

PLANBESKRIVELSE

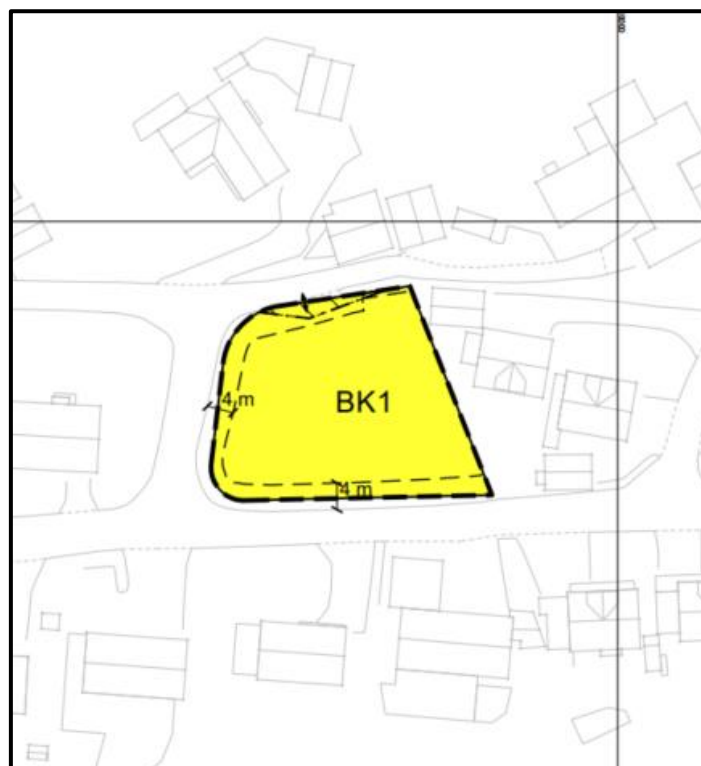
FOR REGULERINGSENDRING ETTER FORENKLET PROSESS

av

**Reguleringsplan for
I-J-K-L - område (Mosvoll)**

Plan-ID: 00300

Revidert: 03.03.2025



Utarbeidet av: G-TAKK AS

Forslagsstiller: Joakim Gåseland

Innhold

1	Hensikten med reguleringsendringen	3
2	Planstatus.....	3
3	Forslagsstiller og plankonsulent	4
4	Dagens situasjon.....	4
4.1	Generelt	4
4.2	Barn og unges interesser	6
4.3	Folkehelse	6
4.4	Naturmangfold	6
5	Beskrivelse av forslag til endring	7
5.1	Endringer i plankart.....	8
5.2	Endringer i reguleringsbestemmelser	9
6	Vurdering av § 12-14, 2.ledd.....	10
7	Virkninger av forslaget.....	11
7.1	Generelt	11
7.2	Barn og unges interesser	11
7.3	Folkehelse	11
7.4	Naturmangfold	11
7.5	Andre mulige virkninger/konsekvenser	11
8	Kommentarer til innspill.....	13
9	Oppsummering	14
10	Vedlegg	14

