

PLANBESKRIVELSE

**FOR REGULERINGSENDRING
ETTER FORENKLET PROSESS**

av

**Reguleringsplan for
«Danefjell»**

Plan-ID: 00400

Plankonsulent: G-TAKK AS

Forslagsstiller: Roy Gåseland AS

Revidert: 22.04.2026

Innhold

| | | |
|-----|---|----|
| 1 | Hensikten med reguleringsendringen | 3 |
| 2 | Planstatus..... | 3 |
| 3 | Dagens situasjon | 4 |
| 4 | Beskrivelse av forslag til endring | 5 |
| 4.1 | Endringer i plankart..... | 5 |
| 4.2 | Endringer i reguleringsbestemmelser | 7 |
| 5 | Vurdering av § 12-14, 2.ledd | 8 |
| 6 | Virkninger av forslaget..... | 9 |
| 6.1 | Generelt..... | 9 |
| 6.2 | Barn og unges interesser | 9 |
| 6.3 | Folkehelse | 9 |
| 6.4 | Naturmangfold | 9 |
| 6.5 | Andre mulige virkninger/konsekvenser..... | 9 |
| 7 | Mulighetsstudie | 11 |
| 8 | Kommentarer til innspill | 14 |
| 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 5/184 i Farsund kommune kan bebygges med boligbebyggelse for inntil tre boenheter.

I gjeldende plan er det beskrevet at bebyggelsen skal oppføres som vist på planen. Se Figur 1 nedenfor for hvordan planlagt bebyggelse er vist i gjeldende plankart. Det står også at det skal bygges i 1 etasje, eventuelt med underetasje der terrenget ligger til rette for det. Det er videre beskrevet at bebyggelse i samme byggeflukt/-gruppe skal ha en innbyrdes harmonisk utførelse, og at takvinkel i utgangspunktet skal være lik i samme husrekke/-gruppe.

For å tilrettelegge for oppføring av bebyggelse med annen utforming og plassering enn det som er lagt opp til i planen, søkes det om mindre endring. Kort oppsummert:

- Endre plankartet ved å fjerne begrensingslinjer for planlagt bebyggelse
- Legge til reguleringsbestemmelser som gjelder for eiendommen, bl.a. om tillatt utnyttning, etasjeantall, takform, maks høyder og unntak fra byggegrensen mot vei.

Samtidig oppdateres plankartet med korrekt eiendomsgrense og justert byggegrense mot opparbeidet vei, og det legges inn frisisiktsoner for berørte avkjørsler/veikryss samt linjer for eksisterende bygg på eiendommen (for eldre garasje i øst).

2 Planstatus

Avgrensning for reguleringsendringen er eiendomsgrensene for gårds- og bruksnummer 5/184 i Farsund kommune. Området er avsatt til arealformål «Boliger» i reguleringsplan for Danefjell plan-ID 00400, vedtatt 28.10.1969.



Figur 1 Utsnitt av gjeldende plankart

3 Dagens situasjon

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



Figur 2 Oversiktskart. Plassering av eiendommen er vist med markør i kartet.

Tomten er i dag ubebygget med unntak av en eldre garasje som er plassert i nabogrense mot sør-øst. Se Figur 3 for bilde av tomten.



Figur 3 Bilde av tomten, Google Street View august 2025. Eksisterende garasje er til høyre under det hvite stakittgjerdet.

4 Beskrivelse av forslag til endring

I gjeldende plan er det beskrevet at bebyggelsen skal oppføres som vist på planen. Se Figur 1 nedenfor for hvordan planlagt bebyggelse er vist i gjeldende plankart. Det står også at det skal bygges i 1 etasje, eventuelt med underetasje der terrenget ligger til rette for det. «Bygningsrådet»/kommunen skal påse at bygg i samme byggeflukt/-gruppe for en innbyrdes harmonisk utførelse. Takvinkelen skal i utgangspunktet være lik i samme husrekke/-gruppe, men «Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra når forholdene tilsier det».

