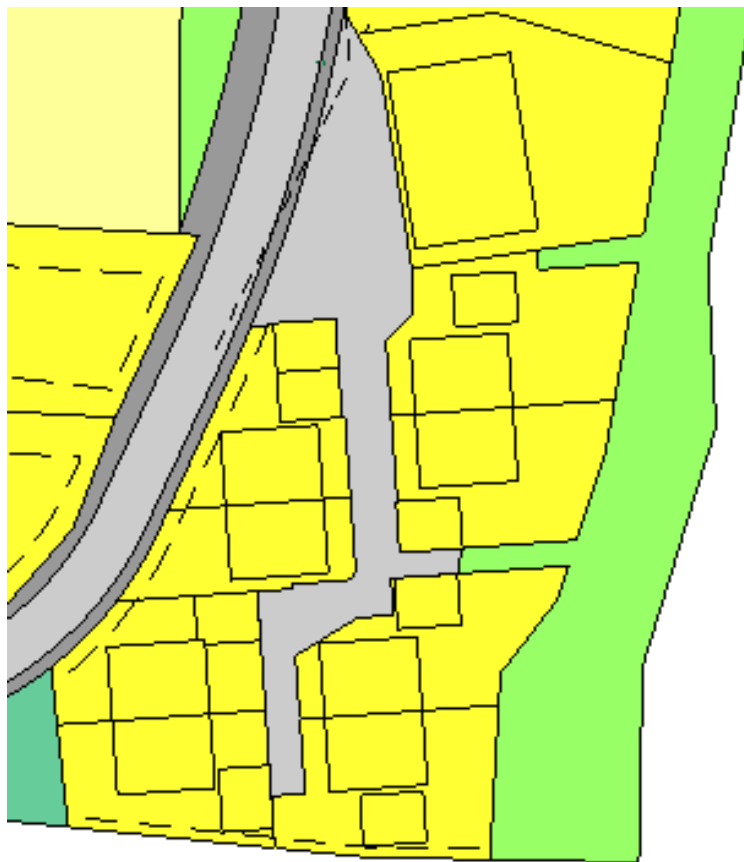




## PLANINITIATIV

11.01.2022



Flekkefjord Kommune

**Detaljreguleringsplan for Søyland – Storeheia Gnr. 68, Bnr. 99 m.fl.**

Plan ID: 0680099C

Utarbeidet av: Arkit Arealplan AS og Dalane Byggsøk AS



## Ansvarlige

Fagkyndig: Arkit Arealplan AS og Dalane Byggsøk AS  
Vebjørn Solli  
Tlf: 51 40 50 16  
E-post: [vms@arkit.no](mailto:vms@arkit.no)

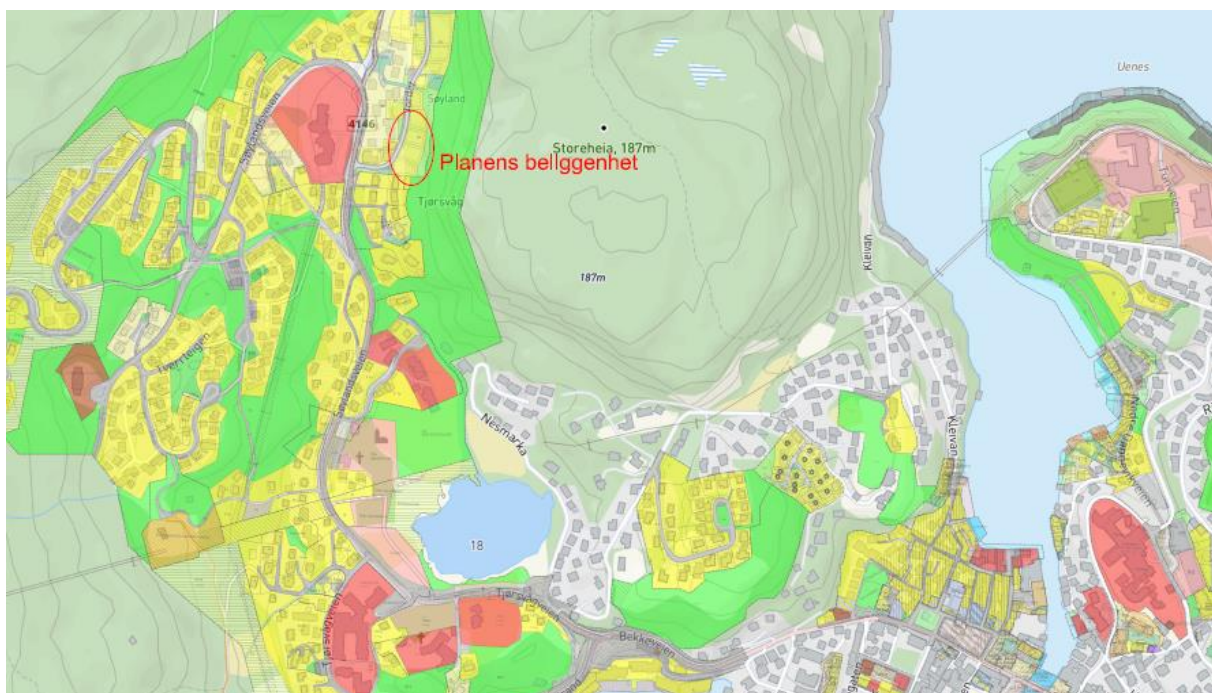
Forslagsstiller: Eger Bygg AS  
Terje Midbrød  
Tlf: 40 40 81 60  
E-post: [terje@egerbygg.no](mailto:terje@egerbygg.no)

