

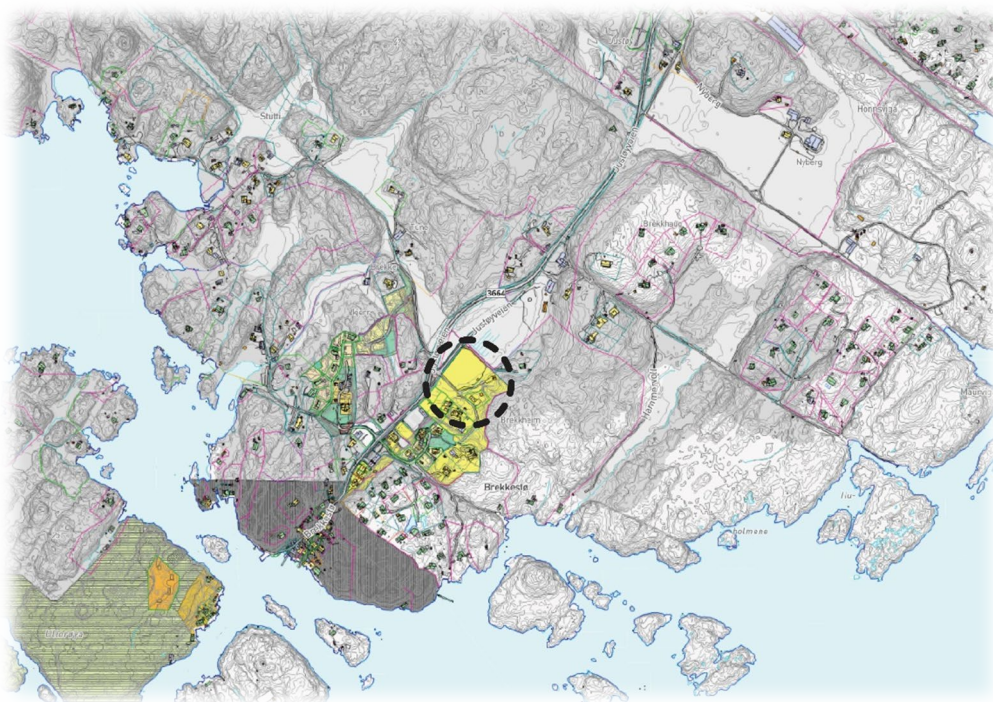
Datert: 11. september 2024

Revidert: 18. desember 2024

Søknad om mindre endring etter forenklet prosess

- *Detaljregulering Brekkestøsletta, planid: 20082002*

Gjelder deler av avsatt boligområde B8 (Gnr. 6/bnr. 11 og 235)

