



Arkivsak-dok. 25/00176-3
Saksbehandler Øystein Bekkevold

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	11.03.2025

Saksframlegg

Reguleringsendring etter forenklet prosess. PlanID 00300 Mosvold. Gnr/bnr 4/97, 440, 441

Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk utvalg vedtar med hjemmel i pbl § 12.12 og §12.14 de endringer av bestemmelsene og plankartet for planID 00300 I-J-K-L - område (Mosvoll) som kommer frem av vedlagte bestemmelser og plankart datert 25.10.2023 sist revidert 21.1.2025.

Vedlegg

- Plankart rev 24.01.2025
- Reguleringsbestemmelser for reguleringsendring for Krossnes Gnr 4 Bnr 440 og 441 mfl
- Søknad om reguleringsendring Krossnes rev. 24.01.2025
- 3433 - Endring gjeldende plan - Terrengmodell
- MERKNADSKJEMA

Saken kort fortalt

Det søkes om en reguleringsendring etter forenklet prosess for del av reguleringsplan for I-J-K-L (Mosvoll). Endringen innebærer å tilrettelegge for bebyggelse på tomene 4/440 og 4/441 med en høyere byggehøyde og utnyttelse enn det dagens plan legger opp til.



Over: dagens plansituasjon. Over til høyre: opprinnelig plan.

Hoveddrammene i planen

Tiltaksområdet er i gjeldene plan regulert til boligbebyggelse, tiltaket vil dermed ikke gå utover hoveddrammene i planen. Endringene som foreslås er i hovedsak at planlagt bebyggelse ligger utenfor byggegrensene i planen, og ønsket utforming av planlagt bebyggelse er ikke sammenfallende med bestemmelsene i gjeldene plan. Bakgrunnen for de gjeldene bestemmelsene som går på utforming av bebyggelsen ligger på områdets helhet, at det skal være samspill mellom de ulike boenhetene innenfor et område. Ønsket utforming av ny bebyggelse vil ikke ha et stort avvik fra eksisterende bebyggelse i nærområdet, da eksisterende bebyggelse i nærområdet også har flatt tak, og flere boliger i området har 2 etasjer.

Planforslagets innhold, planendringer

Det vises til vedlagt søknad og terrengmodell for gjennomgang av planendringer og konsekvenser av disse.

Planforslaget synes tilfredsstillende og oppfyller krav stilt av administrasjonen. Det er medtatt gode illustrasjoner for sol skygge og gode snitt som viser ny bebyggelse i forhold til eksisterende bebyggelse.

Innspill

Det ble sendt ut varsel om oppstart av planarbeid den 17.10.2024 med frist for innspill satt til 14.11.2024. Innspill er vedlagt saken. Gjengitt og kommentert av plankonsulent og administrasjonen under.

Agder fylkeskommune 24.10.2024

Agder fylkeskommune har ingen merknader til forslag om endring av reguleringsplanen.

Glitre Nett AS 28.10.24

GN har etablerte anlegg i området.

Arbeid nær ved høyspent:

- All anleggsvirksomhet som kan påvirke kabler i bakken skal avklares i forkant med GN i hvert tilfelle.
- All anleggsvirksomhet innenfor 30 meter av høyspentlinjer skal det avklares i forkant med GN i hvert tilfelle.
- Sprengning i nærheten av GNs linjer/kabler må ikke forekomme uten avtale med GN.

Andre forhold:

- I god tid før utbygging må det avklares hvordan nye utbyggingsområder i planområdet skal forsynes med elektrisk strøm.
- Det må avklares i hvilken grad eksisterende ledninger/kabler eventuelt kan benyttes, om nye ledninger /kabler må legges.
- Den som utløser tiltak i strømforsyningsnettet må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket.

Kommentar fra plankonsulent:

Når tiltak skal gjennomføres må GN kontaktes knyttet til etablering av tomter og for å utrede behovet for etablering av nye kabler for strømmettet.

Kommentar fra administrasjonen:

Innspill synes ivare tatt.

Krossnes sameie 12.11.24

1. Trafikk og tilgjengelighet

Sameiet har betydelig mangel på plass til parkering og vegen er meget smal, økt aktivitet kan føre til utfordringer. Det er viktig å vurdere tiltak som tilstrekkelig gjesteparkering for å beskytte sameiets parkeringsplasser. Uten tilstrekkelig gjesteparkering på de nye tomtene vil dette være en stor utfordring og belastning på Krossnes sameiets beboere.