Det søkes her om reguleringsendring for å tilrettelegge for oppføring av boligbebyggelse for inntil tre boenheter med annen plassering enn det som er vist i plankartet, og med to etasjer og flatt tak.

Forslaget til endring innebærer å endre plankartet, og legge til egne bestemmelser som gjelder for eiendommen. Sammen med byggegrensen mot vei og øvrige lover og forskrifter, vil de nye bestemmelsene regulere tillatt bebyggelse på tomta.

4.1 Endringer i plankart

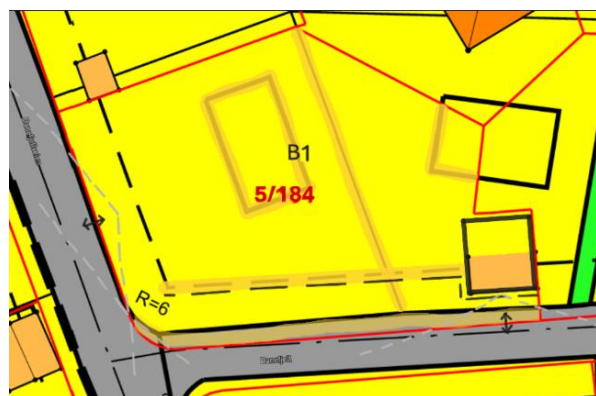
Innenfor eiendomsgrensene for gårds- og bruksnummer 5/184 endres plankartet fra gjeldende plan, som vist på Figur 1, til det reviderte plankartet på Figur 5. Figur 4 illustrerer endringene med markeringer i overlapp med gjeldende plankart.

Endringene i plankartet vil omfatte å:

- Fjerne begrensingslinjene for planlagt bebyggelse og gammel tomtegrense
- Legge inn begrensingslinjer for eksisterende bebyggelse (eldre garasje i øst)
- Legge til betegnelse «B1» for eiendommen
- Legge til avkjørselspil for eksisterende og ny avkjørsel
- Legge til frisktsoner for avkjørslene og friskt over eiendommen fra veikrysset
- Korrigere byggegrense til 5 meter fra opparbeidet vei istedenfor regulert vei, samt rundt eksisterende garasje i øst.

