

---

## PLANENDRING FOR STOREHEIA GNR 68 BNR 99 m.fl. PLANBESKRIVELSE

Tiltakshaver:  
FØ utvikling AS

Hensikten med planendringen:

FØ-Utvikling AS og senere Søylandslia 2 AS, har siden 2012 da planen ble vedtatt, tilbudt boliger i konsentrert blokkbebyggelse. Bebyggelsen har vært i samsvar med gjeldene plan. Markedet har ikke respondert på tilbudet og det er nå behov for å omprosjekttere til andre boligtyper. Megler fremholder at tomannsboliger til første- og/eller annengangsetablerere er det som etterspørres.

Markedet i Flekkefjord har klare begrensninger i prisnivå. Dette har betydning for hvordan utbyggere planlegger og gjennomfører sine prosjekter. Hensikten med planendringen er å tilrettelegge for en rasjonell utbygging av fire tomannsboliger og en firemannsbolig. Planendringen medfører ingen endringer i utnyttelsesgraden innenfor planområdet.

Overordnet planverk:

Søylandslia er omfattet av kommunedelplanen for sentrum, vedtatt 09.09.1999. Arealformålet er boligbebyggelse.

Gjeldende plan:

Gjeldende plan for Storeheia - planID 1004201201 - er vedtatt 20.12.2012. Berørte del av planområdet er i planen vedtatt som boligbebyggelse med høy utnyttelsesgrad. Innenfor de berørte tomtene, tomt 18, 20, 21, 22 og 24, er det innregulert 20 boenheter.

Avgrensning av planendringen:

Planendringen er avgrenset til tomtene 18, 20, 21, 22 og 24, og berører et samlet areal på om lag 6,4 daa. Endringen berører regulerte tomtgrenser, byggelinjer og plassering av bygg. Samlet utnyttelse beholdes uendret.

Berørte planformål:

Planendringen berører følgende reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr. 1)
  - Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (Sosi 1112)
  - Boligbebyggelse - konsentrert blokkbebyggelse (Sosi 1113)

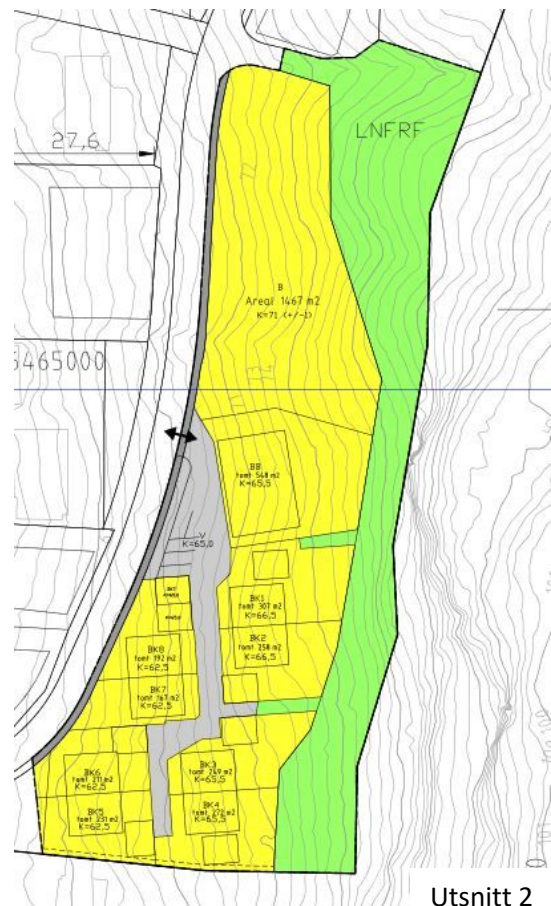
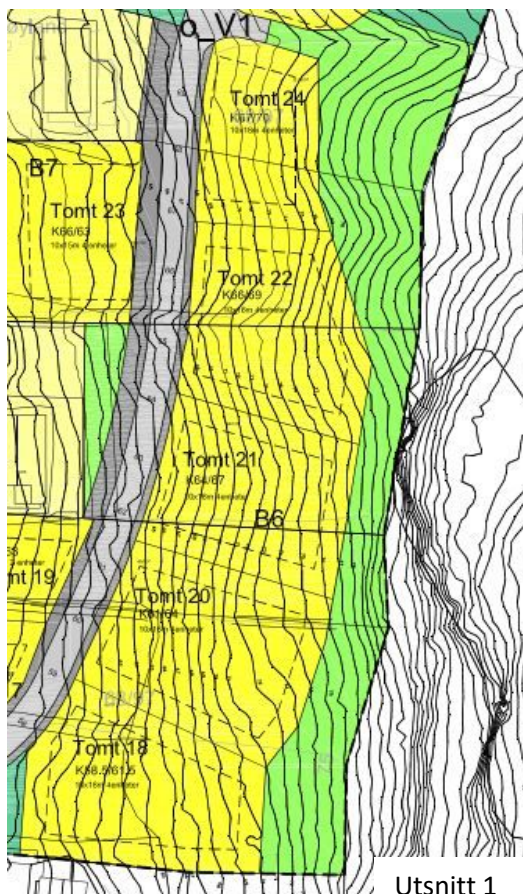
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
  - Veg (Sosi 2010)
  - Annen veggrunn – tekniske anlegg (Sosi 2018)
- Landbruks-, Natur- og friluftsmål (pbl 12-5, nr. 5)
  - Friluftsmål (Sosi 5130)
- Hensynssoner i reguleringsplan (pbl 12-6)
  - Frisiktssone