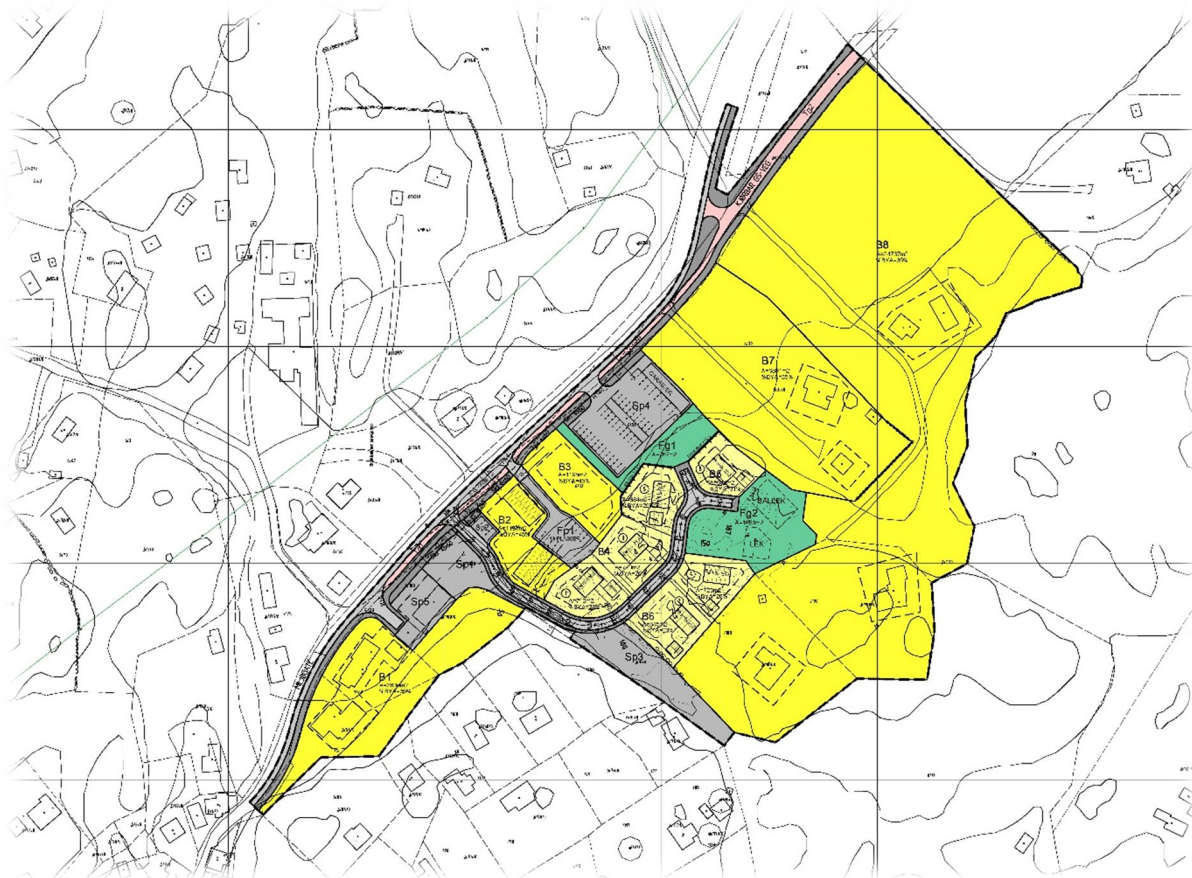


På vegne av Terje Bjørlykke og Eivind Kristiansen søkes det med dette om endring på reguleringsplanen på Brekkestøsletta. Tiltakshaver har vært i møte med saksbehandler i kommunen om endringen.