Dersom det blir bygd nye boliger blir det økt gjennomgangstrafikk i området. Da ser vi det nødvendig å innføre hastighetsbegrensning i nærheten av garasjene. For å sikre trygg ferdsel for beboere og besøkende ber vi om at følgende tiltak vurderes:

- Innføre en tydelig hastighetsbegrensning for å redusere faren for ulykker i forbindelse med parkeringsområdet og garasjene.
- Oppsett av skilt som viser maksfart, evt. advarselsskilt om biler som rygger ut av garasjer
- Sette opp fartsdumper på kritiske punkter i området hvis vi ser behov for dette.
- Fartsdumper og skilting bør bekostes av utbygger.

Ønsker en fremleggelse av dokumentasjon for veirett til tomt 4/440 og 4/441.

2. Møteplass

Ønsker å se en plan for møteplasser og rekreasjonsområder som kan brukes på de nye eiendommene. Sameiets møteplass er nærme de nye eiendommene og med fare for bl.a. støy og forøpling fra andre utenfor sameiets beboere ønsker vi en kommentar for å sikre at vi unngår dette.

3. Solforhold

Solforhold på vinterstid er en viktig beholdning for sameiets beboere. På vinterstid er solforholdene noe annet enn på sommeren, og uten løv på trærne kommer solen inn på sameiets eiendom og møteplass. Ønsker et illustrasjonsprosjekt for perioden oktober – mars som viser hvordan tiltaket påvirker solforhold på sameiets eiendom.

4. Påvirkning i sameiet

Det er ingen tvil om at disse boligene vil ha en sterk påvirkning på Krossnes sameie, da de ligger nærme, har felles vei og vil skape utfordringer, noen som nevnt og noen som vi sikkert ikke kommer på nå. Vi er sterkt imot at disse boligene bygges.

Kommentar fra plankonsulent:

1. Trafikk og tilgjengelighet

Parkeringsplasser til de nye tomene vil sikres på egen eiendom. Det vil ikke forekomme parkering på sameiets parkeringsplasser.

Det vil forekomme en økning i trafikken på adkomstvegen til tomtene med 2 boenheter. Dette vurderes i utgangspunktet som en liten ubetydelig økning. Veggen pv6096 har i dag en fartsgrense på 50 km/t. Endring i fartsgrense, skiltoppsett og etablering av fartsdumper bestemmes ikke i reguleringsplaner.

Det er gjort en avtale med 4/430 inngått 27.02.12 om bruksrett, anleggelse av vei og vedlikehold av vei. Avtalen er tinglyst 09.03.12 med Saksnr. 199386.

2. Møteplass

Det vil på de nye tomtene opparbeides egne uteoppholdsareal på egen grunn. Det er ingen grunn til å tro at beboere på disse nye tomtene vil forsøple sameiets leke-/rekreasjonsområde.

3. Solforhold

Det er utført en solstudie for vinterhalvåret, som viser relevante solforhold pr. time disse datoene: 01/10, 01/11, 01/02 og 01/03. Disse er vist i som dagens situasjon med vegetasjon og hvordan solforholdet påvirkes av ønsket tiltak.

01/12 eller 01/01 kommer det ingen til svært lite sol på parkering/uteområdet til sameiet.

Solstudie viser at i stor grad vil ikke etablering av ønskede boliger gå på stor bekostning av solforhold på parkering/utearealene til sameiet. Da eksisterende vegetasjon tar mye av solforholdene slik det er i dag.

4. Påvirkning sameiet

Det anses at boligene vil ha en liten påvirkning på eksisterende forhold for sameiet. Det bør forventes at fortetting av eksisterende boligfelt vil forekomme, og at det ikke vurderes som at tiltaket vil ha større konsekvenser enn det som er å regne med i et eldre boligfelt. Det kan også være greit å bemerke at tomtene er fradelt for å benyttes til boligtomter 19.mai 2011, dette ble nabovarslet og det kom ingen klager/protester den gang. På vedtaket som Farsund kommune vedtok 15.11.11 kunne også påklages, men det kom ingen klager på vedtaket.

Kommentar fra administrasjonen:

Administrasjonen har mottatt kopi av tinglyst avtale på vegrett med 3 underskrifter fra sameiet og kan bekrefte at dette er i orden. Slike dokumenter er unndratt offentligheten og vedlegges ikke saken.

Administrasjonen har befart området og mener planlagt økt trafikkmengde ikke krever ytterligere tiltak på adkomstveg.

