

ANMODNING OM REGULERINGSENDRING ETTER FORENKLET PROSESS

RAULI, GNR. 104, BNR. 2

UNDERTITTEL PÅ DOKUMENT

ANSVARLIGE

| | |
|---------------------------------------------------|--------------------------------|
| Plannavn | RAULI, gnr. 104, bnr. 2 |
| PlanID | 4207202002 |
| Kvina Eiendom AS | |
| Telefon | 0047 900 94 236 |
| Epost | nilsbernt@kvinamaskin.no |
| Plankonsulent Arkit Arealplan AS | |
| Telefon | 0047 916 93 056 |
| Epost | 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 er godt i gang.

Under detaljplanleggingen av boligfeltet framkom det behov for visse endringer og tilpasninger i vedtatt plan, og det ble høsten 2023 gjennomført en endring etter forenklet prosess. En del av hensikten med endringen var å åpne opp muligheten for alternativt å bygge 2-manns boliger på tomt 3 og 4. Denne hensikten kom ikke klart nok fram, og ble ikke utredet tilstrekkelig til at planutvalget uten videre kunne godta 2-manns boliger i 3 etasjer på disse to tomtene. I samråd med forslagsstiller ble derfor dette punktet tatt ut før sluttbehandlingen i planutvalget, sak US 06/2023 den 14.11.2023.

For å muliggjøre forslagsstillers ønske om alternativt å bygge 2-mannsboliger på tomt nr. 3 og 4, fremmes nå nytt endringsforslag etter forenklet prosess (pbl. § 12-14), der det tillates oppført 2-mannsboliger i 3 etasjer på de to aktuelle tomtene.

Følgende endringer foreslås gjennomført:

- Gi mulighet for alternativt å oppføre 2-manns boliger i 3 etasjer på tomt nr. 3 og 4. Maksimale bygningshøyder heves tilsvarende.
- Øke maksimalt tillatt bebygd areal fra 200 m² BYA til 250 m² BYA på tomt 3 og 4, for å gi rom for økt parkeringsbehov ved 2-manns boliger

PLANFORSLAGET

ENDRING I PLANBESTEMMELSER

§ 4.1 Endres som vist under.

§ 4.1 Innenfor områder for frittliggende småhusbebyggelse, områdene BFS1 – BFS3 tillates oppført frittliggende boligbebyggelse i 1 til 2 etasjer, med tilhørende sekundærbygninger som garasje, bod, mm.

Det tillates etablert en egen boenhet inntil 60 m² som skal inngå i boligbygget. På tomt nr. 3 og 4 tillates alternativt oppført 2-manns boliger uten utleiedel.

§ 4.5 Endres som vist under.

§ 4.5 Bygninger skal utføres med flatt eller skrå tak, og med maksimale bygningsnivåer og etasjeantall, samt tillatt maksimalt bebygd areal (BYA), iht. tabell.

| Tomt nr. | Maks. kote kjellergolv | Maks. antall etasjer | Maks. kote gesimshøyde | Maks. BYA |
|----------|---------------------------|-------------------------|---------------------------|--------------------|
| 1 | 54,2 | 2 | 61,5 | 200 m ² |
| 2 | 54,7 | 2 | 62,0 | 200 m ² |
| 3 | 55,2 | 3 | 65,4 | 250 m ² |
| 4 | 55,7 | 3 | 65,9 | 250 m ² |
| 5 | 55,5 | 2 | 62,8 | 200 m ² |

VURDERING AV ENDRINGER

2 - mannsboliger i 3 etasjer på tomt nr. 3 og 4

På tomt nr. 3 og 4 ønskes alternativ mulighet for oppføring av 2-mannsboliger i 3 etasjer. 2-mannsboliger regnes som frittliggende boligbebyggelse (grad av utnyttning) og er i så måte i henhold til gjeldende plan, men for å spesifisere denne muligheten for tomt nr. 3 og 4, gjøres det en tilføyelse om dette i bestemmelsene. Dersom det bygges 2-mannsboliger på disse tomtene vil det ikke være aktuelt med utleiedel i tillegg

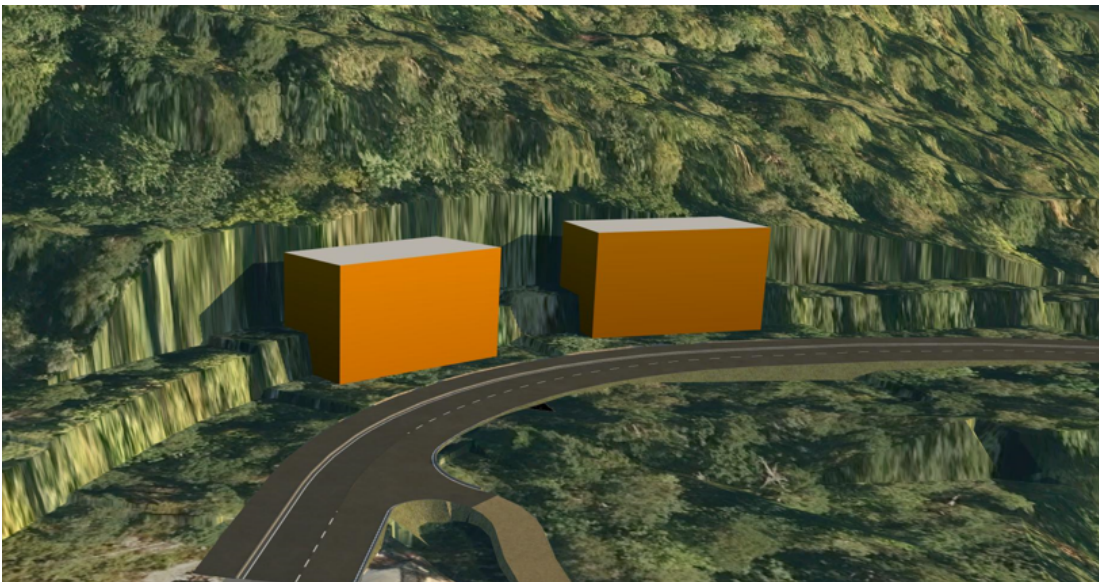
Økning av etasjetall fra 2 til 3 på disse to tomtene vurderes som uproblematisk da begge tomtene har høy fjellskjæring i bakkant. Maksimalt bygningsnivå er hevet 2,9 m. Terrenget stiger videre opp bak boligfeltet og de ønskede bygningshøyder vil heller ha positiv virkning ved å bryte opp og «kamuflere» 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 m² til 250 m² på tomt nr. 3 og 4.

