



Arkivsak-dok. 25/00702-10
Saksbehandler Ingrid Rødland

Saksgang

Møtedato

Utvalg for samfunn

Saksframlegg

Detaljregulering for Andabeløy, gnr. 109 bnr. 110 - høring og offentlig ettersyn

Rådmannens innstilling:

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til Detaljregulering for Andabeløy, gnr. 109 bnr. 110 ut til høring og offentlig ettersyn under forutsetning av at følgende punkter innarbeides i plandokumentene:

- Endre bestemmelse § 4.1 a) til følgende ordlyd: *Bebyggelsen innenfor felt B1 skal inneholde bod/lager i første etasje og boenhet i andre etasje. Bod/lager og boenhet skal ha sammenfallende grunnflater.*
- Fjerne bestemmelsene § 4.3 a), c) og e).
- Endre bestemmelsen § 4.3 b) til følgende ordlyd: *Regulerer eksisterende brygge med de høyder, volum og utforming den har i dag.*
- Endre plankartet slik at foreslått utvidelse av brygga tas ut.
- Endre plankartet ved å flytte regulert linje for planlagt bebyggelse litt til vest slik at utvidelsen av sjøboden gjelder for både første og andre etasje.

Vedlegg

Planbeskrivelsen - Andabeløy gnr. 109 bnr. 110

Vedlegg 1 - 202501 - Detaljregulering Andabeløy gnr. 109, bnr. 110 - Plankart A3-L -

Vedlegg 2 - 202501 - Detaljregulering Andabeløy gnr. 109, bnr. 110 - planbestemmelser

Vedlegg 3 ROS-Analyse Andabeløy gnr. 109, bnr. 110

Saken kort fortalt

Fremlagt planforslag har som mål å fortette en boligtomt på Andabeløy ved å dele tomten i to og ombygge en eksisterende sjøbod. Sjøboden skal få boligformål i andre etasje, mens første etasje fortsatt skal være lager. Innsendt planforslag innebærer også forslag om forlengelse av eksisterende brygge.

Bakgrunn

Planområdet omfatter eiendommen Andabeløy 107. Tomten er i dag utbygd med en enebolig og en sjøbod med tilhørende brygge. Området avgrenses av eiendomsgrensen (109/110) inkludert sjøareal.

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for ombygging av en eksisterende sjøbod til boligformål i byggets andre etasje, mens første etasje fortsatt skal benyttes til lager. Tiltaket omfatter heving av taket med 2 meter og en mindre utvidelse av sjøboden. Det foreslås fra regulant at sjøbodens grunnplan beholdes slik den er, og at boligen i 2. etasje utvides med 60 cm på hver side. Planforslaget legger også til rette for forlengelse av eksisterende brygge mot øst.

Det foreligger ingen gjeldene reguleringsplan for området.

Kommunedelplanen for kystsonen (KDP kystsonen), vedtatt 09.02.2017, er gjeldende for planområdet. I KDP-ens plankart er arealet som omfatter eksisterende byggeområde definert som Andabeløy 107 status som boligbebyggelse. Arealbruken i KDP-en gjelder for uregulerte områder og når nytt planarbeid igangsettes. KDP kystsonen har bestemmelser som er styrende for utarbeider av reguleringsplaner.

Spesielt kan nevnes

- Minste uteoppholdsareal pr. boenhet er 100 m². Minste uteoppholdsareal skal løses på egen tomt eller felles areal. Inntil 5m² av ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan medregnes. Areal for lek medregnes i MUA.
- Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen eiendom eller på nærliggende fellesareal for to biler pr. boenhet. Det skal være minimum 1 utendørs biloppstillingsplass.
- Ny boligbebyggelse skal det settes av plass til en garasjeplass pr. boenhet. Ved søknad om oppføring av boligbygg skal garasje være innpasset i planen, selv om garasjen ikke blir bygd samtidig som boligen. Kommunen kan gjøre unntak når garasjeplass for eiendommens behov er sikret på annen måte, for eksempel i fellesanlegg.
- Hensynet til naturmangfoldet på stedet skal alltid avklares før tiltak godkjennes, jfr. Naturmangfold § 7 (prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12).
- § 2-10: forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner (pbl. § 11-9 nr. 8)

Planarbeidet ble meldt oppstart den 28.02.2025. Totalt er det registrert 8 innspill til planarbeidet. Komplette planforslaget ble mottatt 18.11.2025.

I det følgende er innspillene kort referert og kommentert i samsvar med innstilling til vedtak.

