

Detaljreguleringsplan for Farøy Brygge

Gnr 3 / bnr 23, 49, 80 mfl i Farsund kommune
PlanID: 04822

Planbeskrivelse

Dato: 16.08.2017

Revidert: 29.01.2018



INNHold

1	INNLEDNING	4
1.1	BAKGRUNN OG MÅL	4
1.2	KONSEKVENsutREDNING.....	4
2	GJELDENE PLANSTATUS	5
2.1	STATLIGE FØRINGER.....	5
2.2	KOMMUNEPLAN.....	5
2.2.1	<i>Kommuneplanens målsetting</i>	<i>5</i>
2.2.2	<i>Arealdelen av kommuneplanen.....</i>	<i>6</i>
2.3	REGULERINGSPLAN.....	6
2.3.1	<i>Utdrag av gjeldende reguleringsbestemmelser</i>	<i>6</i>
2.4	PÅGÅENDE PLANARBEID.....	7
3	BESKRIVELSE AV DAGENS SITUASJON I PLANOMRÅDET	7
3.1	PLANOMRÅDET.....	7
3.2	EKSISTERENDE BEBYGGELSE OG GRUNNEIERFORHOLD.....	7
3.2.1	<i>Eksisterende bebyggelse i planområdet.....</i>	<i>7</i>
3.2.2	<i>Villabebyggelsen i Farøyveien</i>	<i>8</i>
3.2.3	<i>Grunneierforhold.....</i>	<i>8</i>
3.3	EKSISTERENDE NATURKVALITETER – GRØNN STRUKTUR.....	8
3.3.1	<i>Farøyparken</i>	<i>8</i>
3.4	REGISTRERTE ARTER.....	9
3.5	SMÅBÅTHAVN	9
3.6	KULTURMINNER	9
3.7	BEBYGGELSESTRUKTUR OG EKSISTERENDE VIRKSOMHET.	9
3.8	SAMFERDSEL OG TRAFIKK	9
3.9	PARKERING.....	10
3.10	SOSIAL INFRASTRUKTUR	10
3.11	FORHOLD FOR BARN OG UNGE.....	10
3.12	TEKNISK INFRASTRUKTUR	10
4	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	11
4.1	PLANAVGRENSNINGEN	11
4.2	PLANENS HOVEDINNHold.....	11

4.3	AREALBRUK.....	13
4.3.1	Tabell med arealoversikt.....	13
4.4	BEBYGGELSE OG ANLEGG - HOVEDIDÉ	14
4.4.1	Næring.....	17
4.5	SAMFERDSELSANLEGG/ TRAFIKK.....	17
4.5.1	Parkering.....	19
4.6	TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	21
4.6.1	Vann og avløp.....	21
4.6.2	EL-forsyning.....	22
4.6.3	Avfallshåndtering/renovasjon.....	22
4.7	VEINAVN	22
4.8	UNIVERSELL UTFORMING OG KRAV OM TILGJENGELIG BOLIG	22
4.9	BARN OG UNGES INTERESSER.....	22
4.10	RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE.....	23
4.11	MILJØKONSEKVENSER.....	24
4.12	FORURENSING I GRUNNEN.....	24
4.13	NATURMANGFOLD	24
4.14	KULTURMINNER.....	25
4.15	FOLKEHELSE	26
4.16	LYD OG STØY	26
4.17	ANLEGGSFASEN	27
4.18	KRIMINALITETSFOREBYGGING	27
4.19	FORURENSNING, ENERGIFORBRUK OG LUKT	27
5	GJENNOMFØRING AV PLAN OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN	28
6	PLANPROSESS OG MEDVIRKNING.....	28
6.1	TIDLIGERE PLANPROSESS.	28
6.2	VARSEL OM OPPSTART	28
6.3	MØTER OG MEDVIRKNING.....	28
6.4	BEHANDLING I TEKNISK UTVALG 14.09.2017 SAK 17/113.....	29
6.5	VEDLEGG: MERKNADER TIL VARSEL OM OPPSTART	29
6.5.1	Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder, merknad datert 08.12.2016	29
6.5.2	Vest-Agder Fylkeskommune, plan- og miljøseksjonen, merknad mottatt 14.12.2016	30
6.5.3	Statens vegvesen, brev datert 22.11.16.....	31
6.5.4	Kystverket sørøst, brev av 09.12.2016.....	31
6.5.5	NVE, merknad datert 9.des. 2016.....	32
6.5.6	Direktoratet for mineralforvaltning, brev datert 24.11.2016	32
6.5.7	Listerhavnene - Havnefogden Farsund havn, e-post 24.11.2016.....	32

6.5.8	<i>Farsund kommune – Administrasjonen, brev av 12.12.2016</i>	32
6.5.9	<i>Farsund kommune, Kultur og idrett, brev av 22.11.2016</i>	33
6.5.10	<i>Kultursjefen – Farsund kommune, e-post 15.11.2016</i>	33
6.5.11	<i>Farsund kommune, teknisk drift v/ Berber Korf, e-post 13.03.2017</i>	33
6.5.12	<i>Agder Energi Nett AS, e-post av 24.11.2016</i>	34
6.5.13	<i>Farsund Byforrening. Brev / notat mottatt 14.12.2016</i>	34
6.5.14	<i>Aegir Havbruk AS, Brev av 12.12.2016</i>	34
6.5.15	<i>Fra Circle K, bensinstasjonen gnr/bnr 3/58, E-post fra Bjørn Ivar Larsen 10 og 11.11.1635</i>	
6.5.16	<i>Farøy vel, brev av 12.12.2016</i>	35
6.5.17	<i>Berit W og Tor Bjarne Pedersen Farøyveien 5, brev av 12.12.2016</i>	35
6.5.18	<i>Petter Andrup Farøyveien 13, Brev av 12.12.2016</i>	36
6.5.19	<i>Inger-Lise og Ingebrigt Masvie - Farøyveien 15, brev av 12.12.2016</i>	36
6.5.20	<i>Anne Wivian Reinertsen - Farøyveien 11, brev av 11.12.2016</i>	36
6.5.21	<i>Eiere av Farøyveien 1, Reidun og Johan Alfred Abrahamsen, brev av 09.12.2016</i>	36
6.5.22	<i>Fra eier av Farøyveien 9, Hilde Oppedal og John Vonli, merknad datert 12 des. 2016</i>	36
7	FORSLAGSSTILLERS VURDERING AV PLANFORSLAGET	37

1 INNLEDNING

1.1 Bakgrunn og mål

Reguleringsplanen fremmes av SPISS Arkitektur & Plan AS på vegne av Farøy Brygge AS, eiet 100 % av Farsund Vekst AS

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for oppføring av inntil 26 leiligheter sør vest på Farøy. Plan om utbygging med boliger er initiert av Farsund kommune, og det er inngått opsjonsavtale med Farsund Vekst AS med mål om utbygging av minst 2400 m² BRA boligflate. Dette er framtidsrettet byutvikling med sentrumsnære boliger som vil bidra til økt bosetting i Farsund by. Planen gir også økt tilgjengelighet ved at det etableres ny strandpromenade med forbindelse til turvei og Farøyparken. Eksisterende park og friluftsområde rustes opp som attraktive områder for lek og rekreasjon.

1.2 Konsekvensutredning

Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning. Ref. Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven av 01.01.2015. Detaljreguleringen inneholder ikke tiltak nevnt i forskrift om konsekvensutredning § 2 og § 3. Tiltaket faller heller ikke inn under kriteriene i § 4. Planen skal derfor ikke konsekvensutredes.

2 GJELDENE PLANSTATUS

2.1 Statlige føringer

Omreguleringen berører ikke nasjonale plandokumenter. Likevel ligger følgende nasjonale og rikspolitiske retningslinjer til grunn for planleggingen i området:

- Plan og bygningsloven
- Naturmangfoldsloven
- Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven)
- Temaveileder - Barn og unge og planlegging etter plan- og bygningsloven T-1513 2012
- Veileder til Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (støyretningslinjen), rundskriv T-1442 (2012)
- Havnivå og stormflo – Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) 2016
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Kgl. Res 26.09.2014
- Rikspolitiske retningslinjer om barn og unges interesser i planlegginga, rundskriv T-2/08 (MD)
- Rikspolitiske retningslinjer om "tilgjengelighet for alle", rundskriv T5/99 (MD)
- T-1459 "Grad av utnytting"
- St.meld. nr. 39 (200-2001): Friluftsliv. En veg til høyere livskvalitet
- St.meld. nr. 23 (2001 – 2002): Bedre miljø i byer og tettsteder
- St. meld. nr. 16 (2002-2003): Resept for et sunnere Norge
- St. meld. nr. 16 (2004-2005): Leve med kulturminner
- St. meld. nr. 20 (2006-2007): Nasjonal strategi for å utjevne sosiale forskjeller
- St. meld. nr. 26 (2006-2007): Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand
- St. meld. nr. 34 (2006-2007): Norsk klimapolitikk
- St. meld. nr. 22 (2007-2008): Samfunnssikkerhet, samvirke og samordning

2.2 Kommuneplan

2.2.1 Kommuneplanens målsetting

Målsettingen i kommuneplanen er definert som følger (Kommuneplanens samfunnsdel):

Det overordnede målet for hele kommunens virksomhet er en utvikling som fremmer økt livskvalitet for kommunens innbyggere ved at innbyggerne opplever at kommunen er et godt sted å vokse opp, virke og eldes.

Følgende temaer, eller hovedområder, er vurdert som særlig viktige i et langsiktig perspektiv:

- *Befolkning og levekår*
- *Kommunens plass i regionen*
- *Næringsutvikling*
- *Miljøutvikling*
- *Kommunens organisasjon*

Utvikling av Farøy Brygge følger opp kommuneplanens målsetting. Farøy Brygge inneholder inntil 28 sentrumsnære boliger med høyverdig kvalitet både funksjonelt og estetisk. Universell utforming av

utearealer og boliger med tilgjengelig bokvalitet, gir et unikt botilbud midt i Farsund by som er framtidsrettet, miljøvennlig og tilpasset så vel barnefamilier som eldre.

- Attraktive boliger i sentrum, tilpasset både som familieboliger og for andre grupper, bidrar til styrking av levekårene for befolkningen i Farsund.
- Attraktive boliger i sentrum vil styrke Farsund som bostedskommune i Listerregionen.
- Moderne boliger som lavenergihus med lavt klimagassavtrykk, er en miljømessig satsning.
- Attraktive boliger er et konkurransefortrinn og et bidrag for å tiltrekke seg resurspersoner og mennesker med kompetanse, som igjen kan bidra til utvikling og knoppskyting i næringslivet, kulturlivet og i lokalsamfunnet for øvrig.
- Tilrettelegging for allmenn ferdsel og strandpromenade er et tilskudd til trivsel og folkehelse.
- Strandpromenade gir økt tilgang til sjøen og til opplevelsen av Farsund som havneby.
- Opprusting av Farøyparken gir økt tilgang til naturområder i sentrum, med utsikt til innseilingen og fjorden og nær kontakt til strandsonen og sjøen.
- Farsund by styrkes med hensyn til å løfte Farsund som sjønær opplevelsesby.

2.2.2 Arealdelen av kommuneplanen

Kommunedelplan for Farsund by definerer planlagt byggeområde som sentrumsområde. Kommunedelplan viser til reguleringsplan for definert arealbruk.

2.3 Reguleringsplan

Reguleringsplan for Farsund by, vedtatt 20.06.1995 er gjeldende plan. I ny plan vil område F4 endres fra næringsformål til bolig. Andre områder i gjeldende plan som inngår i omreguleringen er havneområde, trafikkområde, naust, gangvei og park. Nytt planforslag vil erstatt gjeldende plan for aktuelle deler av Farøy

Planavgrensning i varsel om oppstart innbefattet også deler av reguleringsplan for Farøy bro vedtatt i 2003. Bensinstasjonen, avkjørsel til FV43 og eksisterende småbåthavn var tatt med. Underveis i planprosessen er det avklart at trafikk fra Farøyveien vil avta fra dagens nivå som følge av omregulering til boliger på Farøy Brygge. Kryssløsning med FV-43 opprettholdes da trafikkmengde i krysset avtar med planendringen. Planområdet for ny plan innskrenkes og tilsluttes vedtatt plan fra 2003.



2.3.1 Utdrag av gjeldende reguleringsbestemmelser

I planbestemmelsene til reguleringsplan for Farsund by framgår krav til parkeringsdekning som følger:

- Parkeringsdekning skal for næring være 1 P-plass / 50 M2 BRA Ref. § 2 pkt 5.1
- Parkeringsdekning for konsentrert småhusbebyggelse skal i henhold til samme plan være 1,5 P-plass/boligenhet.

Grad av utnytting:

- Grad av utnytting for område F4 er 200 % TU og 2 etasjer.