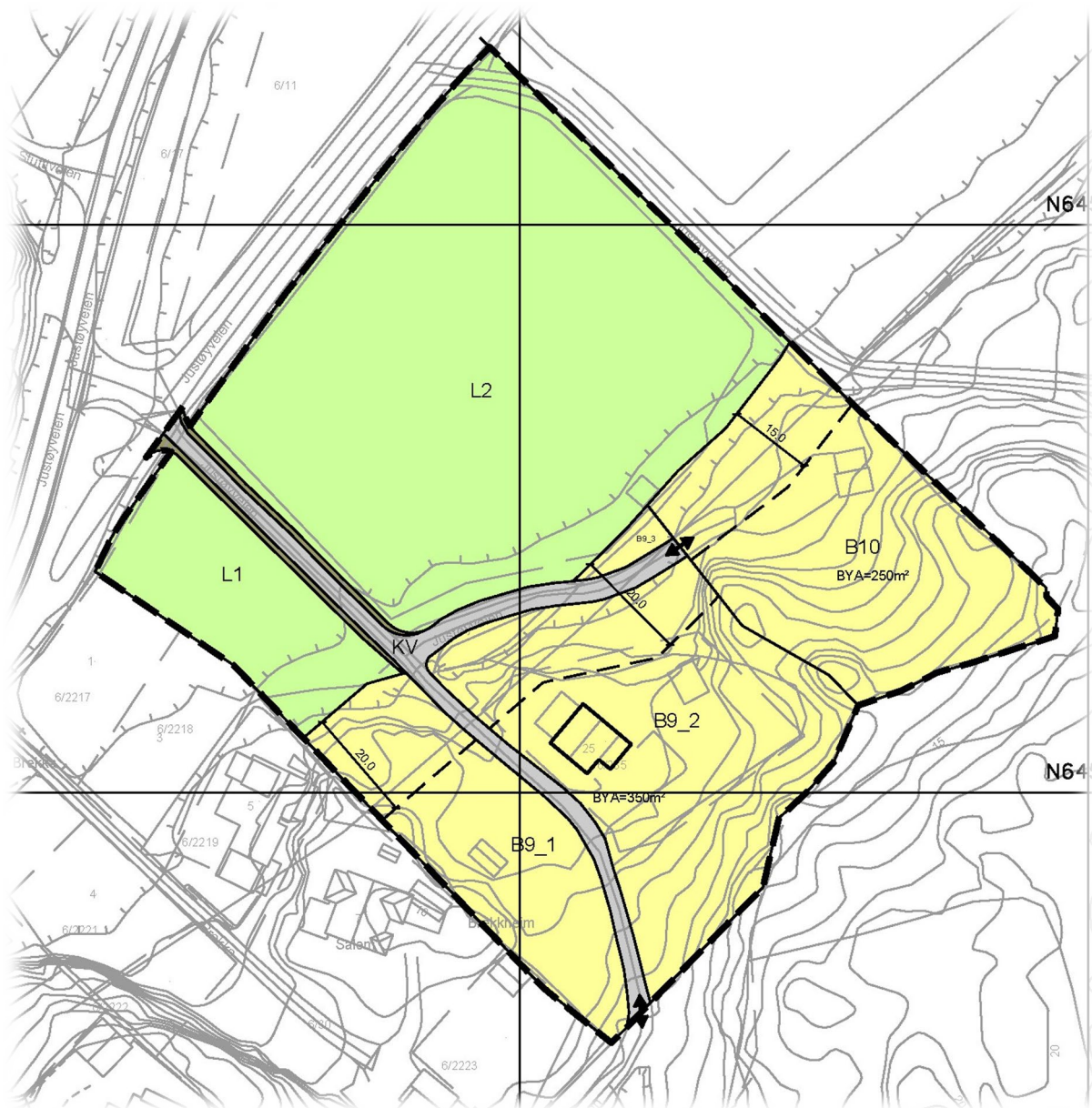
1. SAMMENDRAG AV ENDRINGEN

Oppsummering av endring:

- Etablering av til sammen to tomter, felt B9 og B10, der det tillates boligbebyggelse.
- Jordbruksarealet endrer formål fra boligbebyggelse til landbruksformål.
- Eksisterende bolig innenfor eiendom 6/235 reguleres som «Bebyggelse som inngår i plan».
- Eksisterende atkomstvei videreføres og reguleres til privat kjørevei, KV.
- Det avsettes byggegrense mot landbruksområdet.



Figur 1 Gjeldende plankart



2 Utsnitt av forslag til endringer i plankartet

2. BESKRIVELSE AV TILTAKET

Gjeldende reguleringsplan har krav om detaljregulering som grunnlag for gjennomføring og utbygging. Gjeldende reguleringsplan er en detaljregulering. Men den er vedtatt rett i etterkant av ny planlov, noe som medførte en inkurie. Det er nemlig ikke anledning, jf. plan- og bygningsloven, å ha krav om detaljregulering i en detaljregulering. I 2012 var det et møte med kommunen der det ble enighet om at forslagsstiller skulle levere en samlet «disposisjonsplan». Dette er ikke gjort.

Nå er det slik at Terje Bjørlykke og Eivind Kristiansen ønsker å dele fra to tomter. Den ene tomten består av eksisterende bolig, Brekheim, og ønskes videreutviklet i respekt for kulturmiljøet og dens omgivelser. Den andre tomten er en ny tomt med ny bolig i tråd med formgiving i tråd med gjeldende plan. For eiendommen Brekheim er det et SEFRAK-registrert bebyggelse. Dette er ønskelig å tydeliggjøres og det er ønskelig å innlemme et større areal til det opprinnelige våningshuset på familiegården. Dette gjelder gnr. 6/bnr. 235. I tillegg til utvidelse av arealet til familiegården, er det ønskelig å fradele en tomt mot nordøst, til Eivind Kristiansen. Det er derfor ønskelig å endre gjeldende reguleringsplan, med to byggeområder og tilhørende bestemmelser, slik at dette sikrer mulig utvikling.

Videre består området mellom bebyggelsen og Justøyveien av dyrket mark, jordbruksområde. Dette området er i gjeldende reguleringsplan regulert til boligområde. Det er ønskelig å endre reguleringsplanen for dette området til «as-is». Dvs, det foreslås å regulere jordene til landbruksareal.

3. INTENSJONER OG MÅL MED ENDRINGEN

3.1 Kvaliteter gitt av endringen

Endringen gir en bedre utnyttelse av området og er tilpasset omgivelse. Endringen av planen vil ikke endre forholdene for naboene. Dagens avkjørsel videreføres, og det gis mulighet for en ekstra boenhet utover dagens bruk. Videre sikrer forslag til endring av plan at over 7 dekar landbruksareal reguleres til dette. Videre tydeliggjøres den eldre gårdsbebyggelsen gjennom større tomteareal, noe som vil gi kvaliteter ved at kulturmiljøet opprettholdes.