Agder Fylkeskommune har i ekspedisjon av 18.03.2025 uttalt at de har ingen spesielle merknader til planarbeidet, men forutsetter at det legges opp til arkitektoniske gode løsninger som harmonerer med omgivelsene. Det forutsettes at hensyn til barn og unge beskrives og ivaretas i planarbeidet. Agder fylkeskommune gir ikke grunnlag for merknader når det gjelder forhold til fylkesveien eller automatisk fredete kulturminner på land. Når det gjelder eventuelle kulturminner i sjø, opplyser Norsk Maritim Museum at man der ikke har merknader til planarbeidet gitt at brygge forankres i land.

Regulantens vurdering: Innspillet tas til orientering. Til planen er det laget skisser av planlagt bebyggelse. Skissene er ikke gjort juridisk bindende, men bestemmelsene er tilpasset slik at eventuelle avvik fra skissene er minimale. Planen utløser ingen krav knyttet til barn og unge, og har redegjort for dette gjennom planens virkning.

Rådmannens kommentarer: Rådmannen stiller seg bak Agder fylkeskommunes innspill om at det bør legges opp til gode arkitektoniske løsninger som harmonerer med omgivelsene. Dette er et hensyn som nærmere blir vurdert i forbindelse med utforming av bebyggelsen. Når det gjelder hensynet til barn og unge utløser ikke tiltaket særskilte krav som lekeplass, derimot oppfyller planforslaget krav om minste uteoppholdsareal for hver av boligtomtene.

DSB har i ekspedisjon av 10.03.2025 gitt en generell tilbakemelding om DSB ansvarsområder

Kommentar: Tas til orientering.

Fiskeridirektoratet har i ekspedisjon av 06.03.2025

Basert på en faglig prioritering gir vi uttalelser i plansaker der vi ser at tiltaket/endret arealbruk gir vesentlige negative konsekvenser for fiskeri- og akvakulturinteressene, og/eller at avbøtende tiltak ikke er tilstrekkelig innarbeidet i planen. Med bakgrunn i denne faglige prioriteringen gir vi ikke et konkret svar i denne saken. Ber om å få tilsendt kopi av vedtatt plan.

Kommentar: Tas til orientering.

Kystverket har i ekspedisjon av 18.03.2025

Farvannet for planområdet er registrert som biled og trafikkeres av næringsfartøy og fritidsbåter. Data fra kystdatahuset viser om lag 2000 årlige passeringer som fører AIS-transport. Det går frem av varselet at planforslaget har til hensikt å utvide eksisterende brygge. Vi forventer at planarbeidet belyser og vurderer eventuelle ferdselsmessige virkninger for båttrafikken og at disse vurderingene legges til grunn for utformingen av planforslaget. Bryggen må dimensjoneres slik at det tåler bølger fra passerende fartøy og naturkrefter. Det kan ikke påregnes å få innført fartsrestriksjoner som følge av ulemper som passerende fartøy kan medføre.

Regulantens vurdering: Virkningene for sjøfarende er vurdert i planen. Utvidelsen av bryggen langs land vil ikke ha konsekvenser for billeden eller annen båttrafikk i området.

Rådmannens vurdering: Det innstilles ikke på utvidelse av brygge. Etablering av en ny boenhet på eiendommen vurderes ikke å få vesentlige virkninger for trafikken i billeden.

NVE har i ekspedisjon av 04.03.2025 vurdert planområdet opp mot NVEs ulike temakart og kan ikke se at tiltaket vil berøre NVEs saksområder.

Kommentar: Tas til orientering.

Statens vegvesen har i ekspedisjon av 18.03.2025 ingen spesielle merknader til oppstartsvarselet. Agder fylkeskommune har ansvaret for oppfølging av forhold knyttet til fylkesvei 4128.

Kommentar: Tas til orientering.

Glitre Nett har i ekspedisjon av 28.02.2025 ingen kommentarer til planarbeidet.

Kommentar: Tas til orientering.

Statsforvalterens ekspedisjon fra 25.03.2025 minner de om byggeforbudet langs sjø etter pbl. § 1-8. Det presiseres i pbl. § 1-8 at det i 100-metersbeltet langs sjøen skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre interesser. Ber om at kommunen gjøre grundige, konkrete vurderinger av tiltaket sett opp mot strandsoneinteressene.