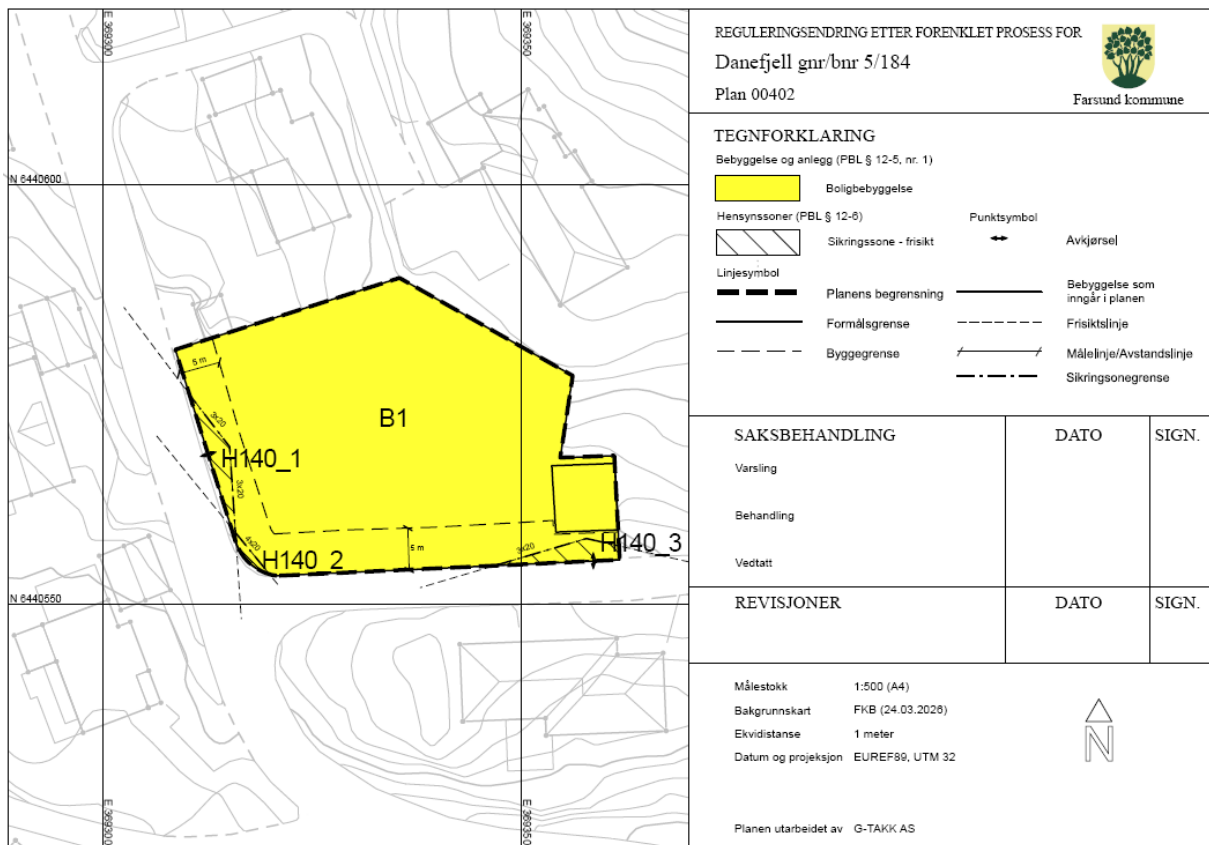


Figur 4 Utsnitt av gjeldende plankart.



Figur 4 Skisse for nytt forslag til plankart.

Forslag til revidert plankart:



Figur 5 Forslag til revidert plankart.

4.2 Endringer i reguleringsbestemmelser

Reguleringsbestemmelsene endres ved å legge til reguleringsbestemmelser som gjelder for tomta, angitt som «B1»:

«REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDE B1 I TILKNYNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DANEFJELLOMRÅDET, FARSUND KOMMUNE.

Revidert 22.04.2026

Byggeområde B1 er på planen vist med angivelse «B1».

Bestemmelser for byggeområde B1

- Det skal etableres boligbebyggelse med maksimalt 2 etasjer og for maks 3 boenheter.
- Maks tillatt utnyttelsesgrad er 35%-BYA.
- Tak skal være flatt tak.
- Maks gesimshøyde for bolig er kote +48,5.
- Maks gesimshøyde er kote +42,5 for nye garasjer og kote +44,0 for eksisterende garasje.
- Nye garasjer og tun skal tillegges tomtas nedre nivå, med topp dekke på maks kote +39,0.
- Overvannsløsning skal ivaretas og håndteres på egen tomt.
- Det skal være minimum 1,5 parkeringsplass pr. boenhet.
- Det skal være ett ladepunkt for elbil pr. boenhet.
- I frisiktzone for avkjørsel skal det ikke være sikthindringer høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanelivå.

Byggegrense mot vei for B1

Byggegrense mot vei framkommer av plankartet.

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.
- Eventuelle forstøtningsmurer for avfallsplass skal utføres med maksimal lengde 8,0 meter og maksimal høyde 1,5 meter over ferdig planert terreng.

Forstøtningsmurer nærmere offentlige vann- og avløpsledninger enn 4 meter for B1

Forstøtningsmurer som kommer nærmere offentlige vann- og avløpsledninger enn 4 meter må utformes og opparbeides med tiltak som sikrer drift og vedlikehold av ledningene.

