



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 21/00310-30
Saksbehandler Øystein Bekkevold

2.gangsbehandling PlanID 17300 - Detaljregulering Mindeheia - 103/6

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for teknisk	06.06.2023	32/23
2 Kommunestyret	22.06.2023	29/23

Utvalg for teknisk har behandlet saken i møte 06.06.2023 sak 32/23

Møtebehandling

Reguleringsplanlegger Øystein Bekkevold orienterte innledningsvis.

Votering

Utvalg for teknisk innstiller enstemmig på kommunedirektørens forslag.

Saksordfører i kommunestyret: Øyvind Petterson (Krf).

Utvalg for teknisk sin innstilling

Farsund kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 planforslaget til PlanID 17300 - Detaljregulering Mindeheia - 103/6 med følgende endringer:

1. Følgende setning legges inn under REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING som § 2.4:

« §7 lekeplass skal være utført før det gis brukstillatelse for bolig nummer 5»

2. § 2.1 Rekkefølgekrav endres fra:

«Før det kan gis brukstillatelse til planlagte boliger skal nødvendige tekniske anlegg være etablert. Hvorav opparbeidelse av f_SKV1 kan skje samtidig med utbygging av nye boliger og det må foreligge en godkjenning på vann og avløp før brukstillatelse kan gis»

Endres til:

§ 2.1 Vann og avløp

«Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent plan for vann og avløp».

3. §2.3 endres fra:

«Før det gis igangsettingstillatelse for boliger skal det dokumenteres tilstrekkelig vanntrykk for Slokkevann»

Endres til:

«Før det gis igangsettingstillatelse for boliger skal det dokumenteres tilstrekkelig vanntrykk og vannkapasitet for slokkevann»

4. følgende § tas ut av bestemmelsene:

§ 3.6 Støy

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/21, skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen.

5. følgende § tas ut av bestemmelsene:

§ 3.7 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming fra den enhver tid gjeldende teknisk forskrift legges til grunn ved utforming av ny bebyggelse.

6. §4.6. Terrengbehandling, tekst endres fra:

«Fallhøyde på skjæringer i forbindelse med opparbeidelse av boligtomter skal ikke overskride 1,5 m. Skapte skråninger og steinfyllinger skal jordkles med stedlig masse. Det skal tilstrebes ett naturlig uttrykk og skånsom adferd. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares om mulig».

Endres til:

- a) Grøfter, vegskråninger, skjæringer og fyllinger skal påføres egnet jord og tilsås med anbefalt naturgrassfrøblanding for stedet. Dette skal gjøres så snart forholdene ligger til rette for det, og etter at vegene innenfor planområde er ferdig bygget.
- b) Bygninger skal tilpasses terrengforholdene på tomte – der minst 30 % av tomtearealet skal være urørt terreng.
- c) For å sikre god terrengtilpasning kan bebyggelsen, der kommunen mener det er hensiktsmessig, kreves avtrappet i plan eller oppført med underetasje. Der det bygges underetasje skal gesims- og mønehøyde måles fra etasjeskiller. Det må påses at hus med underetasje plasseres lavt i terrenget, så de ikke blir eksponert eller hindrer utsikt.

Nb. Planeringshøyder som oppgitt beholdes i bestemmelsene.

7. § 4.3 Utforming/tilpassing av bygg endres fra:

«Bebyggelsen skal være terrengtilpasset. Alle bygg skal ha mørk farge på utvendige vegger og tak»

Endres til:

«Høyde på fylling og dybde i skjæring kan maksimalt avvike 1,5 m fra eksisterende terreng. Alle bygg skal ha mørke og matte jordfarger på utvendig kledning og tak.».

Kommunestyret har behandlet saken i møte 22.06.2023 sak 29/23

Møtebehandling

Saksordfører: Øyvind Petterson (Krf)

Øystein Bekkevold (Uavhengig) ba kommunestyret vurdere hans habilitet i forbindelse med behandlingen av denne sak. Bekkevold fratrådte møtet, ingen vara kunne møte.

Kommunestyret vedtok enstemmig at Bekkevold er inhabil, jf. Forvaltningslovens § 6.

Votering

Teknisk utvalgs innstilling enstemmig vedtatt.

Bekkevold tok sete igjen.

Kommunestyrets vedtak

Farsund kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 planforslaget til PlanID 17300 - Detaljregulering Mindeheia - 103/6 med følgende endringer:

8. Følgende setning legges inn under REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING som § 2.4:

« §7 lekeplass skal være utført før det gis brukstillatelse for bolig nummer 5»

9. § 2.1 Rekkefølgekrav endres fra:

«Før det kan gis brukstillatelse til planlagte boliger skal nødvendige tekniske anlegg være etablert. Hvorav opparbeidelse av f_SKV1 kan skje samtidig med utbygging av nye boliger og det må foreligge en godkjenning på vann og avløp før brukstillatelse kan gis»

Endres til:

§ 2.1 Vann og avløp

«Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent plan for vann og avløp».

10. §2.3 endres fra:

«Før det gis igangsettingstillatelse for boliger skal det dokumenteres tilstrekkelig vanntrykk for Slokkevann»

Endres til:

«Før det gis igangsettingstillatelse for boliger skal det dokumenteres tilstrekkelig vanntrykk og vannkapasitet for slokkevann»

11. følgende § tas ut av bestemmelsene:

§ 3.6 Støy

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/21, skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen.

12. følgende § tas ut av bestemmelsene:

§ 3.7 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming fra den enhver tid gjeldende teknisk forskrift legges til grunn ved utforming av ny bebyggelse.

13. **§4.6. Terrengbehandling, tekst endres fra:**

«Fallhøyde på skjæringer i forbindelse med opparbeidelse av boligtomter skal ikke overskride 1,5 m. Skapte skråninger og steinfyllinger skal jordkles med stedlig masse. Det skal tilstrebes ett naturlig uttrykk og skånsom adferd. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares om mulig».

Endres til:

- d) *Grøfter, vegskråninger, skjæringer og fyllinger skal påføres egnet jord og tilsås med anbefalt naturgrassfrøblanding for stedet. Dette skal gjøres så snart forholdene ligger til rette for det, og etter at vegene innenfor planområde er ferdig bygget.*
- e) *Bygninger skal tilpasses terrengforholdene på tomte – der minst 30 % av tomtearealet skal være urørt terreng.*
- f) *For å sikre god terrengtilpasning kan bebyggelsen, der kommunen mener det er hensiktsmessig, kreves avtrappet i plan eller oppført med underetasje. Der det bygges underetasje skal gesims- og mønehøyde måles fra etasjeskiller. Det må påses at hus med underetasje plasseres lavt i terrenget, så de ikke blir eksponert eller hindrer utsikt.*

Nb. Planeringshøyder som oppgitt beholdes i bestemmelsene.

