Siv ing Kalleberg

Farsund kommune
Postboks 100

4552 Farsund

Farsund 8.10.2026

Deres ref: Øystein Bekkevold

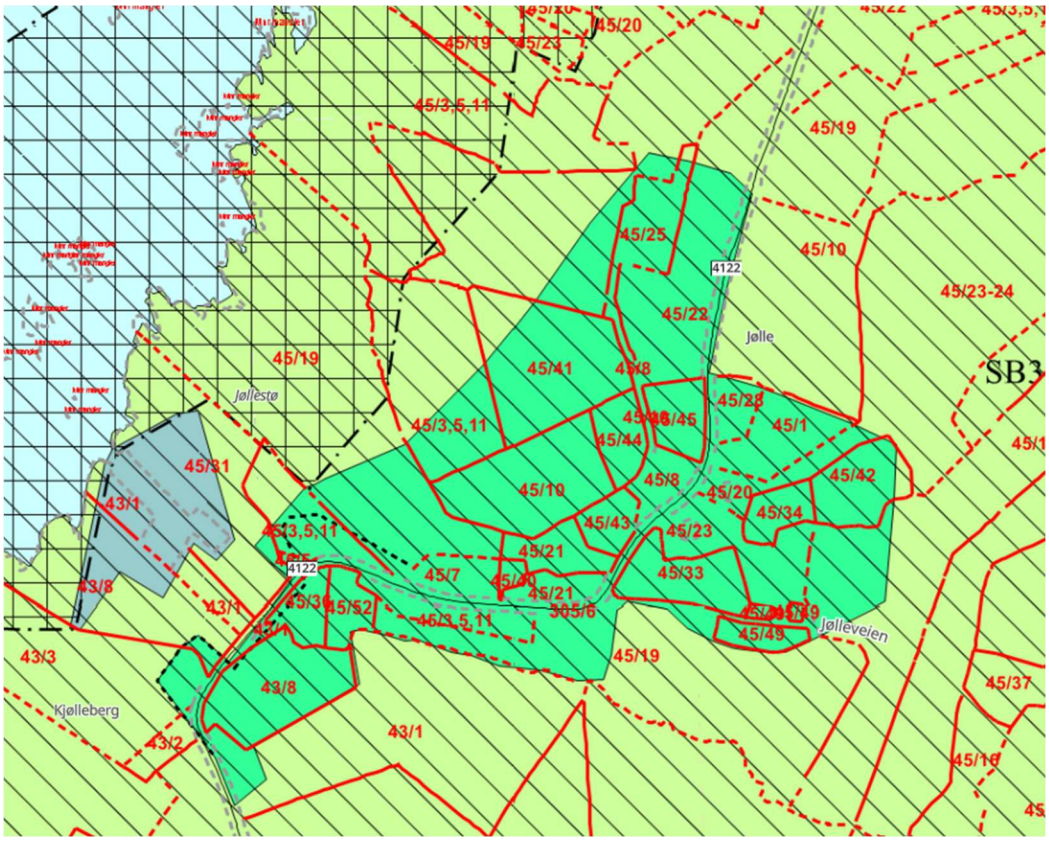
Deres dato:

Vår ref: Jølle gbnr 45/22 .planinitiativ

REGULERINGSPLAN FOR JØLLE, GBNR 45/22, FARSUND KOMMUNE – PLANINITIATIV

1. Dagens situasjon

I gjeldende kommuneplan for Farsund inngår et område på Jølle der det er tilrettelagt for spredt bosetting innenfor et avgrenset område. Det avsatte området er gitt betegnelsen SB 39-5 og er vist på utsnitt av K- planen under.



Område SB 39-5 i K- planen

Kommuneplanen gir med dette mulighet for bygging av 5 nye boenheter innenfor det avsatte området som i hovedsak inkludere dagens bebyggelse på Jølle. Det er ikke bygget boliger etter at planen ble vedtatt og «kvoten» på 5 enheter er ikke brukt av.

Det aktuelle området for regulering på 45/22 ligger lengst nord i det avsatte området. Det er ingen reguleringsplaner fra i denne delen av kommunen. Nærmeste plan er på Håle nord for Jølle.

Grunneier har tidligere forsøkt bygging av ny bolig på eiendommen på flere lokasjoner. Siste søknad med dispensasjon fra plankrav ble behandlet av kommunen som sak 42/26 den 26.5.2026. Teknisk Utvalg ga da dispensasjon for bygging av ny bolig. Vedtaket er påklaget bl a med begrunnelse i plassering i forhold til terreng. Kommunen har ikke behandlet klagen. Situasjonsplan etter denne søknaden er vist under.