1 Hensikten med reguleringsendringen

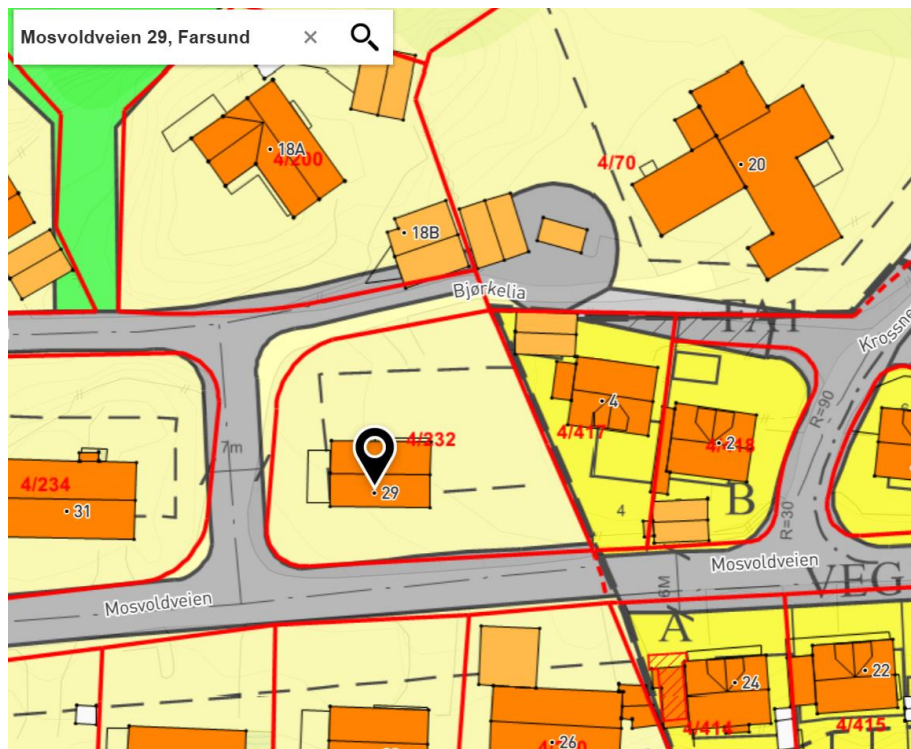
Hensikten med reguleringsendringen er å legge til rette for at eiendommen med gårds- og bruksnummer 4/232 i Farsund kommune kan bebygges med en ny firemannsbolig med tilhørende garasjer og uteområder.

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 frisktlinjer.

2 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

3 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller er Joakim Gåseland.

Plankonsulent er G-TAKK AS (org. nr. 826 091 312)

Adresse: Vollmonaveien 38, 4550 Farsund

E-post: kjetil@g-takk.no

Tlf.: 47 66 86 81

Faktura sendes til Roy Gåseland AS (org.nr. 915 742 831)

