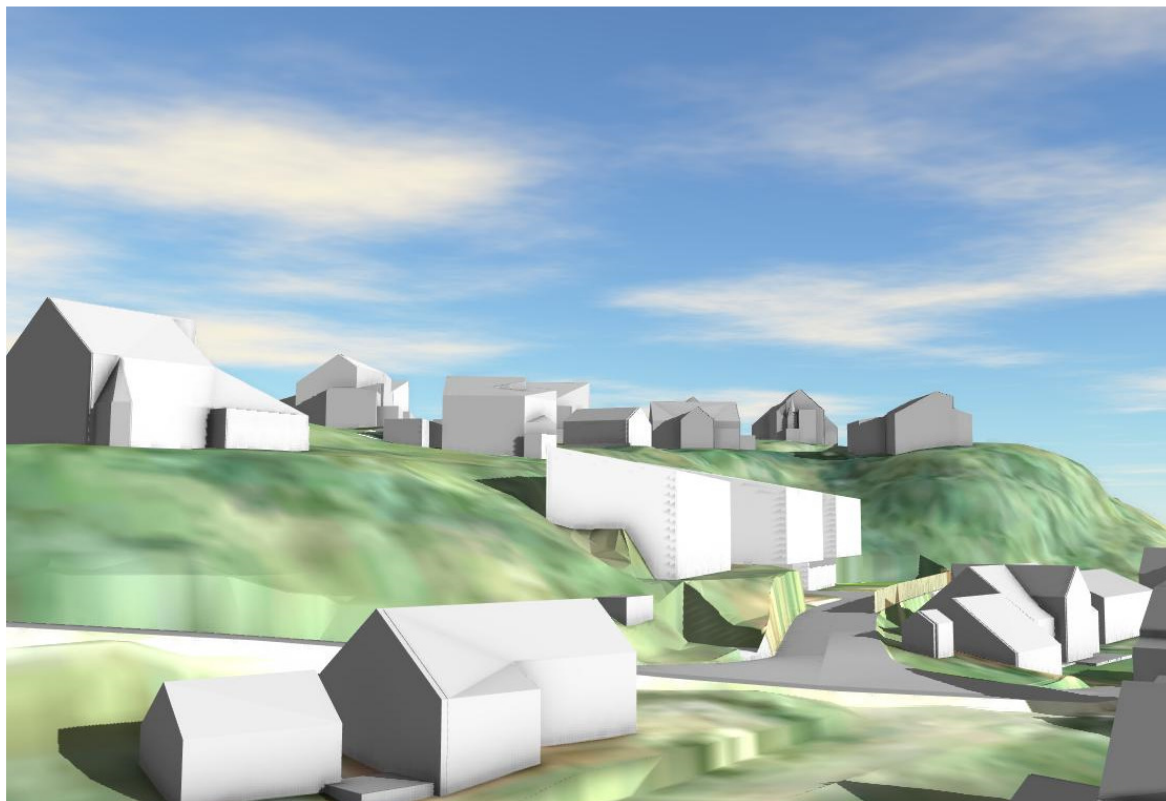


Detaljregulering
for
Årenesplatået 2, gnr. 71 bnr. 135, Drangeid
PlanID 4207201902

PLANBESKRIVELSE

31. oktober 2019 Revidert 01. oktober 2024



INNHold

1 BAKGRUNN	
1.1 Hensikt med planen	s. 3
1.2 Forslagsstiller	s. 3
1.3 Utbyggingsavtaler	s. 3
1.4 Krav om konsekvensutredning	s. 3
2 PLANPROSESSEN	s. 3
3 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	
3.1 Kommunepanens arealdel	s. 4
3.2 Gjeldende og tilgrensende planer	s. 4
3.3 Statlige planretningslinjer	s. 4
4 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	
4.1 Beliggenhet	s. 5
4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	s. 5
4.3 Stedets karakter	s. 5
4.4 Landskap	s. 6
4.5 Lokalklima	s. 6
4.6 Rekreasjons- og naturverdi	s. 6
4.7 Trafikkforhold	s. 7
4.8 Kollektivtilbud	s. 7
4.9 Barns interesse	s. 7
4.10 Sosial infrastruktur	s. 8
4.11 Universell utforming	s. 8
4.12 Teknisk infrastruktur	s. 8
4.13 Grunnforhold	s. 8
4.14 Støyforhold	s. 8
4.15 Risiko og sårbarhet	s. 8
5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	
5.1 Reguleringsformål med arealregnskap	s. 9
5.2 Beskrivelse av tiltakene innenfor reguleringsformålene	s. 9
5.3 Vann og avløp	s. 13
5.4 Overvann	s. 13
6 VIRKNINGER	
6.1 Overordnede planer	s.13
6.2 Stedets karakter	s.13
6.3 Naturmangfold	s.14
6.4 Rekreasjonsinteresser	s.14
6.5 Trafikkforhold	s.14
6.6 Teknisk infrastruktur	s.15
6.7 Barns interesse	s.15
6.8 Universell utforming	s.15
6.9 Landskap	s.15
6.10 Solforhold	s.18
6.11 Risiko og sårbarhet	s.18
6.12 Forhold til naboeiendommer	s.19
7 MERKNADER INNKOMMET I VARSLINGSFASEN	s. 22
8 VEDLEGG	
Plankart	
Bestemmelser	
ROS-skjema	

1 BAKGRUNN

1.1 Hensikt med planen

Årenesplatået 2 ligger innenfor et Eksisterende boligområde. Hensikten med planarbeidet er å fortette eiendommen med seks boenheter fordelt på tre tomannsboliger. Gjennomføring av planen innebærer at eksisterende bolig på eiendommen må rives. Planforslaget legger til rette for bruk av miljøvennlige fremkomstmiddel gjennom å gi lademulighet for EL-bil samt sykkelparkering innomhus. Det er ikke fattet tidligere vedtak i saken.

1.2 Forslagsstiller

Grunneier er Petter Rappe som også har utarbeidet planforslaget.

1.3 Utbyggingsavtaler

Planforslaget har tatt til følge at Flekkefjord kommune ønsker å legge om kommunalt ledningsnett fra øvre del av Årenesplatået for påkobling til eksisterende nett i krysset Årenesveien-Årenesplatået nord for planområdet. Ny ledningstrase er planlagt etablert i adkomstveg f_KV. Realisering av planforslaget vil derfor utløse behov for en utbyggingsavtale mellom Flekkefjord kommune og fremtidig utbygger. Det blir fremtidig utbyggers ansvar å ta initiativ til forhandling om en utbyggingsavtale.

1.4 Krav om konsekvensutredning

Planforslaget er i samsvar med overordnet plan. Gjeldende kommunedelplan for området ble vedtatt i 1999 og er ikke konsekvensutredet etter gjeldende forskrift. I samsvar med Forskrift om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven §§ 2 og 3 må derfor planforslaget vurderes opp mot vedlegg I og II i forskriften. Ved gjennomgang av vedleggene konkluderes det med at fortetting innenfor rammen av en opparbeidet og bebygget boligtomt på 2,6 daa ikke utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift. Dette er i samsvar med referat fra oppstartsmøte med Flekkefjord kommune den 22.02.2019.

2 PLANPROSESSEN

Oppstart av planarbeidet ble annonsert i lokalavisen Agder den 28. mars 2019 og på kommunens hjemmeside. Naboer, gjenboere og offentlige høringsinstanser ble varslet direkte ved brev og e-post. Høringsfrist var 26 april. I forkant av annonseringen ble fastboende naboer og gjenboere kontaktet personlig. Det kom 10 merknader til varsel om oppstart. Etter oppstartsfasen har regulant kun forholdt seg til innkomne merknader. Merknadene representerer naboer og gjenboere til planområdet, samt Direktoratet for mineralforvaltning, Vest-Agder fylkeskommune (nå Agder fylkeskommune), Bane NOR, Agder Energi Nett AS og Statsforvalteren i Agder. Samtlige naboer og gjenboere er kritiske til planarbeidet i forhold til trafikkøkning i Årenesveien, innsyn og tap av utsikt. Bane NOR fokuserer på at tiltak ikke må skade jernbanetunnel. Øvrige tilbakemeldinger fra offentlige høringsinstanser har mer generell karakter.

På varslingstidspunktet hadde ikke Flekkefjord kommune egen representant for barn og unge i plansaker. Det finnes imidlertid et ungdomsråd som ble varslet på lik linje med offentlige høringsinstanser.

3 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

3.1 Kommuneplanens arealdel

Planområdet omfattes av «Kommunedelplan for sentrumsområdet» vedtatt i bystyret 9.9.1999. Eiendommen har her arealstatus som utbygd byggeområde til boligformål. Det er plankrav knyttet til fradeling av mer enn en tomt og bygging av mer enn en bolig innenfor byggeområdene uten videre presisering. Status som utbygd byggeområde anses derved ikke å utelukke fortetting.

