



Arkivsak-dok. 25/00942-5
Saksbehandler Øystein Bekkevold

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	17.06.2025

Saksframlegg

Reguleringsendring etter forenklet prosess. PlanID 04828 gnr/bnr 3/23 (Farøy brygge)

Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk utvalg vedtar med hjemmel i pbl § 12.12 og §12.14 plankart for PlanID 04828 gnr/bnr 3/23 (Farøy brygge) datert 27.5.2025 med endringer av 11.6.2025 for Reguleringsbestemmelser for Farøy Brygge, gnr. 3 / bnr. 23, 49, 80 mfl. PlanID 04822.

Vedlegg

- Revidert plankart rev 27.05.25
- Reviderte bestemmelser rev 11.06.25
- Planbeskrivelse rev 11.06.25
- Referat oppstartsmøte
- Mulighetsstudie, illustrasjon flyfoto
- Mulighetsstudie, illustrasjon
- Illustrasjon - sammenstilling av plankart med nye arealformål
- Illustrasjon - sammenstilling av plankart med ny formålsgrense
- Innspill Farøyveien 5
- Innspill Farøyveien 3
- Innspill Farøyveien 1
- Farsund kommune Bygg og eiendom, innspill
- Agder fylkeskommune, ingen merknader
- Vedlegg RFL - katalog avfallsløsning
- Informasjonsskriv RFL

Saken kort fortalt

Hensikten med reguleringsendringen er å gi en bedre plassering av offentlig trafo og pumpestasjon for vann- og avløpsanlegg, samt tilrettelegge for en mer gunstig og arealeffektiv renovasjonsløsning.

I gjeldende plan er renovasjonsanlegg for den nye bebyggelsen på Farøy Brygge tillagt arealformålsområdet for garasjeanlegg. Arealformålsområdene for trafo og pumpestasjon for vann- og avløpsanlegg er der disse byggene er plassert i dag. Kort oppsummert omfatter endringen:

- Å utvide planområdet ca 110 m² mot nord
- Etablere et nytt arealformålsområde for renovasjonsanlegg
- Legge til en rekkefølgebestemmelse med om etablering av steinmur med beplantning langs muren for renovasjonsanlegget
- Justere plassering av arealformålsområdene for trafo og pumpestasjon.

Gjeldene planstatus

Avgrensning for reguleringsendringen er en mindre del av eiendommene med gårds- og bruksnummer 3/23 og 3/49 i Farsund kommune.

Området er avsatt til arealformål «Kjørevei» i reguleringsplan for Farøy bro og tilgrensende områder plan-ID 04813 vedtatt 17.06.2003, og arealformål «Energianlegg», «Parkering» og «Vann- og avløpsanlegg» i Detaljregulering Farøy Brygge plan-ID 04822 vedtatt 20.06.2023.

Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller er Farøy Brygge AS (org.nr. 999 145 795) Adresse: Postboks 113, 4552 Farsund E-post: hph@glastad.no Tlf.: 901 72 152

Plankonsulent er G-TAKK AS (org. nr. 826 091 312) Adresse: Vollmonaveien 38, 4550 Farsund E-post: kjetil@g-takk.no Tlf.: 47 66 86 81

Planforslagets innhold og virkninger av forslaget

Det vises til vedlagte plandokumenter og avsnitt for vurdering under.

Plankart, utsnitt



Endringer i reguleringsbestemmelser

Det legges til følgende bestemmelser henvisning til nytt plankart med plan-ID 04828:

- Tilleggsbestemmelse under punkt 3.4:

«3.4 Vann og avløpsanlegg, o_BVA (delvis plan-ID 04828)

Området benyttes til pumpestasjon. Ubebygde areal disponeres som grøntareal.»

- Nye punkter under bestemmelser for bebyggelse og anlegg:

«3.8 Renovasjonsanlegg, o_RA (plan-ID 04828)

Området benyttes til renovasjonsanlegg.

