

SØKNAD OM REGULERINGSENDRING

Krossnes, gnr. 4 bnr. 440 og 441, Farsund

Navn på forslagsstiller	Hans Petter Hagen	
Navn på gjeldene plan	I-J-K-L – område (Mosvoll)	
Plan ID	00300	Gnr./bnr. 4/440 og 4/441
Del av planen som endres	Boligbebyggelse	
Faktura sendes til	Hans Petter Hagen	Telefon 901 72 152
Navn	Hans Petter Hagen	
Adresse	Krossnes 10, 4550 Farsund	
E-post	hph@glstad.no	
Plankonsulent	Ole Jonny Mathiassen	Telefon 913 55 910
Firma	egðastrek	
E-post	post@egdastrek.no	

Bakgrunn

Planendringen er utarbeidet av egðastrek AS, på vegne av forslagsstiller Hans Petter Hagen.

Bakgrunnen for endringen er å få muligheten til å bebygge de omsøkte tomtene gnr 4 bnr 440 og 441 med inntil to eneboliger i ønsket høyde og utnyttelsesgrad.

Forslagsstiller har vurdert, i dialog med plankontoret i kommunen, at reguleringsendringen kan behandles etter enklere prosess. Endringen er utarbeidet med den hensikt at intensjonen i gjeldende plan ikke vesentlig tilsidesettes.

Planforslaget

Gjeldende reguleringsplan i planområdet er I-J-K-L – område (Mosvoll), vedtatt 08.10.69. Reguleringsendringen omfatter arealformål for boligbebyggelse, ved gnr./bnr. 4/440 og 4/441.

Forslag til reguleringsendring er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger, og vurderes ikke å falle inn under verken §§ 6 eller 8. Reguleringsendringen endrer ikke planens intensjon som planverktøy for området, men medfører endringer i bestemmelser og plankart.

Gjeldende plan legger til rette for våningshus, atriumhus og rekkehus, hvor utnyttelsesgraden er henholdsvis 0.12, 0.20 og 0.3. Bebyggelsen skal oppføres i 1 etasje, hvor underetasje kan innredes der terrenget legger til rette for dette. Takvinkelen skal være mellom 15 og 25 grader.

Hus som i forhold til terreng og omgivelser danner en naturlig gruppe skal søke samordnet hva angår orientering, takform og materialer. Bebyggelsen skal holdes så lav at den virker tiltalende i seg selv og i forhold til terreng og omgivelser. Takoppbygg, nedskjæringer eller vinduer i takflaten bortsett fra takluker tillates bare i særlige tilfeller.

Garasje skal ha en god arkitektonisk virkning, og tillates sammenbygd med bolig med inntil 2 biler.

Gjeldende plan åpner for en utnyttelsesgrad for våningshus på 0,12.

Reguleringsplan er fra 1969 og iht. veileder til grad av utnytting fra KMD er definisjonen av utnyttelsesgraden fra planer fra 1969:

«forholdet mellom brutto golvareal i bebyggelse og brutto grunnareal inklusive halvparten av tilstøtende veg, bane, plass, park, vann eller elv, maksimalt 10,0 m.»

Når det gjelder beregning av utnyttelsesgraden iht. veileder skal det:

Ved beregning av utnyttelsesgraden for større områder som omfatter flere typer bebyggelse, skal felles friarealer, lekeplasser, skoletomter o.l. regnes med til brutto grunnareal.

Gjeldende plan har flere store offentlige friområder som måtte vært inkludert i grunnareal.

Gjeldene plans angivelser er utdaterte og erstattes derfor av nye beregningsregler i Grad av utnytting.

Endringen som nå er foreslått er å gi hver av tomtene innenfor BF2 et BYA på 170 m² og i tillegg parkeringsplass på 18 m².

og tilrettelegge for en bebyggelse med 2 etasjer. Takformen skal være pult- eller flatt tak.

Muligheten for å slå sammen tomtene er også ønskelig å få med, hvor da bebyggelsen skal kunne ha en litt større BYA på 250 m² og i tillegg parkeringsplass på 18 m².

Tomt 1 har et tomteareal på 630 m². Ved utbygging av tomten i tråd med nye bestemmelser vil det gi et maks BYA% på ca. 30 %

Tomt 2 har et tomteareal på 734 m². Ved utbygging av tomten i tråd med nye bestemmelser vil det gi et maks BYA% på ca. 25 %

Dersom tomt 1 og 2 slås sammen vil det bli et tomteareal på 1364 m² som vil gi maks BYA% på ca. 20 %.

