



Møtereferat oppstartsmøte

Detaljreguleringsplan for Tonsbergheia Spind gnr/bnr 230/1

Møtested: Husan

Møtedato: 8.8.2023

Referent: Øystein Bekkevold

dokumentdato: 8.8.2023

Møtedeltakere:

For Farsund kommune:

Saksbehandler Øystein Bekkevold

oybe@farsund.kommune.no

Plankonsulent

Krister Ingebretsen krister@agde.no

Tiltakshaver:

Kennet Vintland kvintland@gmail.com

Ikke tilstede

Arkivets saksnummer: ikke opprettet

PlanID: 09103

Gjeldene overordnet planverk:

Kommunedelplan Herad_Spind 2014-2024

Planidentifikasjon 90500

Vis i kart [Planarkiv](#)

Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Arealbruk: Spredt fritidsbebyggelse

Arealbrukstatus: Framtidig

Områdenavn: SF18-15

Kvalifikasjoner hos utførende firma.

Agde arkitektur er kvalifisert.

Hensikten med planarbeidet

Detaljregulering av inntil 6 fritidsboligtomter. Se planinitiativ for detaljer.

Innspill fra Farsund kommune

Overordnet vurdering

Skissert lokalisering av tomt er ikke forutsatt bebygget i kommuneplansammenheng.

I kommunedelplanen er det generelt forsøkt å unngå å be bygge områder der bebyggelsen vil få en eksponert plassering i terrenget. Avgrensning av tomt i planinitiativet er et høydepunkt i

terreng og landskap, da spesielt sett fra syd og vest, og som vi vanskelig vil kunne anbefale å bebygge uten svært god tilpasning i landskapet.

Deler av eiendommen er utlagt til spredt bygging (mørk grønn farge). Vi gir råd om at tomt og bebyggelse blir lagt til områdene som er vist til spredt fritidsbebyggelse i gjeldene kommunedelplan.

Et planforslag vil bli avvist dersom administrasjonen mener det har for store negative konsekvenser i forhold til nevnte overordnede målsetning.

Dersom tiltakshaver ønsker å gå videre med planarbeidet må følgende medtas.

Følgende må medtas ved planlegging

Temakart og øvrige gjeldene juridiske dokumenter for området må gjennomgås ved planleggingen. Dokumentene kan hentes her:

https://webhotel3.gisline.no/Webplan_4206/gl_planarkiv.aspx?planid=90500

Kart som viser alle tiltak og planer i nærområdet kan ses her:

<https://kommunekart.com/?urlid=cf6adcb5-880e-4357-b6fd-f8647ac4325e>

Friluftsliv

I kommuneplanens temakart for friluftsliv er det aktuelle området omfattet av skravering for «Lokalt viktig friluftsområde». Det er i tillegg markert «Eksisterende (synlige og kartfestede) stier». Deler av markert sti omfatter dagens adkomstvei til bebyggelsen på Tonsberg.

Et planforslag må ivareta allmenhetens bruk av området og ikke virke privatiserende/reduser dagens bruk.

Kulturminner/kulturmiljø

Det kan komme krav om undersøkelser. Vi anbefaler tidlig kontakt med fylkeskonservator Ghattas v/Agder Fylkeskommune for å få oversikt over muligheter og begrensninger og evt. kostnader.

Landskapsvirkning

Plassering av bebyggelse bør fortrinnsvis skje innenfor eller tett på område avsatt til fritidsbebyggelse i overordnet plan. Dersom terrenget egner seg, kan hytter plasseres noe utenfor avsatt område. Planforslaget må inneholde 3D modellering som viser landskapspåvirkning. Bebyggelse og veger må plasseres på best mulig måte i landskapet med henblikk på eksponering fra sjø og silhuettvirkning. Bestemmelsene må inneholde gode krav til ivaretagelse av eksisterende terreng og forhindre inngrep i naturen i størst mulig grad. Det anbefales å vurdere bebyggelse på stylder som beskrevet i planinitiativet. Bestemmelsene må inneholde krav som ivaretar dette.

Vann og avløp

Krav til vann og avløp må beskrives og avklares med teknisk i Farsund kommune.

Slokkevann/adkomst

Planforslaget må redegjøre for brannsikkerhet. (slokkevann/adkomst for brannbil) se link til brannvesenets krav under.

Renovasjon

For planforslaget vil hytterrenovasjon gjelde. Det kan komme krav om å avsette/opparbeide areal for renovasjon med nedgravd/semnedgravd løsning. Varsel om oppstart skal sendes til renovasjonsselskapet for Farsund/Lyngdal.

Konsekvensutredning

Planforslaget kan komme i strid med overordnet plan og skal vurderes for konsekvensutredning på pkt 25. Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.

Med bakgrunn i tidligere bestemmelser, hva som ble sagt ved lovendringene i 2017 (Prop. 110 L (2016-2017)), og sagt i høringsnotatet ved revisjonen av forskriften i 2017, legges det til grunn at i bestemmelsen er det ment nye områder for bolig- og fritidsboliger av en viss størrelse. Departementet legger derfor til grunn at bestemmelsen i vedlegg I nr. 25 omfatter områder på 15 dekar eller mer, det vil si samme størrelseskriteriet som i 2014-forskriften (§ 2 bokstav b).

Men om planforslaget har negative virkninger for viktige natur/samfunnsverdier så kan det være en nødvendighet. Muligheter og begrensninger i forhold til fornminner/kulturlandskap/miljø må kartlegges/avklares.

Administrasjonen vurderer at planforslagets areal/volum ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Andre utredninger

Det må gjennomføres landskapsanalyse og naturmangfoldregisteringer.

Videre prosess:

Ved alle henvendelser vedrørende 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. Kunngjøring på kommunens nettside bestilles ved melding om oppstart hos webansvarlig, se kommunens varslingsliste. Avgrensning 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.

SOSI

SOSI med minimum omriss skal leveres Farsund kommune ved varsel om oppstart. Endelig SOSI skal leveres ved vedtatt plan.

Tilrettelegging for rednings og slökkemannskap

Veileder fra Brannvesenet Sør skal benyttes i all planlegging:

[https://www.brannsor.no/images/Offentlige dokumenter/Beredskap/20-05-25 Veiledning for tilrettelegging for redning- og slökkemannskaper rev 25.5.pdf](https://www.brannsor.no/images/Offentlige_dokumenter/Beredskap/20-05-25_Veiledning_for_tilrettelegging_for_redning-og_slökkemannskaper_rev_25.5.pdf)

Skredfareutredning

Ved behov for skredfareutredning skal det utfylles egenerklæringsskjema for kompetanse: <https://veileder-skredfareutredning-bratt-terreng.nve.no/kompetanse/>

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