



Arkivsak-dok. 24/02216-5
Saksbehandler Øystein Bekkevold

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	11.03.2025

Saksframlegg

Reguleringsendring etter forenklet prosess. PlanID 00300 Mosvold. Mosvoldveien 29

Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk utvalg vedtar med hjemmel i PBL §12-12 og §12-14 de endringer av PlanID 00300 Mosvold som kommer frem av vedlagt plankart og bestemmelser datert 28.2.2025.

Vedlegg

Revidert plankart, oppd
Reviderte bestemmelser, oppd
Planbeskrivelse oppd. 03.03.25

Saken kort fortalt

Hensikten med reguleringsendringen er å legge til rette for at eiendommen med gårds- og bruksnummer 4/232 i Farsund kommune kan bebygges med en ny firemannsbolig med tilhørende garasjer og uteområder.

I gjeldende plan er det blant annet beskrevet at det skal oppføres frittliggende våningshus, rekkehus og atriumhus og at utnyttingsgrad ikke skal overstige 0,12 for våningshus, 0,20 for atriumhus og 0,3 for rekkehus. Det står også at det skal bygges i 1 etasje, eventuelt med underetasje der terrenget ligger til rette for det. Takvinkelen skal være mellom 15 og 25 grader.

For å muliggjøre oppføring av en ny firemannsbolig i to etasjer søkes det om mindre endring av planen. Kort oppsummert omfatter endringen å:

- Endre reguleringsbestemmelsene ved å legge til særskilte bestemmelser for eiendommen angående bl.a. boligtype, utnyttingsgrad, etasjeantall og takvinkel.

- Endre plankart med bl.a. justert byggegrense mot vei og avkjørsel med frisiktlinjer.

Gjeldene planstatus

Avgrensning for reguleringsendringen er eiendomsgrensene for gnr. 4 bnr. 232 i Farsund kommune. Området er avsatt til arealformål «Frittliggende småhus-bebyggelse» i reguleringsplan for I-J-K-L-område (Mosvoll) plan-ID 00300, vedtatt 08.10.1969.



Figur 1 Utsnitt av aktuelt område med gjeldende reguleringsplan for I-J-K-L - område (Mosvoll) plan-ID 00300

Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller er Joakim Gåseland.

Plankonsulent er G-TAKK AS.

Dagens situasjon

Eiendommen ligger i et boligfelt på Mosvoll, et lite stykke utenfor Farsund sentrum



Figur 3 Bilde av bebyggelse på eiendommen

Virkninger av planforslaget og utredninger

Se vedlagt planbeskrivelse for detaljert beskrivelse av planforslaget.

Endringer i plankart

- Endre byggegrense til 4 meter fra opparbeidet veikant, med unntak av nordøstlige hjørne av tomten hvor det tilrettelegges for oppføring av garasje inntil 0,5 meter fra vei
- Legge til betegnelse «BK1» for eiendommen
- Vise avkjørsel med tilhørende frisiktlinjer

Endringer i reguleringsbestemmelser

Reguleringsbestemmelsenes § 2, § 3, § 5 og § 6 endres ved å tilføye bestemmelser som gjelder for gnr. 4 bnr. 232 - betegnet som «BK1» som angitt i revidert plankart.

Reguleringsbestemmelsenes § 2 endres ved å tilføye:

«For byggeområde BK1 gjelder følgende bestemmelser:

- Det tillates boligbebyggelse for inntil 4 boenheter.
- Maks BYA=40%.
- Maks kotehøyde +31.0 for ferdig gulv i 1. etasje i bolig.
- Terrenginngrep og oppføring av forstøtningsmur tillates inntil eiendomsgrense med forutsetning at tiltak mot vei ikke kommer i konflikt med siktlinjer og offentlig ledningsnett.
- Overvannsløsning skal ivaretas og håndteres på egen tomt.
- Areal for annen veggrunn mot eiendommen må ivareta funksjon som dreneringsareal. Asfaltering ol. er ikke tillatt på dette arealet.
- Ved byggesøknad skal situasjonsplan fremlegges for kommunen v/Teknisk Drift for godkjenning med hensyn til offentlige vann- og avløpsledninger.»
- Reguleringsbestemmelsenes § 3 endres ved å tilføye:

- «For byggeområde BK1 tillates bolig oppført i 2 etasjer. Takform på BK1 tillates som pulttak eller flatt tak.»
- Reguleringsbestemmelsenes § 5 endres ved å tilføye:
- «For byggeområde BK1 gjelder følgende bestemmelser:
- Det skal være 1,5 parkeringsplass pr boenhet.
- Det skal være ett ladepunkt for elbil pr. boenhet.»
- Og reguleringsbestemmelsenes § 6 endres ved å tilføye:
- «For byggeområde BK1 skal det innen sikktrekanten for avkjørsel ikke være sikthindringer høyere enn 0,5 m over primærvægens kjørebanelnivå.»

Innspill

Varsel om oppstart er varslet korrekt iht retningslinjer og instruksjoner fra saksbehandler. Det kom 2 innspill.

Agder fylkeskommune har ingen merknader.

Innspill fra teknisk etat, vann og avløp 9.1.2025

Eksisterende kommunalt VA nett krysser eiendommen. Ut ifra kommens vedtatte VA reglement (vedlagt) skal ikke offentlige vann- og avløpsanlegg ikke overbygges.

Bebyggelse skal ha en avstand til offentlig vann- og/eller avløpsanlegg på minst 4 meter.

Vi ber om at dette blir hensyntatt i planarbeidet.

Kommentar fra plankonsulent

For å ivareta vann- og avløpsledningene legges det inn hensynssone i plankart samt en bestemmelse med krav om at tiltak må avklares med teknisk avdeling før behandling av byggesøknad.

Kommentar fra administrasjonen

Vann og avløpsledningene i planområdet er ivaretatt som instruert av saksbehandler/ vann og avløp.

Vurdering

Ønskede endringer er i tråd med gjeldene retningslinjer for fortetning i bynære strøk.

Området bør fortettes om mulig.

Byggestilen i området er variert.

Endringene går ikke utover hoveddrammene i gjeldende plan, har ikke negativ virkning for helhetlig planlegging i området og berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Endringene kan gjennomføres som endring av gjeldende reguleringsplan etter forenklet prosess.

Anbefaling

Administrasjonen anbefaler at planendringene vedtas.