

# SØKNAD OM REGULERINGSENDRING ETTER FORENKLET PROSESS

## RAULI, GNR. 104, BNR. 2

UNDERTITTEL PÅ DOKUMENT

### ANSVARLIGE

<b>Plannavn</b>	<b>RAULI, gnr. 104, bnr. 2</b>
<b>PlanID</b>	4207202002
<b>Kvina Eiendom AS</b>	
<b>Telefon</b>	0047 900 94 236
<b>Epost</b>	nilsbernt@kvinamaskin.no
<b>Plankonsulent</b> <b>Arkit Arealplan AS</b>	
<b>Telefon</b>	0047 916 93 056
<b>Epost</b>	kk@arkit.no

Kurt Kjellesvik  
kk@arkit.no

---

## INNLEDNING OG BAKGRUNN FOR ENDRING

Reguleringsplanen for Rauli, gnr. 104, bnr. 2 ble egengodkjent av Flekkefjord bystyre 16.06.2022. Planen inneholder 19 eneboligtomter med tilhørende infrastruktur og fellesområder, samt småbåthavn. Boligfeltet er under opparbeidelse og boligbyggingen har nettopp startet opp.

Under detaljplanleggingen har det framkommet behov for å gjøre forskjellige endringer og tilpasninger i vedtatt plan. Disse er samlet og ønskes innarbeidet i planen gjennom en reguleringsendring gjennomført etter forenklet prosess, pbl. § 12-14.

Det ble den 24.04.2023 avholdt et avklaringsmøte mellom plankonsulent og planavdelingen i Flekkefjord kommune. I møtet ble det avklart at de ønskede endringer er av en slik karakter at de vurderes å kunne behandles iht. §12-14.

Følgende endringer foreslås gjennomført:

- Heve maksimalt kjellergulvnivå samt maksimalt bygningsnivå for tomt nr. 5 og 6
- Tillate boliger i 3 etasjer på tomt nr. 3 og 4, og heve maksimalt bygningsnivå tilsvarende
- Etablere kjørbar adkomst til 2 eiendommer i LNFR-området som grenser til planområdet

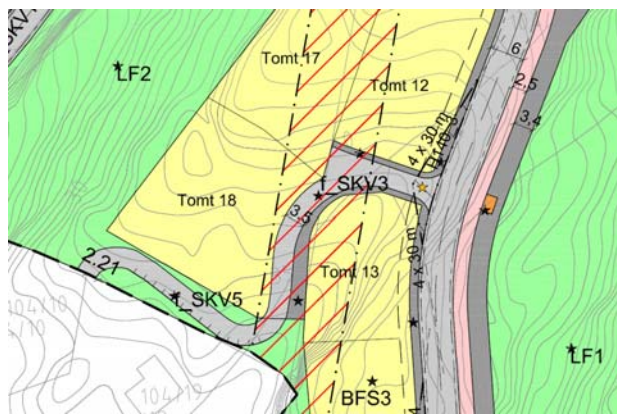
---

## PLANFORSLAGET

### ENDRINGER I PLANKART



Plankart før:



Plankart etter:

## ENDRING I PLANBESTEMMELSER

§ 4.5 Tabell under § 4.5 endres som vist under. Gule felt viser endring.

Tomt nr.	Nivå kjellergolv	Maks. antall etasjer	Maks. bygningsnivå	Maks. BYA
1	54,2	2	61,5	200 m <sup>2</sup>
2	54,7	2	62,0	200 m <sup>2</sup>
3	55,2	2 <b>3</b>	62,5 <b>65,4</b>	200 m <sup>2</sup> <b>250 m<sup>2</sup></b>
4	55,7	2 <b>3</b>	63,0 <b>65,9</b>	200 m <sup>2</sup> <b>250 m<sup>2</sup></b>
5	54,2 <b>55,5</b>	2	61,5 <b>62,8</b>	200 m <sup>2</sup>
6	53,2 <b>54,0</b>	2	60,5 <b>61,3</b>	200 m <sup>2</sup>

### § 4.1 Paragrafen endres som vist med gult:

- 4.1 Innenfor områder for frittliggende småhusbebyggelse, områdene BFS1 – BFS4 tillates oppført frittliggende boligbebyggelse i **1 til 3 etasjer**, med tilhørende sekundærbygninger som garasje, bod, mm. Det tillates etablert en egen boenhet inntil 60 m<sup>2</sup> som skal inngå i boligbygget. **Bygg i 3 etasjer tillates kun på tomt 3 og 4**

### § 11 Det tilføyes en bestemmelse i § 11, vist md gult:

Områdene SKV3 og SKV2 skal benyttes til adkomstveger til tomter.