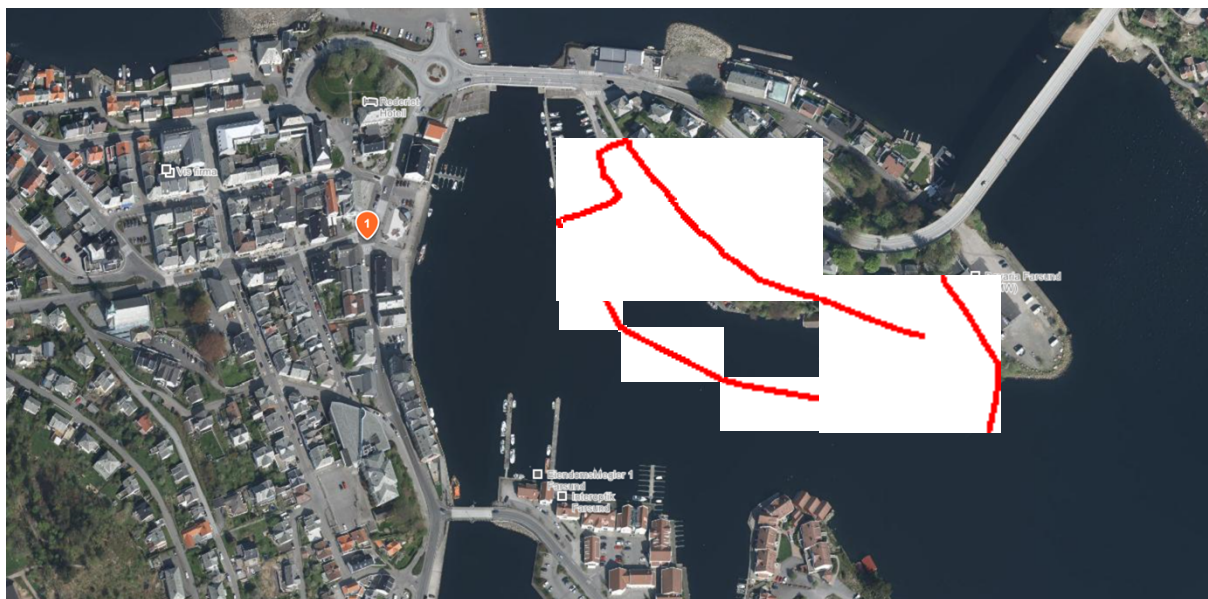
2.4 Pågående planarbeid

Det er ikke andre planer under arbeid i området.

3 BESKRIVELSE AV DAGENS SITUASJON I PLANOMRÅDET

3.1 Planområdet

Området ligger sørvest på Farøy, sentralt i Farsund by og er en viktig del av indre havnebasseng. Farøy er godt synlig og et fondmotiv fra sentrale gater i byen og fra Nedre Torv.



Flyfoto av Farsund med planområdet tegnet inn.

3.2 Eksisterende bebyggelse og grunneierforhold.

3.2.1 Eksisterende bebyggelse i planområdet

Eksisterende bebyggelse består av næringsbygg for lettindustri (fiskemottak), lager og kontor samt en langstrakt trebygning i en etasje som er ombygd fra lager til butikk. Tidligere fiskemottaket er betongbygg i to etasjer med småindustri / lagerfunksjoner i 1. etasje og kontorer i 2. etasje.

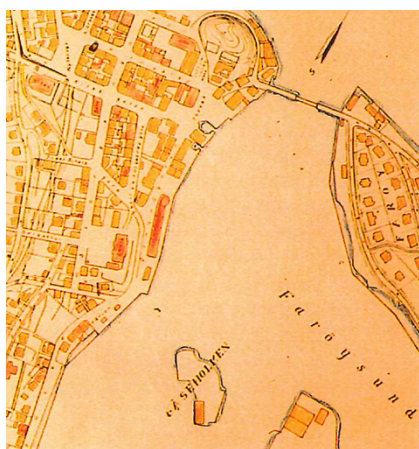
Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet er ikke verneverdig eller bevaringsverdig. Det er fra flere hold gitt uttrykk for at det gamle fiskemottaket og øvrig bebyggelse ved kaia er skjemmende for bybildet og bør erstattes med ny bebyggelse med høyverdig bygningsmessig og arkitektonisk kvalitet.



3.2.2 Villabebyggelsen i Farøyveien

Bakenforliggende villabebyggelse i Farøyveien er omtalt som bevaringsverdig. Farsund kommune kjøpte Farøy i 1929. Villabebyggelsen i Farøyveien er oppført fra slutten av 1920 tallet og utover på 1930 tallet. Bebyggelsen er oppført etter byplan inspirert av hagebyprinsippet og utgjør et karakteristisk trekk i Farsunds bybilde. Bebyggelsen er ikke fredet og har heller ikke vernestatus i gjeldende plan, men vurderes som verdifull i forhold til sin egenart.

Bebyggelsen på oversiden av Farøyveien inngår ikke i omreguleringen, men forslag til ny plan skal likevel ta hensyn til bakenforliggende bebyggelse.



Utsnitt av reguleringsplan for Farsund 1939

Sent på høsten 1939 var Sverre Pedersen, professor i byplanlegging, i Farsund. Han drev terrengstudier på Varbakk med tanke på utarbeiding av ny reguleringsplan. Han gav god attest både til de som hadde planlagt og gjenreist selve bykjernen etter brannen og til de som hadde utformet de nye villastrøkene med sine store hager. «Kom ikke og si annet enn at Farsund er en overmåte vakker og velstelt by!» sa Pedersen til *Vest-Agder*. «Det som ikke minst gir det storartede helhetsinntrykk er Varbakskrånningen og den ypperlige måten terrenget her er utnyttet på. Første gang jeg kjørte over Nordsundbroen og så byen og Varbak reise seg for øyet - jeg glemmer det aldri! Prikken over i'en er Farøy som fullstendig gjør harmonien og avbalanserer hele billedet.»⁷⁰

Utdrag fra Farsund bys historie, Olav Arild Abrahamsen

3.2.3 Grunneierforhold

Eiendommene innenfor planområdet er i dag eiet av kommunen. Det foreligger avtale mellom Farsund kommune og Farsund Vekst AS om kjøp av bebygde eiendommer med tilhørende grunn og uteareal mm.

3.3 Eksisterende naturkvaliteter – grønn struktur.

Søndre del av planområdet er park / friområde. Nordre del er fullt bebyggt og uten innslag av grønt, annet enn en smal stripe mellom Farøyveien og veien til båthavn/fiskemottak. Området grenser til sjøen. Strandlinjen består av stein og fjell, med frodig vegetasjon tett ned til vannet. Farøyparken har til dels storvokst løvtreskog, og det er flere frittstående trær langs veien som markante grønt elementer. Det er til dels sterk strøm i Farøysundet og området er ikke brukt som badeplass i dag.

3.3.1 Farøyparken

Planområdet strekker seg mot sørøst og inkluderer Farøyparken. Farøyparken er delvis parkmessig opparbeidet, men preges ellers av naturlandskap med svaberg og knauser samt storvokste trær. Grønnstruktur i parken glir sammen med private hager rundt villabebyggelsen, og Farøy framstår som en "grønn øy". Det er en mindre lekeplass samt noen bord og benker i parken.

I sørøst grenser planen inn til området kalt "Rotterdam", og som i dag benyttes til bobilcamp. Eksisterende gangvei rustes opp og tilrettelegges med universell utforming. Gangveien knytter

Farøyveien og Farøyparken sammen med "Rotterdam" og gangforbindelse videre til Ferjeveien. Det blir med dette tilrettelagt gangforbindelse med universell utforming rundt hele Farøy.

3.4 Registrerte arter

Det er registrert to arter av nasjonal forvaltningsinteresse i Farøyparken. Begge er fremmede arter og angitt som uønsket.

- Blåhegg (er påvist mellom knauser nede ved sjøen)
- Hagelerkespore (påvist på Farøy)

Forhold knyttet til håndtering av disse artene tas inn i skjøtsel- og landskapsplan for opprusting av parken.

3.5 Småbåthavn

Eksisterende småbåthavn like sør for Farøybroa inngår ikke i planen annet enn med forlengelse av brygge langs Farøyveien. Brygge i gjeldende plan for Farøy bro forlenges i ny plan med samme bredd. For øvrig planlegges ingen endring for eksisterende småbåthavn.

3.6 Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner på land. Bebyggelsen innenfor planområdet er ikke bevaringsverdig. Av nyere tids kulturminner er en bunkers fra 2. verdenskrig og kanonstilling/forsvarsverk i Farøyparken.

Kulturminner under vann. Det er utført marin arkeologisk undersøkelse for del av havbunnen som vil bli berørt av utbyggingen. Det konkluderes med at det ikke er påvist funn som er fredet eller på annen måte bevaringsverdige på sjøbunnen.

3.7 Bebyggelsesstruktur og eksisterende virksomhet.

Planområdet ligger langs sjøen sydvest på Farøy. Området inngår i kommunens sentrumsområde (avsatt til sentrumsformål i kommunedelplanen). I gjeldende regulering fra 1995 er området avsatt til næring. Forutsetningene for næring er endret. Fiskemottaket har opphørt og deler av bebyggelsen står i dag ubrukt. Marin Elektro disponerer 1. etasje med forretning, verksted og båtutsalg. Virksomheten har besluttet flytting. Eksisterende beliggenhet er lite egnet ut fra trafikale forhold, bl.a. transport av båter på henger m. a. Trafikk til og fra butikken er størst om sommeren. Daglig leder anslår mer enn 200 kundebesøk på gode dager i høysesongen, hvorav en vesentlig del kommer med bil.

3.8 Samferdsel og trafikk

Farøyveien er eksisterende blindvei som betjener 8-9 boliger samt bygninger som skal rives. Bredden er ca. 4 meter, men varierer. Bak tidligere fiskemottak og inn til steinmur er bredden 9 meter og disponeres til kjørevei og parkering. Avfallsbeholdere tilhørende boligene, er plassert langs veien inn mot støttemurer. Trapper fra bebyggelsen på oversiden går direkte ut i veien.

Farøyveien forutsettes revet og det anlegges ny vei på betongdekke over nedgravd parkeringsanlegg. Ny vei opparbeides med oversiktlig og trafikksikker løsning med streng fartsbegrensning.

Planområdet har god beliggenhet i forhold til kollektivtransport. Det er hovedstopp for buss ved Amfi-Senteret på Nordkapp.

3.9 Parkering

Parkering er i dag med langsgående kantparkering i nedre vei og som skråparkering i Farøyveien. Det er anslagsvis 6-7 parkeringsplasser langs Farøyveien, nedre del, "Bryggeveien", og ca. 20 plasser på øvre nivå i Farøyveien.

3.10 Sosial infrastruktur

Planområdets sentrale beliggenhet gjør at det offentlige og private servicetilbudet kan betegnes som svært godt. Farsund by har en rekke service- og aktivitetstilbud som ligger i gang- og sykkelavstand fra planområdet. Offentlige tjenestetilbud, sosial- og helsetilbud samt kommunens ulike kulturtilbud er lokalisert i eller nært Farsund sentrum.

Planområdet er sentralt beliggende i forhold til barnehage og skoletilbud. Nærmeste barnehage er Brøvigs Minde ca. 0,9 km. Avstanden til Farsund barne- og ungdomsskole er også ca 0,9 km. Til Farsund omsorgssenter og til kommunal barnehage på Sunde er avstanden ca. 2,2 km.

Eilert Sundt Videregående skole, med ballhall og bibliotek, ligger i Farsund sentrum ca. 500 meter unna, og kommunens flerbrukshus, Ekko, ligger på Sundeveien ca. 700 meter fra Farøy.

Skoleveien går på fortau langs trafikkerte gater over Farøy bro, videre over Torvet og opp Kirkegaten. Skoleveien ansees som tilfredsstillende trafikksikkerhetsmessig.

3.11 Forhold for barn og unge

Farøyparken er et fint område for rekreasjon og lek. Det er opparbeidet en mindre lekeplass i parken med sandkasse, huske mm. Opprusting og tilrettelegging i parken med lekeplass og aktivitetsområde for litt større barn vil øke bruksverdien for barn og unge betydelig.

Av øvrige tilbud er Farsund sentrum nært i forhold til planområdet, og har flere aktivitetstilbud for barn og unge.

3.12 Teknisk infrastruktur

AE Nett har trafo like nord for planlagt bebyggelse. Det er flere kabler i grunnen tilknyttet trafo. Trafo betjener eksisterende bygg som skal rives og det antas at trafo vil dekke behov for strøm også til planlagt utbygging.

Det er godt utbygd ledningsnett for VA i området, men ledninger i Farøyveien er gamle og bør skiftes. Planlagt utbygging grenser inntil kommunal pumpestasjon i nord. VA-nettet betjener eksisterende virksomhet som skal rives og pumpestasjon forventes å ha tilstrekkelig kapasitet også i forhold til ny bebyggelse. Det foreligger kart som viser hvilke offentlige VA-anlegg som ligger i bakken. Det antas at vannforsyningen er tilstrekkelig til å dekke eventuell boligsprinkling. Behov for eventuell sprinkling, og om det er behov for å utbedre dagens vannforsyning, avklares i forbindelse med rammesøknad.

