

Farsund kommune
Att: Øystein Bekkevold
Plan og bygningsavdelingen.

Kopi: Jan Hornung

Vår ref.: 2060/etv

Deres ref.:

Dato: 15.05.2020

Planinitiativ for oppstart av detaljreguleringsplan for gnr/bnr 212/10 og del av 212/1, Langøy Midtre i Farsund

I henhold til plan- og bygningslovens §12-3, §12-8 annet ledd og § 12-15 anmodes det herved om at det kan utarbeides privat forslag til detaljreguleringsplan for gnr/bnr. 212/10 og del av 212/1 i Farsund kommune. Vi ber om at det kan avholdes oppstartmøte så snart som mulig.

Bakgrunn for planinitiativ:

Fylkesmannen har opphevet Farsund kommunens vedtak av for oppføring av hytte mm på gnr/bnr 212/10 og deler av 212/1. Fylkesmannens vedtak medfører at Svein Arne Theodorsens tillatelse til oppføring av hytte og terrengbearbeiding mm ikke er gyldig og må omsøkes på nytt. Det vises til byggesak for fullstendig bilde av saken.

Fylkesmannen returnerer saken til kommunen for ny behandling hvor det påpekes at søknaden må bringes inn på rett spor, både når det gjelder søknad/dokumentasjon og saksbehandling.

På grunnlag av dette fremmes det forslag om reguleringsplan. Spiss Arkitektur og Plan AS er engasjert av Svein Arne Theodorsen til å forestå utarbeidelse av detaljreguleringsplan og vil stå som ansvarlig søker for tiltak i tilknytning til planen. Ansvar forøvrig framgår av søknad og gjennomføringsplan.

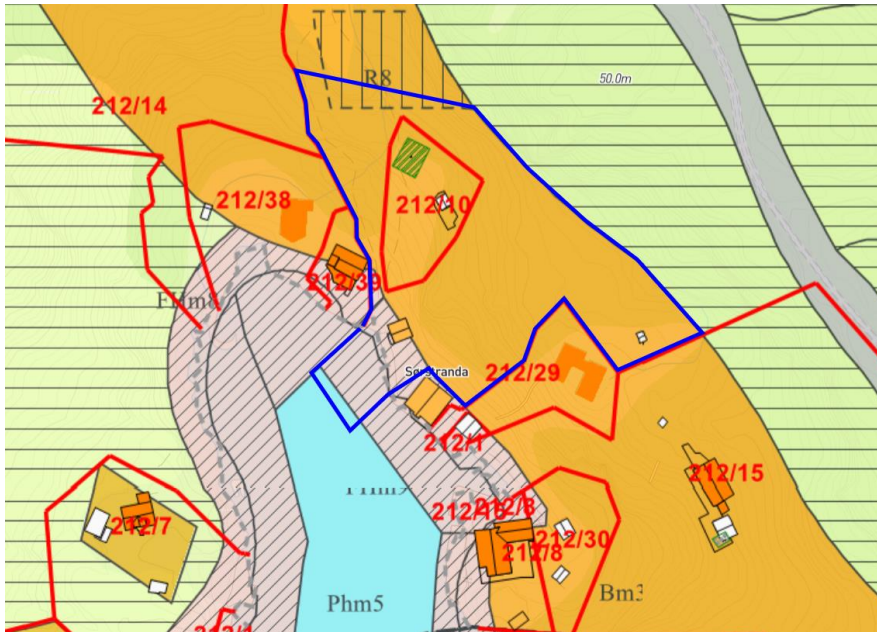
Eierne av 212/1 er 3 døtre av tiltakshaver og har gitt samtykke til reguleringen.

Vi gjør spesielt oppmerksom på PBL § 12-15. "*Felles behandling av reguleringsplanforslag og byggesøknad*". Dette medfører at søknad om byggetillatelse behandles felles med privat forslag om reguleringsplan. I slike tilfeller gjelder reglene for reguleringsplaner om varsling, uttalelsesfrist, adressat for uttalelsene og saksbehandlingsfrister for begge vedtakene. Avgjørelsen av plansaken og byggesaken fattes i egne vedtak.

