

Merknad/innspill til nabovarslet endring av:

Reguleringsplan for Danefjell, plan-ID: 00400 Endringen gjelder: gnr. 5 bnr. 184, Farsund kommune

Innledningsvis ønsker vi som naboer å signalisere at fremtidig bebyggelse er velkommen. Det er likevel slik at forutsigbarheten søker beskriver i punkt 6.5 om å ivareta samfunnsmessige og private interesser, i beste fall fremstår som fine ord.

Kommunens administrasjon og teknisk utvalg har i en årrekke bemerket kvalitet av eldre planer. Fra naboers side føyes foreslått endring inn i den samme rekken. Eksisterende plan, sett bort fra regulert byggegrøp har gode kvaliteter og hensyntar naboers interesse ved å definere innbyrdes harmonisk utførelse og god form i tillegg til å si noe om gjerder og beplantning. Planen beskriver hvordan bebyggelse skal sees på i en helhet. Disse verdiene gjelder åpenbart ikke søker.

Etter forrige runde står deler av merknaden fremdeles ved lag, og gjør seg like gjeldende i dag som tidligere. Vi vil likevel fremheve enkelte merknader på nytt ved å kommentere søkers «Planbeskrivelse» der dette påvirker den enkelte nabo i større eller mindre grad.

1. Endringer i plankart

I punkt 4.1 redegjøres det for hvordan linjer for byggegrense mot vei m.m. foreslås endret i forbindelse med reguleringsendringen. Areal for regulert vei fjernes, og byggegrensen flyttes.

Søker er gjennom forrige prosess kjent med veiens plassering, ved at det er foretatt oppmåling på tiltakshavers initiativ. Eksisterende vei er etablert inn på omsøkt eiendom og kan dokumenteres med merker (aluminiumsplugger) i veien, plassert av Lister Oppmåling. Dette ble også kommentert av Erik Ytterdahl under befarings.

Naboenes merknad er at søker har hatt mulighet til å tilrettelegge bedre for myke trafikanter, men i stedet velger å båndlegge deler av allerede etablert vei. Det bemerkes at areal avsatt til offentlig vei bør tilbakeføres i sin helhet for å muliggjøre etablering av veiskulder etter gjeldende veileder. Det samme gjelder regulert byggegrense mot vei.

2. Endring av reguleringsbestemmelser – etasjeantall

Søker beskriver selv i punkt 6.5 hensynene bak bestemmelsen: *en dempet og helhetlig tilpasning til omgivelsene, samt ivaretagelse av naboers interesser.*

For naboene er det åpenbart at eksisterende bestemmelser er fastsatt nettopp med bakgrunn i området topografi. Omsøkt tomt går fra kote 36,2 moh til 45,6 moh. På denne bakgrunn strider nye bestemmelser mot planens opprinnelige intensjon.

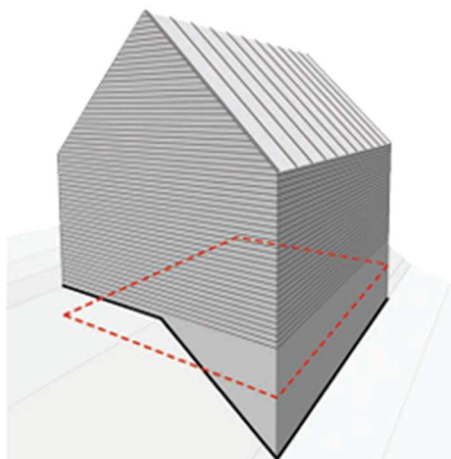
Vi mener også at administrasjon og teknisk utvalg må gjøres oppmerksom på at forslaget åpner for en tredje etasje etter dagens måleregler (§6-1 bokstav a).

§ 6-1. Etasjeantall

§ 6-1. Etasjeantall

Etasjeantall i en bygning er summen av måleverdige plan som ligger over hverandre og som utgjør bygningens hoveddel og tilleggsdel. Følgende plan medregnes likevel ikke i etasjeantallet:

- kjeller som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen
- mellometasje som har bruksareal mindre enn 1/5 av underliggende hele etasjes bruksareal
- loft som bare inneholder tilleggsdel og som har bruksareal mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal.