Utnyttelsene av tomtene med foreslåtte bestemmelser må anses å være akseptabelt.

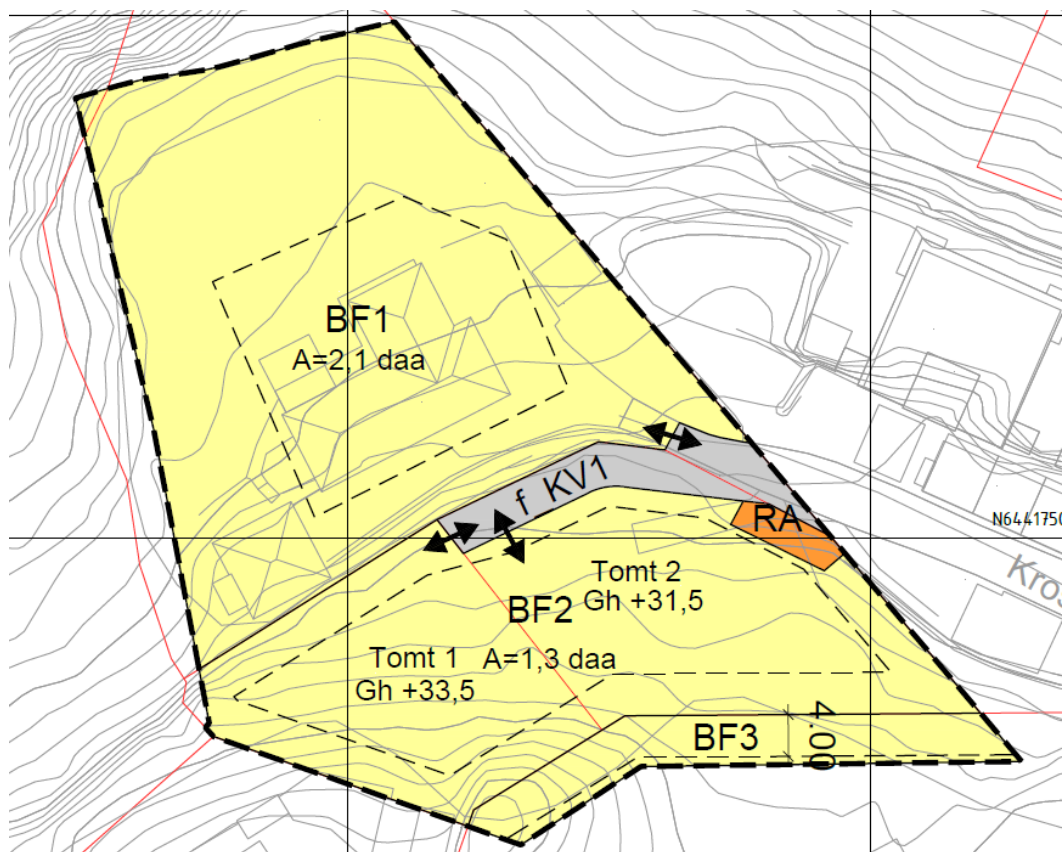
Endringer i plankart

Endringer som er gjort i plankartet er:

- Tomt 4/97 blir definert med eget formålsområdet BF1 og justering av byggegrenser for tomten.
- Tomtene 4/440 og 4/441 blir definert som eget formålsområdet BF2 og lagt inn byggegrenser for tomter. Det er også regulert inn kjøreveg og oppgitt gesimshøyder for tomter.
- Liten del av 4/70 tas med i plan med som formålsområdet BF3 for å justere byggegrense iht. avstandsregler i PBL §29-4.
- Lagt inn nytt område for renovasjonsanlegg.
- Nytt formål f_KV1 som felles kjørevei til de nye tomtene innenfor BF2



Figur 1 Utsnitt av gjeldene plankart, tomtene som ønskes endret er 4/440 og 4/441.



Figur 2 Utsnitt av planforslaget

Endringer i bestemmelser:

Det er foreslått nye bestemmelser til området. Det lages nye bestemmelser til bebyggelsen på BF2 mens BF1 og BF3 reguleres av eksisterende bestemmelser i gjeldende plan.

