

ANMODNING OM REGULERINGSENDRING

Rauli-sør

Navn på forslagsstiller	Torbjørn Johnsen		
Navn på gjeldene plan	Rauli-sør		
Plan ID	4207_199604	Gnr./bnr.	203/1833 og 203/529
Del av planen som endres	Konsentrert småhusbebyggelse og friområde		
Faktura sendes til	Torbjørn Johnsen	Telefon	958 26 409
Navn	Torbjørn Johnsen		
Adresse	Nesbakken 38, 4400 Flekkefjord		
E-post	tj@nesbakkenas.no		
Plankonsulent	Kristin Løland	Telefon	995 23 748
Firma	egðastrek		
E-post	post@egdastrek.no		

Bakgrunn

Planendringen er utarbeidet av egðastrek AS, på vegne av forslagsstiller Torbjørn Johnsen.

Bakgrunnen for endringen er å justere gjeldene reguleringsplan iht. eksisterende forhold, hvor formålsgrensen for konsentrert småhusbebyggelse justeres ut i friområde med ca. 40 m². Dette for at veranda og bod skal bli liggende innenfor byggeområdet, og at tiltakene skal være i tråd med reguleringsplanen for området.

Forslagsstiller har vurdert, i dialog med plankontoret i kommunen, at reguleringsendringen kan behandles etter enklere prosess. Endringen er utarbeidet med den hensikt at intensjonen om funksjonen til friområdet og boligområdet i gjeldende plan ikke vesentlig tilsidesettes.

Planforslaget

Gjeldende reguleringsplan i planområdet er Rauli-sør. Reguleringsendringen omfatter å justere formålet for konsentrert småhusbebyggelse til å omfatte eksisterende veranda og bod, dette innebærer et område på ca. 40 m² av regulert friområde.

Forslag til reguleringsendring er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger, og vurderes ikke å falle inn under verken §§ 6 eller 8. Reguleringsendringen endrer ikke planens intensjon som planverktøy i området, men medfører endringer i plankartet.

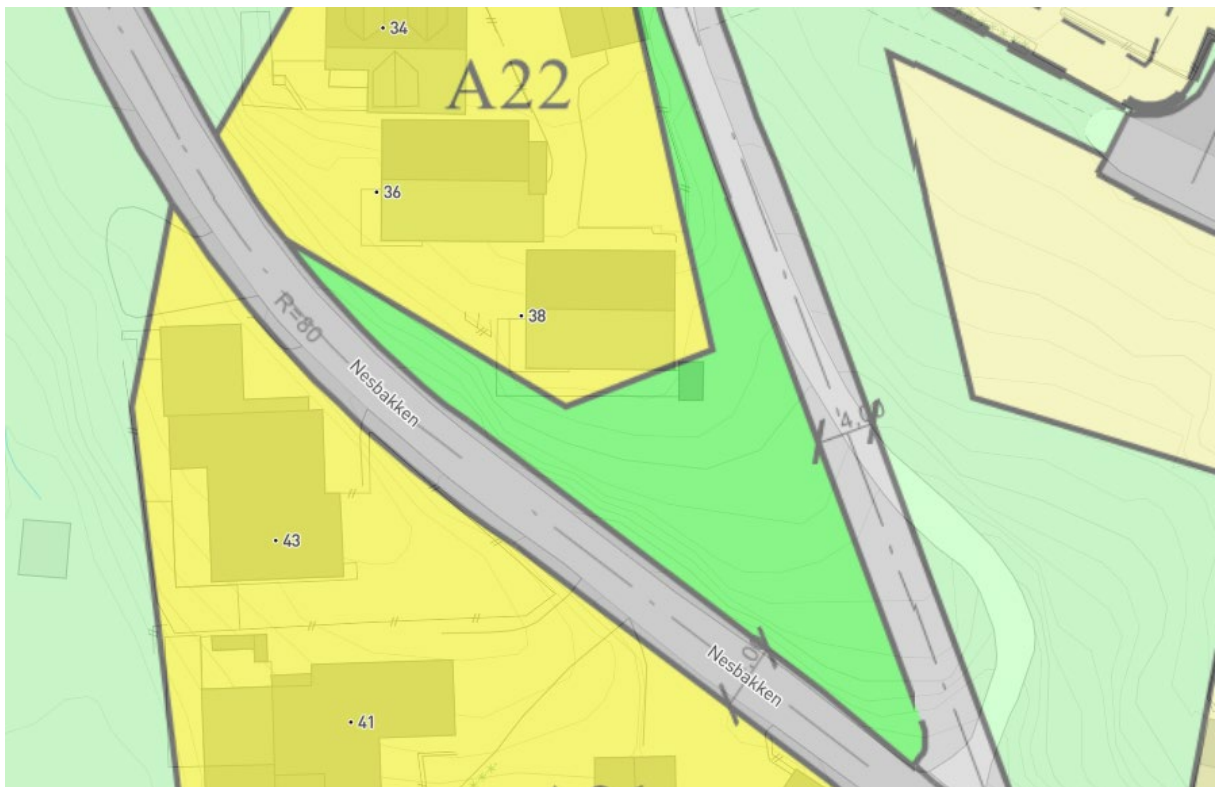
Gjeldende plan legger til rette for et tomteareal for Nesbakken 38 på ca. 300m².