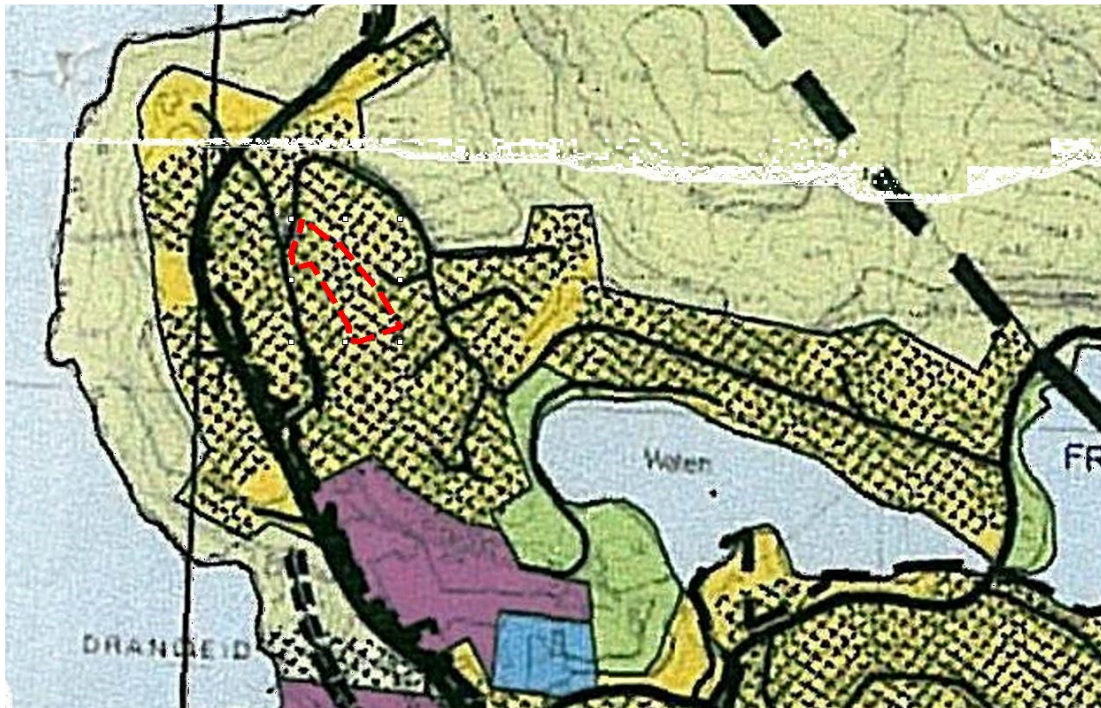


Fig 1. Planområdet markert med rødt i gjeldende kommunedelplan.

3.2 Gjeldende og tilgrensede planer

Eiendommen er ikke regulert. Det finnes heller ikke vedtatte reguleringsplaner som grenser til planområdet eller som er under utarbeidelse. Planavgrensningen er vist i fig.1 med rød stippet strek på kartutsnitt fra «kommunedelplan for sentrumsområdet».

3.3 Statlige planretningslinjer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014) har blant annet som målsetting at planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Utbyggingsmønstre og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

Videre fremheves det i Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023, punkt 3.1, blant annet viktigheten av å legge til rette for fortetting før nye utbyggingsområder tas i bruk.

4 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger 3 km nord for Flekkefjord bykjerne.



Fig 2. Oversiktskart

4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet utgjør i dag en boligtomt med en bolig oppført i 1949. Sørlige del av eiendommen har vært opparbeidet hage med plen og frukthage. Nordlige del av eiendommen bærer lite preg av inngrep og fremstår som naturtomt. Tilgrensende eiendommer er boligeiendommer utbygd med eneboliger.

4.3 Stedets karakter

Årenesveien var opprinnelig en del av den gamle Vestlandske hovedveg. Bebyggelsen i begynnelsen av gata, utgjør den eldste bebyggelsen og er fra begynnelsen av 1900-tallet. I enden av gata ligger det fire boliger typisk for etterkrigstiden pluss en liten, eldre bolig som i dag benyttes som fritidsbolig. I mellom disse to bygningsmiljøene finnes en enebolig fra 1970-tallet og en bolig fra 2000-tallet. Se bilde 1 nedenunder. I starten og slutten av gata er det oppført to nye boliger med flate tak. Årenesplataet 2 ligger et nivå over Årenesveien. Eksisterende bolig har valmet tak og skiller seg derved ut fra resten av bebyggelsen i nabolaget som har saltak. Eiendommene oppe på selve Årenesplataet og som grenser til Årenesplataet 2, er utbygd på slutten av 1950-tallet. Årenesplataet 18, rett sør for planområdet, ligger på et høydedrag med utsikt over hele planområdet. Denne boligen er fra 1960 og bygget med to takflater. Årenesplataet 2 er en eiendom på 2.6 daa. Eiendommen

er bortimot 100 meter lang og 30 meter bred. Største høydeforskjell på tvers er 16 meter.



Bilde 1. Årenesveien sett mot nord. Eksisterende bolig på Årenesplatået 2 ses i bakgrunnen til høyre i bildet. Se også figur 12 som viser kartutsnitt over nabolaget.

4.4 Landskap

Landskapet er avtrappet mot vest. Øverst ligger Årenesplatået hvor boligene på de tilgrensende eiendommene er bygget på terreng mellom cirka kote 44 og 50. Årenesveien ligger på cirka kote 29. Omkringliggende terreng er kupert med fjell i dagen. Vegetasjonen er dominert av blåbærfuruskog med innslag av eik.

4.5 Lokalklima

Årenesplatået 2 er orientert mot vest med gode solforhold. Midtsommers går solen ned bak Nesheia cirka kl. 21. Nedre del av eiendommen ligger delvis i le for nordvest som er en fremherskende vindretning og mot øst hvor de kalde vindene kommer fra om vinteren. Eiendommen er eksponert mot sydvest.

4.6 Rekreasjons- og naturverdi

Eiendommen er en privat boligtomt hvor det ikke knytter allmenne interesser til. Planområdet ligger imidlertid nært til Høgfjellet som er et viktig nærturterreng og Selura som er et vann med høy rekreasjonsverdi.

4.7 Trafikkforhold

De kommunale vegene Årenesveien, Årenesplatået og Stemhølen danner en sammenhengende boligvei på 860 meter mellom fylkesveiene fv. 4152 Årenesbakken/Drangeid og fv4154 Glendrangeveien.

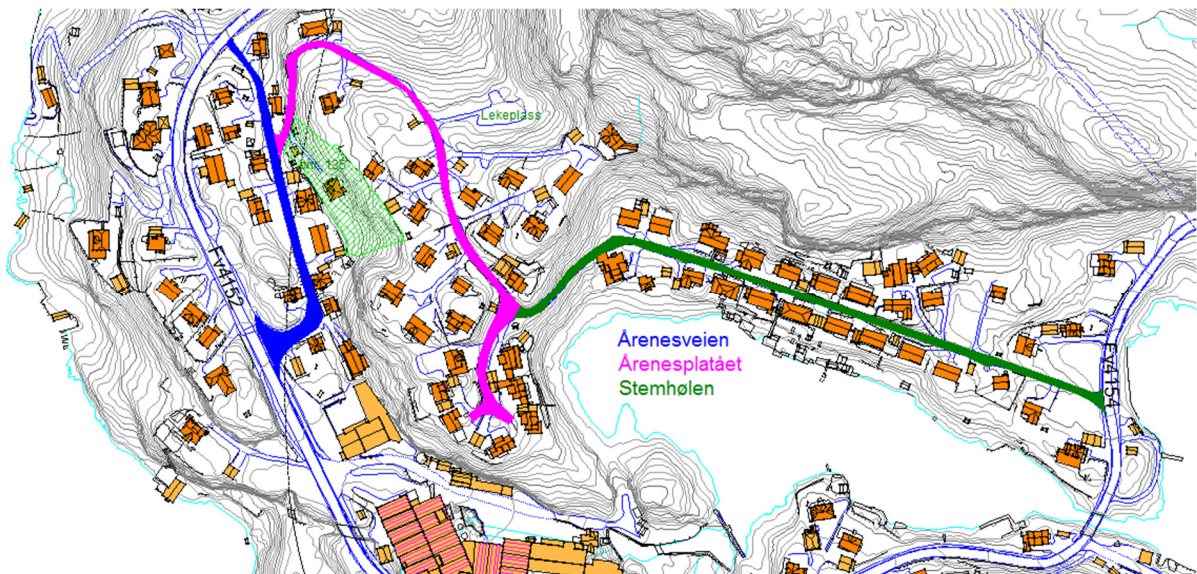


Fig. 3. Oversiktskart over kommunale veier og fylkesveger.

Fartsgrensen på de kommunale veiene er 30 km/t. Trafikken deler seg naturlig ved skillet mellom Årenesplatået og Stemhølen. Trafikken fra Årenesplatået og Årenesveien går naturlig mot fv. 4152 i vest, mens trafikken fra Stemhølen går naturlig mot fv. 4154 i øst. Det er 38 husstander langs Årenesplatået og Årenesveien. For å beregne trafikkmengder i boligstrøk kan det i samsvar med Statens vegvesens håndbok V713 forventes mellom 2,5 og 5 turer per husstand per døgn. Konservativt beregnet gir dette en årsdøgntrafikk i Årenesveien på 190 ÅDT.

Avkjørsel til Årenesplatået 2 er i nord der vegen Årenesplatået starter. Årenesveien er på det smaleste 4 meter bred. Det er ikke registrert ulykker på veistrekningen. Det er anlagt gang- og sykkelvei langs fylkesvei 4152 Årenesbakken/Drangeid til Flekkefjord bykjerne. Fartsgrensen langs fylkesveien er 50 km/t. Trafikkmengde langs fylkesveien er i henhold til Statens vegvesens tellinger 3300 ÅDT

4.8 Kollektivtilbud

Eiendommen ligger som nevnt 3 km fra bykjernen. Lokalbussen Taxus passerer eiendommen 4 ganger daglig på virkedager og lørdager. I tillegg ligger eiendommen 200 meter fra bussholdeplass langs fylkesveg 4152 hvor det går busser med forbindelse til jernbanestasjonen på Sira og busstasjonen i bykjernen hvor det går korresponderende busser mot Kvinesdal og Lyngdal. Fra busstasjonen går det også ekspressbusser i retning Stavanger og Kristiansand. Drangeid er dermed boligområdet med best kollektivdekning i kommunen.

4.9 Barns interesse

Planområdet er som nevnt en privat boligeiendom som ikke har vært tilgjengelig for allment bruk. Det finnes i dag et 0,5 daa stort kommunalt areal i nærheten som fortrinnsvis har vært benyttet til balløkke. Denne ligger langs veien Årenesplatået, 160 meter fra planområdet.