4. Bebyggelse og anlegg

4.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BF1

Reguleres av eksisterende bestemmelser i reguleringsplan for I-J-K-L – Område (Mosvoll) Plan id; 00300

4.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BF2

På den enkelte tomt 1 og 2 tillates det oppført en enebolig i maks 2 etasjer.

Maks utnyttelsesgrad pr. tomt er 170 m² BYA.

Tomt 1 og 2 tillates sammenslått til en tomt med maks utnyttelsesgrad 250 m² BYA.

Garasje tillates frittliggende eller sammen med bolig. Frittliggende garasje skal ha maks 50 m² BYA og øvre tillate gesimshøyde er 3 m.

Det skal i tillegg avsettes minimum 1 biloppstillingsplass med 18m² pr tomt. Biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA forutsatt at parkeringsplassen ligger på terreng og ikke er overbygd.

Maks øvre gesimshøyde skal ikke overstige kote 31,5 for tomt 1 og kote 33,5 for tomt 2. Ved sammenslåing til en tomt kan ikke øvre gesimshøyde overstige kote 32,5.

Bygningene skal utformes med flatt tak eller pulttak eller en kombinasjon av disse.

Ved pulttak skal takvinkel være maks 10 grader.

4.3 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BF3

Reguleres av eksisterende bestemmelser i reguleringsplan for I-J-K-L – Område (Mosvoll) Plan id; 00300

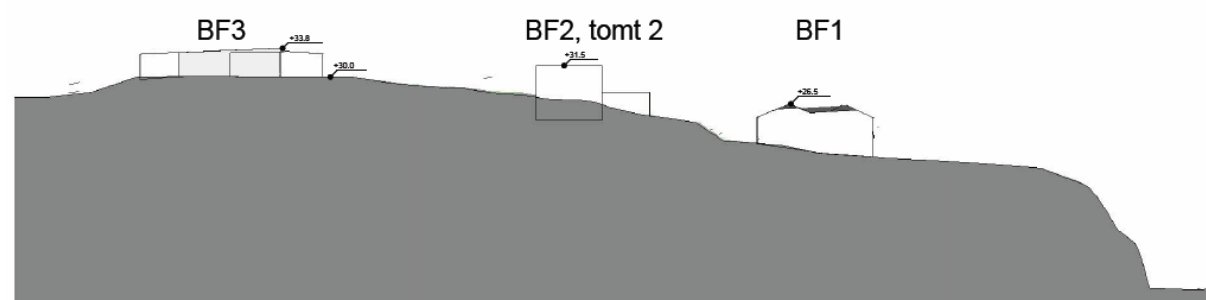
Tiltakets påvirkning på omkringliggende bebyggelse.

Det er gjennomført et illustrasjonsprosjekt med terrengsnitt og solstudie hvor en har sett på hvordan tiltaket påvirker omkringliggende bebyggelse.

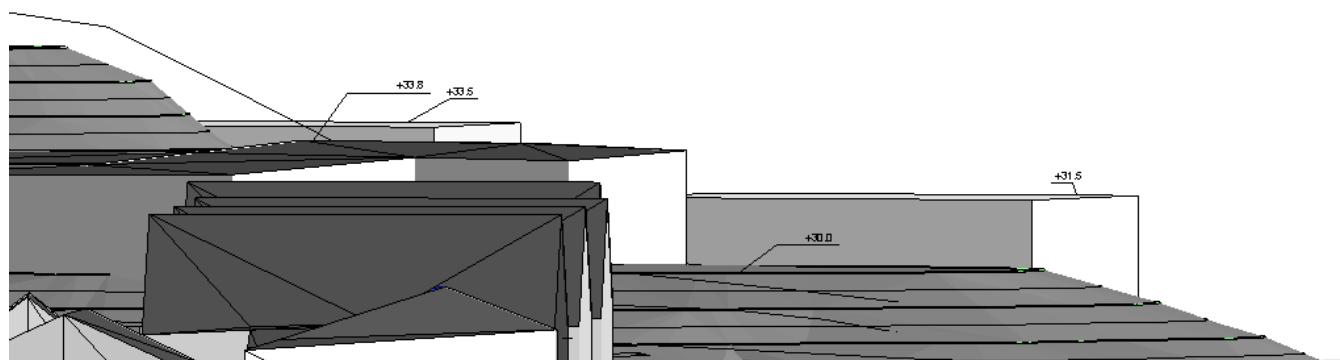
Illustrasjonsprosjektet har tatt høyde for de bestemmelsene som er lagt til grunn i forslag til nye bestemmelser.