3.9 Fellesbestemmelse for tekniske anlegg o_BE, o_BVA og o_RA (delvis plan-ID 04828)

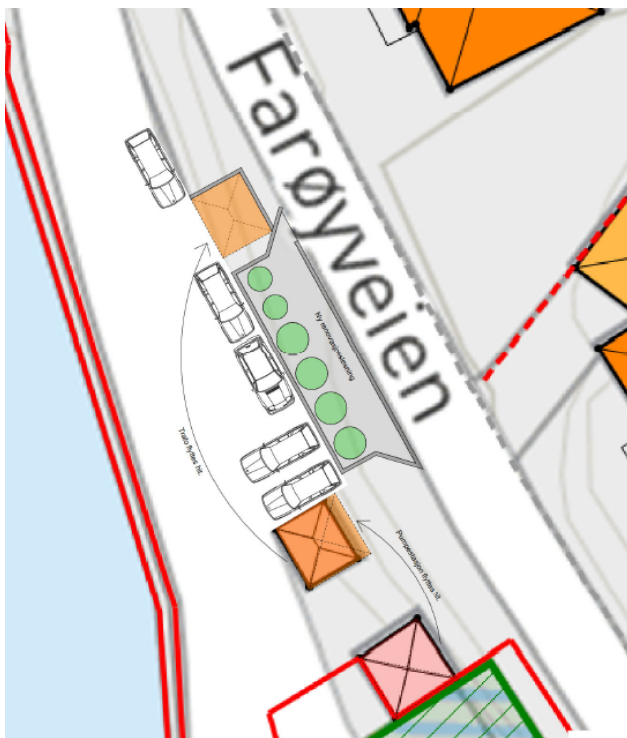
Mindre tilpasninger mot BKS1 samt mellom tekniske anlegg o_BE, o_BVA og o_RA tillates inntil eller delvis over formålsgrensene i den grad disse ikke er til hinder for bruk av tilgrensende formål.»

- Tilleggsbestemmelse under punkt 4.6:

«• o_SPA1 er offentlig kantparkering langs SKV1. Det skal opparbeides en steinmur tilpasset eksisterende natursteinsmur langs o_RA, med plass for bed med beplantning for å dempe inntrykket av betongmur samt opprettholde inntrykket av en grønnstruktur. Utførelse fortrinnsvis med beplantning av klatreplanter.»

- Og nytt punkt under rekkefølgebestemmelser, punkt 7.4:

«• o_SPA1 skal være opparbeidet med steinmur og beplantning som beskrevet i punkt 4.6.»



Over: illustrasjon av tenkt utnyttelse.

Varsel om oppstart

Naboer og andre berørte ble varslet med 3 ukers frist for innspill. Frist for innspill var 28.5.2025.

Innspill

Alle innspill er vedlagt saken i sin helhet. Kort gjengitt og kommentert av plankonsulent (*blått*) og administrasjonen (*orange*) ved behov under.

Agder fylkeskommune 15.5.2025

De har ikke merknader til saken.

Farsund kommune v/ bygg og eiendom.

Farsund kommune som grunneier aksepterer ikke at området for boligbebyggelse (BKS1) skal utvides som varslet, da formålet med å flytte pumpestasjonen er å øke avstanden til boligbebyggelsen, og dermed redusere risikoen for fremtidige konflikter.

Kommentar fra plankonsulent:

Det kom tilbakemelding fra kommunen med anmodning om at BKS1 ikke utvides som først foreslått i plandokumentene i utsendt varsel. Utvidelsen av BKS1 er nå tatt bort og plandokumentene er oppdatert.

Kommentar fra administrasjonen:

Innspill er ivaretatt.

Tor Bjarne Pedersen, Farøyveien 5, gårds- og bruksnummer 3/50

Merknad til nabovarsel:

Det refereres til tidligere innsendte merknader til nabovarsel fra prosjekt 4206 – 3/23. Etter det vi kan finne er disse enda ikke besvart.

Vi har følgende merknader til denne søknaden:

Det kan være fordelaktig å flytte trafo som beskrevet. Det er imidlertid ingen grunner til å flytte gjeldende pumpestasjon eller å utvide planområdet med 290 m² mot nord.

Begrunnelsen er å skape en hensiktsmessig avstand mellom pumpestasjon og boligbebyggelse på BKS1 samt tilrettelegge for en god renovasjonsløsning, som beskrevet i planbeskrivelsen.

