

## Kopi av innspill med kommentar - naboer og Øvre Danefjell Vel

Viser til innkommet innspill fra Erik Ytterdahl på vegne av naboer og velforening.

Innspillene inneholder etter vårt syn flere misvisende påstander knyttet til foreslåtte endringer. Reguleringsendringen som omsøkes tilrettelegger for en fornuftig og forutsigbar fortetting av en sentrumsnær tomt, med begrenset virkning for både omgivelsene og reguleringsplanen som helhet.

På de neste sidene følger kopi av merknadene sammen med våre kommentarer i [blått](#).

---

### 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.

Denne omsøkte reguleringsendringen setter konkrete begrensninger og krav for utbygging på den aktuelle eiendommen. Det stilles nå krav som ikke eksisterer i gjeldende plan, bl.a.:

- utnyttingsgrad
- maks antall boenheter
- konkret takform
- maks byggehøyde
- plassering og maks høyde for tun
- plassering av innkjørsel
- høydebegrensninger for murer mot vei/avkjørsel

Disse kravene setter klare rammer og betingelser for en forutsigbar utbygging på eiendommen.

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 byggegrop 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.

Det er gitt et **stort** antall dispensasjoner for bygging i boligfelt med eldre planer, Danefjell inkludert, noe som indikerer et behov for endring/oppgradering av de eldre planene.

Reguleringsendringen endrer ikke de alminnelige saksbehandlingsprinsippene som foreligger, der kommunens skal vurdere helhetsperspektiv og god utforming etter plan- og bygningslovens § 29-2:

Alle tiltak som er omfattet av byggesaksreglene i plan- og bygningsloven, både søknadspliktige og ikke-søknadspliktige tiltak, må prosjekteres og utføres på en slik måte at de får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon. Med "god arkitektonisk utforming" menes at tiltaket blant annet skal ha gode visuelle kvaliteter, ivareta universell utforming og sikre god brukbarhet og funksjonalitet. Kravet følger av [plan- og bygningsloven § 29-1](#), og retter seg både mot tiltakshavere og ansvarlige foretak. Formålet er å sikre at tiltaket, ut fra den funksjonen det skal ivareta, tilfredsstillere kravene i plan- og bygningslovgivningen til en fungerende enhet, både teknisk, ytelsesmessig og visuelt.

[Plan- og bygningsloven § 29-2](#) forutsetter at kommunen vurderer de visuelle kvalitetene til tiltaket som det er søkt tillatelse til. Formålet er å opprettholde krav til god byggeskikk og sikre at kommunene vurderer estetiske hensyn og helhetsvirkningen av tiltak konkret innenfor rammen av gjeldende planer. Tiltaket skal være prosjektert og utført på en slik måte at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter.

*Utklipp fra artikkel «Arkitektur, byggeskikk og estetikk» fra Kommunal- og distriktsdepartementet, sist oppdatert 08.07.2025*

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.

Det kan fra vår side påpekes at denne reguleringsendringen ivaretar **langt flere forhold** enn de to tidligere søknadene om endring, blant annet:

- Redusert antall boenheter, fra 4 til 3
- Redusert utnyttelsesgrad, fra 40 til 35 %
- Nå ivaretas 4 meters avstand fra ny boligbebyggelse til nabogrenser
- Tidligere behov for høye murer utgår
- Bratt adkomst unngås, og avkjørsel skal nå opparbeides etter kommunal veinormal
- Behov for murer og skråninger mot vei er sterkt redusert
- Fortsatt tilstrekkelig rom for både parkering og gjesteparkering på egen tomt

## 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 befaring.

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.

Naboers innspill er på dette punkt veldig misvisende. Revidert plankart innebærer å justere byggegrensen til 5 meter fra opparbeidet vei. Både regulert (se rosa markering nedenfor) og opparbeidet veibredde er 5 meter:





## 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's topografi. Omsøkt tomt går fra kote 36,2 moh til 45,6 moh. På denne bakgrunn strider nye bestemmelser mot planens opprinnelige intensjon.