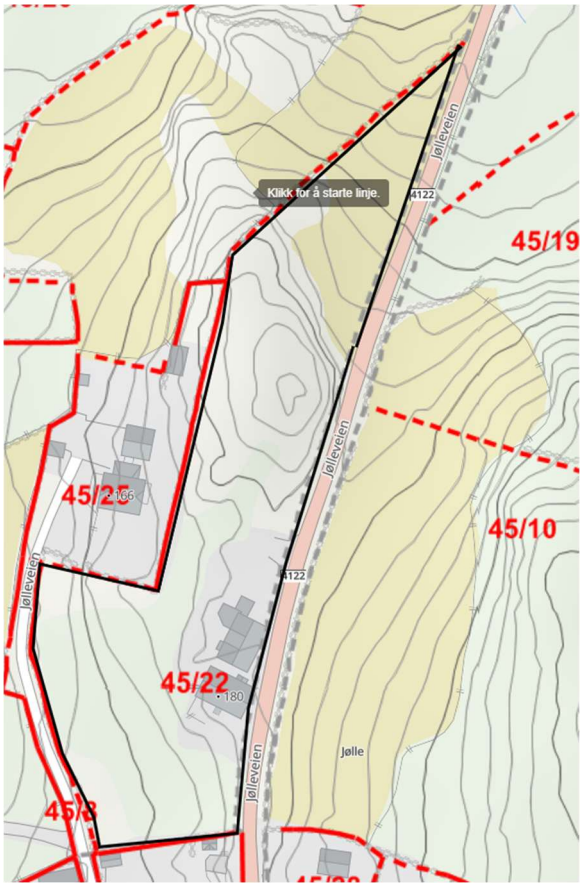
Situasjonsplan for ny bolig i sak 42/26

Ut fra vurdering av status på søknaden har tiltakshaver besluttet å utarbeide reguleringsplan for eiendommen med påfølgende melding til kommunen å avvente behandling av klagene på gitt dispensasjon i sak 42/26.

2. Planområdet

Formålet med planen er å regulere en del av 45/22 for oppføring av 2 nye boliger til grunneier og hans familie i tilknytning til dagens gårdsbebyggelse.

Planområdet er vist på kartutsnittet under og består av den delen av 45/22 som ligger vest for FV 4122. Plangrensen følger eiendomsgrensene mot naboeiendom i vest og mot fylkesvegen i øst.



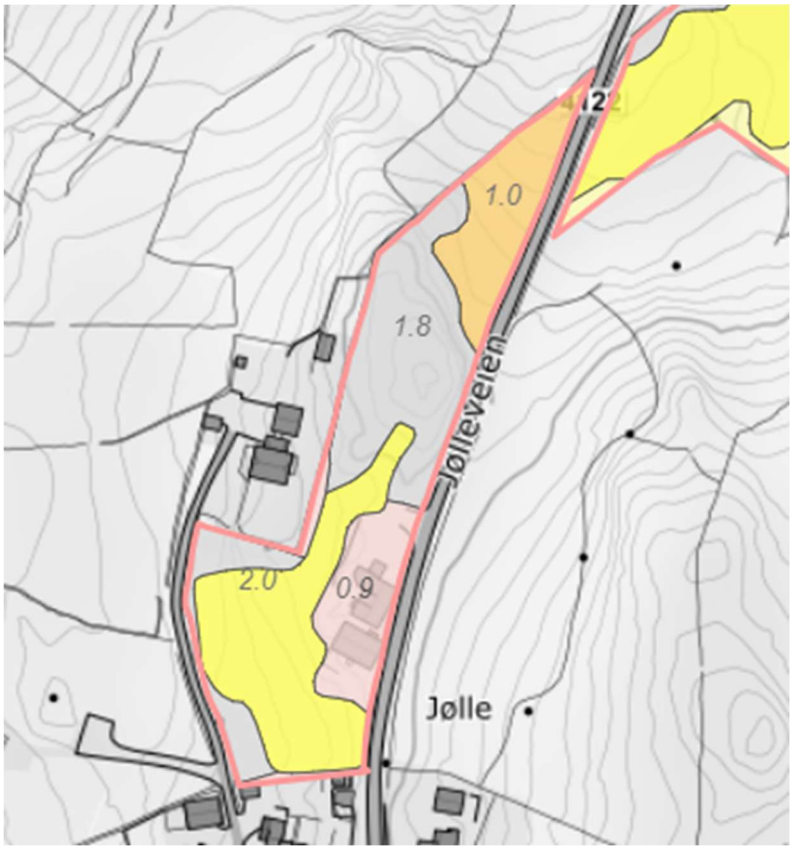
Planområdet på gnr 15 bnr 22 – Jølleveien 180

Planområdet utgjør 6,3 daa og består av dagens gårdsbebyggelse med hus og løe. Dagens bebyggelse ligger nesen helt inntil fylkesvegen (1-1,5m) som vist på foto nedenfor.



3. Planområdet

Planområdet består av et jordstykke med overflatedyrket mark i sør og et området med dyrket mark på 1 daa i nord som vist på utsnitt av gårdskart. Resten av arealet er utmarksareal foruten areal til dagens bebyggelse



Utsnitt av gårdskar - NIBIO

I tilknytning til tidligere søknad om dispensasjon for bygging av bolighus har Utvalg fra landbruk gitt tillatelse til omdisponering av deler av teigen i sør til boligformål.

