

PLANBESKRIVELSE

FOR REGULERINGSENDRING ETTER FORENKLET PROSESS

av

«Detaljregulering Farøy Brygge», plan-ID 04822

&

«Farøy bro og tilgrensende områder», plan-ID 04813



Plankonsulent: G-TAKK AS

Forslagsstiller: Farøy Brygge AS

Revidert: 11.06.2025

Innhold

1	Forslagsstiller og plankonsulent	2
2	Hensikten med reguleringsendringen	3
3	Planstatus.....	3
4	Dagens situasjon.....	4
5	Beskrivelse av forslag til endring	5
5.1	Endringer i plankart.....	5
5.2	Endringer i reguleringsbestemmelser	7
6	Vurdering av § 12-14, 2.ledd	7
7	Virkninger av forslaget.....	8
7.1	Generelt	8
7.2	Barn og unges interesser	8
7.3	Folkehelse	8
7.4	Naturmangfold	8
8	Kommentarer til innspill.....	9
9	Oppsummering	9
10	Vedlegg	9

1 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

2 Hensikten med reguleringsendringen

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.

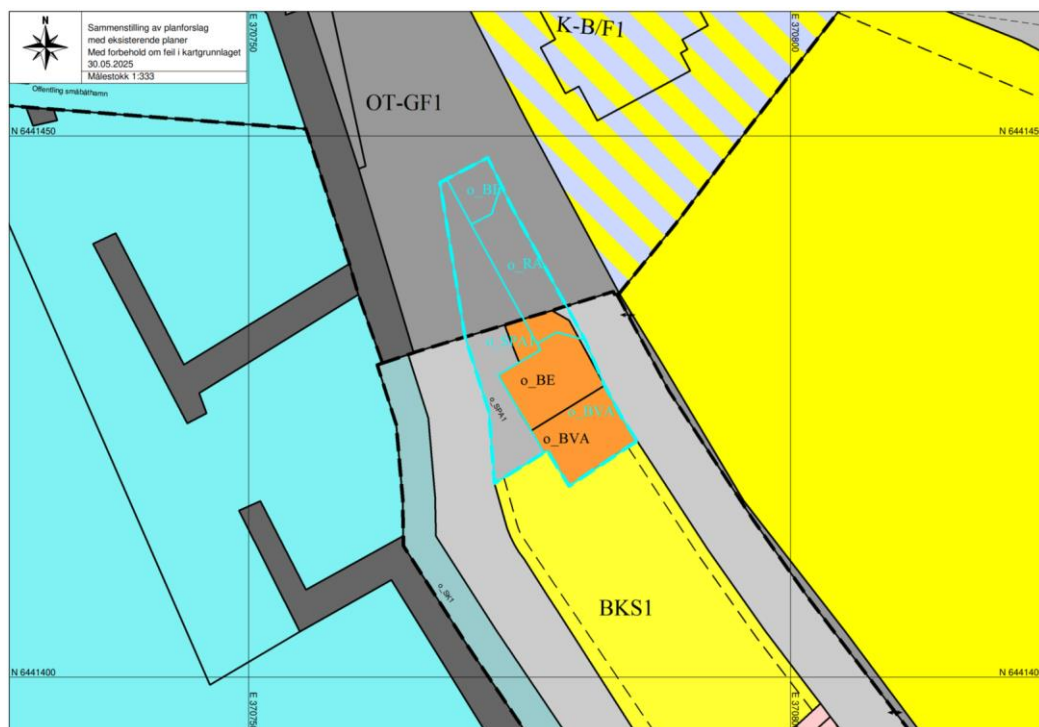
I gjeldende plan er renovasjonsanlegg for den nye bebyggelsen på Farøy Brygge tillagt arealformålsområdet for garasjeanlegg. Arealformålsområdene for trafo og pumpestasjon for vann- og avløpsanlegg er der disse byggene er plassert i dag. Kort oppsummert omfatter endringen:

- 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.