Regulantens vurdering: Planområdet er i dag privat avskjermet eiendom. For å komme seg til dagens brygge må man enten passere flere private eiendommer i vest, eller krysse eiendommens tun og hage for å gå ned trappen i terrenget ved siden av dagens sjøhus. Planen tilfører ingen nye bygg i strandsonen og bygger videre på dagens sjøhus ved at det blir høyere med mindre utvidelse av gulvarealet i 2. etasje. I tillegg vil det bygges veranda/balkong og terrasse. Ingen av tiltakene begrenser dagens tilgang til strandsonen, men området er heller ikke det man vil kalle allment tilgjengelig i dag. I hovedsak begrunnet i ulempene ved å ta seg over naboens grunn eller tunet internt på eiendommen for å gå ned til strandsonen. Tiltakene påvirker heller ikke natur- og kulturmiljø i området og landskapsvirkningene er begrenset. Ombyggingen er inngrepsfri og utvidelsen av bryggen forankres i land. I sjøen er det ingen sårbare arter som påvirkes av at bryggen utvides.

Det er ingen ytterligere hensyn i strandsonen som tilsesettes av endring på bygget eller utvidelsen av bryggen. Bygget er skissert og illustrert i planen, med bestemmelser som er tilpasset dette.

Rådmannens kommentar: Arealet er satt av til boligformål, og tiltaket kan bidra til boligtetthet med et relativt enkelt grep. Når det kommer til allmennhetens tilgang stiller rådmannen seg bak regulantens vurdering, da området i dag er privat og lite tilgjengelig. Derimot ved å endre sjøboden til boligformål og utvidelsen av bryggen forsterkes privatiseringen av området. Samtidig som tiltaket øker det bebygde preget og bidrar til «bit-for-bit»- nedbygging av strandsonen. Dette vil nødvendigvis ikke få store konsekvenser for landskapsvirkningene sett fra fylkesvei 4128 da tomten er avskjermet på grunn av terrenget, men vil derimot bli godt synlig fra sjøen. Kulturmiljø er nærmere vurdert under utforming av bebyggelsen.

Vurdering

I samsvar med Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet stiller rådmannen seg positiv til boligfortetting. Dette må likevel ses i sammenheng med de lokale forhold hvor hensyn til Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen og bokvalitet vil spille inn.

Det er utført en ROS-analyse, som avdekket risiko knyttet til havnivåstigning/stormflo, Radongass, vindusatt og vær/føre begrensninger for tilgjengelighet til planområdet. Havnivåstigning/stormflo er vurdert som høy sannsynlighet og med liten konsekvens. Som oppfølging er det lagt inn hensynsone for flomfare i plankartet. Samtidig er det lagt inn bestemmelse for hensynsone som setter krav om tilstrekkelig høyde over havnivået for oppholdsrom og installasjoner. De resterende uønskede hendelsene vurderes som akseptabel risiko og oppfølgende tiltak vurderes som unødvendig.

Planforslaget oppfyller parkeringskravet med to parkeringsplasser per boenhet, samt krav om en garasjeplass per boenhet. Eksisterende boenhet innenfor B2 disponerer allerede garasjeplass. For den foreslåtte boenheten B1 er garasjeplass løst med en carport under balkongen.

Planforslaget legger opp til at uteoppholdsareal på 103,19 m² skal løses innenfor arealformålet f_UTE1, som skal være et felles uteoppholdsareal for både B1 og B2. Samtidig foreslås det at B2 har et privat uteoppholdsareal på 99,97 m² innenfor arealformålet UTE2. Med dette oppfyller planforslaget krav om minste uteoppholdsareal fra kommunedelplan for kystsonen.

Det er lagt inn regulert tomtegrense for planområdet. Denne følger formålsgrensen mellom B1 og B2, og forsetter videre inn på arealformålet o_AVT.

Brygge

Planforslaget legget opp til en utvidelse av eksisterende brygge som i dag har en størrelse på ca. 90m². Det foreslås utvidelse med en ytterlige 50m² på den allerede store private bryggen. Til sammen vil tiltaket føre til en brygge på 140,9 m² fordelt på to boenheter.

Det finnes ikke en spesifikk bestemmelse i KDP kystsonen som tilsier noe krav for størrelse av en brygge. Hensikten med dette er grunnet plan-og bygningsloven § 1-8 forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag. Tiltak i 100-metersbeltet skal vurderes svært restriktivt, og det kreves særskilte begrunnelse for å tillate nye inngrep. Statelige retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen presiserer i punkt 9.1 at «som hovedregel skal byggeforbudet praktiseres strengt i planleggingen». I tillegg er det en klar intensjon i KDP kystsonen om å unngå mindre småbåtanlegg, men heller regulere for felles småbåthavner.