3.2 Tidligere vedtak og reguleringsendringer

De seneste årene har det ikke vært dispensasjoner innenfor denne planen. I 2013 ble det godkjent to dispensasjoner, men det er utenfor omsøkte eiendommer og gjaldt bestemmelse vedrørende etasjeantall og takform.

4. PLANPROSESSEN

4.1 Sønderingsmøte

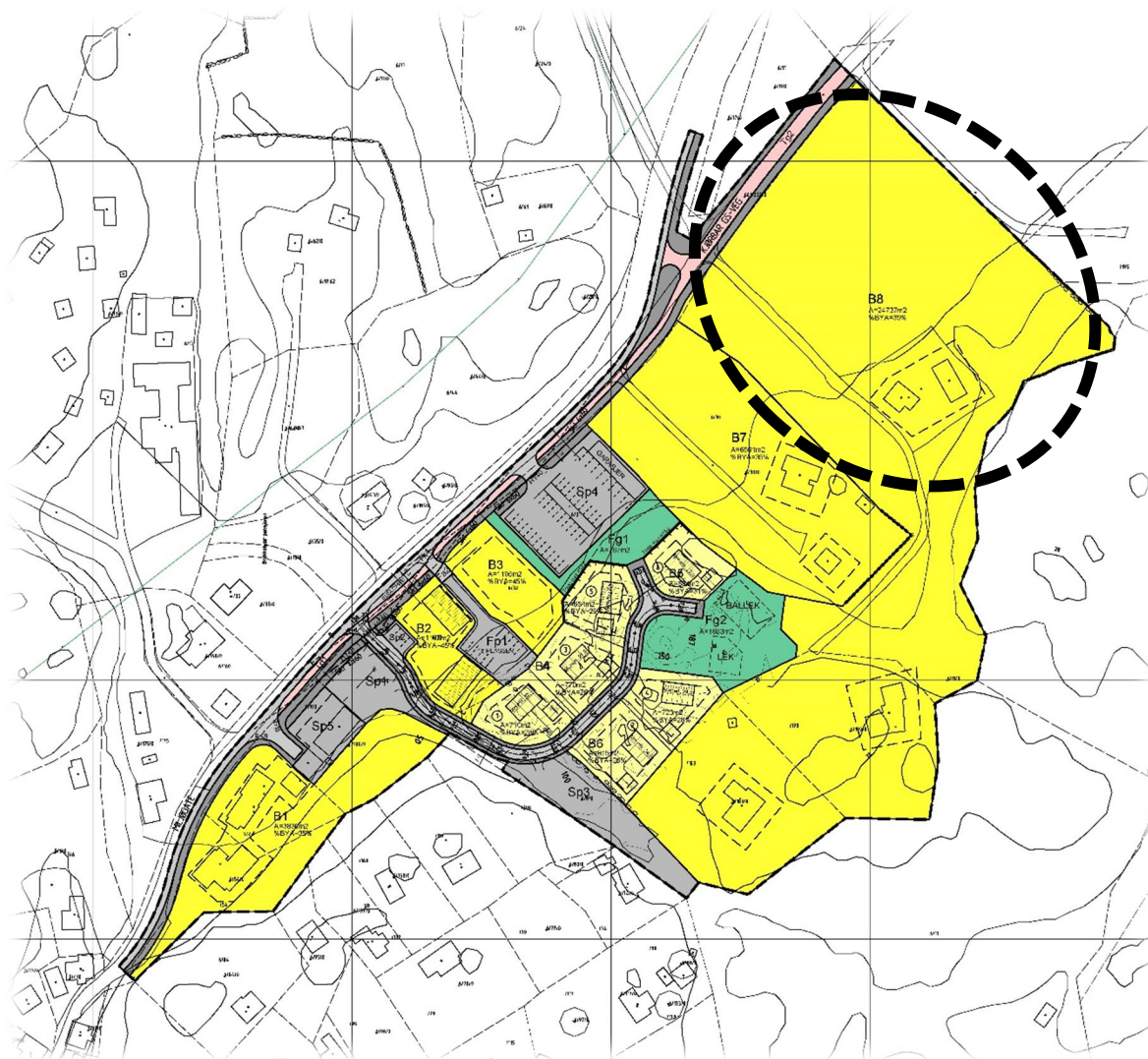
Mandag 1. juli var plankonsulent og grunneierne i møte med fagleder i kommunen vedrørende ønske om endring av plan etter forenklet prosess. Det ble fremlagt ønske om tiltak, samt samtale omkring prosess. Det ble konkludert om at det riktige formelt sett var å fremme en mindre endring etter forenklet prosess.

