

PLANINITIATIV

DETALJREGULERINGSPLAN FOR ØYVOLL

Gnr. 111 Bnr.2, 3

FARSUND KOMMUNE



Figur 1: Oversiktsfoto

Oppdragets navn: Reguleringsplan Øyvoll – GNR. 111 BNR 2,3

Dokumentets navn: Planinitiativ

Oppdragsgiver: Olav Frestad Jr.

Innholdsfortegnelse

Nøkkelopplysninger	3
1. Planprosess	4
1.1 Bakgrunn og formålet med planen	4
1.2 Oversiktskart	5
1.3 Gjeldende planstatus	6
1.4 Plansituasjon og føringer	7
2. Vurderings- og beslutningsrelevante tema	10
2.1 Særskilte delutredninger/fagnotat	10
2.2 Planfaglige temaer	10
3. Kort presentasjon av planarbeidet	12
3.1 Beliggenhet	12
3.2 Dagens situasjon	13
3.3 Føringer i kommunedelplanen	13
3.4 Bebyggelsesstruktur	14
3.5 Utbyggingsvolum og byggehøyder	14
3.6 Adkomst til planområdet	14
3.7 Virkninger på omgivelsene	14
3.8 Barn og unges interesser	14
3.9 Naturmangfold	15
3.10 Kulturverdier	15
4. Samfunnssikkerhet – Risiko og sårbarhet	16
5. Konsekvensutredning	16
6. Planprosessen og samarbeid/medvirkning	16
6.1 Planprosess	16
6.2 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	16
6.3 Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles ved oppstart	17
6.4 Medvirkningsprosess	17
7. Vedlegg	17

Nøkkelopplysninger

Sted/adresse:

Øyvoll, 4550 Farsund, Farsund kommune
Gnr. 111, Bnr. 2, 3

Forslagstiller:

Olav Frestad Jr.

Fagkyndig:

Drag Arkitektur Og Byggteknikk AS
Audnedalsveien 4379, 4529 Byremo
Kontaktperson: Anniken Røksland
E-post: anniken.roksland@dragark.no

Grunneiere:

111/2: OLAV IVAR FRESTAD
111/3: OLAV FRESTAD

Gjeldende planstatus:

Kommunedelplan Herad_Spind 2014-2024

Planområdets areal:

Totalt areal blir ca. 138,2 daa.

Viktigste foreslåtte reguleringsformål:

Formålet med reguleringen er å legge til rette for flere boliger og fritidsboliger på Øyvoll.

