

# PLANBESKRIVELSE

27.04.2022



Flekkefjord Kommune

**Planendring Søyland – Storeheia gnr. 68, bnr. 99 m.fl.**

Nasjonal plan-ID: 4207\_201201

Fagkyndig: Arkit Arealplan AS og Dalane Byggsøk AS

Forslagsstiller: Eger Bygg AS og FØ-Utvikling AS



## **1 SAMMENDRAG**

Sammendrag av administrasjonen i Flekkefjord kommune.

## INNHold

1 SAMMENDRAG	2
2 BAKGRUNN	5
2.1 Hensikt med planarbeidet	5
2.2 Nøkkelopplysninger	5
2.3 Tidligere vedtak i saken	6
3 PLANPROSESSEN	8
3.1 Planprosess, medvirkning	8
4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	9
4.1 Overordnede planer	9
4.1.1 Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)	9
4.1.2 Barn og unges interesser i planleggingen (1995) Rundskriv T-2/08	9
4.1.3 T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging	10
4.1.4 Regionplan Lister 2030	11
4.2 Kommuneplanen	12
4.2.1 Kommuneplanens samfunnsdel	12
4.2.2 Kommuneplanens arealdel	12
4.3 Temaplaner	13
4.3.1 Renovasjonsnorm 2016	13
4.4 Reguleringsplaner	14
4.4.1 Søyland - Tjørsvåg	14
4.4.2 Søyland felt H, Søyland skole	15
4.4.3 Del av Søyland – Tjørsvåg, Storeheia sør	15
5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET - EKSISTERENDE FORHOLD	17
5.1 Beliggenhet	17
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	17
5.3 Stedets karakter, estetikk og landskap	18
5.4 Kulturminner og kulturmiljø	20
5.5 Naturverdier	20
5.6 Rekreasjonsverdi og rekreasjonsbruk	20
5.7 Skole og barnehage	20
5.8 Barn og unges interesser	20
5.9 Veg og trafikkforhold	20
5.10 Universell utforming	21
5.11 Vannforsyning og avløp	21
5.12 Energi	21
5.13 Støy	21
5.14 Risiko- og sårbarhetsanalyse	22
6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	24

## Planbeskrivelse

6.1	Planlagt arealbruk	24
6.1.1	Reguleringsformål	25
6.2	Bruk av området	25
6.3	Bebyggelsens plassering og utforming	26
6.4	Boligmiljø og bokvalitet	27
6.5	Parkering	27
6.6	Tilknytning til infrastruktur	27
6.7	Trafikkløsning	28
6.8	Planlagte offentlige anlegg	28
6.9	Universell utforming	28
6.10	Uteoppholdsarealer	28
6.11	Kulturminner og kulturmiljø	28
6.12	Plan for vannforsynings og avløpsnett	28
6.13	Renovasjon	28
6.14	Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	29
6.15	Rekkefølgebestemmelser	29
7	KONSEKVENsutredning	29
8	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	30
8.1	Virkninger i forhold til overordnede planer	30
8.2	Stedets karakter, estetikk og landskap	31
8.3	Uteområder	31
8.4	Trafikkforhold	31
8.5	Barn og unges interesser	31
8.6	Sosial Infrastruktur	31
8.7	Universell utforming	32
8.8	Energibehov	32
8.9	ROS	32
8.10	Økonomiske konsekvenser for kommunen	32
8.11	Interessekonflikter	32
8.11.1	Boligform: Enebolig og tomannsbolig / Flermannsbolig	32
8.12	Avveining av virkninger	32
9	INNKOMMNE INNSPILL	33
10	AVSLUTTENDE KOMMENTAR	34

## 2 BAKGRUNN

Gjeldene reguleringsplan tilrettelegger for en utbygging som dessverre ikke har latt seg realisere. Dermed ønsker man å gjøre noen grep for å bedre svare til hva markedet etterspør. Det ble på tampen av 2021 besluttet at man ønsket å sette i gang en planprosess med sikte på å endre deler av reguleringsplanen for «Søyland – Storeheia gnr. 68, bnr. 99 m.fl.». Området man ønsket å endre er tidligere endret med en mindre endring i 2020. I planinitiativet tok man for seg et mindre hjørne av dette området, men senere har kommunen i oppstartsmøte og i videre dialog spilt inn at endringen burde omfatte hele planområdet. Dermed er dette innarbeidet i planforslaget, og man har utarbeidet plankart og reguleringsbestemmelser som gjelder for hele planområdet.

Underveis i utarbeidelsen av planmaterialet fattet grunneier av de resterende delene av planområdet interesse i å endre resten av planen i en tilsvarende retning som det som var intensjonen med det avgrensede området i planinitiativet. I disse områdene hadde man ikke regulert like detaljert plassering av bebyggelse og interne adkomstveger, men det er regulert byggegrenser i disse områdene som legger føringer for type bebyggelse i området.

### 2.1 Hensikt med planarbeidet

Planarbeidets hensikt er å regulere planområdet med 11 byggeområder med boligbebyggelse og 2 eksisterende områder med boligbebyggelse – frittliggende boligbebyggelse. Endringen omfatter de 11 byggeområdene med boligbebyggelse, og har til hensikt å skape mer fleksibilitet for utbygger ved at man tilrettelegger for litt flere boligformer enn i dag. I tillegg vil området fremdeles kunne bygges slik gjeldene plan tilrettelegger for. Byggeområdene skal utbygges konsentrert med eneboliger, tomannsboliger og/eller flermannsboliger. Til sammen reguleres området for 62-78 boenheter, i motsetning til 78 boenheter som området er regulert for i gjeldene plan. Planen skal tilrettelegge for at eiendommene fradeles ytterligere i byggesak.

### 2.2 Nøkkelopplysninger

#### Forslagsstiller 1

Eger bygg AS, v/Terje Midbrød

**Adresse:** Bøckmanns gate 18, 4370 Egersund

**Tlf.:** 40 40 81 60

**E-post:** [terje@egerbygg.no](mailto:terje@egerbygg.no)

**Org.nr.:** 914 128 765

#### Forslagsstiller 2

FØ-Utvikling AS, v/Frank Tommy Strømliand

**Adresse:** Sundegaten 59E, 4405 Flekkefjord

**Tlf.:** 90 75 31 20

**E-post:** [bolig@soylandslia.no](mailto:bolig@soylandslia.no)

**Org.nr.:** 895 986 062

#### Fagkyndig

Arkit Arealplan AS og Dalane byggsøk AS, v/ Vebjørn Solli

**Adresse:** Holamoen 3, 4460 Moi

**Tlf.:** 51 40 50 16

**E-post:** [vms@arkit.no](mailto:vms@arkit.no)

**Org.nr.:** 926 954 334

**Kommune:** Flekkefjord

**Tettsted:** Søyland

**Gårds- og bruksnummer:** 68/99

**Sentrale grunneiere:** Eger bygg AS, FØ-utvikling AS og grunneiere av eksisterende boligeiendommer

**Planens hovedformål:** Boligbebyggelse

**Planområdets størrelse:** 41.37 daa

**Grad av utnytting:** Maks BYA.

**Antall boenheter:** Endringsforslag: 14-20 enheter. Gjeldene plan: 20 enheter

**Varsel om innsigelse:** Nei

**Konsekvensutredning:** Nei

**Kunngjort oppstart:** 27.04.2022

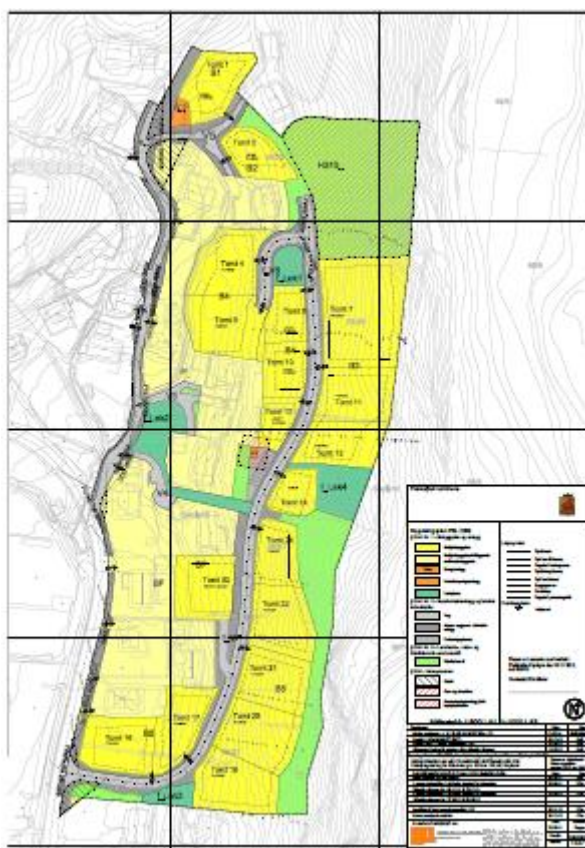
**Problemstillinger:** Tilrettelegge for ny boligform i planområdet

## 2.3 Tidligere vedtak i saken

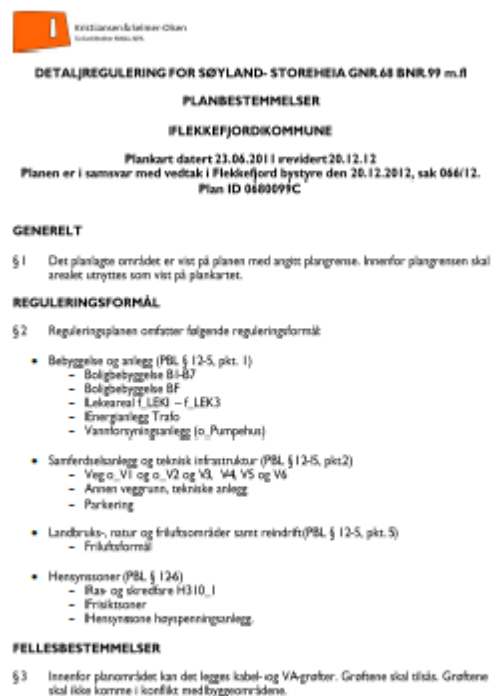
Området ble først regulert til boligbebyggelse i reguleringsplanen «Søyland – Tjørsvåg» vedtatt 19.09.1974.

Planområdet er også planlagt og regulert for boliger i kommunedelplan for sentrumsområde. Denne planen ble vedtatt 09.09.1999

Senere ble området detaljregulert i «Detaljregulering for Søyland - Storeheia gnr. 68, bnr. 99 m.fl.». Denne reguleringsplanen ble vedtatt av Flekkefjord bystyre i sak 066/12 den 20.12.2012, og senere revidert 13.02.2014. Utgått plankart og utgåtte reguleringsbestemmelser for denne versjonen av planen er vedlagt planbeskrivelsen (se **Vedlegg 3.1** og **3.2**).

