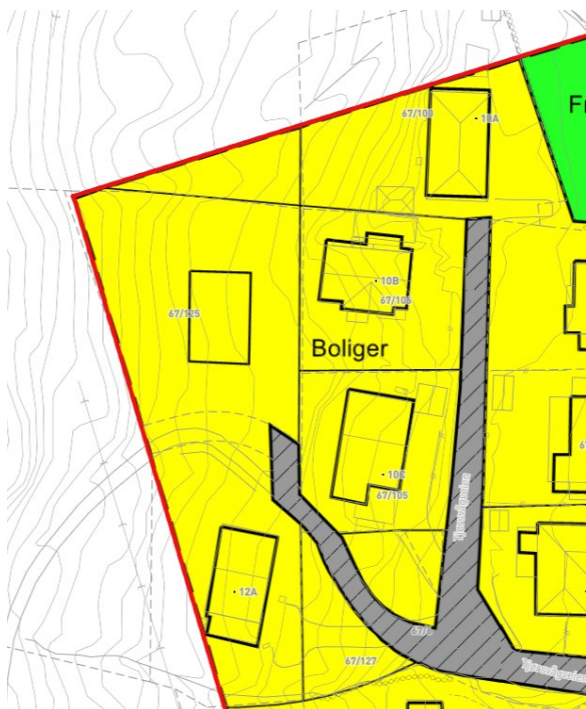
Planendringen omfatter ikke detaljert beskrivelse av terrengbearbeiding, da inngrep på tomtene begrenses av bestemmelsene som videreføres fra gjeldende plan, samt eiendommens terrenghelning. De nye boligene vil derfor kunne plasseres med relativt beskjedne terrenginngrep. Planendringen vil angi rammer for den planlagte bebyggelsen, og sikrer samtidig med det tilstrekkelige gode uterom rundt boligene.

## PLANFORSLAGET

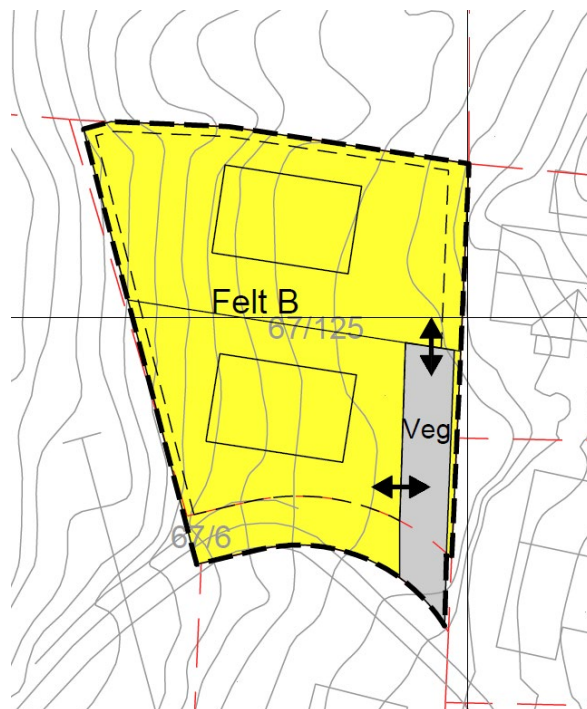
### ENDRINGER I PLANKART

Gjeldende plan regulerer tomten med omriss av én fremtidig bolig. Dette foreslås justert ved at tomten deles i to, hvor hver av de nye tomtene har mulighet for oppføring av én bolig. Endringen inkluderer også overføring av areal fra gnr. 67 bnr. 7 til den aktuelle eiendommen. Eksisterende adkomstveg forlenges samtidig, slik at begge tomtene sikres lovlig adkomst etter fradeling. Det er også inngått avtale med gnr. 67 bnr. 124 og bnr. 127 om at de nye tomtene innenfor gnr. 67 bnr. 125 har vegrett over eiendommene, samt rett til å anlegge vann og avløp.

Like nord for planområdet og gnr. 67 bnr. 125 er deler gnr. 67 bnr. 19 også regulert til byggeområde for bolig, men kun en mindre del av eiendommen inngår i gjeldende reguleringsplan. Da det ikke foreligger avtale med denne grunneieren, er det ikke ønskelig å tillegge dette arealet til gnr. 67 bnr. 125 i reguleringsendringen. Gjeldende plan viser regulerte tomtegrenser mellom disse eiendommene og dette opprettholdes.