Tiltak skal være med anlegg av varerør, kulvert, eller støpt mur med dybde 1 meter under undersiden av ledningene eller eventuelt til den treffer fjell.

Tiltak utenfor byggegrense skal vises på situasjonsplan og avklares med kommunen før behandling av byggesøknad.

- Kommunen skal varsles før graving nær ledningene foretas. Graving skal foretas varsomt.
- Dersom ledningene skades under byggeprosessen er det grunneiers ansvar å sette disse i stand igjen.
- Kommunen får nødvendig tilgang til eiendommen ved eventuelt arbeid og vedlikehold på kommunalt ledningsnett.
- Kommunen fraskriver seg ethvert ansvar for skade på aktuelle eiendom ved eventuelt arbeid og vedlikehold på kommunalt ledningsnett, og ved eventuelt ledningsbrudd.»

5 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 5/184, og med tanke på at boligfeltet i stor grad er utbygd.

Hoveddrammen i planen er å legge til rette for boligbebyggelse i planområdet og endringene går ikke utover denne. Det er ingen registreringer eller funn knyttet til naturmangfold i nærheten, og endringene har ingen innvirkning med hensyn til viktige natur- og friluftsområder. Vår vurdering er derfor at endring av gjeldende plan kan gjennomføres etter forenklet prosess.

6 Virkninger av forslaget

6.1 Generelt

Mulige virkninger vurderes å gjelde bygningsmiljø med tanke på endring av dagens føringer for utforming og planlagt plassering på eiendommen. En kortfattet vurdering av disse virkningene er beskrevet i avsnitt 6.5 nedenfor.

6.2 Barn og unges interesser

Endringen medfører ingen konsekvenser for barn og unge.

6.3 Folkehelse

Endringen medfører ingen konsekvenser i forhold til folkehelse.

6.4 Naturmangfold

Endringen medfører ingen konsekvenser i forhold til naturmangfoldloven.

6.5 Andre mulige virkninger/konsekvenser

Reguleringsendringen legger til rette for en annen plassering og utforming enn det planen opprinnelig legger opp til. Nedenfor kommer en kort beskrivelse av avvikene samt en vurdering av hvorfor hensynene bak reguleringsplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt dersom omsøkt reguleringsendring blir godkjent.

Begrensningslinjer i plankart

Planendringen innebærer fjerning av linjene for planlagt bebyggelse på tomte. Tomta har med årene fått en annen tomteinndeling enn opprinnelig plan, og gjeldende plankart viser derfor linjer for én planlagt bolig + deler av en annen planlagt bolig. Istedenfor nye linjer for planlagt bebyggelse er det lagt inn egne bestemmelser å regulere utnyttning av tomte på en forutsigbar måte, med sikte på fortetting i tråd med nasjonale retningslinjer.

