



Arkivsak-dok. 20/01191-43
Saksbehandler Petter Rappe

Saksgang	Møtedato	
Utvalg for samfunn	31.05.2022	46/22
Bystyret	16.06.2022	

Saksframlegg

Detaljregulering for Rauli, gnr. 104 bnr. 2

Rådmannens innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas forslag til detaljregulering for Rauli, gnr. 104 bnr. 2 i samsvar med kartvedlegget innstilling illustrert og reviderte bestemmelser, begge datert 18.05.2022.

Reguleringsplan Boliger i Rauli, vedtatt 07.04.2005, oppheves i henhold til plan- og bygningslovens § 12-14.

Vedlegg

Innstilling illustrert, datert 31.05.2022
Reviderte bestemmelser, datert 31.05.2022
Illustrasjon01_Oversiktsbilde
Illustrasjon02_Oversiktsbilde_med reguleringsplan
Illustrasjon03_Utsikt fra Snerthammerveien sør
4207202002_Rauli_Planbeskrivelse
4207202002_Rauli_Plankart

Saken kort fortalt

Formålet med planarbeidet er å endre gjeldende reguleringsplan Boliger i Rauli slik at området kan legges til rette for å bygges ut med 19 eneboliger. Gjeldende reguleringsplan åpner for utbygging med 19 boenheter fordelt på eneboliger og boliger i rekke eller kjede. For å oppnå 19 eneboligtomter utvides planområdet mot nord i retning Berglia med to tomter. I tillegg er planområdet utvidet med en del av gnr. 203 bnr. 539, der hvor Snerthammerveien møter fjorden, som foreslås tilrettelagt for en småbåthavn for 20 båtplasser.

Bakgrunn

Planarbeidet er utført av Kjellesvik Prosjektering AS på vegne av Kvina Maskin AS. Komplette planforslag er datert den 15.09.2021.

Planområdet ligger i forlengelsen av den sørlige delen av boligområdet Rauli som har fått adresse Berglia. Landskapet heller her ned mot sjøen i vest. I øst reiser det seg en bratt fjellvegg som flater ut 140 meter over havnivå. Selv om hovedlandskapet faller mot vest er planlagt byggeområde lokalisert til et drag i landskapet med sørlig helling mellom 67 meter og 34 meter over havnivå. Vegetasjonen domineres av barskog på jordsmonn av lav til middels bonitet som vurderes å være typisk for heiene som omgir sentrumsområdet til Flekkefjord.

Med unntak av to tomter er planlagt byggeområde regulert til boligformål i reguleringsplan Boliger i Rauli, vedtatt i 2005. Arealet omfattet av utvidelsen med to tomtene inngår i reguleringsplan Rauli sør, vedtatt i 1996, hvor reguleringsformålet er friområde. Planlagt småbåthavn er delvis omfattet av reguleringsplan Fjellsuen fra 2004 hvor arealformål friområde i sjø og på land blir berørt, delvis i berøring med friareal i reguleringsplan Grønnes – Rauli fra 1974 og delvis uregulert område hvor status i kommunedelplan for sentrum fra 1999 er sjø/vann uten nærmere spesifisering.

Det nye planforslaget viderefører vegstandarden med fortau fra boligfelt Breilia. På grunn av utfordrende terreng vil gata få delvis ensidig og delvis tosidig utnyttelse. Den enkelte tomt foreslås bebygget med en eller to etasjers boliger etter hva som er hensiktsmessig i forhold til å ta opp høydeforskjellen innenfor den enkelte tomt. Bebyggelsen foreslås med flate tak eller pulttak. Sentralt i byggefeltet er det lokalisert en lekeplass. I overgangen mellom Berglia og det nye byggefeltet foreslås øvre del av et dalsøkk fylt opp med overskuddsmasser som skal terrasseres i to flater egnet for utomhusaktiviteter. Deler av tomtearealene må sikres mot ras før det kan bygges ut. Planforslaget omfatter også en småbåthavn dimensjonert for 20 båtplasser. Det inngår ikke parkeringsplasser til båtplassene. Småbåthavna er således tiltenkt båteiere i nærområdet. Det foreslås anlagt fortau langs Snerthammervegen for å legge til rette for en trafikksikker gangadkomst til småbåthavna. Landdelen av småbåthavna er ment å være åpen for allmennheten. For mer utfyllende beskrivelse av planforslaget vises det til planbeskrivelsen i sin helhet.