Korrigerings mht areal som utvides: Feil areal ble oppgitt i varsel – areal for planområdet som omfattes av denne endringen er på ca 266 m², hvorav selve utvidelsen er på 110 m².

Det er flere fordeler ved å flytte trafo og beholde pumpestasjonen der den er:

a. Frigjøre flere regulerte permanente offentlige parkeringsplasser på brygga, hvilket det er behov for i Farsund kommune og ikke minst nær Farøy offentlige båthavn. Med de 30 nye boenhetene forverres parkeringssituasjonen på Farøy ytterligere. Det er i dag ikke tilstrekkelig med parkeringsplasser til Farøy båthavn, som skal være 20% av antall båtplasser.

b. Kostnadsbesparelse for Farsund kommune.

c. Større frihet i å planlegge og bygge renovasjonsanlegget også med tanke på en fremtidig utvidelse.

d. Vil gi bedre mulighet til å lage parkeringslomme tilknyttet renovasjonsløsning.

e. Løsningen vil fremstå mer ryddig og gi et bedre visuelt inntrykk.

«Farøy Brygge» har allerede vært gjenstand for en betydelig behandling og det bør ikke være behov for ytterligere endring og utvidet planområde.

Forslaget er godt gjennomtenkt og planlagt i samråd med kommunen, energileverandør og renovasjonsselskapet. Reguleringsendringen omfatter i utgangspunktet ikke parkering, kun arealformålet for offentlig parkering o_SPA1 som utvides.

Søknaden om dispensasjon synes mangelfull og må kompletteres med hensyn til konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet (PBL §19-2 - dispensasjonens konsekvenser og §21-2 - dokumentasjon) både for beboere, operatører for avfallshåndtering og trafikkbildet på Farøy.

Dette er ikke en søknad om dispensasjon. Virkninger knyttet til planforslaget er belyst.

Etter det vi forstår, selv om det ikke er beskrevet, skal renovasjonsløsningen gjelde for båthavn med tilhørende fritidsboliger som før ble dekket av container på brygga, i tillegg til ca. 50 boenheter på Farøy. Vil alle som skal bruke anlegget få egne nøkler eller blir anlegget tilgjengelig for alle som måtte ønske å bruke det?

Renovasjonsanlegget vil være forbeholdt private beboere, men uten lås/nøkkel. Dette er likt som for de andre fellesanleggene i Farsund og det har ikke vært noen problemer knyttet til det. Heller motsatt ved å unngå evt forsøpling ved tilgjengelig avfallssortering.

Trafikkforholdene i dette området er i dag svært uoversiktlige, komplekse og farlige med tre nærliggende utkjørsler fra stikkveier og to utkjørsler fra bensinstasjon. Mange holder for høy fart på fylkesveien. Det tilkommer nå 30 nye boenheter.

Det må gjøres en sikkerhetsanalyse mht. trafikk som omfatter en ny renovasjonsløsning, samt at det er en stor parkeringsplass ved siden av bensinstasjon, bobilcamp i Ferjeveien og at det er lagt, og skal legges, til rette for betydelig flere fritidsaktiviteter nær Farøyparken.

Et fellesanlegg vil erstatte tømning av avfallsdunker for beboerne langs Lyngdalsveien (sørsiden). Dette vil medføre en vesentlig forbedring av trafikksikkerheten på fylkesveien.

Renovasjonsbil er per i dag inn og ut av Farøyveien for å hente avfall hos eksisterende boliger i

Farøyveien. Henting i ett samlet fellesanlegg medfører mindre opphold i Farøyveien. Øvrige trafikkforhold er ikke relevante for denne søknaden.

Hvor skal kjøretøy som henter søppel snu og hvordan skal krysset sikres bedre?
Snuhammer i Farøyveien. Endringene medfører ingen endring med hensyn til krysset.

Hvordan vil kommunen gjøre (eller bidra til at fylket gjør) fartsdempende tiltak på fylkesveien (fartsdumper, automatisk trafikkkontroll, annet) eller andre nødvendige tiltak for å redusere risiko for trafikkulykker? Søknaden mangler detaljerte og målsatte tegninger og beskrivelser. Dette gjør det vanskelig for beboere å vurdere omfanget og sikker bruk av anlegget. Dokumentasjon må fremlegges.