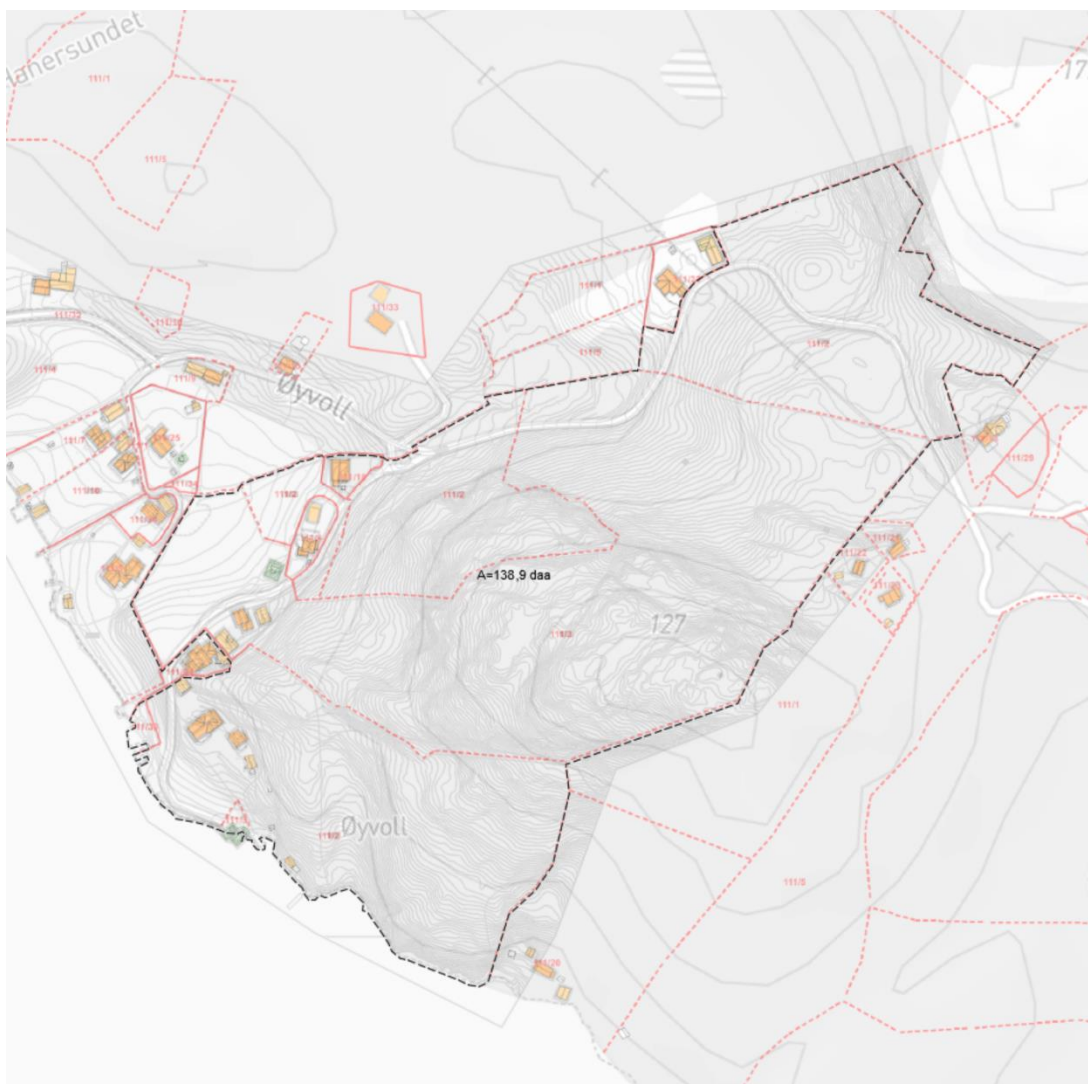
1. Planprosess

1.1 Bakgrunn og formålet med planen

Drag Arkitektur og Byggteknikk AS fremmer forslaget på vegne av Olav Frestad Jr.

Hensikten med planarbeidet er å innpasse nye boliger og fritidseiendommer, med tilhørende anlegg.

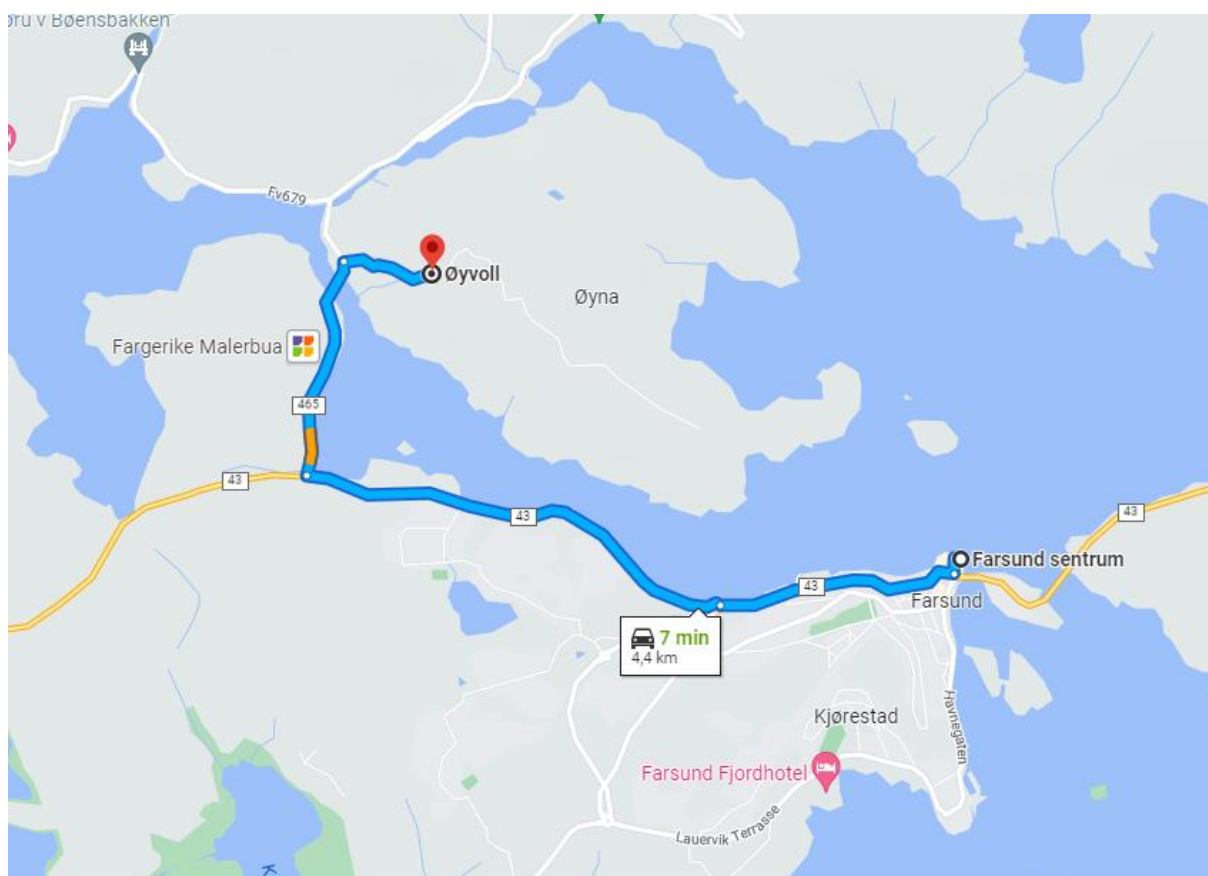
Planområdet er på ca. 138,2 daa, og benyttes i dag til boliger, fritidsboliger, vegtraseer og areal til teknisk infrastruktur. På figur 2 vises området det varsles oppstart for. Avgrensningen til området er hovedsakelig lagt til eiendomsgrensene for gnr. 111 bnr. 2 og 3. Se kartutsnitt under for forslag til avgrensning.