4 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

4.1 Planavgrensningen

Planområdet som inngår er noe innskrenket i forhold til området det er varslet oppstart for. Reduksjon av planområdet er vurdert i forhold til gjeldende reguleringsmessig status for tilgrensende områder og behov for omregulering av disse.

Det er innhentet rapport fra Vianova AS for beregnet trafikkmengden i Farøyveien til kryss med FV 43. Rapporten konkluderer med at trafikkmengden reduseres i forhold til dagens bruk. Trafikkmengden på RV 43 er moderat endret siden vedtatt plan.

Det konkluderes med at kryssløsning i gjeldende plan for Farøy Bro og FV 43 er tilfredsstillende og at planlagt utbygging på Farøy brygge ikke medfører behov for endret kryssløsning. Mot nord avgrenses derfor planområdet til gjeldende reguleringsplan for Farøy bro / FV-43. Gjeldende planen er utarbeidet av Statens vegvesen og vedtatt i 2003.

Denne planen regulerer også store deler av eksisterende småbåthavn like sør for Farøy bro. Småbåthavnen inngår heller ikke i planendringen da det ikke er endring av betydning for havnen eller for området på land. Parkeringsplasser langs Farøyveien, "nedre vei", opprettholdes. Avgrensning av planområdet begrunnes således:

- *Reguleringsplaner skal primært løse problemstillinger som er innen planområdet eller har direkte relevans eller påvirkning for løsninger i planområdet*
- *Uavklarte problemstillinger uten direkte relevans for planens hovedinnhold og utforming, kan medføre uheldige fremdriftsmessige konsekvenser for plansaken.*

Eier av bensinstasjonen og eiere av Farøyveien 1 har gitt skriftlig tilbakemelding om at det ikke er ønske eller behov for endring av arealbruken knyttet til deres eiendommer. Dette understreker at det ikke er behov for omregulering av noen del av gjeldende plan for Farøy Bro.

På nordsiden av Farøyveien følger reguleringsgrensen støttemurer, trapper og garasjer slik at hele veigrunnen inngår i planen. Farøyparken inngår i planen, og her går plangrense i eiendomsgrensen i øst mot gnr / bnr 3/57 (Bavariabygget /bilverksted) og gnr / bnr 3/65 og videre sørover i grensen mot bobilcampingen på "Rotterdam" og ut i sjø.

Planområdet inkluderer strandlinjen og sjøområdet utenfor landområdene som omreguleres. Planområdet i sjø grenser i nord inntil eksisterende småbåthavn ved Farøy bro. Fri ferdsel og innseiling til småbåthavna er hensyntatt ved foreliggende planforslag. Planområdet i sjø er regulert for fri ferdsel, til bruk som småbåthavn og offentlig havn.

4.2 Planens hovedinnhold

Hensikten med planforslaget er å legge til rette med ny bebyggelse til erstatning for eksisterende fiskemottak og øvrige bebyggelse langs sjøen sørvest på Farøy. Farøy Brygge planlegges oppført med inntil 26 leiligheter og har en attraktiv beliggenhet sentralt i Farsund. Bebyggelsen oppføres som konsentrert småhusbebyggelse med inntil 3 etasjer.

Utvikling av Farøy Brygge ble iverksatt etter initiativ fra Farsund kommune og er en videreføring av planprosessen Havnevesenet startet i 2011 og som stoppet opp høsten 2013. Avtale med Farsund

kommune tar utgangspunkt i en utnyttelse på minst 2400 m2 bruksareal (BRA). Foreliggende skisseforslag rommer ca. 3400 m2 BRA.



Farøy Brygge sett fra "Dampskipsbrygga" v/ Strandgaten 1

Viktige elementer i planen har vært å belyse planområdet i forhold til sentrumsområdet i Farsund, herunder vurdere utforming og arkitektur på ny bebyggelse i forholdet til bakenforliggende bebyggelse, samt avklare viktige spørsmål knyttet til trafikk og parkering. Farøyparken inngår også som viktig del av planen.

I planen defineres krav til høydeplassering av bebyggelsen i forhold til **havnivåstigning**. Laveste gulvnivå legges på kote 1,9 meter. Det vises til temaveileder for havnivåstigning og stormflo, utgitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap - 2016, vedlegg 2, tabell 10. Det vises også til tabell fra kartverket, hvor anbefalt nivå for planlegging av tiltak i sikkerhetsklasse 2 (TEK 10), 200 års returnivå, er 180 cm over NN2000. Nivået er senket i forhold til tidligere forslag som følge av endret krav og korrigert referanseverdi i angitt tabell. Det legges inn 10 cm margin med hensyn til eventuell bølgepåkjenning m.a.

Utsnitt fra: <https://www.kartverket.no/sehavniva/sehavniva-lokasjonside/?cityid=648&city=Farsund>
Farsund (Vest-Agder) ★ Legg til mine steder

Basert på beregnet tidevann fra Tregde med tidsforskjell 0 min og høydekorreksjonsfaktor 0.64, og værbidrag fra Tregde vannstandsmåler

Vannstand Vannstandsnivå **Havnivåendring** Landheving Historiske data

Framskrivinger for fremtidig havnivå

Tall som presenteres her er basert på rapporten "Sea Level Change for Norway- Past and Present Observations and Projections to 2100", bestilt av Miljødirektoratet. Rapporten inneholder de offisielle tallene, og verdiene er korrigert for landheving.

Tallene gjelder for Farsund kommune. I modellene har man tatt utgangspunkt i Farsund.

LAST NED

PDF

API

Bruk av framskrivinger av havnivå for planleggingsformål

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) publiserte i 2016 en veileder for hvordan man skal ta hensyn til framtidig havnivåendring og stormflo i kommunal planlegging, "Havnivåstigning og stormflo - samfunnssikkerhet i kommunal planlegging". Tallene publisert i denne veilederen er presentert i tabellen under.

Anbefalte tall fra DSB	Høyder over NN2000
1000-års returnivå for stormflo (sikkerhetsklasse 3 i TEK10) med klimapåslag (ref. DSB)	192 cm
200-års returnivå for stormflo (sikkerhetsklasse 2 i TEK10) med klimapåslag (ref. DSB)	180 cm
20-års returnivå for stormflo (sikkerhetsklasse 1 i TEK10) med klimapåslag (ref. DSB)	162 cm

DSB anbefaler at tallene oppgitt må rundes av til nærmeste 10 cm før bruk. I vannstandsnivå-fanen kan man også få disse tallene gitt til et annet referansenivå enn NN2000. For fremtidig havnivå har man brukt framskrivingens øvre del (95-persentilen) for RCP8.5 (se under), og for perioden 2081-2100 relativt til 1986-2005.

4.3 Arealbruk

Planområdets størrelse totalt - inkludert områder i sjøen:	24 250 m ²
Areal på land;	10 377 m ²
Areal i sjøen:	13 873 m ²

Antall boenheter: Inntil 26 boenheter. Leilighetene varierer i størrelse fra ca. 60 m² til ca. 200 m².
 Uteareal pr boenhet: konsentrert småhusbebyggelse minimum 15 m²/enhet.

Grad av utnyttelse defineres som bebygd areal og med angitt høydebegrensninger. BYA settes til 70 % BYA, tilsvarende 1945 m² samlet bebygd areal for felt BKS1, BKS2 og BKS3. Grad av utnyttelse kan fordeles slik at et felt kan ha høyere utnyttelse enn 70 % BYA mens et annet får tilsvarende mindre. Åpent overbygd areal av terrasser, balkonger skal ikke regnes med i grad av utnyttelse. Carport/garasje i anlegg under Farøyveien er eget formål og inngår heller ikke ved beregning av grad av utnyttelse.

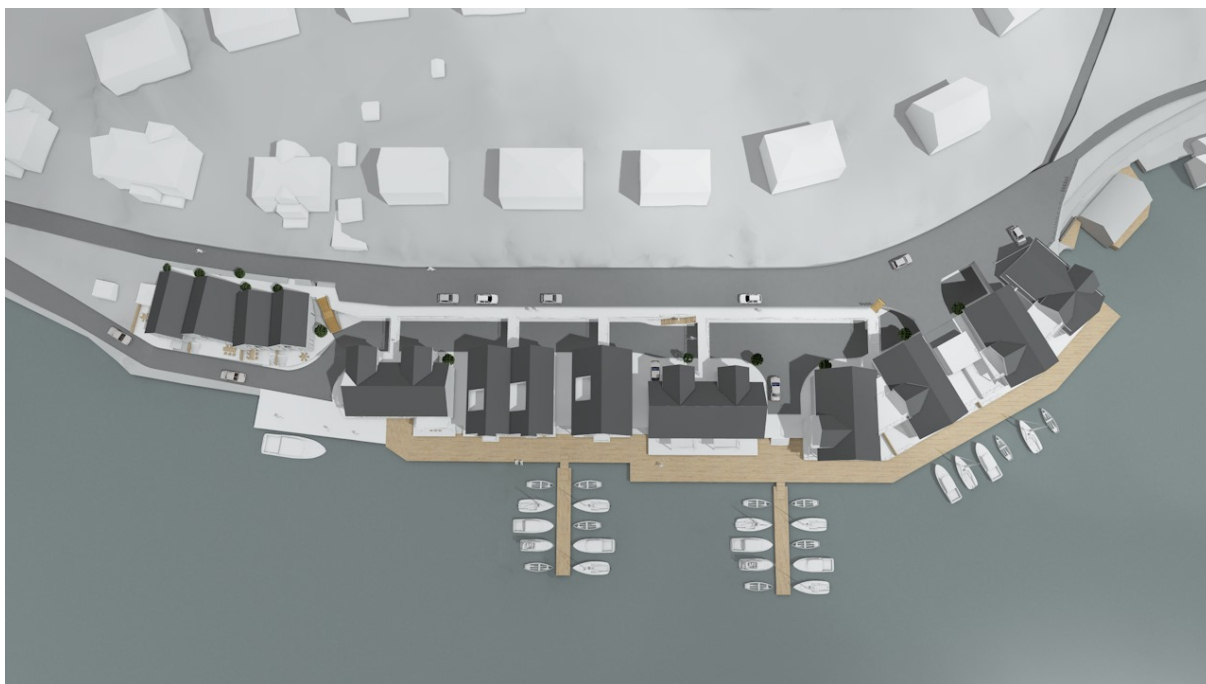
4.3.1 Tabell med arealoversikt

Felt	Beskrivelse	SOSI	Areal	Sum
BKS1	Bolig, Konsentrert småhusbebyggelse	1112	469,639	
BKS2	Bolig, Konsentrert småhusbebyggelse	1112	1205,105	
BKS3	Bolig, Konsentrert småhusbebyggelse	1112	1103,085	2777,829
BE	Energianlegg	1510	64,901	64,901
BVA	Vann- og avløpsanlegg	1540	46,217	46,217
BSB1	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	1587	1536,048	
BSB2	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	1587	705,441	2241,489
BBS	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	1588	419,190	419,190
BUN1	Naust	1589	95,385	
BUN2	Naust	1589	123,452	218,837
SKV1	Kjørevei	2011	388,696	
SKV2	Kjørevei	2011	983,866	1372,562
SGT1	Gatetun	2014	749,109	
SGT2	Gatetun	2014	55,129	804,238
SGG1	Gangveg/gangareal/gågate	2016	141,183	
SGG2	Gangveg/gangareal/gågate	2016	16,657	
SGG3	Gangveg/gangareal/gågate	2016	228,928	386,768
SVT1	Annen veigrunn	2018	111,452	
SVT2	Annen veigrunn	2018	32,747	144,199
SK1	Kai	2041	126,292	
SK2	Kai	2041	224,652	
SK3	Kai	2041	480,939	
SK4	Kai	2041	221,802	1053,685
SPA1	Parkering	2080	44,652	
SPA2	Parkering	2080	135,953	
SPA3	Parkering	2080	86,888	
SPA4	Parkering	2080	148,171	415,664
GT	Tuvei	3031	325,352	325,352
GAA1	Kombinerte grønnstrukturformål	3900	2048,552	
GAA2	Kombinerte grønnstrukturformål	3900	718,209	2766,761
VFE	Ferdsel	6100	11013,168	11013,168
VHS	Havneområde	6220	199,270	199,270
Sum totalt				24250,130

4.4 Bebyggelse og anlegg - Hovedidé

Hovedideen består i å trekke ny bebyggelse fram og utover mot sjøen i forhold til Farøyveien. Dette gir mulighet for adkomst og parkering bak bebyggelsen, samtidig som det gir lys og luft også til baksiden av planlagte leiligheter. Farøyveien graves ut og det etableres parkeringsanlegg under veien.

Ved å legge adkomst og parkering på baksiden av bebyggelsen blir sjøsiden fri for biltrafikk. Strandlinjen langs bebyggelsen reserveres for gangtrafikk, og det etableres en offentlig strandpromenade åpen for allmenn ferdsel langs sjøen.