Planlagt tiltak vil kun påvirke utsikten noe i nordvestlig retning til nabo ved gnr./bnr. 4/70.

Men som en ser i figur 3 terrengsnitt under blir ikke BF2 veldig ruvende og vil tilpasses de skrånende terrenget fint. Det blir god avstand mellom bygg som gir god luft og utsynsmuligheter. Tomt 1 vil ligge omtrent helt bak kulle og ikke begrense utsikt fra 4/70.



Figur 3 Terrengsnitt gjennom plankart BF1-3



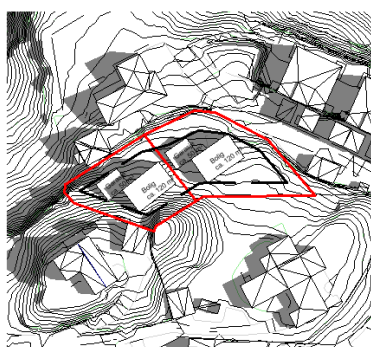
Figur 4 Viser utsikt fra eiendom 4/70 i Nordvestlig retning

Tiltaket vil ikke påvirke solforholdene til eiendom 4/70 i stor grad, ved høst-/vårjevndøgn vil skyggen fra nye boliger legges mot nord for tiltaket.

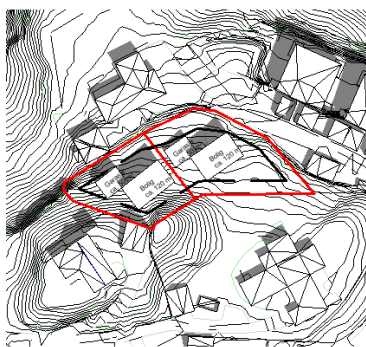
Ven ved sommertid (16/06) vil skyggen av tiltaket begynne å treffe eiendom 4/70 ca. kl. 20.00 og kl 21.00 vil nye boliger skyggelegge kun nedre del av tomten på 4/70. Denne delen av 4/70 anses ikke som en del av tomten som blir brukt som uteområde for eiendommen og det som blir skyggelagt ligger utenfor byggegrense til eiendommen.

Dette er vist i vedlagt solstudie.

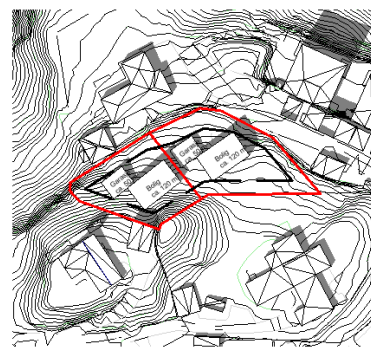
På dette tidspunktet i året går solen ned her ca. 21.30.



