

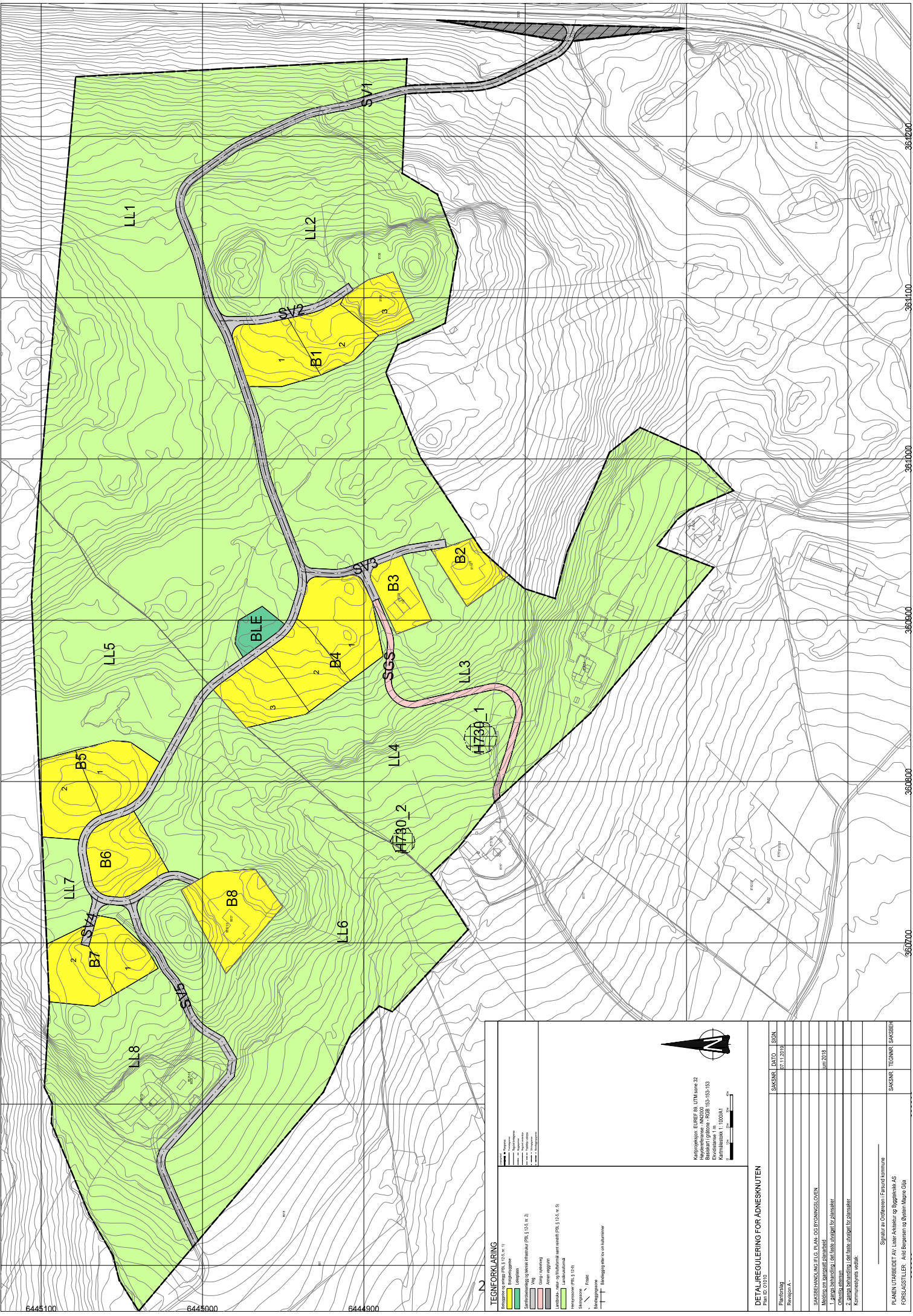
DOKUMENT- VEDLEGG

Meberg - Ådnesknuten, 4560 Vanse



SØRMEGLEREN

sormegleren.no



6445100 6445000 6444900 3627100 3628000 3629000 3630000 3631000 3632000

TEGNFORKLARING

- Bebyggelse og areal (RUB 1.15.1.2.1)
- Biotopområde
- Leilings
- Samfundsmæssigt og teknisk afgrænset område (RUB 1.15.1.2.2)
- Grønne områder
- Armeret vejareal
- Udvalgte veje- og friarealer som er vist (RUB 1.15.1.2.3)
- Landbrugsareal
- Grønt område (RUB 1.15.1.2.4)
- Bebyggelse
- Frakt
- Bebyggelse
- Bebyggelse gælder om matrikler



