



Arkivsak-dok. 24/02878-11
Saksbehandler Petter Rappe

Saksgang Møtedato
Utvalg for samfunn 05.11.2024

Saksframlegg

Reguleringsendring for Storeheia, gnr. 68 bnr. 99, PlanID 4207201201

Rådmannens innstilling:

I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-14 og Delegasjonsreglement for Flekkefjord kommune 5.1, åttende kulepunkt, vedtas forslag til reguleringsendring av detaljregulering for Storeheia, gnr. 68 bnr. 99, under forutsetning av at følgende endringer innarbeides i plandokumentene:

- For å ivareta god byggeskikk begrenses muligheten for å bygge flermannsboliger/lavblokker til 12 tomter innenfor feltene B5 til B8. I bestemmelsenes § 4.2 a) erstattes setningen «Etablering av lavblokk, skal tillates kombinert med konsentrert småhus bebyggelse» med følgende formulering: *Etablering av lavblokk begrenses til 12 tomter tettest på fjellskjæring/planens avgrensing mot øst innenfor B5, B6, B7 og B8. Jfr. Grad av utnytting.*
- For å oppnå større entydighet reguleres avkjørslser, slik de er anlagt mot fylkeveg 4146, til V-veg som erstatning for avkjørselspiler.
- Det tas inn i følgende tillegg i bestemmelsenes § 6 knyttet til f_LEK1: Lekeplassen skal gis universell utforming.

Tiltakshaver har ansvar for å fremskaffe endringen av plankartet som sosi-fil.

Vedlegg

Søknad om mindre endring - Søylandslia
Reguleringsbestemmelser endret - Søylandslia
Planendring-A1 reguleringsendring 10.06.2024
Illustrasjonsprosjekt - reguleringsendring Søylandslia 04.01.2024

Saken kort fortalt

Gjeldende detaljregulering åpner for å bygge inntil 78 boenheter fordelt på flermannsboliger og et begrenset antall eneboliger innenfor felt B8 helt i sør.

Forslag til endring går ut på å åpne opp for bygging av eneboliger eller eneboliger i kjede innenfor hele planområdet, men hvor det fortsatt skal være mulig å bygge flermannsboliger.

Endring av bygningstyper har også utløst behov for å revidere bestemmelsene. Følgende endringer er foretatt i det fremlagte forslaget til reguleringsendring:

- Redusert minste antall enheter i boligformål B4-B9
- Mindre justeringer av formålene B7, B8 og FL6
- Justering av kotehøyder for enkelte områder inkludert kotehøyde for nivå 3
- Justert bestemmelse for tillatt BYA per enhet
- Justert bestemmelse for parkeringsdekning i området
- Justert rekkefølgekrav knyttet til skredfare § 22
- Justering bestemmelser – Presisering fradeling av tomter
- Justeringer bestemmelser – Rettelser på enkle formuleringer og feil gårdsnummer

For nærmere redegjørelse av endringene vises det til vedlagte dokument *Søknad om reguleringsendring etter forenklet prosess*.

Planområdet er lokalisert langs foten av Storeheia på østsiden av Søylandsveien og Hellebakken. Planens areal er 41 daa og strekker seg fra Jordet 1 i sør til Hellebakken 24 i nord.

Bakgrunn

Arkit Arealplan AS har på vegne av Fø utvikling AS fremmet forslag om reguleringsendring av detaljregulering for Storeheia, gnr. 68 bnr. 99. Gjeldende detaljregulering ble vedtatt 20.12.2012. Det er siden gjennomført to reguleringsendringer, henholdsvis i 2014 og 2022. På tross av flere tilpasninger har det ikke vært interesse for å kjøpe tomter innenfor planområdet.

I foreliggende forslag til reguleringsendring legges det opp til at hele feltet skal kunne bebygges med eneboliger eller eneboliger i kjede, men hvor det fortsatt vil være mulig å bygge flermannsboliger. Det betyr at det etter forslag til reguleringsendring vil kunne etableres mellom 30 og 78 boenheter innenfor planområdet. For utfyllende opplysninger vises det til vedlagt dokument *Søknad om mindre endring*.

Komplett forslag til endring ble registrert i kommunens postmottak den 28.08.2024. Forslag til reguleringsendring ble ekspedert på høring den 29.08.2024 med frist til å komme med merknader innen 01.10.2024. Innen fristen ble følgende to merknader til endringsforslaget registrert:

Agder fylkeskommune anbefaler i ekspedisjon av 06.09.2024 at planen bør bearbeides slik at lekeplassene LEK 1 og 3 tilrettelegges for universell utforming slik som LEK 2. Fylkeskommunen er også i tvil om det er riktig å åpne opp for lavblokker som er en annerledes bygningstype i forhold til eneboliger og eneboliger i kjede. Skal planen åpne opp for lavblokker bør det komme frem av planen hvor disse skal plasseres. Det synes inkonsekvent at det ikke tillates rekkehus så lenge det åpnes opp for lavblokker.