4.10 Sosial infrastruktur

Skole, barnehage, kulturhus og sentrumsfunksjoner finnes i bykjernen 3 km unna. Det er 450 meter til dagligvarebutikk.

4.11 Universell utforming

Dagens adkomst til eiendommen har stigning 1:5 som ikke tilfredsstillende kravene til Universell utforming. Eiendommen omfatter stor høydeforskjell og det er ikke praktisk gjennomførbart å gjøre hele eiendommen universelt utformet i samsvar med teknisk forskrift.

4.12 Teknisk infrastruktur

Ved avkjørselen til eiendommen har Agder Energi Nett AS en nettstasjon som betjener denne delen av Drangeid. Agder Energi har også lavspentlinjer over eiendommen. Området har fibernett fra to uavhengige leverandører.

På tvers av sørlige del av eiendommen har Flekkefjord kommune vann og avløpsledninger som leder fra Årenesplatået og ned til kommunale ledninger i Årenesveien. Ledningene i Årenesveien er i dårlig forfatning. Flekkefjord kommune planlegger derfor å oppgradere kommunale ledninger i området..

4.13 Grunnforhold

De naturlige løsmassene på eiendommen er hardpakket morenemasse. Mot naboeiendommene med adresse til Årenesveien er det bygget opp murer som støtter opp fyllmasse. Mot Årenesveien 12, er det anlagt forstøtningsmur i armert betong av nyere dato og ny løsteinsmur i klasse 3. Mot Årenesveien 10 går en eldre lødd mur som det knytter seg mer usikkerhet til. De planlagte boligene vil måtte bli fundamentert på fast grunn. Adkomstvegen vil bli anlagt på fylling hvor det må vurderes masseutskifting og fornying av gammel mur mot Årenesveien 10. Kart over naboforhold finnes i figur 12, side 17.

4.14 Støyforhold

I henhold til støykartlegging foretatt av Statens vegvesen ligger planområdet godt utenfor gul støysone fra fylkesvegen.



Fig. 4 Støykart, Kilde: Statens vegvesen.

4.15 Risiko og sårbarhet

Skjema for registrering av mulige risiko og sårbarhet er hentet fra Statsforvalteren i Møre- og Romsdal. Ved utfylling av skjema fremkommer at planområdet er lite utsatt. Internt i planområdet finnes imidlertid en skrent på 10 meter og en stor steinblokk som står på en fjellhulle.

5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1 Reguleringsformål med arealregnskap

Frittliggende småhusbebyggelse B4	100 kvm
Konsentrert småhusbebyggelse B1, B2 og B3	955 kvm
Uteoppholdsareal f_BUT	949 kvm
Lekeplass, f_LEK	176 kvm
Energianlegg EL	94 kvm
Renovasjonsanlegg f_R	19 kvm
Kjørøveg, f_KV	477 kvm
Faresone høyspenningsanlegg	122 kvm
Sikringssone - jernbane	1406 kvm
Sikringssone - infrastruktur	159 kvm
Sikringssone - frisikt	26 kvm
<u>Summert planområde</u>	<u>2770 kvm</u>

5.2 Beskrivelse av tiltakene innenfor reguleringsformålene

Frittliggende småhusbebyggelse, B4

Årenesveien 12, gnr. 71 bnr. 192, er en eiendom hvor det eksisterer en frittliggende enebolig. Den nordligste delen av denne eiendommen inngår i planen for å etablere ny adkomst til Årenesplatået 2 med tilhørende frisiktzone. Cirka 12 kvm av eiendommen er planlagt å inngå i adkomsten etter avtale med grunneier. Samtidig må et drivhus som ligger marginalt inn i planområdet flyttes i forbindelse med opparbeidelse av adkomsten. Tilhørende bestemmelse hjemler derfor for at eksisterende drivhus skal kunne settes opp innenfor den del av eiendommen som ikke inngår i frisiktsonen. Ellers legger ikke planforslaget til rette for nye tiltak innenfor B4 som forblir hageareal for Årenesveien 12.

Konsentrert småhusbebyggelse, B1, B2 og B3

Forutsetningen for å realisere detaljreguleringen er at eksisterende bygg på eiendommen rives. Innenfor arealet avsatt til byggeområde for konsentrert boligbebyggelse planlegges det for inntil seks boenheter fordelt på tre bygg. Boligbebyggelse utgjør tre områder benevnt B1, B2 og B3. Hvert område skal kunne bebygges med ett bygg.

Eksisterende bygg på Årenesplatået 2 har mønehøyde på kote 43.3. Boligen har tre plan. Det er derfor tatt utgangspunkt i at det skal kunne bygges et moderne bygg på tre plan på samme tomt som eksisterende bolig. I snittene gjengitt i Fig. 9, 10 og 11 er det tegnet inn bygg med etasjehøyde på tre meter pluss to meter for å kunne bygge takkonstruksjoner med helling. Snittene har tatt utgangspunkt i at adkomstvegen flates ut på kote 33. Maksimal byggehøyde gjeldende for B1, B2 og B2 blir derved kote 44. Av hensyn til naboer i vest og landskapsvirkningen skal laveste gesims være vendt mot vest. Gesimsen mot vest blir derved cirka en meter lavere enn mønet til eksisterende bolig.

For å utnytte mest mulig av planområdet til boligformål og uteoppholdsareal legges det til rette for parkering som fellesanlegg i to parkeringskjellere innenfor B2 og B3. Parkeringsnormen i Flekkefjord kommune er 1,5 biloppstillingsplasser i fellesanlegg

per boenhet. Seks leiligheter vil derved utløse krav om 9 biloppstillingsplasser. I tillegg er det dimensjonert for å etablere to sykkelboder på cirka 16 kvm.

Det er ikke prosjektert konkrete bygg i forbindelse med dette planarbeidet. Utnyttelsesgraden er derfor satt til ut fra en teoretisk vurdering av utbyggingspotensialet.

Innenfor område B1 er det planlagt en tomannsbolig over to plan. Det vurderes som realistisk med et boligbygg på BYA 150 kvm.

Område B2 omfatter tomten hvor eksisterende bolig ligger. Som eksisterende bolig legges det her til rette for et bygg i tre plan. Sokkeletasjen etableres som parkeringskjeller. Over parkeringskjelleren kan det etableres en tomannsbolig. Fremkant av parkeringskjeller er inntrukket i forhold til byggets hovedfasade for å gi tilstrekkelig manøvreringsareal inn og ut av biloppstillingsplassene. Fremkant av parkeringskjeller er vist med byggelinje. Fasaden til boligdelen kan legges i formåls grensen slik at boligdelen krages utover parkeringskjelleren.

B3 er planlagt etter samme prinsipp som B2.

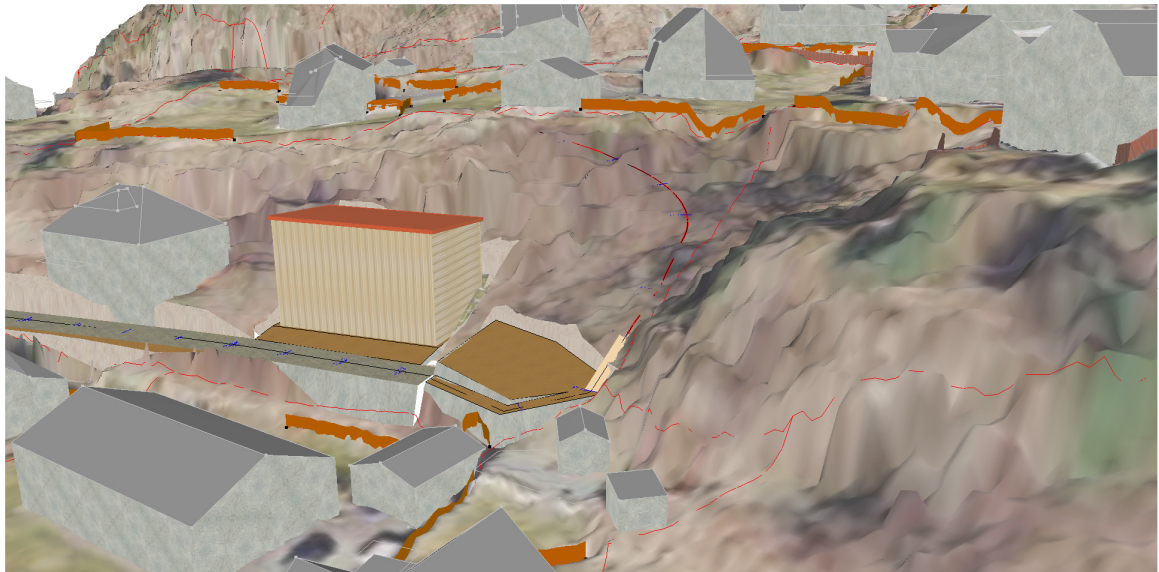
Uteoppholdsareal

En stor del av planområdet er forholdsvis bratt og lite bearbeidet. Murer som sannsynlig ble anlagt når eksisterende bolig ble bygget for over 70 år siden, begynner å gi etter. Bortsett fra svaene som utgjør eiendommens høyeste punkt er det derfor få elementer som det er verd å ta vare på når eiendommen skal tilrettelegges for ny utbygging. Terrenget må tilpasses ny utbygging og krav om 100 kvm uteoppholdsareal om 100 kvm uteoppholdsareal anses derved som tilfredsstillt.