FIGUR 3: UTSNITT AV GJELDENDE PLAN. KILDE: AREALPLANER.NO



FIGUR 4: FORSLAG TIL ENDRING.

### ENDRING I PLANBESTEMMELSER

Reguleringsendringen medfører behov for å oppdatere gjeldende planbestemmelser i tråd med ny plan- og bygningslov, tilhørende forskrifter og kommunens gjeldende standard. Gjeldende plan hjemler blant annet

en utnyttelsesgrad med tillatt bebygd areal (T-BRA) på inntil 330 m<sup>2</sup> per tomt, og inneholder bestemmelser for byggehøyde, takform og garasje. Planendringen viderefører hovedtrekkene i bestemmelsene knyttet til boligbebyggelse og opparbeidelse av tomt. Det legges imidlertid til grunn at de nye boligene skal tillates oppført i to etasjer med en grunnflate på ca. 126 m<sup>2</sup>, noe som gjør dem mindre enn hva som er tillatt pr. tomt iht. gjeldende plan. Det må også regnes med utendørs parkering til to plasser som gir 162 m<sup>2</sup> tillatt bebygd areal pr. tomt. Det legges opp til at uteoppholdsareal for boligene blir 100 m<sup>2</sup>, i tråd med kommuneplanen.

## VURDERING AV ENDRINGER

Endringsforslaget er i hovedsak en mindre justering av gjeldende plan, der hovedformålet med boligbebyggelse videreføres. Endringen medfører at eiendommen deles i to tomter, noe som gir en liten økning av boligtettheten i området. Selv om dette ikke direkte betegnes som fortetting, støtter det likevel opp om nasjonale føringer som legger opp til en effektiv arealutnyttelse innenfor allerede etablerte boligområder.

Planen innebærer ingen vesentlige endringer i gjeldende planbestemmelser knyttet til utnyttelsesgrad, byggehøyder eller takform for den enkelte tomt. Etter deling, vil det tillates oppført to eneboliger i to etasjer med en grunnflate på 126 m<sup>2</sup>. Dette gir en lavere utnyttelse pr. tomt enn det som er tillatt iht. gjeldende plan. Samlet sett vil det imidlertid gi en økt utnyttelse i potensiell BRA med ca. 174 m<sup>2</sup>.

Den foreslåtte arealoverføringen mellom gnr. 67 bnr. 6 og 67 bnr. 125 vurderes som hensiktsmessig, da den sikrer en mer funksjonell tomteinndeling ved at det gir tilstrekkelig rom for manøvrering og større uteareal på egen tomt. Denne parsellen ligger i dag mellom gnr. 67 bnr. 125 og bnr. 124, og sti videre til Storestøa (lysløypa) går delvis inn på gnr. 67 bnr. 6. Stien blir ikke berørt av endringen, da den allerede i gjeldende plan ligger innenfor formålet til bolig, og byggegrensen er trukket bort fra denne. Arealoverføringen vil heller ikke påvirke adkomstforhold for nærliggende bebyggelse. Bolig på gnr. 67 bnr. 12 har i dag adkomst lenger nede, fra gnr. 67 bnr. 127. Regulert adkomstveg beholdes som i gjeldende plan, og forlenges kun inn på gnr. 67 bnr. 125.

Planområdet har lav miljømessig sårbarhet, med stabile grunnforhold, ingen registrerte natur- eller kulturverdier og ingen kjente risikoforhold knyttet til flom, skred eller støy. Planområdet ligger i etablert boligstruktur med eksisterende teknisk infrastruktur og trafikal tilkobling via regulert veg (Tjorsvågveien).

Samlet sett vurderes reguleringsendringen som en hensiktsmessig og lite inngripende justering av eksisterende plan, uten negative konsekvenser for omkringliggende boligbebyggelse, grøntområder eller friluftsinnteresser.

## RISIKO- OG SÅRBAHETSFORHOLD

Det er gjennomført en ROS-analyse for planendringen som er vedlagt søknaden. Analysen tar for seg en overordnet fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering av temaer som pekes ut. Planområdet med ønsket utvikling framstår generelt som lite sårbart.