Kommentar:

Tas til følge. LEK1 forutsettes opparbeidet med universell utforming. Muligheten for å bygge lavblokker begrenses til 12 nærmere angitte tomter innenfor feltene B5 til B8.

Statens vegvesen påpeker i ekspedisjon av 27.09.2024 at det bør ryddes opp i de fire avkjørslene fra fylkesveg 4146, Søylandsveien. Arealformålet for påkoblingspunktene endres fra BF-frittliggende boligbebyggelse til V-veg. Dette vil gi planen et mer konsistent og helhetlig inntrykk. Det anbefales også at LEK1 og LEK3 tilrettelegges for universell utforming.

Kommentar:

Tas til følge. Avkjørselspiler mot Søylandsveien tas ut ved at eksisterende avkjørsler gis arealformål veg. LEK1 forutsettes opparbeidet med universell utforming.

Vurdering

Merknadene har ikke karakter av innsigelse. Forslag til endring kan derfor vedtas slik det er sendt på høring. Det vurderes imidlertid at merknadene vil innebære en forbedring av forslaget og anbefales derfor tatt til følge i samsvar med følgende vurderinger.

Lekeplasser

LEK3 er opparbeidet i forbindelse med oppføring av boliger innenfor B10 og B11. Det anses å være for sent å innføre krav om universell utforming i etterkant av opparbeidelsen. Etter regulantens opplysninger er intensjonen å anlegge LEK1 med universell utforming. Dette vil også være i samsvar med fremstillingen i illustrasjonsheftet. Det innstilles derfor på at denne lekeplassen forutsettes opparbeidet med universell utforming.

Type bygninger

Endringsforslaget åpner for at det kan bygges eneboliger, eneboliger i kjede og flermannsboliger/lavblokker, men ikke rekkehus. Forbud mot bygging av rekkehus begrunnes av regulat med at dette vil kunne bli uheldig for bygningsmiljøet. Kommunen vurderer at åpning for å bygge flermannsboliger/lavblokker også vil kunne bli uheldig for et bygningsmiljø på lik linje med rekkehus. Høyeste gesimshøyde på 8,5 meter som foreslås gjort gjeldende i det meste av området vil kunne begrense utbredelsen av flermannsboliger/lavblokker, men muligheten for å bygge med saltak og kvist kan imidlertid åpne opp for uforutsette løsninger. Det anbefales derfor at muligheten for å bygge flermannsboliger/lavblokker begrenses til areal innenfor feltene B5 til B8 i bakkant av feltene for tomter som grenser til friluftsmål eller planens avgrensing helt i øst. Dette dreier seg om 12 tomter hvor det allerede er foreslått utbygging med gesimshøyde på 9,5 meter. De aktuelle tomtene er vist med tre etasjer i dokumentet titulert *Illustrasjonsprosjekt*. Det foreslås derfor at det tas inn en slik begrensing av muligheten for å bygge lavblokker i bestemmelsenes § 4.2.

Avkjørsler

Avkjørselspiler i et plankart er juridisk bindende symbol. De er likevel upresise i forhold til utforming av avkjørsler. I tilfeller der det skulle bli aktuelt å gjøre tiltak i tilknytning til avkjørslene vil det være en fordel om detaljreguleringen var mer entydig. For å oppnå dette anbefales det at avkjørslene reguleres til veg i samsvar med gjeldende avkjørsler slik de er opparbeidet.

Generelt

For de øvrige endringene i forslaget anbefales utvalget å slutte seg til endringene slik de er beskrevet i vedlagte dokument *Søknad om reguleringsendring etter forenklet prosess*.

Konklusjon

Det vurderes at forslag til endring ikke går utover rammene i gjeldende detaljregulering. Merknadene har heller ikke karakter av innsigelse. Det vurderes derfor at det ligger til rette for å behandle forslag til endring etter forenklet prosess i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd og Delegasjonsreglement for Flekkefjord kommune 5.1, åttende kulepunkt. Det anbefales at merknadene fra Agder fylkeskomme og Statens vegvesen tas til følge slik det er beskrevet under vurderinger da disse vil bidra til god bokvalitet og bedre planens entydighet.