3 Planstatus

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

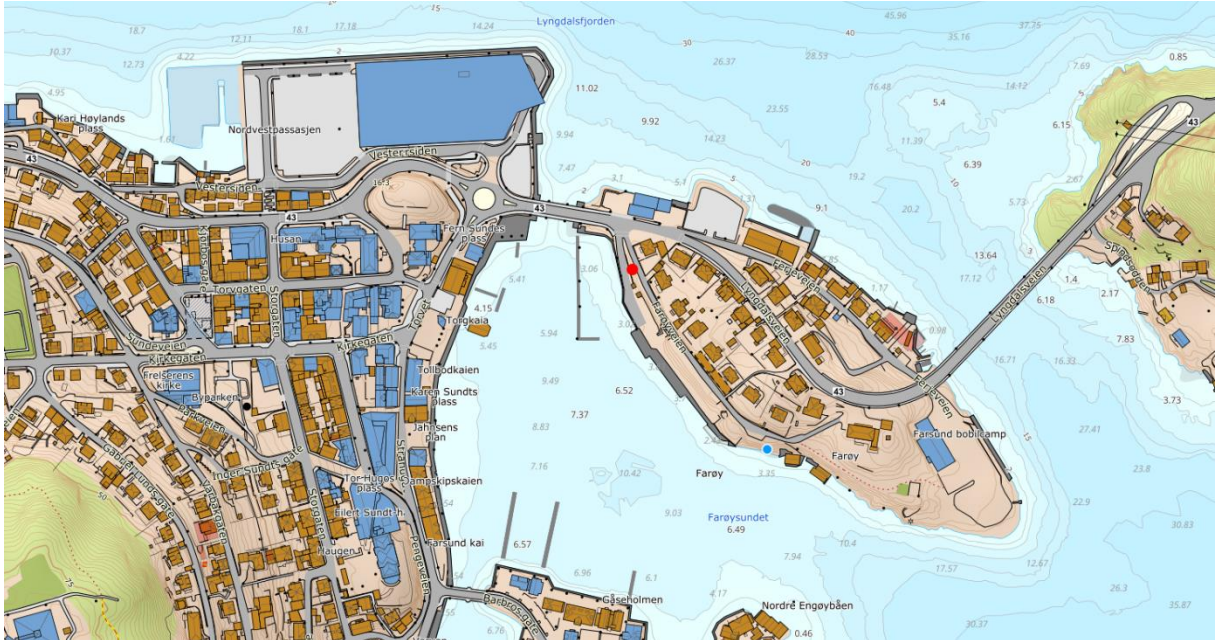
Området er avsatt til arealformål «Kjørevei» i reguleringsplan for Farøy bro og tilgrensende områder plan-ID 04813 vedtatt 17.06.2003, og arealformål «Energianlegg», «Parkering» og «Vann- og avløpsanlegg» i Detaljregulering Farøy Brygge plan-ID 04822 vedtatt 20.06.2023.



Figur 1 Illustrasjon med sammenstilling av plankart. Blå linjer og tekst viser avgrensningen for planendringen og de nye formålene. Reguleringsgrensen er den svarte, tykt stiplede linjen. Planområdet for endringen er tilnærmet 50/50 innenfor plan for «Detaljregulering Farøy Brygge» (sør) og «Farøy bro og tilgrensende områder» (nord).

4 Dagens situasjon

Området er i dag under utbygging som del av boligprosjektet på Farøy Brygge med 30 nye leiligheter. Se oversiktskart på Figur 2 for hvor aktuelt område befinner seg. Dagens trafo og pumpestasjon for vann- og avløpsanlegg ser du på Figur 3.



Figur 2 Oversiktskart. Aktuelt område er vist med rød markør.