Utvalg for samfunn hadde planforslaget til behandling i møte den 05.10.2021 hvor det ble vedtatt å legge forslaget ut til offentlig ettersyn. Planforslaget lå til offentlig ettersyn i tidsrommet 10.11.2021 til 21.02.2022. Under offentlig ettersyn innkom det 11 merknader som i det følgende kort er referert og kommentert i samsvar med innstilling til vedtak:

Øystein Midtbø opplyser i e-post av 24.11.2021 om vannledning som ligger på utsiden av fenderkant langs vestsiden av Snerthammerveien. Det må påses at anleggstiltak ikke skader vannledningen. Påpeker at det burde være stoppeplass for av og pålessing av varer i tilknytning til småbåthavna.

Kommentar: Tatt til orientering.

Fiskeridirektoratet opplyser i ekspedisjon av 06.12.2021 at tiltak i sjø ofte utløser behandling etter havne- og farvannsloven og forurensingsloven. Fiskeridirektoratet bidrar gjerne med sin kompetanse og kunnskap om fiskeri- og havbruksinteresser og om mulige avbøtende tiltak.

Kommentar: Tatt til orientering

Kystverket presiserer i ekspedisjon av 14.12.2021 at anlegg i sjø må dimensjoneres for å tåle naturkrefter og påkjenninger fra skipstrafikken. Det kan ikke påregnes å få innført fartsrestriksjoner som følge av ulemper fra passerende fartøy.

Kommentar: Tatt til orientering

Agder fylkeskommune sine merknader i ekspedisjon av 14.12.2021 gjengis punktvis som følger:

1. Fastholder tidligere innspill om at lokalisering av småbåtplasser bør avklares på overordnet nivå. Anlegget bør reduseres i omfang og legges mer inn mot veien. Det bør i større grad legges til rette for uteoppholdsareal ved sjøen.
2. Bebyggelsen kan bli fremtredende i landskapet omkring fjorden. Visualiseringene er lite opplysende og det bør utarbeides visualiseringer som redegjør for bebyggelsens fjernvirkning.
3. Høydeangivelsen for ny bebyggelse bør kvalitetssikres. For tomter med tre etasjer og flatt tak bør det stilles krav om at øverste etasje skal være inntrukket.
4. Internveisystemet synes overdimensjonert, noe som fører til større landskapsinngrep enn nødvendig. Dette gjelder særlig den sydlige delen.
5. Det bør stilles vilkår om at bebyggelsen skal ha neddempet og naturtilpasset farge, og det bør utarbeides fargepalett.
6. Området ved sjøen har potensiale for friluftsliv hvis det tilrettelegges noe.
7. Grøntdraget ved tomtene 1 og 2 bør i større grad opprettholdes.
8. Annen veggrunn langs fylkesvei må utvides slik at skjæringer pluss to meter inngår i arealformålet. For smidig anleggsgjennomføring bør det settes av areal til midlertidig anleggsområde.
9. Frisikt må markeres i planen. Dette gjelder eksisterende avkjørsel til Fjellstuen, gnr. 203 bnr. 539, krysningspunkt mellom kjøreveg og gangvegen GTD2, og møtepunkt mellom fortau og gangveg GTD1.
10. Fortau o_SF1 bør opparbeides som ordinært fortau. Rekkefølgekravet bør tre inn ved igangsettingstillatelse. Det må inngås en gjennomføringsavtale med Agder fylkeskommune for tiltak langs fylkesveien. Det er ikke avsatt fylkeskommunale midler for tiltak langs fylkesveien.

Kommentar:

1. Ikke tatt til følge. Småbåthavnen ligger ut fra foten av en vegfylling og er ikke vurdert å være i konflikt med allmennhetens interesse. Det tas forbehold om justering av småbåthavna i tilfellet det blir aktuelt å anlegge strandpromenade fra Snerthammervegen til Grønnes.
2. Tatt til følge. Det er utarbeidet nye visualiseringer.
3. Tatt til følge. Boliger med tre etasjer utgår. Enkelte høyder er justert.
4. Tatt til følge. Sydlig del reduseres til enfelts adkomstveg for to boliger.
5. Tatt til følge. Se ny bestemmelse § 4.4
6. Tatt delvis til følge. Landarealet på innsiden av småbåtanlegget er foreslått regulert til grønnstruktur åpent for allmenn ferdsel, men ettersom dette er privat grunn forutsetter det ikke særskilte tiltak for å tilrettelegge for friluftsliv.
7. Tas ikke til følge. Bystyret vedtok den 29.08.2018 at grøntdraget i sin helhet skal reguleres til boligformål.
8. Tatt til følge. Annet vegareal utvides. Mulig anleggsområde kan være ikke opparbeidet regulert parkeringsplass innenfor reguleringsplan Grønnes-Rauli vedtatt 18.01.1974.
9. Tatt til følge.
10. Ikke tatt til følge.

