

PLANINITIATIV

Detaljreguleringsplan for Bekkevika

Farsund kommune

Vår ref.: 0189-01/KI

Dato: 17.08.2026

Rev:

Rolle	Informasjon	
Plankonsulent	Agde Arkitektur AS v/Krister Ingebretsen	
E-post	krister@agde.no	
Telefon	+47 95 00 65 90	
Forslagsstiller	Mads Bekkevik	
E-post	Mads.bekkevik@gmail.com	
Telefon	+47 920 72 003	
Hjemmelshaver(e)	Gnr 184 bnr 1	Mads Bekkevik

INNLEDNING

Planinitiativet gjelder oppstart av privat detaljregulering for deler av eiendommen gnr. 184 bnr. 1, Bekkevik 71, i Farsund kommune. Planinitiativet er utarbeidet som grunnlag for oppstartsmøte etter plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-8, og skal gi kommunen et grunnlag for å ta stilling til rammer, utredningsbehov og videre prosess for planarbeidet.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til både boligformål og fritidsbebyggelse, med en formålsgrense som deler eiendommen i to. Planarbeidet skal avklare hvordan eksisterende og ønsket arealbruk kan reguleres på en helhetlig måte.

Det forutsettes at oppstartsmøtet kan føre til justeringer i plangrense, planens innhold og hvilke tema som skal utredes videre. Endelige føringer for planarbeidet fastsettes gjennom referat fra oppstartsmøtet og eventuelle innspill ved varsel om oppstart.

FORMÅLET MED PLANEN

Formålet med planarbeidet er å utarbeide en detaljreguleringsplan som avklarer fremtidig arealbruk for deler av eiendommen gnr. 184 bnr. 1, Bekkevik 71, i Farsund kommune. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til både boligformål og fritidsbebyggelse, og planarbeidet skal avklare hvordan eksisterende og ønsket bruk kan reguleres på en helhetlig måte innenfor rammene av overordnet plan.

Tiltakshaver ønsker foreløpig å avklare muligheten for to boligtomter, to nye fritidsboligtomter og bruksendring/omdisponering av eksisterende låve til fritidsbolig eller utleieenhet innenfor eksisterende eiendom. Det skal også vurderes om eksisterende bebyggelse og bruk kan reguleres i tråd med dagens situasjon, samtidig som det avsettes arealer for nye tomter og nødvendige fellesfunksjoner. Det forutsettes foreløpig ikke fradeling av låven som egen eiendom, men planarbeidet skal avklare hvordan bruken best kan reguleres.

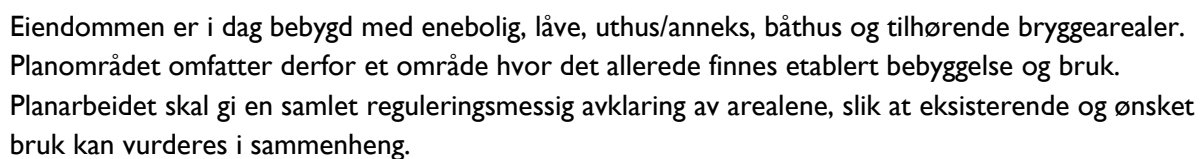
En sentral del av planarbeidet vil være å tydeliggjøre hvilke deler av eiendommen som skal reguleres til boligformål, hvilke deler som skal reguleres til fritidsbebyggelse, og hvordan nødvendige fellesfunksjoner som adkomst, parkering, garasjeanlegg, teknisk infrastruktur og bryggearealer skal løses. Planen skal bidra til en ryddig og forutsigbar arealavklaring for området, både for tiltakshaver, kommunen og berørte naboer.

Planforslaget skal ikke legge opp til et større nytt bolig- eller fritidsboligfelt, men en avgrenset regulering av et område hvor det allerede finnes eksisterende bebyggelse, etablert bruk og kommuneplanavklarte byggeområder. Endelig antall tomter, plassering av formål, adkomstløsninger og avgrensning mot strandsonen skal avklares nærmere gjennom planprosessen, i dialog med Farsund kommune og berørte myndigheter.