Endringen som nå er foreslått er et økt tomteareal for Nesbakken 38 på ca. 340m² mot sør, dette innebærer at regulert friområde reduseres med ca. 40m².

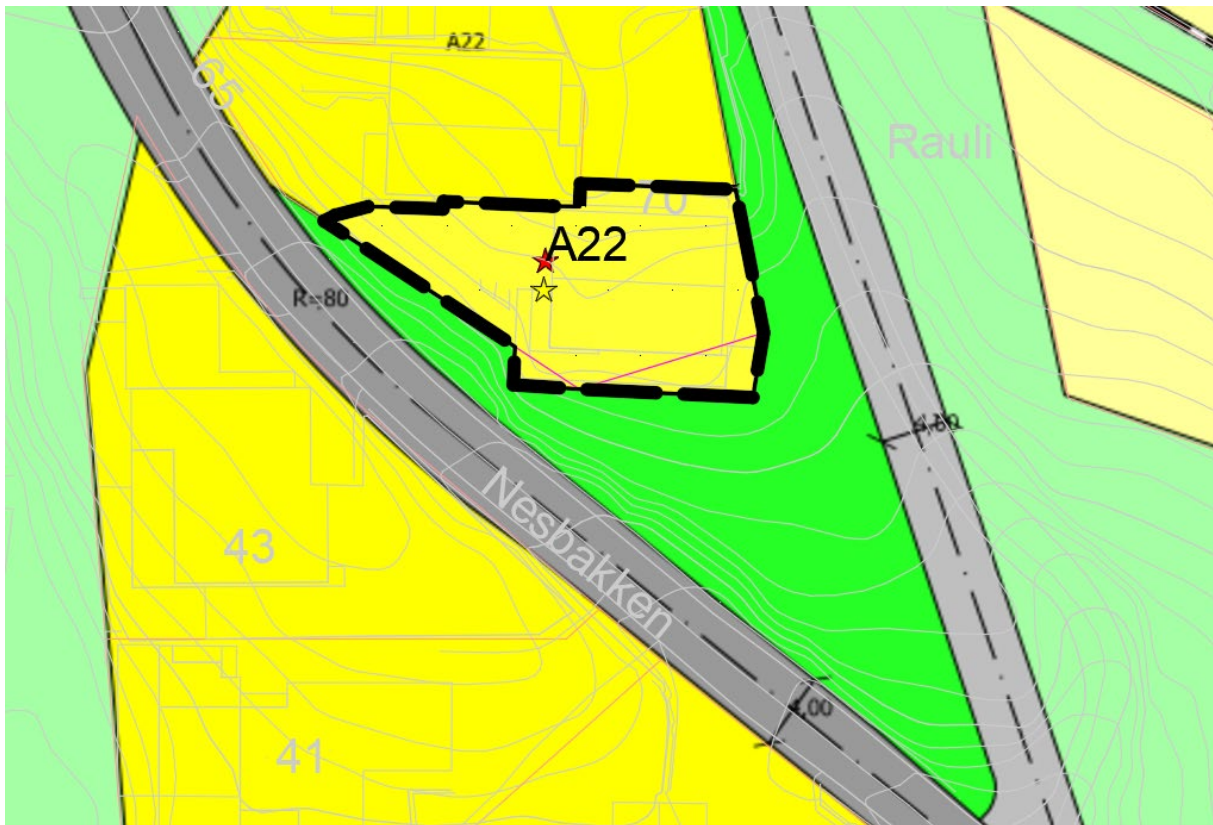
Endringer i plankart

Endringen i plankartet er å justere formålet for A22 konsentrert småhusbebyggelse til å gjelde veranda og bod for eiendom Nesbakken 38. Dette tilsvarer en økning på arealet til A22 med ca. 40m² og en tilsvarende reduksjon av friområdet.

Nytt plankart er avgrenset til gjeldende eiendom, men er en del av formålet A22.



Figur 1 Utsnitt av gjeldene plankart.



Figur 2 Utsnitt av planforslaget med gjeldene plan rundt.