Farøy Brygge – situasjonsplan (Øvre nivå – Farøyveien)

Bebyggelsen er oppdelt i frittstående bygg, hovedsakelig med 2 - 4 leiligheter i hver. Alle bygg er med saltak og varieres ved delvis å vende langsiden mot sjøen og delvis gavlvegg. Bebyggelsen varierer i høyde, og er med to fulle etasjer pluss loft. Materialbruk, detaljering, vindusutforming mm skal være med lesbarhet i forhold til samtiden, men Farøy Brygge skal også framstå med identitet og egenart som gir et helhetlig arkitektonisk uttrykk.

Alternativ utforming

Utforming med flate tak og et modernistisk uttrykk er også vurdert. Men utforming av bebyggelsen med mer tradisjonelle hovedformer ansees, etter en helhetlig vurdering, som et bedre byplanmessig grep som passer inn i forhold til omgivelsene og eksisterende bebyggelse.

Vurdering:

Det har vært dialog med fylkeskonservatoren underveis i prosjektet. Fylkeskonservatoren har gitt uttrykk for at bebyggelsen bør strammes opp og gjøres mer ensartet, blant annet ved at alle byggene

henvender seg med gavlveggen mot sjøen. Løsning med flate tak har vært diskutert, men dette er likevel ikke en anbefalt løsning.

Underveis i planprosessen er det kommet innspill til bygningsstruktur ma fra flere hold. Vi registrer at det er ulike oppfatninger av hva som er god utforming, god tilpasning og hvordan ny bebyggelse kan styrke Farsund bys særpreg og identitet.

Forslagstiller er av den oppfatning at en viss grad av variasjon er berikende, både for det arkitektoniske uttrykket og for å skape variasjon av bygningstyper, uterom og opplevelse. Prinsippet om vekslende gavlmotiv og langfasade mot sjøen opprettholdes.

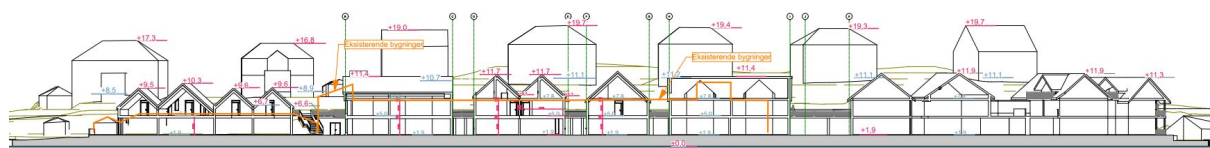
Planområdet har svært god beliggenhet med hensyn til solforhold. Bebyggelsen organiseres med gode uterom og møteplasser og med uteoppholdsareal som innbyr til sosialt samvær og interaksjon beboerne imellom. Dette er kvaliteter som også besøkende og allmennheten vil ta del i ved at området blir allment tilgjengelig, som et attraktivt tur og rekreasjonsområde. Boligene planlegges for varierte beboergrupper.

Farøy brygge utvikles som et nyskapende bygningsmiljø tilpasset framtidens krav til energieffektivitet og miljø. Orienteringen mot sørvest er optimal med hensyn til solinnstråling, og energiløsninger med hensyn til beliggenhet og nærhet til sjøen vurderes videre i prosjektet.

Utnyttelsen er moderat i forhold til nasjonale retningslinjer om høyere utnyttelse i sentrumsnære områder (Ref. kgl.res.2014). Kommunen har signalisert utnyttelse på minst 2400 m² BRA i intensjonsavtalen for Farøy Brygge. I foreliggende forslag er måleverdig areal på loft redusert som følge av at mønehøyder og gesimshøyder er senket. Ett hus (2 leiligheter) innenfor BKS2 er fjernet. BKS3 utvides med utfylling i sjøen. Snuhammer i enden av Farøyveien legges inn mellom bebyggelsen i BKS3 og underliggende volum utnyttes til beboelse. Samlet bruksareal er beregnet til 3450 m² BRA. Forslaget tar hensynet til lokale forhold og stedets egenart på en god måte, også hensynet til bebyggelsen på oversiden av Farøyveien.

Det er lagt begrensninger for høyden på byggene, og siktlinjer er innarbeidet i prosjektet. Innspill til høydebegrensning fra kommunen er fulgt. (Ref. figur under. pkt 6.4.10) Eksisterende bebyggelse vil fra bysiden være synlig med minst en etasje over ny bebyggelse.

Høyder er ytterligere redusert i forhold til planforslaget som ble fremmet for førstegangs behandling i teknisk utvalg 14.09.2017. Reduksjon av mønehøyde og gesimshøyde er 0,5 meter for BKS1, 0,8 meter for BKS2 og 1,0 meter for BKS3.



Langsnitt av Farøy Brygge og bebyggelsen bak.

Bebyggelsen henvender seg til sjøen og havnebassenget. Tomten er smal og langstrakt. Bebyggelsen heves til kote 1,9 for å ivareta hensyn til framtidig havnivåstiging. Adkomst til

leiligheter i 2. etasje skjer via gangbroer og gangvei med tilknytning til Farøyveien. Leilighetene i 2. etasje får med dette universell adkomst fram til inngangsdør. Det er ikke krav til universell adkomst til 2. etasje (ref. TEK17 kapittel 12), men det er ønske om at flest mulig av leilighetene utformes som tilgjengelig boenhet med universell adkomst. Uten gangbro vil alternativ adkomst til leiligheter i 2. etasje være via trapp.

Bebyggelsen er utformet med fri fasade på 3 sider for de fleste leilighetene. Det er begrenset mulighet til åpninger i fasader som står mot hverandre. Dog vil løsningen medføre gjennomlys for leilighetene, og dette er et godt utgangspunkt for fleksible og rasjonelle planløsninger.

Alle leilighetene utformes med gode uteplasser skjermet for støy og med sol. For leiligheter i første etasje legges uteplasser med trinnfri utgang fra stue / oppholdsrom. I forhold til brygge/ strandpromenade blir det nivåforskjell på ca. 0,9 meter. Nivåforskjellen bidrar til naturlig skille mellom privat og offentlig sone. Rekkverk skal utformes som integrert del av strandpromenade og bolig.

Leilighetene i 2. etasje får uteplass inntrukket i takflaten med tilgang fra loftsetasjen. I tillegg blir det veranda eller fransk balkongløsning i 2. etasje.

Bebyggelsen oppføres i 2-3 etasjer. Bygningene skal ha saltak. Høydebestemmelsene skal sikre at bebyggelsen rundt planområdet ikke får redusert sine solforhold vesentlig.

Det er utført en sol-skyggeanalyse som illustrerer hvordan solforholdene er på forskjellige tidspunkt på dagen og året. Videre viser snitt og oppriss forholdet til nabobebyggelsen, og perspektivskisser viser hvordan volumene fremstår i forhold til nåværende bygningsstruktur i området.



Farøy Brygge med strandpromenade og småbåthavn.

Det kan anlegges flytebrygger i tilknytning til strandpromenaden. Båtplasser er beregnet for beboerne i Farøy Brygge

4.4.1 Næring.

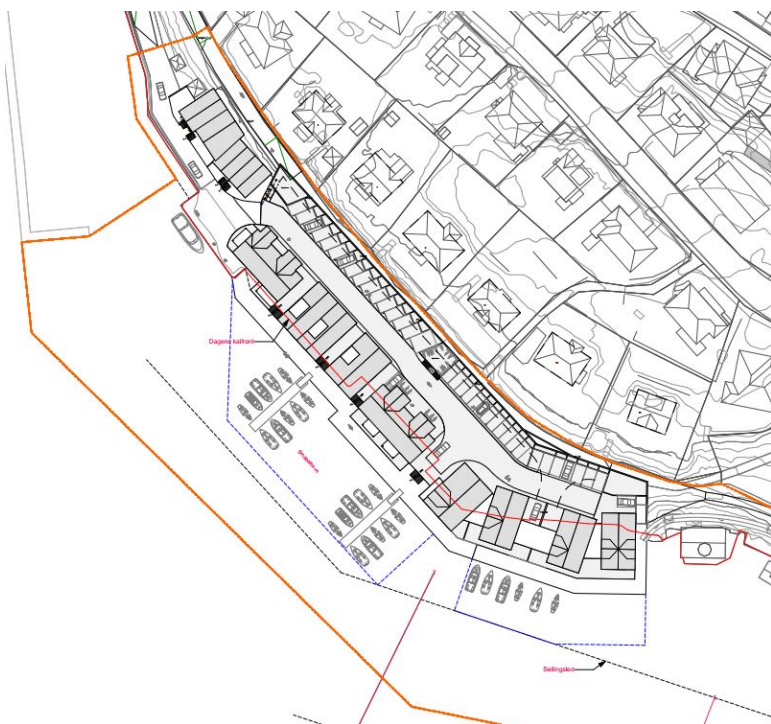
Det har kommet innspill om etablering av næring i tilknytning til boliger. Sentral beliggenhet, gode sol og utsiktsforhold og nærhet til sjøen, gjør området attraktivt også for næring. Restaurant / servering har vært vurdert, men også andre virksomheter som utsalg mm. Servering er sesongbasert og det er store utfordringer med å etablere et bærekraftig tilbud på årsbasis. I sentrum av Farsund er det mange ledige lokaler som vitner om at det er krevende å finne virksomheter som er livskraftige i denne størrelsen.

Det konkluderes med at næring ikke er ønskelig. Sentrum bør prioriteres med hensyn til etablering av næring, og det bør ikke etableres konkurrerende virksomhet i forhold til etablerte næringer i sentrum. Konflikt mellom næring og boliger må unngås. Dette legger begrensninger på type og omfang av næring og på åpningstid utover kvelden. Støy fra serveringssteder kan lett komme i konflikt med boligformål. Næring generer mer trafikk, i tillegg til at varelevering og parkering blir utfordrende å løse.

4.5 Samferdselsanlegg/ trafikk

Farøyveien, nedre vei, også kalt "Bryggeveien", opprettholdes med eksisterende horisontalprofil fram til kai for redningsskøyta. Videre sørover svinger veien inn bak ny bebyggelse og legges opp på nivå ca. 1,8 (Havnivåstinging)

Gatetun: Vei bak ny bebyggelse foreslås regulert som gatetun. Det medfører fartsbegrensning på inntil 15 km/t. Gatetun opparbeides med belegningsstein. Snuhammer dimensjoneres for liten lastebil. Fri høyde under gangbroer til leiligheter i 2. etasje tilstrebes med 2,7 meter, men kan reduseres ned til 2,5 meter. Atkomst til garasjer/carporter under Farøyveien blir via gatetunet. Det blir 2 trapper fra gatetunet og opp til øvre Farøyveien. Gatetunet er felles for BKS1-3.

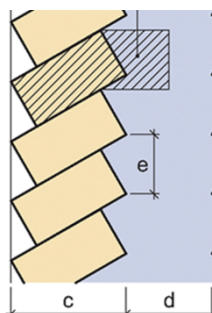


Gatetun skiltes med trafikkskiltene 540 og 542. Ifølge skiltnormalene (Statens vegvesen, håndbok 050, 2009) kan gatetunskilt bare settes opp dersom området ikke har gjennomgangstrafikk

- ingen bolig innenfor gatetunet har mer enn 300 meter å kjøre langs den mest hensiktsmessige veg ut av sonen
- oppdelingen i kjørebane og fortau er fjernet
- fartsdempende tiltak er innført (alle kjøretøy som har tillatelse til å ferdes i området må kunne passere fartshindrene)
- parkeringsplasser for biler er spesielt merket
- inn- og utkjøring av området skjer ved kryssing av kantstein

Kilde: Trafikksikkerhetshåndboken TØI

Parkering / gatetun "nedre nivå"



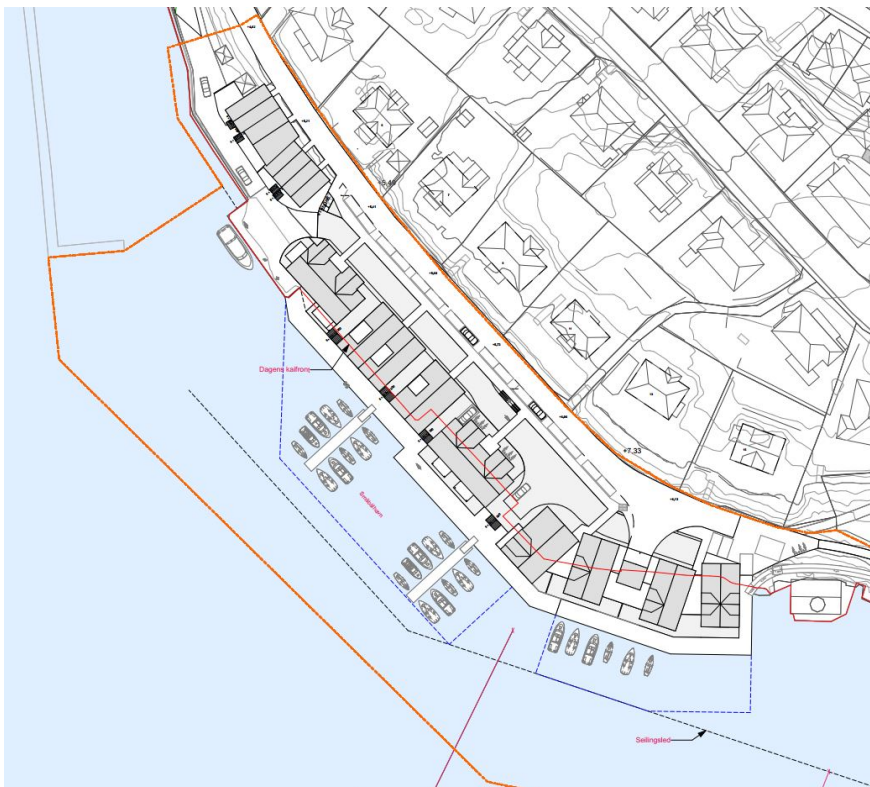
a °	c m	d m
45	5,30	4,10
60	5,60	4,15
70	5,55	4,25
80	5,35	5,00
90	5,00	6,30

Veiledende dimensjonering for skråparkering.