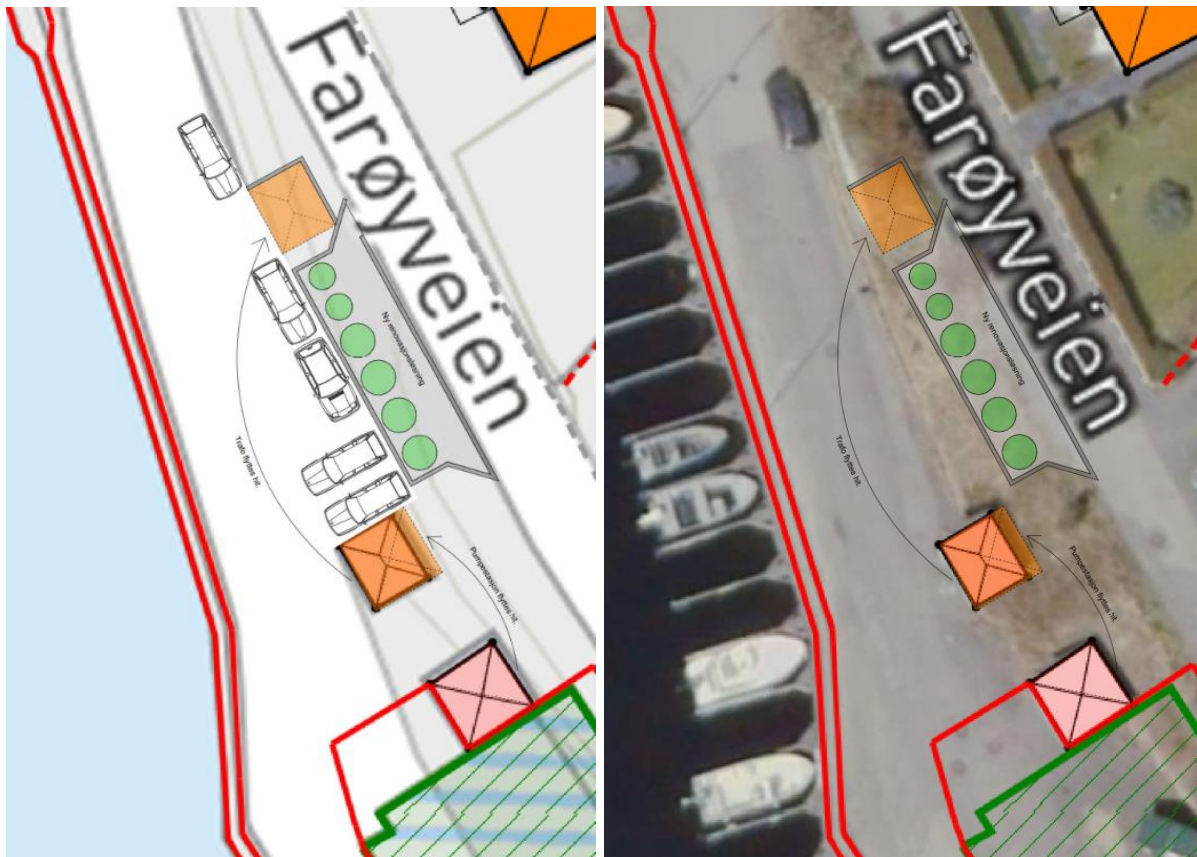


Figur 3 Oversiktsbilde av aktuelt område. Blå piler viser eksisterende trafo og pumpehus/stasjon.

5 Beskrivelse av forslag til endring

Hensikten med reguleringsendringen er å gi en bedre plassering av offentlig trafo og pumpestasjon for vann- og avløpsanlegg, og tilrettelegge for ny renovasjonsløsning for boligbebyggelsen på Farøy (sør for Lyngdalsveien). Se illustrasjon, Figur 4 og 5.