Figur 2: Forslag planavgrensning

1.2 Oversiktskart

Planområdet ligger på Øyvoll i Farsund kommune. Området ligger nord for Farsund sentrum, ca 4-5 km med bil. Øya er tilknyttet fastlandet med brua i vest. Området oppleves som landlig med store tomter og mye urørt natur, men er allikevel bare en kort kjøretur fra sentrum. Topografien i området er relativt kupert. Terrenget stiger opp fra fjorden, mot de omkringliggende fjellryggene. Eldre bebyggelse og mindre dyrkingsarealer vender mot sør-vest, nede langs Øyvollsundet.



Figur 3: Lokalisering av planområdet

1.3 Gjeldende planstatus

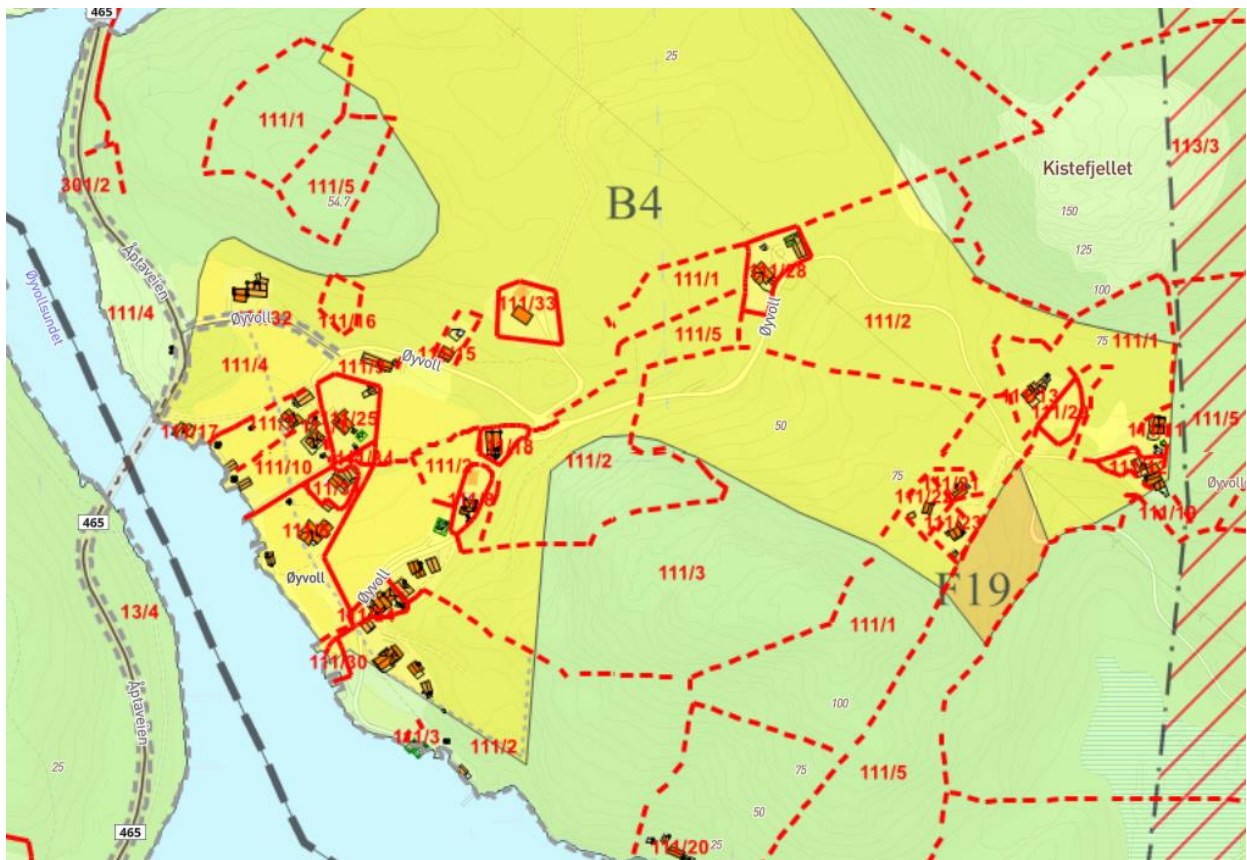
Kommuneplanens arealdel

Plannavn: Kommunedelplanen Herad-Spind 2014-2024

Ikrafttredelsesdato: 11.09.2014

Planområdet omfattes av kommunedelplanen Herad-Spind 2014-2024, vedtatt 11.09.2014.

Arealformål: Planområdet ligger i område «boligbebyggelse» og «LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag».