Planarbeidet skal blant annet avklare:

- eksisterende boligbebyggelse
- nye boligtomter
- nye fritidsboligtomter
- eksisterende låve med mulig bruksendring/omdisponering til fritidsbolig eller utleieenhet
- båthus, brygge og tilhørende sjørettede funksjoner

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til både boligformål og fritidsbebyggelse, med en formålsgrense som deler eiendommen i to. Den videre planprosessen skal avklare hvordan planområdet bør avgrenses i forhold til kommuneplanens arealformål, eiendomsgrenser, eksisterende bebyggelse, ønsket tomtestruktur, adkomst, parkering, bryggearealer og øvrige stedlige forhold.



Foreløpig planavgrensning er basert på tiltakshavers ønskede utvikling av eiendommen. Endelig plangrense må avklares nærmere gjennom oppstartsmøtet og den videre planprosessen, blant annet ut fra kommuneplanens formålsgrenser, terreng, strandsone, eksisterende bygningsmiljø, adkomstforhold og kommunens vurdering av hvilke arealer som bør inngå i reguleringsplanen.

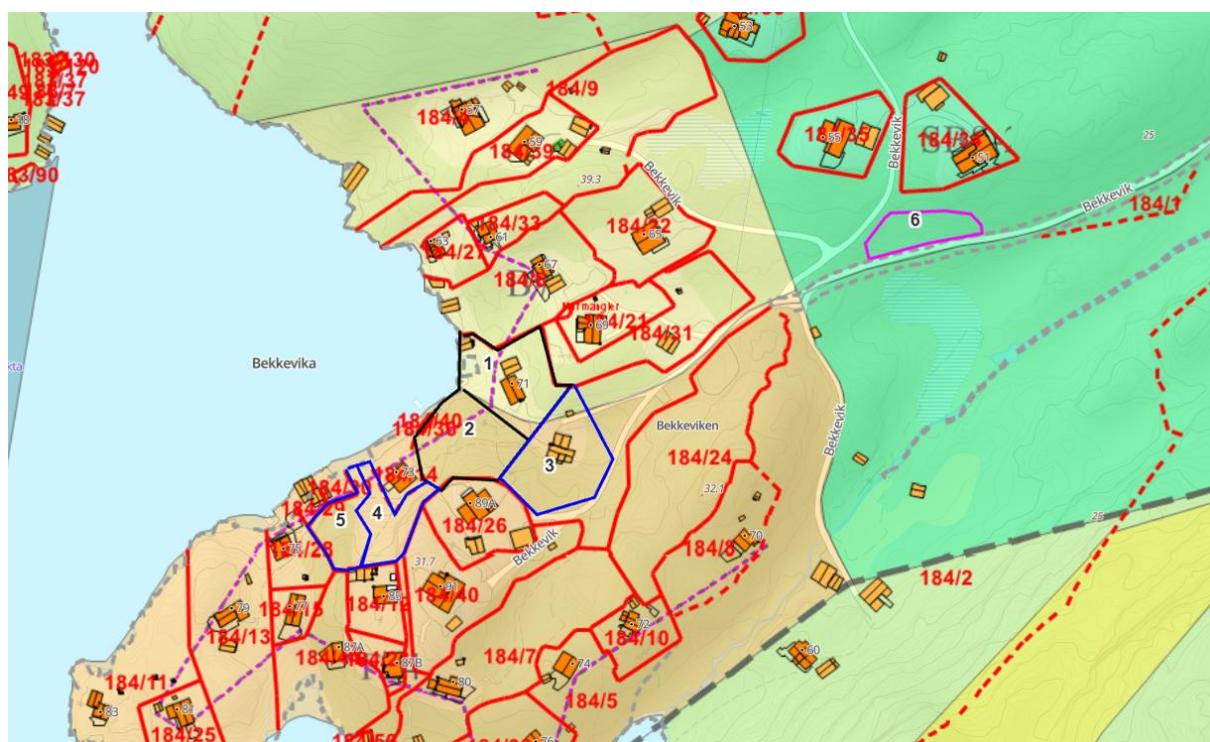
Planområdet ligger i et etablert kyst- og kulturlandskap, hvor forholdet mellom boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sjøtilknytning, eksisterende bygningsmiljø og landskap må vurderes samlet. Planarbeidet skal derfor avklare hvordan arealbruken kan organiseres på en måte som gir en ryddig og forutsigbar reguleringssituasjon, samtidig som hensyn til omgivelser, landskap, strandsone, adkomst og teknisk gjennomførbarhet ivaretas.

PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

Planarbeidet skal avklare muligheten for en begrenset videreutvikling av deler av eiendommen gnr. 184 bnr. 1. Det ønskes lagt til rette for en kombinasjon av boligformål, fritidsbebyggelse, parkering/garasjeanlegg, teknisk infrastruktur og bryggearealer.

Tiltakshaver ønsker foreløpig å avklare muligheten for to boligtomter og tre fritidsboligtomter innenfor planområdet. Det skal også vurderes om eksisterende bebyggelse og bruk kan reguleres i tråd med dagens situasjon, samtidig som det avsettes arealer for nye tomter og nødvendige fellesfunksjoner. Eksisterende låve ønskes vurdert regulert for bruksendring/omdisponering til fritidsbolig eller utleieenhet innenfor eksisterende eiendom. Det forutsettes foreløpig ikke fradeling som egen eiendom, men planarbeidet skal avklare hvordan bruken best kan reguleres.

I tillegg ønskes det vurdert et parkerings-/garasjeanlegg som kan betjene deler av den planlagte bebyggelsen. Endelig plassering, størrelse og utforming av et slikt anlegg må vurderes nærmere i planprosessen, blant annet ut fra terreng, adkomst, landskap, nabohensyn og forholdet til øvrig arealbruk på eiendommen.



I bildet over utgjør de sorte markeringene det som ønskes regulert til boligformål, mens de blå markeringene er det som ønskes regulert til fritidsboligformål. I tillegg er areal som ønskes vurdert som parkerings/garasjeanlegg vist med rosa markering.

Det ønskes også avklart om det kan legges til rette for brygge eller bryggeanlegg knyttet til de aktuelle eiendommene. Eventuelle tiltak i sjø eller strandsone må vurderes nærmere opp mot kommuneplanens arealformål, byggegrenser, strandsonehensyn, landskap, ferdsel, eksisterende bryggearealer og relevante myndighetskrav.

Planen vil kunne omfatte:

- eksisterende boligbebyggelse
- nye boligtomter
- eksisterende og nye fritidsboligtomter
- båthus, brygge og tilhørende sjørettede funksjoner
- parkerings-/garasjeanlegg
- adkomst og intern ferdsel
- vann, avløp, overvann, strøm og renovasjon
- byggegrenser, hensynssoner og bestemmelser for plassering og utforming

Endelig omfang, plassering og avgrensning av nye tomter, anlegg og tiltak må avklares gjennom planprosessen. Dette gjelder særlig forholdet mellom boligformål og fritidsbebyggelse, plassering av parkerings-/garasjeanlegg, adkomstløsninger, teknisk infrastruktur og tiltak i strandsonen.

UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER

Endelig utnyttelsesgrad, byggehøyder, tomtestørrelser og byggegrenser fastsettes gjennom reguleringsplanen. Som foreløpig utgangspunkt legges det til grunn at ny bolig- og fritidsbebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse, terreng, landskap og overordnede føringer i kommuneplanens arealdel.

Planarbeidet skal avklare hvilke rammer som bør gjelde for de ulike delene av planområdet, herunder boligtomter, fritidsboligtomter, eventuell garasje-/parkeringsløsning og sjørettede tiltak. Det må vurderes om det er behov for ulike bestemmelser for boligbebyggelse og fritidsbebyggelse, blant annet når det gjelder utnyttelsesgrad, byggehøyder, takform, plassering, terrengtilpasning og utearealer.

Ny bebyggelse bør gis et moderat volum og en utforming som underordner seg landskap og eksisterende bygningsmiljø. Det bør legges vekt på at bygg plasseres slik at behovet for større skjæringer, fyllinger, støttemurer og andre terrenginngrep begrenses. Bygninger, adkomst, parkering og utearealer bør så langt som mulig tilpasses eksisterende terreng og etablerte strukturer på eiendommen.

