



Arkivsak-dok. 20/02202-49
Saksbehandler Tor Hallvard Taxerås

Saksgang Møtedato
Utvalg for samfunn 17.06.2025

Saksframlegg

Søknad om forenklet endring av Detaljregulering for Årenesplatået 2 (PlanID:4207201902)

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd, vedtas mindre endringer av Reguleringsplan for Årenesplatået 2 – gnr.71, bnr. 135, Drangeid PlanID: 4207_201902.

Følgende endringer vedtas:

- Forskyvning av den planlagte avkjørselen to meter mot nord. Dette medfører også justeringer i tilgrensende formålsområder jf. saksframlegg.
- Korrigering av den inntegnede sikringssonen H190_2 knyttet til kommunalt ledningsnett for vann og avløp, slik at den samsvarer med kommunalt ledningskart.

Planendringen skjer under forutsetning om at rådmannens innstilling i klagesak blir vedtatt av bystyret i sitt møte 19.06.2025.

Plankonsulenten retter opp plandokumentene før kommunen ekspederer vedtaket.

Vedlegg

Forslag til forenkla reguleringsendring for Årenesplatået 2
Årenesplatået2_Plankart_endring
Årenesplatået2_Planbeskrivelse
Årenesplatået2_Forslag til forenkla endring
4207201902_Årenesplatået2_Planbeskrivelse
4207201902_Årenesplatået2_Reguleringsbestemmelser
4207201902_Årenesplatået2_Plankart
Sjekkliste ROS-oppdateret
Vedtak

Saken kort fortalt

Detaljregulering for Årenesplatået 2 - gnr. 71. bnr. 135, ble vedtatt av Flekkefjord bystyre 14.12.23, sak 20/23. Denne planen gir mulighet for å bygge 6 nye boenheter i området som totalt er på 2,3 daa. Eksisterende enebolig rives og det bygges tre tomannsboliger.

Det er i ettertid sett behov for noen mindre endringer i planen.

De omsøkte endringene påvirker kun plankartet, og anses i hovedsak som mindre tilpasninger og rettinger som ikke har vesentlig betydning for planens innhold.

Det er Petter Rappe på vegne av seg selv som har søkt om forskyvning av avkjørsel og endring av sone for VA ledningstrase, og saken behandles derfor at Asplan Viak AS av habilitetsmessige årsaker.

Bakgrunn

Formålet med reguleringsendringen er å:

- imøtekomme privat avtale i forbindelse med eiendomsgrenser ved avkjørsel slik at planen blir gjennomførbare
- rette opp i feil i plankartet med tanke på plassering av ledningstrase for vann og avløp

Forskyvning av avkjørsel

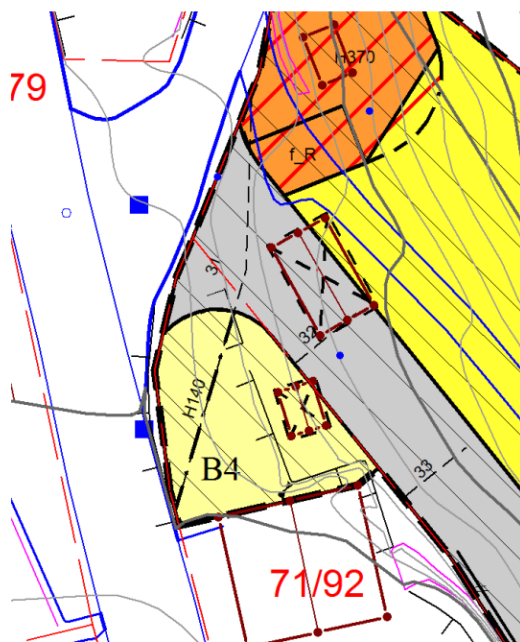
For å imøtekomme naboens premisser er det utarbeidet et forslag til endring som går ut på å forskyve planlagt avkjørselen to meter mot nord. Grunnlaget for forslaget til endring er en skriftlig avtale hvor kartet «Forslag til forenkla endring av detaljregulering for Årenesplatået 2», datert 16.02.2024, er lagt til grunn. Dette innebærer at inngrepet i gnr. 71 bnr. 92 reduseres fra 12 kvm til 3 kvm, adkomstveien f_KV trekkes noe unna eiendomsgrensen med gnr. 71 bnr. 92 og areal til bygge- og anleggsformål beskjæres tilsvarende.

