



Arkivsak-dok. 24/02616-6
Saksbehandler Petter Rappe

Saksgang Møtedato
Utvalg for samfunn 05.11.2024

Saksframlegg

Reguleringsendring for Rauli sør, gnr. 203 bnr. 1833, Nesbakken 38, PlanID 4207199604

Rådmannens innstilling:

I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-14 annet ledd og Delegasjonsreglement for Flekkefjord kommune 5.1, åttende kulepunkt, vedtas 40 kvm friareal endret til boligformål i samsvar med *Anmodning om reguleringsendring*, datert 14.08.2024.

Vedlegg

Anmodning om reguleringsendring
1004199607_Rauli Sør_Plankart
1004199607_Rauli Sør_Plankart2
1004199607_Rauli Sør_reguleringsbestemmelser

Saken kort fortalt

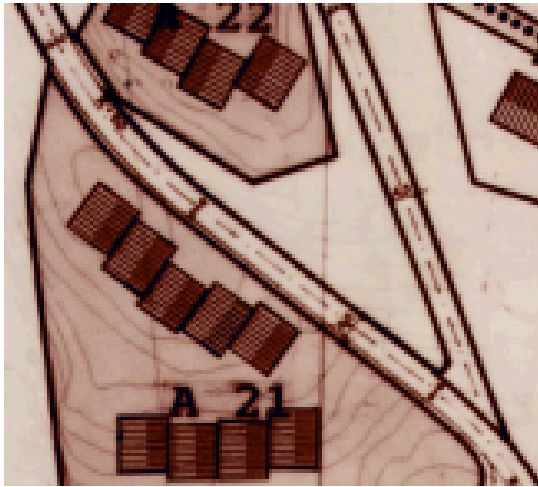
Forslag til reguleringsendring går ut på å legge til 40 kvm friområde til boligeiendom Nesbakken 38. Eksisterende bolig er godkjent oppført med en orientering som ikke samsvarer med utformingen av byggeområdet i reguleringsplanen. Del av bolig ligger utenfor regulert byggeområde. Bakgrunnen for saken er ønsket om å ajourføre reguleringsplanen i samsvar med eksisterende bebyggelse.

Bakgrunn

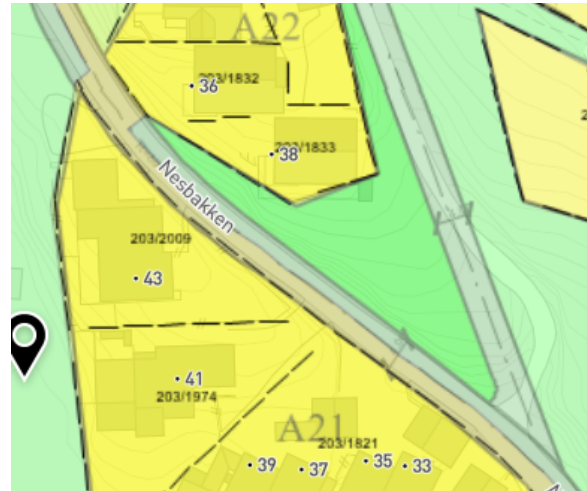
Flekkefjord kommune har mottatt et forslag til endring av reguleringsplan Rauli sør. Forslaget går ut på at 40 kvm av et friområde som tilstøter boligeiendommen Nesbakken 38 legges til denne.

Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt i 1996. Boligene innenfor delfelt A22, som Nesbakken 38 er en del av, er godkjent med en annen orientering enn det som lå til grunn i reguleringsplanen. Ett av hjørnene til boligen på Nesbakken 38 er bygget utenfor byggeområdet. Veranda og bod som er bygget på framsiden

av boligen i ettertid kommer delvis innenfor byggeområdet og delvis utenfor. Ved å legge til 40 kvm av friområdet kan tomte justeres slik at grensen blir mer hensiktsmessig i forhold til hvordan boligen i sin tid ble godkjent oppført.



Planlagt bebyggelse i reguleringsplan



Reguleringsplan med etablert situasjon

Forslag til endring ble sendt på høring den 17.09.2024 med frist til 15.10.2024 for å komme med merknader. Under høringen var det kun Agder fylkeskommune svarte på utsendelsen. Agder fylkeskommune hadde i sin uttalelse datert 01.10.2024 ingen merknader til forslaget.

Vurdering

Friområdet som blir berørt av endringen er en liten avsondret del av et stort friområde som lenger nord omfatter et lekeområde med ballplass. På grunn av lekeområdet og ballplassen er friområdet registrert som svært viktig. Den delen av friområdet som blir berørt av endringen fremstår som en vegetasjonsskjerm avgrenset av adkomstveien Nesbakken, boligeiendommen Nesbakken 38 og en gangveg fra Nesbakken til den delen av friområdet hvor det er opparbeidet ballplass. Nevnte gangveg er ikke anlagt i samsvar med reguleringsplanen. Gangvegen gjør en ekstra kurve i nedre del som innebærer at den aktuelle delen av friområdet er blitt cirka 180 kvm større enn det som er avsatt i reguleringsplanen. Det betyr at selv om 40 kvm av friområdet blir omregulert til boligformål vil det forbli større enn arealet regulert til friområde i gjeldende reguleringsplan. Endring av arealformålet på 40 kvm friområdet vurderes derved ikke å gå utover hoveddrammene i gjeldende reguleringsplan. Selv om endringene medfører inngrep i viktig friluftsområde vil friluftsområdet etter endringen ikke medføre at friområdet blir mindre enn arealet avsatt i reguleringsplanen.

Konklusjon

Det vurderes at forslag til endring ikke går utover hoveddrammene i gjeldende reguleringsplan eller medføre at areal regulert til friområde blir mindre enn det som er avsatt i gjeldende plan. Det er heller ikke registrert motforestillinger til endringen under høringen. Det vurderes derfor at det ligger til rette for å behandle endringen etter forenklet prosess i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd og Delegasjonsreglement for Flekkefjord kommune 5.1, åttende kulepunkt.