I gjeldende plan er renovasjonsanlegg del av arealformålsområdet for garasjeanlegg. Arealformålsområdene for trafo og pumpestasjon for vann- og avløpsanlegg er der disse byggene er plassert i dag. Endringene omfatter utvidelse av planområdet og nye plasseringer for arealformålsområdene for renovasjonsanlegg, trafo og pumpestasjon for vann- og avløpsanlegg.



Figur 4 og Figur 5 Illustrasjoner av en mulighet for ny renovasjonsløsning og flytting av trafo og pumpestasjon.

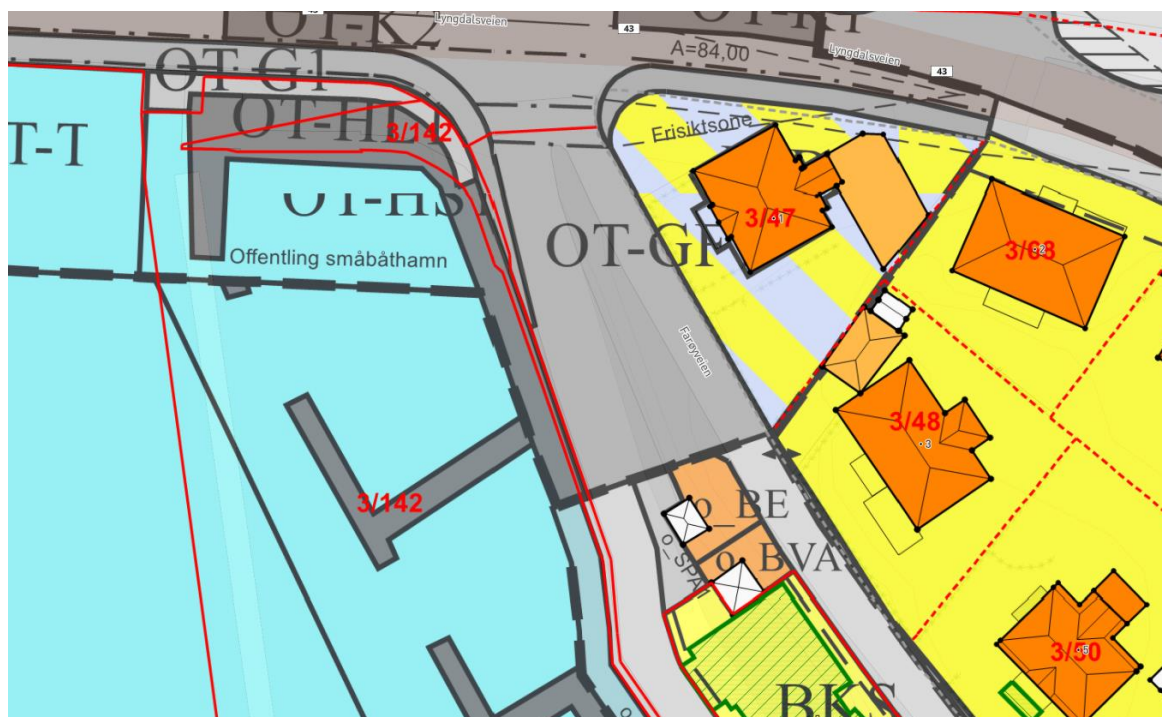
5.1 Endringer i plankart

Plankart endres fra gjeldende plan på Figur 6 til revidert plankart på Figur 7. Se også Figur 1 for oversikt over endringene. Revidert plankart opprettes som eget plankart og vil overlappe og erstatte dagens planer for området.