Kjøreveg f_KV Minimum kurveradius på innerkurve opprettholdes slik som i vedtatt plan.

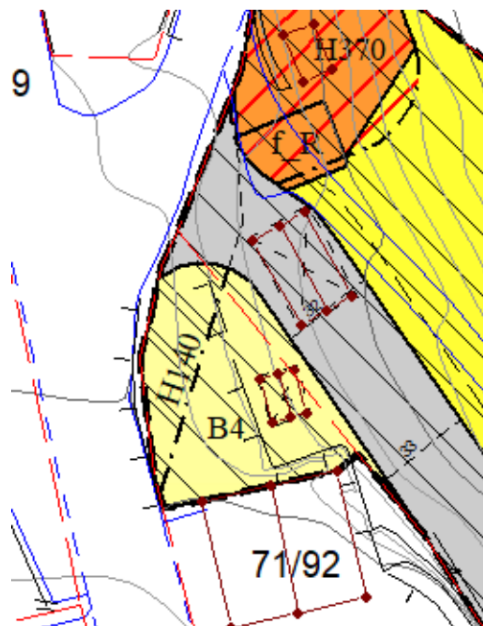
Fremkommelighet for liten lastebil er opprettholdt som vist i vedlagte kartutsnitt med pålagt sporingskurve.

Endringene er illustrert nedenfor hvor utsnitt av vedtatt plan er sammenholdt med forslag til forenkla endring.

Sporingskurver er vist i søknad for å dokumentere at avkjørselen fortsatt er tilpasset liten lastebil.



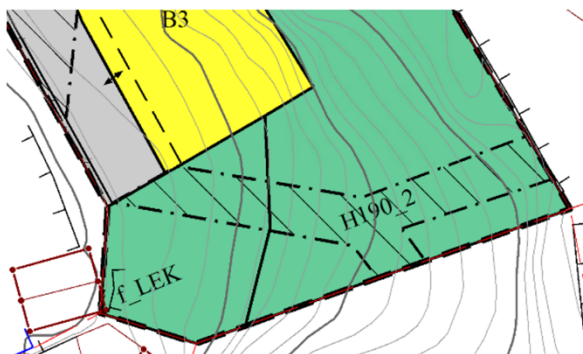
Vedtatt reguleringsplan



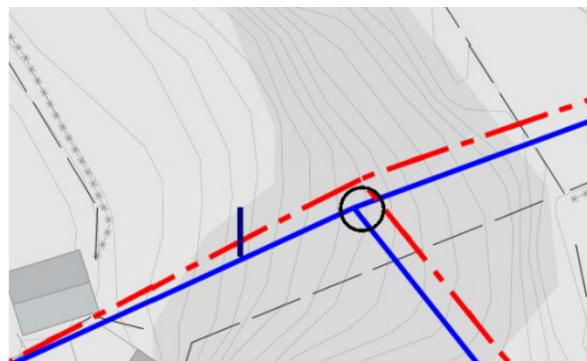
Forslag til forenkla endring

Rettelse av sikringszone for kommunal infrastruktur

Det er konstatert at sikringszone H190_2 knyttet til kommunalt ledningsnett for vann og avløp er feil inntegnet i plankartet. Det foreslås at sikringszone H190_2 rettet opp i samsvar med kommunalt ledningskart.



Sikringszone i vedtatt plan



Kommunalt ledningskart

Betydning for tilgrensende byggeområder:

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse B4 Arealet økes totalt med 23 kvm. Foruten at mindre areal av gnr. 71 bnr. 92 inngår i vegareal legges det til 14 kvm fra gnr. 71 bnr. 135. Dette innebærer også at terrengtilpasningen mellom bnr. 92 og adkomstvegen f_KV kan bli bedre ved at det blir mer disponibelt areal mellom vegen og bnr. 92.
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse B1 Arealet er beskåret med 16 kvm over en avstand på 21 meter. Dette arealet er breiest i nord rundt eksisterende garasje hvor det for minst konsekvens for byggeområdet.
- Energianlegg EL - Areal avsatt til energianlegg er beskåret med 1.5 kvm. Dette er et areal som korresponderer med offentlig veg og fungerer i dag som tilkomst til nettstasjon. Situasjonen vil forbli uendret.