14. **§ 4.3 Utforming/tilpassing av bygg endres fra:**

«Bebyggelsen skal være terrengtilpasset. Alle bygg skal ha mørk farge på utvendige vegger og tak»

Endres til:

«Høyde på fylling og dybde i skjæring kan maksimalt avvike 1,5 m fra eksisterende terreng. Alle bygg skal ha mørke og matte jordfarger på utvendig kledning og tak.».

2.gangsbehandling PlanID 17300 - Detaljregulering Mindeheia - 103/6

Kommunedirektørens innstilling:

Farsund kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 planforslaget til PlanID 17300 - Detaljregulering Mindeheia - 103/6 med følgende endringer:

15. Følgende setning legges inn under REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING som § 2.4:

« §7 lekeplass skal være utført før det gis brukstillatelse for bolig nummer 5»

16. § 2.1 Rekkefølgekrav endres fra:

«Før det kan gis brukstillatelse til planlagte boliger skal nødvendige tekniske anlegg være etablert. Hvorav opparbeidelse av f_SKV1 kan skje samtidig med utbygging av nye boliger og det må foreligge en godkjenning på vann og avløp før brukstillatelse kan gis»

Endres til:

§ 2.1 Vann og avløp

«Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent plan for vann og avløp».

17. §2.3 endres fra:

«Før det gis igangsettingstillatelse for boliger skal det dokumenteres tilstrekkelig vanntrykk for Slokkevann»

Endres til:

«Før det gis igangsettingstillatelse for boliger skal det dokumenteres tilstrekkelig vanntrykk og vannkapasitet for slokkevann»

18. følgende § tas ut av bestemmelsene:

§ 3.6 Støy

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/21, skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen.

19. følgende § tas ut av bestemmelsene:

§ 3.7 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming fra den enhver tid gjeldende teknisk forskrift legges til grunn ved utforming av ny bebyggelse.

20. §4.6. Terrengbehandling, tekst endres fra:

«Fallhøyde på skjæringer i forbindelse med opparbeidelse av boligtomter skal ikke overskride 1,5 m. Skapte skråninger og steinfyllinger skal jordkles med stedlig masse. Det skal tilstrebes ett naturlig uttrykk og skånsom adferd. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares om mulig».

Endres til:

- g) Grøfter, vegskråninger, skjæringer og fyllinger skal påføres egnet jord og tilsås med anbefalt naturgrassfrøblanding for stedet. Dette skal gjøres så snart forholdene ligger til rette for det, og etter at vegene innenfor planområde er ferdig bygget.
- h) Bygninger skal tilpasses terrengforholdene på tomte – der minst 30 % av tomtearealet skal være urørt terreng.
- i) For å sikre god terrengtilpasning kan bebyggelsen, der kommunen mener det er hensiktsmessig, kreves avtrappet i plan eller oppført med underetasje. Der det bygges underetasje skal gesims- og mønehøyde måles fra etasjeskiller. Det må påses at hus med underetasje plasseres lavt i terrenget, så de ikke blir eksponert eller hindrer utsikt.

Nb. Planeringshøyder som oppgitt beholdes i bestemmelsene.

21. **§ 4.3 Utforming/tilpassing av bygg** endres fra:

«Bebyggelsen skal være terrengtilpasset. Alle bygg skal ha mørk farge på utvendige vegger og tak»

Endres til:

«Høyde på fylling og dybde i skjæring kan maksimalt avvike 1,5 m fra eksisterende terreng. Alle bygg skal ha mørke og matte jordfarger på utvendig kledning og tak.»

Vedlegg

17300 Detaljregulering Mindeheia - Plankart A1- 29.03.23, med prosjektert vei
 17300 Detaljregulering Mindeheia - Planbeskrivelse
 17300 Detaljregulering Mindeheia - Bestemmelser
 17300 Detaljregulering Mindeheia - Plankart A1- 29.03.23
 Oversiktstegning_20230309
 SKV1_Tverrprofil_20230309
 SKV2_Tverrprofil_20230309
 SKV3_Tverrprofil_20230309
 SKV4_Tverrprofil_20230309
 SKV1_Lengdeprofil_20230309
 SKV2_Lengdeprofil_20230309
 SKV3_Lengdeprofil_20230309
 SKV4_Lengdeprofil_20230309
 Innspill - Statsforvalteren i Agder - 29.09.22
 Innspill - Agder fylkeskommune - 03.11.2022
 Innspill - Beboere i Museumsveien - 02.11.2022
 Innspill - Farsund Ungdomsråd - 25.10.2022
 Høringsinnspill - Barnas talsperson - 21.10.22
 Innspill - eldrerådet - 03.10.22
 Endringer plankart 1.gbh til innsending 2.gbh
 17300 Detaljregulering Mindeheia - Bestemmelser_arb
 Oppsummering innspill - offentlig ettersyn_rev. 24.05.23

Saken kort fortalt

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for 8 nye eneboliger med større tomter. Det skal anlegges adkomstveg til tomtene fra museumsveien.

Tidligere behandling

Utvalg for teknisk behandlet saken i møte 30.08.2022 sak 75/22

Utvalg for teknisk sitt vedtak

Teknisk utvalg vedtar med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-10 å legge planforslaget til «PlanID 17300 - Detaljregulering Mindeheia - 103/6» datert 1.8.2022 - ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

1. § 4.2 Byggegrenser

All bebyggelse skal oppføres innenfor angitt byggegrense. Unntak er garasje som kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense.

Endres til:

§ 4.2 Byggegrenser

All bebyggelse skal oppføres innenfor angitt byggegrense. Unntak er frittliggende garasje under 50 BYA/BRA som kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense.

2. § 10 Turdrag

Området GTD omfatter en grønn korridor som skal fungere som en snarveg mellom boligformål BFS og felles lekeplass f_BLK. Det tillates å opparbeide denne for best mulig utnyttelse av snarvegen.

§ 10 Turdrag (GTD)

GTD er grønne korridor for tilgang til omkringliggende LNF områder. Formålets hensikt skal ivaretas men arealet kan opparbeides med stier, veger, beplantning og møblering.