4.2 Undervegs møte

Ikke avholdt.

5. GJELDENE REGULERINGSPLAN

Reguleringsplanen det er ønskelig å foreta endring innenfor er detaljregulering for Brekkestøsetta. Denne ble vedtatt 9. februar 2011, med planid: 20082002. Utsnitt fra originalen til gjeldende reguleringsplan er vist nedenfor.



3 Gjeldende reguleringsplan som viser markering av område B8 og del som det søkes om mindre endring av.

6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Området som er innenfor forslag til endret planområde består av et bolighus, som er en del av eldre gårdsbebyggelse. Det er et naturskjønt område beliggende på sørøstsiden av Justøya. Brekkestøsletta er et flatt, åpent område med gresskledd flater som omkranses av typisk sørlandsk natur med svaberg, skog og små knauser. Området er relativt uforstyrret og gir en fredelig og rolig atmosfære. Det er omgitt av en blanding av barskog og løvskog, og er et flott sted for naturopplevelser.

I nærheten av Brekkestøsletta ligger også Brekkestø, en av de mest kjente uthavnene på Sørlandet. Brekkestø har en rik maritim historie og er kjent for sine hvite trehus, gamle brygger og trange gater som gir et innblikk i livet på Sørlandet slik det var i tidligere tider.

Området er lett tilgjengelig fra fastlandet via broforbindelse til Justøya, og det er et populært sted både for fastboende og besøkende som ønsker å nyte naturen, bade, fiske, eller bare oppleve den rolige sørlandsidyllen.

Nedenfor er angitt bilde som viser eksisterende boligbygg midt i bildet.



4 Bilde som viser eksisterende boligbygg midt i bilde. Kilde: Google streetview.



5 Skråfoto av området som viser eksisterende bebyggelse midt i bildet. Kilde: kart.1881.no

7. BESKRIVELSE AV REGULERINGSENDRINGEN

Grunneierne av gnr. 6/bnr. 235 og gnr. 6/bnr. 11 søker om en reguleringsendring for å etablere til sammen to tomter. For gnr. 6/bnr. 235 er ønsket å innlemme tilliggende areal til det eksisterende våningshuset på familiegården. Dette vil bidra til å utvide eiendommen og gi bedre bruk av arealet knyttet til boligen. Dette navngis felt B9.

Den aktuelle reguleringsendringen gjelder et avgrenset område innenfor område B8. På nåværende tidspunkt er det ingen videre planer for utvikling av de resterende områdene innenfor dette området.

Denne reguleringsendringen vil gi grunneierne mulighet til å optimalisere bruken av eiendommene ved å tilrettelegge i tråd med deres ønsker og behov, samtidig som det tar hensyn til områdets eksisterende karakter og bruk.

Det vil ikke bli gjennomført ytterligere utviklingsplaner for resten av område B8 på nåværende tidspunkt, men reguleringsendringen vil legge til rette for fremtidig planlegging og eventuelle nye tiltak dersom behovet oppstår. Blant annet videreføres 35 % BYA for resterende del av B8. Atkomst gjennom B9 sikres.

Den eksisterende atkomstveien til området skal beholdes og reguleres inn i planen. Det planlegges også å etablere en ny adkomstvei til den nye tomten, B10. Langs den nåværende veien er det en bjørkeallé som opprinnelig ble plantet rundt 1960. Disse trærne ble felt for omtrent 10 år siden, og det ble da plantet nye trær. Røttene deres bidrar fortsatt til å holde jordmonnet stabilt. For å bevare jordens stabilitet er det derfor viktig å sikre at området har vegetasjon med dype røtter som kan opprettholde dette.