Farøyveien, øvre vei, rives og erstattes med ny vei anlagt på betongdekke over parkeringsanlegg. Bredde til kjørebane og veiskulder er 5 meter + parkering. Parkering organiseres som langsgående kantparkering med 16 plasser. Parallelt, på utside av parkering og vei anlegges gangvei, nedsenket til samme nivå som 2. etasje i bebyggelsen. (Dette for å tilrettelegge for universell adkomst til leiligheter i 2. etasje som følge av at nivåforskjellen til Farøyveien økes når bebyggelsen senkes. Inn mot støttemurer / eiendomsgrense mot nordøst avsettes plass til veiskulder. Denne utformes som buffer/ sikkerhetssone for friskt fra trappeoppganger og med mulighet for plassering av renovasjonsbeholder mm. Kjørebredde og parkering er i henhold til planleggingsblad 312.130 fra Byggforsk Sintef. Skråparkering tilpasses med 60 eller 70 grader.

Farøyveien, øvre vei, utformes som gate med ett kjørefelt – (Statens vegvesen, Håndbok 100 "Veg og gateutforming"). I tillegg kommer plass til langsgående kantparkering.

"Øvre nivå" Farøyveien med skråparkering



B.4.1 Ett kjørefelt

Tabell B.2 viser når gater kan bygges med 1 kjørefelt, hvilke element tverrprofilet da består av og bredde på elementene i tverrprofilet.

Tabell B.2: Gate med 1 kjørefelt (mål i m)

Bruksområde	Tverrprofil
Fartsgrense 30 km/t og ÅDT < 300 Det bør være møte eller passeringsmulighet for hver 100 meter	Kk 0,25 Kjf 3,5 Kk 0,25 

Det kan, ved videre behandling av planen, vurderes om også Farøyveien, øvre, skal reguleres som gatetun.

4.5.1 Parkering

Gjeldene parkeringsnorm i Farsund er 1,5 parkeringsplass pr. boenhet. Dette kan fravikes i ny plan. Planområdets beliggenhet og valgt utbyggingsform tilsier at bilbruken kan reduseres. Fortetting i sentrale områder, nært servicetilbud og kollektivknutepunkter, er en bærekraftig og klimavennlig utbyggingsform. Hensikten med å konsentrere utbyggingen i sentrumsområder er å redusere transportbehovet og å unngå unødvendig bilkjøring i størst mulig grad.

Vedtatt reguleringsplan for Farsund Sykehus er godkjent med 1 parkeringsplass/ boenhet, og denne bør danne presedens ved behandling av nye planer.

Innenfor planområdet er det mulighet for til sammen 57 parkeringsplasser (Samlet øvre og nedre nivå).

I tillegg opprettholdes 4 P-plasser utenfor planområdet langs «nedre Farøyvei» vei (kantparkering fra trafo mot FV-43).

Av tilgjengelig parkering i gangavstand fra planområdet nevnes:

- Ved Amfi-senteret er det 200 offentlig tilgjengelige parkeringsplasser.
- I Ferjeveien 4 er det mulighet for inntil 50 P-plasser.
- På "Rotterdam" v/ Bavaria der det er anslagsvis 40-80 parkeringsplasser avhengig av hvordan det organiseres.

Parkering fordeles som følger:

Parkering i nivå med Farøyveien (til sammen 20 P-plasser):

- 16 plasser Langsgående kantparkering som offentlig parkering og felles gjesteparkering for Farøy Brygge. (10 + 6 P-plasser)
- 1 HC-parkering offentlig ved inngang til Farøyparken.
- 3 plaser som privat parkering integrert med leiligheter innenfor BKS3.

Parkering i anlegg under Farøyveien (35 + 3 P-plasser):

Inntil 35 plasser i carport/garasjeanlegg under Farøyveien

Plassene disponeres med en plass til hver leilighet og inntil 7 plasser som gjesteparkering for Farøy Brygge. (nedre nivå kote 1,8.). Endelig antallet bestemmes ut fra leilighetsstørrelser)

Overskytende parkering disponeres av prosjektet slik at garasjeanlegget kan tilpasses behov for plasser i henhold til reguleringsbestemmelser og reelt behov.

I tillegg til parkering under Farøyveien er det mulighet for inntil 3 P-plasser integrert med leiligheter i BKS3 på nivå +1,8.

Parkering i Farøyveien nedre nivå (2 P-plasser):

. 2 p-plasser Kantparkering ved trafo / pumpehus i «nedre» Farøyveien / "Bryggeveien". Offentlige plasser – i tilknytning til småbåthavn.

- Det stilles krav om 1,5 parkeringsplasser pr boenhet for leiligheter > 100 m² BRA
- Det stilles krav om 1,0 parkeringsplass for leiligheter < 100 m² BRA
- Faste parkeringsplasser for ny boligbebyggelse anlegges under bakken, eller integrert i bebyggelsen for BKS3
- 5 % av plassene skal utformes som plasser for funksjonshemmede. Disse skal ligge i nærheten til inngangspartier.
- Det stilles krav til at det skal være lademulighet for el-biler i planområdet.
- Det stilles krav om 1 sykkelparkeringsplasser pr boenhet.

Planområdet har som nevnt en gunstig lokalisering i forhold til kollektivtrafikk. Det er etablert et knutepunkt for busslinjer ved Amfisenteret på Nordkapp. Det er også regulert inn busstopp i FV 43 like ved avkjørselen til planområdet (Ref. reguleringsplan for Farøy Bro vedtatt 2003.)



Fra Farøyveien

4.6 Teknisk infrastruktur

4.6.1 Vann og avløp

Ny bebyggelse på eiendommen knyttes til eksisterende VA-anlegg i området. Planlagt utbygging grenser inntil kommunal pumpestasjon i nord. Det forventes å være tilstrekkelig kapasitet på pumpestasjon og eksisterende ledninger i forhold til belastningen som følge av planlagt utbygging med boliger. Dersom det viser seg å være behov for sprinkling, må det gjøres beregninger av hvor mye vann det er behov for, og om dagens vannforsyning må forsterkes.

Utbygging vil medføre at vann og avløpsledning for bakenforliggende bebyggelse Farøyveien 5,7,9,11,13 og 15 blir berørt. I forbindelse med utgraving av Farøyveien må teknisk infrastruktur i veien skiftes ut og nytt anlegg etableres. Det anlegges grøft for kommunaltekniske anlegg mellom bakvegg i garasjeanlegget under Farøyveien og tomtegrenser til bebyggelsen på oversiden av veien. Grøften etableres som del av bakfylling bak betongkonstruksjon for garasjeanlegg. Anlegget utformes slik at det er tilkomst for service og vedlikehold.

Før igangsetting av tiltaket skal det utarbeides teknisk plan som viser planlagt løsning og som redegjør for midlertidige løsninger i anleggsfasen. Overvannshåndtering skal i hovedsak foregå på egen grunn og overvann forutsettes ført direkte til sjø.

4.6.2 EL-forsyning

AE Nett har trafo i like nord for planlagt utbygging. Det er flere kabler i området. Det antas at eksisterende trafo vil dekke ny bebyggelse som kommer til erstatning for eksisterende.

4.6.3 Avfallshåndtering/renovasjon

Avfallshåndtering løses i eget søppelrom i forbindelse med parkering og boder som anlegges under Farøyveien.

Ulike løsninger for avfallshåndtering er vurdert. Avfallshåndtering kan foregå ved nedgravde løsninger eller i eget søppelrom. Innenfor planområdet er det flere VA-ledninger samt kabler for både høyspent og lavspent strøm. Nedgravd løsning må også plasseres i sikker høyde med hensyn til høy vannstand. Ut fra en samlet vurdering er det ikke mulig å påvise egnet område for nedgravd løsning. Løsning med søppelrom etablert sammen med parkeringsanlegg under Farøyveien ansees i dette tilfellet som mest hensiktsmessig.

For beboere på oversiden av Farøyveien vil avfallshåndtering skje som i dag. Det tas likevel høyde for en at oppstilling av søppelbeholdere kan organiseres langs eksisterende støttemurer, og det avsettes veiskulder som også kan opparbeides med beplantning og som repos ved inngang til trapper etc.

Situasjonsplan som viser opparbeidelse av hel Farøyveien skal utarbeides og være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse for Farøy Brygge.

4.7 Veinavn

Eksisterende veinavn er Farøyveien. Veien er delt i en øvre og nedre del. Det kan vurderes om nedre vei skal få eget veinavn. (I merknader fra beboere er denne benevnt som "Bryggeveien". Dette er også delvis benyttet i denne beskrivelsen) Dersom den gis eget navn må dette sees i sammenheng med strandpromenaden.

4.8 Universell utforming og krav om tilgjengelig bolig

Kravene til universell utforming og tilgjengelighet følger i hovedsak av teknisk forskrift. Plansaken stiller imidlertid krav om at minimum 50 % av alle boliger, uansett størrelse, skal være utformet slik at tilgjengelighetskravet oppfylles. Leiligheter på bakkeplan over 50m² skal utformes med krav om tilgjengelighet. Leiligheter i 2 etasje tilpasses tilgjengelighetskravet så langt det er praktisk mulig.

Det stilles i utgangspunktet krav om universell utforming på uteareal i 1. etasje. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det framlegges utomhusplan som detaljert gjøre rede for i hvilken grad tilgjengelighetskravene er oppfylt.

4.9 Barn og unges interesser

Barn og unges interesser sikres i ny plan ved at Farøyparken utvikles og rustes opp. Området benyttes til park, lekeplass og friområde, innbefattet et høykvalitets lekeareal på ca. 600 m² som sikres i bestemmelsene. . Ferdig utbygget vil planområdet være et verdifullt tilskudd til nærmiljøet, tilgjengelig og brukervennlig i en helt annen grad enn i dag. Farøyparken blir et naturlig uteoppholdsareal og en fin møteplass for beboerne på Farøy og for Farsunds befolkning generelt. Farøyparken skal kobles til universell gangforbindelse og være tilgjengelig også for de som ikke bor

innenfor området. Solforholdene er gode, og de lokalklimatiske forholdene i forhold til fremherskende vind fra nordvest er også bra. Dette kan forbedres ytterligere ved beplantning.

Det stilles generelt krav om at det opparbeides trygge og gode lekearealer innen et planområde, gjerne flere lekearealer for de minste tett på bebyggelse i reguleringsplaner. Erfaringene med flere små sandlekeplasser er at disse blir lite brukt. Interessen forsvinner raskt på grunn av begrenset innhold og barnas lek blir ofte spredt. Vi ser nå en utvikling mot færre og større lekeplasser og friområder, hvor barn i flere aldersgrupper kan komme sammen, leke og passe på hverandre samtidig som de voksnes rekreasjonsmuligheter og interesser blir ivaretatt. Lekeplasser er viktige møteplasser for alle generasjoner.

Det er i planprosessen kommet klare ønsker fra kommunen på at investeringer i barn og unges interesser bør samles i Farøyparken. Kommunen er tydelig på at dette er den beste løsningen for å sikre barn, unge og voksne ved Farøy Brygge et særlig godt og attraktivt uteareal. Det anbefales ikke å legge lekearealer tettere på bebyggelsen, dette også av sikkerhetsmessige grunner med henblikk på nærhet til bygger og trafikk.

- Det skal være etablert lekeplass i Farøyparken før brukstillatelse til boliger kan gis.
- Ferdigstilling av Farøyveien og utbedring av gangveg med universell utforming fram til Farøyparken skal være gjennomført før det gis brukstillatelse til leiligheter.

4.10 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utført analyse av risiko og sårbarhet (ROS). Grunnforholdene består av fast og stabil fjellgrunn. Et tynnere lag faste løsmasser antas å dekke groper og forsenkninger i fjellformasjonen. Ved rivning av eksisterende bebyggelse vil det bli foretatt nærmere undersøkelse av byggegrunnen. Behov for geologiske undersøkelser avklares før byggestart.