Endringer i plankart:

1. Legg inn en korridor GTD mellom BFS10 og BFS8 nord/sør fra f_SKV til LSK1.
2. Benevn korridor mellom BFS11 og BFS5 med GTD.

Utvalg for teknisk behandlet saken i møte 31.05.2022 sak 58/22

Utvalg for teknisk sitt vedtak

Teknisk utvalg vedtar med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-10 å legge planforslaget til «PlanID 17300 - Detaljregulering Mindeheia - 103/6» ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

1. §3 i bestemmelsene har falt ut så rekkefølgen er feil. Bestemmelsene korrigeres.

2. Nye rekkefølgekrav:

§2.1 Før det gis igangsettingstillatelse for opparbeidelse av f_SKV skal det foreligge en godkjent matjordplan.

3. §9 Annen veggrunn – Grøntareal. Det legges til følgende setning:

«I Arealer avsatt til annen veggrunn, SVG, mot dyrka mark skal dyrka mark reetableres. Areal for annen veggrunn, SVG, skal ikke hindre drift av eksisterende dyrka mark på begge sider av f_SKV».

4. § 4.6 Terrengbehandling endres fra:

«Skråninger, skjæringer og grøfteareal i forbindelse med anleggelse av felles veg og gangstier vil i nødvendig grad ligge innenfor de tilstøtende formål langs veien. Inngrep vil variere med stigningsforhold i terrenget. I grøntområder skal skråninger og steinfyllinger jordkles og tilsås»

Til:

«Fallhøyde på skjæringer skal ikke overskride 1,5 m. Skapte skråninger, steinfyllinger og skjæringer skal jordkles med stedlig masse. Det skal tilstrebes ett naturlig uttrykk og skånsom adferd.

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares om mulig».

5. § 6 Kjøreveg, det legges til følgende:

Svingradius for ytterkant vei skal være minimum 12 meter. Det skal være gode siktforhold for kjørende og gående langs f_SKV.

6. Følgende påtegnes plankartet:

a. Areal for renovasjonsanlegg. Det skal være god framkommelighet for renovasjon. (Ikke nødvendige endringer i bestemmelser, arealformål mm)

- b. Snuhammer ved enden av f_SKV. Justeringer av berørte formål tillates.
 - c. Areal for tekniske anlegg mhp fremtidig nettstasjon med lovpålagte byggegrenser. (Ikke nødvendige endringer i bestemmelser, arealformål mm).
 - d. Areal for veg, f_SKV, og annen veigrunn, SVG, beregnes, justeres og tegnes på ny med skjæringsutslag, iht ny §3.6 dersom vedtatt pkt 4.
 - e. Areal for veg f_SKV skal justeres slik at trase i sør legges så nærme Museumsvegen som mulig for å redusere bruk av dyrka mark samtidig som en trygg avkjørsel ivaretas.
- Areal mellom Museumsvegen og f_SKV skal være annen veggrunn.
7. Administrasjonen får fullmakt til å påse at de vedtatte endringene før offentlig ettersyn ivaretas.

Planens innhold

Planforslaget er godt beskrevet i vedlagte bestemmelser, planbeskrivelse og øvrige vedlegg. Det vises til disse for utfyllende informasjon.

Overordnede planer

Kommuneplanens arealdel. Planområdet er i kommunedelplan Farsund-Lista regulert til fremtidig boligbebyggelse, sør i planområdet er det avsatt til LNFR område.

Vurdering av krav til konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger §§ 6-8. Planforslaget er i tråd med overordnet plan og utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Offentlig ettersyn

Reguleringsplan ble sendt til offentlig ettersyn til berørte parter i 6 uker i perioden 20.9.2022 til 3.11.2022. Eventuelle merknader måtte sendes til Farsund kommune teknisk forvaltning, pb. 100, 4552 Farsund innen 3.11.2022.

Innspill

Det kom i perioden 6 innspill. Alle er vedlagt saken i sin helhet gjengitt og kommentert av plankonsulent og administrasjonen under.

Statsforvalteren i Agder 29.09.22

Etter gjennomgang av planforslaget finner vi at dette fremstår som uferdig. Vi ser at planforslaget vil ha en rekke negative konsekvenser og mangler styring for flere forhold. Kommunen bør vurdere hvor vidt området er egnet for utbygging. Dersom kommunen finner området egnet, anbefaler vi sterkt at planen omarbeides i henhold til punktene under.

Landskap:

All planlegging etter plan- og bygningsloven skal ivareta estetiske hensyn, jf. pbl. § 1-1 femte ledd. Planer skal videre bidra til å sikre kvaliteter i landskapet og vern av verdifulle landskap, jf. pbl. § 3-1 bokstav b. For å ivareta landskapshensyn, bør en blant annet søke løsninger for bebyggelse, murer, skråninger, terrenginngrep m.m. som hindrer uheldig eksponering til omgivelsene og silhuettvirkning. Planen bør sikre at nye tiltak plasseres og utformes etter de premisser landskapet legger. Både arealformål, byggegrenser og reguleringsbestemmelser bør benyttes for å sikre estetiske hensyn. Prinsippene over synes ikke å være innarbeidet i planforslaget. Tvert om legges det opp til meget store terrenginngrep med svært liten samfunnsnytte. Adkomstveien er svingete og bratt, og store deler av strekningen har stigning på 11-12 %. Høydeplassering av veien fremgår ikke i plankartet, men det vises store skråningsutslag også ut mot flere av tomtene. På plankartet er det ikke vist hvor skråningsutslagene er fjell-/jordskjæring eller fylling. Det mangler også avkjøringspiler til tomtene i plankartet. Det er lagt opp til store høydeforskjeller mellom noen av tomtene. Tomt BFS6 og BFS5 ligger inntil hverandre og har hele 21 meters høydeforskjell på ferdig planert terreng. Vi kan ikke se

hvordan dette lar seg løse uten at det vil medføre uheldige landskapsvirkninger. Slike nivåforskjeller innenfor planen vil også kunne utøse krav om sikringstiltak mot fall.

På bakgrunn av overnevnte synes planen å være vanskelig å gjennomføre i praksis. Vi gir faglig råd om at planen omarbeides og at det benyttes arealformål, byggegrenser og bestemmelser for å ivareta overnevnte utfordringer.

Kommentar fra plankonsulent:

Bebyggelsen er planlagt oppført som terrengtillpasset, og vil ha en mørk farge som ikke vil være svært synlig i terrenget. Sikre at bebyggelsen ikke avgir en siluettvirkning.