Følgende hendelser ble vurdert å være relevante for planområdet, og anbefalinger om eventuelle tiltak:

| Uønsket hendelse     | Oppfølging/risikoreduserende tiltak                                                                                   |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Radon</b>         | Det forutsettes at tiltak som gir sikkerhet mot inntrengning av Radon utføres iht. teknisk forskrift (TEK17)          |
| <b>Ekstremnedbør</b> | For å sikre tilstrekkelig håndtering skal LOD-prinsippet og en klimafaktor på 1,4 legges til grunn ved prosjektering. |

Forslag til tiltak for å ivareta eventuelt ekstremnedbør er sikret i planbestemmelsenes §3.2 b), med rekkefølgekrav om at det skal foreligge godkjent plan for vann, avløp og overvann.

## ANDRE VIRKNINGER SOM SKAL VURDERES

## VURDERING AV PRINSIPPENE I NATURMANGFOLDLOVEN §§ 8-12

Iht. naturmangfoldlovens (NML) §7 skal prinsippene i NML §§8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet herunder forvaltning av fast eiendom.

## §8. Kunnskapsgrunnlaget

Kunnskapsgrunnlaget er basert på tilgjengelig informasjon fra offentlige databaser som Miljødirektoratets naturbase, Artsdatabanken og kommunens egen kartløsning, samt lokalkunnskap om området.

Det er ingen kjente registrerte naturtyper, rødlistearter eller andre verdifulle naturmangfoldinteresser innenfor, eller tett på planområdet. Planområdet er i NIBIO kilden kartlagt som jorddekt, uproduktiv lauvskog i AR5.



**FIGUR 5 MARKSLAG. PLANGRENSE VIST MED SVART, STIPLET LINJE. KILDE: NIBIO KILDEN**





**FIGUR 6 BILDER FRA PLANOMRÅDET SOM VISER EKSISTERENDE VEGETASJON OG GRUSVEI.**

#### §9. Føre-var prinsippet

Dersom det er usikkerhet om virkningen av et tiltak på naturmangfoldet, bør man unngå risiko for vesentlig skade. Dette prinsippet er relevant for beslutningene som skal tas rundt tiltaket. Kunnskapsgrunnlaget anses som tilstrekkelig, og det er lite sannsynlig at planen vil medføre store eller uforutsette miljøkonsekvenser.

#### § 10. Samlet belastning

Den samlede belastningen på økosystemet vurderes ut fra både dagens situasjon og planlagte tiltak. Utbyggingen forventes ikke å medføre vesentlig økt belastning på naturmangfoldet.

#### § 11. Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder. Anleggsarbeidet og driftsmetodene vil bli utført på en måte som ikke skader naturmiljøet unødvendig.

#### § 12. Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det er vurdert at det ikke er nødvendig med ytterligere vurderinger, ettersom tiltaket i liten grad vil berøre særlig verdifulle naturtyper.

#### Oppsummering

Naturmangfoldet vil i liten grad bli påvirket av endringen. De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven anses som oppfylt. Det vurderes ikke behov for restriksjoner eller særskilte tiltak i forhold til naturmangfold utover de kravene som er fastsatt i planforslaget.

### **VIKTIGE FRILUFTSINTERESSER**

Det er ikke kjent at det foregår naturbasert næring, beite eller annet arealkrevende friluftsliv i området.

I tilknytning til eiendommen finnes en etablert tursti mellom Tjørsvåg og Storestøa (lysløypa), som krysser det arealet som foreslås overført fra gnr. 67 bnr. 6 til 67/125. Denne delen av turstien opprettholdes i planen som en del av boligformål, slik at arealoverføringen ikke påvirker stiens funksjon eller tilgjengelighet. Det er ikke tillatt med eller planlagt fysiske tiltak som begrenser ferdsel eller bruk av tilstøtende friområder.

Planendringen vurderes derfor ikke å medføre negative konsekvenser for natur- eller friluftsinnteresser. Tiltaket innebærer ingen nedbygging av uregulerte naturområder og vil ikke påvirke viktige landskapselementer, naturkvaliteter eller rekreasjonsverdier i området.

## BARN OG UNGES INTERESSER

Eiendommen ligger i et etablert boligområde hvor det allerede er tilrettelagt for barn og unge gjennom eksisterende infrastruktur, herunder adkomstveger, boligstruktur og nærliggende grøntområder. I umiddelbar nærhet finnes også etablerte turstier og friområder, herunder direkte adkomst til lysløypa, som gir gode muligheter for ferdsel i naturen.