### Beskrivelse av endringene:

#### Boligbebyggelsen - struktur:

Gjeldende plan trekker opp tomtegrenser og byggelinjer som vist i utsnitt 1. For hver av de berørte tomtene gjelder at det innenfor regulerte byggelinjer kan oppføres fire boenheter i konsentrert bebyggelse. Tillatt BYA for hver struktur er 400 m<sup>2</sup>.

Ny struktur er vist i utsnitt 2. Tomtegrensene er tilpasset endret bygningsstruktur, og bygge- linjene er tatt ut. Det reguleres inn ny byggelinje 1,0 meter mot bebyggelsen i sør.



Tomt 22 berøres i mindre grad av endringen ved at firemannsboligen (blokken) på tomt 21 skyves noe mot nord. Tomt 24 berøres ikke av endringene i denne omgang. De to tomtene er tatt med i endringsforslaget slik at området for planendringene får en naturlig avgrensning

mot vei, vendehammer og friområdet. Tomtegrense er utelatt med tanke på en fleksibel fremtidig tomtearronding av område «B»

#### Endring av boligtyper:

Planendringen legger til rette for å endre boligstrukturen slik at området bebygges med mindre tomannsboliger heller enn blokkbebyggelse. Tiltakshaver vurderer endringene som en styrking av estetikken i området, og tenker at endringen fremstår bedre tilpasset terreng og omgivelser.

Bygningsstrukturen som er tilpasset eksisterende plansituasjon, består av tre blokker med tilhørende parkeringskjellere. En sammenhengende «svalgang» binder de tre byggene sammen i bakkant.

(se bilde 1).

I ny bygningsstruktur er to av blokkene brutt opp i fire mindre tomannsboliger. Parkering er lagt til carporter som er tilpasset og underlagt boligstrukturen. Den øverste blokken er beholdt fordi denne bygningen vurderes å være beste tilpassing til det aktuelle terrenget på tomten. (se bilde 2).



Bilde 1



Bilde 2

#### Terrengetilpassing:

Et grep i endringsforslaget er at ny bygningsstruktur avtrappes etter terrenget. Dette er en endring i forhold til tidligere prosjektert bebyggelse, ved at fyllingen som boligene ligger på tas bort. Nå vil terrenget tas ut som avtrapping mellom etasjene på de ulike byggene. Dette vurderes som en styrking av estetikken innenfor planområdet.

#### Hensynssoner og geoteknikk:

Planendringen medfører ingen inngrep i terrenget som berører tidligere avklarte geotekniske forhold. Rassikring og avklaring av bakenforliggende terreng er ivaretatt, og sikringstiltak er

utfør av Fjellsikring Sør. De masser som i dag ligger på tomta er opplagrede steinmasser. Disse vil delvis bli benyttet i arronderingen av området, delvis bortkjørt til annen deponering.

Reguleringsbestemmelser:

Fellesbestemmelsen i § 3 i hovedplanene, videreføres for tomtene omfattet av planendringen. I tillegg utarbeides det utfyllende bestemmelser for de berørte tomtene. For feltet for øvrig gjelder fortsatt eksisterende bestemmelser fullt ut.

Eventuelle motsetninger mellom utfyllende bestemmelser og gjeldende bestemmelser for feltet, går nyere bestemmelser foran.

Flekkefjord 13. januar 2020.