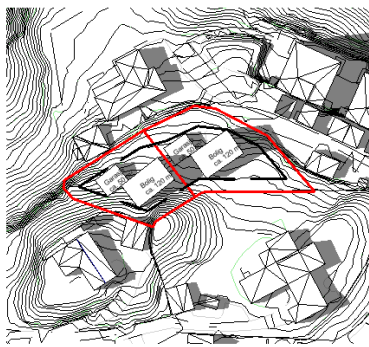
21.06 kl 09
1 : 1000



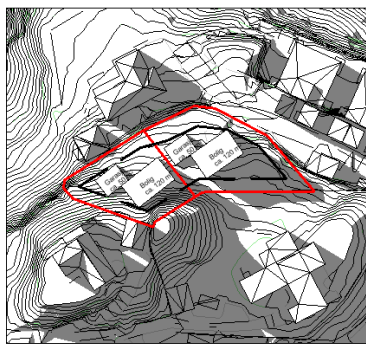
21.06 kl 12
1 : 1000



21.06 kl 15
1 : 1000



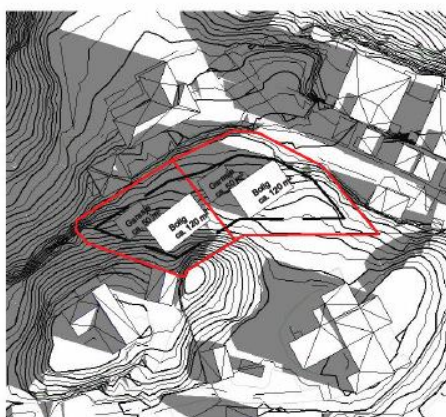
21.06 kl 18
1 : 1000



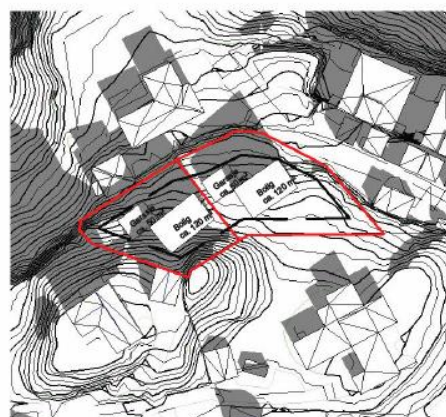
21.06 kl 21
1 : 1000

Figur 5 Viser solforhold 21.06 .Rød strek viser tomter innenfor BF2. Kun en liten del av 4/70 skyggelagt kl 21.00

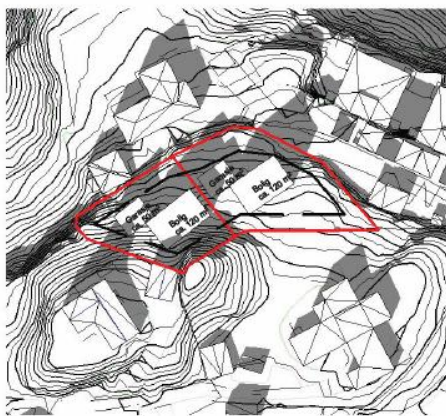
Tiltaket vil heller ikke påvirke solforholdene til eiendom 4/97 i stor grad, ved høst-/vårjevndøgn vil nye boliger legge litt skygge i innkjørsel/bakgård på eiendom mellom klokken 9 og 12.



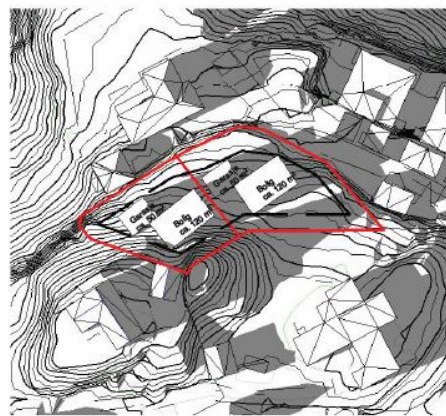
21.03 kl 09
1 : 1000



21.03 kl 12
1 : 1000



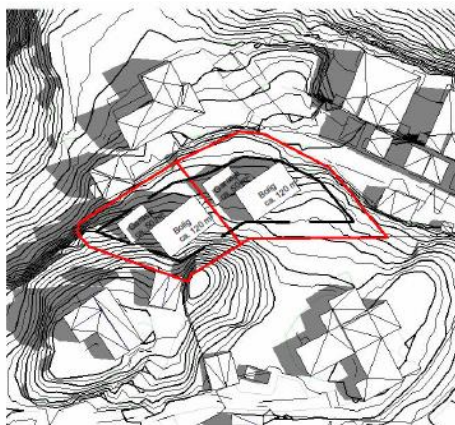
21.03 kl 15
1 : 1000



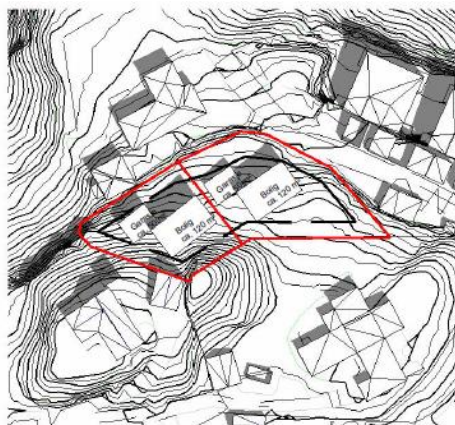
21.03 kl 18
1 : 1000

Figur 6 viser solforhold 21.03. Situasjonen er lik 23.09. Rød strek viser tomter innenfor BF2. Boliger gir kun begrenset skygge til innkjørsel/bakgård av eiendom 4/70 mellom kl 09 og 12.

