Farsunds kommune
Postboks 100

4552 Farsund

Lyngdal, 9.10.2020

Deres ref: Deres dato: Vår ref: O/tilbud 2019/Livedekrona 4b_02_.docx

SØKNAD OM MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR DANEFJELL VEDTATT 14.3.1974 VEDRØRENDE EIENDOMMEN GNR 1, NR 847.

På vegne Jan Harald Kjærre, eier av eiendommen gnr 1, bnr 847, søker vi herved om mindre endring av reguleringsplanen for Danefjell vedtatt 14.3.1974. Reguleringsendringen er knyttet kun til denne eiendommen.

Bakgrunn

Boligen på eiendommen brant i 2014. Ny bolig ble godkjent oppført i 2015 av kommunen med en boenhet med 1 sekundærleilighet. Som del av denne godkjenning ble det gitt dispensasjon fra reguleringsplanen fra 1974 for utnyttelsen og byggegrense til nabo og veg.

Kommunen har etter søknad den 27.6.2019 gitt dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene og godkjent byggetillatelse for boligbygg med 3 boenheter på eiendommen. Vedtaket ble påklaget av naboer, og Fylkesmannen opphevet vedtaket den 25.11.2019 ut fra avvik fra reguleringsplanen.

For å kunne få omdisponert arealene innenfor den allerede oppførte bygningsmassen på eiendommen til 3 boenheter søker vi herved om mindre endring av reguleringsplanen med behandling etter rutiner for forenklet prosess.

Endring av planen

Endringen av planen gjelder kun eiendommen 7/847 som i gjeldende plan er godkjent for enebolig med sekundærleilighet = 2 boenheter. Det er opparbeidet pr dato 5 parkeringsplasser for 3 boenheter på eiendommen som har parkeringskrav som tolkes etter gjeldende plan til 1,5 plass pr boenhet. For de 3 boenhetene er det behov for utvidelse av utvendig bod med 5m2 i forlengelse av oppført bod med samme avstand fra nabogrense som dagens bod.

For å bringe planen i tråd med bebyggelsen som er oppført justeres byggegrensen i plankartet som vist på kartbilaget under. Frittliggende bod kan ligge utenfor byggegrensen og angis i bestemmelsene.

Kommunen har ved oppføring av dagens bebyggelse gitt dispensasjon for overskridelse av utnyttelse i planen. Dagens bebyggelse utgjør BYA =225,6 m. Med utvidelse av bod med 5 m2 vil samlet bebyggelse målt som BYA være 230,6m2. Parkering i det fri med 4,5 plasser x18m2 kommer i tillegg med 81 m2. Totalt BYA blir 311,6,4m2 som utgjør 39% % av tomtearealet på 787 m2 etter dagens beregningsregler der parkering er inkludert i beregning av BYA.

Søknaden om endring av planen vil da innebære følgende:

- Byggegrensen for boligbebyggelsen justeres i tråd med kartutsnittet ovenfor.

- Reguleringsbestemmelsen §3 gir følgende tillegg: «*Utnyttelsen av tomt 4 i planen, gnr/bnr 1/847, skal maksimalt være BYA= 40 % inkludert parkering med minimum 1,5 plass pr boenhet. Eiendommen kan bebygges med inntil 3 boenheter. Det tillates bygd frittliggende bygg som bod/garasje utenfor byggegrensen i avstand 0,8m fra nabogrense».*

Begrunnelse og vurdering og konsekvenser av endringsforslaget

Vi skal nedenfor angi begrunnelsen for reguleringsendringen:

1. Reguleringsplanen er vedtatt 14.3.1974 og er således 45 år gammel. Området ble i hovedsak bygd ut som eneboliger på siste del av 1970 tallet. Det er i senere år gitt flere dispensasjoner i området for fortetting og bedre utnyttelse av arealene. Eksempelvis er Danefjellveien 3 bebygd med 2 boenheter. Et annet eksempel er Danefjellveien 28 der en eneboligtomt er bebygd med 6 boenheter med dispensasjon fra plan. Det er også

omregulert en eneboligtomt i Danefjellveien 26 til 3 boliger. I området som omfattes at reguleringsplanen ser det også ut til å være mange tomter som er bebygd med like høy utnyttelse som den aktuelle eiendommen.

2. Reguleringsplanen har en svak arealutnyttelse på bare 20% etter gamle regler for beregning av utnyttelse. Dagens bebyggelse på eiendommen gir etter kommunens beregning en utnyttelse på 34,3 % BRA etter gamle beregningsregler. Retningslinjer fra sentrale myndigheter et at det er ønskelig med en mer effektiv arealutnyttelse for områder som skal bygges ut, og at det ikke søles med arealer. Dette gjelder også fortetting innenfor bebygde områder. Det er således i dag et generelt krav med høye utnyttelse av arealene. For nye boligfelt er det vanlig å angi maks bebyggelse til BYA 300m2 inkl parkering på tomter som ofte er langt mindre enn den aktuelle tomten på 787 m2.

3. Den aktuelle eiendommen ligger sentrumsnært der det er behov for mindre og rimelige leiligheter med kort avstand til skole, barnehage, eldresenter og sentrum som i dette tilfellet.

4. Beliggenheten av eiendommen medfører at det er gang/sykkelavstand til alle sentrale funksjoner som kan nås uten behov for bil. Dette har et miljøaspekt og gir muligheter for at beboere uten bil kan disponere boenhetene.

5. En endring fra 2 til 3 boenheter gir ingen endring i de fysiske mål på boligen med unntak av behov for en utvendig bod på 5m2 som kan bygges i forlengelse av dagens bod. Det er allerede opparbeidet på eiendommen 5 parkeringsplasser som dekker 3 boenheter. Bruksendringen gir således ingen endringer i fysiske omgivelser eller parkering.

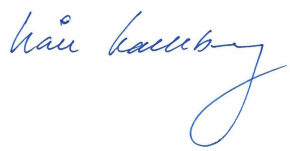
6. Avkjørselen fra Livdekroa til eiendommen er etablert og vil brukes av alle 3 boenhetene. Danefjellveien er stengt for gjennomkjøring og flere boenheter påvirker ikke trafikken her. Trafikken i Livdekrona, som er en samleveg med trafikk til boliger, barnehage legevakt/omsorgssenter, er betydelig og en endring med en ekstra boenhet gir ingen endring av trafikkbelastning av betydning.

Vi kan se følgende konsekvenser av bruksendringen:

- Økningen med en leilighet gir potensielle mulighet for flere mennesker og større belastning i området. Dette må ansees som positivt for å øke antall beboere sentrumsnært og få flere barnefamilier inn i bomiljøet.
- Endringen av planen gir små/ingen negative konsekvenser for naboer ettersom bygningsmassen innenfor de angitte rammer er oppført.

Vi ber om et positiv behandling av søknaden

Vennlig hilsen
ASPLAN VIAK AS



Kåre Kalleberg

Kopi . Jan Harald Kjærre