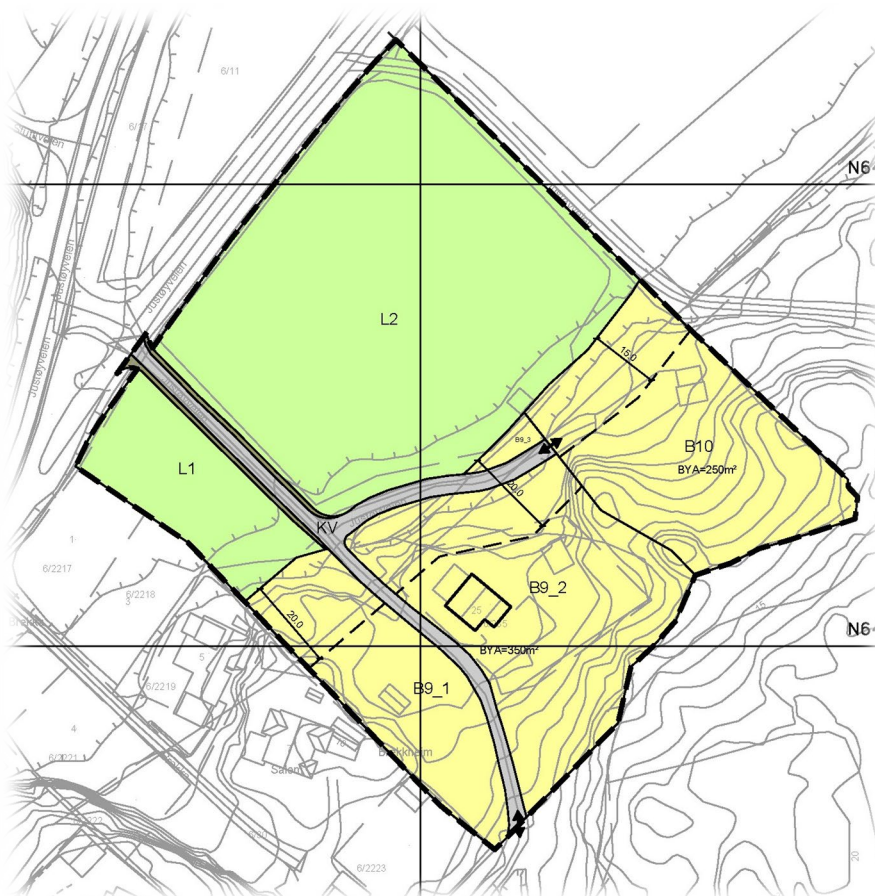
Krav til lek og opphold vil løses ved at man kan tilrettelegge for gode felles uteområder på bakkenivå, med naturlige materialer og terrengtilpasning. Det kan også etableres egne soner for lek og rekreasjon innenfor tomteområdet. Aktuelle tomter er såpass store, at det løses innenfor egen tomt.

Samtidig med denne endringen, foreslås å endre eksisterende bruk av landbruksjorda til landbruk. Dagens reguleringsplan tillater boligbebyggelse. Det å beholde dagens jordbruksareal er et viktig tiltak for å opprettholde biologisk mangfold, og bevare landskapets kulturhistoriske verdi. Jordbruksareal er ofte sårbart for press fra utbygging og andre former for arealbruksendringer. For å beskytte disse områdene, er det derfor foreslått å beholde dagens bruk. Videre er gjennomføring av jordvern viktig for å beskytte dyrkbar mark mot omdisponering til andre formål. Det vil opprettholde det lokale økosystemet, og at lokalsamfunnet beholder sin landbrukskultur.

Det er et generelt byggeforbud fra dyrka mark til bolig på 30 meter. Derfor er det innenfor B9 og B10 satt byggegrenser som overstyre disse. På grunn av nærheten til dyrka mark og atkomstveg til B10, er det foreslått en byggegrense på 15 meter. For B9 følger den avstand fra grensen til dyrka mark og byggegrensen foreslås her til 20 meter. Deler av området foreslås omregulert fra bolig til landbruk, slik at byggeforbudssonen også vil gjelde eksisterende reguleringsplan og området B7. Brekka 5 og 7 (gnr. 6/bnr. 30 og 2219) er allerede bebyggt. To ubebygde tomter, Brekka 1 og 3 (gnr. 6/bnr. 2217 og 2218), grenser til det foreslåtte landbruksområdet L1. For disse tomtene beholdes intensjonen i gjeldende plan, med en byggegrense mot nord og dyrket mark på 4 meter, tilsvarende de bebygde tomtene.