For boligbebyggelsen skal planarbeidet avklare om nye tomter kan innpasses på en måte som gir gode bokvaliteter, hensiktsmessig adkomst, tilstrekkelige uteoppholdsarealer og en naturlig sammenheng med eksisterende bebyggelse i området. For fritidsbebyggelsen skal det legges vekt på stedstilpasning, sjøtilknytning, landskapsvirkning og hensynet til strandsonen.

Eventuelt parkerings-/garasjeanlegg må dimensjoneres og utformes slik at det dekker et reelt behov uten å fremstå som dominerende i landskapet. Plassering, høyde, omfang og utforming må vurderes nærmere i sammenheng med adkomst, terreng, nabohensyn og øvrig arealbruk.

For båthus, brygge og andre sjørettede tiltak må omfang, plassering og utforming vurderes særskilt opp mot eksisterende situasjon, strandsonehensyn, landskap, ferdsel og relevante myndighetskrav. Eventuelle nye tiltak i strandsonen bør begrenses til det som er nødvendig for å betjene de aktuelle eiendommene, og utformes med vekt på stedstilpasning og minst mulig privatiserende virkning.

Reguleringsbestemmelsene bør sikre at bebyggelse og anlegg får en helhetlig og stedstilpasset utforming, blant annet gjennom rammer for utnyttelse, byggehøyder, byggegrenser, terrenginngrep, materialbruk, fargebruk og belysning.

FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

Planarbeidet skal legge til rette for en arealbruk som gir gode funksjonelle løsninger for bolig- og fritidsbruk, samtidig som områdets stedlige kvaliteter ivaretas. Det skal legges vekt på at bebyggelse, utearealer, adkomst og tekniske løsninger organiseres på en måte som gir en ryddig og hensiktsmessig bruk av eiendommen.

En viktig del av planarbeidet vil være å avklare hvordan de ulike funksjonene på eiendommen bør plasseres i forhold til hverandre. Det gjelder særlig forholdet mellom privat uteopphold, felles eller delt adkomst, parkering, sjørettet bruk og eksisterende bebyggelse. Planen bør sikre at arealbruken blir oversiktlig, trafiksikker og praktisk gjennomførbar, uten at det oppstår unødvendige konflikter mellom boligbruk, fritidsbruk og sjøtilknyttede funksjoner.

Miljømessig kvalitet skal ivaretas gjennom god terrengtilpasning, begrensnings av harde flater, lokal overvannshåndtering og bevaring av vegetasjon der dette har betydning for landskap, skjerming eller naturpreg. Nye tiltak bør plasseres slik at behovet for større terrenginngrep reduseres, og slik at eksisterende landskaps- og bygningsstruktur i størst mulig grad kan videreføres.

Planarbeidet skal også avklare hvordan vann, avløp, overvann, renovasjon og øvrig teknisk infrastruktur kan løses på en trygg og hensiktsmessig måte. Løsningene skal dokumenteres på et nivå som gir kommunen grunnlag for å vurdere om planlagt arealbruk er teknisk gjennomførbar og miljømessig forsvarlig.

I strandsonen skal det legges særlig vekt på å unngå unødvendig privatisering, sikre god landskapstilpasning og begrense inngrep til det som er nødvendig for en funksjonell bruk av eiendommen. Eventuelle tiltak nær sjøen bør vurderes samlet, slik at forholdet mellom eksisterende bruk, landskap, ferdsel og sjøtilknytning blir tydelig avklart i reguleringsplanen.

TILTAKETS VIRKNING PÅ, OG TILPASNING TIL, LANDSKAP OG OMGIVELSER

Planområdet ligger i et etablert kystlandskap hvor forholdet mellom bebyggelse, terreng, vegetasjon og sjøtilknytning er viktig for områdets karakter. Planarbeidet skal derfor vurdere hvordan ny eller endret arealbruk kan innpasses uten at landskapsbildet eller opplevelsen av området svekkes unødige.

En sentral del av vurderingen vil være hvordan tiltakene fremstår fra sjøen, fra nærliggende bebyggelse, fra adkomstveier og fra andre relevante ståsteder i nærområdet. Det skal særlig vurderes

om ny bebyggelse eller nye anlegg kan bli eksponert i landskapet, bryte med eksisterende terrengformer eller gi en mer privatiserende virkning enn dagens situasjon.