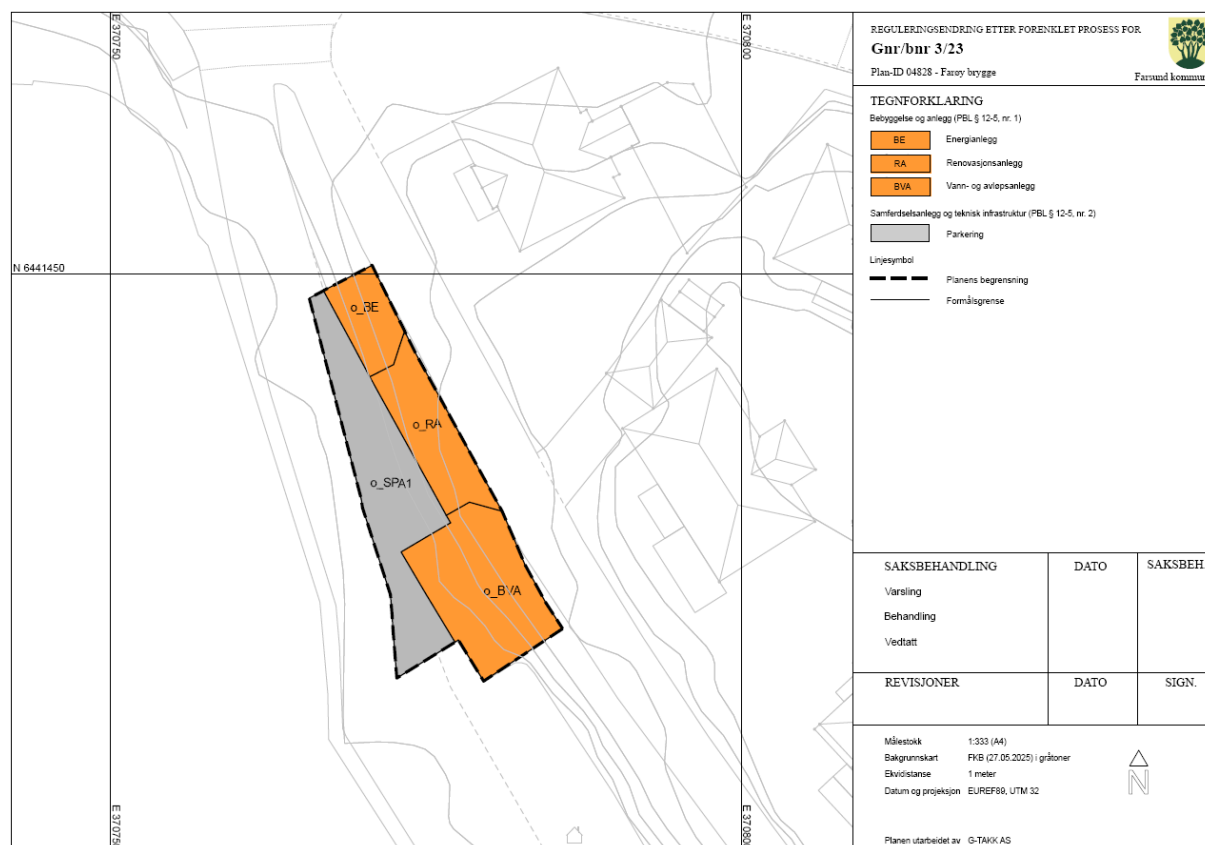
Endringene omfatter å:

- Endre reguleringsgrensen mellom «Detaljregulering Farøy Brygge» og «Farøy bro og tilgrensende områder» ved å utvide planområdet for «Detaljregulering Farøy Brygge» ca 110 m² mot nord/nord-vest.

- Etablere nytt arealformålsområde for «Renovasjonsanlegg».
- Endre plassering av arealformålsområde for «Energianlegg» og «Vann- og avløpsanlegg».



Figur 6 Utsnitt av gjeldende plankart for området.



Figur 7 Revidert plankart.

5.2 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 formåls grensene 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.»

6 Vurdering av § 12-14, 2.ledd

Mulighetene for endring av en reguleringsplan fremkommer av plan- og bygningslovens § 12-14. I første ledd fremkommer det som er hovedregelen, nemlig at endringer skal følge samme bestemmelser som ved utarbeidelse av ny plan.