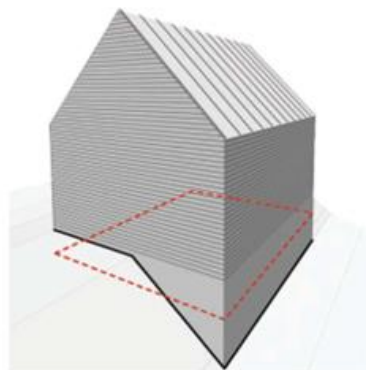
Vi mener også at administrasjon og teknisk utvalg må gjøre oppmerksom på at forslaget åpner for en tredje etasje etter dagens måleregler (§6-1 bokstav a).

### § 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.

Naboers innspill mht etasjeantall oppleves misvisende og unødvendig.

I dagens reguleringsplan tillates det 1 etasje med underetasje. Reguleringsendringen tillater 2 etasjer, men inkluderer også nye bestemmelser med høydebegrensninger som sikrer dempet og helhetlig tilpasning og ivaretar forutsigbarhet av tomtens utnyttelse i forhold til området's topografi (og naboenes interesser).

De nye bestemmelser er helt klare på at det maksimalt kan bygges 2 etasjer. Det settes i tillegg klare begrensninger for max byggehøyde angitt med kotehøyder.

### **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.

Begrunnelsen i vedtaket fra forrige behandling var tydelig formulert: «Et nytt planforslag må inneholde færre enheter og ha lavere utnyttingsgrad.» Begge deler er innfridd ettersom dette forslaget innebærer én mindre boenhet og en reduksjon på 14,3% i utnyttingsgrad.

Nasjonale retningslinjer relaterer ikke fortetting til behov eller tomtemangel, men til bærekraftig utnyttelse av allerede eksisterende boligområder. Erfaringsmessig kan det også påpekes at den boligtypen som reguleringsendringen tilrettelegger for er ettertraktet (og dermed behov for?).

#### 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 m<sup>2</sup> + 18 m<sup>2</sup> trekkes fra og angis i kart ved søknad om tiltak, i tillegg til garasje/carport.

Fortetting av sentrumsnære boligstrøk innebærer en høy utnyttelse. Foreslått utnyttingsgrad er redusert fra tidligere 40 % til nå 35 %. Etter vårt syn er foreslått utnyttelsesgrad fornuftig, spesielt med tanke på at:

- byggegrense mot vei opprettholdes,
- konkrete høydebegrensninger er satt,
- det er mer enn tilstrekkelig uteoppholds- og parkeringsareal, og
- 4-meters avstand til naboer ivaretas.

Disse punktene er ivaretatt i det illustrerte mulighetsstudiet som var del av planbeskrivelsen.

Innspill om beregning av utnyttingsgrad for parkering ivaretas gjennom standard beregning av utnyttingsgrad jfr. veileder H-2300. Parkeringsareal skal medregnes i utnyttingsgrad, enten det er på terreng eller i garasje:

## § 5-7. Parkeringsareal

### § 5-7. Parkeringsareal

*Søknad om tiltak skal vise hvordan parkeringen løses. Parkeringsareal går inn i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting. Antall plasser og parkeringsløsning som medregnes skal være i samsvar med gjeldende reguleringsplan og/eller kommuneplanbestemmelser.*

Areal som er nødvendig for å dekke parkeringsbehovet på en tomt, skal medregnes i bebygd areal og i bruksareal som legges til grunn ved beregning av grad av utnytting. Dette gjelder uavhengig av om parkeringsbehovet dekkes ved parkering innomhus, oppføring av garasjeanlegg og carport, eller om parkering skjer på terreng uten overbygging. Nødvendig parkeringsareal skal ikke medregnes flere ganger i grad av utnytting.

## 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.

Utbyggingen av Danefjell har pågått i mange stilperioder, og høyst varierende takformer er representert. Feltet viser klart at forutsigbarhet angående takform ikke er en del av bestemmelsene.