**Området SKV5 skal benyttes som adkomstveg til LNFR-området sør for tomt 18, samt til friluftsområdet.**

**Skråningsutslag for vegfylling tillates anlagt inn på tilliggende formål, samt på uregulert LNFR-område.**

**Forstøtningsmur langs SKV5 tillates oppført i friområdet med tangering av plangrensen**

---

## VURDERING AV ENDRINGER

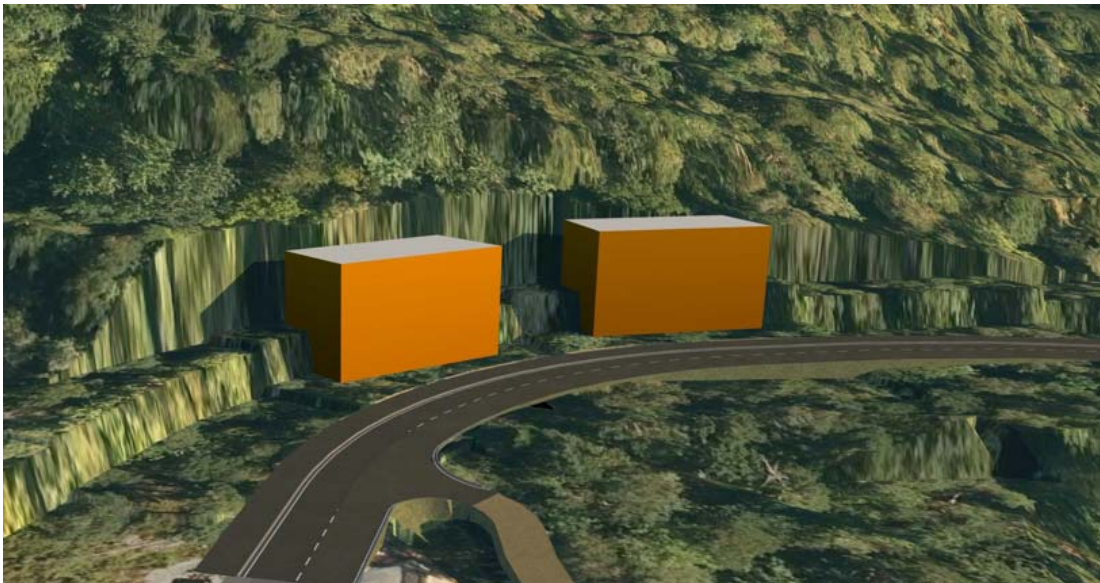
### Heving av nivå på tomt nr. 5 og 6

Detaljprosjekteringen av boligfeltet har vist at tomt nr. 5 og 6 ligger unaturlig lavt i forhold til regulert adkomstveg/fortau. Tomt nr. 5 foreslås hevet 1,3 m mens tomt nr. 6 foreslås hevet 0,8 m. Avkjørsel kommer da omtrent midt på tomtene, hvor veg og tomt ligger i samme nivå. I og med at nivå for kjellergulv heves, må maksimalt bygningsnivå heves tilsvarende. Hevingen vil ikke ha negative konsekvenser for tilliggende bebyggelse og heller ikke ha negative estetiske og landskapsmessige konsekvenser da terrenget stiger bratt bak tomtene.

### **Boliger i 3 etasjer på tomt nr. 3 og 4**

På tomt nr. 3 og 4 ønskes mulighet for oppføring av 2-mannsboliger i 3 etasjer. 2-mannsboliger regnes som frittliggende boligbebyggelse (grad av utnyttning) og er i henhold til gjeldende plan. Økning av etasjetall fra 2 til 3 på disse to tomtene vurderes som uproblematisk da begge tomtene har høy fjellskjæring i bakkant. Maksimalt bygningsnivå er hevet 2,9 m. Terrenget stiger videre opp bak boligfeltet og de ønskede bygningshøyder vil heller ha positiv virkning ved å bryte opp og «kamouflere» fjellskjæringen. Endringen vil heller ikke ha negative konsekvenser for tilliggende bebyggelse. For å gi rom for parkering til en ekstra boenhet, er tillatt maksimalt BYA økt fra 200 m<sup>2</sup> til 250 m<sup>2</sup>.