4. Skisse til reguleringsplan

Dagens bebyggelse er fra før 1900 og er ikke hensiktsmessig til fast bosetting uten en omfattende totalrenovering. Boligen brukes som fritidsbolig om sommeren og vedlikeholdes i dagens stand og er planlagt beholdt.
Grunneier ønsker å oppføre en bolig vest for dagens gårdsbebyggelse for å flytte permanent til gården og bo der. I tillegg ønskes regulert inn en bolig nord for dagens løe til et grunneiers barn.

Bebyggelsen til de 2 nye enhetene og gården vil få felles avkjørsel fra fv 4122 tilnærmet som i dag.

Ideskissen for plassering av ny bebyggelse med avgrensing av tomter og utkast til byggegrenser for bebyggelsen er vist under. Atkomstvegen V1 vil være felles for nye boliger og ligge på 45/22.

Byggegrense for B1 er satt ut fra å få en god terrengtilpasning uten store fyllinger. Arealet vest for byggeområdet vil være hageareal. Retningen på byggegrensen er satt parallelt med terrengkotene og plassert på linje med bebyggelsen på naboeiendommen 45/22.

For bolig B2 er byggegrense satt til 7,5m fra senter fv 4122 ut fra at dette vurderes som en fornuftig byggegrense i forhold til dagens bebyggelse og bebyggelsen for øvrig på Jølle. Mange

av dagens hus langs fv 1422 ligger med mindre avstand til vegkant enn 5m, og i dagens gårdsbebyggelse ligger like inntil vegen.



Planskisse med 2 boligtomter

Med planskissen blir hensyn til jordvern ivaretatt innenfor den omdisponering av overflatedyrket mark som er gitt av Utvalg for landbruk. Felles atkomstveg V1 gir atkomst til gårdsbebyggelse og de 2 nye enhetene samt atkomst til landbruksarealet i sør.

5. Vegløsning og atkomst

Atkomsten til B1-2 og dagens landbruksbebyggelse vil være en felles atkomst som ligger på hovedbruket. De 2 boligtomtene vil ha rett til denne atkomsten som også vil gi snuplass for B1 og huset på gården.

Det planlegges en felles gjesteparkering med 3 plasser imot nordvest ved atkomstvegen.

Avkjørsel fra Fv 4122 vil ligge omtrent der dages avkjørsel er etablert. Siktforholdene er her gode.

Det er i dag nedsatt fartsgrense på fv 4122 til 40 km/t gjennom dagens bebyggelse ut fra at bebyggelsen ligger kloss inntil vegen. Dette bør ligge som grunnlag for fastsetting av byggegrense i forhold til fylksvegen.

6. Tekniske anlegg

Ny bebyggelse vil få vannforsyning fra egen borebrønn i fjell. Det er ikke offentlig vannforsyning i området.

Dagens hus er tilkoblet felles avløpsrenseanlegg på Jølle og ny bebyggelse tilkobles samme felles private anlegg der det er tilgjengelig kapasitet.

Overvann disponeres og infiltreres på egen grunn.

Dagens lavspentlinje til 45/25 kommer i konflikt med ny bolig B1 og må legges om. Det er da naturlig at denne linjen og ny strømforsyning til B1-2 legges i bakken som kabel.

7. Bebyggelsen

Området som skal reguleres ligger innenfor Utvalgt kulturlandskap Vest- Lista og kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse. Hensynet til landskap, kulturmiljø og bygningsmiljø skal derfor legges vekt på i utforming av plan med bestemmelser.

Det legges opptil å tilpasse ny bebyggelse til eksisterende bebyggelse når det gjelder bygningsform, materialvalg og farge. Målet er å få et naturlig samspill med dagens bebyggelse og ivareta stedets karakter. Ny bebyggelse utformes med tradisjonell byggeskikk. Bestemmelsene utformes detaljert for å oppnå dette.

Planen vil være i tråd med avsatt område for ny bebyggelse som er gjort i K planen der ny bebyggelse legges ved dagens husklynger.

Det vil bli satt begrensninger i planen for terrenginngrep og tilpasningen til terrenget vil bli vurdert med fastsetting av høyder på bebyggelsen.

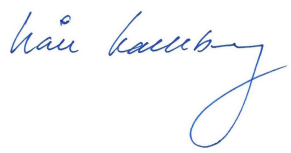
8. Vesentlige interesser – foreløpig vurderinger

Vi anser at interesser berørt av planen i hovedsak er naboeiendommene til bebyggelse på tomt B1. Merknadene fra disse til tidligere søknad om dispensasjoner gjennomgått og vil bli vurdert ved utarbeidelse av planen,

9. Forhåndskonferanse

Planinitiativet gjennomgås på forhåndskonferansen.

Vennlig hilsen
Siv ing Kalleberg



Kåre Kalleberg
Kopi : Juliane og Lars Reinertsen