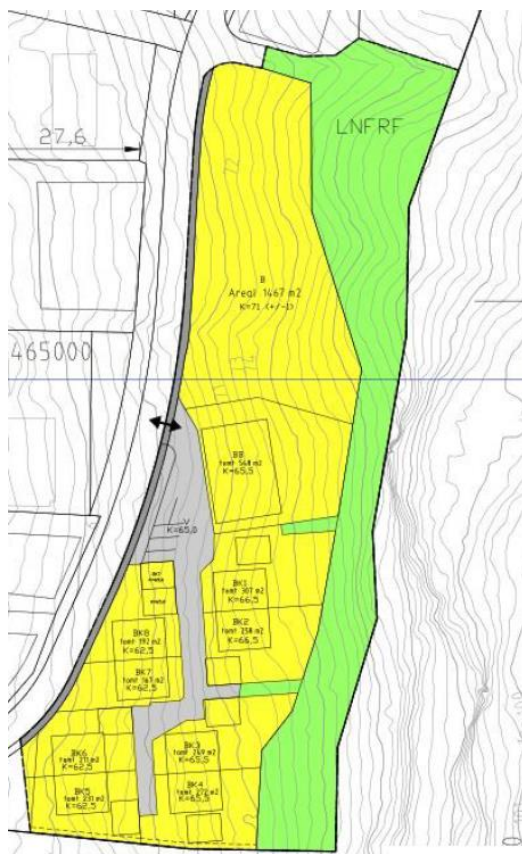


**Figur 2:** Utgått plankart, revidert 13.02.2014.



**Figur 1:** Utgåtte reguleringsbestemmelser, revidert 20.12.2012.

Hele reguleringsplanen «Detaljregulering for Søyland – Storeheia gnr. 68, bnr. 99 m.fl.» ble deretter endret med en mindre endring, administrativt vedtatt 18.05.2020. Dette ble da gjeldene reguleringsplan for hele planområdet. Planbeskrivelsen til dette endringsforslaget, gjeldene reguleringsbestemmelser og et utsnitt fra gjeldene plankart er vedlagt planbeskrivelsen (se **Vedlegg 3.3, 3.4 og 3.5**). Det viser seg at denne vedtatte endringen ikke fremkommer i kommunens innsynsløsning for reguleringsplaner. Ut fra det som ligger her fremstår reguleringsplanen fra 2012 som gjeldene reguleringsplan for området, men dette stemmer ikke.



**Figur 4:** Utsnitt av gjeldene plankart iht. mindre endring 2020.



Grønnvådalen 2  
4432 HØRAGLUND  
post@dwl.no  
Org.nr. 967 154 657

### DETALJREGULERING FOR SØYLAND- STOREHEIA GNR 68 BNR 99 m.fl. PLANBESTEMMELSER

FLEKKEFJORD KOMMUNE

Plankart datert 13.01.2020

Planen er i samsvar med vedtak i Flekkefjord Bystyre den 26.12.2012, sak 066/12

PlanID 068099C

Oppdatert iht mindre endring vedtak 18. mai 2020

#### GENERELT

§ 1 Planområdet er vist på planen med angitt plangrense. Innenfor plangrensen skal areal utnyttes som vist på plankartet.

#### REGULERINGSFORMÅL

§ 2 Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, pkt. 1)
  - Boligbebyggelse B1-B7
  - Boligbebyggelse B8
  - Løskarell T\_LEK1 - T\_LEK3
  - Ervervsanlegg Traf
  - Vannforsyningsanlegg (o\_Pumpehus)
- Sertifikasjonsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt.2)
  - Veg o\_V1 og o\_V2 og V3 og V4
  - Annen veggrunn, tekniske anlegg
  - Parkering
- Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrett (PBL § 12-5, pkt. 5)
  - Friluftformål
- Høyryseanlegg (PBL § 12-5)
  - Ras- og skredfare H210\_1
  - Fjellskarner
  - Høyryseanlegg høyryseanlegg

#### FELLESBESTEMMELSER

§ 3 Innenfor planområdet kan det legges kabel- og VA-grafer. Graferne skal stiks. Graferne skal ikke komme i konflikt med byggemålene

06/16

44/1

**Figur 3:** Gjeldene reguleringsbestemmelser iht. mindre endring 2020.

### 3 PLANPROSESSEN

#### 3.1 Planprosess, medvirkning

Planprosessen ble igangsatt ved at utbygger ytret et ønske om å gjøre en planendring i deler av planområdet. Det ble derfor utarbeidet et planinitiativ (se **Vedlegg 3.6**) for å belyse ønskede endringer og eventuelle problemstillinger knyttet til endringene. Planinitiativet ble oversendt kommunen 11.01.2022, der man samtidig ba om å få et oppstartsmøte med kommunen.

Det ble avholdt oppstartsmøte med to representanter fra plankonsulene, to representanter fra forslagsstillerne og to representanter fra planavdelingen i Flekkefjord kommune den 04.02.2022. Referat fra oppstartsmøte er vedlagt planbeskrivelsen (se **Vedlegg 3.7**).

I planinitiativet anså man det som en mulighet at reguleringsendringen kan vurderes å gjennomføres som «endring etter enklere prosess». I oppstartsmøtet vurderte kommunen at vilkårene for å gjøre en «endring etter enklere prosess» er oppfylt. Bakgrunnen for denne vurderingen er at kommunen i henhold til **pbl. § 12-14 andre og tredje ledd** mener endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går ut over hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Det planlegges derfor for at planprosessen fortsetter slik «endring etter enklere prosess» tilrettelegger for. Dette innebærer at planprosessen kun omfatter en samlet varslings- og høringsrunde. I tillegg er det kun utvalg for samfunn som skal fatte vedtak om endringen, siden bystyret har delegert denne myndigheten til utvalget. I henhold til Flekkefjord kommunes delegeringsreglement kan utvalget godkjenne mindre endringer av reguleringsplaner etter §12-14.

Når plan- og varslingsmaterialet var ferdig utarbeidet ble det oversendt kommunen for en liten gjennomgang og godkjenning. Planforslaget sendes ut på samlet varslings- og høringsperiode på 3 uker. Deretter gjennomgår og bearbeider man eventuelle merknader før man sender inn planmateriale en siste gang til planavdelingen som klargjør saken til politisk behandling.

Alle berørte grunneiere, naboer, gjenboere og relevante høringsinstanser varsles når planen er på høring. Kommunen foretar varslingen av de berørte partene.



## 4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

### 4.1 Overordnede planer

#### 4.1.1 Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging er fastsatt ved kongelig resolusjon av 26.09.2014.

Målet med retningslinjene er gjengitt i sin helhet under:

*Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.*

*Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.*

*Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene.*

#### 4.1.2 Barn og unges interesser i planleggingen (1995) Rundskriv T-2/08

Rundskriv T-2/08 er utgitt av miljøverndepartementet 12.06.2008. Dette er rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging. Her nevnes nasjonale mål for barn og unges oppvekstmiljø. Disse mål er gjengitt under.

*Viktige nasjonale mål er å:*

- a. Sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov.*
- b. Ivareta det offentlige ansvar for å sikre barn og unge de tilbud og muligheter som samlet kan gi den enkelte utfordringer og en meningsfylt oppvekst uansett bosted, sosial og kulturell bakgrunn.*

Videre er det i kapittel 1.5 angitt krav til fysisk utforming. Dette vurderes å være relevant ved regulering av et boligområde.

- a. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.*
- b. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:*
  - er store nok og egner seg for lek og opphold*
  - gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider*
  - kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.*

- c. Kommunene skal avsette tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehager.
- d. Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.

#### 4.1.3 T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging

Retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging er utgitt av Klima- og miljødepartementet og trådte i kraft 11. juni 2021.

Retningslinjene angir grenseverdier for ulike formål i kapittel 2. Tabell 2 i kapittel 2.2 i retningslinjene brukes for å utarbeide støyfaglig utredning i reguleringsplaner. Ved utbygging av et nytt boligområde skal grenseverdiene i tabell 2 legges til grunn.

**Tabell 2: Anbefalte støygrenser ved planlegging av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, helsebygg, fritidsboliger, skoler og barnehager. Alle grenseverdier gjelder innfallende lydtryknivå. Forutsetninger for beregning av grenseverdiene er gitt i veiledning til retningslinjen.**

Støykilde	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 - 07	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal dag og kveld, kl. 07 - 23	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal lørdager	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal søn-/helligdag
Veg	$L_{den} \leq 55$ dB	$L_{SAF} \leq 70$ dB			
Bane	$L_{den} \leq 58$ dB	$L_{SAF} \leq 75$ dB			
Luftfart	$L_{den} \leq 52$ dB	$L_{SAS} \leq 80$ dB			
Industri med helkontinuerlig drift	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB	$L_{night} \leq 45$ dB $L_{AFmax} \leq 60$ dB			
Øvrig industri,	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB og Levening $\leq 50$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB og Levening $\leq 45$ dB	$L_{night} \leq 45$ dB $L_{AFmax} \leq 60$ dB		Uten impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 45$ dB	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 45$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 40$ dB
Havner og terminaler	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB	$L_{night} \leq 45$ dB, $L_{AFmax} \leq 60$ dB			
Motorsport	$L_{den} \leq 45$ dB	Aktivitet bør ikke foregå	$L_{SAF} \leq 60$ dB		
Skytebaner	$L_{den} \leq 35$ dB	Aktivitet bør ikke foregå.	$L_{AFmax} \leq 65$ dB		
Vindturbiner	$L_{den} \leq 45$ dB				
Nærmiljøanlegg	$L_{AFmax} \leq 60$ dB				

**Figur 5:** Tabell 2 i T-1442 - Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.

#### 4.1.4 Regionplan Lister 2030

Regionplan lister 2030 ble vedtatt av Agder fylkesting 16. februar 2021. Det er et felles styringsdokument for de seks lister-kommunene, deriblant Flekkefjord kommune. Planen har 4 satsningsområder med tilhørende delmål som man ønsker å arbeide kontinuerlig med frem mot 2030:



Figur 6: Regionplan Lister 2030.