Figur 4: Utklipp kommuneplan

1.4 Plansituasjon og føringer

Tilgrensende planer under arbeid

Ingen planarbeid som vi kjenner til.

Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Deler av området er i 100-metersbeltet og deler av området er regulert til LNFR område.

Andre planeretningslinjer/rammer/føringer som vil vurderes nærmere i planarbeider

- Lov om forvaltning av naturens mangfold (Naturmangfoldloven)
- Forurensningsloven-/forskriften
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, 12.06.2015
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging (2018)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen:

Forhold til overordnede planer og føringer

Det foreligger ingen detaljreguleringsplan for området. Det er kommunedelplanen som er gjeldende.

FARSUND KOMMUNE		
KOMMUNEDELPLAN HERAD-SPIND 2014-2024		
AREALFORMÅL iflg. plan- og bygningslovens §11-7		
BEBYGGELSE OG ANLEGG		
o Boligbebyggelse	Nåværende B	Framtidig B
o Fritidsbebyggelse	F	F
o Offentlig tjenesteyting		
o Næringsbebyggelse		N
o Fritids- og turistformål		T

Blant annet gjelder følgende bestemmelser for området:

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Arealbruksformål og utfyllende bestemmelser er gitt i medhold av Plan- og bygningsloven kap.11. Disse er juridisk bindende for forvaltning og planlegging av arealene. Lovhjemmel er vist nedenfor. I tillegg er det gitt retningslinjer. Disse er vedtatt av kommunestyret, men ikke juridisk bindende. Retningslinjene skal legges til grunn for arealplanleggingen.

§ 1 Generelle bestemmelser og retningslinjer

§ 1.1. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9.1)

- For områder avsatt til bebyggelse og anlegg (§11-7.1), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§11-7.2) samt småbåthavner (§11-7.6) kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, g, j, k, l og m før området inngår i reguleringsplan.
- Områder for spredt bebyggelse (§11-7.5b): For å ivareta hensynene til trafiksikkerhet, sikkerhet og sårbarhet (ras, flom mv.) og landskap/estetikk samt natur-, friluftslivs-, landbruks- og kulturlandskapsinteressene, jf. temakart datert 01.06.11, kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, g, j, k, l og m før området inngår i reguleringsplan
- Tiltak som nevnt i byggesaksforskrift § 4-1 omfattes ikke av plankravet ovenfor unntatt i områder med registrerte arealinteresser, jf. temakartene.

Retningslinje: Ved utarbeidelse av reguleringsplaner bør hensynene til landskap og behovet for grønnsstruktur ivaretas. I denne forbindelse kan det stilles krav til utarbeidelse av landskaps- og grønnsstrukturanalyse.

§ 1.2. Rækkefølge

Retningslinje: Bolig som ligger nærmere skole/senter enn 4 km bør ha tilfredsstillende gang- og sykkelvegforbindelse til skole/senter før boligen tas i bruk. Andre boliger bør være sikret trygg gangveiforbindelse til nærmeste busstopp.

§ 1.3. Byggegrenser og funksjonskrav (pbl § 11-9.5)

- Områder innenfor 100-metersbeltet som kan bebygges er vist med byggegrense på plankartet
- I stedet for å opparbeide biloppstillingsplasser på egen grunn eller på fellesarealer, kan kommunen samtykke i at det innbetales et beløp pr. manglende parkeringsplass til kommunens parkeringsfond for bygging av parkeringsanlegg. Frikjøpsbeløpet fastsettes i kommunens gebyrregulativ. Det settes som vilkår i byggetillatelsen at fastsatt frikjøpsbeløp skal være innbetalt før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis for bygningsarealer som berøres av frikjøpet

§ 1.4. Midlertidige og transportable konstruksjoner og anlegg (pbl § 11-9.6)

- Oppankring av flytende hytter, husbåter og lignende tillates ikke utenfor regulerte båthavner.

§ 1.5. Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid (pbl § 11-9.8)

- I forbindelse med regulering av bebyggelse og anlegg samt spredt bebyggelse (jf. § 1.1 a) og b) ovenfor) skal behovet for landbruksadkomst fra offentlig veg til bakenforliggende areal avklares.
- I forbindelse med gjennomføring av risiko- og sårbarhetsanalyser i videre detaljplanlegging (pbl § 4-3), skal kommunedelplanens overordna risiko- og sårbarhetsanalyse legges til grunn.
- Ved utarbeidelse av reguleringsplan for område F4, F25, F26 og F27 skal landskapsvirkningene utredes og belyses. I denne forbindelse kan det stilles krav om landskapsanalyse (PBL § 11-9 nr. 8)

§ 2. Bebyggelse, anlegg og grønnstruktur**§ 2.1. Boligbebyggelse**

- a) Lekearealene skal være egnet til formålet, ha god tilgjengelighet, og avstanden til lekearealene skal være tilpasset lekeplassens funksjon, jfr. RPR for barn og unge (pbl § 11-9.5)
- b) Boligområder skal knyttes sammen i en sammenhengende grønnstruktur (pbl § 11-9.5)