## Formål

Hensikten med det avgrensede området i gjeldene plan er å tilrettelegge for utbygging av 4 tomannsboliger og 1 firemannsbolig. Denne utbyggingen har dessverre ikke latt seg realisere, derfor ønsker man å endre hensikten for å bedre svare til hva markedet etterspør. Man ønsker å tilrettelegge for utbygging av eneboliger og tomannsboliger.

Arealformålet fra gjeldene plan blokkbebyggelse (BB) fjernes fra det avgrensede planområdet. Arealformålet konsentrert boligbebyggelse består, men justeres fra 8 mindre områder (BKS1 – BKS8) til 2 større områder (BKS1 – BKS2). De nye områdene med konsentrert boligbebyggelse ønskes bebygd med både eneboliger og tomannsboliger. Område for felles kjøreveg og område for friluftsmål består, men justeres noe i plassering og omfang. Byggegrensene og utnyttelsesgraden fra det avgrensede området videreføres fra gjeldene plan.

## Planområdet og omgivelser



**Figur 1:** Planens beliggenhet

Planområdet er plassert i det etablerte boligområdet Søyland under 2 km fra Flekkefjord sentrum.

Det avgrensede planområdet er en del av en større reguleringsplan, «Søyland – Storeheia Gnr. 68, Bnr. 99 m.fl.». Det aktuelle området ligger i sør-østre hjørne av denne planen. I gjeldene plan er det 9 byggeområder for boligbebyggelse, i tillegg er det en intern felles adkomstveg og et friluftsmål lengst øst. I det avgrensede planområdet er det tiltenkt 4 tomannsboliger og 1 firemannsbolig, totalt 12 boenheter (se **Fig 2**). Hele det aktuelle planområdet har samme eiere, og er cirka 3.77 dekar.

Mot vest og nord ligger de resterende delene av reguleringsplanen, som ikke omfattes av endringene. Disse områdene er også primært regulert til boligbebyggelse. Områdene i vest er allerede utbygd, mens områdene i nord ikke enda er det. Mot sør grenser planområdet til reguleringsplanen «Del av Søyland – Tjørsvåg, Storeheia sør.» som er et utbygd boligområde.



**Figur 2:** Gjeldene utforming av det avgrensede planområdet

Øst for planområdet ligger en liten fjelltopp, Storehei. I kommuneplanens arealdel er områdene i denne heia regulert som landbruk-, natur- og friluftsområde. Her er det en tursti fra boligfeltet Lilleheia i sør til Helle i nord. Denne fjelltoppen vil fra hovedvegen i boligfeltet Søyland dekke hele bakgrunnen til planområdet. Bebyggelsen i området vil derfor ikke skape noen silhuetteffekter.

## Gjeldene plansituasjon og føringer

Reguleringsplanen «Søyland – Storeheia Gnr. 68, Bnr. 99 m. fl.» er omfattet av kommunedelplanen for sentrum, vedtatt 09.09.1999. Arealformålet er boligbebyggelse.

Det er flere føringer i gjeldene reguleringsplan som ønskes videreført, blant dem er intensjonen i § 4.5 som omhandler utnyttelsesgrad og høyder på planert terreng. Maks BYA i område BB er 400 m<sup>2</sup>, mens maks BYA for hvert område i BKS1 – BKS8 er 100 m<sup>2</sup>. Det gir et samlet maksimalt BYA i området på 1200 m<sup>2</sup> som fortsatt vil gjelde i ønsket endring. Høyder på planert terreng videreføres som det står i gjeldene plan.

I § 4.3 som omhandler høyder på bygg reguleres det en gesimshøyde på maks 8,5 meter og mønehøyde på maks 10,5 meter fra angitt planeringshøyde i § 4.5. Takopplett, eller kvist tillates på 1/3 av hovedtakets lengde, og der et bygges kvist, takopplett eller pulttak reguleres gesimshøyden til maks 9,5 meter. Hele innholdet i §4.3 ønskes videreført som det står i gjeldene plan. Parkeringsdekningen i det avgrensede planområde skal i henhold til § 4.7 i gjeldene plan være på 1.5 plasser pr. boenhet. Dette videreføres også fra gjeldene plan.