I endringsforslaget er antall etasjer endret fra 2 til 3 etasjer, og maksimalt bygningsnivå er hevet fra kt. 62,50 til kt. 65,40. Estetisk og funksjonelt vil den foreslåtte endringen ha minimal konsekvens. Også i forhold til totalbelastningen på feltet og nærområdet, ved at det tillates ytterligere 2 boenheter, vurderes konsekvensen som beskjeden.

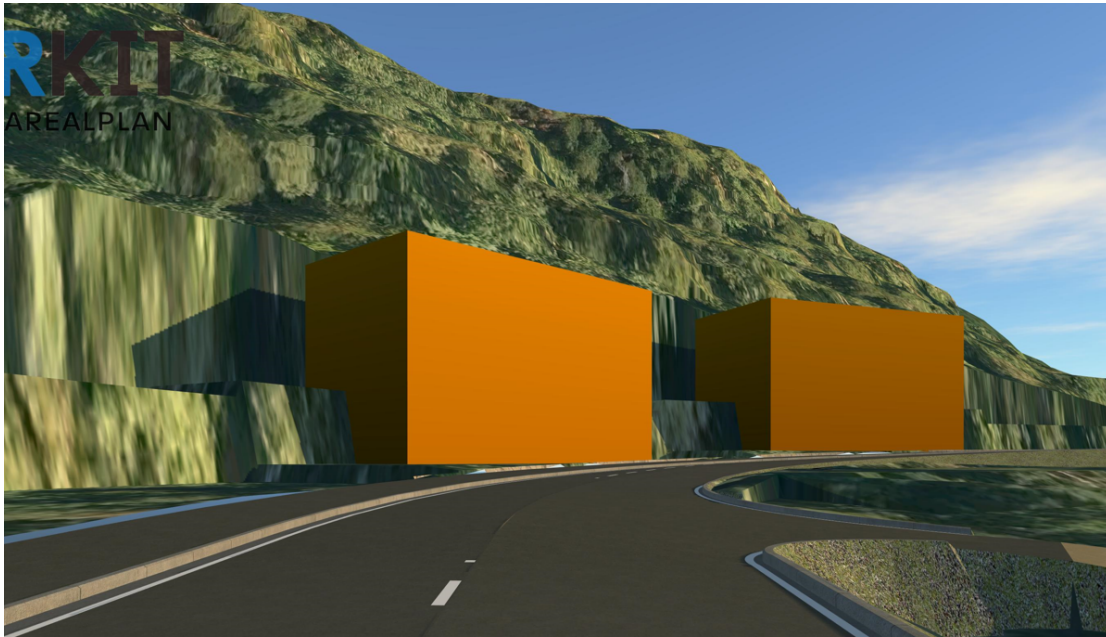
Da gjeldende plan tillater utleiedel i samtlige boliger innenfor planområdet vil en endring fra enebolig m/utleiedel til 2-mannsbolig u/utleiedel utgjøre en ubetydelig trafikkøkning. Når det legges til grunn 2 biler pr. enebolig og 1 bil pr. utleiedel vil det i henhold til gjeldende plan maksimalt kunne bli 57 biler i planområdet, mens det i nytt planforslag vil kunne bli 59, en økning på under 4 %.

Begge tomtene vurderes til å kunne gi rom for en økning i tillatt bebyggt areal fra 200 m² til 250 m² BYA.

Foreslåtte bygninger i 3 etasjer er vist på illustrasjoner nedenfor:



Maksimalt bygningsvolum (symbolsk) av 3-etajers boliger sett i fugleperspektiv



Maksimalt bygningsvolum (symbolsk) av 3-etasjers boliger sett fra Berglia i vegnivå

ANDRE VIRKNINGER SOM SKAL VURDERES

VIKTIGE NATUR- OG FRILUFTSINTERESSER

Endringen berører ingen viktige natur- eller friluftsinnteresser da den kun gjelder antall boenheter innenfor vedtatt bygningsvolum.

BARN OG UNGES INTERESSER-

Barn og unges interesser vurderes som godt ivaretatt i endringsforslaget. Tilgangen til lekearealer og friluftsområder generelt vurderes som god, og vil ikke bli endret i forhold til gjeldende plan.

Det vil være trygg og sikker skoleveg, samt gangveg til barnehage for de minste. Heller ikke disse forholdene vil bli endret i forhold til gjeldende plan.

KONSEKVENSN AV ENDRINGSFORSLAG

Endringsforslagets konsekvenser vurderes å være:

- Mulighet for et rimeligere boalternativ for nyetablerere (2-manns boliger)
- Tilskudd på 2 boliger til boligmarkedet
- Mer arealeffektiv utnyttelse av regulert byggeområde
- En ubetydelig økning av trafikkmengden til og i feltet, samt generell belastning på området

VEDLEGG

- Plankart vedtatt 16.06.2022
- Gjeldende bestemmelser etter vedtak 14.11.2023