De øvrige boligtomtene i reguleringsplanen er bygd ut og det legges kun opp til én ny boligtomt sammenlignet med gjeldende plan. Reguleringsendringen utløser ikke krav om opparbeidelse av lekeplass etter Flekkefjords kommunaltekniske norm. I forbindelse med en tidligere mindre reguleringsendring for Tjørsvågeveien 12 (gnr. 67, bnr. 99), ble det regulert areal til lekeplass i området. Denne lekeplassen ligger cirka 100 meter fra den aktuelle eiendommen. Denne er felles eiet av boligene innenfor Tjørsvågeveien 12, men vil også kunne benyttes av andre i nærområdet.

Planendringen medfører ingen reduksjon i tilgjengelig eller funksjonelt uteareal for barn og unge. Tvert imot tilrettelegger deling av tomten for én ekstra potensielle familiebolig med eget, privat uterom, noe som også gir gode rammer for lek og opphold i trygg avstand fra trafikkert veg.

Det foreslås ingen endringer i adkomst- eller trafikkløsninger som vil svekke trafikksikkerheten i området. Samlet sett vurderes planendringen å være forenlig med de rikspolitiske retningslinjene for barn og unges interesser i planleggingen, og opprettholder et trygt og funksjonelt bomiljø uten negative konsekvenser for barn og unge.

## TRAFIKK OG ANTALL ENHETER

Gjeldende reguleringsplan gir rom for én enebolig med mulighet for sekundær leilighet/hybel, noe som i praksis kunne gi to boenheter med tilhørende trafikkbetlastning. Planendringen innebærer at eiendommen deles, slik at det etableres to frittstående eneboliger, men nå uten mulighet for sekundær leilighet.

Antall boenheter blir dermed i praksis det samme som det potensielt kunne blitt etter gjeldende plan, men nå fordelt på to separate enheter med hver sin adkomst og parkering. Det er også en forskjell i bruken, hvor en hybel/ mindre leilighet normalt er tilpasset 1-2 personer, vil en ny enebolig være mer aktuelle for familier. Eneboligen har dermed en høyere forventet bilbruk enn hva en hybel ville hatt.

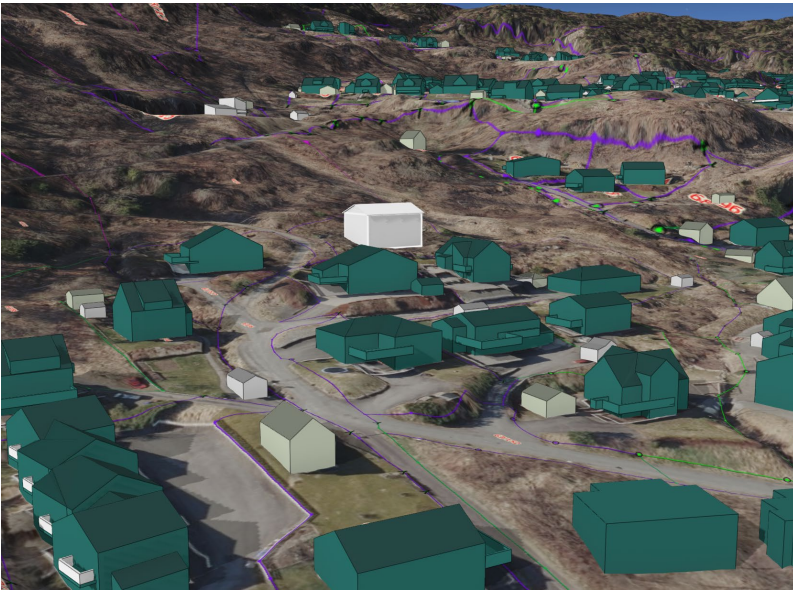
Dette innebærer at selv om antall boenheter forblir likt (to), vil det samlede trafikkvolumet kunne øke noe sammenlignet med gjeldende plan, grunnet høyere bruksintensitet per boenhet. Økningen anses likevel som moderat og innenfor kapasiteten til det lokale veinettet.

Adkomst er fremdeles via regulert veg (Tjørsvågeveien), og det skal avsettes tilstrekkelig areal til parkering og manøvrering på egen tomt, for å unngå rygging inn mot tursti.