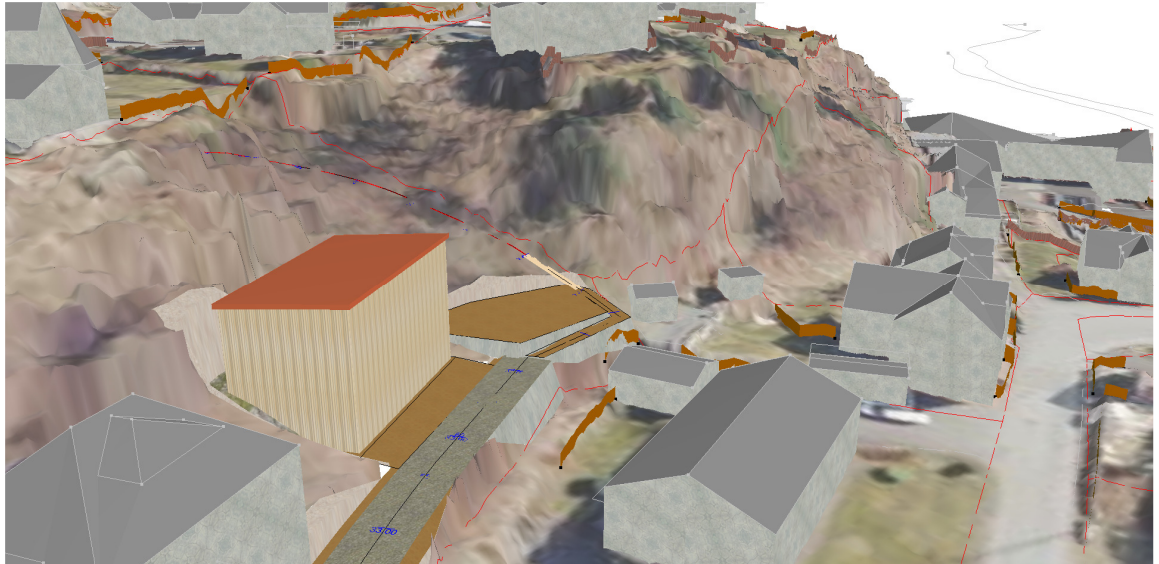
Areal avsatt til uteoppholdsareal er totalt 949 kvm. Innenfor rammen av ikke søknadsplichtige terrengjusteringer som kan foretas innenfor tettbygd strøk, er det mulig å terrassere ut flater på til sammen mer enn 450 kvm. Sammen med avsatt areal til lekeplass vil dette utgjøre mer enn 600 kvm. I tillegg vil det være cirka 0,5 daa med brattere terreng som kan egne seg som en «100-metersskog», akebakke, planting av frukttrær eller annet.

Lekeplass

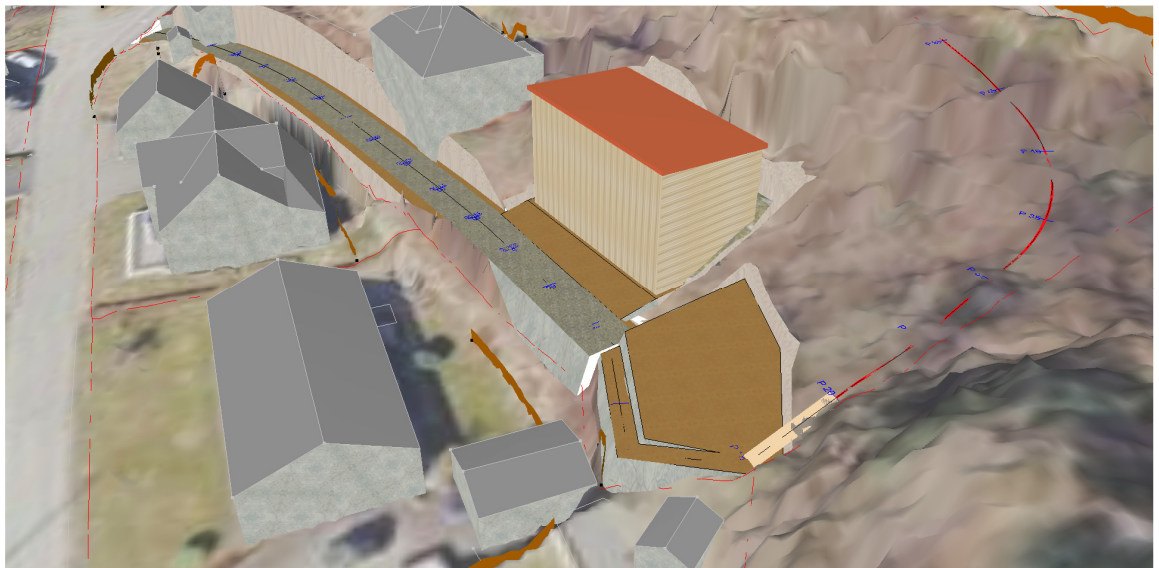
I Kommunalteknisk norm fra 2015 kreves sandlekeplass, minimum 150 kvm stor, der det planlegges for 4-25 boliger. Lokalisering lengst sør i planområdet er den luneste delen av eiendommen, ligger i tilknytning til grøntareal og ligger lengst unna trafikkert vei. Her kan det tilrettelegges for universell adkomst slik kommunalteknisk norm forutsetter. Planlagt lekeplass er 170 kvm hvor 100 kvm forutsettes å være en flate. For å oppnå dette må det anlegges en to meter høy mur mot øst som må sikres med gjerde. Det vil også bli en høy mur mot vest som må sikres med gjerde. Arealet krever planering og har noen begrensninger av tiltak som krever fundamentering i forhold til kommunale ledninger. Dette fremkommer av illustrasjonene nedenfor.



Lekearealsett fra sørvest.



Lekeareal sett fra nord.



Lekeareal sett fra sør.

Kommunalteknisk normen omfatter ikke krav til solforhold for lekeplasser. Men i kommunedelplan for bykjernen er det imidlertid et krav om at 50 % av lekearealet til en lekeplass skal ha sol klokken 15 ved vårjevndøgn. Etter beregninger konstateres det at det foreslåtte arealet vil ha 100 % sol klokken 15 ved vårjevndøgn.

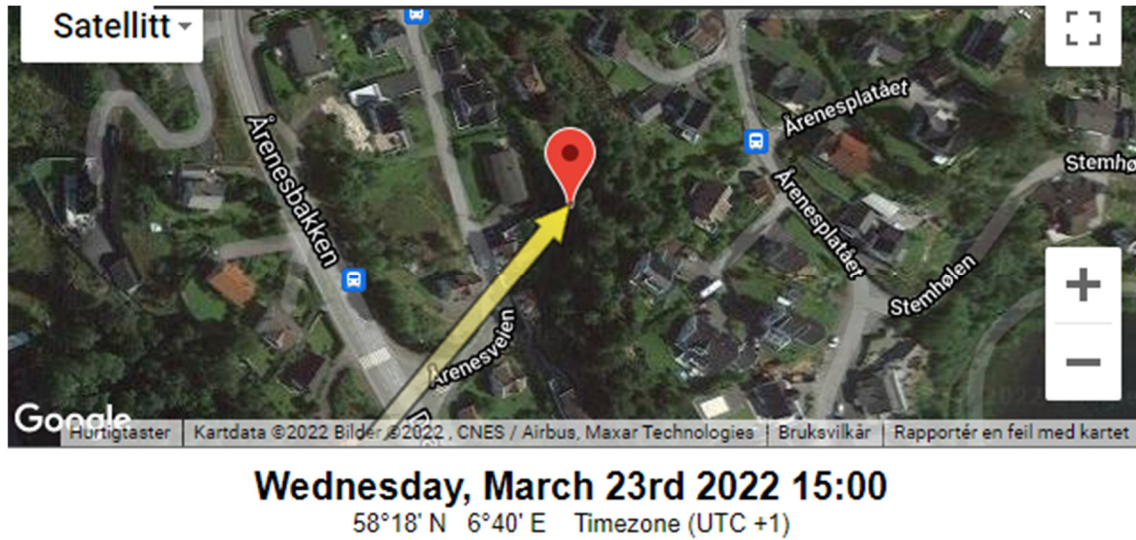


Fig 5. Solens innfallsvinkel klokken 15 ved vårjevndøgn. Kilde: www.suninfo.dk

Energianlegg

Arealet er avsatt til eksisterende nettstasjon til Agder Energi Nett AS.

Renovasjonsanlegg

Felles renovasjonsbod er plassert ved utkjørselen til Årenesplatået slik at avhenting av avfall kan skje med renovasjonsbil uten å kjøre inn i det planlagte byggeområdet. Bodene skal kunne romme 3 containere á 770 liter for restavfall, 3 containere á 450 liter for kompost, 3 containere á 450 liter for papiravfall og 5 sekker til plastavfall. Dette innebærer at bodene må ha en grunnflate på 2,5X4 m.

Kjøreveg

Adkomstvegen er regulert med 5,5 meters bredde. I vegprofilet inngår 3,5 meter kjørebane, 0,75 meter sideareal på begge sider samt 0,5 meter til gjerde og murkant mot naboer i vest. Vegstandarden tilsvarende Øvrige boligater B.6 etter Statens vegvesens håndbok N100. Vendehammer er dimensjonert etter håndbok N100, figur D.49.

Kryssutformingen er dimensjonert med radius 4,5 meter i innerkurver. Veggen Årenesplatået har stigningsforhold 1:7,5 i tilknytningspunktet. Senter kjøreveg møter Årenesplatået i kote 31 med stigning 1:10. Mot nordøst vil vegen få et slakere fall på grunn av stigningsforholdene i Årenesplatået. Adkomstvegen flates ut på cirka kote 33 inne i planområdet. Maksimal stigning skal ikke være brattere enn 10 %.

Faresone høyspenningsanlegg

Omfatter elektromagnetisk felt rundt eksisterende nettstasjon hvor det ikke tillates tilrettelegging for varig opphold eller tiltak som kan være til hinder for drift og

vedlikehold av stasjonen. Faresonen er lagt 5 meter fra fasaden til eksisterende nettstasjon i henhold til krav fra Agder Energi Nett AS.

Sikringssone - jernbane

Sone over eksisterende tunell hvor det må tas forhåndsregler i forbindelse med terrenginngrep som kan påvirke tunnelens tilstand. Tilhørende bestemmelsen er formulert av BaneNor.