- Renovasjonsanlegg f R Areal avsatt til renovasjonsanlegg er beskåret med 1,3 kvm. Som kompensasjon er arealet gjort 0,5 meter bredere slik at en bod på 2,5X4 meter kan gis alternative plasseringer. Endringen medfører at arealet økes med cirka 1 kvm til cirka 20 kvm.

Søker ble bedt om å supplere med noe mer opplysninger knyttet til avkjørselen i e-post av 18.12.24. Det ble etterspurt målsatte tegninger som viser reell kjørebane, sideareal, radier, sikt og vertikalkurvatur. Et skriv kalt «*Tilleggsopplysninger til forslag til reguleringsendring for Årenesplatået 2*» ble da ettersendt 09.01.25 av søker. Informasjonen i skrevet, samt det helhetlige trafikkbildet, ble vurdert opp mot veinormalen N100 i et notat av Asplan Viak, datert 28.04.25. Notatet viser at løsningen er tilfredsstillende iht. veinormal N100 for en avkjørsel fra 6 nye boliger. Imidlertid er følgende skrevet om vertikalkurvatur i planbeskrivelsen: «*Vegen Årenesplatået har stigningsforhold 1:7,5 i tilknytningspunktet. Senter kjøreveg møter Årenesplatået i kote 31 med stigning 1:10.*» I tilsendt tilleggsinformasjon er det vist at de første 2,5 m skal være tilnærmet flat veibane. På grunn av planbeskrivelsens formulering ses det likevel på som nødvendig å presisere i bestemmelsene at Statens Vegvesen håndbok N100 skal følges for vertikalkurvatur i avkjørselen. Da det foreligger klage på endelig planvedtak som dreier seg om trafikksikkerhet i avkjørselen, behandles dette i klagesaken.

Grunnen til at kommuneadministrasjonen så det nødvendig at en trafikkvurdering ble utarbeidet av Asplan Viak, var et ønske om en helhetlig kvalitetssikring, selv om det i plandokumentene er vist til vegkategori med tilhørende krav iht. N100. Da merknader og klage er knyttet til trafikal løsning og trafikksikkerhet, ble det behov for en gjennomgang av disse forholdene. Det legges til grunn at stigningsforhold på 1:10 på den nye veien, samt at snumulighet er begrenset til liten lastebil, er avklart i bystyrets planvedtak.

Forslag til reguleringsendring (sak 20/02202) ble ekspedert på høring den 14.10.2024 med frist til å komme med merknader innen 04.12.2024. Innen fristen var det registrert 4 merknader.

Innspill oppsummert

Rådmannens kommentarer fremkommer i vurderingen av saken.

Astrid og Johny Listøl, e-post datert 21.10.24:

De viser til oversendelse i samme sak datert 08.04.2024.

De viser videre til sine tidligere innspill i reguleringsaken datert 25.04.2019 og datert 10.01.2023, samt til kommunalt saksdokument «20/02202-29 Forslag til forenkla reguleringsendring for Årenesplatået 2». Til deres store forbauselse ble opprinnelig plan, tross massive naboprotester, enstemmig vedtatt. De frykter for trafikksikkerheten knyttet til ny avkjørsel, og de mener at problemstillingen kan bli verre dersom avkjørselen flyttes lenger opp i svingen, spesielt med tanke på barn som sykler, aker el.l. Det ferdes daglig skolebarn forbi den planlagte avkjørselen. Veien er bratt og vinterstid kan fartsøkning være nødvendig for i det hele tatt å forsere stigningen opp til toppen av Årenesplatået.

Britt Garwood og Glenn Kid, brev datert 27.10.2024:

De har sendt et felles brev både som svar på høring av reguleringsendringen og som klage på det endelige planvedtaket, Bystyret sak 20/23. Brevet dreier seg imidlertid om problemstillinger som ikke omfattes av den omsøkte planendringen, og vurderes derfor som en klage på endelig planvedtak.