##### **Attraktive og livskraftig byer, tettsteder, og distrikter. Kultur:**

- *Etablerte by-, bygdesentra og grender er styrket og bidrar til å redusere levekårsforskjeller.*
- *Regionens rike natur- og kulturressurser utvikles og brukes på en bærekraftig måte gjennom hele året.*
- *Sunne inkluderende utemiljø og turstier er tilrettelagt for alle.*
- *Lister er en synlig utadrettet region, som er attraktiv for besetting, besøk og bedriftsetablering.*
- *Kultur, kunst og fritidstilbudet i regionen er styrket.*

##### **Verdiskaping, bærekraft og likestilling:**

- *Lister har en variert og bærekraftig næringsstruktur med nye etableringer i privat og offentlig sektor.*
- *Regionen og arbeidslivet er inkluderende, mangfoldig og likestilt.*
- *Lister har fortsatt et sterkt interkommunalt samarbeid.*
- *Regionen har tatt en sterk posisjon i det grønne skiftet og preges i høy grad av sirkulærøkonomi.*
- *Lister har bidratt til å styrke Agder som en allsidig reiselivsregion.*

##### **Transport, kommunikasjon og samfunnssikkerhet:**

- *Bolig- og næringsområder, spredt bebyggelse, og nye fleksible mobilitetsløsninger er lokalisert og utformet slik at de bidrar til å redusere transportbehovet og fremme økt bruk av kollektivtransport, sykkel og gange.*
- *Det er etablert miljøvennlige, effektive, sikre og universelt utformede mobilitetsløsninger.*
- *Alle togstasjonene i regionen er opprettholdt, og bruk av jernbanen for personer og gods har økt.*
- *Nødvendig infrastruktur for et lavutslippssamfunn er bygd ut.*
- *Det er etablert en infrastruktur for transport og kommunikasjon som er robust, har god kapasitet og er tilpasset klimaendringer og ekstremisituasjoner.*

##### **Utdanning, kompetanse og tjenesteinnovasjon:**

- *Listerregionen har tilgang til den kompetansen som arbeidslivet har behov for. Yrkesfaglige utdanninger er viktige i listerregionen. Innvandreres kompetanse tas i bruk.*
- *Andelen av befolkningen med universitets- og høgskoleutdanning er den samme som i Agder som helhet, og forskjellen i utdanningsnivå og -valg mellom kvinner og menn minker år for år.*

## Planbeskrivelse

- *Andelen barn og ungdom som har behov for spesialpedagogisk hjelp og spesialundervisning er lavere enn i 2020.*
- *Lister har minskende sosial ulikhet i helse og økende skår på målinger for livsmestring og folkehelse.*
- *Regionen løser tradisjonelle oppgaver på nye og ressurseffektive måter. Tjenestene oppleves som gode og individuelt tilpasset.*

## 4.2 Kommuneplanen

### 4.2.1 Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel 2014-2025, Innovasjonskommunen Flekkefjord, ble vedtatt av Flekkefjord Bystyre 26.04.2014. Planen har følgende overordnede mål:

*Vi skal være en attraktiv kommune for bosetting og næringsliv, slik at vi når 10000 innbyggere i 2025. Vi skal utvikle vår rolle som regionsenter for omkringliggende kommuner.*

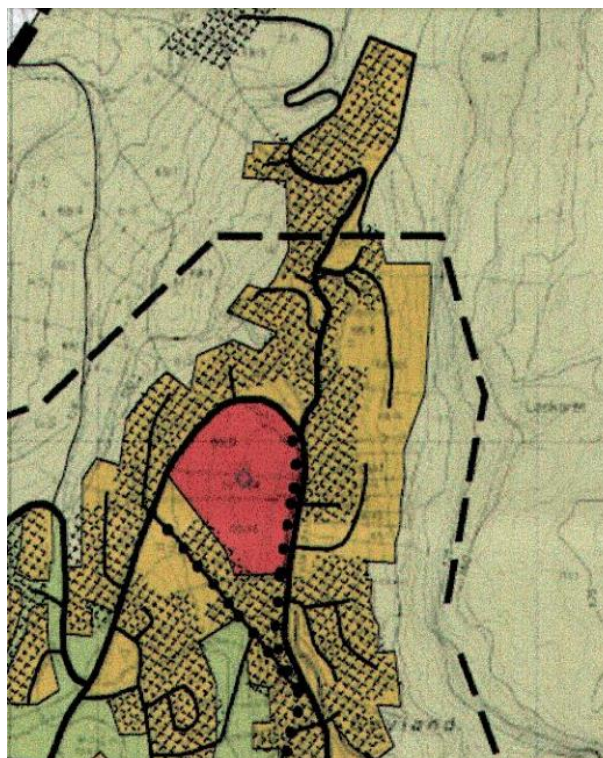
*Flekkefjord kommunen har en rolle å spille både i Lister og i Agder, og må videreutvikle sine mange fortrinn og muligheter på en måte som både er til gagn for kommunens egne innbyggere og for hele regionens innbyggere.*

### 4.2.2 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel er delt opp i Flekkefjord delt opp i flere kommunedelplaner. For det aktuelle planområdet i Søyland gjelder kommunedelplan for sentrumsområdet. Denne kommunedelplanen ble vedtatt 09.09.1999. Planen er ikke i samsvar med nåværende plan- og bygningslov og i den anledning har bystyret 09.12.2021 vedtatt et planprogram for kommunedelplan for sentrumsområdet 2023-2033. Inntil arbeidet med denne planen er utført så vil kommunedelplanen fra 1999 gjelde, og her er planområdet regulert til boliger. I plankartet er angis følgende relevante bestemmelse:

1. *Utfyllende bestemmelser i tilknytning til byggeområdene*

*Fradeling og utbygging kan bare skje etter reguleringsplan. Kravet om plan gjelder ikke fradeling av enkelttomter og oppføring av enkelthus.*



**Figur 7:** Utsnitt fra kommunedelplan for sentrumsområdet av det aktuelle planområdet.

### 4.3 Temaplaner

#### 4.3.1 Renovasjonsnorm 2016

Renovasjonsnorm 2016 er en lokal renovasjonsnorm for IRS kommunene Flekkefjord, Kvinesdal, Lund og Sirdal. Normen angir plankrav, krav til utforming av kjøreveg og krav ved etablering av samle plass. I tillegg inneholder normen en del anbefalinger.

#### Krav til kjøreveg:

*Ut fra dette har IRS definert følgende krav til nye utbyggingsområder:*

*Minste tillatte akseltrykk: 12,0 tonn*

*Max stigning: 10,0 %*

*Minste vegbredde: 5,0 m*

*Kurvatur/sving: 4,5 m/9,0 m diameter (inner/ytterkurve)*

*Minste overheng/høyde 3,5 m*

*Snuplass minst 10,0 m fra vegkant, totalt 15,0 m.*

*Snuhammer skal ha 4,5 m bredde*

*Se ellers vegnormalene fra Statens Vegvesen*

#### Plankrav:

*Vegstandarden må være god nok til at vegen kan kjøres hele året, ref. pkt. foran. Dersom vegen ikke kan, eller skal kjøres, må det stilles krav om at abonnentene som berøres har rett til å plassere egne- eller felles beholdere ved kjørbær veg. Dersom det legges opp til renovering fra felles samle plass (beholdere på hjul eller nedgravde containere) må det settes av et tilstrekkelig areal til formålet ref. pkt. nedenfor.*

#### Krav ved etablering av samle plass:

##### Generelle krav

- Samle plassen må plasseres nærmest mulig veg, og maks 5 meter fra denne.
- Samle plassen må plasseres i samme høyde som kjøreveg og på et plant underlag.
- Gangavstand fra inngangsdør til samle plassen bør ikke være mer enn 75 meter og ikke overstige 100 meter.
- For å forhindre lukt bør minste avstand til vindu, luftekanal, ute plass osv. være 5 meter.
- For å redusere spredningsfare ved eventuell. brann bør minste avstand fra ulåst samle plass til brennbar yttervegg være 3 meter.
- Samle plassen bør ha sluk og tilgang til vann for rengjøring.

##### Samle plass med nedgravde avfallsløsninger

- Ordningen tillates bare etablert for husholdninger i tettere bebyggelse der boenhetene er organisert som borettslag eller sameier og der det er flere enn 20 brukere. Unntaksvis kan IRS, der det vurderes formålstjenlig eller der ordningen er ønsket av brukerne, etablere slike ordninger selv om boformen ikke er borettslag eller sameie. Investeringskostnader vil da faktureres brukerne i løpet av anleggets levetid og kommer i tillegg til ordinært renovasjonsgebyr.
- En «standard samle plass» (4 x 5m<sup>3</sup> containere) passer for 20-60 brukere. Dersom det planlegges mer enn 60 boenheter må det normalt planlegges to samle plasser. En mindre bod for farlig avfall, sekker, poser, plastgjenvinning osv. kan også være aktuell å pålegge utbygger å bygge.
- Da det er avgjørende for logistikken i forbindelse med tømningen, må det benyttes samme type utstyr som IRS Miljø IKS bruker. Slikt utstyr kan leveres direkte fra leverandør til utbygger, eller utstyret kan leveres gjennom IRS Miljø.

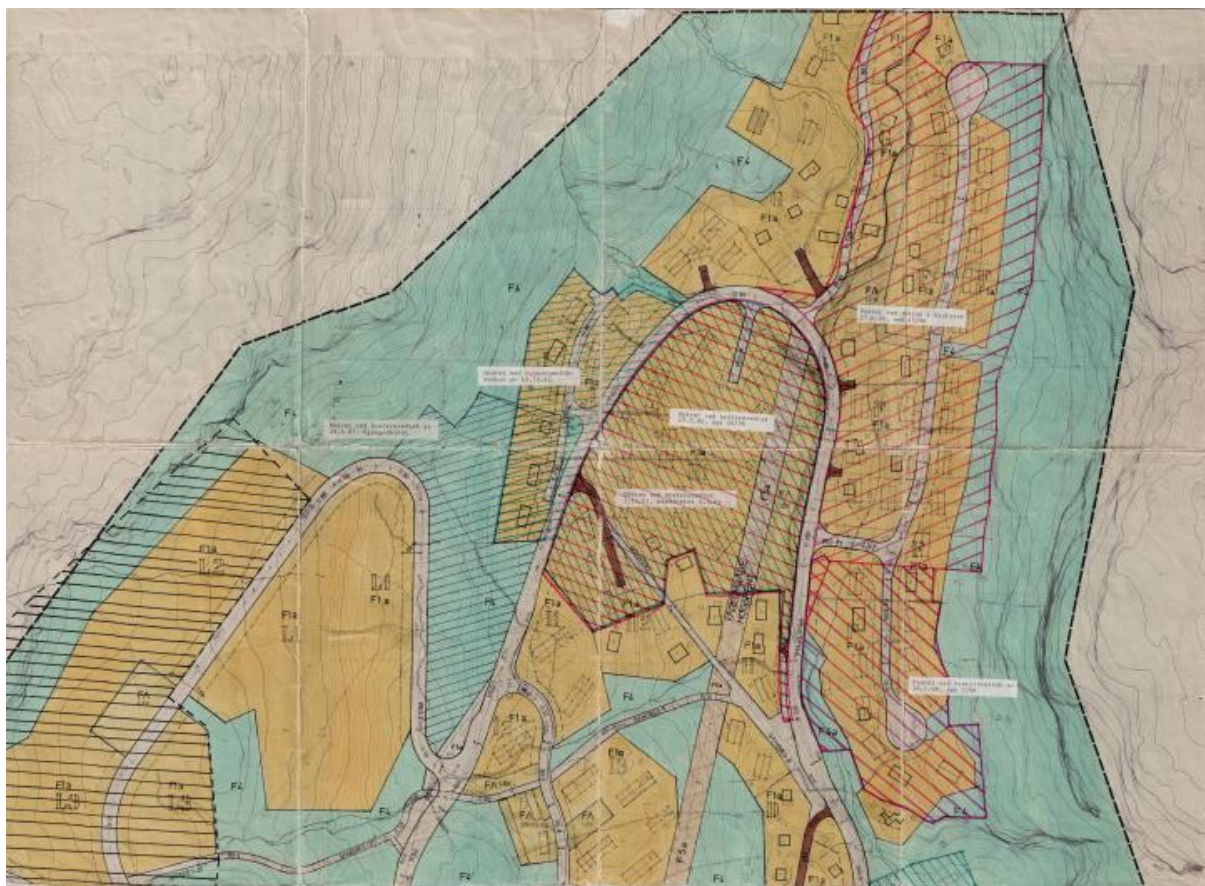
## Planbeskrivelse

- Anlegget bekostes og etableres av utbygger, borettslag eller sameie og overtas av IRS etter ferdigstillelse.
- Borettslag eller sameie er ansvarlig for eventuell re- eller nyinvestering.
- Dersom utbygger ikke har besluttet type/fabrikat må det settes av 20m<sup>2</sup> i regulerings/bebyggelsesplan. I tillegg settes av en «sone» på 2 meter mot bygninger, parkeringsplass, snuplass for renovasjonsbil, osv. ref. neste punkt.
- Containerne må ikke kunne skade nærliggende bygg, parkerte biler osv. ved tømning. Minste avstand til slikt må være 2 meter i alle retninger.
- Fri arbeidshøyde for kran må være minst 9 meter.
- Samleplassen må anlegges slik at overvann fra tilstøtende områder ledes bort. Likeså må containerens topp(plate) være hevet over terrenget rundt slik at vann dreneres bort fra containerne.