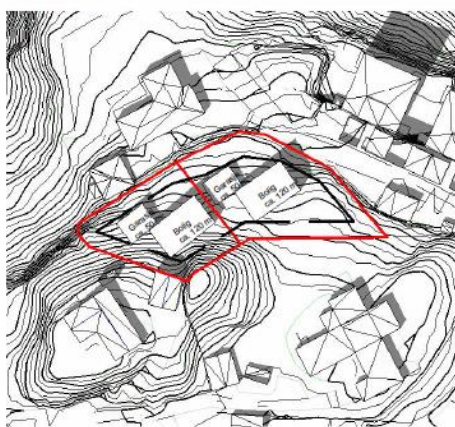
Ved sommertid (16/06) vil solen stå så høyt at skygge fra BF2 vil ikke treffe på eiendom 4/97 Dette er vist i illustrasjonene under.
På dette tidspunktet i året går solen ned her ca. 21.30.



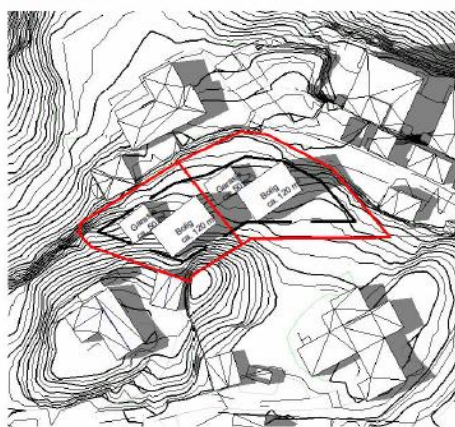
21.06 kl 09
1 : 1000



21.06 kl 12
1 : 1000



21.06 kl 15
1 : 1000



21.06 kl 18
1 : 1000

Figur 7 Viser solforhold 16/06 kl. 09-18. Rød strek viser tomter innenfor BF2. Tiltaket vil ikke gi skygge på eiendom 4/97.

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

For at en reguleringsendring kan bli behandlet etter en enklere prosess må det vurderes til at endringen ikke vil påvirke gjennomføringen av planen, ikke gå utover hoveddrammene i planen eller at endringen ikke vil berøre viktige natur- og friluftsinnteresser.

Påvirkning av gjennomføring av planen

Endringen vil ikke påvirke gjennomføringen av planen, den vil ikke ødelegge eller forringe andre funksjoner i planen. Store deler av planen er bebygd i dag.

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.

Viktige natur- og friluftsområder

I naturbasen er det registrert 12 arter av nasjonal forvaltningsinteresse innenfor det omsøkte området, dette er fuglearter som er strukket over et større område. Artene er ærfugl, lomvi, tjeld, vipe, gråmåke, gulspurv, vannriske, grønnfink, hønsehauk, stær, gjøk og gråspurv, disse er kategorisert som trua og nær trua arter. Det er hovedsakelig registrert enkeltobservasjoner av disse, med unntak av gulspurv, stær og gjøk som det er registrert 2 observasjoner av. Da omsøkt område ligger inneklemt mellom eksisterende bebyggelse, og større arealer med vegetasjon i nærheten av dette området vurderes det til at ønsket tiltak ikke vil forringe området nevneverdig for disse artene.

Konklusjon

Med bakgrunn i dette vurderes planendringen ikke å påvirke gjennomføringen av planen eller gå utover hoveddrammene i planen, og kan med dette behandles etter pbl. § 12-14. 2 ledd.

Oppsummering og konsekvens av foreslått endring:

Det søkes med dette om en reguleringsendring etter forenklet prosess for 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. Utsikten til nabotomten 4/70 er vurdert og illustrert, hvor høyden på planlagt ny bebyggelse ikke vil redusere utsikten til 4/70 i vesentlig grad.

Informasjon vedrørende innspill

Dokumenter for gjeldende reguleringsplan er tilgjengelige i kommunens planbase: https://webhotel3.gisline.no/Webplan_4206/gl_planarkiv.aspx?planid=00300

Dersom det er ønskelig, kan dokumentene sendes per post eller e-post. Dersom det er ønske om nærmere informasjon og eventuelle kommentarer kan disse rettes skriftlig innen **14.11.24** til: egdastrek, Strandgaten 32, 4400 Flekkefjord, eller epost post@egdastrek.no.

Vennlig hilsen
egðastrek AS



Ole Jonny Mathiassen