



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 26/00957-6
Saksbehandler Øystein Bekkevold

Reguleringsendring etter forenklet prosess - PlanID 00400 gnr/bnr 5/184 "Danefjell"

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for teknisk	16.06.2026	48/26

Utvalg for teknisk har behandlet saken i møte 16.06.2026 sak 48/26

Møtebehandling

Arealplanlegger Øystein Bekkevold orienterte.

Utvalg for teknisk sitt felles tilleggsforslag:
«Parkeringskravet fastsettes til minimum 2 parkeringsplasser per boenhet.»

Votering

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.
Felles tilleggsforslag enstemmig vedtatt.

Utvalg for teknisk sitt vedtak

Teknisk utvalg vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 de endringer av planID 0040 «Reguleringsplan for Danefjell» som kommer frem av vedlagt plankart «Danefjell gnr/bnr. 5/184 Plan 00402», udatert, og vedlagte reguleringsbestemmelser for byggeområde B1. I tilknytning til reguleringsplan for Danefjellområdet, Farsund kommune datert 22.04.2026 med følgende endringer:

Følgende avsnitt fjernes fra bestemmelsene:

Det tillates unntak fra byggegrensen for lave forstøtningsmurer i avkjørsel og mot vei.

- *Murer mot vei og for ny avkjørsel skal ha maksimal høyde 1,0 meter over planert terreng.*

Følgene inntas i bestemmelsene:

Forstøtningsmurer:

- a) Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 3 meter og utarbeides etter norsk standard.*
- b) Forstøtningsmur over 1,0 høyde med tilgjengelig fallhøyde skal sikres med klatresikkert gjerde med minimum høyde 1,0 m.*
- c) Avstand mellom forstøtningsmurers ytterkant skal være minimum 2 meter. Areal mellom forstøtningsmurer skal beplantes.*

d) forstøtningsmurer skal ha jevn linjeføring i topp.

d) Det tillates unntak fra byggegrensen for forstøtningsmur på inntil 0.4 m høyde i eiendomsgrense mot vei.

e) Det tillates unntak fra byggegrensen for forstøtningsmurer med minimum 2 meter avstand fra vei.

2. Kulepunkt Tak skal være flatt tak

endres til: Alle takformer er tillat.

3. Maks gesimshøyde for bolig er kote +48,5.

endres til: Maks gesims og mønehøyde for bolig er kote +48,5.

4. Maks gesimshøyde er kote +42,5 for nye garasjer og kote +44,0 for eksisterende garasje.

endres til: Maks gesimshøyde og mønehøyde for garasjer er kote +42,5.

5. Det skal etableres boligbebyggelse med maksimalt 2 etasjer og for maks 3 boenheter.

endres til: Det skal etableres boligbebyggelse for maks 3 boenheter.

Parkeringskravet fastsettes til minimum 2 parkeringsplasser per boenhet.

Reguleringsendring etter forenklet prosess - PlanID 00400 gnr/bnr 5/184 "Danefjell"

Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk utvalg vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 de endringer av planID 0040 «Reguleringsplan for Danefjell» som kommer frem av vedlagt plankart «Danefjell gnr/bnr. 5/184 Plan 00402», udatert, og vedlagte reguleringsbestemmelser for byggeområde B1. I tilknytning til reguleringsplan for Danefjellområdet, Farsund kommune datert 22.04.2026 med følgende endringer:

Følgende avsnitt fjernes fra bestemmelsene:

Det tillates unntak fra byggegrensen for lave forstøtningsmurer i avkjørsel og mot vei.