Adresse: Bekkevik 91, 4550 Farsund

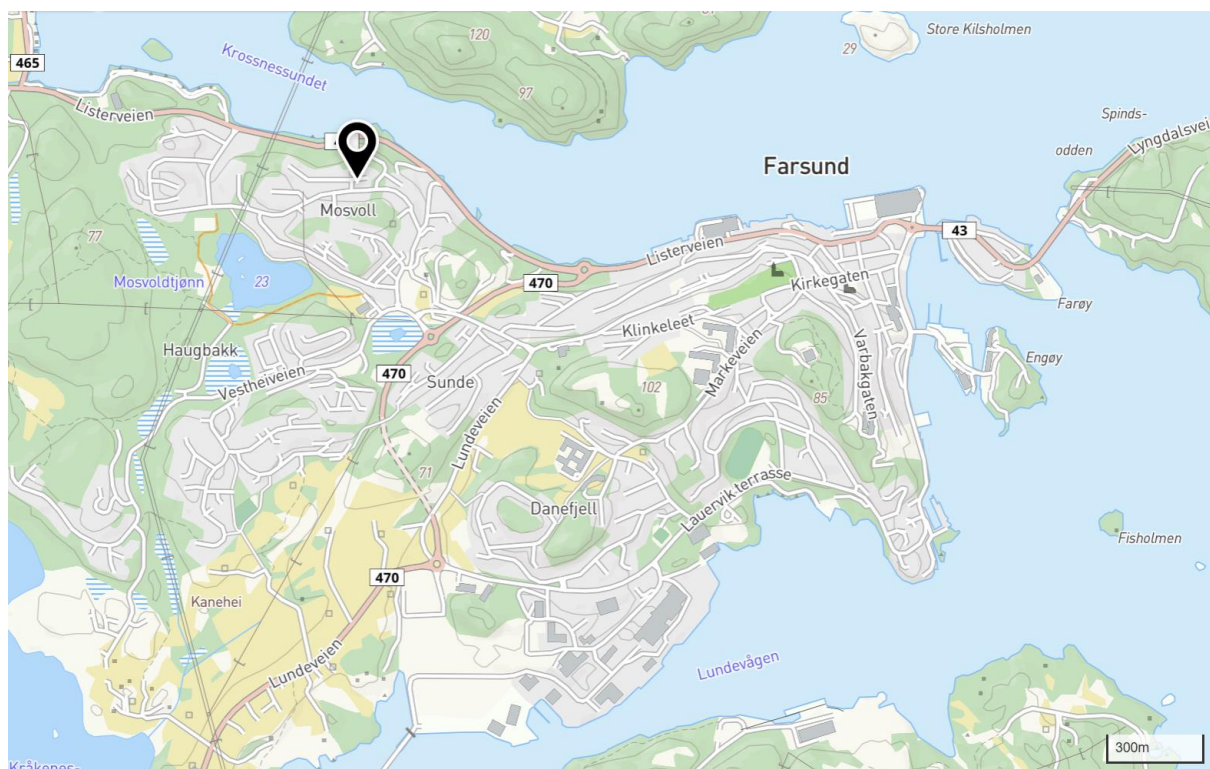
E-post: rgaaseland@gmail.com

Tlf.: 901 32 849

4 Dagens situasjon

4.1 Generelt

Eiendommen ligger i et boligfelt på Mosvold, et lite stykke utenfor Farsund sentrum – vist på Figur 2.



Figur 2 Oversiktskart. Tiltak er vist med markør i kartet.

Tomten er i dag bebyggt med et eldre hus, se Figur 3 og Figur 4.



Figur 3 Bilde av bebyggelse på eiendommen



Figur 4 Bilde av husets fasade

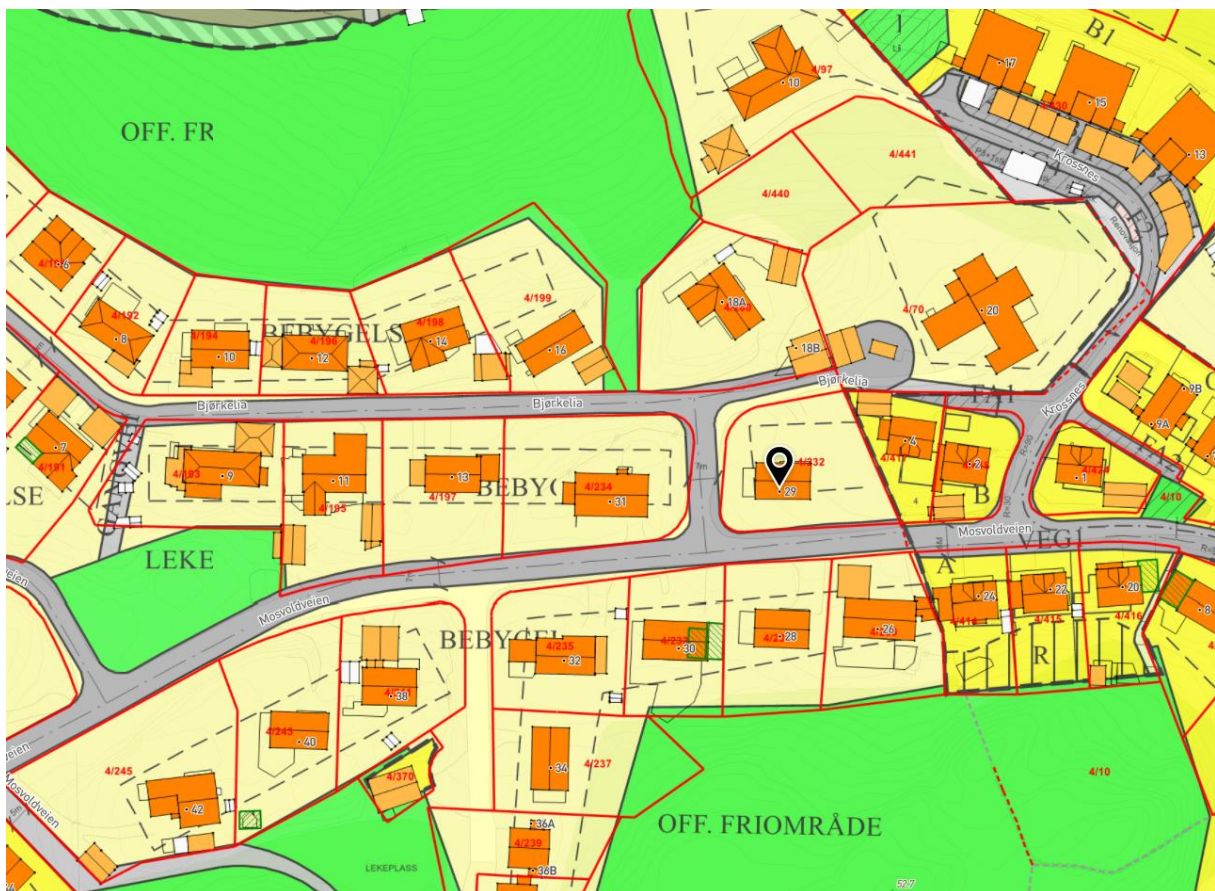
4.2 Barn og unges interesser

Området er et etablert boligfelt som ligger nær skole og barnehage. Planendringen tar hensyn til trafiksikkerhet i avkjørsel, det er ellers ingen forhold knyttet til barn og unges interesser blir endret.