Naboene bemerker derfor at reguleringsbestemmelsene må sikre at en slik mulighet ikke åpnes.

3. Endring av reguleringsbestemmelser – enheter

Ved forrige behandling i teknisk utvalg ble det diskutert at det burde tillates én eller to boenheter. Naboene stiller seg undrende til at dette ikke er hensyntatt.

Søker viser til fortetting «i tråd med nasjonale retningslinjer», men dokumenterer ikke tomtemangel eller behov for slik fortetting i området. Det finnes over 100 regulerte tomter i området, og søker/tiltakshaver kunne etablert tilsvarende bebyggelse andre steder, hvor regulering er bygget opp for dette. Farsund kommune eier flere tomteområder i området og kan gjøre grep ved behov. På den måten trenger ikke hele ansvaret å ligge på søker/tiltakshaver.

Naboene kan akseptere oppføring av to boenheter på eiendommen, enten som tomannsbolig eller to eneboliger, forutsatt at planen stiller klare føringer som hindrer etablering av hybel eller annet utleieareal som del av hovedbolig. Forslag til endring må også definere hvilke bygningstype omregulering åpner for.

Avslutningsvis påpekes det at også to boliger vil utgjøre en fortetting, ettersom eiendommen i dag ikke har boenheter.

4. Maks tillatt utnyttelsesgrad

For å begrense et ruvende uttrykk bør utnyttelsesgraden settes til 30 % BYA. Det bør legges til grunn arealet avsatt til boligformål, ikke hele tomtearealet.

I tråd med merknad i punkt 8 bør også 18 m² + 18 m² trekkes fra og angis i kart ved søknad om tiltak, i tillegg til garasje/carport.

5. Takform

Plan- og bygningsloven §29-2 definerer visuelle kvaliteter. En plan skal skape forutsigbarhet for omgivelsene.

Området er i hovedsak preget av slake saltak, med eller uten valm. Søkers henvisning til «nabobygget på andre siden av veikrysset» fremstår lite treffende. Det

er særlig eiendommenes iøynefallende plassering som preger området, ikke enkeltstående avvik i takform.

Naboenes syn er ikke at det må bygges i eldre stil, men at samlet volum og uttrykk i omsøkt form vil fremstå ruvende og i strid med bestemmelsens formål.

6. Maks gesimshøyde

Naboene stiller spørsmål ved behovet for gesims- og mønehøyde så langt over tomtens høyeste kote.

Selv om ingen eier utsikt, oppleves det som inngripende at alle grenser utfordres. Ny bebyggelse kan plasseres 1,5–2 meter lavere, noe som vil være mindre belastende for naboer og bedre tilpasset omgivelsene sett fra vei.

7. Maks gesimshøyde – eksisterende garasje

Heving av tak på eksisterende garasje vil innebære en total ombygging, hvor dagens regelverk må legges til grunn.

Naboer forutsetter at linjer for «bebyggelse som inngår i planen» fjernes, og at en slik ombygging medfører flytting av bebyggelsen, ikke omgåelse av plan- og bygningsloven med forskrifter.

Betongdekket for eksisterende garasje ligger på kote 42,25 moh. En heving på 1,75 meter, i strid med regelverket, fremstår som sjenerende og inngripende, og er uakseptabel slik den er fremstilt.

8. Parkeringsdekning

Mulighetsstudiet viser at parkering er løst med carport/garasje. Planen bør sikre minimum to parkeringsplasser per boenhet, hvor minst én er utendørs.

Det er også naturlig at disse regnes som 18 m² per plass i målbart BYA.

Naboene har de senere årene tilrettelagt for parkering på egen eiendom. Det legges vekt på at gatene mangler gang- og sykkelsti, og at parkering i gate øker risikoen for trafikale uhell.

Avslutning

Dialog vil kunne føre til bedre felles forståelse, og i utgangspunktet ville et spesifikt prosjekt vært bedre å forholde seg til. Dersom det skal reguleres for et spesifikt prosjekt bør reguleringens rammer være bebyggelsens absolutte utnyttelse og utforming. På den måten unngås forhold som i Granli.