Planforslaget bør bygge videre på eksisterende struktur og landskapstrekk i området. Bebyggelse og anlegg bør plasseres slik at de i størst mulig grad følger terreng, eksisterende bygningsmiljø og naturlige overganger mellom bebygde og ubebygde arealer. Der vegetasjon har betydning for skjerming, landskapstilpasning eller opplevelsen av området, bør dette vurderes bevart eller styrket gjennom plankart og bestemmelser.

Det bør i planarbeidet vurderes behov for bestemmelser om plassering, høyder, materialbruk, fargebruk, takform, belysning og terrenginngrep. Slike bestemmelser kan bidra til at ny bebyggelse og nye anlegg får en dempet og stedstilpasset utforming, og at tiltakene ikke fremstår mer dominerende enn nødvendig.

For arealer nær sjøen må landskapsvirkning vurderes særskilt. Tiltak i strandsonen bør ha en tydelig funksjonell begrunnelse, begrenses i omfang og utformes slik at de underordner seg landskapet og eksisterende bruk. Planarbeidet skal også vurdere hvordan slike tiltak påvirker opplevelsen av strandsonen, ferdsel langs sjøen og forholdet mellom privat og allmenn bruk.

Samlet skal planarbeidet vise hvordan foreslått arealbruk kan tilpasses landskap og omgivelser, og hvilke grep som eventuelt bør innarbeides i plankart og bestemmelser for å redusere uheldige virkninger.

FORHOLDET TIL KOMMUNEPLAN, EVENTUELLE GJELDENE REGULERINGSPLANER OG RETNINGSLINJER, OG PÅGÅENDE PLANARBEID

Planområdet omfattes av kommuneplanens arealdel for Farsund kommune. Eiendommen gnr. 184 bnr. 1 er i kommuneplanen avsatt til både boligformål og fritidsbebyggelse, med en formålsgrænse som deler eiendommen i to. Planarbeidet tar utgangspunkt i denne overordnede arealavklaringen, og skal gjennom detaljregulering avklare nærmere plassering, avgrensning og utforming av de aktuelle formålene.

En sentral del av planarbeidet vil være å avklare hvordan kommuneplanens formålsgrænse bør håndteres på reguleringsplannivå. Det må vurderes om foreslått arealbruk kan innpasses innenfor gjeldende kommuneplanformål, eller om enkelte deler av planforslaget innebærer behov for mindre justeringer eller nærmere avklaringer mot kommuneplanens bestemmelser og føringer.

Det må i det videre planarbeidet avklares hvilke konkrete bestemmelser i kommuneplanens arealdel som gjelder for området. Dette gjelder blant annet bestemmelser om utnyttelse, byggehøyder, tomtestørrelser, byggegrenser, parkering, adkomst, vann og avløp, strandsone, landskap og eventuelle hensynssoner.

Dersom det finnes gjeldende reguleringsplaner eller pågående planarbeid som berører eiendommen eller nærområdet, må disse kartlegges og vurderes nærmere. Planforslaget skal utarbeides slik at forholdet til overordnede planer, eventuelle tilgrensende reguleringsplaner og kommunale føringer blir tydelig avklart.

Følgende overordnede planer, lover og retningslinjer antas foreløpig å være relevante for planarbeidet. Listen er ikke uttømmende:

- Kommuneplanens arealdel for Farsund kommune

- Plan- og bygningsloven
- Forskrift om konsekvensutredninger
- Naturmangfoldloven
- Kulturminneloven
- Statlige planretningslinjer for klima og energi
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, dersom relevante støykilder berører området
- NVE sine aktsomhetskart og veiledere for flom, skred og overvann
- Kommunale normer for vei, vann, avløp og renovasjon

Planforslaget skal utarbeides i samsvar med gjeldende SOSI-standard og Farsund kommunes krav til plandokumenter.

VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET

Planområdet ligger i et etablert kystområde hvor flere interesser må vurderes nærmere gjennom planarbeidet. Foreløpig vurderes planinitiativet å berøre særlig forhold knyttet til strandsone, landskap, eksisterende bebyggelse, adkomst, teknisk infrastruktur, naturmangfold, kulturminner og nabohensyn.