#### 4.4 Reguleringsplaner

##### 4.4.1 Søyland - Tjørsvåg

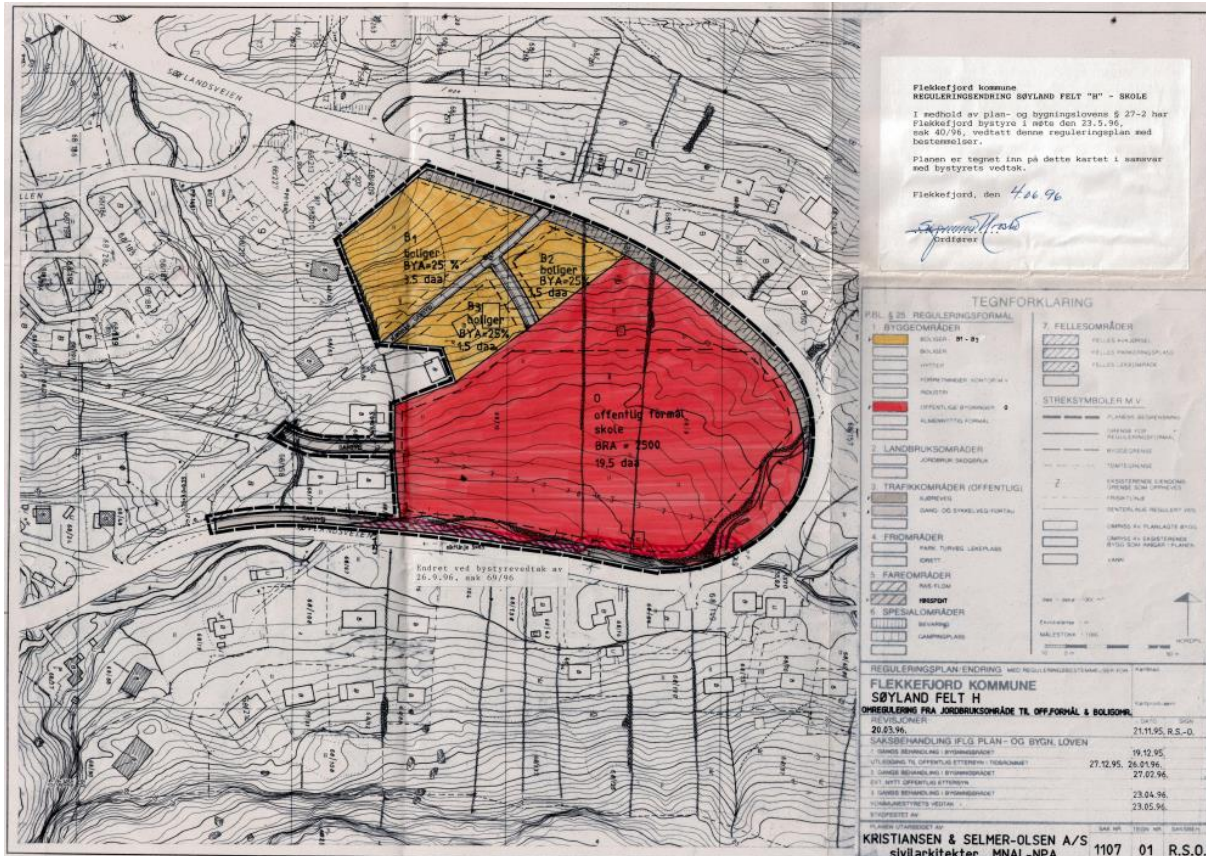
Reguleringsplanen «Søyland – Tjørsvåg» er en eldre reguleringsplan vedtatt 19.09.1974. Dette er en stor reguleringsplan for hele Søylands-området som regulerer området for boliger. Senere har planområdet gjennom 1980-, 1990-tallet og i 2012 blitt delvis omregulert i andre reguleringsplaner. Flekkene som har blitt stående igjen omfattes fortsatt av reguleringsplanen «Søyland – Tjørsvåg». Reguleringsplanen grenser mot «Søyland – Storeheia gnr. 68, bnr. 99 m.fl.».



**Figur 8:** Utsnitt fra plankart til reguleringsplanen "Søyland - Tjørsvåg". Områdene som senere er omregulert og som planen ikke lenger gjelder for er fargelagt med rød skravur.

#### 4.4.2 Søyland felt H, Søyland skole

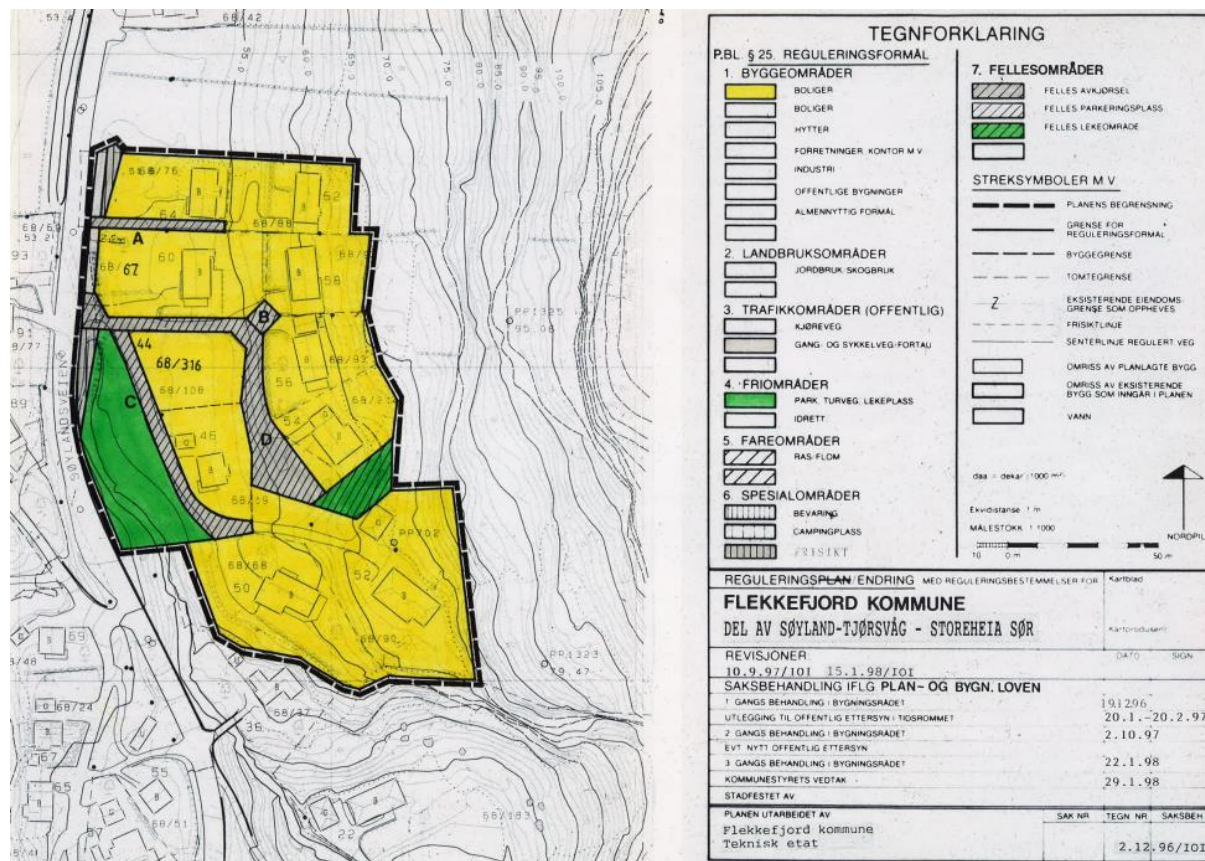
Reguleringsplanen «Søyland felt H, Søyland skole» er en eldre reguleringsplan vedtatt 23.05.1996. Planen var tidligere omfattet av «Søyland – Tjørsvåg» og var regulert til boligbebyggelse. I denne reguleringsplanen er det regulert et offentlig formål med skole. I tillegg er et mindre område regulert til boliger. Planområdet er i dag utbygd og reguleringsplanen grenser mot «Søyland - Storeheia gnr. 68, bnr. 99 m.fl.».



Figur 9: Plankart for «Søyland felt H, Søyland skole».

#### 4.4.3 Del av Søyland – Tjørsvåg, Storeheia sør

Reguleringsplanen «Del av Søyland – Tjørsvåg, Storeheia sør» er en eldre reguleringsplan vedtatt 29.01.1998. Planområdet har boligbebyggelse som hovedformål. Planområdet er i dag utbygd og grenser til planforslagets planområde i sør.