Klagen gjelder omfang av bebyggelsen, fellesarealer og beliggenhet av ny avkjørsel (på et generelt nivå). Dette er del av planvedtaket, men er ikke berørt av omsøkte endringer. De har synspunkter knyttet til om bebyggelsen passer inn i nabolaget, om lekeareal og uteoppholdsareal har verdi for nabolaget og hvorvidt den nye avkjørselen er trafikksikker nok. Dette behandles som klage på endelig planvedtak. De peker også på behov for utskiftning av avløpsnett i området, og at det ikke er gitt noe tidsaspekt eller rekkefølge for dette. Dette anses også som en klage på endelig planvedtak.

Statens Vegvesen, brev datert 30.10.24
De har ingen vesentlige merknader til endringsforslaget.

Agder Fylkeskommune, brev datert 24.10.24
De har ingen merknader til saken.

Saksrekkefølge vedr. klage på reguleringsplan:

Kommunen har mottatt klage på reguleringsplanen som er til behandling i bystyret 19. juni 2025. På grunn av møterekkefølgen mellom US og BYS, foreslår rådmannen at Utvalg for samfunn, kan vedta planendringen under forutsetning om at rådmannens innstilling i klagesaken blir vedtatt av bystyret i sitt møte 19.06.2025.

Vurdering

Grensegangen mellom ordinær endring av reguleringsplan (etter PBL § 12-14, første ledd) og en endring av reguleringsplan etter forenklet prosess (etter PBL § 12-14 annet ledd) er et skjønnsspørsmål som må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Reguleringsendringen kan gjøres etter forenklet prosess 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 vurderes i denne saken at endringen følger kravene til forenklet prosess. Dette grunnet at tiltakene som endringene åpner for er mindre justeringer for å tilpasse planen til nabo, eller er rettinger av plankart som ikke får betydning for arealdisponeringen. Dette betyr at verken gjennomføringen eller hoveddrammene for planen endres. Endringene berører heller ikke viktig natur- og friluftsområder.

Rådmannen vurderer endring i avkjørselen som en marginal forskyvning som gir en bedre løsning for eksisterende boligeiendom. Foreslått løsning er iht. Statens Vegvesen håndbok N100 for avkjørsler, og trafikkforhold er kvalitetssikret i notat av Asplan Viak. Det bemerkes at det forventes at vegnormalen N100 regler for vertikalkurvatur i avkjørsler følges, som beskrevet av søker. Dette behandles konkret i klagesak knyttet til endelig planvedtak.

Rådmannen har ingen bemerkninger til endring av sikringszone for kommunaltekniske anlegg.

Økonomiske konsekvenser

Ingen vestlige konsekvenser.

Konsekvenser for barn og unge

Ingen vestlige konsekvenser. Den omsøkte endringen berører trafiksikkerhet, som indirekte kan ha konsekvenser for barn og unge. Forskyvning av avkjørselen vil ikke redusere trafiksikkerheten. Siktforhold er sikret iht. Statens Vegvesen vegnormal N100. Trafikal løsning er kvalitetssikret i notat av Asplan Viak, datert 28.04.25.

Konsekvenser for klima og miljø

De omsøkte mindre endringene har ingen ytterligere konsekvenser for klima og miljø. Ved å fortette i eksisterende sentrumsnære boligområder kan etablert kommunal infrastruktur for VA, vei og gang- og sykkelveg få en utvidet bruk. Dette er positivt for klima og miljø i et langsiktig perspektiv.

Konsekvenser for folkehelse

Ingen vestlige konsekvenser.

Konklusjon

På bakgrunn av vurderingene ser rådmannen ikke at den foreslåtte endringen får konsekvenser for gjennomføring av planens hovedformål. Endringen vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, går ikke ut over hoveddrammene i planen, og berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder negativt.

Rådmannen anbefaler at forslag om endring av detaljregulering for Årenesplatået 2 – gnr.71 bnr.135, Drangeid (PlanID 4207201902), med de foreslåtte justeringene, godkjennes etter reglene i pbl § 12-14 annet ledd. Plandokumentene består av planbestemmelser, plankart samt en planbeskrivelse. Plankonsulentene retter opp plandokumentene før kommunen ekspederer vedtaket.