Endringer i bestemmelser:

Det foretas ingen endringer i bestemmelsene.

Vurdering av endring iht. PBL§12-14, 2. ledd

For at en reguleringsendring kan bli behandlet etter en enklere prosess må det vurderes til at endringen ikke vil påvirke gjennomføringen av planen, ikke gå utover hoveddrammene i planen eller at endringen ikke vil berøre viktige natur- og friluftsinnteresser.

Påvirkning av gjennomføring av planen

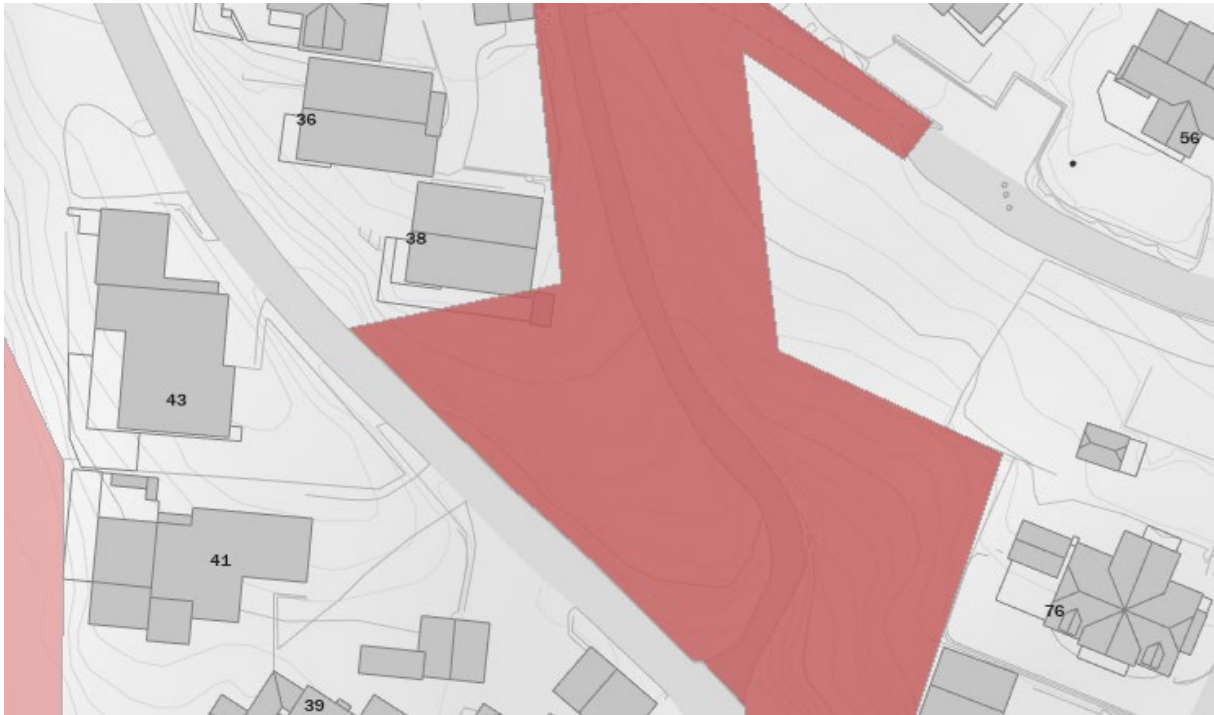
Å justere formålet for konsentrert småhus bebyggelse over i friområdet vil ikke påvirke gjennomføringen av planen. Da gjeldene plan i stor grad allerede er gjennomført.