Agder Energi Nett AS ønsker i e-post av 17.12.2021 at det innføres rekkefølgekrav i planbestemmelsene som angir at det ikke kan utføres anleggsarbeider innenfor byggeforbudsbeltet til høyspentlinjen før denne er fjernet samt at byggeforbudssonen vises i plankartet.

Kommentar:

Tatt til følge.

Statsforvalteren ekspedisjon av 20.12.2021

1. Det etterlyses en komplett ROS-analyse og særlig vurdering av skredfare.
2. Konsekvenser av etablering av småbåthavn er mangelfullt utredet. Verdier i sjø må kartlegges gjennom fysiske undersøkelser og beskrives i planbeskrivelsen sammen med vurdering av konsekvenser.
3. Kunnskapsgrunnlaget i forhold til naturmangfold er usikkert og planens vurderinger etter naturmangfoldsloven vurderes som ufullstendige.
4. Planbeskrivelsen må redegjør for hvordan barn og unge er engasjert i planarbeidet samt resultatet av barn og unges medvirkning.
5. Det gis faglig råd om at det ikke tillates murer høyere enn 1,5 meter.
6. Det gis faglig råd om at kvaliteter på arealer som er tenkt for lek, sikres gjennom krav til opparbeiding.
7. Det må fremskaffes likeverdig erstatningsareal dersom areal som er i bruk, eller egner seg godt for lek bygges ned.

Kommentar:

1. Tatt til følge. Vurdering av skredfare er vurdert i egen rapport.
2. Tatt til følge. Det er gjennomført marinbiologisk registrering i sjø.
3. Tatt til følge. Det er foretatt en tilleggsvurdering gjengitt under vurderinger.
4. Særsilt tiltak utover varsling av barn og unges representant i plansaker er ikke gjennomført. Det er ikke registrert merknader knyttet til barn og unges interesser.
5. Ikke tatt til følge.
6. Tatt til følge.
7. Ikke aktuell problemstilling.

Teknisk drift ønsker i e-post av 23.12.2021 at det utredes en alternativ tilførselsvei til det nye feltet med start ved Berglia nr. 50. Dette vil gi en adkomst med bedre stigningsforhold og mindre trafikkbelastning i nedre deler av Berglia hvor fremkommeligheten vinterstid tidvis er vanskelig. Gangveien på kommunal grunn ned til Snerthammerveien ønskes oppjustert til 3 meters bredde pluss grøft med belysning.

Kommentar:

Alternativ tilførselsvei forutsettes vurdert i eget reguleringsarbeid for utvidelse av Berglia i samsvar med Bystyret vedtak den 29.08.2018. Utvidet gangveg er innarbeidet i innstilling til vedtak.

Norges vassdrags- og energidirektorat påpeker i ekspedisjon av 26.01.2022 mangler i forhold til deres veileder – Sikkerhet mot skred i bratt terreng. Det gis faglig råd om at rapporten blir oppdatert i henhold til kravene i veilederen.

Kommentar: Tatt til følge. Oppdatert rapport er datert 09.03.2022.

Alf Haaland, deleier av gnr. 103 bnr. 15, melder i e-post av 12.01.2022 at eierne ikke kan akseptere en utbygging hvor deres eiendom blir inkludert uten aksept fra dem.

Kommentar:

Tatt til følge. Del av eiendom gnr. 104 bnr. 15 reguleres ikke til byggeformål.

Torunn Strømmand og Geir Nedland, eiere av fritidseiendom gnr. 104 bnr. 8 og 10, sendte merknader til planforsølet via e-post den 20.02.2022. Merknadene er i det følgende referert punktvis.