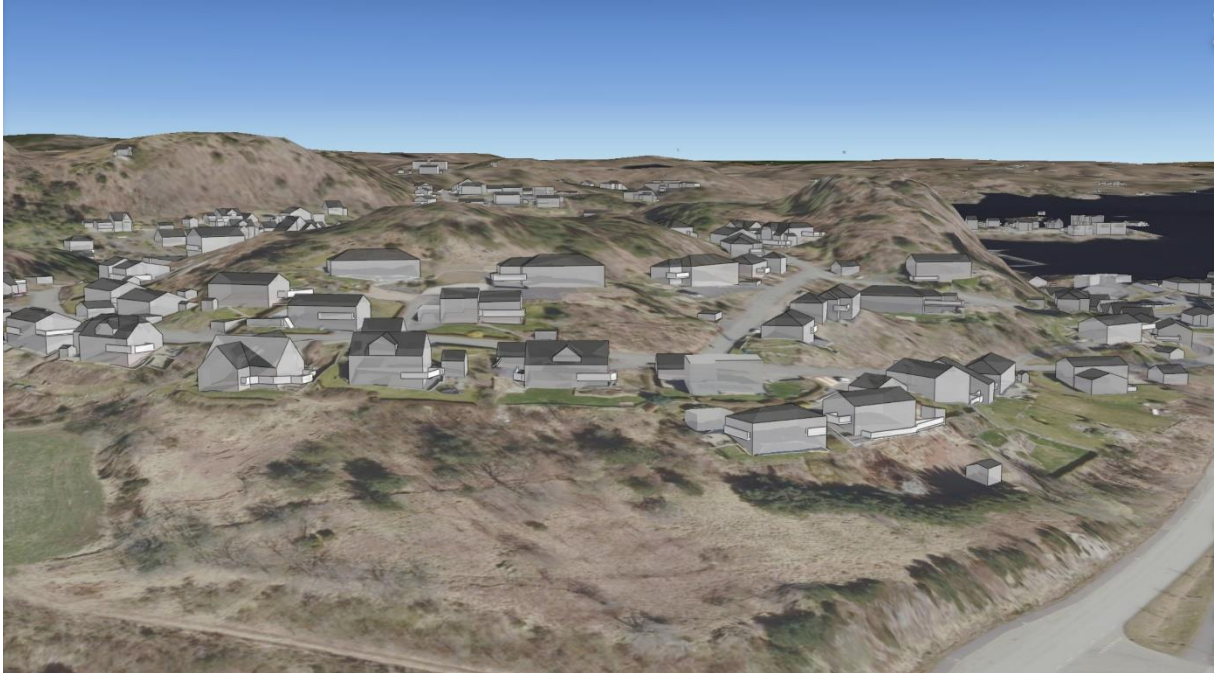
Hensynet bak begrensningslinjer i plan er generelt å sikre en forutsigbar, samordnet og helhetlig utvikling av arealer, samt å ivareta samfunnsmessige og private interesser. En reguleringsprosess ivaretar også disse hensynene, i tillegg til de nye bestemmelsene for tomte. De nye bestemmelsene setter begrensninger og krav som sikrer forutsigbarhet og ivaretar både naboers og offentlige interesser.

Etasjeantall og takform

Planendringen inkluderer en bestemmelse som tillater to etasjer, istedenfor en etasje med underetasje mot terreng. Hensyn bak bestemmelser om maks etasjeantall er ofte å sørge for dempet bebyggelse og god helhetlig tilpasning til omgivelsene, samt å ta hensyn til naboers interesser. På grunn av tomteutforming og det skrånende terrenget anses en endring fra en etasje m/u.etasje til to etasjer som spesielt aktuell. Bestemmelsene om maks kotehøyder ivaretar tilpasning til terreng og omgivelser.

Planendringen inkluderer også en bestemmelse om at tak skal være flatt tak. Gjeldende plan beskriver at takvinkel skal være lik for samme husrekke eller husgruppe, og at takvinkel skal avgjøres av bygningsrådet/kommunen. Tomten ligger i et bygningsmiljø med en variasjon av takformer og vinkler. Blant annet er nabobygget på andre siden av veikrysset et funkishus med flatt tak – se Figur 6 og 7. Bestemmelsen om takform anses derfor som aktuell og tilpasset dagens byggestil.

Samlet sett vurderes det at virkningene av endringene ikke er vesentlige.



Figur 6 Utsnitt av det aktuelle området fra NVEs temakart, sett med fugleperspektiv fra vest.



Figur 7 Utsnitt av det aktuelle området fra NVEs temakart, sett med fugleperspektiv fra sør.

7 Mulighetsstudie

I forbindelse med planforslaget har det blitt utformet et skisseforslag som viser hva som er mulig å realisere innenfor planforslagets rammer. Skisseforslaget viser tre boliger med hver sin garasje, plassert innenfor byggegrense mot vei og med minst 4 meter fra alle nabogrenser. Tun på tomtens nedre nivå med en avkjørsel i tråd med kommunal veinormal. Eksisterende eldre garasje i øst er illustrert med 1,4 m takløft.