4.3 Folkehelse

Ingen endring av forhold knyttet til folkehelse.

Det er offentlige lekeplasser og friområder rett i nærheten, som vist på Figur 5. Ellers ligger området i gåavstand til sentrum og alle fasiliteter som tilbys der, samt flere turområder.



Figur 5 Utsnitt av plankart med regulerte friområder (OFF. FRIOMRÅDE og LEKEPLASS) i nærheten av tiltaket

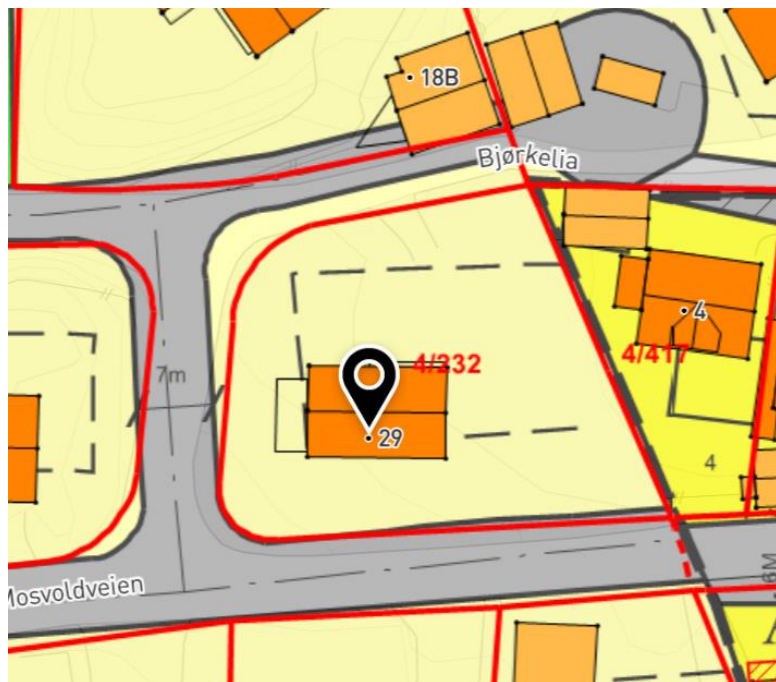
4.4 Naturmangfold

Ingen registreringer eller funn knyttet til naturmangfold i nærheten.

5 Beskrivelse av forslag til endring

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 atriumshus og 0,3 for rekkehus. Det står også at det skal bygges i 1 etasje, og at det tillates underetasje der terrenget ligger til rette for det. Takvinkelen skal være mellom 15 og 25°. Det er også angitt byggegrenser i plankart.

For å kunne oppføre en firemannsbolig med garasjer må reguleringsbestemmelsene og plankartet endres. Gjeldende plan for eiendommen er vist på Figur 6. En illustrasjon av en mulig løsning for firemannsbolig på eiendommen er vist på Figur 7.



Figur 6 Utsnitt fra kommuneplan som viser eiendommen med gjeldende plan og eksisterende bygning