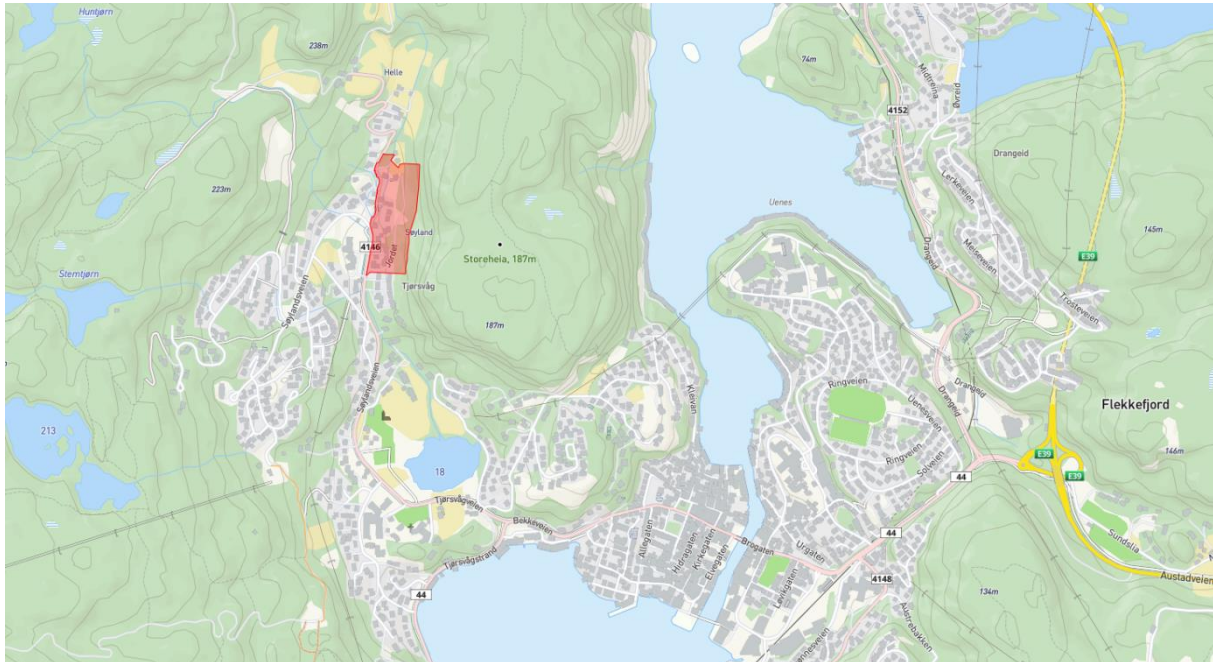
Figur 10: Plankart for "Del av Søyland - Tjørsvåg, Storeheia sør".



## 5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET - EKSISTERENDE FORHOLD

### 5.1 Beliggenhet

Planområdet «Planendring Søyland – Storeheia gnr. 68, bnr. 99 m.fl.» er lokalisert ved det eksisterende boligområdet, kalt Søyland i Flekkefjord kommune. Søyland er et boligområde i Flekkefjord by og er under 2 km fra sentrum. Like øst for planområdet ligger Storeheia et ubebygget landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF-område).



Figur 11: Planområdets beliggenhet.

### 5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Hele planområdet er i dag primært regulert til boligbebyggelse og arealformål i tilknytning til dette, men store deler av arealene benyttes for øyeblikket ikke til det som det er regulert til. Årsaken til dette er at den planlagte utbyggingen av området ikke har latt seg realisere enda. Områdene BF, B11, o\_EA, o\_VF, f\_RA, f\_LEK2, f\_LEK3, o\_V2, f\_V3 – f\_V5 og en liten del av o\_V1 er etablert og er i bruk i henhold til gjeldene reguleringsplan.

Planområdet er berørt av forskjellig byggeaktivitet i forbindelsene med etableringen av det planlagte boligfeltet. Adkomstvegen er delvis opparbeidet et stykke opp i planområdet og noen byggeområder er delvis utgravd, sprengt og utfyllt, men mye av planområdets planlagte opparbeidelse gjenstår. Områdene benyttes til mellomlagring av masser som skal benyttes ved utbyggingen av området.

De omkringliggende områdene er eksisterende boliger, skole og LNF-områder. Alt den omkringliggende bebyggelsen omfattes av tilgrensende reguleringsplaner.



**Figur 12:** Dagens arealbruk av planområdet. Bilde er av byggeområde B8, tatt fra vest mot øst. Her ser man adkomstvegen er opparbeidet et stykke opp mot planområdet.

### 5.3 Stedets karakter, estetikk og landskap

Ifølge Natur i Norge (NiN) er planområdet plassert i en landskapstype kalt “Relativt åpent fjordlandskap med tettsted”.

Planområdet er relativt skrånende. Fra laveste til høyeste punkt er det over 40 meter høydeforskjell. Solforholdene i området er veldig gode. Det skrånende terrenget gjør at bebyggelsen terraseres helt naturlig. Fremtidige boliger i planområdet vil få store åpne flater mot sør og vest som gir god utsikt og sol gjennom hele dagen, ettermiddagen og kvelden.

Det finnes kun bebyggelse i byggeområdene BF, B10\* og B11\* i dag. Boligene i BF er bygget for lenge siden i henhold til reguleringsplanen «Søyland Tjørsvåg», før de senere ble omfattet av denne reguleringsplanen når den ble utarbeidet. Bebyggelsen i BF passer dermed godt overens med bebyggelsen i tilgrensede planer. Byggeområde B10\* og B11\* er utbygd i senere tid i henhold til gjeldende plan. Boligene tilfører et moderniseringsbrudd i forhold til den etablerte byggeskikken i nærområdet. Området er nemlig, i henhold til plan, utbygd med tomannsboliger og firemannsboliger med pulttak. Planområdet er for øvrig lite utbygd der byggeområdene B1-B9\* ikke er realisert. Omgivelsene rundt planområdet er utbygd med boliger, skole, barnehager og vegger.

*\* Det er foretatt en opprydding og renummerering av byggeområdene. Byggeområdenummer er dermed hentet fra foreslått plankart datert 23.03.2022.*

Det er kjent at Søyland-området har vært bebodd i lang tid. I Søyland-området er det registrert 4 SEFRAK-bygg (se **Vedlegg 3.8**). Et våningshus fra tredje kvartal av 1800-tallet, en mur etter et sommerfjøs fra 1800-tallet, et våningshus fra første kvartal av 1900-tallet og et uthus fra første kvartal av 1900-tallet.

Ut fra historiske flyfoto kan man se at Søyland i 1960 var bebygd med mindre gårdsbruk. Senere ble området regulert og utbygd gjennom 1970-, 1980- og 1990-tallet med boliger og en tilhørende skole. Boligbebyggelsen består hovedsakelig av varierte former for eneboliger med en eller to etasjer, og med tilhørende garasjer og uthus. Utenom bebyggelsen i byggeområde B10 og B11 har det meste av bebyggelsen i Søyland saltak. Materialbruken er

enkel med fasader bestående av bordkledning og mur. Området har relativt få helt flate områder, men har et forholdsvis stort flatt område ved og rundt Søyland skole. Boligeiendommene her varierer ganske i størrelse og man har både store og relativt små tomter.



**Figur 13:** Flyfoto av Søyland fra 1960. SEFRAK-bygninger er merket med gul og grå trekant.



**Figur 14:** Flyfoto av Søyland fra 2005. SEFRAK-bygninger er merket med gul og grå trekant.

#### 5.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert noen kulturminner i planområdet. Dersom det under anleggsperioden skulle fremkomme funn som etter kulturminneloven §4 vil regnes som automatisk fredet kulturminne, skal kulturminnemyndigheten varsles og anleggsarbeidet stanses umiddelbart, jmfør kulturminneloven §8 andre ledd.

#### 5.5 Naturverdier

Ifølge Naturbase er det ingen registrerte arter av nasjonal forvaltningsinteresse eller utvalgte naturtyper i planområdet. I henhold til Naturmangfoldlovens § 8-12 finner en derfor ikke behov for å iverksette noen tiltak.

Like i nærheten planområdet, omtrent 100 meter nord-vest for planområdet ligger Rughagen. Dette er et registrert yngleområde for dvergspett (*Dryobates minor*) (se **Vedlegg 3.9**). På grunn av avstanden fra Rughagen til planområdet anses ikke dette å ha noen betydning for ønsket endring av reguleringsplanen eller utbyggingen av området.

#### 5.6 Rekreasjonsverdi og rekreasjonsbruk

Planområdet fremstår i dag som åpent og er tilgjengelig for allmennheten. Man antar at det sannsynligvis forekommer at folk ferdes i området, men området regnes ikke som noe turveg. Fra den delvis opparbeidede adkomstvegen i planområdet og opp til heia i øst er lia forholdsvis bratt. Dette gjør at planområdet i utgangspunktet ikke er godt egnet som adkomst til natur- og friluftsområdene her. På Storeheia går det en tursti fra boligfeltet Lilleheia i sør til Helle i Nord.

#### 5.7 Skole og barnehage

Nærmeste skole er Søyland skole som ligger på andre siden av Søylandsveien (fv. 4146) cirka 30 meter vest for planområdet. Videre oppover i Søyland ligger Litledalen barnehage ca. 1 km fra planområdet, og mot byen ca. 1 km ligger også Kringlatoppen barnehage. Byens ungdomsskole er plassert på andre side av Flekkefjord by litt over 3 km fra planområdet.

#### 5.8 Barn og unges interesser

Det eksisterende boligområdet er tilrettelagt for uteopphold og lek med ulike lekeplasser f\_LEK2 og f\_LEK3. I tillegg er uteområdene rundt skolen et attraktivt lekeområde for barn og unge som bor i nærområdene. Langs Søylandsveien (Fv. 4146) går en gang- og sykkelveg som gjør at barn og unge kan ferdes trygt til skolen.

#### 5.9 Veg og trafikkforhold

Adkomst til B3 – B11 er fra adkomstvegen Jordet (o\_V1), en fremtidig kommunal veg som går gjennom planområdet. Noen boliger vil ha direkte avkjørsel til denne adkomstvegen, mens andre vil dele en felles avkjørsel. Adkomstvegen har videre en avkjørsel fra fv. 4146, Søylandsveien. Dette er en større samleveg med mer trafikk og fartsgrense 30 km/t. Langs Søylandsveien går det fra byen og til Søyland skole en gang- og sykkelveg.

## Planbeskrivelse

Adkomstvegen Jordet har i dag liten trafikk, det er kun 12 boenheter langs denne vegen. Trafikken er ventet å øke her etter hvert som feltet utbygges. Langs Søylandsveien (fv. 4146) er det ifølge Statens vegvesens vegkart en trafikkmengde ÅDT på 2100.

Det er ikke registrert noen trafikkulykker i eller i nærheten av planområdet. Langs Søylandsveien går bussrutene 260 og 265 mellom Søyland og sentrum.

### 5.10 Universell utforming

Planområdet er relativt ujevnt og bratt. Det er på nåværende tidspunkt ikke opparbeidet i det hele tatt og dermed svært uegnet for rullestolbrukere.

### 5.11 Vannforsyning og avløp

Det finnes allerede et vannforsynings- og avløpsnett i nærområdet som har god kapasitet og som de nye boligene i planområdet kan koble seg på.

### 5.12 Energi

Det er ikke registrert trafostasjoner eller kraftlinjer i planområdet. Området er heller ikke i nærhet til høyspentlinjer.

### 5.13 Støy



**Figur 15:** Støysoner i henhold til støyvarselskart for riks- og fylkesveger. Kilde: Statens vegvesen.

Det meste av områdene langs fylkesvegen berøres av støysonen fra fylkesvegen ifølge støyvarselskartet til Statens vegvesen. Byggeområdene langs adkomstvegen Jordet berøres ikke av denne støysonen, og det antas at disse områdene bare utsettes for støy som er normalt internt i et boligområde. I støyvarselskartet er støyen beregnet ut fra ÅDT. Trafikkmengden (ÅDT) er i tillegg er framskrevet 15-20 år slik at man viser en prognosesituasjon i kartet. Støyvarselskartene er utarbeidet i henhold til retningslinjer for

behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Rød støysone er lydnivåer over 65 dB, mens gul støysone er lydnivåer over 55 dB.