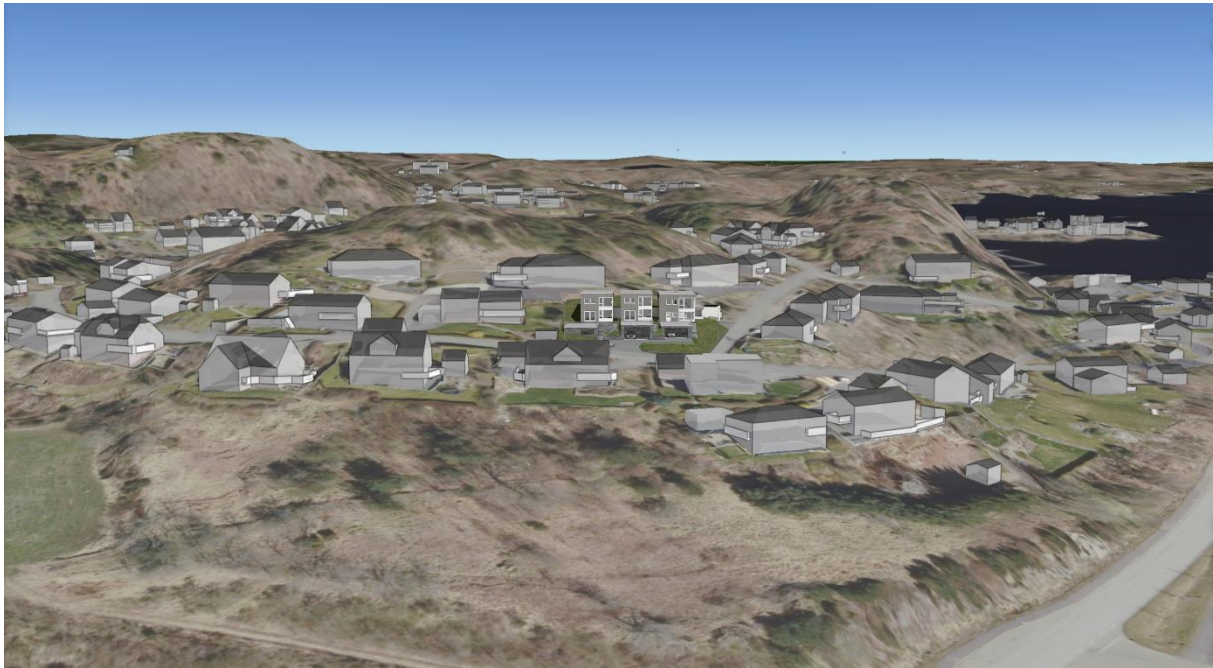
Figur 8 3D-illustrasjon av et mulighetsstudie i tråd med planforslaget, sett med fugleperspektiv fra sør.

Skisseforslaget viser bebyggelse nær maksimal utnyttelse som beskrevet i planforslagets nye bestemmelser for tomta (B1), men ikke 100% av maks utnyttelse. Bebyggelsen er bl.a. illustrert med ulike høyder for å harmonere bedre med bygningsmiljøet med hensyn til terrengtilpasning.