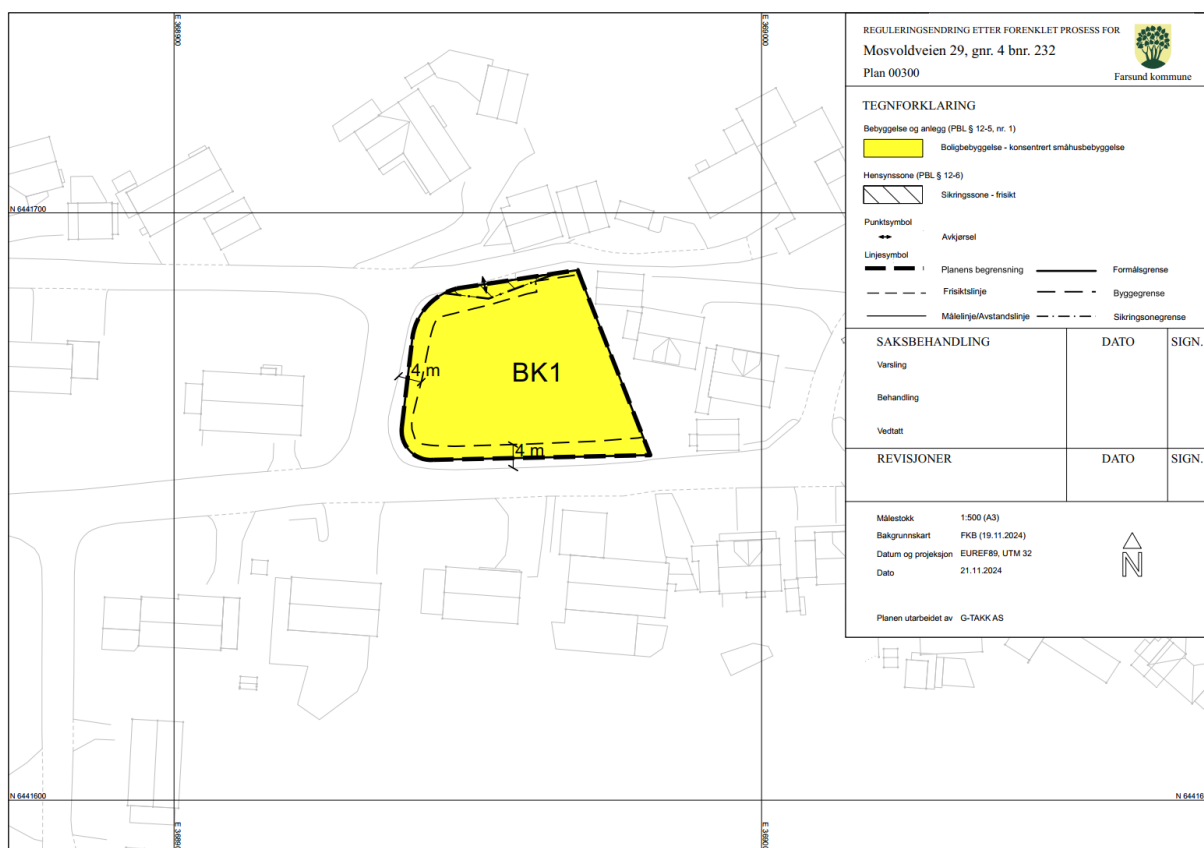
Figur 7 Mulighetsstudie som illustrerer en firemannsbolig med garasjer på eiendommen

5.1 Endringer i plankart

Innenfor eiendomsgrensene for gnr. 4 bnr. 232 endres plankartet fra gjeldende plan, som vist på Figur 6, til det reviderte plankartet på Figur 8.

Endringene omfatter å:

- 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 frisktlinjer



Figur 8 Revidert plankart

5.2 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 forstøtningsmurer 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 primærvegens kjørebanenivå.»

6 Vurdering av § 12-14, 2.ledd

Mulighetene for endring av en reguleringsplan fremkommer av plan- og bygningslovens § 12-14. I første ledd fremkommer det som er hovedregelen, nemlig at endringer skal følge samme bestemmelser som ved utarbeidelse av ny plan.

I andre ledd kommer et unntak fra hovedregelen - å gjøre reguleringsendringer med en forenklet prosess. Dette leddet regnes som bakgrunnen for det som man ennå betegner som «mindre endring». Videre er det gitt tre betingelser for at man kan behandle en endring etter § 12-14, 2. ledd.

Betingelsene for å kunne behandle en endring etter § 12-14, 2. ledd er at:

1. endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig,
2. ikke går utover hoveddrammene i planen, og
3. ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Endringene vil her i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig ettersom de gjelder kun for gårds- og bruksnummer 4/232, og med tanke på at boligfeltet i stor grad er utbygd. Det er tidligere gitt tillatelse til 3 stk flermannsboliger og flere kjedet- og konsentrert bebyggelse på Mosvold innenfor samme reguleringsplan – slik at en eventuell presedensvirkning ikke er en relevant problemstilling.