#### 5.14 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Eksisterende risiko- og sårbarhetsforhold i og ved planområdet er redegjort for i ROS-analyse som er vedlagt planbeskrivelsen (se **Vedlegg 3.10**).

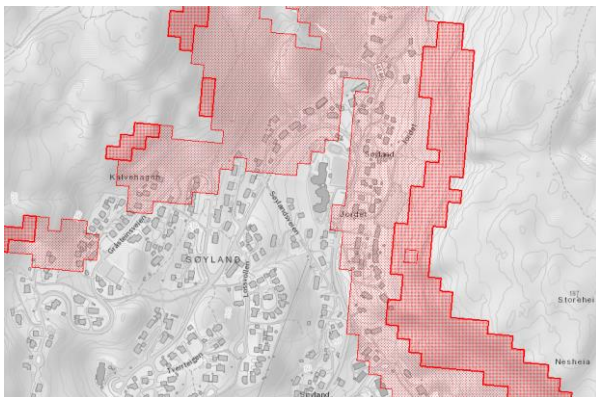
Planområdet er innenfor aktsomhetsområdene for flom, jord- og flomskred, snøskred og steinsprang. Alle disse 4 farene er avklart i tidligere planfase, og endringsforslaget tilfører ikke noe nytt som endrer på dette. Det er gjort fagkyndige vurderinger på disse områdene og man har gjennomført sikringstiltak i henhold til rapportene som ble utarbeidet (se **Vedlegg 3.11, 3.12 og 3.13**).



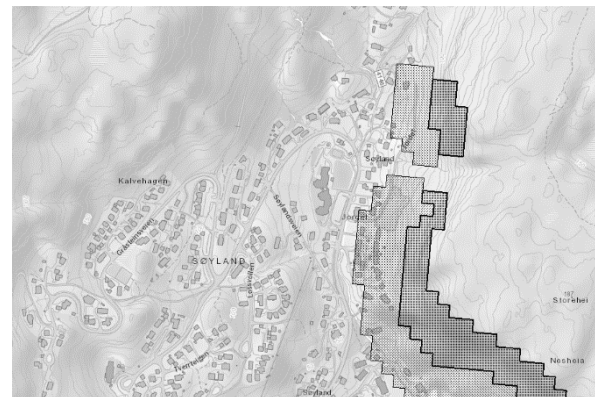
**Figur 19:** Aktsomhetsområde for flom. Kilde: NVE



**Figur 18:** Aktsomhetsområde for jord- og flomskred. Kilde: NGU.



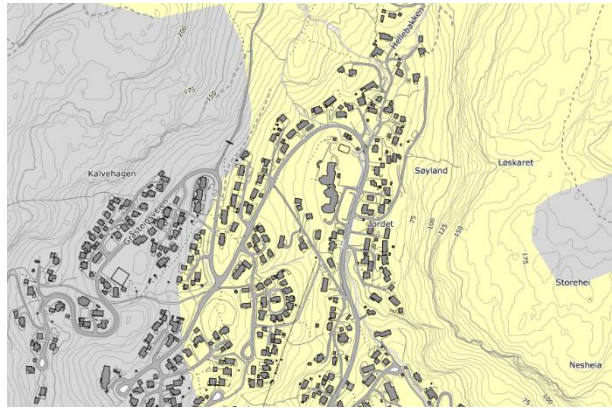
**Figur 16:** Aktsomhetsområde for snøskred. Kilde: NGU.



**Figur 17:** Aktsomhetsområde for steinsprang. Kilde: NGU.

## Planbeskrivelse

Det er ikke foretatt undersøkelser av grunnen i planområdet eller av rasområder i forbindelse med denne planendringen. Radonfaren er ifølge nasjonalt aktsomhetskart for radon moderat til lav.

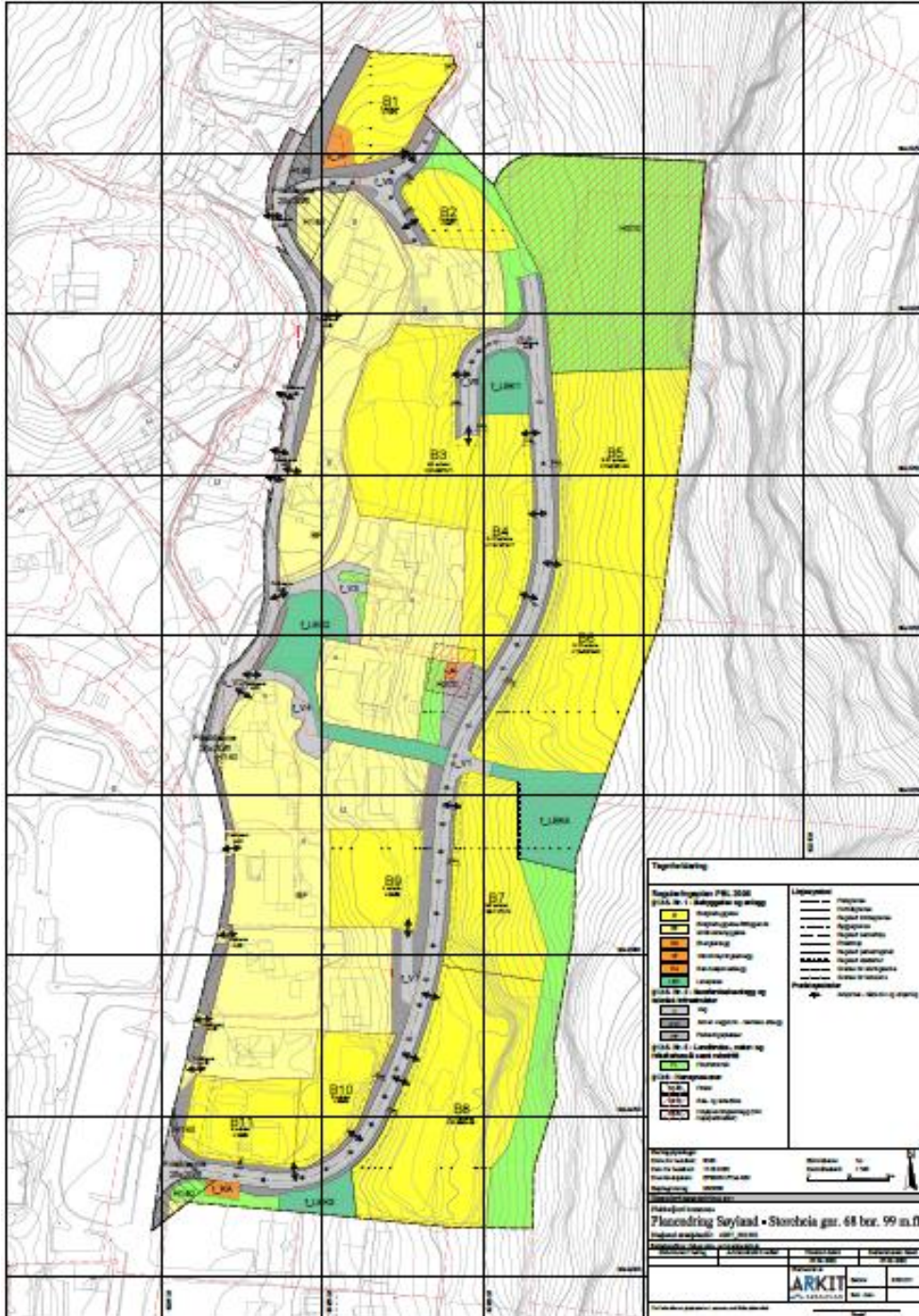


**Figur 20:** Radonfare i planområdet. Kilde: NGU.

## 6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

### 6.1 Planlagt arealbruk

Planområdet er vist i plankartet med plangrense (se 1 Plankart), og omfatter hele eiendommene 68/14, 68/35, 68/42, 68/43, 68/47, 68/65, 68/66, 68/70, 68/75, 68/80, 68/94, 68/99, 68/149, 68/359, 68/360, 69/14, 69/23, og deler av 68/97 og 331/2. Plangrensen videreføres fra gjeldene plan. Planområdet samlede areal er på 41.37 dekar.



Figur 21: Nytt foreslått plankart.



## Planbeskrivelse

Planområdet skal primært benyttes til boligområde med formål som lekeplass, tekniske anlegg og veger i tilknytning til dette. I planområdet er det 13 byggeområder for boliger, boligbebyggelse (B1 – B11) og boligbebyggelse – frittliggende boligbebyggelse (2 stk. BF). Endringsforslaget omfatter endringer i byggeområdene B1-B11 (se **kap. 6.2** og **kap. 6.3**), regulering av et nytt formål for det allerede etablerte renovasjonsanlegget f\_RA (se **kap 6.13**), samt en justering av plasseringen til f\_LEK4 (se **kap. 6.10**). Utenom dette er alle formål og hensynssoner i planområdet videreført uten at det foretas endringer av dem.

### 6.1.1 Reguleringsformål

Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, pkt. 1)
  - Boligbebyggelse, områdene B1 – B11
  - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, område BF
  - Energianlegg, område o\_EA
  - Vannforsyningsanlegg, område o\_VF
  - Renovasjonsanlegg, område f\_RA
  - Lekeplass, områdene f\_LEK1 – f\_LEK4
  
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt.2)
  - Veg, områdene o\_V1 – o\_V2 og f\_V3 – f\_V7
  - Annen veggrunn, tekniske anlegg
  - Parkeringsplasser
  
- Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL § 12-5, pkt. 5)
  - Friluftformål
  
- Hensynssoner (PBL § 12-6)
  - Frisiktsoner H140
  - Ras- og skredfare H310
  - Hensynssone høyspenningsanlegg H370