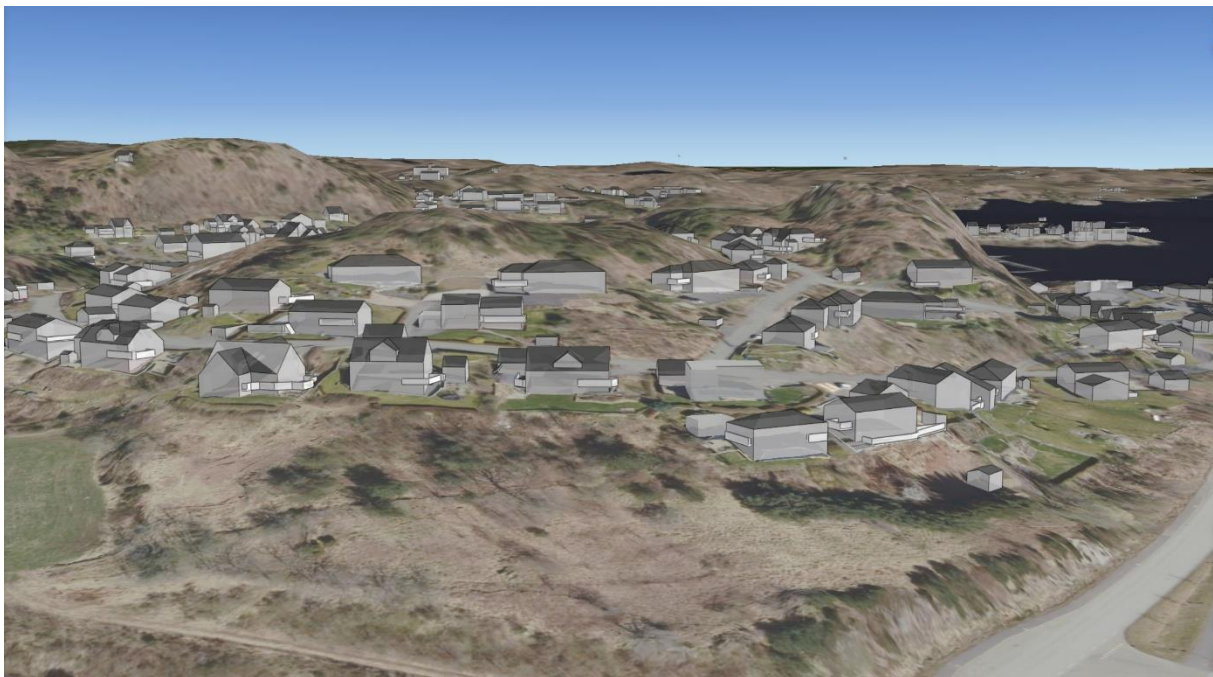
For å belyse forskjellen mellom illustrert mulighetsstudie og hva som er maks tillatt innenfor planforslagets ramme er det satt opp en tabell med sammenligning:

| Planforslag – Nye bestemmelser for eiendommen (B1) | Mulighetsstudie – Skisseforslag som vist i Figur 8. | Forskjell/slingringsrom innenfor nye bestemmelser |
|--|---|--|
| Det skal etableres boligbebyggelse med maksimalt 2 etasjer og for maks 3 boenheter | 2 etasjer og 3 boenheter | Ingen |
| Maks tillatt utnyttelsesgrad er 476,5 m ² (35%-BYA) | Total BYA= ca 455 m ² (boliger, nye garasjer og eksisterende garasje) | 21,5 m ² |
| Tak skal være flatt tak | Flatt tak | Ingen |
| Maks gesimshøyde for bolig er kote +48,5 | Gesimshøyde kote +48,4 for bolig A Gesimshøyde kote +48,2 for bolig B Gesimshøyde kote +47,7 for bolig C | 10 cm for bolig A 30 cm for bolig B 80 cm for bolig C |
| Maks gesimshøyde er kote +42,5 for nye garasjer og kote +44,0 for eksisterende garasje | Gesimshøyde kote +42,1 for nye garasjer A og B, kote +41,3 for garasje C og kote +43,8 for eksisterende garasje | 40 cm for A og B 1,2 meter for C og 20 cm for eksisterende garasje |