Grunnforholdene anses meget gode relatert til det aktuelle tiltaket.

Nærmere geotekniske undersøkelser vil bli utført før det gis igangsettingstillatelse til arbeider i planområdet. Dette grunnet nærhet til eksisterende bebyggelse og risiko for utglidning av eksisterende støttemurer mm. For byggetiltak i området skal fagområdet geoteknikk ansvar belegges særskilt.

Støy er kartlagt og det er stilt krav til dokumentasjon av oppfylte støykrav i byggesaker innen planområdet.

Skade som følge av **kollisjon / grunnstøting** med skip kan oppstå. Forholdet ansees som lite sannsynlig, men kan oppstå som følge av havari /systemsvikt om bord i fartøy.

Kai/brygger/flytebrygger danner barriere og dimensjoneres for å avdempe følgeskade av eventuell kollisjon.

Forhold knyttet til **havnivåstigning** er vurdert og rapport "Havnivå og stormflo" fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) 2016 er lagt til grunn for vurderingene. Det vurderes at bølgepåvirkning og andre lokale forhold har moderat virkning lokalt for Farøy Brygge. Høyde fastsettes i henhold til tabell i rapport og i henhold til kartverket oppgir kote 1,8 som høyde for tiltak i sikkerhetsklasse 2. Ut fra en helhetlig vurdering settes sikker høyde til kote 1,9. Dette tilsvarer

avrundet verdi for bygg i sikkerhetsklasse 3.. Sikker høyde er korrigert til gjeldende verdi med referansenivå NN2000.

For øvrig foreligger det ingen større risikoer som innebærer krav til særskilte tiltak.

4.11 Miljøkonsekvenser

Planen hjemler etablering av ca. 26 boenheter nær bysentrum og nær kollektivknutepunkt. Dette bygger oppunder vedtatte klimamål om fortetting og økt utnyttelse i sentrale strøk. (Ref. kgl. res av 26.09.2014) Planen vil ha en positiv effekt på klimagassutslipp som følge av redusert transportbehov. Planen med 26 boenheter forventes å skape rundt 130 bilturer pr. døgn. (for 30 leiligheter forventes 150 turer) Kollektivtilbudet er bra og avstander til Farsund sentrum samt skoler/aktivitetstilbud og dagligvareforretning mm er korte. Det kan derfor forventes en transportproduksjon som er lavere enn for kommunen forøvrig. Det legges opp til god dekning for sykkelparkering, og det må forventes at mye av det daglige lokale transportbehovet kan foregå til fots eller med sykkel. Det ligger også en forventning om at det vil bli flere kollektivreisende på grunn av den gode beliggenheten i forhold til kollektivknutepunktet. (Ved Amfisenteret på Nordkapp)

Byggearbeidene skal gjennomføres i samsvar med gjeldende krav til miljøsanering og avfallshåndtering. For å redusere massetransport søkes det å optimalisere massebalansen i størst mulig grad. Utgravde masser som er egnet for utfylling brukes til utfylling og fundamentering mot sjøsiden. Steinmasser kontrolleres med hensyn til sulfidholdige bergarter. Det skal utarbeides tiltaksplan for å hindre forurensende avrenning om slike bergarter påvises.

4.12 Forurensing i grunnen

Planen omfatter tidligere tankanlegg / bunkringsanlegg. Før graving og sprengning vil det bli foretatt miljøundersøkelse for å avdekke eventuelle forurensninger i grunnen. Det utarbeides avfallsplan for å kartlegge eventuelle forurensninger og som grunnlag for fjerning av konstruksjoner og anlegg på en miljømessig forsvarlig måte.

4.13 Naturmangfold

I henhold til naturmangfoldloven § 7 vurderes planområdet etter prinsippene i § 8-12. Naturmangfold omfatter: Landskap, geologi, økosystem, naturtyper, arter og genetiske variasjoner innenfor artene. Planområdet er langstrakt og delt i to ulike situasjoner, der den ene delen er fullstendig utbygd med vei, kai, adkomst, og bygninger for næring (tidligere fiskemottak, lettindustri, kontorer og forretning), mens den andre er park og naturmessig.

Området er delt i to nivåer. Bryggenivå på kote 1-1,5 m og Farøyveien på ca. kote 5,5-6,5. Fra Farøyveien og opp til hager og bebyggelsen på oversiden er det ca. 2-3 meter, der terrengspranget tas med støttemurer i naturstein eller betongkonstruksjoner i form av garasjer, trapper mm.

Farøyparken ligger i forlengelsen av Farøyveien og på samme nivå. Parken er tilgjengelig med gangvei som fører til et flattere parti i avslutningen av denne. Fra gangveien og ned til sjøen er det bratt skråning med naturterreng og svaberg/steinstrand langs strandkanten. Det er to eksisterende båthus i nordre del av grøntområdet.

Grunnforholdene synes oversiktlige. Grunnfjellet stikker opp i omkringliggende områder, mens de deler av planområdet som skal reguleres til byggeområde i hovedsak allerede er bebyggt/utbygget. Det antas liten dybde til fast fjell og med et tynnere lag stabile løsmasser over.

Innenfor eller i nærheten av planområdet er det ikke registreringer som indikerer naturtyper eller økosystem som etter naturmangfoldloven krever beskyttelse. Farøyparken er eksisterende "naturpark" med storvokst løvtrær. Skogbunnen er stort sett dekket med gressdekke. Mellom strandsonen og gangveien er det krattskog og relativt tett vegetasjon.

Det er ikke kjennskap til viktige naturtyper eller truede eller nær truede dyrearter innen planområdet. Ref. (www.miljøstatus.no).

Det er derimot registrert forekomst av følgende fremmede arter:

- *Hagelerkespore og blåhegg.*

Begge lokalisert i Farøyparken. Plantene er på svartelista. Ved utarbeidelse av skjøtselsplan / landskapsplan skal det innarbeides bestemmelser og rutiner for å hindre utilsiktet spredning av disse artene.

Kunnskapsgrunnlaget etter § 8 vurderes som tilstrekkelig og står i et rimelig forhold til sakens karakter. Førre-var-prinsippet etter § 9 kommer derfor ikke til anvendelse. Foreslåtte inngrep vil ikke være i konflikt med intensjonen til naturmangfoldlovens § 10 og samlet belastning er akseptabel. Kostnader etter § 11 synes ikke å være aktuelt. For skjøtsel og drift av parken skal miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder legges til grunn – ref. §12.

4.14 Kulturminner

I henhold til Kulturminnelovens § 9 er fylkeskommunen forpliktet til å undersøke om større private og offentlige tiltak kan komme i konflikt med hensynet til automatisk fredede kulturminner. I brev fra fylkeskommunen er det opplyst at det ikke finnes slike kulturminner på land.

Norsk Maritimt Museum har imidlertid påpekt at det kan finnes slike kulturminner under vann og at det må foretas marin arkeologisk registrering av havbunnen.

Tiltakshaver har bestilt slik registrering, og det er inngått kontrakt om at registrering under vann gjennomføres snarest mulig. Planbeskrivelsen ajourføres med opplysninger om eventuelle registreringer under vann så snart disse foreligger.

Riksantikvaren har registrert store deler av Farsund sentrum som kulturmiljø av nasjonal interesse – såkalt NB-område. Farøy er synlig fra NB-området, og den visuelle virkningen av utbygging vektlegges i forhold til opplevelsen fra NB-området.

Farsund kommune ved kulturretaten har påpekt kulturminner i Farøyparken. Dette gjelder bunker fra 2.verdenskrig og skytterstilling – antakelig fra tidligere epoke (1. verdenskrig).

Kulturminnene sikres og rustes opp som del av tilretteleggingen i Farøyparken. Det utarbeides egen grøntstrukturplan hvor kulturminnene inngår.

4.15 Folkehelse

Planen innebærer etablering av boliger med tilhørende uteoppholdsareal. I tillegg legger planen til rette for sammenhengende strandpromenade og turvei med forbindelse rundt Farøy. Planen er utformet med tanke på god orienterbarhet, tilgjengelighet og brukbarhet. Utformingen av bygningsmassen vil bidra til strukturell oppstramming av området, og bidra til økt tilgjengelighet. Planen vil virke positivt på bydelens identitet, og vil gi mulighet for ulike grupper av befolkningen til å bosette seg i sentralt i Farsund by. Barn og unge får tilgang til arealer som i dag er lite brukt. Farøyparken inngår i planområdet og rustes opp som et viktig grøntområde og en ressurs for rekreasjon, lek og samvær. Opparbeidelse av strandpromenade og turvei gjennom planområdet åpner for nye og bedre forbindelseslinjer i nærområdet og sammenhengende rundtur på Farøy. Dette er et viktig folkehelse- og trivselstiltak for befolkningen i Farsund.

Planforslaget kan bety vesentlig kvalitet for eldre ved at det forberedes for teknologiske løsninger i leiligheter som kan bidra til trygghet.



Boliger genererer i liten grad forurensning eller andre helseskadelige effekter, og plasseringen av bebyggelsen hensyntar beboere og naboer med hensyn til sol og tilgang til grøntområder. Beboere på oversiden av Farøyveien må likevel påregne noe tap av utsikt, spesielt til indre havnebasseng. Det er i liten grad virksomheter i nærområdet som generer støy og forurensning. Støy fra biltrafikk er redegjort for i eget notat ref. etterfølgende punkt.

4.16 Lyd og støy

Det er utarbeidet notat fra SINUS AS vedrørende støy. Notat av 03.03.17 følger vedlagt plandokumentene. Støvvurderingene tar utgangspunkt i tilgjengelige trafikk tall for FV-43 forbi området, samt framskriving i samsvar med regelverket.

Beregnete støynivåer viser at fasade nord på bygningen nærmeres FV-43 samt uteplassen vest for denne bygningen berøres av gul støysone. Det foreslås støybegrensende tiltak i fasade samt etablering av tett levegg på uteplassen mot veien som tilstrekkelig støyskjerming.

4.17 Anleggsfasen

Farøy Brygge med boliger, brygge, parkering og annen infrastruktur planlegges utbygget sammenhengende i en etappe. Det stilles krav til gjennomføringen, slik at naboer og beboere ikke blir utsatt for store støy og støvplager. Det blir også svært viktig at personsikkerhet under byggefasen ivaretas.

Grenseverdiene i T-1442 pkt. 4 om begrensning av støy fra bygge- og anleggsarbeider blir lagt til grunn, og store deler av arbeidet vil falle inn under T-1442 sine bestemmelser i pkt. 4.3 om mindre arbeider. Det vil si at arbeidet utføres på hverdager i perioden 07-19. Det vil heller ikke foregå sprengningsarbeider utenom disse tidspunktene. Svært støyende operasjoner vil bli lagt til tidspunkter som medfører minst mulig sjenanse for omgivelsene.

Sikkerhet for beboerne vil bli ivaretatt gjennom inngjerding og sikring av byggeplass. Det vil bli lagt vekt på at så mye som mulig av tilhørende uteareal blir opparbeidet fortløpende.

Det tilrettelegges for midlertidig parkering i Ferjeveien 4 og ved Bavaria / "Rotterdam". Som del av riggområdet etableres sikker gangadkomst fram til alle eiendommene mens byggearbeidene pågår. Hensyn til brann og redning skal ivaretas, og det utarbeides sikker jobb analyse og HMS-plan for tiltaket.

4.18 Kriminalitetsforebygging

Planområdet er lokalisert nært sentrum og er tett bebodd. Erfaringsmessig oppstår ubehagelige og farlige situasjoner på steder med lite innsyn og liten sosial kontroll. I planområdet vil være mange beboere og tilhørende sosial kontroll. Tilstedeværelsen av mennesker på vei til og fra boliger gjør at området vil oppleves befolket og trafikkert.

Utearealene er utformet slik at disse er oversiktlige og godt opplyst. Leilighetene har utsikt til alle uteområdene i planen, og dette er positivt for den sosiale kontrollen.

Strandpromenade og tursti er offentlig tilgjengelig og bidrar til økt ferdsel i området, noe som ansees som positivt i forhold til kriminalitetsforebyggende hensyn. Strandpromenaden og turvei blir opplyst med tilpasset miljøbelysning noe som i seg selv ansees som kriminalforebyggende.

Parkering foregår på parkeringsplasser og i carport synlig fra leilighetene, og hærverk og biltyverier kan dermed unngås. Det velges robuste og bestandige utemøbler, slik at hærverk og skader unngås. Høy kvalitet på utearealer er i seg selv dempende på lysten til å gjøre skadeverk. Inngangspartiet til boligene ligger lett synlig, og vil bli godt opplyst.

4.19 Forurensning, energiforbruk og lukt

Boliger vil ikke forurense vesentlig utover normal avfallsproduksjon fra husholdninger.

Utformingen av boligene vil hensynta himmelretningene slik at naturlig solinnstråling kan medregnes i varmetilskuddet. Takene vil kunne benyttes til å plassere solfangere og/eller solcellepaneler. Dette inntas i planbestemmelsene.