For å sette størrelsen av bryggen i perspektiv viser vi til KDP kystsonen bestemmelse 4-4 punkt 2. d): «Det tillates oppført en brygge på maksimalt 12 m² til sikring av eierens eller brukerens atkomst til bebygd boligeiendom dersom alternativ adkomst ikke finnes.»

Selv om denne bestemmelsen ikke direkte gjelder for dette planforslaget, da alternativ adkomst finnes, er det eneste konkrete arealkravet for brygge i KDP kystsonen for boligeiendommer. Den illustrerer intensjonen om at brygger skal være små og sikre adkomst, ikke at det skal bli brukt til rekreasjon, opphold eller gi fortøyningsmuligheter utover brukers behov. Samt at bestemmelsen er et unntak fra det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet, og understreker at tiltak i strandsonen skal være minimale.

Planforslaget beskriver at bryggen skal tilpasses «normal bruk for båt og opphold». Utvidelsen av bryggen anses derfor ikke, som et nødvendig tiltak for sikkerhet eller tilgjengelighet, men heller som et privat ønske. Det vurderes at et ønske om større brygge til «normal bruk» ikke gir grunnlag for å fravike byggeforbudet i strandsonen.

På bakgrunn av dette anses en felles brygge på 90 m² fordelt på de to boenhetene som langt mer enn tilstrekkelig for normal fritidsbruk. Rådmannen anbefaler derfor å fjerne bestemmelsene § 4.3 a), c) og e). Samtidig anbefales det at bestemmelsen § 4.3 b) endres til følgende ordlyd: *Regulerer eksisterende brygge med de høyder, volum og utforming den har i dag.* Samt at foreslått utvidelse av brygga i plankartet tas ut.

Utforming av bebyggelse

Planforslaget innebærer en utvidelse av sjøbodens andre etasje med 60 cm på øst- og vestsiden av bebyggelsen, samt oppføring av balkong. Noe som vil gi en relativ utradisjonell sjøbodarkitektur, med en slank første etasje og en større andre etasje, slik en er kjent med fra tradisjonelle stabbur.

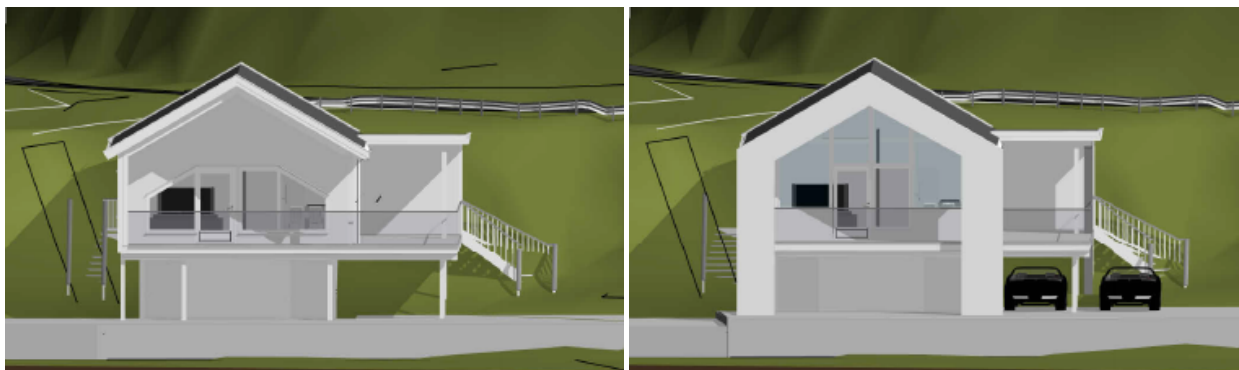
Agder fylkeskommune har i sin merknad presisert at tiltaket må ha gode arkitektoniske løsninger som harmonerer med omgivelsene. Rådmannen vil samtidig påpeke at planområdet ligger i nær tilknytning til hensynsone for bevaring av kulturmiljø (H570_28). Selv om planområdet ikke inngår i hensynssonen, må tiltaket tilpasses områdets karakter og kulturhistoriske verdier. I henhold til pbl § 1-8 skal det tas særskilt hensyn til byggegrense langs sjø og landskapstilpasning i 100-metersbeltet. Videre følger det av KDP kystsonen § 2.10 g at landskapsvirkning og tiltakets estetiske sider skal dokumenteres. Dette innebærer at forholdet til tiltaket selv, strøk og omgivelser, samt fjernvirkninger må utredes.