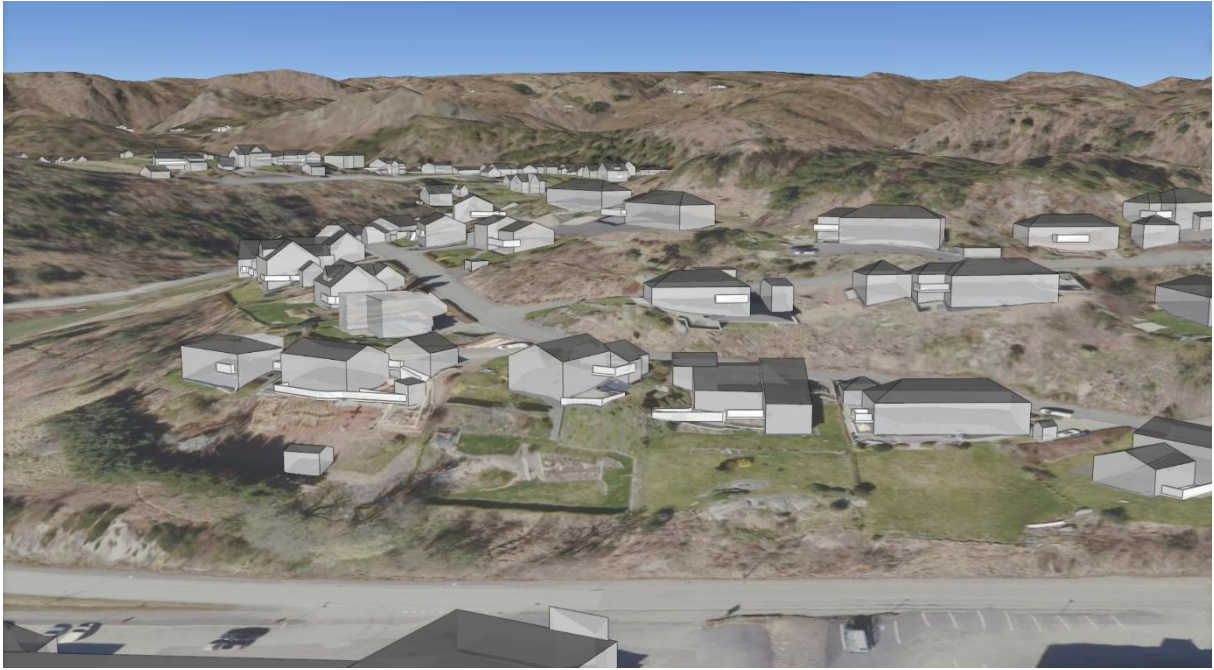
| | | |
|---|--|-------------------------------|
| Nye garasjer og tun skal tillegges tomtas nedre nivå, med topp dekke på maks kote +39,0 | Største høyde for topp dekke for garasje/tun er kote +38,7 | 30 cm |
| Murer mot vei og for ny avkjørsel skal ha maksimal høyde 1,0 meter | 50 cm høy mur mot vei | 50 cm |
| Eventuelle forstøtningsmurer for avfalls plass skal utføres med maksimal lengde 8,0 meter og maksimal høyde 1,5 meter | Avfalls plass på 4x3 meter med 7 meter forstøtningsmur mot terreng. Største høyde på mur er ca 1,3 meter | 1 meter lengde og 20 cm høyde |



Figur 6 Utsnitt av det aktuelle området fra NVEs temakart, sett med fugleperspektiv fra vest.



Figur 9 3D-illustrasjon av et mulighetsstudie i tråd med planforslaget, sett med fugleperspektiv fra vest.



Figur 7 Utsnitt av det aktuelle området fra NVEs temakart, sett med fugleperspektiv fra sør.



Figur 10 3D-illustrasjon av et mulighetsstudie i tråd med planforslaget, sett med fugleperspektiv fra sør.

8 Kommentarer til innspill

Kommentarer til innkommende innspill.

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. Etter vurdering av plan- og bygningslovens § 12-14 annet ledd kan derfor endringene 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
- Varslingsliste
- Kvittering for nabovarsel
- Kopi av innkomne innspill