Terrengbehandling er oppgitt i bestemmelsenes § 4.6.

Fyllinger langs vegen skal jordkles med stedegen masse.

Det er ikke lagt inn avkjørselspiler for at dette skal avgjøres når tomten skal utnyttes.

Tomtene (nå) BFS2-4 er nå plassert på rekke, og vil ikke ha store høydeforskjeller.

Kommentar fra administrasjonen:

Innspill synes ivaretatt i revidert planforslag. Det vises til kommentarer fra plankonsulent over.

Endringer i vegføring samt tomteplassering av BFS6 og BFS5 i samme høydedrag/byggeflukt, nå benømt tomt BFS3 og BFS4 medfører at de store høydeforskjellene som statsforvalteren påpeker ikke lengre er til stede i planforslaget. Høydeforskjellen er nå maksimalt 5 meter. Høydeforskjellen mellom tomtene fremkommer av tabellen i § 4.6 under.

Planeringshøyde for hver tomt er oppgitt i tabell under.

Formål	Min kotehøyde	Maks kotehøyde
BFS2	42	46
BFS3	46	49
BFS4	49	51
BFS5	47	50
BFS6	44	47
BFS7	50	53
BFS8	52	56
BFS9	52	57

Jordvern:

Planområdet inngår delvis i et LNF-område med arealer registrert som fulldyrka jord. De aktuelle landbruksarealene ble videreført som LNF-formål ved forrige rullering av kommuneplanens arealdel da disse arealene er registrert som fulldyrka jord med god kvalitet. Adkomsten deler disse landbruksarealene i to og medfører omdisponering av fulldyrka jord. Som avbøtende tiltak er det i bestemmelsene satt krav om matjordplan og tilbakeføring av veiens sidearealer samt krav om at arealer for annen veggrunn ikke skal være til hinder for drift av landbruksarealene. Dyrket jord er en knapp ressurs og jordbruksarealene er også under sterkt press i form av nedbygging og omdisponering til andre formål. Det har derfor den senere tid foregått en stadig innskjerping av jordvern hensynet for å unngå omdisponering av dyrka jord, inkludert flere revisjoner av nasjonal jordvernstrategi. Senest 23. mars 2022, etter vårt innspill til oppstart, ble det sendt ut et nytt jordvernbrev fra Landbruks- og matdepartementet og Kommunal- og distrikts departementet til kommuner og fylkeskommuner. Dette tydeliggjør at bevaring av dyrket jord er en nasjonal interesse. Brevet understreker kommunens rolle i å føre en streng jordvernpolitikk, og kommunene oppfordres blant annet til å ha en nullvisjon for omdisponering. På bakgrunn av overnevnte vurderes

omdisponering av fulldyrka jord i den aktuelle planen, til tross for avbøtende tiltak, som svært uheldig og unødvendig da det er store arealer avsatt til boligformål (B26) tilgjengelig tett opptil planområdet. Område B26 gir også mulighet til å anlegge adkomst lenger øst på Museumsveien slik at man unngår omdisponering av verdifulle landbruksarealer. Planforslaget utgjør en mindre del av boligformålet i kommuneplanen, B26. Slik planforslaget ligger nå vil det i hovedsak dele B26 i to og kan dermed vanskeliggjøre videre planlegging av den gjenværende innerste delen i vest – hvilket ansees uheldig.

Kommentar fra plankonsulent:

Planforslaget legger adkomstvegen gjennom jordbruksarealet. Den legges derimot på et smalt parti med jordbruksjord. Planforslaget sikrer at vegen ikke vil gå utover adkomsten til landbruksarealene. Planforslaget sikrer også at jordbruksjorda ikke skal gå til spille, men brukes et annet sted.

Det er sett på alternative veger til adkomst til planområdet. Det er kommet frem til at foreslått løsning er den beste, da dette løses fra tiltakshavers eiendom. Da det har vært dialog med naboer om et samarbeid, men de ønsket ikke å være med på planen.

Kommentar fra administrasjonen:

Innspill synes ivaretatt på en god måte. Ideelt sett burde det vært ett planforslag for hele B26 men dette lar seg ikke gjennomføre uten at det er ønskelig for alle grunneierne i området. Planforslaget legger opp til marginalt tap av dyrka mark hvorpå tapt areal skal reetableres jmf matjordplan. Jamfør og planbestemmelses § 2.2 Matjordplan:

«Før det gis igangsettingstillatelse for opparbeidelse av f_SKV1 skal det foreligge en godkjent matjordplan».

Medvirkning og hensyn til barn og unge:

Det vises til rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging, del 1 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (RPR). De nasjonale mål er å sikre barn og unge et godt oppvekstmiljø, samt å styrke barn og unges interesser i planleggingen. FNs barnekonvensjon sier bl.a. at «barn har rett til å si sin mening i alt som vedrører det, og barnets meninger skal tillegges vekt». Hvordan dette blir ivaretatt i en planprosess skal beskrives i planbeskrivelsen. Det fremgår ikke av mottatt planforslaget hvordan det er tilrettelagt for medvirkning for blant annet barn og unge. Dette synes å være en mangel i henhold til krav i Plan- og bygningsloven § 1-1 femte ledd som krever at hensynet til barn og unges oppvekstsvilkår ivaretas i planleggingen. **Vi forventer at det synliggjøres hvordan overnevnte er ivaretatt før planen vedtas.** Som nevnt er adkomstveien bratt og lang. Veien har en total bredde på 4 meter. Det fremgår av ROS-analysen at det kan bli vanskelig å komme seg opp bakkene ved glatte veier. Det er ikke lagt til rette for fortau/gang- og sykkelvei langs adkomstveien. Barn og unge samt andre myke trafikanter må dermed gå i veibanen. Dette kan være utfordrende spesielt vinterstid. Det fremgår ikke av planforslaget hvordan barn og unge er sikret trygg skolevei til og fra planområdet eller internt i planen. Regulert nærlekeplass BLK og snarveiene GTD og GTD1 er heller ikke sikret opparbeidet med rekkefølgebestemmelser. Det kommer frem av planbeskrivelsen punkt 3.9 at det ikke finnes arealer som er spesielt tilrettelagt for lek eller barns interesser innenfor planområdet. Det vises til at det er en fotballbane ca. 1,5 km fra planområdet og en bade/lekeplass ca. 1,6 km unna. Det er ikke videre beskrevet hvordan barn og unge skal komme seg trygt til disse områdene. Det synes som at hensyn til barn og unge ikke er godt nok ivaretatt i planforslaget.