Øvrige innspill tas til orientering og synes ivaretatt.

Olaug Salvesen, eier av tomt 4/70, 12.11.24

- Å sette et 2-etasjers hus på disse tomtene vil bryte med dagens arkitektur i nærområdet og være til sjenanse og virke ruvende for andre boliger.
- Fra 2. Etasje på hus 4/441, vil dette komme over dagens nivå til 4/70 i forhold til terrenget og gi sjenereende innsyn
- En takterrasse er ikke forenelig med gjeldene bestemmelser for området, vil gi godt innsyn til omkringliggende tomter, vindforhold i området vil kreve skjerming i form av levegg, som vil oppleves som en ekstra oppført etasje, kan også bli støyende for naboer med aktivitet på kveldstid.
- En 2-etasjers tomt vil gi estimert 1 time mindre kveldssol på sommeren.

På grunnlag av de overnevnte punktene ønsker ikke eier av tomt 4/70 at reguleringsplanen godkjennes. Spesielt med tanke på høyde i kombinasjon med takterrasse som vil gi økt støy og sjenereende innsyn i eksisterende bebyggelse.

Kommentar fra plankonsulent:

- *Det synes å være flere hus i nærheten som er etablert med 2 etasjer. Boligene vil ligge i hellende terreng og vil ikke oppfattes som ruvende for bakenforliggende boliger. Det er få boliger som ligger foran ønskede tiltak.*
- *Fortetting av eksisterende boligområde vil kunne medføre økt innsyn til omkringliggende bebyggelse.*
- *En kan redusere muligheten for takterrasse til å begrense dette til kun over garasjen.*
- *Ut fra solstudie som er gjort vil ønskede tiltak gi bedre solforhold enn dagens situasjon med eksisterende vegetasjon på tomtene. Figur 35 og 36 under viser situasjonen for samme tidspunkt fra tilnærmet lik dagens situasjon som det er vist til i søknaden om reguleringsendring.*

Kommentar fra administrasjonen:

Administrasjonen har vært på befaring hos Salvesen og vurdert forholdene. Etter befaring ble plankonsulent bedt om å revurdere om høyden på tenkt bebyggelse kunne senkes samt informert om at administrasjonen ikke ville kunne anbefale takterrasse. I revidert planforslag er maksimal gesimshøyde senket med 0,5 meter og takterrasse tatt ut. Viser til vedlagte sol/skygge diagrammer og snitt for øvrige innspill. Planlagt byggestil er i administrasjonens syn ikke i strid med arkitektur i nærområdet.

Vurdering

Gjeldene plan

Gjeldene plan er av eldre årgang og tilfredsstillende ikke dagens krav. Det er nødvendig med en oppdatering av denne ved videre utbygging.

Fortetting

planforslaget er i tråd med de prinsipper for fortetting som foreligger i kommunen og nasjonale retningslinjer. Sett i lys av nevnte retningslinjer og føringer om fortetting og en generell økning av utnyttelsesgrad, særlig i bynære strøk, vil administrasjonen mene at tomtene kan utnyttes som ønsket.

Konsekvenser for eksisterende bebyggelse

I området rundt er det variert bebyggelse med forskjellige stilarter. Administrasjonen mener at det her bør kunne bygges ut etter ønsket type. Administrasjonen har i planprosessen bedt om at ønsket bebyggelse tilstreber lav plassering for å minimalisere negative effekter for eksisterende bebyggelse på gnr/bnr. 4/70 samt at opprinnelig forslag på takterrasse tas ut. Dette er imøtekommet i vedlagt revisjon hvor gesimshøyde er redusert og terrasse tatt ut.

Renovasjon

Administrasjonen ba om at det ble medtatt ett felles areal renovasjon tilknyttet opparbeidet snuhammer i tilstøtende plan. Dette er og medtatt.

Adkomst

Administrasjonen har befart området og mener tenkt adkomst ikke vil medføre utilbørlige negative konsekvenser for eksisterende bebyggelse, med særlig henblikk på økt gjennomgangstrafikk/trafikkssikkerhet, og bør aksepteres.

Vurdering av endring iht. PBL§12-14, 2. ledd

For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan. Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9. Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om å oppheve plan som i det vesentlige er i strid med overordnet plan. Før det treffes slikt vedtak, skal eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.

Plankonsulent og administrasjonen har vurdert at planforslaget oppfyller disse kriterier.

Anbefaling

Administrasjonen vil anbefale at planforslaget vedtas slik det foreligger.