Boliger blir med dagens krav til isolasjon og tetthet. Forslag til energikarakter B for alle boliger. Det skal legges til rette for ladning av EL-kjøretøy i parkeringsanlegg.

Området er ikke utsatt for spesiell luftforurensning eller annen forurensning. Lokalklimaet sørger for at det ikke er fare for stillestående kald luft.

5 GJENNOMFØRING AV PLAN OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Planområdet er i et etablert område, med kommunal infrastruktur etablert. Opparbeiding og/eller oppgradering av kommunalteknisk anlegg vil være kommunens ansvar fram til tomtegrense. Teknisk plan må foreligge før byggearbeidene igangsettes. Det skal opparbeides lekeplass i Farøyparken og grønn infrastruktur skal oppgraderes som del av plan.

Behov for utbyggingsavtale ved gjennomføring av planen vurderes i samråd med kommunen. Økonomiske konsekvensene for kommunen vil bli avklart i utbyggingsavtale.

Fra kommunens side er det ikke opplyst at det er manglende skolekapasitet i området. Når det gjelder barnehager er det i følge kommunen god dekning.

6 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

6.1 Tidligere planprosess.

I 2011 varslet Asplan, på vegne av Farsund kommune ved havnestyret, oppstart av plan for tilsvarende område på Farøy. Høsten 2013 stoppet planprosessen opp og ble "lagt på is".

Planprosessen er gjenopptatt Høsten 2016. Herved foreligger planforslag klargjort for førstegangs behandling i kommunen.

6.2 Varsel om oppstart

Varsel om oppstart av reguleringsarbeidet ble sendt til berørte, naboer, interesseorganisasjoner og offentlige etater henholdsvis 22.11 og 22.11.16, samt varslet i avisen Lister 10.11.2016 Frist for uttalelser var satt til 13.12.2016. Til varsel om oppstart er det mottatt 22 merknader fra offentlige og private.

6.3 Møter og medvirkning

Oppstartmøte med kommunens planavdeling ble avholdt 28.10.2016. Avgrensing av planområdet ble noe utvidet i forhold til varslet oppstart i 2011.

Det er avholdt følgende møter.

- | | |
|--|------------|
| • Møte med Vesta Agder fylkeskommune, kulturavd. | 05.12.2016 |
| • Oppfølgende møte med Bessesen og Syvertsen VAF | 12.01.2017 |

Møte og presentasjoner med politiske partier og vel forening:

- Møte politiske partier 16.01.2017 – Venstre, Høyre, Krf.
- Møte Farøy Vel 26.01.2017
- Møte politiske partier 06.02.2017 – Frp., Ap

6.4 Behandling i teknisk utvalg 14.09.2017 sak 17/113

Saken ble fremmet for 1.gangsbehandling i teknisk utvalg 14.09.2017. Det ble avholdt befarings møte før møtet. Ved votering ble saken avvist uten nærmere begrunnelse.

I ettertid er det gitt en redegjørelse fra politikerne over endringer som kreves for at planen skal kunne tas opp til ny 1.gangs behandling. Planen er nå endret i tråd med alle mottatte politiske innspill og fremmes for ny 1.gangsbehandling.

6.5 Vedlegg: Merknader til varsel om oppstart

6.5.1 Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder, merknad datert 08.12.2016

Fylkesmannen anser Farøy som en del av Farsund by og ser det som naturlig at det blir varslet planlegging av utbygging her. Området er i gjeldende plan regulert til næring, men fylkesmannen vil ikke motsette seg endret brukt til tett boligbygging. Det vises til kgl. res av 26.09 2014 hvor det presiseres at det i dette tilfellet med gangavstand til sentrumsfunksjoner vil innebære at en må ha fokus på en forholdsvis tett utbygging.

Planforslaget må beskrive virkningen av planen og planbeskrivelsen må vise hva planen vil medføre for de interesser og hensyn som gjør seg gjeldende i området.

Følgende momenter må redegjøres for i planbeskrivelse og plandokumenter:

- Vurderinger av naturmangfold skal fremgå av plandokumentene jfr. §§7,8 og 12 i naturmangfoldloven
- Barn og unges interesser og universell utforming jfr. MD rundskriv T-2/08 om barn og planlegging og T-5/99B om tilgjengelighet for alle.
- Planområdet ligger i 100-metersbeltet langs sjøen der det etter PBL. § 1-8 skal tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.
- Det må sendes egen søknad til Fylkesmannen angående utfylling eller mudring i sjø.
- Grenseverdier for støy skal overholdes, jfr. MD retningslinje T-1442 om støy i planlegging
- Fremmede arter
- Forurensning i grunnen må vurderes i forhold til forurensningsforskriften kapittel 2. Både ved utarbeiding og gjennomføring av planer skal det tas hensyn til eventuelle forurensende masser og hvor overskuddsmasse hentes og dumpes.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse jf. PBL. §4-3.
- Hvis det må gjennomføres geotekniske undersøkelser før utbygging skal dette gjøres i forbindelse med planleggingsprosessen.

Kommentar:

Planforslag som fremmes er relativt moderat i forhold til Fylkesmannens anbefaling om en tett utnyttning (Ref. kgl. res. Av 26.09.14). Utnyttelsen er vurdert ut fra en helhetlig avveining med hensyn

til lokal tilpasning og eksisterende boligmiljø. Høyere utnyttelse er mulig, men hensyn til utsikt for bakenforliggende bebyggelse har medført at bebyggelsen er senket ned i forhold til tidligere forslag.

De øvrige momentene som bes utredet er behandlet i plandokumentene og planbeskrivelsen.

6.5.2 Vest-Agder Fylkeskommune, plan- og miljøseksjonen, merknad mottatt 14.12.2016

VAFK er i utgangspunktet positive til utvikling av ny bebyggelse i planområdet. Ved å legge til rette for boligbebyggelse som gir økt befolkning i eller nær sentrum, så vil dette bidra til mer aktivitet i bygatene noe som er positivt i forhold til fylkeskommunal strategi for de historiske byene.

Planområdets beliggenhet nær sentrum, ved sjøen og mot sørvest framheves med potensial til å bli et svært attraktivt boligområde med høy bokvalitet.

VAFK viser til at Riksantikvaren har definert en stor del av Farsund sentrum til å være av nasjonal verdi. Videre vises det til fylkeskommunens strategi for de historiske byene i Vest-Agder som legger vekt på bevaring og utvikling av byene uten at særpreget reduseres.

Planområdet har en markant og sentral beliggenhet i Farsund by og utgjør en viktig del av randsonen i Farsund sentrum.

Det påpekes at planområdet ligger langs sjøen og eksisterende bebyggelse er i hovedsak knyttet til en form for havnevirksomhet.

Bakenforliggende boliger i Farøyveien betegnes som staslige og beskrives som verneverdige. Bebyggelsen er karakteristisk for denne delen av byen.

Fylkeskommunen har ellers følgende innspill til oppstartsvarselet:

- Utbygging må ta hensyn til den historiske byens og bygningsmiljøet på Farøys skala samt landskap og topografi med hensyn til størrelse, høyder, utnyttelse og utforming.
- Det må skapes mellomrom gjennom akser/siktlinjer.
- Behov for parkering må løses tilfredsstillende med tanke på områdets plass i bybildet.
- VAFK anbefaler at det settes av noe areal på bakkeplan til utadrettet virksomhet servering, kafé eller lignende.
- Vist oppdeling av bygningsvolum med vekselvis saltak og gavler mot sjøen synes tilforlatelig. Det kan eventuelt også vurderes flate tak med utgangspunkt i eksisterende havnebebyggelse.
- Visualisering av overordnede prinsipper for fasader og snitt må nedfelles i detaljreguleringsplanen.
- VAFK fraråder nedsenket kjøreadkomst mellom Farøyveien og ny bebyggelse.
- Det må legges vekt på høy kvalitet når det gjelder bebyggelse og uterom og det bør legges opp til et variert botilbud for ulike grupper.
- Gode uteareal med tilfredsstillende solforhold må være tilgjengelig for alle og fungere som møteplasser for ulike generasjoner og bør være egnet for lek og opphold for barn og unge.
- Det bør om nødvendig inntas relevante rekkefølgebestemmelser som sikrer opparbeidelse av uteareal.
- Langs sjøen må det avsettes tilstrekkelig areal til strandpromenade. Promenaden må koples sammen med eksisterende tursti til Farøyparken.

- Fylkeskonservatoren vurderer potensialet for forekomst av ukjente automatisk fredete kulturminner på land som liten og det er ikke nødvendig å gjennomføre arkeologiske registreringer etter kulturminneloven § 9
- For områder i sjø krever Norsk Maritimt Museum at det foretas arkeologisk registrering av sjøbunnen for å avklare om planen kan skade fredede eller vernede kulturminner under vann.
- Forholdet til FV 43 vil bli ivarettatt av Statens vegvesen.
- VAFK ber om å bli tatt med på råd i den videre planprosessen.

Kommentar:

Punktene er omhandlet og redegjort for i planbeskrivelse / vedlagte rapporter. Hovedgrepet med å skyve bebyggelsen framover på bryggekannten, med kjørbare adkomst og parkering bak bebyggelsen, er en forutsetning for at sjøsiden blir bilfri og at det kan legges til rette med strandpromenade langs sjøen. Anbefaling fra VAFK på dette punkt tas ikke til følge.

Etterskrift: I møter med VAFK 12.01 utdypes anbefaling om og "stramme opp" bebyggelsesstrukturen slik at Farøy Brygge framstår med tydelig preg av å være regulert. Ensrettet møneretning med gavler orientert mot sjøen og mindre variasjon i høyde og utforming anbefales.

Anbefaling tas ikke til følge. Variasjon av bebyggelsen ønskes opprettholdt.

Det er utført arkeologiske undersøkelser under vann uten at det er påvist automatisk fredede eller bevaringsverdige gjenstander.

6.5.3 Statens vegvesen, brev datert 22.11.16.

Planområdet omfatter del av reguleringsplan for Farsund by, vedtatt 1995 og del av reguleringsplan for RV-43 Farøy Bru, vedtatt 2003. Ved behandling av ny reguleringsplan vil Statens vegvesen legge vekt på forhold i tilknytning til og nær kryss med fylkesveg 43. Statens vegvesen stiller spørsmål om planområdet bør vurderes utvidet til å omfatte regulert området på nordsiden av bensinstasjonen.

Kommentar:

Foreliggende planforslag som fremmes for 1. gangs behandling er innskrenket i forhold til planavgrensningen i oppstartvarsel, og bensinstasjonen og deler av RV 43 utgår. Planbeskrivelse og notat fra Vianova redegjør for endret trafikkbelastning. Beregninger viser at trafikkbelastningen reduseres i forhold til dagens trafikk i Farøyveien. Gjeldende reguleringsplan for Farøy bru vedtatt 2003 opprettholdes med de løsninger Statens vegvesen har lagt til grunn for kryssløsning, friskt og øvrige arealdisponeringer. Det blir ingen endring i forhold til gjeldende plan for Farøy bro som opprettholdes uinnskrenket.

6.5.4 Kystverket sørøst, brev av 09.12.2016

I planområdet er det etablert et kaianlegg med statlig tilskudd fra Kystverket. Videre er det etablert lagerbygning til bruk for lokale fiskere. Det er etablert småbåthavn i området og redningsskøyta har kaiplass innenfor planområdet.

Kystverket varsler at planarbeidet kan komme i konflikt med dagens bruk av området – spesielt i forhold til infrastruktur etablert med tilskudd fra Kystverket og fiskerne sine interesser / rettigheter. Kystverket anbefaler at fiskerne involveres i planarbeidet.



Planområdet inneholder sjøareal. Det må ikke legges til rette for tiltak som kan svekke sikkerheten eller framkommeligheten for andre brukere av sjøen.

Leiekontrakt mellom Farsund kommune og Farsund Fiskarlag er vedlagt brevet

Kommentar:

Omregulering til bolig medfører at dagens bruk av området opphører. Lagringsplass for fiskerne må erstattes annet sted.

Farsund Fiskarlag er lagt ned og slått sammen med Lindesnes Fiskarlag. Andor Simonsen har vært kontaktperson hos fiskerne. I samtale med Simonsen framkommer at erstatningslager nødvendigvis ikke behøver ligge ved kai/til sjøen, men det må være mulig å kjøre med bil / tilhenger mellom lager og kai slik at lasting og lossing av redskap og utstyr kan skje på en hensiktsmessig måte.

Konsekvenser av endret arealdisponering av infrastruktur (kai) etablert med tilskudd fra Kystverket er forhold som avklares mellom kommunen og utbygger.

6.5.5 NVE, merknad datert 9.des. 2016

NVE Region sør behandler ikke detaljreguleringsplan med mindre det går tydelige fram av direkte henvendelse at det er konkret problemstilling som ønskes bistand med.