På bakgrunn av overnevnte gir vi faglig råd om at det legges inn rekkefølgebestemmelser som sikrer barn og unge trygg adkomst til og fra planområdet til skole, barnehage, ballbingen som ligger 1,5 km fra planområdet, og andre aktuelle områder samt internt i planen. Vi gir også faglig råd om at det legges inn rekkefølgebestemmelser som sikrer opparbeidelse av nevnte snarveier og lekeplass.

Kommentar fra plankonsulent:

Ved varsel om oppstart ble planen varslet til barn og unges talsperson og ungdomsrådet i kommunen. Det er lagt inn et avsnitt i planbeskrivelsen som sier noe om barn og unges interesser i planen. Det er tilrettelagt for et mye større lekeområde i plankartet nå, enn ved 1gbh.

Vegen er nå prosjektert og har en lavere stigning, og er iht. kommunens krav. Det skal også etableres belysning langs vegen.

Planområdet ligger i nærhet av et boligområde, hvor det er samme løsning som i planforslaget i forhold til trafiksikker adkomst til div. aktivitetsområder for barn og unge. Det er også lagt til rette for et større område for lek innenfor planområdet.

Tiltakshaver ønsker, og er åpen for å kunne legge tilrette for møteplasser langs museumsvegen. Det kan også legges til rette for møteplasser langs planlagt adkomstveg.

Minner om at det foreligger en kommunal plan hvor belysning langs museumsvegen er noe kommunen skal etablere.

Det er ikke ønske å legge inn krav til opparbeidelse av tursti eller lekeplass.

Kommentar fra administrasjonen:

Plan- og bygningsloven § 1-1 femte ledd som krever at hensynet til barn og unges oppvekstsvilkår ivaretas i planleggingen ivaretas i Farsund kommune ved at planforslaget sendes til varsel om oppstart samt offentlig ettersyn hos barnas talsperson og ungdomsrådet.

Det er i revidert planforslag gjort en solid utvidelse av areal til lekeplass.

Det er lang inn mulighet for å etablere en veg østover som vil kunne fungere som en mye mindre trafikkert snarveg mot skole og sentrum.

Det er inntegnet en møteplass langs museumsvegen.

Det er lagt inn krav om veibelysning langs f_SKV1. jmf § 8 f.

Administrasjonen vil foreslå at det legges inn ettt rekkefølgekrav om opparbeidelse av lekeplass før det gis brukstillatelse for bolig nummer 5. Se forslag til vedtak.

Bekk og overvannshåndtering:

I melding om oppstart av planen sto det at bekken skulle hensyntas på grunn av hensyn til naturlig overvannshåndtering. Det fremgår av vår uttalelse at vi, på bakgrunn av overnevnte, la til grunn at bekken nord i planområdet skulle opprettholdes slik at det ikke skulle tilrettelegges for tiltak i bekken. Vi forutsatte også at et naturlig, funksjonelt vegetasjonsbelte langs bekken skulle beholdes. I planbeskrivelsen punkt 5.9 står det at forhold tyder på at bekken tørker ut i perioder med lite nedbør og at den dermed har liten verdi. Lekeplass og boligtomter er plassert over bekken, men det er ikke beskrevet hvordan dette er tenkt utført i praksis. Vi minner om at tiltak i vassdrag er søknadspliktig i henhold til *Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag*, selv om tiltak er hjemlet i planen. Likeledes er fjerning av kantvegetasjon søknadspliktig, jfr. Vannressursloven § 11. Vi ser av notat fra Grimsby Naturtjenester (notat nr. 10. 2021) side 22 og 24 at det er registrert boreale løvtrær (selje) og rikere svak-lågurteskog med litt større dekning av eldre edelløvtrær med enkelt forekomster av ask langs bekken. Et naturlig vegetasjonsbelte vil motvirke avrenning og gir levested for planter og dyr, insekter og fugl. Registrerte eldre løvtrær er også viktig for det biologiske mangfoldet og bør derfor bevares. **På bakgrunn av overnevnte gir vi faglig råd om at planen omarbeides med den hensikt å unngå/minimere inngrep i bekken og kantsonen. Eventuelle tiltak i bekken og i kantsonen anbefaler vi at omsøkes og tillates av rette myndighet før planen vedtas.** Det fremgår ikke av planforslaget hvordan overvann skal håndteres. Med klimaendringene vil episoder med kraftig nedbør øke vesentlig både i intensitet og hyppighet. Dette vil føre til mer overvann. Ved utbygging av området fjernes vegetasjon og området tilføres store arealer med harde flater som også gir en økt avrenning fra området. Terrenget i planområdet skråner hovedsakelig sydover og økt avrenning til nedenforliggende områder kan få uheldige konsekvenser. Det kan potensielt ha negative konsekvenser for landbruksarealene som området drenerer til. I bestemmelsene er det stilt krav til dokumentasjon ved søknad om tiltak. Det er krav om at det blant annet skal vedlegges en plan for

overvannshåndtering internt for hver tomt. Bestemmelsen stiller derimot ingen krav til løsning eller håndtering av overvann for øvrige deler av planen. **Vi gir faglig råd om at det må gjøres konkrete vurderinger og fastsettes bestemmelser som ivaretar overvannshåndteringen på en slik måte at det ikke vil få uheldig konsekvenser innenfor planområdet eller for omkringliggende arealer.**

Kommentar fra plankonsulent:

Bekken er lagt inn i plankartet, og skal legges i rør under vegformål, og er mulig å legge denne i rør ved bolig og lekeplass også.

Før tiltak i bekken skal tiltaket godkjennes av rette myndighet (Fylkeskommunen).

Vi har tatt høyde for konklusjonen i notatet, hvor vi har hensyntatt et registrerte enkelt naturtypeobjekt. Hvor det er blitt utført avbøtende tiltak i plan.

Overvann skal sikres ved prosjektering av tomter.

Kommentar fra administrasjonen:

Innspill synes godt ivaretatt i utførte endringer.