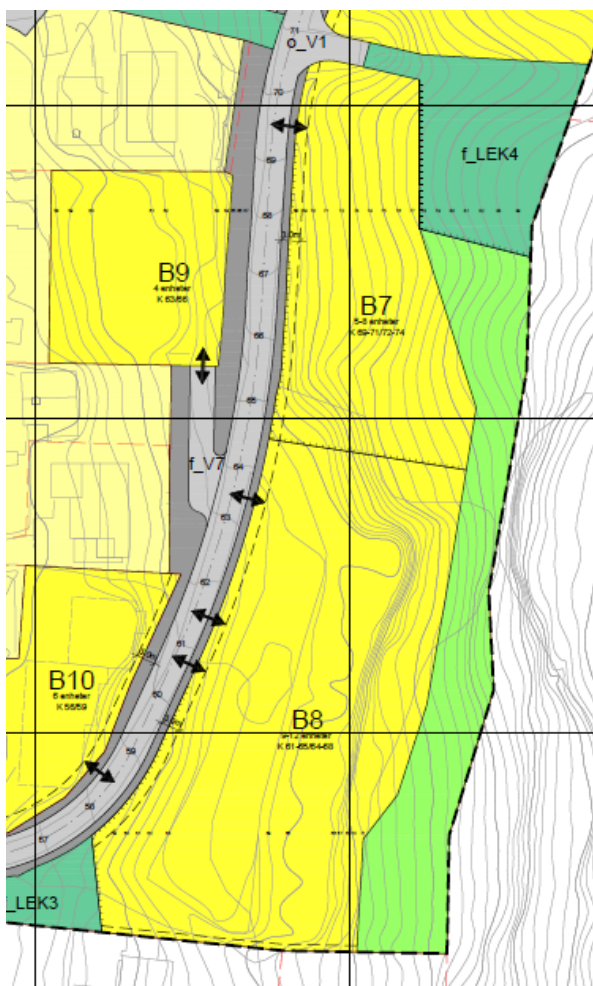
### 6.2 Bruk av området

#### *Boligbebyggelse (B1-B11)*

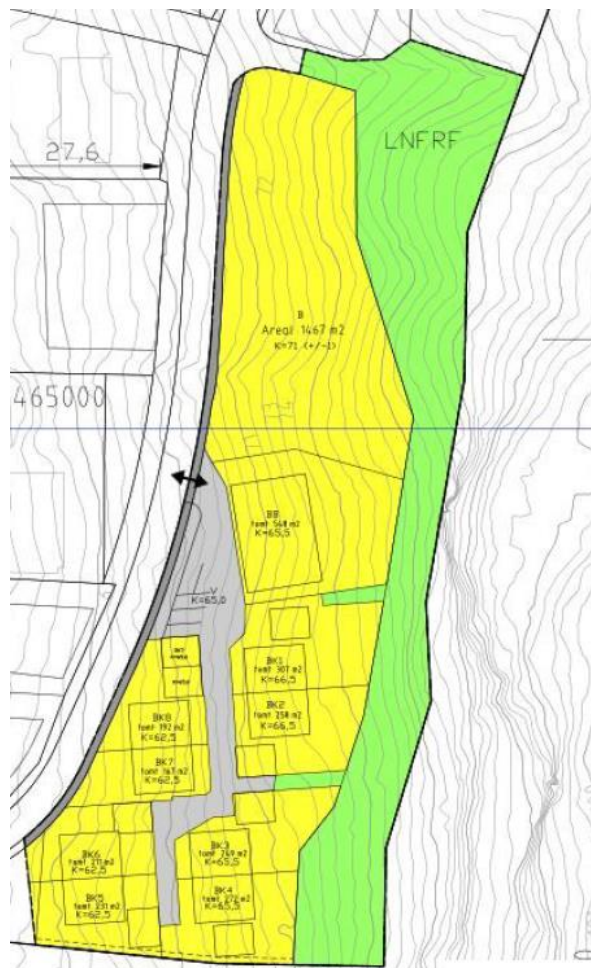
Innenfor formålet boligbebyggelse B1-B11 er det regulert for en veldig konsentrert og mulig høy utbygging med mange boenheter, som gjerne har flate tak eller pulttak. Dermed legger man opp til et brudd i byggeskikk forhold til omkringliggende bebyggelse i nærområdet og i område BF. Intensjonen i gjeldene plan er at byggeområdene B1-B11 skal bebygges med ulike former for flermannsboliger.

Endringsforslagets intensjon er å tilrettelegge for en ny boligform i byggeområdene B1-B11. Man ønsker utbygging av eneboliger og tomannsboliger i planområdet, samtidig som det fortsatt skal være mulig å bygge flermannsboliger som før. For å muliggjøre dette fjerner man regulert planlagt bebyggelse, flere tomtegrenser og byggegrensener som legger klare føringer for utforming og plassering av boligene. Selv om man ønsker å legge til rette for en ny boligform, så vil området fortsatt være konsentrert bebygd. Grepene som utføres gir mer

fleksibilitet ved planleggingen og utbyggingen av området. Dette fører igjen til at området kan utnyttes bedre. Man foreslår å beholde byggegrensene mot veg, med en avstand på 3 meter. Byggeområdene er i gjeldene plan regulert for et visst antall boenheter. Endringsforslaget viderefører maksimalt antall boenheter for hver tomt, men gir samtidig muligheten til å bygge litt færre enheter i de fleste områdene også. For eksempel var B7 i gjeldene plan regulert for 8 boenheter, men i henhold til endringsforslaget er byggeområdet regulert for 5-8 boenheter.



Figur 23: Foreslått plankart for områdene B7 og B8.



Figur 22: Gjeldene plankart for område B7 og B8.

### 6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Det er regulert til sammen 78 boenheter i planområdet i gjeldene plan. Planforslaget legger opp til utbygging av 62-78 boenheter. Byggeområdet 8 er regulert svært detaljert i gjeldene reguleringsplan med bebyggelsens plassering og eiendomsgrenser for hver boenhet inntegnet i plankartet. Dette fjernes og holdes mer åpent inntil man er klar til å bygge ut området. Nøyaktig plassering av bygg og fradelingen av eiendommene avklares i forbindelse med byggesak. Hver tomt vil trolig bygges ut av en og samme aktør. Dette gjør at man i større grad klarer å se på helheten på tomten slik at man klarer å utnytte den best mulig.

Selv om man foreslår en mer fleksibel regulering av området så vet man litt om plasseringen av byggene. Byggegrensen mot veg er på 3 meter. Terrenget i de forskjellige byggeområdene er relativt bratt. Dette gjør at handlingsrommet man har for plasseringen av boligene er ganske avklart. Det er foretatt mindre justeringer av planeringsnivå i forhold til gjeldene plan. Man har sett at enkelte områder har planeringsnivå som gir uheldige

## Planbeskrivelse

virksomheter til landskapet og omgivelsene i form av støttemurer og skjæringer. Justeringene er dermed gjort for å dempe inngrepene.

Man tenker å etablere felles adkomstveger i flere av områdene noe tilsvarende som gjeldene plan legger opp til i B8. Flere av byggeområdene vil terraseres/trappes i forskjellige nivå ved bruk av støttemurer. Terrasseringen som er foreslått i B8 i gjeldene plan er et godt utgangspunkt for hvordan man tenker å utnytte mange av områdene. Gjeldene plan legger her opp til med et nivå langs vegen, og et høyere nivå med bebyggelse i bakkant omtrent 3 meter høyere.

Boligene blir konsentrert utbygde eneboliger, tomannsboliger og flermannsboliger, med god utsikt mot sør-vest og vest. Flere av byggene vil ha pulttak eller flate tak og store glassflater mot sør-vest og vest.

#### 6.4 Boligmiljø og bokvalitet

Byggeområdene som bygges ut av en og samme aktør vil bli ensartet bebygget med lik stil og harmoniserende fargenyanser. Områdets eneboliger og tomannsboliger vil få relativt små enheter, men med smarte og arealeffektive løsninger. Dette er noe som vil kunne appellere til mennesker i flere ulike livsfaser, både eldre, barnefamilier, par og nyetablerere. Mindre areal og bebyggelse vil gjøre enhetene rimeligere som er sårt etterspurt i et raskt voksende boligmarked. Det vil også medføre mindre vedlikehold for beboerne i området, sammenliknet med tradisjonelle eneboliger. Samtidig er det mulig med noe privat uteoppholdsareal på bakkeplan for hver beboer i motsetning til i en leilighet i en blokk. Flermannsboligene vil ikke skille seg kraftig ut i forhold til de planlagte eneboligene og tomannsboligene, men vil i stedet tilføye variasjon i enkelte av feltene og luft mellom byggene i feltet som gjør at feltet fremstår mer attraktivt.

Det legges til rette for et sosialt og inkluderende bomiljø med felles adkomstveger og lekeplasser. Fellesområdene i planområdet vil være attraktive og gunstig plasserte møteplasser, som inviterer beboerne i planområdet og nærområdet til organisert og uorganisert aktivitet.

#### 6.5 Parkering

For byggeområde B1-B6 og B9-B11 er det krav om 2 parkeringsplasser for bil per boenhet inntil 4 boenheter, men at det for overskytende antall boenheter legges til 1 parkeringsplass per boenhet.

Innenfor byggeområdene B7 og B8 er det krav om 2 parkeringsplasser for bil per boenhet. Samtidig vil det likevel være mulig å kun etablere 1 parkeringsplass per boenhet hvis det i tillegg etableres et felles område for gjesteparkering i byggeområdene. Det må avsettes minst 0,5 parkeringsplasser per boenhet på gjesteparkeringen. Dette er en videreføring av mindre endring fra 18.05.2020.

#### 6.6 Tilknytning til infrastruktur

Planområdet kobles til det offentlige vegnettet ved Søylandsveien (fv. 4146). Adkomstvegen Jordet (o\_V1) blir en fremtidig kommunal veg når den er ferdig opparbeidet. Avkjørsel mot Søylandsveien er regulert i gjeldene plan og er etablert for eiendommene i B10 og B11.

Planområdet vil også tilknyttes teknisk infrastruktur som vannforsynings- og avløpsnett, kraftnett og fibernett.

### **6.7 Trafikkløsning**

Endringsforslaget medfører ikke noen endringer som vil ha innvirkning på trafikkløsningene som planen allerede legger opp til. Endringsforslaget innebærer samme antall boenheter eller færre, dermed vil det ikke bli noen trafikkøkning i forhold til det som allerede er forventet i området.

### **6.8 Planlagte offentlige anlegg**

Det er 3 typer offentlige anlegg i planområdet. Energianlegg o\_EA, Vannforsyningsanlegg o\_VF, og Veg o\_V1 og o\_V2.

### **6.9 Universell utforming**

Gjeldene teknisk forskrift danner grunnlaget for alle søknadspliktige tiltak i planområdet. I denne forskrift gjelder også regler for tilgjengelig og brukbar bolig.

### **6.10 Uteoppholdsarealer**

Samtidig med at man foreslår en endring av B1-B11 så ønsker man å justere plasseringen til f\_LEK4 noe. Denne justeringen beslaglegger noe friluftsmål og arealene som tidligere var regulert til lekeplass omreguleres til boligbebyggelse og inngår i byggeområde B4. Tapet av friluftsmål regnes ikke som betydningsfullt, siden det uten opparbeidelse ville blitt bratt og utilgjengelig. Intensjonen med denne justeringen er å forbedre f\_LEK4. Lekeplassen vil bli bedre tilpasset de omkringliggende boligene og stien som knytter lekeplassen til vegen er nå plassert direkte ovenfor stien ned til f\_LEK2. Det planlegges også en tilgjengelig adkomst til f\_LEK4 fra B4.

### **6.11 Kulturminner og kulturmiljø**

Ikke aktuelt. Planforslaget medfører ikke endringer som berører kulturminner og kulturmiljø.

### **6.12 Plan for vannforsynings og avløpsnett**

Den nye bebyggelsen tilknyttes eksisterende vannforsynings- og avløpsnett. Planforslaget vil muligens innebære noe mer harde flater i planområdet, men den mulig økte overvannsmengden i planområdet er håndterlig.

### **6.13 Renovasjon**

Beboere i område B3-B11 skal benytte felles renovasjonsløsning utbygd av det interkommunale renovasjonsselskapet IRS like ved f\_LEK3. Renovasjonsløsningen er nedgravde søppelkonteinere, og løsningen er dimensjonert for alle boenhetene i område B3-

B11. Det forutsettes fra IRS at alle beboerne i disse områdene benytter denne løsningen. Beboere i B1-B2 avsetter selv et egnet område på egen eiendom til renovasjon.