Sikringssone - kommunalteknikk

Av hensyn til sikkerhet og vedlikehold av kommunale ledninger skal det være minst 1,5 meters overdekning. Samtidig må overdekningen ikke overskride 2,5 meter. Det aksepteres ikke etablert tiltak over ledningstraseen som kan skade ledningene eller hindre vedlikehold. Det er lagt til grunn i planforslaget at dette ikke vil være til hinder for en viss planering og utplassering av flyttbare innretninger på lekeplassen.

Sikringssone frisikt

Det er lagt til grunn en frisiktsone på 4X20 meter. Innenfor sonen kan det ikke tillates sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veg som her er Årenesveien.

5.3 Vann og avløp

Vann og avløp vil bli lagt i planlagt offentlig veg o_KV for tilkopling til kommunale vann- og avløpsledninger i krysset mellom Årenesveien og Årenesplatået..

5.4 Overvann

Sammen med vann- og avløpsledninger skal det i kjøreveg o_KV legges ned separat overvannsledning med selvfall mot nord. Overvannsledningen skal samle opp overvann fra tette flater innenfor planområdet. Ledningsstrekket fra lekeplass til punktet i nord, hvor kjøreveg o_KV faller ned mot krysset Årenesplatået-Årenesveien, er cirka 50 meter. Forutsettes det overdekning mellom 1,5 og 2,5 meter vil det kunne oppnås selvfall i underkant av 2 %.

6 VIRKNINGER

6.1 Overordnede planer

Planforslaget er i samsvar med arealbruken i gjeldende kommunedelplan for sentrumsområdet. I kommunens samtidige langsiktige retningslinjer var fortetting en strategi for utbygging. Fortetting er også en utbyggingsstrategi i statlige planretningslinjer og nasjonale forventninger til arealplanlegging.

6.2 Stedets karakter

Området har karakter av å være et boligområde bebygget over en periode på 100 år hvor de enkelte byggene er typiske for den perioden de er bygget. Eksisterende bebyggelse er dominert av saltak, men de to siste boligene som er oppført i Årenesveien har flate tak.

Årenesplatået 2 utgjør en terrasse i landskapet hvor det allerede står et bygg som avviker fra øvrig bebyggelse. Utbygging av eiendommen med tre bygg vil kunne representere et utbygningsvolum som kan utgjøre et selvstendig bygningsmiljø i seg

selv. En utbygging etter planforslaget ses på som en fortsettelse av en utbyggingsstrategi som har preget utviklingen av eksisterende bygningsmiljø.

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Fylkeskonservator hadde heller ingen merknader til varsel om oppstart av planarbeidet.

6.3 Naturmangfold

Naturdatabasen inneholder ingen registreringer av naturtyper eller arter knyttet til Årenesplatået 2. Ettersom eiendommen har vært skjøttet som boligeiendom i cirka 70 år er det denne bruken som preger artsmangfoldet. Det er ikke observert rød- eller svartlistede planter på eiendommen. Planforslaget vurderes derfor ikke å utløse behov for ytterligere undersøkelser eller vurderinger etter naturmangfoldsloven §§ 8-12.

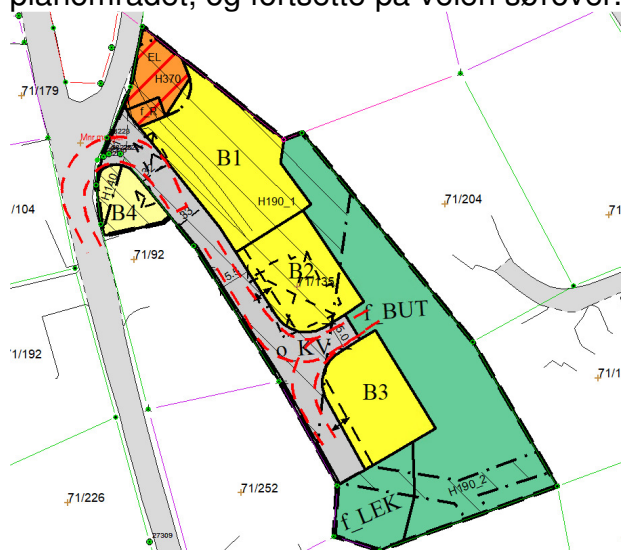
6.4 Rekreasjonsinteresser

Planområdet er en privat boligeiendom hvor utbygging ikke vil påvirke friluftsliv, rekreasjonsinteresser eller innebære reduksjon av uteområder hvor det har vært knyttet allmenn interesse til.

6.5 Trafikkforhold

Årenesveien er samlegate for planområdet. I henhold til Statens vegvesens håndbok N100, tabell 3.3, tilsvarer vegstandarden Øvrige lokale veger, L2. Denne vegtypen er dimensjonert for trafikkmengder inntil 300 ÅDT. Dagens trafikkmengde i Årenesveien er beregnet til 190 ÅDT (se punkt 4,7). Beregnet på samme måte vil trafikkøkningen som følge av 6 nye boenheter kunne bli inntil 30 ÅDT. Kapasiteten i Årenesveien vurderes derfor som tilstrekkelig i forhold til planlagt bebyggelse. En utbygging i henhold til planforslaget vil heller ikke være til hinder for at andre eiendommer langs samme vegsystem kan fortettes i fremtiden.

Biler lengre enn 6 meter har ikke mulighet til å snu innenfor snuhammeren. Alle kjøretøy mindre enn dette kan sikkert manøvrere innenfor planområdet. Søppelbilen har ikke behov for å kjøre inn i planområdet ettersom renovasjonshåndtering foregår rett ved innkjørselen. Det vil også være mulig lastebiler opp til 8 meter å kjøre ut fra planområdet, og fortsette på veien sørover.



6.6 Teknisk infrastruktur

Det går vann og avløpsledninger gjennom planområdet og i Årenesveien. Tilstanden til avløpsledninger i Årenesveien er ikke god. Flekkefjord kommune har derfor planer om oppgradering av eksisterende ledningsnett.

Agder Energi Nette AS melder at det er ledig nettkapasitet til planlagt bebyggelse. Det er tilgjengelig fibernett i området.

6.7 Barns interesse

Planarbeidet er begrenset til en privat boligeiendom. Areal som tradisjonelt har vært allment tilgjengelig for barn og unge er derved ikke berørt. Ungdomsrådet er varslet om oppstart av planarbeidet.

Planforslaget har imidlertid tatt til følge krav til lekeplass i henhold til Kommunalteknisk norm for Flekkefjord kommune. En lekeplass her også komme barn i nabolaget til gode. Flere barn i området vil også kunne utløse behov for fornying av eksisterende kommunal lekeplass øst for planområdet.

6.8 Universell utforming

Eiendommen er i utgangspunktet ikke tilgjengelig for mennesker med funksjonsnedsettelse. Etter TEK17 § 8.2 punkt 2 utløser derfor ikke planforslaget krav om universell utforming. Adkomsten til lekeplass forutsettes likevel universell utformet i henhold til Kommunalteknisk norm for Flekkefjord kommune.

6.9 Landskap

Planområdet er lokalisert i foten av den vestlige delen av Årenesplatået. Her er det bygd opp en terrasse hvor det er etablert en bolig. Eiendommen er smal og langstrakt og utgjør et selvstendig landskapsrom mellom eksisterende byggeområder langs Årenesveien i vest og Årenesplatået i øst. Med ryggdekning av Årenesplatået i bakkant, er eiendommen vurdert egnet for tre moderne tomannsboliger som vist i fugleperspektiv nedenfor i figur 6. Vær oppmerksom på at 3D-illustrasjonene kun viser høyder og volumer i samsvar med rammene i reguleringsbestemmelsene. Det er på dette stadiet i planprosessen ikke planlagt konkrete bygg.



Fig. 6. Planområdet med tilgrensende bebyggelse sett i fugleperspektiv fra nordvest.

Sett utenfra, i det store landskapsbildet, vil planlagt bebyggelse være lite eksponert. For eksempel sett fra fylkesveg 4152 (tidligere E39) i retning nord, vil den planlagte bebyggelsen være lite synlig. Se figur 7.

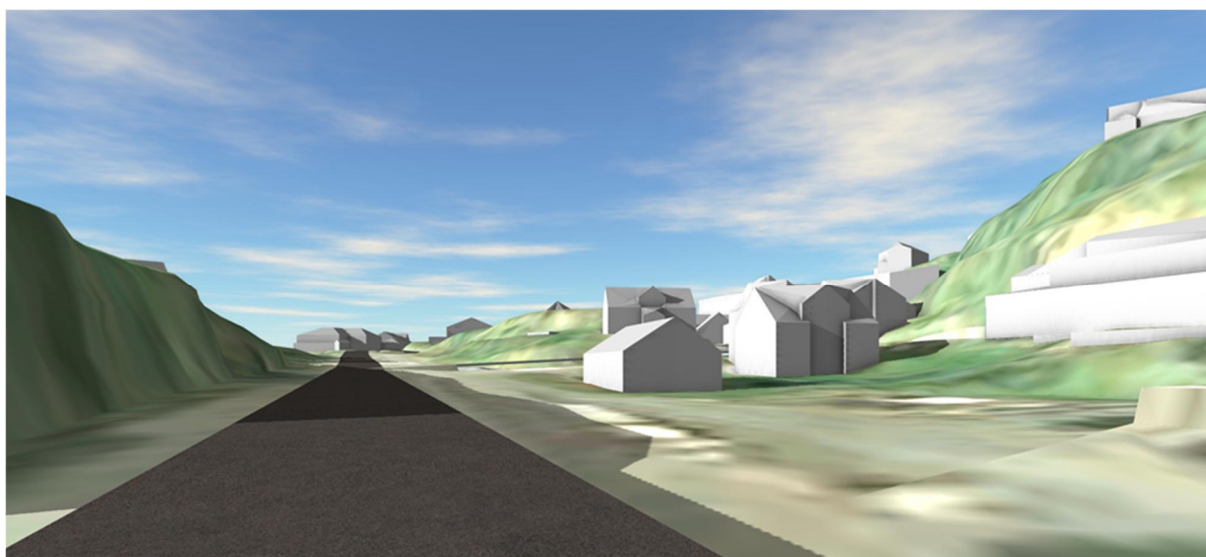


Fig. 7. Perspektiv sett mot nordøst fra fylkesvei 4152.