Dette er kun en reguleringsendring som legger til rette for etablering/oppgradering av de tekniske anleggene, og det foreligger ikke prosjektering av anleggene enda.

Søknaden mangler beskrivelse av trygg adkomst til anlegg for fotgjengere og evt. kjøretøy. Det må forventes at flere vil stanse med bil ved anlegget. Hvordan skal trygge forhold sikres? Dette må også beskrives under hensyn til vinterforhold og snørydding.

Tilgang må ta hensyn til at det er og vil bli flere eldre beboere i området.

Områdene for de tekniske anleggene er oversiktlige og eventuelt med plass til to biler i bredden dersom det blir behov for forbikjøring. Bruk av anleggene vil være sporadisk og av kort opphold.

I andre fellesanlegg for søppel er det tydelige luktproblemer. Hvordan vil søker dokumentere at dette problemet ikke oppstår (ventilasjon og filtrering av luft) spesielt da det ligger nært inntil boliger?

Tiltenkt løsning med nedgravde beholdere medfører normalt mindre luktproblemer enn avfallsdunker/container. RFL opplyser om at beholderne er tilnærmet lufttette og at de gjør tiltak for å forhindre luktproblemer, f.eks. hyppigere tømning av matavfall på sommerstid når temperaturen er høyere.

Hvilke alternative renovasjonsløsninger er vurdert? Hvor mange boenheter er det fornuftig at et slikt anlagt felles anlegg skal kunne betjene? Vil risiko og miljøutfordringer reduseres ved at tiltaket gjennomføres, men at «Farøy Brygge» samtidig gjennomfører sin opprinnelige plan med eget anlegg som i opprinnelig plan?

Nedgravde avfallsbeholdere kan betjene et stort antall boenheter ettersom de har en sensor som styrer tømning etter behov. Det vil ikke være hensiktsmessig å opprettholde opprinnelig regulert avfallsløsning i tillegg til et felles anlegg.

Søknaden angår mange beboere, båt- og hytteeiere som berøres av tiltaket, også trafikken på Lyngdalsveien. Det er flere mangler med søknaden og flere forhold som bør belyses. Derfor må søknaden gjennomgå den normale prosessen for søknad om reguleringsplan og ikke som en forenklet søknad.

Viser til planbeskrivelsens kapittel 6 og vurderingen av § 12-14, 2.ledd. Søknaden oppfyller vilkårene for behandling etter forenklet prosess, og omsøkes deretter.

Det anmodes om en befaring av tiltaket ved 1. gangs behandling i teknisk utvalg

Kommentar fra administrasjonen:

Viser til kommentarer fra plankonsulent over og avsnitt for vurdering under. Innspill synes tilstrekkelig besvart.

Thorvald Egeland og Nataliia Havryliuk, Farøyveien 3, gårds- og bruksnummer 3/48

Vi viser til mottatt brev 13.05.2025, datert 07.05.2025, om reguleringsendring etter forenklet prosess av «detaljregulering Farøy Brygge».

Vi mener søppelplassen har en farlig og dårlig plassering. Det oppfordres til å flytte søppelplassene til bakkeplan ved Nedre vei, lengre bort fra fylkesvei 43. På en mere egnet og mindre sjenerende område. Med tilhørende parkerings-lomme for de som benytter bil for å kvitte søppel.

Med en planlagt søppelplass på 30 m², direkte tilknytning på en så smal vei som Farøyveien. Vil det utvilsomt medføre trafikale farlige situasjoner. Folk vil kaste søppel gående eller kjørende med bil på en smal vei like ved et kryss til Fylkesvei 43 og butikklokale i Farøyveien 1. Adkomst for tømning er dårlig og bidrar negativt for trafikkfarlige situasjoner. Spesielt negative konsekvenser for oss som bor i Farøyveien 3 med vår oppkjørsel.

Dårlig egnet plassering ved snøfall vinterstid.

For nærmeste naboer vil dette utvilsomt medføre en økt lukt og støyutfordring. Støyskjermede tiltak må det planlegges med.

Er det foretatt noen risikovurdering med tanke på en fremtidig brann. Når denne søppelplassen tar fyr, er det kort vei til Circle K.