1. Planforslaget åpner for bygging av boliger i tre etasjer på tomtene 14, 18 og 19. Dette vil medføre innsyn direkte mot deres eiendommer og gi opplevelsen av å bli overvåket. Området vil endre karakter og et betydelig areal med naturlig vegetasjon vil forsvinne.
2. Planforslaget tar ikke i tilstrekkelig grad stilling til hvordan ny boligbebyggelse plasseres og utformes med respekt for landskapet. Det er derfor uklart hva som kan forventes ved utforming og plassering av de nye boligene.
3. Småbåthavna er foreslått etablert innenfor offentlig friområde. Den blir liggende helt inntil deres eiendomsgrense og vil forringe verdien av deres eiendommer som blir benyttet til bading, fisking og andre fritidsaktiviteter hele året. Forurensing fra en båthavn vil kunne ødelegge skjellene på en skjellgrunne hvor det er blitt høstet blåskjell fra i generasjoner. Tiltak i strandsonen er i strid med pbl 1-8.
4. Det finnes slåttemark i området.

Kommentar:

1. Tatt til følge. Tre etasjers bygg utgår av planen.
2. Ikke tatt til følge. Visualiseringene og illustrasjonene viser mulig plassering egnet for å gi et inntrykk av hvordan utbygd område vil fremstå uten at byggene er gitt en juridisk plassering på hver enkelt tomt.
3. Ikke tatt til følge. Småbåthavna er planlagt 24 meter bred. Innenfor dette arealet vil det være mulig å anlegge båtplasser uten å komme i konflikt med naboeiendom i sør. Det finnes småbåtanlegg på de fleste eiendommene i strandsonen langs Snerthammerveien. Selv om en økning i båtplasser øker muligheten for forurensing anses ikke dette å innebære en ny trussel i området. Det finnes allerede flere bygg og anlegg i dette området. Nye tiltak i strandsonen kan etableres om de blir hjemlet i en godkjent reguleringsplan.
4. Ikke tatt til følge. Slåttemarka ligger utenfor planområdet.

Ellen Soma, eier av fritidseiendom gnr. 104 bnr. 7 sendte følgende merknader i e-post av 20.02.2022 gjengitt punktvis:

1. Det bes om at forslaget bearbeides med mht. plassering i terreng og innarbeides mer detaljerte bestemmelser. Takterrasser og balkonger mot hytteeiendommen tillates ikke. Maksimal høyder på murer og omfang av fyllinger og skjæringer må reduseres.
2. Ber om at turvei ned til småbåthavn omarbeides slik at den blir kortere for å unngå vilkårlig tråkk over privat eiendom. Det må foretas fartsreduserende tiltak i fylkesvegen som følge av økt trafikk til småbåthavn.

Kommentar:

1. Tatt delvis til følge. Tre etasjers bygg utgår av planen. Det aksepteres ikke å forby balkonger på ny boligbebyggelse. Planforslaget er bearbeidet for å begrense terrenginngrep. Se for øvrig overskriften terrengtilpasning under vurderinger.
2. Tas ikke til følge. Alternative traseer vurderes å få uaktuelle stigningsforhold. Tiltak i fylkesveg og skilting må fattes i egne vedtak.

Vurdering

Terrengtilpasning

Planforslaget som lå til offentlig ettersyn omfattet flere bygg med tre etasjer. Regulant har i ettertid bearbeidet planforslaget og tatt ut alle tre etasjers bygg slik at fremlagt planforslag omfatter en- og toetasjes bygg. Det er også laget nye illustrasjoner som viser landskapsvirkningen. I etterkant er planlagt bygg på tomt 13 redusert i høyde tilsvarende tomt 14.

Statsforvalteren anbefaler ikke murer over 1,5 meters høyde. Flekkefjord har et utfordrende terreng og det er ikke uvanlig med forstøtningsmurer tilsvarende en etasjehøyde. Området er eksponert mot småbåtled og bebyggelse på andre siden av Lafjorden. Distansen vurderes å minske opplevelsen av høye murer og murer inntil 3 meter som forutsatt i bestemmelsene vurderes som akseptabelt.

Gjeldene reguleringsplan angir ikke høyder på bygg eller anlegg. Det gis derfor ikke holdepunkter for å vurdere om høydene i forslag til endring vil være mer negative for naboeiendommene som tilstøter planen enn i gjeldende plan. Tomtene 16 og 19 er trukket tilbake i forhold til gjeldende reguleringsplan. Tomtene 13 og 14 er plassert på tidligere regulert vegareal. Tomt 18 er noe utvidet. Tomtene 13, 14 og 18 grenser ikke til bebygde tomter eller areal med status som byggeområde.