- *Murer mot vei og for ny avkjørsel skal ha maksimal høyde 1,0 meter over planert terreng.*

Følgene inntas i bestemmelsene:

Forstøtningsmurer:

- Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 3 meter og utarbeides etter norsk standard.*
- Forstøtningsmur over 1,0 høyde med tilgjengelig fallhøyde skal sikres med klatresikkert gjerde med minimum høyde 1,0 m.*
- Avstand mellom forstøtningsmurers ytterkant skal være minimum 2 meter. Areal mellom forstøtningsmurer skal beplantes.*
- Forstøtningsmurer skal ha jevn linjeføring i topp.*
- Det tillates unntak fra byggegrensen for forstøtningsmur på inntil 0.4 m høyde i eiendomsgrense mot vei.*
- Det tillates unntak fra byggegrensen for forstøtningsmurer med minimum 2 meter avstand fra vei.*

- 6. Kulepunkt Tak skal være flatt tak*

endres til: *Alle takformer er tillat.*

- 7. Maks gesimshøyde for bolig er kote +48,5.*

endres til: *Maks gesims og mønehøyde for bolig er kote +48,5.*

- 8. Maks gesimshøyde er kote +42,5 for nye garasjer og kote +44,0 for eksisterende garasje.*

endres til: *Maks gesimshøyde og mønehøyde for garasjer er kote +42,5.*

- 9. Det skal etableres boligbebyggelse med maksimalt 2 etasjer og for maks 3 boenheter.*

endres til: *Det skal etableres boligbebyggelse for maks 3 boenheter.*

Vedlegg

- Revidert plankart
- Reviderte bestemmelser
- Søknad om reguleringsendring etter forenklet prosess - Reguleringsplan for Danefjell, PlanID 00400
- Innspill med kommentar
- Referat oppstartsmøte
- Gjeldende plankart
- Gjeldende bestemmelser
- Kopi: Innspill/merknader - Naboer i Øvre Danefjell - 14.05.2026

Signatur
Oversendelsesmail

Saken kort fortalt

Hensikten med reguleringsendringen er å legge til rette for at eiendommen gnr/bnr 5/184 i Farsund kommune kan bebygges med boligbebyggelse for inntil tre boenheter.

Plankonsulent: G-TAKK AS
Forslagsstiller: Roy Gåseland AS

Tidligere saksgang

Saken har vært til 3 behandlinger etter forenklet prosess, en referatsak og en klagebehandling. Første søknad ble levert i november 2022. Planområdet ble befart av utvalget 25.04.2023. Saksnummer for tidligere saker i arkivet: Eiendom: 22/02567

Tidlige saksgang kan leses her på lenke under, tidligere vedtak gjengitt under:
[Lenke til arkiv tidligere saksgang 5_184 Danefjell](#)

Klagebehandling. Reguleringsendring etter forenklet prosess - gnr/bnr 5/184 Danefjell

Utvalg for teknisk har behandlet saken i møte 04.06.2024 sak 46/24

Utvalg for teknisk sitt vedtak

Klage datert 1.3.2024 fra Geir Tønnessen ved G-TAKK AS på vegne av Roy Gåseland avvises med hjemmel i PBL §12-11 og PBL § 12-12.

Begrunnelse for vedtak

Forslaget til omregulering er ikke i tråd med kommunes syn på framtidig utvikling av området. Et nytt planforslag må inneholde færre enheter og ha lavere utnyttelsesgrad.

Ny behandling. Reguleringsendring etter forenklet prosess - gnr/bnr 5/184 Danefjell

Utvalg for teknisk behandlet saken i møte 16.01.2024 sak 3/24.

Utvalg for teknisk sitt vedtak:

1. Teknisk utvalg avslår det fremlagte planendringsforslag av 30.10.2023 til plan-ID 00400 «Reguleringsplan for Danefjell», med hjemmel i Lov om planlegging og byggesaksbehandling § 12-11 og 12-12.
2. Teknisk utvalg avslår byggesøknad for eiendom gnr/bnr 5/184 med hjemmel i gjeldende reguleringsplan for området.

Reguleringsendring etter forenklet prosess - PlanID 00400 gnr/bnr 5/184 Danefjell

Utvalg for teknisk har behandlet saken i møte 12.12.2023 sak 69/23

Utvalg for teknisk sitt vedtak:

Teknisk utvalg avslår det foreliggende forslag til endring av plan-ID 00400 «Reguleringsplan for Danefjell» med tilhørende reguleringsbestemmelser. Teknisk utvalg avslår byggesøknad for eiendom gnr/bnr 5/184 med hjemmel i gjeldende reguleringsplan for området.