§ 2.2. Fritidsbebyggelse

- a) Fritidsbebyggelse skal ha godkjent felles avløpsløsning for innlagt vann (pbl § 11-9.3)
- b) Bebyggelsen skal plasseres slik at mest mulig av eksisterende terreng og vegetasjon bevares (pbl § 11-9.6)
- c) Områder for fritidsbebyggelse skal knyttes sammen i en sammenhengende grønnstruktur (pbl § 11-9.6)
- d) Utbyggingen av F4, F25, F26 og F27 skal skje slik at silhuettvirkning ivaretas (pbl § 11-9 nr. 6)
- e) Ny bebyggelse og teknisk infrastruktur i område F4, F25, F26 og F27 skal plasseres og utformes slik at den underordner seg landskapet og slik at terrenginngrepene minimeres (PBL § 11-9 nr. 5)

§ 3 Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF-formål)

I LNF-områder er det bare tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er ledd i stedbunden næring.

§ 3.1 Lokalisering av landbruksbebyggelse (pbl § 11-11.1)

- a) Nødvendige bygg i landbruksdrift skal ikke legge beslag på dyrka mark så lenge alternative lokaliseringer er mulig og hensiktsmessig. Kulturlandskap skal hensyntas.

§ 3.2. LNF-områder med spredt bebyggelse (pbl § 11-11.2)

- a) Det skal ikke bygges på dyrka mark og nærmere større områder med dyrka mark enn
 - 10 m for sammenhengende områder mellom 5 og 10 da
 - 30 m for sammenhengende områder større enn 10 da
- b) Det skal ikke bygges nærmere enn 50 meter fra vann, 10 meter fra bekk med årssikker vannføring og 25 meter fra større bekker (større bekker er vist på plankartet)
- c) Bebyggelsen skal plasseres slik at de ikke er til hinder eller ulempe for allmenn ferdsel på stier og turveier.
- d) Fritidsbebyggelse skal ha godkjent felles avløpsløsning for innlagt vann (pbl § 11-9.3)
- e) Antall nye boliger som kan bygges innenfor det enkelte område er: SB1=5, SB2=5, SB3=10, SB4=20, SB5=10, SB6=5, SB8=20, SB9=10, SB10=10, SB11=15, SB12=5, SB13=5, SB14=5, SB15=10, SB16=10, SB17=10.
- f) Antall nye fritidsboliger som kan bygges innenfor det enkelte område er: SF1=20, SF2=30, SF3=10, SF4=20, SF5=10, SF6=40, SF7=20, SF8=150, SF9=10, SF10=10, SF11=5, SF12=5, SF13=10, SF14=30, SF15=10, SF16=20, SF17=15, SF18=15
- g) Antall nye næringsbygg som kan bygges innenfor de enkelte områder er: SN1=5 og SN2=5
- h) Ny spredt bolig- og fritidsbebyggelse skal fortrinnsvis baseres på eksisterende avkjørsler, spesielt i tilknytning til Fv43 og Fv465 (pbl § 11-10.4)

§ 4 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone**§ 4.1. Småbåthavner**

- a) Innenfor disse områdene kan det etableres brygger/flytebrygger med tilhørende anlegg på land. Brygger skal tilrettelegges for allmenn ilandstigning. På land skal det tilrettelegges for allmenn adkomst og parkering samt fri ferdsel langs sjøen for allmennheten (pbl § 11-11.3)
- b) For planlagt båthavn i Tosåstrand skal videre utbygging begrenses til mindre utvidelser for å ivareta gamle rettigheter (pbl § 11-9.5)

§ 4.2. Bygging i 100-metersbeltet til sjø (pbl § 11-11.4)

- a) Det er tillatt å oppføre nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs samt brygge, badeanlegg, toalettanlegg, adkomst og parkering på friområde. Det skal tas hensyn til allmennheten og at fri ferdsel langs sjøen ikke hindres.

Figur 5: Utklipp fra bestemmelser i kommuneplanen

100 meters belte:

Det er i kommunedelplanen for Herad-Spind regulert inn byggegrense mot sjøen for område B4.

4.5.6.8.2 Spredt utbygging av fritidsboliger i landbruks-, natur- og friluftsområde

Når formålet, bebyggelsens omfang og lokalisering er angitt i arealplanen, kan kommunen etter § 11-11 nr. 2 gi bestemmelse om at spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse og annen bebyggelse, kan tillates gjennom behandling av enkeltvis søknader eller reguleringsplan.

Gjennom slike bestemmelser er det også mulig å legge til rette for bygging av brygger til bruk for den bebyggelsen det åpnes opp for. For at bestemmelsen skal kunne gå foran byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen i § 1-8, må det være fastsatt en annen byggegrense på plankartet eller i bestemmelser, jf. § 1-8 tredje ledd. Fastsettelsen skjer med bruk av KpJuridiskLinjeType – forbudsgrense sjøen i plankartet. Dersom kommunen ønsker å vise områder der det er tillatt med konkret opplistet tiltak innen forbudssonen, kan bestemmelsesområde eventuelt brukes istedenfor.