Hovedrammen i planen er å legge til rette for boligbebyggelse i planområdet og endringene går ikke utover denne. Endringene har heller ingen innvirkning med hensyn til viktige natur- og friluftsområder. Vår vurdering er derfor at endring av gjeldende plan kan gjennomføres etter forenklet prosess.

7 Virkninger av forslaget

7.1 Generelt

Mulige virkninger er knyttet til bygningsmiljø med tanke på endring av gjeldende reguleringsplans føringer for boligtype, etasjeantall, takform og utnyttingsgrad. En kortfattet vurdering av disse virkningene er beskrevet i avsnitt 7.5 nedenfor.

7.2 Barn og unges interesser

Endringen medfører ingen konsekvenser for barn og unge.

7.3 Folkehelse

Endringen medfører ingen konsekvenser i forhold til folkehelse.

7.4 Naturmangfold

Endringen medfører ingen konsekvenser i forhold til naturmangfoldloven.

7.5 Andre mulige virkninger/konsekvenser

Reguleringsendringen legger til rette for en større utnyttingsgrad og tillater boligbebyggelse i to etasjer med flatt tak, istedenfor én bolig i 1 etasje med uetg mot terreng og skråtak. Byggegrense mot vei endres også.

Et toetasjes bygg med pult- eller flatt tak vil ikke skille seg vesentlig ut i miljøet. Eiendommen ligger lavere i terrenget enn de nærmeste nabohusene i samme planområde. Det er i tillegg godkjent en annen bolig med flatt tak rett i nærheten. Resterende av de nærmeste naboene er del av reguleringsplan for «Mosvoll 4/10» og alle disse er to etasjes hus. Se Figur 9 og 10.

En utnyttingsgrad på 40% vil heller ikke skille seg vesentlig ut. Det tillates 30% utnyttingsgrad for rekkehus samt for flertallet av nabohusene i reguleringsplanen for «Mosvoll 4/10». Det er også gitt dispensasjoner fra bestemmelsen om utnyttingsgrad tidligere, se eksempler på saker det er gitt dispensasjon på Figur 11.

Byggegrensen mot vei skal ivareta hensynet til trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, arealbehov ved framtidig utbedring, og miljøet på eiendommene langs veien. Byggegrensene i boligfeltet er i stor grad gitt dispensasjon fra før, blant annet i sakene som vises på Figur 11. Ingen av hensynene bak byggegrensen blir tilsidesatt.

Det vurderes at virkningene av endringene ikke er vesentlige.



Figur 9 Utsnitt av det aktuelle området fra NVEs temakart. Rød markør viser eksisterende hus på eiendommen



Figur 10 Sammenstilling av 3D-kart og kommunekart. Område markert i blått er reguleringsplan for "I-J-K-L - område (Mosvoll)", og tilgrensende gule område er reguleringsplan for "Mosvoll 4/10"

Vedtaksdato	Vedtakstype	Dispensasjonstype	Beskrivelse ↑
29.08.2024	Godkjent	PBL og tilhørende forskrift, vedtekt	Dispensasjon på vilkår, 3 meter avstand og fra formål for mindre endring av veranda som speilvender nabos veranda i rekkehusbebyggelse
16.09.2019	Godkjent	Bestemmelser regulerings-/bebyggelsesplan	Dispensasjon fra byggegrense mot vei, samt §5 i bestemmelsene.
04.04.2019	Godkjent	Regulerings- / bebyggelsesplan	Dispensasjon for byggegrense mot kommunal vei
04.04.2019	Godkjent	Bestemmelser regulerings-/bebyggelsesplan	Dispensasjon fra utnyttelsesgrad, bestemmelser i reguleringsplan.