I forhold til ovenstående konkluderes det med at planforslaget slik det legges frem for innstilling til vedtak vil være akseptabelt i forhold til landskapsvirkning.

Gnr. 104 bnr. 7 og 19

Snerthammerveien 25, gnr. 104 bnr. 7, er en eksisterende fritidsbolig. I 1985 ble det fra denne utskilt en tomt med gangadkomst som ble registrert med bnr. 19. På eiendommen er det anlagt en ringmur, men det ble ikke reist noe bygg. I kommuneplanens arealdel fra 1987 var dette området forbeholdt friluftsinnteresser. Samme arealstatus er videreført i gjeldene kommunedelplan for sentrumsområdet som LNF-område. Gjeldende reguleringsplan som nå foreslås endret, ble vedtatt i 2005 i strid med gjeldende kommunedelplan.

Eier av Snerthammerveien 25 har engasjert seg for å få fremført veg til bnr. 19 gjennom planforslaget som nå ligger til behandling. Regulant har foreslått at adkomst til bnr. 19 kan skje i forlengelse av adkomstveg SKV3. Dette vil gi en adkomst med stigningsforhold på 1:8 som er brattere enn gjeldende kommunale standard. Eier av Snerthammerveien 25 ønsker en adkomst med lengre forløp, og derved mindre bratt, mellom tomt 17 og 18 og som dreies syd langs yttersiden av tomt 18.

Bnr. 19 er utskilt som tomt for fritidsbolig samtidig som gjeldende status for eiendommen er LNF-område. Om denne eiendommen i fremtiden skal kunne bebygges og til hvilket formål er uavklart. Det vil derfor være uheldig å regulere adkomst fram til eiendommen uten at den også inngår i en reguleringsplan. En adkomst vil naturlig nok også skape en forventning om å få tillatelse til å be bygge eiendommen. Siden det dreier seg om en uregulert eiendom med en eventuelt regulert adkomst, kan en slik sak fort ende opp som en dispensasjonssak. Fremtidig utbygging på Snerthammer bør imidlertid skje i samsvar en reguleringsplan.

Anleggelse av adkomstvegen vurderes å bli en ulempe for utbygger av det regulerte området. Byggeområdet må trekkes lenger mot øst for å gi plass til den nye vegen. Det som kan resultere i reduserte murer mot vest kan innebære høyere skjæringer mot øst.

Å regulere en adkomst til bnr. 19 vil utvilsomt være en stor fordel for eier. En adkomst fra Snerthammerveien som umiddelbart fremstår som det mest nærliggende vil bli lengre og mer omfattende. I strid med arealstatus og ulemper i forhold til gjennomføring av planforslaget tilsier likevel at forslag om å regulere adkomst til bnr. 19 ikke arbeides inn i foreliggende reguleringsplan, selv om resultatet kan bli at denne eiendommen ikke blir bebygget.

Innsnevring av kjøreveg SKV2 i syd

Ut fra kart kan det se ut til å være mulighet for å etablere noen få tomter i forlengelsen syd for planlagt byggeområde. Samleveg SKV2 ble derfor ført til planområdets yttergrense i syd for å ivareta en mulig adkomst til dette arealet. Det er ukjent om og når det kan bli aktuelt å bygge ut i dette området. Det foreslås derfor å snevre inn sydligste del av vegen til en enfelts adkomstvei med bredde 3,5 meter til

tomtene 15 og 16. Det øvrige vegarealet foreslås omgjort til LNF-formål. Slik blir den mulige vegtraseen holdt fri for tiltak til det måtte bli aktuelt å regulere for en mindre utvidelse av byggeområdet mot syd

Uteoppholdsareal BUT innarbeides i Friområde GF1

Areal planlagt til uteoppholdsareal, BUT, i planforslaget som lå til offentlig ettersyn, er kommunal eiendom. Tilhørende bestemmelser åpnet for at det kunne etableres fellesbygg og lekeapparater med mer. Som grunneier vil kommunen risikere å få et ansvar for at slike tiltak blir vedlikeholdt og om det skulle oppstå skader på personer ved bruk. Det foreslås derfor at formålet uteoppholdsareal innlemmes i tilstøtende friområde. Innføring av bestemmelsessoner tilsvarende areal avsatt til uteoppholdsareal åpner opp for at arealet kan fylles opp å planeres ut i to nivåer som planlagt, men det tillates ikke etablert tiltak som kan medføre et ansvarsforhold for kommunen.

