

Vår ref.: 0124-02 Mindre endring Haviksanden 20
Dato: 31.10.2024

**ENDRING ETTER FORENKLET PROSESS
DETALJREGULERING GNR/BNR 8/15 HAVIKA, FARSUND KOMMUNE
PLANID 16100**



BAKGRUNN

I etterkant av at reguleringsplanen ble endelig vedtatt i 2016 har det vært gjennomført flere forsøk på å finne en gjennomførbar utbyggingsmodell av eiendommen, innenfor de føringene som ligger i gjeldende plans bestemmelser.

Man har erfart at markedets preferanser ikke harmonerer med en utbygging av det omfanget som gjeldende plan stiller krav til, og eier av eiendommen ønsker derfor å redusere laveste tillatt antall fra 10 til 6. Når man foreslår å redusere laveste antall er det også vurdert som hensiktsmessig å redusere det maksimale antallet fra 16 til 10.

ENDRINGER I BESTEMMELSER:

§ 3 - første avsnitt/strekpunkt - foreslås endret fra:

- Innenfor området tillates konsentrert småhusbebyggelse. Det tillates minimum 10, men maksimalt 16 boenheter innenfor området.

Til:

- Innenfor området tillates konsentrert småhusbebyggelse. Det tillates minimum 6, men maksimalt 10 boenheter innenfor området.

VURDERING AV KONSEKVENSER:

Foreslått endring, i kombinasjon med endring vedr. utnyttelse, vurderes å fortsatt opprettholde gjeldende plans intensjon mht. konsentrert bebyggelse, samtidig som at endringen vil medføre en vesentlig reduksjon i volum på bebyggelsen.

En reduksjon på 30 % av tillatt utbyggingsvolum vil resultere i at prosjektets virkning på det lokale og overordnede landskapsbildet også reduseres. Videre vil vi argumentere for at reduksjonen i større grad vil hensynta eksisterende proporsjoner i omkringliggende bebyggelse og miljø.

§ 3 - andre avsnitt/strekpunkt - foreslås endret fra:

- Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 90 %.

Til:

- Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 60 %.

VURDERING AV KONSEKVENSER:

Ved å redusere antallet enheter fremstår det også naturlig å redusere den totale utnyttelsesgraden for eiendommen. Reduksjonen i maksimalt antall enheter er ca. 30 % når det går fra 16 til 10, noe som da vurderes å være en rimelig og forholdsmessig reduksjon i %-vis utnyttelse BYA.

§ 3 - sjette avsnitt/strekpunkt - foreslås endret fra:

- Det skal avsettes 1.5 p-plasser pr. boenhet innenfor BK. Parkering kan plasseres innendørs eller åpent.

Til:

- Det skal avsettes 1.5 p-plasser pr. boenhet innenfor BK. Parkering kan plasseres innendørs eller åpent. Garasje/carport tillates plassert utenfor byggegrenser mot sør dersom innkjøring i disse skjer fra nord.

VURDERING AV KONSEKVENSER:

Gjeldende områdeplan ble utformet på bakgrunn av en mulighetsstudie utført av arkitektkontoret Helen & Hard i 2013. Det var i denne foreslått man langsmed den kommunale veien skulle legge til rette for langhusbebyggelse, noe som også ble foreslått ovenfor omsøkt tiltaksområde. Den endringen vi forslår i bestemmelsen er ment å legge til rette for at man ved utvikling av Haviksanden 20 kan vurdere muligheten for å etablere carport/garasjer i en langhus-struktur i tråd med hva som er vist i mulighetsstudien for områdene sør for kommunal vei. Endringen vil bidra til at bebyggelsen i større grad kan fremstå å følge veibanens kurvatur, og basert på nåværende byggegrenser, er det først og fremst i det sør-østlige hjørnet av byggeområdet det vurderes å være hensiktsmessig å avvike fra byggegrensen.

Vennlig hilsen

Krister Ingebretsen
Arealplanlegger

Agde Arkitektur AS

VEDLEGG:

- Vedlegg 1 – Gjeldende plans bestemmelser
- Vedlegg 2 – Gjeldende plans plankart
- Vedlegg 3 – Planens avgrensning
- Vedlegg 4 – Detaljert kart