For å angi byggegrense mot sjøen på en gyldig måte, må det i kommuneplanen angis entydig hvor og i hvilken avstand bebyggelsen kan eller skal plasseres i forhold til strandlinjen. En slik angivelse må gjøres gjennom planbestemmelser og juridiske linjer med videre, som angitt i [tegnereglene](#) – i tillegg til selve arealformålet. Plankartet skal vise byggegrensen ved bruk av KpJuridiskLinjeType – Forbudsgrense sjøen. Dersom kommunen ønsker å vise områder der det er tillatt med konkrete opplistede tiltak innen forbudssonen, kan bestemmelsesområde eventuelt brukes. For eksempel kan bestemmelsene gå ut på at forbudet ikke skal gjelde ved utvidelse og eventuell fortetting i områder med eksisterende bebyggelse.

2. Vurderings- og beslutningsrelevante tema

2.1 Særskilte delutredninger/fagnotat

Utover ROS-analyse/sjekkliste etter DSBs mal og oppsett som baserer seg på foreliggende kunnskap og kilder samt utdrag fra nødvendige avklaringer og utredninger utført i forbindelse med planarbeidet, kan det erfaringsmessig komme krav om ytterligere tematiske faglige delutredninger. Tematiske delutredninger vil følge planmaterialet som egne vedlegg og oppsummeres og konkluderes i planbeskrivelsen. Avbøtende tiltak eller krav til ytterligere dokumentasjon ved byggesak sikres i planens reguleringsbestemmelser med bakgrunn i disse. Forslagstiller ber om at det konkluderes med i oppstartsmøtet om det er nødvendig med noen særskilte utredninger.

2.2 Planfaglige temaer

Foruten tematiske planfaglige delutredninger, vil planforslaget inneholde vurderinger tilknyttet relevante temaer. Planfaglige temaer er listet opp i tabell under. Forholdene vil beskrives i planens beskrivelse og eller ROS-analyse. Avbøtende tiltak eller krav til ytterligere dokumentasjon ved byggesak sikres i planens reguleringsbestemmelser med bakgrunn i planbeskrivelsens eller ROS-analysens vurderinger. Listen under med planfaglige tema er et verktøy for å gi en oversikt over hvilke temaer som kan være viktige å belyse i plansaken. Det presiseres at lista er et hjelpemiddel og at den ikke nødvendigvis er fullstendig. Underveis i planprosessen kan det være aktuelt å legge til eller ta ut tema hvis plansaken endrer seg, eller det viser seg at tema er mer eller mindre aktuelle enn man antok ved oppstart.

Natur- og ressurgrunnlaget
Skogbruksinteresser
Friluftinteresser
Landskap
Topografi
Vegetasjon/grønnstruktur
Naturtyper
Naturmangfoldslovens kap II (§§ 7-10)
Sårbar/truet natur – registrert i artsdatabase, naturmiljø
Geologisk mangfold
Kulturminner og kulturmiljø
Automatisk fredede kulturminner /Arkeologisk registrering
Nyere tids kulturminner
- SEFRAX-registrerte Statlig adm. vern: (kirker, verneplaner for jernbane/veg) - Områder/objekter som er båndlagt/regulert til bevaring - Objekter/ tema som inngår i kulturminneplan
Miljøfaglige forhold
Klimatiske forhold, Flom
Sol og skygge
Energireduserende forhold
Luft og støyforhold
Grunnforhold
Forurensningskilder
Gjenbruk av bygninger/materialer
Høyspentlinjer (elektromagnetiske felt)
Radon
Annet
Trafikkforhold
Forhold til hovedveger
Kollektivtrafikk
Trafikksikkerhet
Avkjørsler
Parkering
Snøopplag
Teknisk infrastruktur
Vann
Avløp
Overvann
El-forsyning
Energikilder/Energibehov
Renovasjon
Estetikk og byggeskikk
Fjernvirkning
Fortettpotensiale
Bebyggelsesstruktur
Bebyggelsesmønster
Volum (skala og proporsjoner)
Bygningstype
Formspråk
Materialbruk
Farge
Barn og unge og rekreasjon
Områder som brukes av barn og unge (sommer/vinter)
Friluftsområder/lekeplasser
Universell utforming
Terrengforhold/bratte områder
Bebyggelse

Varige konstruksjoner og anlegg
Uterom
Annet
Juridiske forhold
Rekkefølgekrav
Utbyggingsavtale
Tinglyste rettigheter
Andre rettigheter
Kvalitet på kartlagte eiendomsgrenser
Annet
Interessemotsetninger
Eksisterer det eller kan det bli interessemotsetninger?
Andre forhold
100 meters belte

3. Kort presentasjon av planarbeidet

3.1 Beliggenhet

Planområdet ligger på Øyvoll i Farsund kommune. Området ligger nord for Farsund sentrum, ca 4-5 km med bil.