Oppgradering av turveg GTD1

Planlagt turveg mellom byggefeltet og fylkesveg (Snerthammervegen) går også over kommunal eiendom. Også her kan kommunen som grunneier få et ansvar for turvegens tilstand. Stiens funksjon vil være hovedadkomst til planlagt småbåthavn, men også snarveg til strandområdet i Raulibukta. Samtidig kan denne vegen være anvendelig for tilstøtende boligfelt utenfor planområdet. Det foreslås derfor at planlagt turveg oppgraderes til offentlig turveg i tre meters bredde, fast dekke og belysning. Deler av denne stien sammenfaller med en sti som er i bruk i dag. Nedre del av denne stien er til dels bratt og vil derfor ikke ha samme funksjonalitet. Planlagt sti vil ha jevnt stigningsforhold på cirka 1:8. Eksisterende sti har gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:6,5 med et bratt parti på 1:4.

Rekkefølgekrav fortau o SF1

Fortau i planforslaget er videreført fra gjeldende reguleringsplan. Det foreligger ikke trafikktegninger for fylkesvegen (Snerthammerveien), men Statens vegvesen har beregnet aktuell årsdøgntrafikk til 150 ÅDT. Vegen fremstår som en enfeltsvei med varierende vegbredde. Vegstandarden vurderes å tilsvare vegtype L2, Øvrige lokalveger, som etter vegnormalen n100 er dimensjonert for trafikkmengde mindre enn 300 ÅDT. Ut fra dagens situasjon vurderes det på dette grunnlaget at vegen har god kapasitet og utløser ikke krav om fortau. Det vurderes derfor som forsvarlig ikke å kreve planlagt fortau utbygget samtidig med utbygging av byggefeltet. Men siden det kan bli noe konsentrert trafikk av myke trafikanter på strekningen mellom de to planlagte turvegene er det positivt at det anlegges en gruset gangveg langs fylkesvegen som forutsatt i planforslaget.

Småbåthavn

Ideelt sett skulle en småbåthavn vært avklart i overordnet plan. Store deler av strandsonen langs Snerthammervegen er bratt og der det er mulig å komme til er strandsonen i stor grad bebygget. Det vurderes at det er få muligheter for å etablere større samlede småbåtanlegg på denne strekningen. Landskapsmessig vurderes plasseringen av en småbåthavn i overgangen mellom Raulibukta og strandsonen mot Snerthammer som god. Denne lokaliteten er det stedet på strekningen hvor avstanden til hovedbåtleden er størst. På grunn av avstanden vil en småbåthavn her oppleves som mindre eksponert i forhold til ferdsel på sjøen enn andre steder på samme strekning. Sjødelen av småbåthavna blir liggende cirka 80 meter fra kommunal eiendom i strandsonen og 200 meter fra hovedstranda i Raulibukta. Det vurderes på bakgrunn av dette at småbåtanlegget innebærer lite konflikt i forhold til allmennhetens interesser knyttet til strandsonen. På dette grunnlaget vurderes det å være forsvarlig å vedta en småbåthavn her selv om den ikke er forankret i overordnet plan.

I arbeidet med kommunedelplan for sentrumsområdet vil det være aktuelt å se på muligheten av å etablere en strandpromenade på strekningen Grønnes – Snerthammervegen. Et slikt tiltak vil kunne komme i konflikt med landfestet til et småbåthavnlegg. Det anbefales derfor tatt inn som bestemmelse at småbåthavna skal kunne justeres slik at det kan bli mulig å komme frem med en gangpromenade gjennom området.

Småbåthavna er i utgangspunktet tenkt forbeholdt planlagt bebyggelse innenfor planområdet. Gangavstand fra den sydligste tomte vil bli 720 meter og gangavstand fra tomte nærmest turveg vil bli 430 meter. Gangavstanden kan av enkelte oppleves som stor, men vurderes ikke å være for stor. Bortsett fra kryssing med fylkesveg Snerthammervegen vil det være en god gangforbindelse gjennom en boliggate og turveger. Trafikkmengden på fylkesvegen vurderes som moderat i forhold til vegstandarden. Det vurderes derfor at planlagt gangadkomst vil være tilstrekkelig forbindelse mellom boligområdet og småbåthavna.