Innenfor planområdet befinner det seg i dag en enebolig (Årenesplatået 2) hvor mønet ligger på kotehøyde 43,3. Bakforliggende terreng, nordøst for byggeområdet, ligger på nivå mellom kote 41 og 48. Ny bebyggelse planlegges med maksimal gesimshøyde inntil kote 44. Laveste gesimshøyde mot vest vil kunne være opp til kote 42.5. Planlagt bebyggelse vil underordne seg landskapet slik det fremkommer av snittene i Fig 9, 10 og 11 nedenfor. Sett fra øyehøyde midt i Årenesveien vil synlig gesims til nybygg B2 og B3 tangere mønehøyden til foranliggende bebyggelse i Årenesveien 10 og 12. På dette grunnlaget vurderes det at planlagte nybygg også er tilpasset nærmiljøet tilsvarende eksisterende bebyggelse

som omgir planområdet. Dette er også visualisert gjennom figurene 13 og 14 under punkt 6.12 nedenfor.



Fig. 8. Kart over snitt

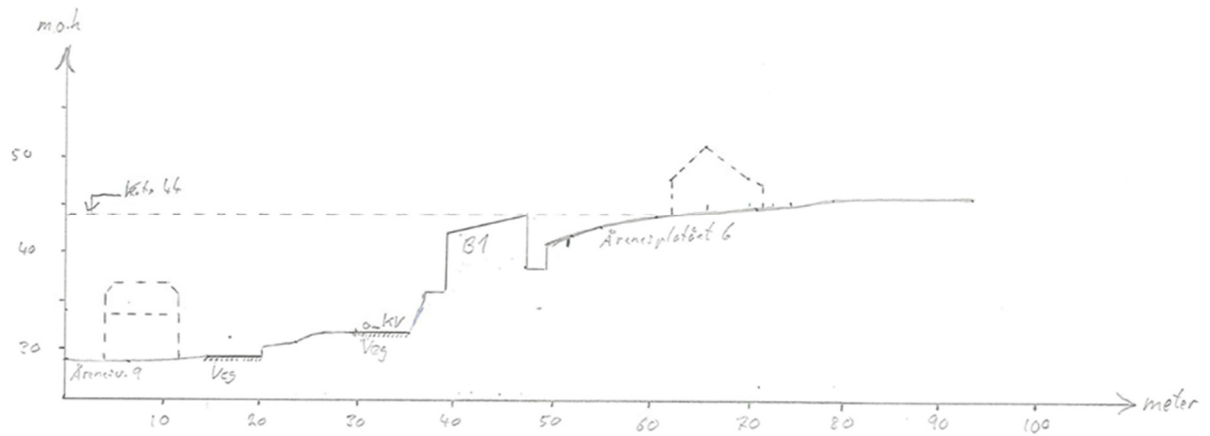


Fig. 9. Snitt A-A

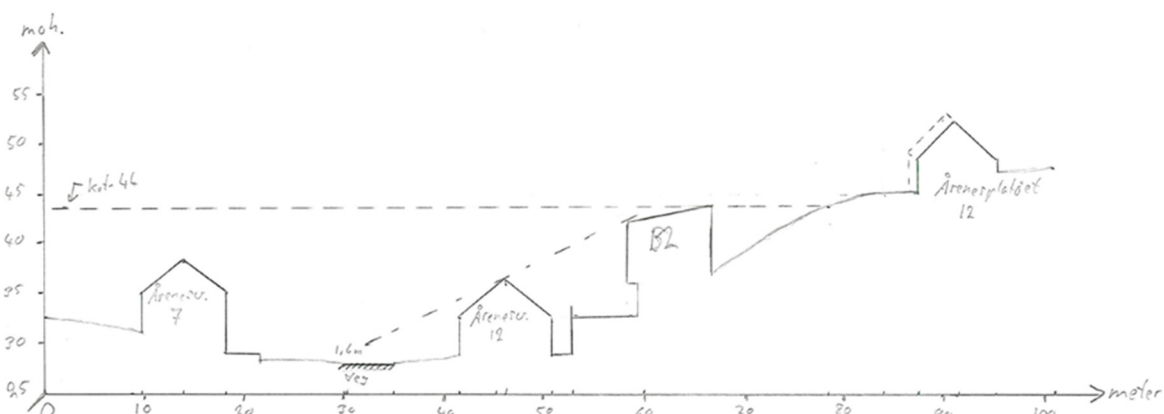


Fig. 10. Snitt B-B

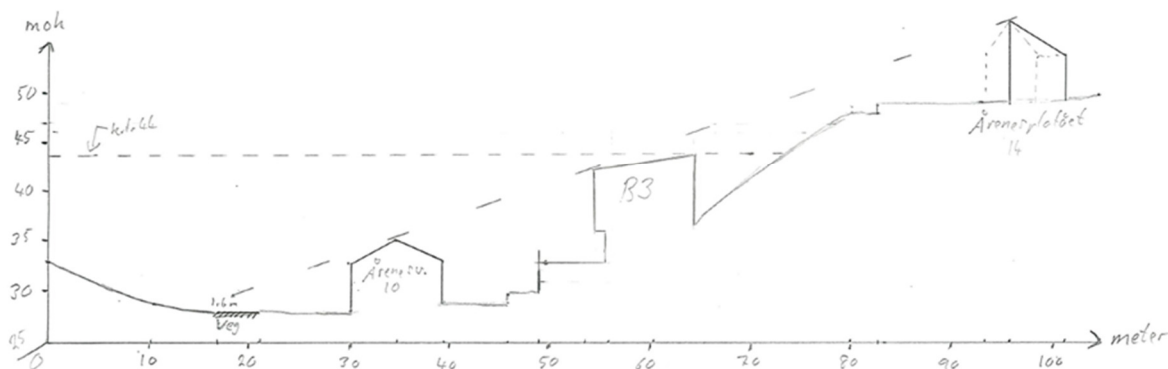


Fig. 11. Snitt C-C

6.10 Solforhold

Med unntak til Årenesplataet 6 og Årenesplataet 12 vil bebyggelsen innenfor planforslaget ligge under terrengnivået til naboeiendommene på Årenesplataet. Høyeste gesims til det nordligste bygget vil kunne komme 2 meter høyere enn hagen til Årenesplataet 6 der eiendommen går over i skråning. Tilsvarende vil høyeste gesims til planlagt bebyggelse kunne komme 1 meter høyere enn laveste del av hagen til Årenesplataet 12. Den planlagte bebyggelsen vil likevel ikke rage over terrengnivå foran det som anses å være hovedfasaden til nevnte boliger. Det vil derfor være heia i vest som vil være begrensende for når kveldssola går ned for naboeiendommene.

6.11 Risiko og sårbarhet

Sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarhet er fylt ut, se vedlegg. Det er ikke registrert naturforhold eller andre ytre farer som utgjør en trussel i forhold til å bebygge området.

Innenfor planområdet er det en 10 meter høy skrent som inngår i areal foreslått til felles uteoppholds areal. Reguleringsbestemmelsene gir hjemmel til å sikre skrenten med gjerde i tilfellet dette vurderes å representere en fare.

Årenesveien 10

Byggeområde B3 ligger 5.5 meter fra felles grense med Årenesveien 10. Fasaden mot Årenesveien 10 kan bli 9,5 meter høy. Avstanden til planlagt bygg er mer enn halve byggets høyde. Avstandskravet i plan- og bygningslovens § 29-4 andre ledd er derved ivaretatt.

Toppen av muren mellom Årenesveien 10 og planområdet ligger helt i nord på cirka kote 33. Nivået på muren blir gradvis lavere mot syd. På det laveste helt i syd er nivået målt til kote 31.6. Planforslaget innebærer at muren blir forhøyet slik at den får konstant høyde fra sør til nord.

Årenesveien 12

Byggeområde B2 er planlagt 5.5 meter fra felles grense med Årenesveien 12. Avstanden til planlagt bygg er mer enn halve byggets høyde. Avstandskravet i plan- og bygningslovens § 29-4 andre ledd er derved ivaretatt.

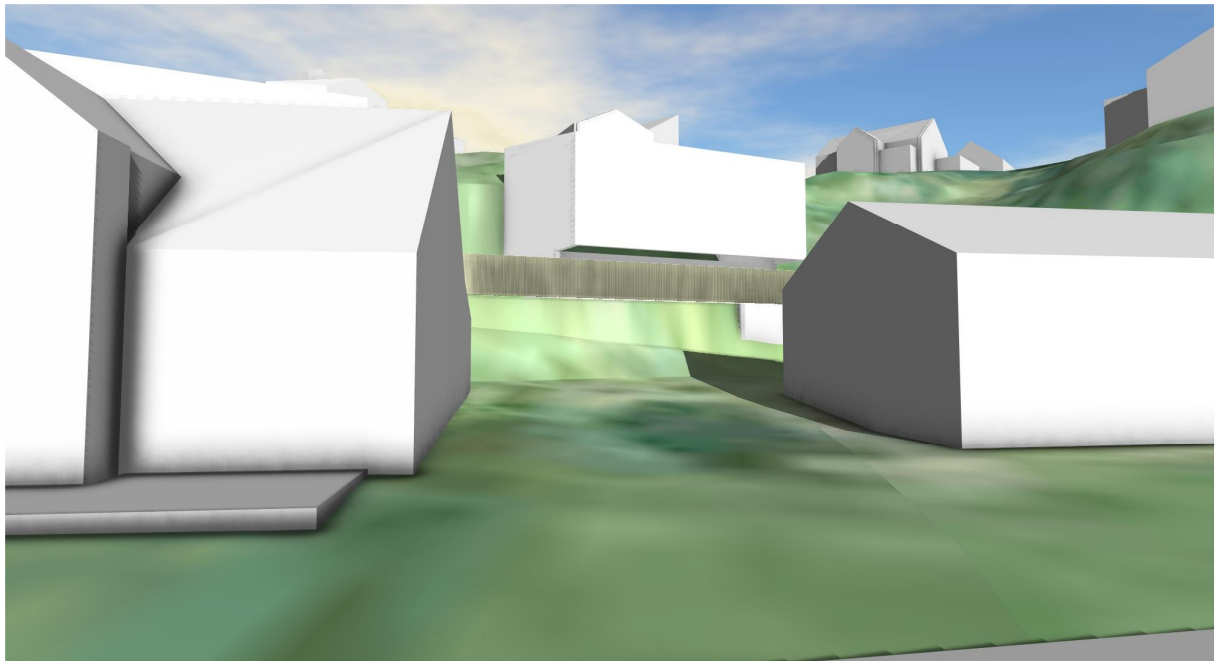


Fig. 14. Perspektiv mot øst sett fra posisjon mellom Årenesveien 10 og 12.