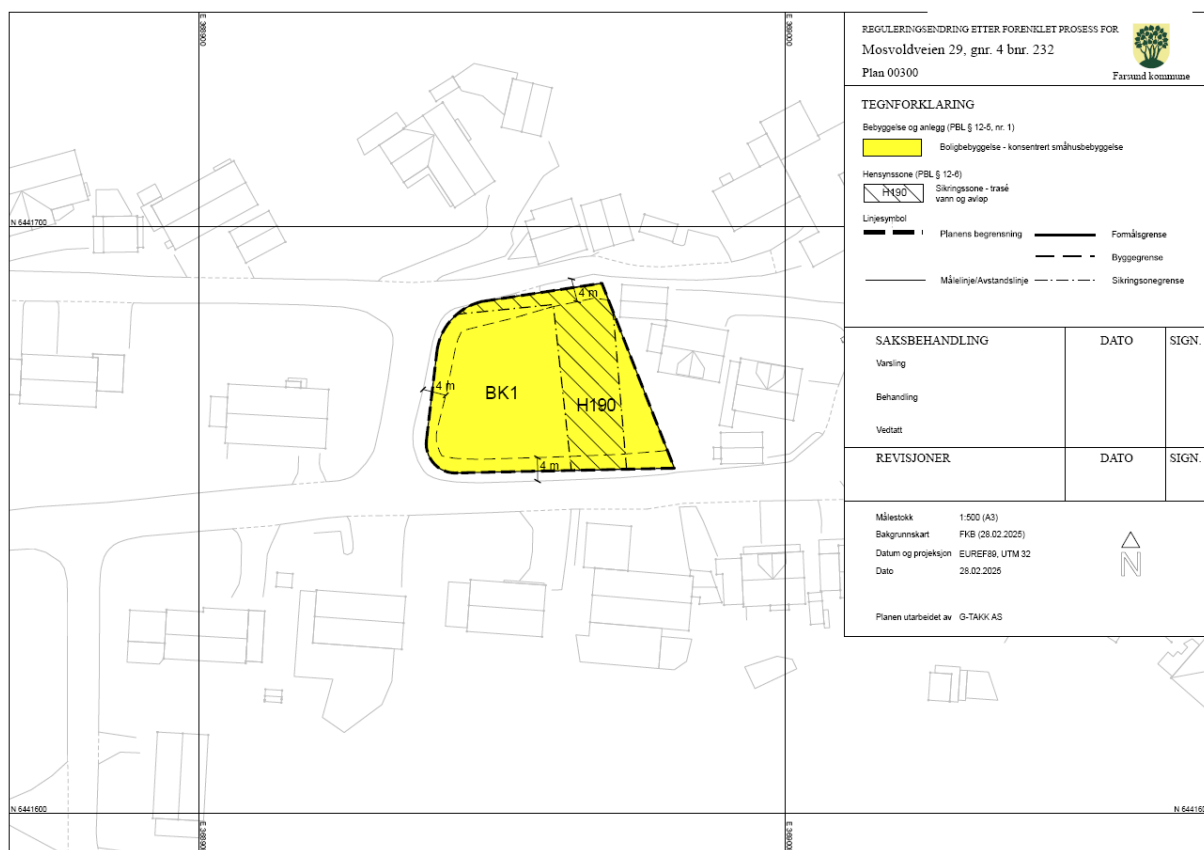
Figur 11 Skjerm bilde av noen av de siste gitte dispensasjonene i planområdet

8 Kommentarer til innspill

Det kom inn ett innspill, fra kommunens avdeling for teknisk drift. De ber om at offentlige vann- og avløpsledninger som går over eiendommen hensyntas i plan.

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.

På grunn av begrensningene vann- og avløpsledningene medfører så ble et par endringer til gjort i plankartet, se Figur 12. På grunn av overlapp med VA-trasé ble innhukket i byggegrense for tilrettelegging av garasje i grense fjernet. Planlagt avkjørsel som var vist i plankart ble også tatt bort, ettersom det er utfordrende å planlegge en plassering av denne før byggeplaner og terrengtilpasning er kartlagt.



Figur 12 Oppdatert revidert plankart

Etter innspill fra saksbehandler ble også bestemmelsene flyttet over i et eget vedlegg gjeldende kun for byggeområde BK1. Presisering om at saltak også tillates ble lagt til, ellers ingen endring annet enn oppsett.

9 Oppsummering

Det konkluderes med at endringene ikke går utover hoveddrammene i gjeldende plan, ikke har negativ virkning for helhetlig planlegging i området og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Vår vurdering er derfor at endringene kan dermed gjennomføres som endring av gjeldende reguleringsplan etter forenklet prosess.

10 Vedlegg

- Varselbrev
- Gjeldende plankart
- Gjeldende bestemmelser
- Revidert plankart (pdf og SOSI-fil)
- Reviderte bestemmelser (word-format)
- Referat oppstartsmøte
- Mulighetsstudie, illustrasjon firemannsbolig
- Varslingsliste
- Kvittering for nabovarsel
- Kopi av innkomne innspill