



Møtereferat oppstartsmøte

Detaljreguleringsplan for Langøy Vestre gnr/bnr 211/1,5,6

Møtested: Husan

Møtedato: 1.8.2023

Referent: Øystein Bekkevold

dokumentdato: 9.8.2023

Møtedeltakere:

For Farsund kommune:

Saksbehandler Øystein Bekkevold oybe@farsund.kommune.no

Plankonsulent

Erik Tveit etv@spissark.no

Tiltakshaver: (ikke til stede)

Navn Frida Overvoll Salvigsen

Adresse: PO box 1110, Hewitt, NJ, 07421, USA

E-post : opthomes@optonline.net

Telefon: +197 32 22 97 30

Arkivets saksnummer: 23/01839

PlanID: 04414

Gjeldene overordnet planverk

Planidentifikasjon: 04400

Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Plannavn: Langøy

Planbestemmelse: Planbestemmelser både kart og tekst

Ikraftredelsesdato: 22.06.1993

Lovreferanse: PBL 1985 eller før

Formål: Fritidsbebyggelse

Feltbetegnelse: Bv 1

Vis i kart [Planarkiv](#)

I kommuneplanen vises det til reguleringsplan for Langøy, for arealdisponering mm. «Langøyplanen» har krav om utarbeidelse av «bebyggelsesplan», nå detaljreguleringsplan.

Kvalifikasjoner hos utførende firma.

Erik Tveit Sivilarkitekt AS er kvalifisert.

Hensikten med planarbeidet

tilrettelegging for oppføring av hytter og tilhørende tiltak i samsvar med «Langøyplanen». Terrengebearbeiding, stier og gangveier skal inngå i plan. Det reguleres inn småbåthavn for hyttene i bukten nordvest på Langøytangen.

Innspill fra Farsund kommune

Vurdering

Planforslaget legger til rette for etablering av 7 fritidsboliger og ny småbåthavn. Langøyplanen sier 5 for hvert hovedbruk på Vestre Langøy, mens det er åpnet opp for 6 og på Midtre Langøy og på Østre Langøy er det nedfelt 6 nye hytter på hvert hovedbruk i bestemmelsene til Langøyplanen. I tillegg er det gitt tillatelse til oppføring av hytter på gamle låvemurer.

Hytte 1-6 ligger primært innenfor områder allerede avsatt til fritidsbebyggelse mens hytte 7 ligger utenfor dagens regulerte byggeområde, men rimelig tett på eksisterende hytter. Tomt 7 er gjengrodd med sitkagran, en uønsket art. Adm. Ser det som uproblematisk og positivt at tomten ryddes og bebygges.

Det må følge med plass til båt ved etablering av flere hytter på Langøy. Administrasjonen mener tenkt plassering er godt egnet til dette formålet, da den siden av øyen er best egnet med tanke på sjø og vind. Utforming må ikke virke begrensende på ferdsel i strandsonen.

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=90101

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

<https://kommunekart.com/?urlid=5348f62b-ecc8-4c05-b8a4-d4e35b0b05f2>

Friluftsliv

Planområdet omfatter offentlige friluftsområder. Friluftsinteresser, stier, turtråkk og lignende skal ivaretas og planforslaget må ikke virke privatiserende eller medføre negative konsekvenser for friluftsliv og ferdsel i strandsonen.

Landskapsvirkning

Bebyggelse må plasseres på best mulig måte i landskapet med henblikk på eksponering fra sjø og silhuettvirkning.

Planforslaget må inneholde 3D modellering som viser landskapspåvirkning.

Vann og avløp

Krav til vann og avløp må avklares med teknisk i farsund kommune. Det kan komme krav om utarbeidelse av en plan for vann og avløp.

Renovasjon

Planforslaget forholder seg til gjeldene hytterenasjon.

Barn og unge

Planforslaget gjelder hyttebebyggelse og det stilles ikke særlige krav til planlegging for barn og unge utover hva som kommer frem i forhold til sikkerhet.

Konsekvensutredning

Planforslaget er hovedsakelig i tråd med overordnet plan. Hytter er tenkt plassert innenfor eller nært tilknyttet areal avsatt til formålet. Tenkt Kaianlegg i nord ligger i formål friluftsområde.

Planforslaget kan 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 med konsekvensutredning. Det er slik administrasjonen ser det ikke viktige verdier i området. Administrasjonen vurderer derfor at planforslagets areal/volum/plassering ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Andre utredninger

Det må gjennomføres landskapsanalyse og naturmangfoldregisteringer.

Videre prosess:

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

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

SOSI

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

Tilrettelegging for rednings og slokkemannskap

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 slokkemannskaper rev 25.5.pdf](https://www.brannsor.no/images/Offentlige_dokumenter/Beredskap/20-05-25_Veiledning_for_tilrettelegging_for_redning-og_slokkemannskaper_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. Støyrappport
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