Årenesveien 7

Eier av Årenesveien 7 er hverken nabo eller gjenboer til planområdet. Etter plan- og bygningslovens § 12-8 andre ledd er eier derved ikke direkte berørt av planforslaget. Eksisterende bolig på Årenesveien 7 ligger 36 meter fra byggeområde B2 i planforslaget. Planforslaget vurderes derved ikke å utfordre forholdet til Årenesveien 7 i strid med plan- og bygningsloven.

Årenesveien 9

Eier av Årenesveien 9 kan vurderes som gjenboer til planområdet. Avstand mellom eksisterende bolig på eiendommen er 20 meter fra byggeområde B1 i planforslaget. Avkjørslene til Årenesveien 9 og planområdet vil bli liggende i nærheten til hverandre i krysset mellom Årenesveien og Årenesplatået. Krysset er imidlertid oversiktlig, fartsgrensen er 30 km/t og trafikkmengden vil være i samsvar med vegstandarden. Krav til trafikksikkerhet anses som ivaretatt jamfør punkt 6.5 i planbeskrivelsen.

Årenesveien 14

Eier av Årenesveien 14 er gjenboer til planområdet. Nærmeste bygg innenfor planområdet vil være eksisterende nettstasjon til Agder Energi Nett AS som ligger sju meter fra grensen til Årenesveien 14. Avstanden mellom grensen til Årenesveien 14 og byggeområde B1 er 10 meter. Det konstateres med dette at planforslaget er i henhold til plan- og bygningslovens § 29-4 andre ledd i forhold til Årenesveien 14.

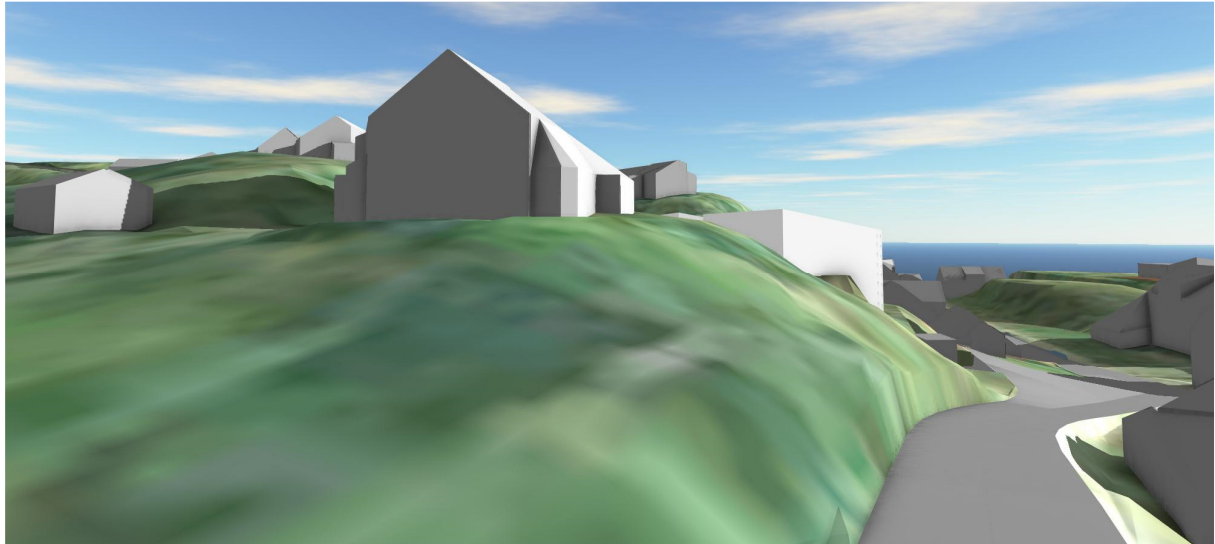


Fig. 15. Perspektiv mot sydvest sett fra veien til Årenesplatået (nr. 6 midt i bildet).

Årenesplatået 6

Eksisterende bolig på Årenesplatået 6 er lokalisert nordøst for planområdet. Ut fra kart konstateres det at boligen har hovedfasaden vendt mot vest. Det vil si at det ikke er direkte utsikt fra boligen over planlagt byggeområder i planforslaget. Flaten rundt boligen ligger på kote 43 og oppover. Det innebærer at planlagt bebyggelse innenfor planområdet kan bli en meter over dette nivået. Avstanden mellom byggeområde B1 og eiendomsgrensen til Årenesplatået 6 er fire meter. Dette betyr at krav til avstand og byggehøyde i plan- og bygningslovens § 29-4 andre avsnitt er ivaretatt.

Årenesplatået 12

Laveste punkt på eiendommen Årenesplatået 12 er i nordvest og ligger på kote 44. Maksimal høyde innenfor planlagt byggeområde innenfor planforslaget vil tangere dette nivået. Avstanden mellom byggeområde B2 og grensen til Årenesplatået 12 er 8 meter. Det betyr at krav til høyde og avstand i plan- og bygningslovens § 29-4 andre ledd er ivaretatt med god margin.

Årenesplatået 14

Maksimal høyde til planlagt bebyggelse er fire meter lavere enn laveste punkt til eiendommen Årenesplatået 14. Krav til høyde og avstand i plan- og bygningslovens § 29-4 andre ledd er ivaretatt med god margin.

Årenesplatået 16

Eiendommen ligger sydøst for planområdet. Maksimal høyde til planlagt bebyggelse er fem meter lavere enn laveste punkt til eiendommen. Planforslaget utfordrer ikke krav til avstand og høyde etter plan- og bygningslovens § 29-4 andre ledd.

Årenesplataet 18

Eiendommen har felles grense med planområdet i syd. Minste avstanden fra felles eiendomsgrense til byggeområde B3 er 13 meter. Avstanden fra eksisterende bolig til byggeområde B3 er 36 meter. Maksimal høyde til planlagt bebyggelse er fem meter lavere enn arealet rundt eksisterende bolig. Planforslaget utfordrer ikke krav etter plan- og bygningslovens § 29-4 andre ledd.

7 MERKNADER INNKOMMET I VARSLINGSFASEN

Melding om oppstart av planarbeidet ble annonser den 28. mars 2019. Under meldingsfasen kom det inn 10 merknader. I det følgende er merknadene kort referert og kommentert i forhold til planforslaget datert 20.09.2022.

Direktoratet for mineralforvaltning har i ekspedisjon av 4.4.2019 ingen merknader.

Forslagstillers kommentar: Tatt til orientering.

Vest-Agder fylkeskommune (np Agder fylkeskommune) melder i ekspedisjon av 10.4.2019 at deres interesse vil være knyttet til følgende:

1. Barn og unges interesser
2. Trafikksikkerhet
3. Alle faste parkeringsplasser skal kunne tilrettelegges for lading av el-bil.
4. Krav om rommelig sykkelparkering under tak.
5. Fylkeskonservator har ingen merknader.

Forslagsstillers kommentarer:

1. Tatt til følge. Kommunalteknisk norm for Flekkefjord kommune angående lekeplasser er lagt til grunn for planforslaget. Ungdomsrådet er varslet om oppstart av planarbeidet.
2. Tatt til følge. I planbeskrivelsen er det redegjort for at det er samsvar mellom vegstandard og trafikkmengde i henhold til Statens vegvesens håndbok n100.
3. Tatt til følge. Se bestemmelsenes § 3.
4. Tatt til følge. Se bestemmelsenes § 3.
5. Tatt til orientering.

Bane NOR ber i ekspedisjon av 10.4.2019 om at det legges en sikringsone over jernbanetunnel på 30 meter til hver av sidene til jernbanesporet med tilhørende bestemmelse.

Forslagsstillers kommentarer:

Tatt til følge. Hensynssone H190_1 er tegnet inn på plankartet med tilhørende bestemmelse § 10.

Agder Energi Nett AS gjør i e-post av 15.4.2019 oppmerksom på at de har både høy- og lavspent nett innenfor planområdet. Det må tas hensyn til bestående anlegg og anlegg som er nødvendig å etablere og drifte. Kostnader ved endringer som følge av planforslaget må påregnes dekket av tiltakshaver.

Forslagsstillers kommentarer:

Tas til følge. Det er tegnet inn faresone rundt eksisterende nettstasjon. Rækkefølgebestemmelse forutsetter avklaring med Agder Energi Nett AS før bygge- og anleggsstart.

Fylkesmannen i Agder fremhever følgende fem tema i sin ekspedisjon av 17.4.2019:

1. Barn og unge
2. ROS og klimatilpasning
3. Klima tilknyttet transport.
4. Andre tema som forutsettes redegjort for i planbeskrivelsen er: Folkehelse, støy, luftkvalitet, estetisk utforming/landskapstrekk, universell utforming og naturmangfoldsloven.