Kommentar:

Det er ikke registrert aktsomhetsområder for skred, steinsprang eller andre forhold innenfor NVEs myndighetsområde. Ref. telefon med Lars Ove Gidske 03.04 Havnivåstinging er innenfor DSBs ansvarsområde

6.5.6 Direktoratet for mineralforvaltning, brev datert 24.11.2016

DMF har ingen merknader til varslet oppstart.

Kommentar:

Innspill tas til etterretning

6.5.7 Listerhavnene - Havnefogden Farsund havn, e-post 24.11.2016

Innseilingen til Farsund havn må ikke innskrenkes. En flytebrygge synes å stikke for langt ut i havnen. Flytebrygger på utsiden av Farøy Brygge kan utvides.

Kommentar:

Flytebrygge som stikker ut er fjernet. Seilingsleden opprettholdes og reguleres til område for fri ferdsel. Merknad er tatt til følge.

6.5.8 Farsund kommune – Administrasjonen, brev av 12.12.2016

Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne ber om at universell utforming hensyntas i videre planarbeid.

Kommentar:



Farøyveien og fra "Rotterdam"

Innspill tas til etterretning.

6.5.9 Farsund kommune, Kultur og idrett, brev av 22.11.2016

Ungdomsrådet synes tegningene er fine. Det stilles spørsmål hvorfor Farøyparken er tatt med og påpeker at parken er offentlig og skal kunne brukes av alle. Ungdomsrådet påpeker at det er viktig at parken opprettholdes som offentlig og at den må være tilgjengelig både fra

Kommentar:

Farøyparken er inkludert i planområdet med sikte på at parken kan rustes opp og gjøres mer tilgjengelig. Parken vil bli tilrettelagt med lekeområde for barn i ulike alder, men det vil også bli tilrettelagt for rekreasjon og opphold for ungdom, voksne og personer med bevegelseshemming. Planbeskrivelsen redegjør nærmere for tiltak og løsninger i Farøyparken.

6.5.10 Kultursjefen – Farsund kommune, e-post 15.11.2016

Avgrænse høyde på planlagt bygg slik at gesims ikke blir høyere enn gulv i 1. etasje og mønehøyde ikke høyere enn gulv i 2. etasje i forhold til bebyggelsen på oversiden av Farøyveien.

Det bør settes krav til en kvalitetsmessig løfting av friområdet på odden. Her må kanonstilling og det kulturelle avtrykket komme frem samtidig som arealet gjøres brukervennlig i form av plan for universell adkomst, badeplass, samlingssted osv. Gangpromenaden gjennom planområdet langs sjøen blir viktig. Dette kan sees i sammenheng med en høyere utnyttelse for planlagt bebyggelse.

Kommentar:

I reguleringsforslaget legges angitte høydebegrensninger til grunn for illustrasjoner og bestemmelser. Grøntområder inkludert Farøyparken rustes opp og gjøres attraktiv som angitt. Badeplass er ikke tatt med, da det på grunn av strøm og strandlinjens beskaffenhet vurderes som farlig. Småbåthavn mot sørøst opprettholdes som regulert inn i gjeldende plan for Farøypark/Ferjeveien vedtatt 2010. Plangrensen for vedlagte plan følger formålsgrensen for småbåthavn.

6.5.11 Farsund kommune, teknisk drift v/ Berber Korf, e-post 13.03.2017

Avløpsnett i Farøyveien er gammel og slitt. Ledningen renner ned til FV43 og går med en sving innom bensinstasjonen (Circle-K), for så å renne tilbake til pumpestasjonen. Derfra pumpes det over havna til neste pumpestasjon på Verven. Kart med inntegnet ledninger og kummer er vedlagt.

Kommentar:

Ledninger i Farøyveien blir skiftet ved utbygging av Farøy Brygge. Merknad/innspill tas til følge.

6.5.12 Agder Energi Nett AS, e-post av 24.11.2016

Planforslaget må tas hensyn til bestående anlegg og for dem anlegg som det er nødvendig for oss å etablere og drifte. AEN har etablert høyspentanlegg og lavspent anlegg i området. Skal det gjøres tiltak i sjøen må det ta hensyn til sjøkabelen. Det er en byggeforbudssone på 4 meter dvs. 2 meter fra senter av 22 kV kabel til nærmeste bygningsdel. Det er en byggeforbudssone på 5 meter fra nettstasjon til nærmeste bygningsdel. Kart påført kabler mm er vedlagt merknad.

Kommentar:

Merknad/innspill tas til følge.

6.5.13 Farsund Byforrening. Brev / notat mottatt 14.12.2016

Brev / notat fra byforreningen er udatert og usignert. Notat er registrert som merknad:

- Byforreningen etterlyser informasjon på kommunens hjemmeside og at informasjon burde være offentlig tilgjengelig.
- Generelt gjelder at det etterlyses detaljerte tegninger og terrengsnitt med kotehøyder mm.
- Byforreningen anbefaler at det bør legges opp til utvikling av småindustri, næring og boliger i planen. Et sentrum må bestå av et sammensatt program for at det skal fungere på en bærekraftig måte med handel og aktivitet.
- Det bør legges opp til en god og inkluderende dialog der flere parter får uttale seg.
- Det foreslås at byggeområdet trekkes lenger mot sørvest og at eksisterende båthus inkluderes som utbyggingsområde.
- Det bør utvikles en arkitektur som spiller på dagens lavtliggende småindustri/næring og som tar opp i seg en allmenning som har et større avsatt areal til havnebruk. Farsund trenger ny egenartet arkitektur som er relatert til samtiden.
- Havnebassenget er en viktig del av sentrum i Farsund. Private eiendommer langs en så sentral del av byen er privatiserende og lite framtidsrettet.

Kommentar:

Informasjon ved oppstart av plan er ut over det som normalt kreves. Vurdering av mulig næringsvirksomhet, framgår av planbeskrivelsen. Det samme gjelder forhold omkring arkitektonisk uttrykk forhold til havnebassenget mm. Innspill er vurdert og delvis tatt til etterretning.

6.5.14 Aegir Havbruk AS, Brev av 12.12.2016

- Aegir Havbruk leier lokaler i det gamle fiskemottaket for produksjon av hummeryngel og for den landbaserte delen knyttet til drift av konsesjon VA-FS 317 knyttet til hummeroppdrett ved Ydstesteinen.
- Det stills spørsmål om virksomheten kan inkorporeres i planlagt utbygging, alternativt om kommunen kan være behjelpelig med å finne alternative steder for virksomheten.
- Aegir Havbruk ber om å få forslag til plan på høring.

Kommentar:

Virksomheten forutsettes flyttet. Kommunen må vurdere tilbud om alternative lokalisering for virksomheten. Dette ansees som privatrettslig forhold og løses utenom plan.

6.5.15 Fra Circle K, bensinstasjonen gnr/bnr 3/58, E-post fra Bjørn Ivar Larsen 10 og 11.11.16

Det stilles spørsmål hvorfor bensinstasjonen er innlemmet i planområdet. Det gis tilbakemelding om at Circle-K ikke har planer om utbygging.

Kommentar:

Planområdet er innskrenket. Merknad er tatt til følge.

6.5.16 Farøy vel, brev av 12.12.2016

Farøy Vel påpeker den spesielle betydningen for bebyggelsen på oversiden av Farøyveien, både visuelt, arkitektonisk, byplanmessig og historisk.

Farøy Vel er positive til at eksisterende bygninger ved kaia som vender mot byen rives og erstattes med ny bebyggelse.

Farøy vel er opptatt av at høyde og utforming på ny bebyggelse ikke tar utsikt eller skjermer bebyggelsen bak sett fra bysiden. Vellet påpeker fare for innsyn fra bebyggelsen foran og påpeker at planlagt utbygging er trukket lenger sør enn vist i tidligere forslag. Det stilles spørsmål ved effekten av oppdeling av byggene med smau/siktlinjer og av at byggene trekkes framover mot sjøen.

Trafikk og parkering påpekes som et problem med få parkeringsplasser og rotet / lite oversiktlig kryss og trafikkløsning. Vellet påpeker viktigheten av Farøyparken og forbindelse til denne. Strandpromenade og turvei må knyttes sammen.

Vellet er positive til at redningsskøyta opprettholder sin plass på Farøy, men flytebrygger og båtplasser må ikke komme i konflikt med trafikkområde i havna.

Det ytres ønske om utvidet 3D presentasjon av prosjektet.

Det påpekes praktiske utfordringer med hensyn til gjennomføring av prosjektet.

Kommentar:

Ny bebyggelse vil medføre redusert utsikt, men virkningen er mindre enn påstått.

Trafikkforholdene blir hensyntatt og det vises til planbeskrivelse og vedlegg vedrørende trafikk og parkering. Det samme gjelder utforming og bruk av havna. 3D presentasjon framlegges som del av presentasjon til 1. gangs behandling av planforslaget. Det blir lagt til rette med midlertidig parkering i byggetiden i Ferjeveien 4 og på "Rotterdam".

6.5.17 Berit W og Tor Bjarne Pedersen Farøyveien 5, brev av 12.12.2016

Pedersens merknad er stort sett sammenfallende med merknad fra Farøy Vel.

Betydningen for bebyggelsen på oversiden av Farøyveien framheves. Det framsettes påstander for hvordan ny bebyggelse vil skjerme for bakenforliggende. Tap av utsikt for nr 5 og naboeiendommen påpekes. Trafikale problem og parkering, økt innsyn, Flytebrygger og bruk av havnen kommenteres og det stilles spørsmål med behov for nye leiligheter. I tillegg bemerkes personlige belastninger som følge av pågående planprosess.

Kommentar:

Det vises til planbeskrivelse og kommentar til merknad fra vellet. Utsikt blir berørt, men påstand fra Pedersen om virkning for utsikt ved utbyggingen er misvisende basert på feil forutsetninger. Planprosesser tar tid, og slike prosesser knyttet til mulig utbygging er påregnelig, særlig i tettbygde strøk.

6.5.18 Petter Andrup Farøyveien 13, Brev av 12.12.2016

Andrups merknad er for en stor del sammenfallende med merknad fra Farøy Vel.

Kommentar:

Det vises til planbeskrivelse og kommentar til merknad fra vellet.

6.5.19 Inger-Lise og Ingebrigt Masvie - Farøyveien 15, brev av 12.12.2016

Masvies merknad er stort sett sammenfallende med merknad fra Farøy Vel.

Kommentar:

Det vises til planbeskrivelse og kommentar til merknad fra vellet.

6.5.20 Anne Wivian Reinertsen - Farøyveien 11, brev av 11.12.2016

Reinertsen merknad er stort sett sammenfallende med merknad fra Farøy Vel og brev fra Pedersen. Tap av utsikt og parkering påpekes spesielt.

Kommentar:

Det vises til planbeskrivelse og kommentar til merknad fra Farøy vel.

6.5.21 Eiere av Farøyveien 1, Reidun og Johan Alfred Abrahamsen, brev av 09.12.2016

Trafikkøkning i Farøyveien vil skape økt fare for påkjørsel spesielt for barn. Det er trappeadkomst fra flere av boligene i Farøyveien og rett ut i kjørebane.

Det stilles spørsmål med at området mellom FV 43 og Farøyveien 1 er tatt med i området for varslet oppstart. Det påpekes at det er regulert inn avkjørsel til garasje og parkering for forretningslokale i dette området.

Kommentar:

Merknad er tatt til etterretning og planområdet er innskrenket slik at gjeldende plan for Farøy Bro opprettholdes. Det blir ingen endring for Farøyveien 1.

6.5.22 Fra eier av Farøyveien 9, Hilde Oppedal og John Vonli, merknad datert 12 des. 2016

Høyde og volum av bebyggelsen foran må ikke overskride dagens høyder.

Kommentar:

Det vises til kommentar til merknad fra Farøy Vel. Ny bebyggelse blir høyere enn dagens.

7 FORSLAGSSTILLERS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Etter utbyggers oppfatning er planforslaget utarbeidet i tråd med intensjoner i overordnede planer, og i samsvar med signaler gitt av teknisk sektor i kommunen, og vil etter vår mening ivareta de krav som må stilles for å etablere et utvidet og godt, markedstilpasset boligtilbud sentralt i Farsund by. Planforslaget bygger godt opp om målsettingene om at kommunen skal være et godt sted å vokse opp, virke og eldes.

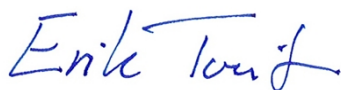
Forslaget hensyntar mange av de innspill som er mottatt i møter med politiske partier. Økt tilgjengelighet for allmennheten og gangforbindelse rundt Farøy bidrar også til økt kvalitet for byen og befolkningen generelt.



Forslagsstiller er av den oppfatning at planen vil være et godt styringsredskap for videre utvikling og utbygging av Farøy Brygge. Planen vil ved sitt innhold, følger opp kommunens målsetting om styrket bosetting i og nær sentrum. Bosetting i sentrum er viktig for et levende og livskraftig bymiljø.

Med vennlig hilsen

SPISS Arkitektur & Plan AS



Erik Tveit
Sivilarkitekt MNAL