Hoveddrammene i planen

Foreslått endring vil heller ikke påvirke hoveddrammene i planen. Da formålskodene og plangrensen ikke endres. Rammene som tilsier at det skal være konsentrert småhusbebyggelse i dette området påvirkes ikke.

Viktige natur- og friluftsområder

Det er gjort et søk i naturbasen, endringen vil ikke påvirke viktige naturområder, området er også registret som bebyggt areal og er midt i et boligfelt. Det er kartlagt et svært viktig friluftslivsområde, som omfatter en grønnkorridor, Rauli felt B, ID: FK0003291. Det vurderes til at justeringen av formålet for boligbebyggelse ikke vil påvirke verdien av dette området da området er så nært til eksisterende bebyggelse og friområdet generelt ikke egnest til rekreasjon grunnet vegetasjon og vanskelige adkomstmuligheter.



Figur 3 Viser avgrensning for registrert svært viktig friluftslivsområde. Kilde: Naturbase.

Konklusjon

Med bakgrunn i dette vurderes planendringen ikke å påvirke gjennomføringen av planen, gå ut over hoveddrammene i planen eller berører viktige natur- og friluftstinteresser. Endringen kan dermed behandles etter pbl §12-14, 2. ledd.

Virkningen av tiltaket på friområdet

Det regulerte friområdet som en helhet har sin hovedfunksjon nord for planområdet. Her er det etablert en større lekeplass som er tilpasset rekreasjon. Det er lite av dette som tilsier en sammenheng mellom dette sammenhengende friområdet og med regulert friområde sør for Nesbakken 38. Boligene mellom disse friområdene sees på som et skille, og at disse områdene må sees på separat.

Regulert friområde sør for Nesbakken 38 er utformet som en trekant med spissen mot sørøst, vendt bort fra huset på eiendommen. Regulert areal som omfatter denne «trekanten» som grenser til boligen er på ca. 700m². Dette arealer er i dag overgrodd med tett ung skog og kratt. Det er bratte skrenter/skjæringer langs Nesbakken, dette fortsetter også opp gang- og sykkelvegen et stykke. Området oppfattes som

utilgjengelig grunnet vegetasjonen og terrenget for å komme seg inn på området da det også er separert fra resten av friområdet i tillegg vurderes området som uegnet for rekreasjon slik det fremstår i dag.

Friområdet blir redusert med ca. 40m². Området som omgjøres fra friområde til konsentrert småhusbebyggelse omfattes i dag av etablert veranda og bod. Vegetasjonen i friområdet ligger tett på området og er en god skjerming for innsyn til eiendommen. Regulert friområde er stigende opp til ønsket omregulering.



Figur 4 Bilde tatt fra huset, er nordsiden av friområdet. Foto: Torbjørn Johnsen



Figur 5 Bilde tatt fra gangvegen inn mot friområde, vestsiden av området. Foto Torbjørn Johnsen



Figur 6 Friområde sett fra sør. Foto Torbjørn Johnsen.



Figur 7 Viser krysset hvor Nesbakken møter gang-/sykkelstien. Sett fra sør mot nord. Bilde: Google maps.

Oppsummering og konsekvens av foreslått endring

Ønsket endring er en ren justering av arealformål iht. eksisterende situasjon. Hvor det endres slik at eksisterende veranda og bod inngår i formålet for konsentrert småhusbebyggelse. Del av området som ønskes omregulert fra friområde til

konsentrert boligbebyggelse er registrert som et svært viktig friluftslivsområde. Det vurderes til at endringen ikke vil påvirke verdien av dette området, da det er så nært til eksisterende bebyggelse og friområdet generelt ikke egnestil rekreasjon grunnet vegetasjon og vanskelige adkomstmuligheter. Det foretas ingen endringer i bestemmelsene.