Planforslaget gir ikke et tilstrekkelig bilde av omkringliggende bebyggelse, og dermed oppfyller ikke kravet i KDP kystsonen § 2-10 g. Det hevdes i beskrivelsen at tiltaket er tilpasset stedets karakter gjennom bruk av tradisjonell former og materialer. Samt at den tradisjonelle utformingen bidrar til at

tiltaket bedre integreres i landskapet og i tråd med området kystpreg og eksisterende strukturer. Derimot er dette vanskelig å vurdere da planbeskrivelsen ikke utdyper omkringliggende struktur.

Tiltaket er plassert innenfor et område på Andabeløy som trolig er utbygd på 70-tallet. En sjøbod der 2. etasje går utover eksisterende grunnflate har neppe et sidestykke her. Samtidig som nærheten til et bevaringsverdig bygningsmiljø gjør dette til et skjerpene forhold.

Sjøboden ønskes omgjort til boenhet, men det er ønskelig at bygningen fortsatt fremstår som en tradisjonell sjøbod. Dette anses som særlig relevant fordi bygningen ligger eksponert mot Stolsfjorden og er godt synlig fra sjøen for forbipasserende i båt.



De to illustrasjonene over viser forskjellige utforminger som er tilsendt administrasjonen i arbeidet med planforslaget. Den til venstre ble først sendt inn, etter kommentarer rundt utformingen ble illustrasjonen til høyre sent inn. Hvor tiltaket i praksis er det samme, men hvor det er tegnet en front som skjuler konstruksjonen til bygget sett vinkelrett fra sjøen. Denne utformingen er ikke forutsatt i bestemmelsene, og det vil derfor ikke være hjemmel for å kreve tiltaket gjennomført slik det er illustrert.

Det er grunn til å stille spørsmål ved hvilken funksjon det har å bevare eksisterende bygningskropp i første etasje, fremfor å utvide hele bygget. Planbeskrivelsen fremhever gjenbruk som et argument, men samtidig fremgår det i planbeskrivelsens punkt 4.9 at store deler av bygget må åpnes opp og rives, for å sikre en forsvarlig utbedring og forsterkning.

Planbeskrivelsen drøfter alternative løsninger og konkluderer med at en utvidelse mot øst ikke er hensiktsmessig grunnet sprenging og fjerning av adkomst. Og kun en utvidelse mot vest vil skape en asymmetrisk utforming som vurderes som mindre tilpasset området. Et alternativ som ikke er vurdert, er å forskyve bygget noe mot vest slik at grunnflaten kan utvides i takt med 2. etasje. Dette vil ikke kreve sprenging, adkomsten kan beholdes, og bygget vil fremstå mer harmonisk og i tråd med tradisjonelle former og området karakter.

Kvaliteten til eksisterende sjøbod er ukjent, men det fremstår som om klimahensyn er prioritert uten særlig begrunnelse på bekostning av hensynet til eksisterende bevaringsverdig bygningsmiljø og forvaltning av bygningsmiljø i strandsonen.

På bakgrunn av dette anbefaler rådmannen at bestemmelse 4.1 a) endres til følgende ordlyd:
Bebyggelsen innenfor felt B1 skal inneholde bod/lager i første etasje og boenhet i andre etasje. Bod/lager og boenhet skal ha sammenfallende grunnflater.

Endre plankartet ved å flytte regulert linje for planlagt bebyggelse litt til vest slik at utvidelsen av sjøboden er for både første og andre etasje.

Økonomiske konsekvenser

Planområdet gir ingen kjente økonomiske konsekvenser for Flekkefjord kommune.

Konklusjon

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler rådmannen at planforslaget Detaljregulering for Andabeløy, gnr. 109 bnr. 110 sendes på høring og offentlig ettersyn etter reglene i plan- og bygningsloven § 12-10, med slike endringer i planforslaget:

- Endre bestemmelse § 4.1 a) til følgende ordlyd: *Bebyggelsen innenfor felt B1 skal inneholde bod/lager i første etasje og boenhet i andre etasje. Bod/lager og boenhet skal ha sammenfallende grunnflater.*
- Fjerne bestemmelsene § 4.3 a), c) og e).
- Endre bestemmelsen § 4.3 b) til følgende ordlyd: *Regulerer eksisterende brygge med de høyder, volum og utforming den har i dag.*
- Endre plankartet slik at foreslått utvidelse av brygga tas ut.
- Endre plankartet ved å flytte regulert linje for planlagt bebyggelse litt til vest slik at utvidelsen av sjøboden gjelder for både første og andre etasje.