## Planidè – ønsket endring

Arealformålene BB og BKS1 – BKS8 ønskes som nevnt sammenføyd til to større områder kalt BKS1 og BKS2.

BKS1 ligger nede langs vegen i området der BKS5 – BKS8 er plassert i gjeldene plan. Samme planeringshøyde som gjaldt for BKS5 – BKS8 vil dermed gjelde for BKS1. I område BKS1 er maks BYA satt til 500 m<sup>2</sup>, og området kan gjennom en ny bestemmelse fradeles til 4 eller 5 tomter i byggesak. En fradeling som da vil være i henhold til planen.

BKS2 vil ligge i området der BB og BKS1 – BKS4 er plassert i gjeldene plan, med en intern felles adkomstveg mellom BKS1 og BKS2. I BKS2 vil planeringshøydene som gjaldt for BB og BKS1 – BKS4 gjelde. I BKS2 er maks BYA satt til 700 m<sup>2</sup>, og området kan fradeles som BKS1 til 5, 6 eller 7 tomer i byggesak. Dette medfører at det avgrensede planområdet vil få en plass mellom 9 og 12 boenheter.

BKS1 og BKS2 kan fritt bebygges med eneboliger eller tomannsboliger etter ønske fra utbygger, men antall boenheter står fast. Likevel vil dette, sammen med at tomtegrensene internt i byggeområdene settes først i byggesøknaden, skape langt større fleksibilitet for utbygger. Utbygger kan plassere tomtegrensene best mulig i forhold til prosjektert løsning, og dermed skape funksjonelle og attraktive uterom for de kommende innbyggerne i planområdet.

De ønskede endringene har så lite virkninger både internt i planområdet og utenfor planområdet at det anses at det er grunnlag for at ønsket endring utføres som endring etter enklere prosess. For reguleringsendringer gjelder i utgangspunktet samme bestemmelser som for utarbeiding av ny reguleringsplan. Det gjøres unntak for endringer i reguleringsplan når 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, jf. pbl § 12-14 andre og tredje ledd.

## Tiltakets virkning og tilpasning til landskap og omgivelser

Ønsket endring legger opp til utbygging av eneboliger og tomannsboliger i stedet for tomannsboliger og firemannsbolig. En konsekvens av dette er at området kan framstå som litt tettere en hva gjeldene plan legger opp til. Samtidig vil bebyggelsen i ønsket endring akkurat som i gjeldene plan ikke skape noen silhuetteeffekter fra Søylandsveien. Planidèen medfører ikke noen større terrenginngrep enn hva gjeldene plan ville medført.

Ønsket endring legger opp til en utbygging av 9-12 boenheter, mot gjeldene plan som legger opp til 12 boenheter. Dette gjør at trafikkmengden blir lik eller mindre ved ønsket endring. Det samme gjelder belastningen på sosial infrastruktur som skole og barnehage, og belastningen på teknisk infrastruktur som vannforsyning, avløp, overvann og energi.

Planidèen anses dermed ikke å ha vesentlige virkninger på landskap og omgivelser i forhold til gjeldene plan.



## **Vurderinger i forhold til samfunnssikkerhet og om tiltaket er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger**

Gjeldene plan ivaretar flere forhold om samfunnssikkerhet som; overvann og flom/havnivåstigning, steinsprang, forurensing (støy og luft), forurensing i grunnen, tilkomst for utrykningskjøretøy, trafiksikkerhet eller liknende. Ønsket endring anses å ivareta disse forholdene like bra som gjeldene plan gjør.

Det vurderes at endringene er i samsvar med overordnede planer og forskrifter og at det ikke er forhold som taler for at de ønskede endringene bør konsekvensutredes.

## **Samarbeid og medvirkning i planprosessen**

De mest vesentlige interessene som berøres av planinitiativet er naboene i områdene rundt det avgrensede planområdet. Dette har betydning for dem, men det er etter vårt syn ingen fremtredende negativ konsekvens for dem. Utbygger ønsker en bred medvirkning, der alle som kan ha interesser i området skal få komme med innspill. Offentlige instanser som fylkeskommunen, statsforvalter og berørte etater i kommunen varsles sammen med berørte naboer etter avtale i et eventuelt oppstartsmøte. Utenom nevnte parter er det ikke kjent for utbygger hvilke andre parter som kan ha interesser i området, men dette vil muligens eventuelt kunne fanges opp ved varsling i lokalavisen.

Vedlegg 1: Utklipp av plankart (Fullstendig plankart i PDF-format mangler)

Vedlegg 2: Bestemmelser