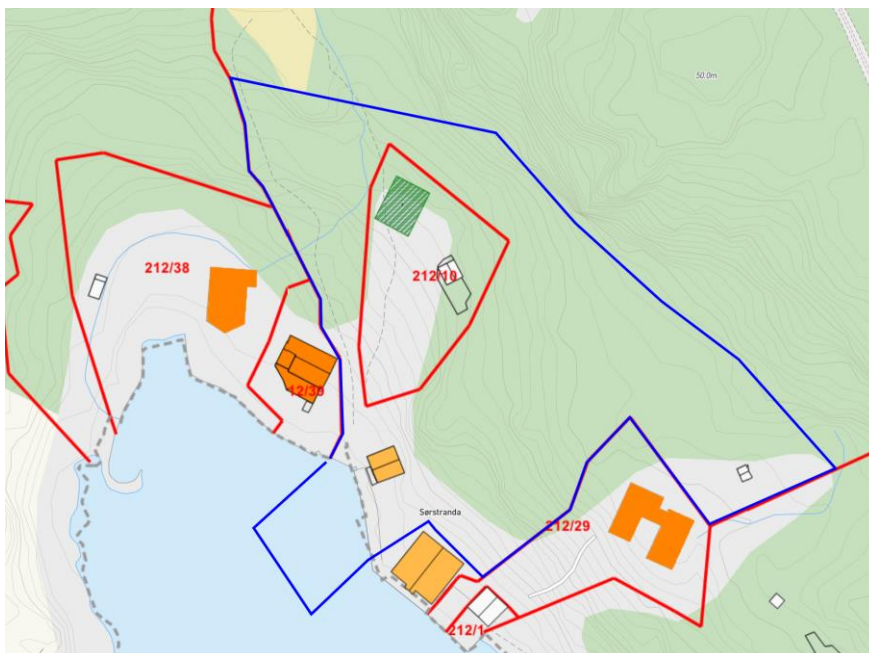
Avgrensing av planområdet

Forslag til planavgrensing er vist på vedlagte kartutsnitt og omfatter eiendommen gnr. 212 bnr. 10 samt deler av 212/1. Planområdet er i reguleringsplan for Langøy «Langøyplanen» regulert til byggeområde for hytter/fritidsbolig og felles havn. Videre arbeid med planen kan medføre at planområdet blir noe mer avgrenset.

Planområdet vist med blått i utsnitt av reguleringskart «Langøyplanen»



Planområdet vist med blått i utsnitt av grunnkartet



Formålet med planen

Formålet med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for oppføring av ny hytte på gnr 212 / bnr 10, terrengbearbeiding med gangveier, støttemurer, planert terreng og hage på gnr 212 / bnr 10 og 1, oppfylling av fundament og planering av område for terrasse hage i tilknytning til ny hytte på 212/1, oppføring av boder/sjøboder på 212/1 og en bod på 212/10

Forhold som skal avklares i plan.

Detaljreguleringsplan er som følge av plankrav i «Langøyplanen». Detaljregulering skal oppfølge/avklare:

- Krav til utarbeidelse av bebyggelsesplan.
- Dispensasjon for bygging innenfor 100 metersbeltet mot sjø – det mangler byggelinje i gjeldende plan.
- Grad av utnyttelse – eksisterende boder skal medregnes og samlet BYA justeres.
- Måleverdig areal på loft – etasjetall justeres
- Gesimshøyde – moderat høyere enn fastsatt i gjeldende reguleringsbestemmelser.
- Plan og Bygningsloven (PBL) § 29-4 Byggverkets plassering, høyde og avstand fra vei og nabogrense. Gangvei og støttemurer kan oppføres nærmere eiendomsgrense enn 4 meter.

Planen vil i liten grad påvirke omkringliggende bebyggelse og området ellers utenfor planen. Hytte på 212/10 er til erstatning for tidligere hytte som er revet. Ny hytte endrer marginalt forholdene vedrørende innsyn/utsyn slik de har vært før hytten ble revet.

Planlagt bebyggelse

Saken fremmes som § 12-15 sak og planen skal danne grunnlag for oppføring av en hytte (212/10) og boder (212/10 og 212/1) i samsvar med rammesøknad som vil følge vedlagt reguleringsforslaget. Det reguleres inn en hytte på 212/1. For denne hytten vil det følge byggesøknad for grunnarbeider og planering av hage/terrasse. Overskytende masser for tiltak på 212/10 brukes til oppfylling her.

Forholdet til kommuneplanen og andre planer

I kommuneplanen vises det til reguleringsplan for Langøy «Langøyplanen» for arealdisponering mm. Det aktuelle planområdet er regulert til byggeområde for fritidsbebyggelse og området langs sjøene er regulert til felles havn. Planlagt bebyggelse og anlegg blir således i samsvar med dette.

Risiko og sårbarhet

Det vil bli utarbeidet ROS-analyse der viktige risiko- og sårbarhetslementer vil bli redegjort for.

Varsel om oppstart

Naboer og offentlige myndigheter varsles i samsvar med oversikt fra Farsund kommune

Medvirkning

Det vil bli avholdt dialog- og arbeidsmøter med Farsund kommune underveis i prosessen for å sikre at det materialet som leveres til 1. gangs behandling av plan er dekkende og med nødvendige kvalitet. Det legges opp til et godt samarbeid med de offentlige fagmyndighetene i saken.

Konsekvensutredning

Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven § 4-2 annet ledd jf. forskrift om konsekvensutredninger med vedlegg I og II.

Utbyggingsavtale

Planen medfører ikke krav om utbyggingsavtale.

Adresser ved varslings - framdrift

Eventuelle kommentarer, merknader, opplysninger m.v. som kan ha betydning eller interesse for planarbeidet sendes skriftlig til:

SPISS Arkitektur & Plan AS
Postboks 151, 4662 Kristiansand S
e-post: etv@spissark.no

Tentativ framdriftsplan /tidsfrister avklares.

Det er ikke nødvendig å sende kopi til kommunen. Innspill til planarbeidet vil følge saken som vedlegg når saken oversendes kommunen. Kommunen vurderer og kommenterer innspillene når planen legges ut til offentlig ettersyn/ høring. Det blir normalt ikke gitt skriftlig svar på innspillene utover dette.

Spørsmål om planarbeidet kan rettes til sivilarkitekt Erik Tveit, etv@spissark.no eller på telefon 90596565.

Med vennlig hilsen

SPISS Arkitektur & Plan AS



Erik Tveit