Bestemmelser:

Noen bestemmelser virke lite gjennomarbeidet. Flere av bestemmelsene har gode intensjoner, men er lite konkrete og gir rom for vid tolkning og vil dermed kunne gi flere ulike løsninger. Vi mener dette vil øke sjansen for at intensjonen bak bestemmelsen ikke blir realisert og en risikerer dårlige løsninger. Noen av bestemmelsene stiller krav til dokumentasjon ved søknad om tiltak, men stiller ingen krav til selve løsningen/utførelsen. Og bestemmelsen § 3.6 sier blant annet at skapte skjæringer skal jordkles, dette synes vanskelig å kunne gjennomføre i praksis. **Vi gir faglig råd om at bestemmelsene gjennomgås og utbedres i tråd med kommentarene over, slik at de fremstår som entydige uten rom for tolkning.**

Kommentar fra plankonsulent:

Legge inn noen bestemmelser som viser krav til de punktene i §3.1.

Bestemmelse §3.6 terrengbehandling er tatt ut, og flyttet til §9 «skjæringer» er utgått fra ordlyden.

Kommentar fra administrasjonen:

Reviderte bestemmelser og plankart fremstår nå i administrasjonens syn som bedre gjennomarbeidet. Administrasjonen foreslår en vidre tilspissing og entydighet i forslag til endringer. Se og avsnitt for vurdering.

Eldrerådet 03.10.22

Hvis felles lekeplass skal vedlikeholdes av beboerne i felleskap bør dette medtas i salgsprospektet.

Kommentar fra plankonsulent:

Dette er noe som ikke skal sikres i plan.

Kommentar fra administrasjonen:

Viser til kommentar fra plankonsulent.

Barnas talsperson 21.10.22

Etter gjennomgang er det vanskelig å se hvordan man har ivaretatt barnas behov for trygg vei til skole og fritidsaktiviteter, både når det gjelder ny vei som må opparbeides og i forhold til eksisterende vei i Museumsveien. For at barns behov skal være ivaretatt på en god måte, vil det være behov for tilrettelegging både i forhold til lys og trasse slik at barn kan gå og sykle trygt. Dette også med tanke på at man kan beregne økt trafikk i området som resultat av utbyggingen. Det er lagt opp til lekeplass i planen. For at denne skal komme på plass bør det vurderes å legge inn rekkefølgekrav

om at både denne og tilfredsstillende forhold for gående og syklende er på plass før man kan ta eiendommene i bruk.

Kommentar fra plankonsulent:

Det foreligger en kommunal plan hvor etablering av belysning langs Museumsvegen står. Det skal etableres vegbelysning langs f_SKV1.

Det er ikke ønske om å legge inn rekkefølgekrav for opparbeidelse av lekeplassen, eller belysning langs Museumsvegen. Lekeplassen er i forslaget lagt opp til kan være større enn ved 1.gbh.

Kommentar fra administrasjonen:

Det er gjort gode forbedringer for barn og unge, viser til kommentarer til Statsforvalteren i Agder over.

Farsund ungdomsråd 25.10.22

Denne saken har vært oppe i ungdomsrådet en gang tidligere og rådet henviser til tidligere uttalelse om vern av rødlistede arter. Ellers ingen kommentarer.

Kommentar fra plankonsulent:

Det er foretatt et naturmangfolds notat, hvor det er hensyntatt de anbefalingene som er gjort der.

Kommentar fra administrasjonen:

Innspill synes ivaretatt.

Beboere i Museumsvegen 02.11.22

Vannforsyning:

Vannledningen langs Museumsveien har dimensjon 2 1/ 2". Den ble fremført i 1960- årene, for å dekke behovet til daværende 6-7 husstander. I dag er ca. 20 husstander tilkoblet, i perioder har vi lavt vanntrykk, spesielt om sommeren. Ledningen er heller ikke dimensjonert for tilkobling til hydrant er for brannbiler. Vi motsetter oss sterkt ytterligere tilkobling av 8 nye boliger til eksisterende vannledning langs Museumsveien. Vannledningen er allerede svært lavt dimensjonert i forhold til antall tilkoblede abonnenter. Vi viser her til de nevnte "Reguleringsbestemmelser for Detaljregulering Mindeheia -103/ 6" –5 3.3 VA-anlegg: "Vann- og avløp skal kobles til kommunalt ledningsnett. Utforming, dimensjon og tilkobling skal være i tråd med kommunale bestemmelser". Vi forventer at nevnte reguleringsbestemmelser (§ 3.3) legges til grunn i den videre behandling. Vi vil derfor også motsette oss eventuelle forslag om "kompenserende tiltak", som bryter med § 3.3.

Kommentar fra plankonsulent

Vann og avløp skal kobles på kommunalt ledningsnett.

Kommentar fra administrasjonen

Innspill er ivaretatt. Teknisk etat har vært tydelige i dialog med tiltakshaver at det må foreligge en kommunalt godkjent plan for vann og avløp for dette feltet. Vanntrykket er for lavt i nærmeste ledning langs Museumsveien og det må påregnes påkobling i nærheten av pumpestasjonen i Mindefeltet øst for planområdet. Planforslaget vil således ikke ha konsekvens for trykket til eksisterende boliger i nærheten. Det er lagt inn en ny veg østover som er planlagt benyttet for trase til vann og avløp og slik administrasjonen forstår det gjort avtale med tilgrensende eiendom om trase for vann og avløp.

Administrasjonen foreslår at godkjent plan sikres før igangseting med rekkefølgekrav i bestemmelsene.

Trafikkforhold:

I saksfremstillingen fremgår det at det ikke er spesielt god trafiksikkerhet langs veien for

myketrafikanter. Som naboer deler vi denne oppfatning. Når i tillegg trafikk fra 8 nye boliger, som hver pålegges krav om minst 2 parkeringsplasser, planlegges koblet inn på en smal vei, som også er skolevei, som er uten veibelysning, som er uten fortau/ gang- og sykkelsti, som er naturlige møteplasser, og med kun en kjørebane. Summen av alt dette gir grunn til bekymring. Vi motsett er oss forslaget til planløsning for tilkobling av vei inn på Museumsveien. Området B26 er i kommunens planer avsatt til fremtidig boligområde. Hele dette området må derfor planlegges som en helhet og sees i en sammenheng. Vi motsett er oss en oppdelt planløsning slik som her er skissert. Planlagt byggefelt må kobles til kommunalt veinett annet sted, og som bedre ivaretar trafikksikkerheten.

Kommentar fra plankonsulent:

Det foreligger en kommunal plan hvor etablering av belysning langs Museumsvegen står.

Kommentar fra administrasjonen:

Viser til kommentar til Statsforvalteren i Agder over.