Strandsone og sjøtilknytning

Planområdet har nærhet til sjøen, og deler av eksisterende og ønsket bruk er knyttet til sjørettede funksjoner. Forholdet til strandsonen vil derfor være et sentralt tema i planarbeidet. Det må vurderes hvordan eventuell ny eller videreført bruk nær sjøen kan innpasses uten at hensynet til landskap, ferdsel, tilgjengelighet og allmenne interesser svekkes unødig.

Landskap og bygningsmiljø

Ny eller endret arealbruk må vurderes opp mot eksisterende landskap og bygningsmiljø i Bekkevik. Det bør særlig vurderes hvordan bebyggelse, adkomst, parkering og eventuelle tiltak nær sjøen vil fremstå fra nærområdet og fra sjøen. Planarbeidet bør avklare hvilke grep som er nødvendige for å sikre god stedstilpasning, begrenset terrenginngrep og en helhetlig utforming.

Naturmangfold

Planområdet bør gjennomgå mot tilgjengelige registreringer i Naturbase, Artskart og andre relevante databaser. Forholdet til naturmangfold skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12. Dersom det gjennom planprosessen eller innspill fra sektormyndigheter kommer frem opplysninger om naturverdier i eller nær planområdet, må dette følges opp i det videre arbeidet.

Kulturminner og kulturmiljø

Det må avklares om planområdet berører registrerte kulturminner, kulturmiljø eller andre kulturhistoriske interesser. Forholdet til kulturminner avklares gjennom ordinær varsling til Agder fylkeskommune. Dersom fylkeskommunen vurderer at det er behov for ytterligere undersøkelser eller arkeologisk registrering, må dette følges opp i planprosessen.

Adkomst og trafikk

Planarbeidet må avklare om eksisterende adkomst har tilstrekkelig standard for foreslått arealbruk, og om det er behov for oppgradering, frisikt, møteplasser eller andre trafiksikkerhetstiltak. Det må også vurderes hvordan intern ferdsel, parkering og eventuell garasjeløsning kan organiseres på en oversiktlig og trafiksikker måte.

Vann, avløp og overvann

Løsninger for vannforsyning, avløp og overvann må dokumenteres som del av planarbeidet. Det må avklares om området kan tilknyttes eksisterende infrastruktur, eller om det er behov for nye private eller felles tekniske løsninger. Overvann bør håndteres lokalt og på en måte som ikke medfører økt fare for erosjon, avrenning eller ulemper for tilgrensende eiendommer.

Naboer og tilgrensende eiendommer

Planforslaget kan berøre naboer og andre interesserte gjennom endret bruk, ny bebyggelse, trafikk, parkering, sjørettede tiltak og visuelle virkninger. Slike forhold må vurderes nærmere gjennom planbeskrivelsen og ordinær medvirkning. Det bør legges vekt på å avklare og begrense eventuelle ulemper for eksisterende bebyggelse og bruk i nærområdet.

Privatrettslige forhold

Eventuelle privatrettslige forhold knyttet til adkomst, parkering, bryggebruk, teknisk infrastruktur eller rettigheter over tilgrensende eiendommer må avklares av tiltakshaver. Slike forhold avgjøres ikke gjennom reguleringsplanen, men forhold som har betydning for planens gjennomførbarhet bør belyses i planarbeidet.

HVORDAN SAMFUNNSSIKKERHET SKAL IVARETAS

Samfunnssikkerhet skal ivaretas gjennom utarbeidelse av risiko- og sårbarhetsanalyse som del av planarbeidet. Analysen skal bygge på tilgjengelige kartdata, kommunale opplysninger, faglige vurderinger og innspill fra berørte myndigheter ved varsel om oppstart.

ROS-analysen skal avklare om planområdet er egnet for foreslått arealbruk, og om det er behov for risikoreduserende tiltak som må innarbeides i plankart, bestemmelser eller planbeskrivelse. Særlig relevante tema vil være naturfare, overvann, adkomst, trafiksikkerhet, fremkommelighet for utrykningskjøretøy, vannforsyning, slokkevann, avløp, anleggsfase og forhold knyttet til sjø og strandsone.