Kommunikationsudvalget i UTM zone 32
 Høvidden: 472000
 Østlig længde: 1182000
 Koordinat: 472000 1182000
 Kartstørrelse: 1:1000

DETAILREGULERING FOR ADRESKNUTEN

Plan ID	0100
Saksnummer	2019.010
Dato	12.11.2019
Revision	A
Planlægger	
Revisor	
Saksbehandler	
Godkendt af	
Saksnummer	TEKNIS SAKSBEH
Signatur af Dorteften Forsund Kommune PLANLÆGGEREN AV: Lise-Anne og Byggeteknik AS FORSLÆG: And. Bygningen og Østlig Nye Gade	

SAMMENDRAG AF PLAN OG BYGNINGSOVEN
 Matrikel og areal
 2. godkendelse af plan og bygningsoven
 3. godkendelse af plan og bygningsoven
 4. godkendelse af plan og bygningsoven
 5. godkendelse af plan og bygningsoven
 6. godkendelse af plan og bygningsoven
 7. godkendelse af plan og bygningsoven
 8. godkendelse af plan og bygningsoven
 9. godkendelse af plan og bygningsoven
 10. godkendelse af plan og bygningsoven

Bestemmelser

Detaljreguleringsplan «Ådnesknuten- gnr/bnr 88/1 og 97/4 m.fl.»

Farsund kommune

PlanID 01010

Plankart datert 19.12.2018 Revidert 31.5.2019

Vedtatt av kommunestyret som sak 20/5 den 6.2.2020

Bestemmelser sist revidert iht vedtak 23.3.2022

Bestemmelsene gjelder for planområdet som vist på plankart av 19.12.2018.

1. Planens hensikt

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for oppføring av nye eneboliger med garasjer/parkering, adkomstveier og tilhørende anlegg.

2. Reguleringsformål

Innenfor planområdet skal arealene disponeres til disse formålene, jf. PBL § 12-5;

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse, B1-B8
- Lekeplass, BLE

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg, SV1 – SV5
- Gang- og sykkelveg, SGS
- Annen veggrunn

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

- Landbruksformål, LL1 – LL8

Hensynssoner

Sikringssone;

- Frisikt

Båndlegingszone;

- Båndlegging etter lov om kulturminner

3. Fellesbestemmelser

3.1 Vei, VA og overvann: Ved byggesøknad for vei og tekniske anlegg skal det foreligge tekniske planer som skal godkjennes av kommunen. Området skal tilkobles offentlig vann og avløp. Søknaden skal vedlegges en enkel VA-plan som viser plassering av ledninger, utstikk og påkoblingspunkt. VA-planen skal vise både vann- og spillvannsledninger.

3.2 B1 – B8: Ved byggesøknad for den enkelte tomt skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:200. Situasjonsplanen skal vise plassering av bygninger, adkomstvei, parkeringsplasser, garasjeplassering (eventuell fremtidig garasjeplassering) og eventuelle støttemurer. Eksisterende og planlagt terreng skal vises i terrengprofil sammen med plassering av tiltakene.

3.3 Byggegrenser: Det er ikke vist byggegrenser i planen. Bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 29-4 gjelder for plassering av byggverk.

3.4 Parkeringsplasser: Det skal settes av 18 m² pr. biloppstillingsplass. Denne kan være i garasje/carport eller utendørs.

3.5 Kulturminner: Dersom det under arbeid i området kommer frem gjenstander, fornminner etc. som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidene stanses umiddelbart og melding sendes kulturvernmyndighetene, jf. lov om kulturminne.

3.6 Terrenginngrep: Skjæringer og fyllinger skal søkes å gis en utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepa. Stedegen masse skal i størst mulig grad tilbakeføres i interne fyllinger. Forstøtningsmurer skal oppføres i naturstein eller betong. Maksimal høyde før avtrapning er 2,5 meter.

3.7 Takvinkel og takutforming: Bygningene skal utformes som saltak med maksimal takvinkel på 39 grader, alternativt med flatt tak eller pulttak. Takvinklene skal være følgende:
Ved saltak: mellom 25 og 39 grader.
Flatt tak: defineres mellom 0 og 5 grader.
Pulttak: defineres mellom 5 og 15 grader.
Boder og garasjer kan ha avvikende takvinkel fra hovedhusene, men skal være tilpasset disse. Det skal være enhetlig bruk av materialer og farge på tak på den enkelte tomt.

3.8 Universell utforming: Uteareal og adkomst til bygning skal i størst mulig grad tilrettelegges for universell utforming.