Figur 6: Foto av området

3.2 Dagens situasjon

Området er i dag bebyggt i øst med boligbebyggelse nærmest Øyvollsundet. Det er også noen boliger videre nordøst langs veien Øyvoll, i tillegg til noen fritidsboliger oppover veien. Store deler av området i kommunedelplanen regulert til fremtidig boligbebyggelse, og forslagstiller ønsker å se på utbyggings- og fortettningsmuligheter i området.



Figur 7: Utklipp hentet fra 3D kommune kart

3.3 Føringer i kommunedelplanen.

I kommunedelplanen er området regulert til fremtidig boligutbygging. Det er i denne planen aktuelt å se på gnr. 111 bnr. 2 og 3.

Det er også gitt noen føringer i kommunedelplanen som vil tas med videre i detaljreguleringsplanen:

- Områder som kan knyttes til kommunalt vann- og avløpsnett skal legges til rette for feltutbygging.
- Gjeldende plan legger opp til bolig vest for høyspentlinja på Øyna som er solrik, sjønær og har god tilgjengelighet. Dette er den mest attraktive delen av Øyna som bør reserveres for bolig i fremtiden. På østsiden er det hovedsakelig fritidsbebyggelse. Dette prinsippet er i hovedsak videreført i ny plan
- Miljøvennlig tettstedsutvikling, forhold til langsiktig arealstrategi:

Andre forhold

- Støy og forurensing: Høyspentledning krysser området.
- Barn og unge, skolevei og trafikksikkerhet: Det er ikke gang-/sykkelveg i området. Barne- og ungdomsskole og idrettsanlegg i Farsund.
- Naturmiljø: Innenfor B4 er det registrert Edelløvskog, svartor sumpskog og kulturlandskap som er vurdert til C-lokalitet.

3.4 Bebyggelsesstruktur

Eksisterende forhold, topografi og bruk av planområdet danner i hovedsak grunnlaget for lokalisering av nye byggeområder.

Ny bebyggelse vil være både boliger og fritidsboliger. Mer detaljert plassering av bebyggelse vil komme frem i detaljplanleggingen.

3.5 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Utnyttelsesgrad og høyder på bebyggelsen vil redegjøres nærmere for i detaljplanleggingen. Det er hovedsakelig tenkt frittliggende boliger på ca. 2-3 etasjer. Hvor terreng tillater det kan det være aktuelt med sokkeletasje. Dersom kommunen har føringer med tanke på volum og høyder ber vi om en tilbakemelding på dette i oppstartsmøtet.

3.6 Adkomst til planområdet

Det vil være adkomst fra Åptaveien, og videre inn via Øyvoll som går gjennom planområdet. Adkomst til området vil ikke endres i forhold til dagens situasjon.

3.7 Virkninger på omgivelsene

Planforslaget legger til rette for flere boliger som vil være sentrumsnære, solrike og sjønære.

Plangrepet, planomfang og utforming vil bli særskilt vurdert i planprosessen.

Nødvendige føringer innarbeides i plankart og reguleringsbestemmelser. Volum, form, høyde, material og fargebruk har konsekvenser for bygningers påvirkninger av omgivelsene og vil bli styrt gjennom bestemmelsene.

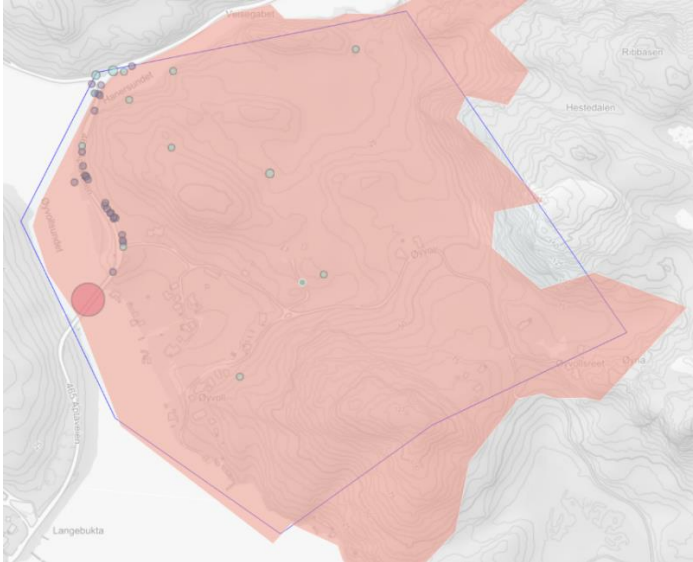
Overordnede bestemmelser og føringer gitt i overordnet plan vil bli vurdert for å legge til rette for en helhetlig og fremtidsrettet løsning.

3.8 Barn og unges interesser

Barn og unges interesser i området er sikret ved store friluftsområder som kan benyttes til varierte friluftaktiviteter. Videre er det forutsatt etablert sandlekeplass i tilknytning til boliger. Samtidig vil de enkelte tomtene også være store nok til å ha uteoppholdsareal på egen grunn. Det ønskes også å avsette badeplass langs fjorden.