Det er knapt med areal for å etablere biloppstillingsplasser. Vestsiden av Snerthammervegen er en bratt vegfylling og østkanten er steilt fjell. Om det hadde latt seg gjøre å etablere et par biloppstillingsplasser ville dette kunne skape mer bry enn gagn ettersom dekingen i forhold til antall boplasser blir for liten slik at båteierne kan få falske forhåpninger om å parkere en bil.

Naturmangfold

I henhold til Økonomisk kartverk består jordsmonnet av lav til middels bonitets blandingsskog med bart fjell i dagen enkelte steder. Gjennom befarings av området i begynnelsen av mai konstateres det at skogen domineres av furu hvor løvskoginnslaget består av bjørk, lønn og enkelte eiketrær. Ingen av eiketrærne kommer inn under kategorien hule eiker. Vegetasjonen på bakken domineres av blåbærlyng og furumose, noe kvitkrull, med et lite innslag av urter. Stedvis fantes hvitveis og noe innslag av linjekonvall. Vegetasjonen innenfor området er typisk for denne regionen av landet. Naturtypen i området er ikke prioritert og det foreligger ikke indikasjoner på at det er arter av forvaltningsmessig interesse. Det vurderes at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig i henhold til naturmangfoldlovens § 8 til å vedta reguleringsplanen.

Gjeldende reguleringsplan

Reguleringsplan Boliger i Rauli blir i sin helhet omfattet av det forelagt planforslaget. Det har ikke innkommet merknader til forslag om opphevelse av reguleringsplanen fra 2005. Det innstilles derfor på å oppheve reguleringsplan Boliger i Rauli, vedtatt 07.05.2005, PlanID 4207200504.

Utbyggingsavtale

Det er parallelt med plansaken pågående en avtaleprosess om utbyggingsavtale etter justeringsmodellen innenfor planområdet. Avtalen regulerer hva som skal bygges og overdras til kommunen etter ferdigstilling. Avtalen regulerer også utforming og gjennomføring av tiltakene samt andre relevante avtalepunkter. Utbygger ønsker å overdra offentlig regulert kjøreveg, fortau og annet vegareal i nødvendig utstrekning til kommunen. I tillegg inngår også regulert turveg GTD1 i avtalen, som ligger på, og vil bli liggende på kommunal eiendom. Forslag til utbyggingsavtale legger frem for godkjenning i bystyret i samme møte som reguleringsplanen sluttbehandles. Avtalen kan ikke godkjennes før reguleringsplanen er vedtatt. Det må inngås egen gjennomføringsavtale med Agder fylkeskommune om bygging av turvegen og midlertidig gangløsning langs fylkesvegen.

Konklusjon

I samsvar med kommentarer knyttet til de enkelte merknadene og forslag til endringer fremkommet i vurderinger foreslås følgende endringer innarbeidet i plandokumentene:

1. Forbehold om at plasseringen av småbåthavn kan justeres om det blir aktuelt å anlegge strandpromenade fra Snerthammervegen til Grønnes.
2. Sydlig del av adkomstveg reduseres til enfelts adkomstveg med kjørebredde 3,5 meter til tomtene 15 og 16.
3. Bebyggelsen skal ha mørke duse farger i en fargepalett bestående i nyanser av grått, grønt og brunt.
4. Annen veggrunn langs fylkesvei utvides slik at skjæringer pluss to meter inngår i arealformålet.

5. Frisikt markeres for Fjellstuen, gnr. 203 bnr. 539, krysningspunkt mellom kjøreveg og gangveg GTD2, og møtepunkt mellom fortau og gangveg GTD1.
6. Rekkefølgekrav som forutsetter at det ikke kan utføres anleggsarbeider innenfor byggeforbudsbeltet til høyspentlinjen før denne er fjernet samt at byggeforbudssonen vises i plankartet.
7. Rekkefølgekrav om at lekeplass skal være opparbeidet før første bolig kan tas i bruk.

Opplistede endringer er innarbeidet i kartvedlegget innstilling illustrert og reviderte bestemmelser, begge dokumentene datert 31.05.2022. I reviderte bestemmelser er forslag til ny tekst markert med rødt. Tekst som foreslås å utgå er overstrøket.