Møtereferat oppstartsmøte

Detaljreguleringsplan for bolig Jølle, gnr/bnr 45/22.

Møtested: Husan
Møtedato: 19.10.2026
Referent: Øystein Bekkevold
dokumentdato: 22.10.2026

Møtedeltakere:
For Farsund kommune: Saksbehandler Øystein Bekkevold oybe@farsund.kommune.no Avdelingsleder Jan Hornung
Plankonsulent Kåre Kalleberg
Tiltakshaver: Lars Reinertsen Juliane Reinertsen julianereinertsen@yahoo.no

Arkivets saksnummer: xxx

Gjeldene plan

ArealbrukSpredt boligbebyggelse

ArealbrukstatusFramtidig

OmrådenavnSB39-5

Planidentifikasjon90600

PlantypeKommunedelplan

PlanstatusEndelig vedtatt arealplan

Ikraftredelsesdato08.03.2018

PlannavnKommunedelplan Farsund-Lista 2018-2028

Vis i kart Planregister

Område vist i kommunekart.com

Kvalifikasjoner hos utførende firma.
Siv.ing. Kåre Kalleberg er kvalifisert.

Hensikten med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av 2 nye boliger på eiendommen gnr. 45 bnr. 22 på Jølle. Reguleringsplanen skal avklare arealbruk, byggegrenser, adkomstforhold, teknisk infrastruktur, landskapstilpasning og nødvendige rekkefølgekrav. Planarbeidet skal sikre at eventuell ny bebyggelse tilpasses eksisterende terreng, bebyggelsesstruktur og de særlige landskaps- og kulturmiljøverdiene som kjennetegner området.

Innspill fra Farsund kommune
Planområdet ligger innenfor et særlig verdifullt kulturlandskap på Vest-Lista. Ved utarbeidelse av reguleringsplanen må det legges stor vekt på landskapstilpasning, terrengbehandling og bevaring av områdets kulturhistoriske kvaliteter.

Det ønskes å regulere til bolig innenfor område SB39-5. Overordnet planverk legger til rette for 5 boliger innenfor dette området. Ingen av boligene er realisert og det foreligger i skrivende stund ingen andre planer i området.
Område SB39 inneholder dyrket mark av høy kvalitet. Ønsket plassering av bolig er på skrinn jord og ulendt terreng av lav verdi for jordbruket. Vi vurderer dette å være en bra plassering i tråd med hensikten som ligger i gjeldene regulering.

Utvalgt kulturlandskap Vest-Lista
Planområdet ligger innenfor Vest-Lista, som inngår i ordningen Utvalgte kulturlandskap i jordbruket (UKL). Området er et av Norges eldste jordbrukslandskap med spor etter menneskelig aktivitet gjennom mer enn 6000 år. Landskapet inneholder betydelige kulturhistoriske verdier i form av blant annet steingarder, rydningsrøyser, gravminner, eldre gårdsmiljøer og kystlyngheiområder. Aktiv landbruksdrift har vært avgjørende for å opprettholde områdets særpreg.

Vest-Lista er også registrert som et Kulturlandskap av nasjonal interesse (KULA). Reguleringsplanen skal derfor redegjøre for hvordan planforslaget ivaretar nasjonale landskaps- og kulturmiljøverdier. Ny bebyggelse skal underordne seg eksisterende landskapsstruktur og tilpasses terreng, vegetasjon og omkringliggende bebyggelse. Det må dokumenteres at terrenginngrep begrenses til det som er nødvendig for gjennomføring av tiltaket.

Statlige planretningsliner for arealbruk og mobilitet (SPR for AM).
Formålet med retningslinjene er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser. Planleggingen skal blant annet bidra til reduserte klimagassutslipp, et klimatilpasset samfunn og ivaretakelse av kulturmiljø og naturmangfold, samt redusere tapet av blant annet natur, friluftsområder og karbonrike arealer.

Kommunen vil fortsatt at man skal ha mulighet til å bygge og bo i områder man har tilknytning til og her er det snakk om 2 nye boliger.

En utbygging her vil bli bilbasert og kommunen vil ikke utelukke at den kan vurderes å være i strid med SPR for AM.