Skjerm bilde Google Street View fra Lundeveien, sør-vest fra Danefjell

Reguleringsendringen innebærer at ny bebyggelse på eiendommen skal ha flatt tak. Dette er valgt på grunn av dagens marked og erfaringer om ønsket byggestil, og anses som aktuelt basert på boligfeltets varierte byggestil – inkludert nabohuset som har flatt tak. Utover bestemmelsen om flatt tak så stilles det like fullt krav til ivaretagelse av visuelle kvaliteter (herunder volum og uttrykk) jfr. plan- og bygningsloven § 29-2 i videre byggesaksbehandling - som kommentert tidligere.

## **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.

Innspillet er misvisende. Gesims-/mønehøyde fastsettes nå til mindre enn 2 meter over tomtas høyeste kote. At endringen fastsetter konkrete høydebegrensninger anses å være til fordel for naboer (selv om naboinnspill antyder det motsatte). Innspillet indikerer i tillegg at bebyggelse på tomte ikke bør få «stikke opp fra terrenget» i det hele tatt – noe som hadde vært unaturlig for enhver tomt.

Høydebegrensningene er tilpasset tomtas skrå terreng, og tar samtidig hensyn til naboers utsikt. Takform med flatt tak reduserer bygningshøyde med 1,5-2 meter sett i forhold til sal- eller valmtak. Bakenforliggende nabo har tun på kote ca 47,7 mens maks tillatt høyde foreslås til 48,5, altså en gesims-/mønehøyde som kun 0,8 m høyere enn naboen tun.

Utgangspunktet i gjeldende plan er at det skal bygges i 1 etasje med underetasje mot terreng. Det er ingen øvrige høydebegrensninger i dagens reguleringsplan. Så per i dag kan det altså bygges ganske mye høyere over terreng på denne eiendommen, enn det som nå foreslås.

### **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.

Alle reguleringsplaner har «omriss av eksisterende bebyggelse» hvor det er aktuelt. Det er ikke en omgåelse av plan- og bygningsloven med forskrifter. Et omriss av et eksisterende bygg i en reguleringsplan viser det juridisk bindende fotavtrykket til bygget på tomten. Sammen med foreslått høydebegrensning på max kote 44,0 settes det en ramme for eventuelle fremtidige tiltak.

Eksisterende garasje ligger mot terreng i nord samt delvis mot terreng i øst og vest, og taket (støpt dekke) går i ett med øvre plan. Terreng i bakkant av garasjen skrånner videre oppover. En økning i takhøyde til max kote 44,0 tilsvarer ca 1,8 meter over eksisterende terreng på øvre plan, og vil etter vårt syn ikke oppleves som vesentlig sjenerende eller inngripende.

### **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 m<sup>2</sup> 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.

Det er foreslått 1,5 parkeringsplasser per bolig i tråd med kommunale krav til felles parkering for to eller flere boenheter, jfr. bestemmelsene i kommuneplanen.

Innspill knyttet til beregning av utnyttingsgrad for parkering er ivaretatt. Parkeringsareal medregnes i utnyttingsgrad etter dagens beregningsregler, der 18 m<sup>2</sup> er standard mål per plass.

**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.

Det er ikke utarbeidet et ferdig prosjekt. Det illustrerte mulighetsstudiet er utarbeidet for å sikre at det er mulig å realisere utbygging innenfor reguleringsplanforslagets rammer på en fornuftig måte. Et eventuelt byggetiltak i tråd med reguleringsplan vil omsøkes og varsles etter vanlig prosedyre.

Henvisningen til Granli er misvisende og ikke relevant for behandling av denne saken.

**Avsluttende kommentar:**

Ved fortetning i et eksisterende boligmiljø vil det alltid være en viss motstand. Selv om det henger igjen enkelte innspill «fra forrige gang» synes innspillene i vesentlig grad å være besvart og ivaretatt.