Overvann:

Boligene i Museumsveien 13, 15, 17A og 178 grenser inn mot bakenforliggende høyere terreng mot nord. De senere år har vi registrert markert økende tilsig av overvann. Området er i dag godt bevokst med trær som tar opp i seg store mengder vann. En eventuell utbygging av området vil med stor sannsynlighet påvirke dette forhold. Vi registrerer en merkbar endring med tilsig fra området ved nedbør over lengre perioder.

Under slike forhold samler vannet seg nå nederst i landbruksområdet, som en liten innsjø. Dette var ikke tilfelle for få år tilbake. Vi er derfor usikre på hvordan en eventuell utbygging vil påvirke avrenning av overvann, og hvordan dette forhold er tenkt løst.

Kommentar fra plankonsulent:

Ved utbygging vil hver tomt måtte gjøre rede for overvannshåndtering.

Kommentar fra administrasjonen:

Overvannshåndtering synes ivare tatt.

Agder fylkeskommune 03.11.22

Regionplan Agder 2030 har som mål at byer og tettsteder skal utvikles kompakt og med kvalitet. Trafikksikkerhet, mulighet for gang og sykkel til daglige gjøremål og vern av dyrka mark er viktige hensyn når nye boliger lokaliseres og byggeområder utformes.

Planens forslag til løsning for adkomstveien til boligområdet medfører uheldige negative konsekvenser. For det første går adkomsten til boligområdet via museumsveien som er en smal og svingete kommunal vei. Denne er ikke i dag tilrettelagt for myke trafikanter, avkjørsler må benyttes ved møtende trafikk og veien er uten gatebelysning. Dette gir dårlig trafikksikkerhet for barn og unge.

For det andre går adkomstveien over dyrka mark og medfører at 0,6 daa bygges ned. Samtidig vil det eksisterende jordet deles i to. At jordet deles i to kan øke risikoen for at de gjenværende områder blir mindre drivverdige og dermed mer utsatte for en fremtidig omdisponering til boligbygging. Det reelle tap av matjord kan derfor på lengre sikt bli høyere enn 0,6 daa.

Fylkeskommunedirektøren mener at ovenstående negative konsekvenser er en følge av, at planforslaget representerer en stykkevis utbygging av det langt større boligområdet B26.

Kommunen bør i stedet planlegge for hele boligområdet (B26) under ett. Det kan gjøres gjennom en områdeplan som fastlegger viktige forhold som adkomst- og internveier, overordnet grønstruktur og delområder for boligbygging samtidig som man reduserer planens negative konsekvenser. Alternativt bør en detaljregulering knytte seg til det eksisterende boligfeltet på Mindeåsen eller den tilgrensende reguleringsplanen (reguleringsplan Minde planID 01102).

Fylkeskommunedirektøren mener kommunen har tid og mulighet til å planlegge for en mer optimal utnyttelsen av boligområdet på Mindeheia. Behovet for regulering av 8 nye eneboligtomter fremstår ikke presserende for boligmarkedet i Vanse. Selv om Vanse opplever tilflytting finnes det allerede i dag i nærområdet en stor mengde av ubebygde, men ferdigregulerte tomter. Den samfunnsmessige nytten i form av hensynet til tilstrekkelig boligbygging, oppveier dermed ikke for planens negative konsekvenser for dyrka mark og dårlig trafiksikkerhet for barn og unge.

Fylkeskommunedirektøren gir på den bakgrunn en sterk anbefaling om at kommunen ikke vedtar planen som den foreligger nå.

I tilfelle kommunen likevel velger å gå videre med planen, anbefaler fylkeskommunedirektøren sterkt at det gjøres følgende justeringer for å redusere planens negative konsekvenser:

Trafiksikkerhet

- Barn og unge bør sikres bedre trafiksikkerhet i form av rekkefølgekrav om gatebelysning langs museumsveien.
- Areal for renovasjon (BRE1) er plassert i konflikt med frisiktsone og reguleringsbestemmelsen § 13 (frisiktsone). Dette bør rettes opp før sluttbehandling av saken.

Matjordplan

Matjordplanen (§ 2.2) bør utarbeides før planen vedtas, slik at mulighetene for gjenbruk av matjorden er tilstrekkelig utredet, og at den konkrete oppfølgningen kan sikres i bestemmelsene.

Kommentar fra plankonsulent:

Kommunen har en plan på å sette opp gatebelysning langs Museumsvegen.

Se kommentar til statsforvalteren under «jordvern».

Det er ikke planer om å bygge ned de resterende jordbruksområdene innenfor planområdet.

Planforslaget ønsker å legge til rette for tomter for utbygging med større eiendommer. Dette er ifølge tiltakshaver ettertraktet i området.

Da det er gitt inntrykk fra de andre grunneierne i området at de ikke ønsker en utbygging på sine eiendommer, blir det vanskelig for tiltakshaver å utnytte sin egen eiendom. I dette forslaget får han adkomstveg til området som han også kommer til å bruke når han skal drive skogbruk på egen eiendom.

Kommentar fra administrasjonen:

Innspill tas til etterretning. Det vises til kommentar til Statsforvalteren i Agder, avsnitt for vurdering og forslag til vedtak.

Endringer i planforslaget som nå fremmes synes godt gjennomarbeidet.

Administrasjonen mener krav til matjordplan er tilstrekkelig sikret i forslag til bestemmelser og ser ikke behov for å kreve denne framlagt ved behandling av planforslaget.

Vurdering

Planforslaget mottok kritikk fra statsforvalteren i Agder og Agder fylkeskommune. Dette skyldes i all hovedsak at planområdet ikke omfatter hele areal B26 i kommunedelplanen for Farsund- Lista 2018 og dermed har begrensninger i forhold til optimalisering av veg adkomst og videre utnyttelse av feltet. De har og vært kritiske til barn og unges skoleveg. Planforslaget har en adkomstveg som berører dyrka mark og påkoblingen skjer mot Museumsvegen, som igjen ikke har særlig god standard.

Område B26 er et av de største ubebygde boligområdene i kommunedelplanen. Det har ikke krav om områdeplan. Det er heller ikke planlagt betjent med gang og sykkelveg i overordnede planer. Tiltakshaver forholder seg til de gjeldene retningslinjer og har lagd ett planforslag som utelukkende berører hans egen eiendom. **Under de gitte forutsetninger så er planforslaget bra i den forstand at**

veg adkomst og utnyttelse av bebyggbart arealet må sies å være henimot optimal. Tomtene er romslige og kunne hatt flere boenheter, men det er positivt at kommunen og kan tilby denne type eiendommer.