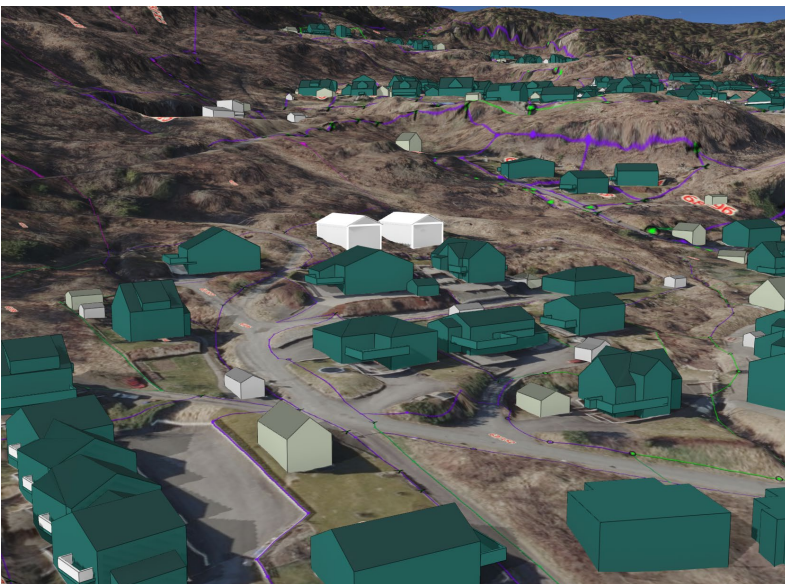
Endringen vurderes derfor ikke å gi vesentlige negative virkninger for trafikksikkerhet eller belastning i området.



## FJERNVIRKNING



FIGUR 7: ILLUSTRASJON GJELDENDE PLAN



FIGUR 8: ILLUSTRASJON PLANENDRING

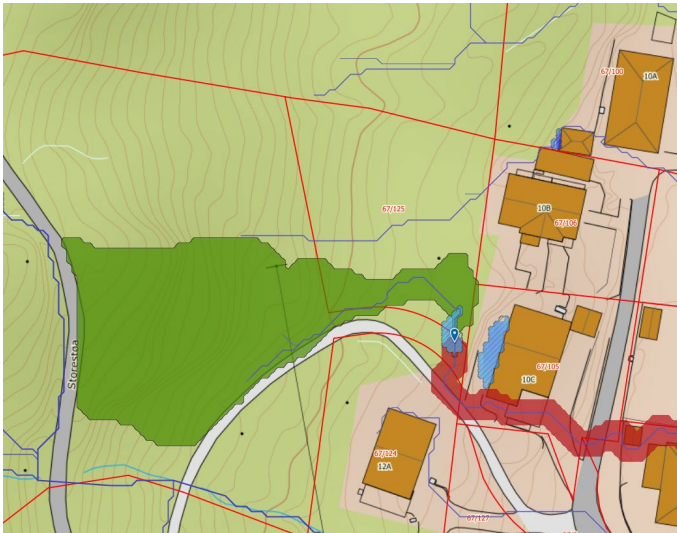
Bebyggelsen innenfor planområdet vil være synlig fra omkringliggende områder, både etter gjeldende plan og etter foreslått endring. Tomten ligger i et åpent, skrånende terreng, og det er ikke forutsatt særlig bevaring eller etablering av skjermende vegetasjon som vil hindre innsyn. bebyggelsen vil derfor uansett gi visuell tilstedeværelse i landskapet.

En vesentlig forskjell mellom gjeldende plan og foreslått endring er boligernes orientering. I gjeldende plan er boligen plassert med langsiden mot øst og møneretningen nord–sør. Endringsforslaget hjemler to frittstående boliger med møneretningen vridt 90 grader, slik at de nå orienteres øst–vest – i samsvar med nabobebyggelsen i tilgrensende eiendommer.

Figur 4 og 5 viser tomtens muligheter før og etter planendringen. Begge alternativene vil medføre visuell påvirkning. Selv om de enkelte boligene i planforslaget er lavere og har mindre grunnflate enn det som tillates i gjeldende plan, vil det samlede bygningsvolumet i området øke som følge av at det legges til rette for to boliger i stedet for én. Dette gjør en direkte sammenligning av visuell påvirkning noe nyansert.

Det er imidlertid viktig å merke seg at boligene tettest på eiendommen er oppført i tre etasjer og har betydelig større volum enn det som vil være tilfelle for de nye boligene. De vil derfor fremstå som mer beskjedne i skala, og fremstå underordnet i landskapsbildet sammenlignet med eksisterende bebyggelse. På den bakgrunn vurderes planforslaget å ha en moderat fjernvirkning, som er tilpasset eksisterende struktur og bebyggelsens karakter i området.