Referatsak september 2023

Administrasjonen ba teknisk utvalg om en kommentar til nytt planforslag primært på om endringene ansås som tilstrekkelige for ny behandling. Teknisk utvalg meldte tilbake at endringene var tilstrekkelig for ny behandling.

Reguleringsendring etter forenklet prosess - gnr/bnr 5/184 Danefjell
Utvalg for teknisk har behandlet saken i møte 25.04.2023 sak 23/23

Møtebehandling

Utvalget foretok befaring før behandling av saken.

Teknisk utvalg avslår med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 Reguleringsendring etter forenklet prosess - Plan-ID 00400 «Reguleringsplan for Danefjell».

Planstatus

Avgrensing for reguleringsendringen er eiendomsgrensene for gnr. 5 bnr. 184 i Farsund kommune. Eiendommen er avsatt til arealformål «Boliger» i reguleringsplan for Danefjell, plan- ID 00400, vedtatt 28.10.1969.



Dagens situasjon

Tomten er i dag ubebygd. En eldre garasje er plassert i nabogrense mot sør-øst. Eiendomsgrensene i plankart samsvarer ikke med faktiske grenser.

Barn og unges interesser

Danefjell er et etablert boligfelt som ligger nær skole og barnehage. Planforslaget medfører ikke behov for mer tilrettelegging. Barn og unges medvirkning ivaretas via barnas talsperson og ungdomsrådet. (Se innspill til tidligere sak, vedlagt saksbehandling fra 25.4.2023).

Virkinger av planforslaget

For virkninger og konsekvenser, 3D bilder og andre utredninger vises det til vedlagt planbeskrivelse og andre vedlegg.

Teknisk utvalg er godt kjent med saken fra tidligere behandlinger.

Varsel om reguleringsendring etter forenklet prosess

Varsel ble sendt til berørte parter 24.4.2026 med frist for innspill 15 mai 2026.

Det har i denne saken vært en omfattende dialog og møter mellom administrasjonen, naboer og forslagstiller.

Administrasjonen har avholdt eget møte med representant for naboer i forkant av denne behandlingen samt avklart kommunale forhold internt.

Innspill og kommentarer fra tidligere behandlinger (vann og avløp, barnas talsperson etc.) ligger til grunn for endelig vurdering.

Innspill til varsel om reguleringsendring

Statsforvalteren i Agder og Agder fylkeskommune hadde ingen merknader.

Merknad/innspill fra naboer i øvre Danefjell datert 14.mai 2026

Gjengitt i sin helhet med kommentarer fra administrasjonen under. Kommentar fra plankonsulent i eget vedlegg.

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 byggegrep 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 merkningen 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 (aluminiums plugg) 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).

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 hoved bolig. Forslag til endring må også definere hvilke bygningstyper 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.

Kommentar fra administrasjonen:

Det er mottatt samlet merknad fra naboer som i hovedsak omhandler:

- økt utnyttelse (inntil 3 boenheter)
- endringer i volum, etasjeantall og høyder
- avvik i takform og uttrykk
- reduksjon av veiareal og forhold for myke trafikanter
- parkering og økt belastning i nærområdet
- generelt tap av forutsigbarhet og brudd med planens opprinnelige intensjon

Planens hovedrammer og intensjon

Gjeldende reguleringsplan legger til rette for boligbebyggelse, med enkle bestemmelser for plassering, volum og uttrykk. Forslaget innebærer større fleksibilitet i plassering og utforming, samt økt utnyttelse.

Administrasjonen vurderer at selv om endringene avviker fra opprinnelig detaljstyring, ligger de fortsatt innenfor planens hovedformål (boligbebyggelse).

Utnyttelse og antall boenheter

Det omsøkes for inntil tre boenheter, noe naboene mener representerer en uønsket fortetting.