Barn og unge

I revidert planforslag er det langt inn en veg som er tenkt å betjene en bolig utenfor planområdet i øst. Denne vegen vil kunne fungere som en snarveg for skolebarn ut av planområdet, hvorpå det er en kort skogstur før en kommer inn i etablert boligområde i øst.

Det er inntegnet ett større areal til lekeplass, noe som er positivt, se for øvrig endringsforslag under.

Matjord

Areal med matjord som berøres er svært lite og det er samtidig stilt krav om matjordplan slik at konsekvensene vil bli tilnærmet 0. Med en god plan kan konsekvensene og bli rent positive dersom matjord reetableres slik at det medfører et mer optimalt bruksareal. Matjordplanen vil bli vurdert av kommunens landbruksavdeling, som innehar den ypperste kompetanse.

Fremtidig planarbeid

Det kan nevnes at for eiendommene nord i B26 ble det for flere år siden fremmet et planforslag med veldig høy utnyttelse og adkomst fra nord. Dette planforslaget er det fortsatt tilsynelatende interesse i å gjennomføre jmf møte med tiltakshaver tidlig i 2023. Dette planforslaget innehar veldig mange boenheter og det er således en fordel at påkoblingen mot offentlig veinett skjer i nord/utenom Museumsvegen. Dette planforslaget vi nå behandler synes ikke ha noen konsekvenser for gjennomføring av ytterligere planarbeid i B26.

Endringer i planforslaget

Det har vært ett godt samarbeid i denne saken mellom tiltakshaver, plankonsulent og administrasjonen. Det har vært løsningsorientert arbeid og planforslaget som nå fremmes synes for administrasjonen å være tilnærmet optimalt for det gjeldende arealet. Det er gjort gode endringer med tomteplassering og vegføring, noe som medfører bedre landskapstilpassning og mindre inngrep.

Endringene er omfattende, men godt vist med sammenstilling i vedlegg.

Forslag til vedtak viser derfor ikke endringene som er gjort av plankonsulent de fremgår av vedlagt plankart og bestemmelser og sammenstilt i vedlegg, men administrasjonen vil fremme ytterligere endringsforslag.

Barn og unges interesser

Administrasjonen mener at det på et tidspunkt i utbyggingen bør stilles rekkefølgekrav om opparbeidelse av lekeplassen jmf og innspill fra statsforvalter og fylkeskommune. Området ligger tett på flott natur og tomtene er store med gode muligheter for lek på egen tomt, så vi har landet på at kravet om opparbeidelse av lekeplass kan inntreffe ved brukstillatelse for bolig nummer 5.

Følgende setning legges inn under rekkefølgebestemmelser §2.1:

« §7 lekeplass skal være utført før det gis brukstillatelse for bolig nummer 5»

Vann og avløp

Teknisk etat har vært tydelige på i dialog med tiltakshaver at det må foreligge en kommunalt godkjent plan for vann og avløp for dette feltet. Vanntrykket er for lavt i nærmeste ledning langs Museumsveien og det må påregnes påkobling i nærheten av pumpestasjonen i Mindefeltet øst for planområdet.

§2.1 under REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING endres til:

§ 2.1 **Vann og avløp** «Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en kommunalt godkjent plan for vann og avløp.»

Støy

Det er ikke støykilder i området. Følgende bestemmelse er undøvendig og forslås tatt ut:

§ 3.6 Støy

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/21, skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen.

Universell utforming

§ 3.7 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming fra den enhver tid gjeldende teknisk forskrift legges til grunn ved utforming av ny bebyggelse.

Siste versjon av tekniske forskrifter vil gjelde uavhengig av om det står i bestemmelsene. Det er anledning til å sette strengere krav enn forskrift, men det er unødvendig å sette i bestemmelsene at forskriften skal gjelde. Administrasjonen anbefaler at bestemmelsen tas ut.

Terrengtilpassing av bebyggelse

§ 4.3 Utforming/tilpassing av bygg

«Bebyggelsen skal være terrengtilpasset. Alle bygg skal ha mørk farge på utvendige vegger og tak». Denne bestemmelsen betyr i praksis svært lite og bør endres. Administrasjonen vil foreslå følgende: «Høyde på fylling og dybde i skjæring kan maksimalt avvike 1,5 m fra eksisterende terreng. Alle bygg skal ha mørke og matte jordfarger på kledning og tak.».

I § 4.4 takform og byggehøyde tas det ikke hensyn til at pulttak har to gesimser. Hus med pulttak kan etter bestemmelsene bare oppføres i «1 1/2» etasje, øvrige kan oppføres i to (flatt tak) eller tre (saltak). Avhengig av hvordan terreng på tomte anrettes kan det til dette legges til en halv etasje. I § 4.6 er det lagt opp til planeringshøyde basert på minimum og maksimum kotehøyde. Administrasjonen mener at det bør benyttes underetasje dersom terrenget tilsir det. Følgende foreslås lagt til for å forhindre for store utslag og inngrep og og mer forutsigbarhet for feltet:

§4.6. Terrengbehandling, tekst endres fra:

«Fallhøyde på skjæringer i forbindelse med opparbeidelse av boligtomter skal ikke overskride 1,5 m. Skapte skråninger og steinfyllinger skal jordkles med stedlig masse. Det skal tilstrebes ett naturlig uttrykk og skånsom adferd. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares om mulig».

Endres til:

a) *Grøfter, vegskråninger, skjæringer og fyllinger skal påføres egnet jord og tilsås med anbefalt naturgrassfrøblanding for stedet. Dette skal gjøres så snart forholdene ligger til rette for det, og etter at vegene innenfor planområde er ferdig bygget.*

b) *Bygninger skal tilpasses terrengforholdene på tomte – der minst 30 % av tomtearealet skal være urørt terreng.*

c) *For å sikre god terrengtilpasning kan bebyggelsen, der kommunen mener det er hensiktsmessig, kreves avtrappet i plan eller oppført med underetasje. Der det bygges underetasje skal gesims- og mønehøyde måles fra etasjeskiller. Det må påses at hus med underetasje plasseres lavt i terrenget, så de ikke blir eksponert eller hindrer utsikt.*

Nb. Planeringshøyder som oppgitt beholdes i bestemmelsene.

Anbefaling

Administrasjonen vil anbefale at planforslaget vedtas med de endringer som fremkommer av forslag til vedtak.

RETT UTSKRIFT
DATO 29.juni.2023