Følgende endringer er innarbeidet i plankartet:

- Etablering av to tomter, felt B9 og B10, der det tillates boligbebyggelse.
- Jordbruksarealet endrer formål fra boligbebyggelse til landbruksformål.
- Eksisterende bolig innenfor eiendom 6/235 reguleres som «Bebyggelse som inngår i planen».
- Eksisterende atkomstvei videreføres og reguleres til privat kjørevei, KV.
- Det avsettes byggegrense mot landbruksformålet.



Figur 6 Forslag til mindre endring av reguleringsplan etter forenklet prosess.

Følgende endringer er innarbeidet i bestemmelsene:

Det foreslås å ta inn en ny bestemmelse for arealet som nå reguleres til landbruksformål. Forslag til ny bestemmelse:

5.0 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER - § 12-5 2. ledd nr. 5

5.1 Områdene gjelder eksisterende landbruksområder. Det er ikke tillatt å oppføre bygninger eller andre anlegg innenfor disse områdene som ikke har direkte tilknytning til landbruk. Våningshus tillates ikke.

Som følge av nytt formål, medfører det følger for nummereringen i resterende del av planbestemmelsene. «Hensynssoner» blir dermed pkt. 6.0 og «Rekkefølgekrav» blir pkt. 7.0.

Det foreslås to områder, felt B9 og B10. Plankartet angir tillatt bebygd areal, BYA, pr. felt. Resterende del av planbestemmelsene vil dermed kunne gjøres gjeldende. Eksempelvis sier bestemmelsene at «Der høyde ikke er angitt skal maks. mønehøyde ikke overskride 9,0 meter målt fra ferdig opparbeidet terreng.» Når det gjelder det SEFRAK-registrerte bygget foreslås dette til avsatt til «bebyggelse som inngår i planen» gjennom linjesymbol.



Figur 7 Illustrasjon som viser forslag til tomter og atkomst. Skråfoto med kilde kart.1881.no

7.1 Vurdering av endringen

I rundskriv fra kommunal- og moderniseringsdepartementet datert 30.juni 2017 ble det informert om endringer når det gjelder plan- og bygningslovens § 12-14:

§ 12-14 andre ledd endres slik at muligheten til å vedta endring av reguleringsplan etter en enklere prosess utvides. Det tidligere kriteriet «mindre endringer» erstattes av formuleringen «når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.»

Det er en konkret skjønnsmessig vurdering i det enkelte tilfellet om hva som regnes som en endring etter en enklere prosess. Små justeringer av grenser og arealformål, eller endringer i arealformål kan være aktuelt å ta ved en enkel prosess. Endringer som ikke går utover hoveddrammene i planen, som ikke påvirker gjennomføringen av planen for øvrig, eller berører viktige natur- og friluftsområder, vil stort sett kunne anses som endring etter en enklere prosess.

Eksempler på endringer som kan vedtas etter en enklere prosess:

1. Mindre justering av arealformålgrenser, tomtegrenser, byggegrenser og frisiktsoner.
2. Legge til tomteinndeling i et byggefelt i planen.
3. Mindre justering av byggehøyder, utnyttingsgrad og andre bygningsrelaterte bestemmelser.
4. Mindre justering av linjeføringer for infrastrukturanlegg.
5. Endringer i planbestemmelser.
6. Endringer som er lite konfliktfylte, også selv om endringen i seg selv er stor, og som ikke går utover planens hensikt og gjennomføring for øvrig.

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.

Innenfor dagens reguleringsplan er det avsatt området til lek og ballek ved Brekkestøheia 6 og 9, felt Fg2 i reguleringsplanen. Her er etablert en mindre sandlekeplass. Bestemmelsene for dette området er uendret. Det vil si at den er felles for områdene B1 – B6. Innenfor B9 og B10 vil krav til lek og opphold løses ved at tomtene er såpass store. B9 er ca. 4,5 dekar og B10 er ca. 2,5 dekar. Utnyttelsesgraden er henholdsvis BYA=350 m² for B9 og BYA=250m² for B10. Det gjør at store deler av tomten er ubebygget og fine uteområder. Dette kan tilrettelegges for gode uteområder på bakkenivå, med naturlige materialer og terrengtilpasning. Det kan også etableres egne soner for lek og rekreasjon innenfor tomteområdet. Så det vil si at aktuelle tomter er såpass store, at lekeareal løses innenfor egen tomt.