Foreslåtte bygninger i 3 etasjer er vist på illustrasjoner nedenfor:



*Bygningsvolum av 3-etasjers boliger sett i fugleperspektiv*



*Bygningsvolum av 3-etasjers boliger sett fra Berglia i vegnivå*

### Adkomstveg til LNFR-/friluftsområde

For å legge til rette for kjørbart adkomst til LNFR-området som grenser til planområdet sør for tomt 18, samt for å bedre adkomsten til det store friområdet mellom boligfeltet og fylkesveien, foreslås det forlengelse av adkomstveg SKV3 som er adkomstveg til tomt 17 og 18 i gjeldende plan.

Friområdet har tilkomst fra regulert gangveg i nord, men ikke fra sør. Den foreslåtte adkomstvegen vil i så måte ha en positiv effekt for rekreasjon og friluftsliv. LNFR-området som grenser til planområdet i sør har pr. i dag kun gangadkomst uten noen definert trase. For den aktuelle bruken av området vil det være en stor fordel å få etablert kjørbart adkomst. Vegens stigning er ca. 17 %, noe som vurderes fullt ut akseptabelt for den aktuelle bruk.

Sett fra et estetisk ståsted vil vegtraseen med terrengforming og arronderte sidearealer gi en positiv landskapsmessig effekt. Veggen utføres i en kombinasjon av lavere natursteinsmurer og vegeterte skrånninger, og gi terrenget en mykere fremtoning enn det gjeldende plan tillater.

Adkomstvegen som landskapselement vil også ha en gunstig effekt for fundamentering og etablering av murkonstruksjonene mot tomt nr. 13. Byggbart areal vil øke og tomten vil få en bedre kvalitet som boligtomt.



*Adkomstveg sett i fugleperspektiv*



*Adkomstveg sett fra LNFR-område i sør*

---

## ANDRE VIRKNINGER SOM SKAL VURDERES

### VIKTIGE NATUR- OG FRILUFTSINTERESSER

Endringen berører ingen viktige naturinteresser. Adkomstvegen f\_SKV5 er planlagt på det smale friluftsmållet som er avsatt mellom byggeområdet (tomt 18) og LNFR-området i sør. Dette er avsatt som en buffer mellom byggeområdet og LNFR-området, og har ingen naturverdi. Med en adkomstveg anlagt innenfor dette området vil fortsatt bufferfunksjonen bli opprettholdt.

I forhold til friluftslivinteressene vil endringen ha en positiv virkning ved at det etableres en god adkomst fra boligområdet til friluftsområdet i vest. Dette området er kun tilgjengelig fra nord i gjeldende plan.

### BARN OG UNGES INTERESSER-

På samme måte som for friluftinteressene vil endringen være positiv i forhold til barn og unges interesser ved at friluftsområdet lettere kan tas i bruk til fri lek og aktivitet.

### FJERNVIRKNING

Området hvor endringen er foreslått ligger lite eksponert. Sett fra bebyggelsen på Snerthammer vil endringen ha en mindre, positiv virkning ved nivåforskjellene i større grad blir tatt opp med jordkledde skrån timer i forhold til murflater.

---

## KONSEKVENSN AV ENDRINGSFORSLAG

Endringsforslaget vurderes utelukkende å ha positive konsekvenser:

- Gir adkomst til friluftsområde
- Gir adkomst til LNFR-område
- Estetisk og landskapsmessig bedre løsning for opptak av nivåforskjeller
- Enklere fundamentering og bedre utnyttelse av tomteareal (tomt 13)

---

## VEDLEGG

- Gjeldende plankart i pdf-format
- Gjeldende bestemmelser og planbeskrivelse
- Utsnitt av nytt plankart i pdf-format
- SOSI av nytt plankart