## OVERVANN



FIGUR 9: AVRENNING OVERFLATEVANN - SCALGO



FIGUR 10: AVRENNING OVERFLATEVANN SCALGO

Eiendommen har et nedbørsfelt på ca. 3 000 m<sup>2</sup>, med naturlig avrenning mot tilgrensende eiendommer i øst. overflatevann infiltreres i dag naturlig i grunnen med avrenning mot lavere liggende terreng. Undersøkelser utført i Scalgo viser ingen store oppsamlingsområder for overflatevann på eiendommen, men det er et mindre forsenket felt sør på eiendommen. Dette området ligger i traséen for eksisterende og ny adkomstveg, og vil i forbindelse med utbygging bli berørt.

Ved utbygging skal det sikres at endringer i topografi og overflater ikke fører til økt avrenningshastighet eller endret avrenningsretning som kan medføre ulemper for naboene nedstrøms. Selv om det eksisterende oppsamlingsområdet i sør ikke er stort, har det en viss funksjon som lokal fordrøyningszone. Det må derfor legges til rette for at minst tilsvarende fordrøyningskapasitet opprettholdes innenfor planområdet, slik at effekten for overvannsdisponeringen ikke forverres.

Det lages ikke en egen plan for overvannshåndtering i forbindelse med planendringen, men det er i bestemmelsene lagt føringer for hva som skal legges til grunn. Ved håndtering av overvann skal LOD-

prinsippet legges til grunn og det skal benyttes en klimafaktor på 1,4 ved dimensjonering av overvannstiltak. Tiltak skal fortrinnsvis være naturbaserte, men med hensyn til tomtens størrelse utelukkes det ikke bruk av støpte fordrøyningsmagasin eller kummer. Grunnforholdene tilsier at det er lite potensial for grunnvann i området, så det er ikke ventet å være store utfordringer knyttet til dette ved valg av løsning. Det viktigste er å skåne nabobebyggelsen slik at forholdene ved avrenning mot disse ikke blir negativt påvirket.

På bakgrunn av dette er overvannshåndteringen innenfor området vurdert som tilstrekkelig belyst og ivaretatt for videre prosjektering og utbygging.

## FOLKEHELSE

Planforslaget vurderes å ha en nøytral virkning for folkehelsen. Planområdet ligger i et etablert boligområde med god tilgang til eksisterende infrastruktur, herunder gangforbindelser, grøntområder og nærliggende turområder. Dette gir gode muligheter for daglig fysisk aktivitet, opphold i nærnatur og lavterskel friluftsliv.

Boligene planlegges med tilstrekkelige private utearealer, og området er allerede dekket av et regulert lekeplassareal i nærheten. Det legges til rette for trygg adkomst og lav trafikkbelastning internt, noe som gir gode rammer for sikker ferdsel, særlig for barn og myke trafikanter.

Det ingen registrerte miljøbelastninger i området som vil kunne gi negativ helsemessig effekt og det legges på lik linje som gjeldende plan, til rette for et trygt og helsefremmende bomiljø.

---

## KONSEKVENSN AV ENDRINGSFORSLAG

Endringsforslaget innebærer en tilpasning av en eldre reguleringsplan til dagens behov og standarder. Det foreslås å dele tomten i to, og oppføre to boliger med lavere byggehøyde og noe mindre areal enn tillatt etter gjeldende plan, pr tomt. Tiltaket gir en moderat økning i boligtetthet.

Planendringen vurderes å ha akseptable virkninger for trafikk, fjernvirkning og overvann. Viktige hensyn til natur, friluftsliv, barn og unge, folkehelse og tekniske forhold er ivaretatt. Det er ikke påvist risiko- eller sårbarhetsforhold som tilsier at planen ikke kan gjennomføres.

Samlet vurderes planendringen som et hensiktsmessig og tilpasningsdyktig tiltak som opprettholder kvaliteter i eksisterende plan, og samtidig gir grunnlag for bedre utnyttelse av eiendommen. Planendringen får ikke vesentlige konsekvenser for gjeldende plans intensjon eller gjennomføring for øvrig. Den ivaretar også de relevante overordnede kommunale og nasjonale føringene som gjelder for området og medfører ingen vesentlige negative konsekvenser for omgivelsene.

Sign:

*Marius J Rosenblad*

Daglig leder / ingeniør

---

## VEDLEGG

- Gjeldende plankart og bestemmelser
- Nytt plankart
- Nye bestemmelser
- SOSI av nytt plankart
- ROS-analyse

---

## KILDER

- NIBIO Kilden
- TEK17
- Plan- og bygningsloven
- Norkart – Flekkefjord kommune
- Arealplaner.no
- Placepoint