Vi mener det kan være bedre utnyttelse av areal å flytte trafostasjon, for å frigjøre parkering til båthavn. Pumpestasjon må stå der den står i dag som tidligere lovet.

Vi ber om å bli underrettet om den videre prosess og ønsker en felles befaring for å finne en mere egnet løsning.

Tiltenkt renovasjonsløsning vil ikke medføre redusert trafiksikkerhet, heller motsatt.

Brannsikkerhet ivaretas gjennom utforming og tekniske krav for renovasjonsanlegg. Lukt-, støy- og brannforhold er samlet sett bedre ved nedgravd avfallsløsning enn ved vanlige avfallsdunker.

Kommentar fra administrasjonen:

Viser til kommentarer fra plankonsulent over og avsnitt for vurdering under. Innspill synes tilstrekkelig besvart.

Reidun og Johan Alfred Abrahamsen, Farøyveien 1, gårds- og bruksnummer 3/48

Vi viser til mottatt brev 13.05.2025, datert 07.05.2025, vedrørende reguleringsendring etter forenklet prosess av «detaljregulering Farøy Brygge».

Vi mener at byggeområde, som er privat område for Farøy Brygge, ikke skal utvides ved å flytte plassering av trafo og pumpestasjon for vann- og avløpsanlegg mot nord slik som skissert i planbeskrivelsen og øvrige dokumenter vi har mottatt. Vi mener pumpestasjon ikke skal flyttes, men at den blir stående der den er i dag som en naturlig avslutning på areal som skal benyttes av Farøy Brygge. Flytting av denne mot nord vil medføre at det fjernes enda flere parkeringsplasser fra veien som går langs Farøy båthavn, og ytterligere føre til en privatisering lenger mot nord. Renovasjonsanlegget bør starte umiddelbart etter der pumpestasjonen står i dag og trafo plasseres like etter der renovasjonsanlegget stopper mot nord. Utvidelse av planområde begrenses til et minimum basert på våre innspill. Den løsningen vi foreslår vil være positiv på alle måter med tanke på hensyn til naboer, parkeringsplasser og visuell synlighet både fra land og sjø.

Vi ber om å få oversendt snitt som viser høyde på trafo, renovasjonsanlegg og pumpestasjon tegnet direkte inn på kart med kotehøyder på Farøyveien. Det er viktig at vi mottar dette i god tid før frist for innspill går ut (28.05.2025), alternativt frist for innspill forlenges. Videre ber vi om

å bli underrettet om videre prosess, og ønsker en felles befaring dersom det er nødvendig for å beholde byggeområdet på Farøy Brygge slik det er godkjent i dag.

Utvidelsen av byggeområde BKS1 er tatt bort fra søknaden.

Trafo, pumpestasjon og renovasjonsanlegg er ikke privat for Farøy Brygge - dette er offentlige anlegg på offentlig eiendom. Flytting av anleggene er planlagt i samråd med kommunen (+ energileverandør og renovasjonsselskapet). Reguleringsendringen omfatter i utgangspunktet ikke parkering, kun arealformålet for offentlig parkering o_SPA1 som utvides.

Denne søknaden gjelder kun en mindre endring av selve reguleringsplanen. Det foreligger ikke byggeplaner, tegninger eller detaljprosjektering for plassering eller bygningshøyde for disse anleggene. Det vil sendes nabovarsel for søknad om tillatelse til tiltak, når disse arbeidene er planlagt og skal søkes om.

Kommentar fra administrasjonen:

Viser til kommentarer fra plankonsulent over og avsnitt for vurdering under. Innspill synes tilstrekkelig besvart.

Vurdering

Formålet med reguleringsendringen er å gi en bedre plassering av offentlig trafo og pumpestasjon for vann- og avløpsanlegg, samt tilrettelegge for en mer gunstig og arealeffektiv renovasjonsløsning med nye og moderne løsninger. Administrasjonen ser ikke at ønsket løsning vil medføre ett farligere trafikkbilde.

Det er ønskelig å få dette endret. Særlig gjeldene plassering av avløpsanlegg ligger for nærme planlagt bebyggelse og kan føre til uønskede problemstillinger i fremtiden.

Anbefaling

Administrasjonen anbefaler at planforslaget vedtas slik det foreligger.