Jordvern
Planarbeidet berører arealer i et aktivt jordbrukslandskap. Planbeskrivelsen skal redegjøre for eventuelle konsekvenser for jordbruksarealer og vise hvilke avbøtende tiltak som vurderes for å begrense arealbeslag og opprettholde områdets landbruksmessige kvaliteter**.**

Naturmangfold
Det skal gjennomføres vurderinger etter naturmangfoldloven §§ 8-12. Eventuelle registrerte naturtyper, arter eller andre miljøverdier innenfor eller i tilknytning til planområdet skal beskrives og vurderes i planmaterialet.

Kulturminner
Behov for kulturminnefaglige vurderinger og eventuelle registreringer avklares gjennom varsling av planoppstart og dialog med Agder fylkeskommune.

Landskap og estetikk
Reguleringsbestemmelsene bør inneholde føringer for byggehøyder, takform, materialbruk og fargevalg. Ny bebyggelse skal gis en utforming som harmonerer med eksisterende gårdsbebyggelse og kulturlandskapet på Jølle. Terrengtilpasning skal dokumenteres gjennom illustrasjoner, snitt og eventuelle 3D-visualiseringer.

ROS-analyse
Det skal utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse i samsvar med plan- og bygningsloven. Analysen må blant annet omfatte overvannshåndtering, klimaendringer, trafikksikkerhet, adkomst for nødetater og andre forhold som kan påvirke planområdets egnethet for utbygging.

Videre prosess:

Ved alle henvendelser som gjelder saken oppgis PlanID og arkivets saknummer. Arkivverdige henvendelser sendes til på E-post til post@farsund.kommune.no med kopi til saksbehandler. Tiltakshaver er ansvarlig for at det gis korrekt oppstartvarsel i henhold til pbl. § 12-8. Oppstart av planarbeid skal annonseres i minst én avis som er alminnelig lest på stedet – normalt sett avisen Lister24, og gjennom elektroniske medier, herunder kommunes hjemmeside. (Kopi av annonse skal følge oversendelse til behandling). Kunngjøring på kommunens nettside bestilles ved melding om oppstart hos webansvarlig, se kommunens varslingsliste. Avgrensing av planområdet skal angis. Berørte grunneiere, rettighetshavere, naboer og velforeninger skal varsles skriftlig.

Kommunen viser til gjeldende varslingsliste. Det skal innhentes uttalelse fra aktuelle overordnede myndigheter i henhold til fremlagt liste.

Tilrettelegging for rednings og slokkemannskap
Veileder fra Brannvesenet Sør skal benyttes i all planlegging:
https://www.brannsor.no/veileder-for-byggesaker.621216.no.html

Øvrige opplysninger
Saksbehandlingstiden på maksimalt 12 uker begynner å løpe når planen sendes inn formelt og er entydig og forståelig. Etter dette tidspunktet anses planen for ferdig bearbeidet, og dialogen mellom kommunen og forslagsstiller avsluttes. Gebyr må være betalt før 1.gangsbehandling.

Krav til dokumentasjon.
- Bestemmelser i word.
- Planbeskrivelse i word.
- Reguleringsplankart i egnet målestokk. I farger, som PDF-fil
- Plankartet skal utarbeides i samsvar med Miljøverndepartementets veiledere
- Reguleringsplankart skal leveres som SOSI-fil i henhold til nasjonal produktspesifikasjon krav.

Hva må være egen fil:
- Vi må ha én fil for hvert dokument som skal sendes inn.
- Hver tegning må registreres for seg.
- eventuelle fasader/oppriss på samme tegning kan være én fil.

God navnsetting av filer gjør registreringsarbeidet vårt mye enklere.
Eksempler på dokumenter med navnsetting:
1. Oversendelsesbrev
2. Forslagsstillers plankart
3. Forslagsstillers bestemmelser
4. Forslagsstillers beskrivelse

5. Illustrasjonsplan
6. Snitt
7. Fasade(oppriss) øst, nord, syd, vest
8. Perspektiv
9. Tilleggs illustrasjoner
10. Modellbilder
11. Soldiagram
12. Trafikkrapport
13. Støyrapport
14. Biologisk mangfold – rapport
15. Miljøplan
16. ROS-analyse
17. Andre dokumenter

Tilbakemeldinger på referatet
Dersom forslagstiller eller interne møtedeltakere har oppfattet andre signaler i møtet må tilbakemelding om dette gis før oppstartsmelding utgår. Dette møtereferat skal følge oppstartsmelding. Planinitiativ skal følge oppstartsmelding.

Med vennlig hilsen
Øystein Bekkevold
Landskapsarkitekt
Farsund kommune