Administrasjonen legger til grunn at:

- eiendommen i dag er ubebygd
- området er allerede regulert til boligformål
- fortetting er et generelt planfaglig virkemiddel

TUs krav for å behandle ett nytt forslag var:

Et nytt planforslag må inneholde færre enheter og ha lavere utnyttelsesgrad.

Planforslaget til behandling oppfyller disse kravene.

Byggehøyder, etasjer og volum

Naboene peker på at økte høyder og to etasjer kan gi et mer ruvende bygg og virke negativt på omgivelsene. De mener at det åpnes for 3 etasjer etter dagens måleregler.

Administrasjonen vurderer at:

- endring fra 1 etasje med evt. underetasje til 2 etasjer er en reell endring, men høydebegrensninger i kote sikrer god terrengtilpasning.
- Gjeldene plan har ikke konkrete krav om terrengtilpasning eller maksimal høyde.
- Bestemmelsene sikrer maksimal gesimshøyde. Administrasjonen ser derfor ingen grunn til å legge begrensninger på antall etasjer. Vi vil foreslå at krav til antall etasjer tas ut slik at tilgjengelig boareal blir optimalisert med særlig henblikk på bokvalitet.

Takform og estetikk

Det er innvendinger mot flatt tak og avvik fra områdets karakter.

Administrasjonen legger til grunn at:

- området har noe variasjon i takformer
- estetikk reguleres gjennom bestemmelser og byggesak
- planforslaget inneholder rammer for utforming

Dette anses som et spørsmål om tilpasning og kvalitet, ikke planens hovedgrep, men administrasjonen vil foreslå at kravet om flatt tak tas ut og at gesimshøyde gjelder også gjelder mønehøyde.

Maks gesimshøyde – eksisterende garasje

Administrasjonen vil foreslå at bestemmelser for ny gesimshøyde på eksisterende garasje strykes. Eksisterende garasje gis ingen egne bestemmelser. Se forslag til vedtak.

Eksisterende vei

Naboene peker på at areal til vei reduseres og at forholdene for myke trafikanter ikke forbedres.

Planforslaget legger til grunn:

- eksisterende vei
- frisktsoner og justert byggegrense
- krav til parkering på egen eiendom

Administrasjonen vurderer at:

- endringen ikke innebærer nytt veisystem
- trafikkøkningen vil være begrenset (maks 3 boenheter fra 2)
- forhold knyttet til sikt og avkjørslar ivaretas i byggesak
- Eldre reguleringsplaner er unøyaktige og kan ikke brukes ukritisk som grunnlag for nye. Dersom vegareal er utilstrekkelig synes manglende veiareal å ligge på tomt 5/37 visavis jamfør gjeldene situasjon og eiendomsstruktur, se bilde under.



Parkeringsdekning

Det er stilt krav om 1,5 parkeringsplasser per boenhet. Dette er i samsvar med gjelde praksis for bynære boliger på denne størrelsen og i tråd med gjelde nasjonale føringer.

Oppsummering

Merknaden synliggjør at endringen oppleves som ett vesentlig avvik fra opprinnelig plan, særlig når det gjelder volum, uttrykk og utnyttelse.

Kommunen vurderer likevel at:

- endringen er avgrenset til én eiendom
- planens hovedformål og struktur opprettholdes
- virkninger i hovedsak er lokale og knyttet til nærmeste naboer
- Øvrige relevante forhold ivaretas gjennom bestemmelser og byggesak

Innspill tas til orientering og er relevant for administrasjonens endelige vurdering av enkelte tema, se og avsnitt for vurdering og forslag til vedtak.

Økonomiske konsekvenser

nei

Konsekvenser for barn og unge

Fortetning medfører noe mer trafikk i området enn opprinnelig plan. Dette anses som en ubetydelig økning (fra 2 til 3 boenheter). Området er etablert med lekeplass.

Konsekvenser for klima og miljø

nei

Konsekvenser for folkehelse

nei

Vurdering

Foreslått reguleringsendring innebærer en moderat fortetting innenfor et etablert boligområde, i tråd med planens formål om boligbebyggelse.