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. Konkret er planområdet lite og det er lite eller ingen konsekvenser for naboer, miljøet eller samfunnet for øvrig.

I kommuneplanens samfunnsdel er dette området en del av arealet som er prioritert som område for boligbebyggelse på Justøya. Med forslag til plan, så reduserer man mulig areal for boligbebyggelse tett på fylkesveien og Brekkestø. Samtidig er hoveddelen av området dyrka mark. I etterkant av vedtak av gjeldende plan er jordvernet styrket, og gjennom forslag til plan så sikrer man dette som landbruksareal.

8. KONSEKVENSER AV REGULERINGSENDRINGEN

Barn og unges interesser

Da det gjelder et område som ut fra bruken og aktiviteten er privatisert, anses det i dag for å ha lite eller ingen interesser for barn og unge. Til opplysning er det ikke gang- og sykkelvei langs Justøyveien.

Terreng og landskap

Ny fremtidig bebyggelse vil kunne gli godt inn i landskapet og underordne seg eksisterende terreng. Det anses derfor at dette medfører ingen endring når det gjelder forholdet terreng og landskap.

Folkehelse og friluftsliv

Området er i reguleringsplanen avsatt som boligbebyggelse. Endringen medfører ingen endringer i formålene, utover at eksisterende jordbruksarealer reguleres til landbruk. Arealene viderefører dagens bruk, og som følge av det, anses ikke endringen av planen å berøre folkehelse og friluftsliv.

Kulturminne

Innenfor avgrensning til mindre endring er det et SEFRAK-registrert boligbygg. Dette bygget har foretatt flere endringer de siste 50-60 årene. I dialog med fylket har de angitt at bygget, i og med at det ikke er fra før 1850, ikke har noen regional eller nasjonal interesse. Men om det har lokal interesse bør kulturminnevern i kommunen avgjøre.

Men det er foretatt en vurdering og siden det er foretatt flere endringer de siste årene, så anses bygget ikke å ha lokal verdi. Huset ble opprinnelig bygget i 1886. På 1950-tallet gjennomgikk huset betydelige renoveringer og oppgraderinger. Alle vinduene og kledningen på hele huset ble byttet ut, og det ble bygget et tilbygg som inkluderte en gang og et bad. Taket ble også skiftet, og ny betongstein ble lagt på takflaten. I tillegg ble den grove kjelleren gravd ut og innredet. Pipen i huset ble byttet ut med en ny pipe i teglstein.

På 2000-tallet ble det utført ytterligere oppgraderinger. Alle vinduene i andre etasje ble byttet ut med nye, og kledningen på gavlveggene ble skiftet. Taket fikk ny papp og ny takstein.

I 2016 ble vinduene i første etasje byttet, og det ble bygget en ny terrasse. En veranda dør ble også satt inn, og kledningen på langveggene ble byttet ut. Nedenfor vises bilder av hvordan boligen ser ut i dag, samt på 1950-tallet.

Med det som bakgrunn anses bevaringsverdien for å være mindre relevant for akkurat denne boligen.



Ovenfor viser bebyggelsen og bilde hentet fra boka Norges bebyggelse, sørlige seksjon. Herredsbindet for Aust-Agder vestre del: «Hovedbygn. oppf. av laftet tømmer. I 1½ etsj., 53 m², 5 rom, kjøk., kjeller. Fjøs og låve oppf. av laftet tømmer. og reisiv. I slektens eie siden ca. 1880, til nåv. eier 1954.»





Naturressurser og naturmangfoldsloven

Naturmangfoldet blir i liten grad påvirket av endringen, og vi anser dermed at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter miljøprinsippene i nml §9-12.

Trafikksikkerhet

Endringen medfører ingen endring på trafikksikkerheten. Gjeldende og regulert avkjørsel til eiendommene videreføres. Med det som bakgrunn anses trafikksikkerheten for fortsatt å være tilfredsstillende ivarettatt.

Med vennlig hilsen



Alf Petter Mollestad

By- & Arealplanlegger
Trollvegg – Arkitektur, Interiør og Plan
alfpetter@trollvegg.no | +47 996 37 643

Vedlegg

1. Reguleringsendring, plankart datert 29.11.2024.
2. Endrede planbestemmelser, revidert 18.12.2024.
3. Gjeldende plan, inkl. planbestemmelser, sist revidert 8.11.2010.