Det må gjennom planarbeidet vurderes om terreng, grunnforhold, flomfare, skredfare eller andre naturgitte forhold kan ha betydning for plassering av bebyggelse, adkomst, parkering, teknisk infrastruktur eller tiltak nær sjøen. Dersom deler av planområdet berøres av aktsomhetssoner eller andre kjente fareområder, må dette følges opp gjennom nærmere vurdering, hensynssoner, byggegrenser eller krav til dokumentasjon før tiltak kan gjennomføres.

Overvann skal vurderes som del av planarbeidet, med vekt på at nye tiltak ikke skal gi økt fare for erosjon, avrenning eller ulemper for tilgrensende eiendommer og arealer nedstrøms. Det skal vurderes hvordan overvann kan håndteres lokalt og på en måte som er tilpasset terreng, eksisterende avrenningsmønster og forventede klimaendringer.

Adkomst og trafiksikkerhet skal vurderes med utgangspunkt i eksisterende veisystem og den bruken reguleringsplanen legger til rette for. Det må avklares om dagens adkomst har tilstrekkelig standard,

om det er behov for tiltak knyttet til friskt, møteplasser, snumuligheter eller intern trafikkavvikling, og om løsningen gir tilfredsstillende fremkommelighet for renovasjon, brann- og redningskjøretøy.

ROS-analysen skal også vurdere risiko knyttet til anleggsfasen, særlig der arbeid kan berøre terreng, strandsonen, sjøarealer, eksisterende bebyggelse, vei eller teknisk infrastruktur. Eventuelle behov for rekkefølgebestemmelser, sikringstiltak eller krav til nærmere dokumentasjon skal vurderes og innarbeides i planmaterialet der dette er nødvendig.

Nødvendige risikoreduserende tiltak skal følges opp i reguleringsplanen. Dette kan blant annet omfatte hensynssoner, byggegrenser, krav til overvannshåndtering, dokumentasjon av vann- og avløpsløsninger, krav til adkomst og snuplass, samt bestemmelser som sikrer at tiltak ikke kan gjennomføres før relevante sikkerhetsforhold er tilstrekkelig avklart.

HVILKE BERØRTE OFFENTLIGE ORGANER OG ANDRE INTERESSERTE SOM SKAL VARSLES OM PLANOPPSTART

Følgende parter foreslås varslet ved oppstart av planarbeidet, listen er ikke uttømmende:

- Farsund kommune
- Agder fylkeskommune
- Statsforvalteren i Agder
- NVE
- Statens vegvesen, dersom offentlig vei eller trafikk sikkerhet berøres
- Kystverket, dersom tiltak i sjø eller farled berøres
- Fiskeridirektoratet, dersom tiltak i sjø kan berøre marine interesser
- Mattilsynet, dersom vannforsyning/drikkevann berøres
- Glitre Nett AS / aktuell netteier
- Renovasjonsselskap/interkommunal renovasjonsordning
- Berørte grunneiere, festere og naboer
- Eventuelle veilag, velforeninger, hytteforeninger, rettighetshavere til adkomst/brygge/sjøareal eller andre lokale interesser
- Relevante natur- og friluftsansjoner etter kommunens varslingsliste
- Andre fagmyndigheter etter kommunens varslingsliste
- Andre interessegrupper etter kommunens varslingsliste

Endelig varslingsliste avklares med kommunen før varsel om oppstart sendes ut.

PROSESSER FOR SAMARBEID OG MEDVIRKNING

Det legges som utgangspunkt opp til medvirkning gjennom ordinær planprosess etter plan- og bygningsloven. Varsel om oppstart vil bli sendt til berørte myndigheter, naboer, grunneiere og øvrige interesserte, og planarbeidet vil bli annonsert i samsvar med kommunens rutiner.