#### **6.14 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS**

Det er ikke noen momenter fra ROS-analysen som krever videre utredning eller avbøtende tiltak. Dette ivaretas av utredningene og løsningene fra tidligere planfase.

Reguleringsplanen slik den foreligger i dag presenterer løsninger som ivaretar boligområdene og uteområdene i forhold til ras- og skredfare. Hensynssonen sikrer at eventuelle tiltak her hindres inntil det er utført tiltak i dette området også, og en eventuell fare er avklart.

#### **6.15 Rekkefølgebestemmelser**

Det er 4 rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen. I §17 sikrer man at stier opparbeides samtidig med at området utbygges. I §18 sikrer man utbygging av f\_LEK1 og f\_LEK3 ved at de skal være opparbeidet før første bolig tas i bruk innenfor de respektive områdene. §19 sikrer at skrenter og stup sikres mot fallulykker. Og til slutt sikrer §20 at kommunen ikke kan overta drift og vedlikehold av o\_V1 før vegen er opparbeidet i henhold til § 9.

## **7 KONSEKVENsutREDNING**

Det er gjort en vurdering etter forskrift om konsekvensutredninger i forbindelse med oppstart av planarbeidet på «Søyland – Storeheia gnr. 68, bnr. 99 m.fl.». Det vurderes at endringene er i samsvar med overordnede planer og ikke har vesentlige virkninger verken i eller utenfor planområdet. Planavdelingen i Flekkefjord har med dette som utgangspunkt besluttet at planforslaget ikke krever behandling etter forskrift om konsekvensutredninger. Det er derfor heller ikke nødvendig å utarbeide planprogram.

## 8 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

### 8.1 Virkninger i forhold til overordnede planer

#### *Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)*

Planforslaget er med på å øke realiseringsevnen til et boligfelt som samsvarer godt med de statlige planretningslinjene for samordnet bolig-areal- og transportplanlegging. Boligfeltet fremmer utvikling av kompakte byer og tettsteder ved at man fortetter et allerede eksisterende boligområde. I gangavstand fra planområdet ligger også Søyland skole som gjør at elever og ansatte som er bosatt i planområdet vil få kort veg til skolen. Dette bygger opp under målet om at veksten i persontransporten skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

#### *Barn og unges interesser i planleggingen (1995) Rundskriv T-2/08*

Planforslaget innebærer ikke store endringer som berører barn og unges interesser. Gjeldene plan ivaretar allerede disse interessene på en god måte. Planen har fire lekeplasser som alle gjerdes inne mot veg. Lekeplassene varierer i utforming der f\_LEK1- f\_LEK3 er tradisjonelle lekeplasser for mindre barn, mens f\_LEK4 er en spennende naturlekeplass. Tre av lekeplassene er langs adkomstvegen Jordet (o\_V1) som kun trafikkeres av beboerne i planområdet. Dette medfører en begrenset trafikkmengde og støymengde.

#### *T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*

I **kap. 5.13** beskrives støysituasjonen i planområdet slik den er i dag. Området utsettes i hovedsak for støy fra trafikk på Søylandsveien (fv. 4146). De ubebygde byggeområdene omfattes ikke av støysonene fra denne vegen i henhold til **Figur. 15**. Støysonene i figuren er rød og gul støysone med støy på henholdsvis 65 dB og 55 dB. Dette er de samme grenseverdiene som T-1442 tar for seg.

#### *Regionplan lister 2030*

Utviklingen av boligfeltet er i tråd med flere målsetninger i Regionplan Lister 2030, og planforslaget gjør ikke at feltet oppfyller målene i mindre grad enn nå. Følgende mål oppfylles eller delvis oppfylles ved realiseringen av boligfeltet:

- *Etablerte by-, bygdesentra og grender er styrket og bidrar til å redusere levekårsforskjeller.*
- *Lister er en synlig utadrettet region, som er attraktiv for besetting, besøk og bedriftsetablering.*
- *Bolig- og næringsområder, spredt bebyggelse, og nye fleksible mobilitetsløsninger er lokalisert og utformet slik at de bidrar til å redusere transportbehovet og fremme økt bruk av kollektivtransport, sykkel og gange.*

#### *Kommuneplanen*

Planforslaget forsøker å skape et attraktivt boligfelt som bygger opp under de to overordnede målene i kommuneplanens samfunnsdel.

## Planbeskrivelse

*Vi skal være en attraktiv kommune for bosetting og næringsliv, slik at vi når 10000 innbyggere i 2025. Vi skal utvikle vår rolle som regionsenter for omkringliggende kommuner.*

*Flekkefjord kommunen har en rolle å spille både i Lister og i Agder, og må videreutvikle sine mange fortrinn og muligheter på en måte som både er til gagn for kommunens egne innbyggere og for hele regionens innbyggere.*

Planforslaget er fremdeles i likhet med gjeldene reguleringsplan i henhold til kommunedelplan for sentrumsområdet, der området er regulert til boliger.

## 8.2 Stedets karakter, estetikk og landskap

Man planlegger en bebyggelse med et moderne uttrykk som står litt i kontrast til den øvrige bebyggelsen i Søyland. Boligene kommer gjerne til å ha pulttak eller flate tak og store glassflater. Dette er allerede intensjonen med den gjeldene reguleringsplanen, og er ikke en konsekvens av planforslaget.

Planforslaget innebærer utbygging av en ny boligform, nemlig eneboliger og tomannsboliger. Hvis tomtene for eksempel bygges med flere eneboliger vil disse områdene fremstå som tettere utbygd, med mindre luft og uterom rundt bygningene. Samtidig vil byggene bli lavere enn ved utbygging av flermannsboliger. Hvis hele feltet skulle vært utbygd med høye flermannsboliger så ville feltet noen steder fått litt dominerende silhuetteeffekter. En kombinasjon av disse boligformene, eneboliger, tomannsboliger og flermannsboliger, vil dermed potensielt fungere som et slags kompromiss. Områdene kan dermed bygges med den boligformen som egner seg best i hvert område.

## 8.3 Uteområder

Lekeklassene f\_LEK1 og f\_LEK4 vil kunne etableres som en konsekvens av planområdet utbygges. Planforslaget er med på å bidra til at boligfeltet realiseres. Dermed vil innbyggere i planområdet og nærområdet rundt få uteområder i umiddelbar nærhet til egen bolig.

## 8.4 Trafikkforhold

Planforslaget ansees ikke å medføre vesentlige konsekvenser for trafiksikkerheten i området. Kjøreadkomst og barn og unges skoleveg er fortsatt godt ivaretatt, og intensjonene fra forrige plan er videreført.

## 8.5 Barn og unges interesser

Barn og unges interesser ansees å være svært godt ivaretatt innen planområdet. Dette kommenteres også i **kap. 8.1**. Det vil komme nye attraktive lekeplasser som både er tilrettelagt for mindre barn og en naturlekeplass som antas å være bedre tilrettelagt for litt større barn.

## 8.6 Sosial Infrastruktur

Planforslaget ansees ikke å ha vesentlig betydning for kapasiteten på skoler og barnehage.

## 8.7 Universell utforming

Utbyggingen av planområdet vil gjøre området mer tilgjengelig, med flotte og tilgjengelige lekeplasser som gir rullestolbrukere tilgang uteområder på en ypperlig måte.

## 8.8 Energibehov

Utviklingen i samfunnet generelt dreier i en retning at mer og mer elektrifiseres, og dermed øker også forbruket vårt. I dag er det veldig vanlig med oppvarming av boliger med strøm i motsetning til før når man i større grad benyttet vedfyring. I tillegg ser man at man at flere benytter elektriske drivlinjer i personbiler, noe som gjør at man lader bilen hjemme. Dette medfører at kapasiteten på det offentlige nettet generelt sett må økes. Denne prosessen er allerede i gang i Søyland. Både fordi boligene fornyes og forbruket øker, men også fordi man planlegger utbygging av planområdet med flere boenheter.

De nye boligene i Søyland skal kobles til det offentlige strømmettet. Det anses ikke å ha vesentlig betydning fordi planforslaget ikke innebærer noen økning i antall boenheter, og det krever ikke noen store investeringskostnader på nåværende tidspunkt. Det tenkes heller ikke å medføre betydelige kostnader til drift og vedlikehold. Det eksisterende nettet i området har tilstrekkelig kapasitet.

## 8.9 ROS

I henhold til **kap. 6.14** trengs ingen tiltak i forhold til ROS-analysen. Dermed har ikke ROS-analysen som er utført i forbindelse med denne planendringen medført noen endring av plankartet eller reguleringsbestemmelsene.

## 8.10 Økonomiske konsekvenser for kommunen

I planforslaget er det regulert en ny offentlig adkomstveg o\_V1. Kostnadene ved utbygging er utbyggers ansvar, men drift og vedlikeholdsansvar overføres kommunen når eiendommen overføres til dem. Dette sikres gjennom rekkefølgebestemmelsen i §20.

## 8.11 Interessekonflikter

### 8.11.1 Boligform: Enebolig og tomannsbolig / Flermannsbolig

Som nevnt i **kap. 8.2** vil boligformen som området utbygges med få konsekvenser for hvordan feltet fremstår. Det er positive og negative virkninger med begge boligformene, men man anser at det er mest hensiktsmessig at alle de nevnte boligformene tillates, da det ikke vil ha vesentlige virkninger verken i eller utenfor planområdet.

## 8.12 Avveining av virkninger

Samlet sett vil de foreslåtte endringene til reguleringsplanen for «Planendring Søyland – Storeheia gnr. 68 bnr. 99 m.fl.» medføre større fordeler enn ulemper. Det vurderes at fleksibiliteten planforslaget gir utbyggere av området kan bli avgjørende for om resten av boligfeltet realiseres i nær fremtid eller ikke. Det vurderes at forslaget er godt balansert, der de fleste hensyn er forsøkt ivaretatt.



## **9 INNKOMMNE INNSPILL**

Etter høringsperioden fylles innkomne innspill inn her. Innspillene kommenteres og det henvises til hvor i planbeskrivelsen dette er forsøkt besvart.

## 10 AVSLUTTENDE KOMMENTAR

På vegne av forslagsstiller Eger bygg AS og FØ-Utvikling AS har Arkit Arealplan AS og Dalane Byggsøk AS utarbeidet et planforslag for endring av detaljreguleringsplan Søyland – Storeheia gnr. 68 bnr. 99 m.fl. i Flekkefjord kommune. Nasjonal plan-id 4207\_201201.

Planområdet er en del av området Søyland i Flekkefjord kommune, cirka 2 km fra sentrum. Planområdet ligger langs Søylandsveien (fv. 4146). Gjeldene plan ble vedtatt den 18.05.2020 med et administrativt vedtak. Gjeldene plan legger opp til en utbygging som til nå ikke har latt seg realisere. Planforslagets intensjon er å tilrettelegge for utbygging av eneboliger og tomannsboliger i planområdet, i tillegg til utbygging av flermannsboliger som gjeldene plan allerede regulerer området for.

Sandnes, 27.04.2022

Vebjørn Solli  
Ingeniør  
Arkit Arealplan AS