Det er ønskelig at eiendommen bygges ut. Dette er i tråd med de prinsipper for fortetting som foreligger i kommunen. I dag mangler det 2 større boenheter jmf opprinnelig plan, sett i lys av nevnte retningslinjer og føringer om fortetting og en generell økning av utnyttelsesgrad, særlig i bynære strøk, vil administrasjonen mene at det kan etableres 3 boenheter på tomten.

Konsekvenser for øvrig bebyggelse

I området rundt er det variert bebyggelse med forskjellige stilarter. Bebyggelse visavis er i samme stil. Administrasjonen mener at det her bør kunne bygges ut etter ønsket type.

Boligene vil ligge vendt mot kommunal veg og synes ikke være store konsekvenser med henblikk på innsyn for naboer med ønsket endring -versus gjeldene plan.

Endringene gir økt fleksibilitet samtidig som høyder, utnyttelse og bruk reguleres gjennom bestemmelser. Innspill knyttet til volum, utforming og trafikale forhold er vurdert, og vil bli ivaretatt gjennom planbestemmelser og videre byggesaksbehandling.

Sett i forhold til tidligere planforslag

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 % BYA, en reduksjon på 14,3 % tilgjengelig areal.
- Nå ivaretas 4 meters avstand fra ny boligbebyggelse til nabogrenser

- Tidligere behov for høye murer er redusert
- Bratt adkomst unngås, og avkjørsel skal nå opparbeides etter kommunal veinormal
- Behov for murer og skråninger mot vei er redusert
- Fortsatt tilstrekkelig rom for både parkering og gjesteparkering på egen tomt

Fremtoning

Administrasjonen mener det bør legges inn noen endringer i bestemmelsene som sikrer mer forutsigbarhet med henblikk på terrengutforming mot sør. Dersom tomten kan utarbeides med forstøtningsmurer uten krav til utforming kan bebyggelsen fremstå som høyere og mer ruvende enn den behøver.

Forstøtningsmurer bør utformes med jevn linjeføring i topp noe som krever mulighet for å ta opp varierende høyder i bunn (foreslått 3 m). Avstand fra veg til topp dekke parkering er ca. 3 meter på det høyeste. Det bør også være tilstrekkelig avstand mellom murene slik at beplantning blir mulig (2 m) og krav om beplantning.

Man kan vurdere om det er ønskelig med krav til valgt materiale, adm. har ikke foreslått krav til dette.

Følgende foreslås medtatt i bestemmelsene for byggeområde B1:

- Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 3 meter og utarbeides etter norsk standard.
- Forstøtningsmur over 1,0 høyde med tilgjengelig fallhøyde skal sikres med klatresikkert gjerde med minimum høyde 1,0 m.
- Avstand mellom forstøtningsmurers ytterkant skal være minimum 2 meter. Areal mellom forstøtningsmurer skal beplantes.
- Forstøtningsmurer skal ha jevn linjeføring i topp.
- Det tillates unntak fra byggegrensen for forstøtningsmur på inntil 0.4 m høyde i eiendomsgrense mot vei.
- Det tillates unntak fra byggegrensen for forstøtningsmurer med minimum 2 meter avstand fra vei.

Administrasjonen ser ingen grunn til å stille krav om flate tak gitt den varierte arkitekturen i området. Flate tak er generelt en dårlig ide.

I Innspill gis det uttrykk for at flate tak bryter med byggestilen i området.

Administrasjonen foreslår å endre «Tak skal være flatt tak» til: «Alle takformer er tillat».



Over: administrasjonen vil anbefale krav til innbyrdes avstand mellom murer og krav om beplantning mellom forstøtningsmurer. Illustrasjon v saksbehandler

Anbefaling

Reguleringsendringen anbefales gjennomført med de endringer beskrevet i forslag til vedtak.

Endringsforslag er beskrevet under vurderinger og kommentar til innspill.

RETT UTSKRIFT

DATO 17.juni.2026