Ettersom planområdet berører både eksisterende bebyggelse, strandsone, adkomst og forholdet mellom bolig- og fritidsbebyggelse, vurderes det som hensiktsmessig å ha tidlig dialog med kommunen om:

- endelig plangrense
- behov for landskapsvurdering/visualisering

- krav til adkomst- og trafikksikkerhetsvurdering
- vurdering av KU-plikt
- forholdet til kommuneplanens arealdel

Innspill som mottas ved varsel om oppstart vil bli gjennomgått og vurdert som del av det videre planarbeidet. Relevante merknader vil bli oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen.

VURDERINGEN AV OM PLANEN ER OMFATTET AV FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNINGER

Planinitiativet er foreløpig vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger. Det mest relevante vurderingstemaet er om planarbeidet legger til rette for nye bolig- eller fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan, eller om tiltakene på annen måte kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til både boligformål og fritidsbebyggelse. Planarbeidet tar dermed utgangspunkt i arealformål som allerede er avklart på kommuneplannivå. Etter forslagsstillers foreløpige vurdering innebærer planinitiativet derfor ikke etablering av et nytt utbyggingsformål i strid med overordnet plan.

Planarbeidet gjelder en begrenset detaljregulering av deler av en eiendom hvor det allerede finnes eksisterende bebyggelse og etablert bruk. Formålet med reguleringsplanen er å avklare nærmere plassering, avgrensning, utforming og gjennomføring av arealbruk som i hovedsak bygger på kommuneplanens avsatte formål.

På denne bakgrunn vurderes planarbeidet foreløpig ikke å omfattes av krav om konsekvensutredning eller planprogram etter forskrift om konsekvensutredninger. Endelig vurdering av KU-plikt må likevel avklares med Farsund kommune i oppstartsmøtet, blant annet på bakgrunn av kommuneplanens bestemmelser, formålsgrenser, strandsonen, eventuelle tiltak i sjø og kommunens vurdering av om tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Dersom kommunen vurderer at enkelte deler av planforslaget innebærer avvik fra overordnet plan, eller at særskilte virkninger må utredes nærmere, må dette følges opp i den videre planprosessen. Forslagsstiller legger likevel foreløpig til grunn at relevante virkninger kan vurderes gjennom ordinær planbeskrivelse, ROS-analyse og nødvendige faglige avklaringer, uten krav om eget planprogram eller full konsekvensutredning.

FORELØPIG ANBEFALT UTREDNINGSBEHOV

På bakgrunn av tilgjengelig informasjon og foreløpig vurdering av planområdet, legges det til grunn at planarbeidet kan gjennomføres som en ordinær detaljregulering uten planprogram og konsekvensutredning, forutsatt at kommunen slutter seg til denne vurderingen i oppstartsmøtet.

Relevante virkninger av planforslaget forutsettes vurdert gjennom planbeskrivelse, ROS-analyse, plankart, bestemmelser og nødvendige faglige avklaringer. Utredningsarbeidet bør avgrenses til tema som er beslutningsrelevante for planforslaget og nødvendige for å avklare planens gjennomførbarhet.

Foreløpig vurderes følgende dokumentasjon og vurderinger som aktuelle i det videre planarbeidet:

- planbeskrivelse med redegjørelse for forholdet til kommuneplanens arealformål og bestemmelser
- plankart og reguleringsbestemmelser med nødvendige byggegrenser, hensynssoner og rekkefølgekrav
- ROS-analyse
- vurdering av adkomst, parkering, intern ferdsel og trafiksikkerhet
- vurdering av vann, avløp og overvann
- vurdering av strandsone, landskap og synlighet
- avklaring av eventuelle tiltak i sjø, herunder brygge eller bryggeanlegg
- vurdering av naturmangfold etter naturmangfoldloven §§ 8–12 basert på tilgjengelig kunnskap
- avklaring med Agder fylkeskommune knyttet til kulturminner
- vurdering av privatrettslige forhold som kan ha betydning for planens gjennomføring

Det er foreløpig ikke kjent forhold som tilsier behov for særskilt naturmangfoldkartlegging, kulturmiljøutredning eller full konsekvensutredning. Behovet for supplerende dokumentasjon må likevel vurderes på nytt dersom kommunen, sektormyndigheter eller andre berørte parter kommer med konkrete innspill ved oppstart av planarbeidet.

Vennlig hilsen

Agde Arkitektur AS

Krister Ingebretsen

Arealplanlegger