3.9 Naturmangfold

Innenfor planområdet er det registrert noen arter, jf. Artskart (Utført 07.12.22). Det er registrert Rødstrupe, etasjemose og hoggorm i området, alle med status livskraftig. Bergand er registrert like utenfor området og har status «sterkt truet»

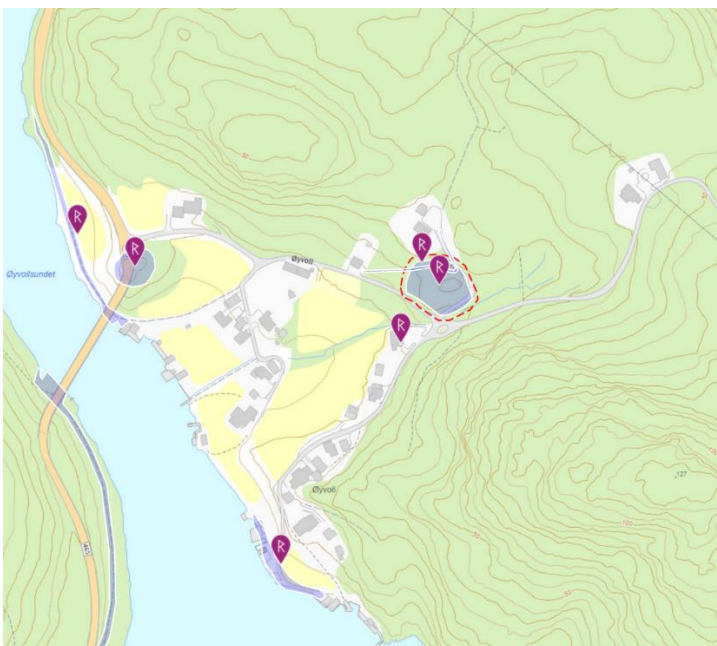


Figur 8: Hentet fra artskart.artsdatabanken.no

3.10 Kulturverdier

Området har 4 registrerte kulturminner.

- Øyvoll: Gravminne, vernestatus: Uavklart
- Øvre Storkjeldbakke, funnsted, Vernestatus: Uavklart
- Øyvoll: Gravminne, vernestatus: Automatisk fredet
- Øyvoll, Veganlegg, vernestatus: Ikke fredet



Figur 9: Hentet fra kulturminnesok.no

4. Samfunnssikkerhet – Risiko og sårbarhet

I henhold til krav i plan- og bygningsloven skal det utarbeides en ROS-analyse for planområdet. Det er så langt ikke kartlagt noen spesielle risiko- og sårbarhetsfaktorer innenfor planområdet. En nærmere vurdering av ROS-analysen dette tas i videre planarbeid.

5. Konsekvensutredning

Etter § 1 i forskrift om konsekvensutredninger (KU) skal forslagstiller vurdere om planforslaget faller inn under kriteriene for konsekvensutredning. Dette skal igjen verifiseres av ansvarlig myndighet. Ansvarlig myndighet, i dette tilfelle planmyndigheten, skal etter § 5 i forskrift om konsekvensutredninger «tidligst mulig ta stilling til om en reguleringsplan eller et tiltak faller inn under kriteriene i § 4.» For reguleringsplaner skal dette skje før varsel og kunngjøring om oppstart av planarbeidet etter plan- og bygningsloven § 12-8.

Forslagstillers vurdering av krav til KU

I kommunedelplanen for Herad-Spind er området avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Forslagstiller ønsker en reguleringsplan for området som legger til rette for boligbebyggelse, og vi vurderer dette til å være i tråd med gjeldende overordnet plan. Detaljreguleringen faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredninger. Aktuelle plantema vurderes å kunne håndteres på tilfredsstillende måte gjennom planbeskrivelse og ROS-analyse.

6. Planprosessen og samarbeid/medvirkning

6.1 Planprosess

Vanlig planprosess skal følges i samsvar med plan- og bygningsloven §§ 5.1 og 5.1. I tillegg regner vi med avklaringer i oppstartsmøte med kommunen for ytterligere høringsinstanser som vil kunne være aktuelle utover lovens minstekrav for området.

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser §§ 12-2 og 12-3 og konsekvensutredning i henhold til § 4-2.

Vi ønsker at planinitiativ skal bli forelagt til politisk behandling for endelig avgjørelse.

6.2 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Planforslaget anses i utgangspunktet ikke å komme i berøring med vesentlige interesser. Tilgrensede naboer vil bli hørt på vanlig måte.

6.3 Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles ved oppstart

- Kommunen
- Berørte grunneiere, festere og naboer
- Fylkesmannen
- Fylkeskommunen
- Statens vegvesen
- Andre fagmyndigheter, lag og organisasjoner (i henhold til kommunens varslingslister)

6.4 Medvirkningsprosess

Naboer og berørte parter for et eget varselbrev. Planarbeidet varsles med annonse i én avis etter anvisning fra kommunen. Varselet kunngjøres også på Kristiansand kommunen sin hjemmeside.

7. Vedlegg

Vedlegg til planinitiativet:

1. Planavgrensning

Siste revisjon: 07.12.2022