Forslagsstillers kommentarer:

1. På det tidspunkt planforslaget ble utarbeidet hadde ikke Flekkefjord kommune representant for barn og unge i planlegging. Ungdomsrådet i Flekkefjord har imidlertid fått melding om oppstart av planarbeidet. Krav til anleggelse av lekeplass som fremkommer i Kommunalteknisk norm for Flekkefjord kommune og kommunedelplan for bykjernen er lagt til grunn i planforslaget. Det vises til samme tema i planbeskrivelsen. Økt trafikk i området kan innebære økt risiko for trafikkskader. Vegstandard og trafikkmengde er imidlertid innenfor rammene for øvrige bolig-gater i henhold til Statens vegvesen sin håndbok n100.
2. Planområdet er innenfor et etablert boligområde. Området fremkommer ikke som aktsomhetsområde i forhold til skred eller flom. En steinblokk som står fritt på en fjellhulle forutsettes fjernet. Uten åpne vassdrag, med et begrenset nedslagsfelt og fravær av ustabile masser anses det ikke påkrevd med særlige tiltak i forhold til klimatilpasning.
3. Tatt til følge. Krav om parkering er i henhold til retningslinjer i Flekkefjord kommune. Bestemmelsene forutsetter mulighet for å etablere lademulighet på alle parkeringsplasser. Drangeid er det boligområdet i kommunen med best kollektivdekning. Gang- og sykkelveg til bykjernen innebærer et reelt alternativ til motorisert persontransport.
4. Tatt til følge. Det vises til de respektive overskriftene i planbeskrivelsen.

Jan Kristensen, eier av Årenesveien 14 ber i e-post av 4.10.2019 at det tas med tiltak som reduserer innsyn på eiendommen. Stiller gjerne på befaring.

Forslagsstillers kommentarer:

Tas ikke til følge. Se punkt 1 under kommentarene til brev fra 20 beboere i Årenesveien og på Årenesplatået. Det ligger en offentlig vei mellom eiendommen og planområdet. Eiendommen er per i dag skjermet med levegger mot kommunale vegger. Det er mer enn 12 meter mellom yttergrensen til planlagt byggeområde og

fritidseiendommen Årenesveien 14. Forholdet til Årenesveien 14 anses som ivaretatt i samsvar med forutsetninger i plan- og bygningsloven.

20 beboere i Årenesveien og på Årenesplatået har i felles brev av 24.4.2019 merknader til følgende fem tema:

1. Planlagt bebyggelse vil være til stor sjenanse for flere av naboene. Noen vil miste sin utsikt. Innsynet for andre vil bli ubehagelig. Bebyggelsen vil bli unaturlig og storbypreget. Trafikken i Årenesveien hvor to biler knapt kan passere vil øke dramatisk.
2. Høydeangivelse i beskrivelse og kartskisse samsvarer ikke. Etterlyser angitt mønehøyde.
3. En firemannsbolig og to tomannsboliger vil bli svært dominerende i området. Det vitner om at estetiske hensyn ikke er tatt.
4. En gammel mur forvitrer. Undersøkelser av grunnforhold og redegjørelse for konsekvenser av endrede grunnforhold ved bygging etterlyses. Det er et rikt dyreliv på tomta som burde være viktig for alle.
5. Eiendommen inngår i et område med status som utbygd boligområde i gjeldende kommunedelplan for sentrumsområdet. En utbygging med 7 nye boenheter harmonerer ikke med planstatus. Etterlyser planfaglige retningslinjer for størrelse, høyde, vindusplassering og takform.
6. Det hevdes at åtte boenheter på Årenesplatået 2 vil innebære en fordobling av trafikken i en allerede trafikkfarlig gate.

Forslagsstillers kommentarer:

1. Ikke tatt til følge. Den planlagte bebyggelsen vil ikke hindre solinnfall til noen av naboeiendommene. Krav til høyde og avstand i Plan- og bygningslovens § 29-4 andre ledd er ivaretatt. Videre er trafikksikkerheten også ivaretatt i henhold til Statens vegvesens håndbok N100.
2. Tatt til følge. Forslag til juridisk bindende høydeangivelser er angitt i reguleringsbestemmelsenes § 3.
3. Tatt delvis til følge. Planforslaget åpner for bygging av tre tomannsboliger. Estetikken i området bærer tydelig preg av byggestilen på det tidspunktet bebyggelsen ble oppført. Det er videre nylig oppført to nye boliger med flate tak i Årenesveien. Planforslaget åpner for bebyggelse med flate tak eller pulttak som er etterspurt i dag. Forholdet avstand til byggegrenser og høyde på planlagt bebyggelse er i henhold til krav i Plan- og bygningsloven.
4. De høyeste murene er nyoppført i enten armert betong eller løstein klasse 3. Styrken til øvrige murer må vurderes under prosjektering. De naturlige løsmassene på eiendommen består av hardpakket morenemasse som er stabil. Farepotensialet mot naboeiendommer vurderes med dette utgangspunktet ikke større enn at det kan elimineres samtidig med at ny kommunal og kommunale ledninger anlegges innenfor planområdet. Det er ikke registrert biologisk mangfold på eiendommen som utløser krav om restriksjoner for utnyttelsen av eiendommen.
5. Områder angitt som utbygde boligområder er ikke til hinder for fortetting. Dette underbygges ved en bestemmelse i gjeldende kommunedelplan hvor det tillates fradeling og bygging av en enebolig uten reguleringsplan. Fortetting er også i henhold til gjeldende Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014) og Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023. Kommunens overordnede planer er

ikke så detaljerte at det angis rammer for de nevnte temaene. Dette er rammer som fastsettes gjennom en detaljregulering.

6. Det er tallet 38 boliger som sokner til Årenesveien og Årenesplatået som naturlig bruker disse veiene som adkomstgater. Etablering av seks nye boenheter vil ikke føre til en dobling av trafikken. Økes antall boenheter til 44 vil dette være i samsvar med Statens vegvesen sin håndbok N100.

Karin og Reidar Frøsland, Årenesplatået 16, har i e-post av 25.4.2019 ikke noe imot at Årenesplatået bygges ut med eneboliger. Har følgende to innsigelser:

1. 2 vertikaldelte tomannsboliger og en firemannsbolig hører ikke naturlig inn i dette området som i dag består av 1,5-2 etasjers eneboliger.
2. De planlagte boligene vil ligge i utsiktsretningen fra stue og veranda slik at noe av dagens sjøutsikt mot Grisefjorden vil gå tapt.

Forslagsstillers kommentarer:

1. Tatt til følge. Planforslaget er redusert til tre tomannsboliger.
2. Ikke tatt til følge. Maksimal høyde til planlagt bebyggelse vil ligge minst 4 meter lavere enn laveste punkt på eiendommen Årenesplatået 16. Naboforholdet er ivaretatt i samsvar med plan- og bygningslovens § 29-4.

Astrid og Johnny Listøl, Årenesveien 7, er i brev av 25.4.2019 svært negativ til foreslåtte foretting. Brevet refereres i det følgende i fem punkter:

1. Planlagt bebyggelse vil bli svært dominerende og få direkte innsyn til deres eiendom.
2. Er uforstående til at avkjørsel til et kryss i kombinasjon med en sving og bratt bakke kan aksepteres av hensyn til trafikksikkerhet.
3. Konstaterer at det ikke er avsatt snuplass innenfor planområdet hvilket vil være særlig problematisk ved snørydding med traktor.
4. Er skeptisk til at det kun er avsatt 1,5 biloppstillingsplass per boenhet og at disse er lokalisert innerst i planområdet. Frykter gateparkering.
5. Årenesveien ligger på en myr. Vann og avløpsledninger i veien er konstatert å være i dårlig forfatning. Det fryktes at anleggstrafikk i byggefasen vil kjøre i sund ledningene i Årenesveien.

Forslagstillers kommentar:

1. Planlagt bebyggelsen innordner seg bakenforliggende terreng. Forholdet til omkringliggende eiendommer er ivaretatt i samsvar med plan- og bygningslovens § 29-4.
2. Tas ikke til følge. Avkjørsel vil ikke bli brattere enn 1:10 og frisikt planlegges etter norm.
3. Tatt til følge. Snuplass er tegnet inn og dimensjonert for lastebil.
4. Parkeringsnormen for Flekkefjord er tilfredsstillt med 1,5 biloppstillingsplasser per boenhet. Et eventuelt problem med gateparkering kan skiltes bort.
5. Flekkefjord kommune planlegger å oppgradere ledningene i Årenesveien.

Annelise og Roald Rom, Årenesveien 12, ber i brev av om at følgende punkter innarbeides i planen:

1. Når det gjelder veien inn til boligene, vil vi ha tett gjerde mellom veien og eiendommen vår, slik at vi ikke risikerer å få snø ned på eiendommen vår ved snøbrøyting. Vi ønsker gjerdet og veien trukket lengst mulig inn fra toppen av muren.
2. Vi ønsker også at veien blir asfaltert tidligst mulig slik at vi unngår støv fra trafikken inn til boligfeltet.
3. Adgangen til 2. etasje på garasjen vår må tilrettelegges på best mulig måte.
4. Ny plassering av drivhuset vårt må tilpasses planen.

Forslagsstillers kommentarer:

1. Tatt til følge. Krav om anleggelse av 0,9 meter høyt tett gjerde er tatt inn i bestemmelsene. Se reguleringsbestemmelsenes § 8.
2. Tatt til følge. Planforslaget forutsetter at adkomstveien asfalteres før første bolig tas i bruk. Se rekkefølgebestemmelse § 16.
3. Tatt til følge. Adgangen til garasjeloft vil ikke bli påvirket av utbyggingen.
4. Tatt delvis til følge. Drivhuset er hjemlet i bestemmelsens § 2, men konkret lokalisering er ikke vist i plankartet.

8 VEDLEGG:

1. Plankart
2. Reguleringsbestemmelser
3. ROS-skjema