I andre ledd kommer et unntak fra hovedregelen - å gjøre reguleringsendringer med en forenklet prosess. Dette leddet regnes som bakgrunnen for det som man ennå betegner som «mindre endring». Videre er det gitt tre betingelser for at man kan behandle en endring etter § 12-14, 2. ledd.

Betingelsene for å kunne behandle en endring etter § 12-14, 2. ledd er at:

1. endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig,
2. ikke går utover hoveddrammene i planen, og
3. ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Endringene gjelder et mindre areal og medfører liten forskjell med hensyn til det aktuelle områdets arealformål og bruk. Endringene vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig.

Hovedrammen i planen for «Detaljregulering for Farøy» er å legge til rette for boligbebyggelse, og hovedrammen i planen for «Farøy bro og tilgrensende områder» var å legge til rette for byggingen av Farøybroa og for videre utvikling av områdene i nærheten av broa. Endringene er i tråd med hovedrammer. Endringene har heller ingen innvirkning med hensyn til viktige natur- og friluftsområder. Vår vurdering er derfor at endring av gjeldende plan kan gjennomføres etter forenklet prosess.

7 Virkninger av forslaget

7.1 Generelt

Endring av plassering for trafo og pumpestasjon medfører en forbedring av bokvalitet, samt bedre arbeidsforhold for drift og vedlikehold av de tekniske anleggene. Ny plassering åpner for en større avstand til boligbebyggelse og er positivt med hensyn til støy, lukt og privatliv - særlig ved arbeid på installasjonene.

Den nye renovasjonsløsning som det tilrettelegges for har mange fordeler, spesielt sammenlignet med å benytte dagens avfallsdunker. Det kan nevnes forbedring av trafiksikkerhet, estetikk, logistikk, tilgjengelighet og miljøaspekt. Se eget informasjonsskriv fra RFL for mer utfyllende info.

Samtlige husholdninger på Farøy (sør for Lyngdalsveien) vil kobles på løsningen, og gå bort fra dagens løsning med avfallsdunker.

7.2 Barn og unges interesser

Endringen medfører ingen konsekvenser for barn og unge.

7.3 Folkehelse

Forhold knyttet til folkehelse påvirkes i positiv retning med hensyn til avfallshåndtering. På FHIs nettside står det følgende om avfall og søppel: «Håndtering av avfall og søppel har betydning for livskvalitet og helse. Det stilles økende krav til kildesortering, gjenbruk og effektiv sluttbehandling for å minimere negative helseeffekter.»

Se vedlagt informasjonsskriv fra Renovasjonsselskapet for Farsund og Lyngdal AS (RFL).

7.4 Naturmangfold

Endringen medfører ingen konsekvenser i forhold til naturmangfoldloven.

8 Kommentarer til innspill

Agder fylkeskommune svarte at de ikke hadde merknader til saken.

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.

Innspill fra naboer i Farøyveien 5, 3 og 1 er kommentert i eget vedlegg.

9 Oppsummering

Det konkluderes med at endringene ikke går utover hoveddrammene i gjeldende plan, ikke har negativ virkning for helhetlig planlegging i området og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Vår vurdering er derfor at endringene kan gjennomføres som endring av gjeldende reguleringsplan etter forenklet prosess.

10 Vedlegg

- Varselbrev
- Gjeldende plankart
- Gjeldende bestemmelser
- Revidert plankart (pdf og SOSI-fil)
- Reviderte bestemmelser (word-format)
- Referat oppstartsmøte
- Mulighetsstudie, illustrasjon
- Mulighetsstudie, illustrasjon flyfoto
- Informasjonsskriv RFL
- Vedlegg RFL – katalog avfallsløsning
- Varslingsliste
- Kvittering for nabovarsel
- Kopi av innkomne innspill
- Innspill med kommentar
- Illustrasjon – sammenstilling av plankart med ny formålsgrense
- Illustrasjon – sammenstilling av plankart med nye arealformål