3.9 Avkjørsler: Alle tomtene innenfor områdene B1 – B8 skal ha avkjørsel direkte til regulert vei.

3.10 Ladepunkt: Innenfor områdene B1 - B8 skal det være ett ladepunkt for elbil pr. boenhet.

3.11 Dispensasjon: Unntak fra bestemmelsene kan, dersom særlige grunner foreligger, tillates av kommunen, jfr. PBL § 19-2.

4. Bebyggelse og anlegg

4.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, B1 – B8

På den enkelte tomt innenfor byggeområdene B1 – B8 tillates det oppført en enebolig.

Hver enebolig kan ha en utleiedel/sekundærleilighet.

Maksimalt tillatt bebygd areal % BYA = 30 %, for den enkelte tomt.

Ved saltak er maksimal tillatt mønehøyde 8,0 meter og maksimal tillatt gesimshøyde 6,5 meter, over gjennomsnittlig planert terreng.

For frittliggende garasjer/uthus er maksimal tillatt mønehøyde 6,0 meter og maksimal tillatt gesimshøyde 4,0 meter, over gjennomsnittlig planert terreng.

Ved flatt tak og pulttak er maksimal tillatt gesimshøyde 6,5 meter, over gjennomsnittlig planert terreng. For frittliggende garasjer/uthus er maksimal tillatt gesimshøyde 5,5 meter, over gjennomsnittlig planert terreng.

Det skal tilrettelegges med minst 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Disse kan være i carport/garasje eller utendørs.

4.2 Lekeplass, BLE

Lekeplassen er felles for alle boenhetene innenfor planområdet. Lekeplassen skal utstyres som nærlekeplass i tråd med kommunens retningslinjer/krav.

4.3 Kledning

Bebyggelse i planområdet skal ha jordfarget kledning.

4.4 Eksponering

Boliger og andre bygg i område B5, B6 og B7 skal tilstrebes å være minst mulig eksponert. Dette skal fremgå av terrengprofil og situasjonsplan som krevd i punkt 3.2.

5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Veg, SV1 – SV5

Veiene skal anlegges som vist på plankartet, mindre justeringer kan tillates. Maks stigning på veier skal være 1:8. Veiene gir kjøreadkomst til alle tilgrensende tomter/eiendommer.

Ledninger/kabler til den enkelte tomt kan legges i veien.

Plan for nytt kryss med fylkesvei skal godkjennes av Statens Vegvesen.

Veier er private felles veier og skal være felles for:

- SV 1: Alle tomter (B1 til B8)
- SV 2: Tomteområde B1 (Tomt 1, 2 og 3)
- SV 3: Tomteområde B4 (Tomt 1-3)
- SV 4: Tomteområde B7 (Tomt 1 og 2)
- SV 5: Tomteområde B8

5.2 Gang- / sykkelveg, SGS

Veien skal anlegges som vist på plankartet, mindre justeringer kan tillates.

Maks stigning for Gang og sykkelveg skal være 1:8.

Gang og sykkelsti (SGS) er private fellesvei og skal være felles for:

- Tomteområde B1 til B8

5.3 Annen veggrunn

Innenfor dette arealet inngår frisiktzone, og det skal holdes fritt for sikthindrende elementer.

6. Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift

6.1 Landbruksformål, LL1 – LL8

Områdene kan benyttes til jord- og skogbruksformål, og nødvendige bygg og anlegg tilknyttet formålet kan oppføres innenfor områdene.

Eventuelle fellesanlegg for vann/avløp/kabler, pumpestasjoner, trafo, etc, kan plasseres i områdene.

7. Hensynssoner

7.1. Frisiktsoner

Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0.5m over tilstøtende veiers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå.

7.2. Båndlegging etter lov om kulturminner

Bevaringsområdene er fredet jamfør bestemmelsene om bevaringsområder. Innenfor de regulerte bevaringsområdene er det automatisk fredede kulturminner, og det skal ikke foretas inngrep, henstilles gjenstander eller bygges innretninger, uten forhåndsgodkjenning av antikvarisk myndighet.

8. Rekkefølgekrav

8.1 Tekniske planer skal være godkjent av kommunen før arbeider kan igangsettes.

Kryss med fylkesvei skal være utbedret og godkjent av Statens vegvesen før nye boliger blir oppført.

8.2 Lekeplass BLE og gang- og sykkelveg SGS, skal være ferdig opparbeidet før nye boliger kan tas i bruk.

8.3 Før ferdigtillatelse for bebyggelse kan gis skal alle eiendommene ha direkte tilgang på bredbånd via trekkerør.



FARSUND KOMMUNE

Arkivsaknr:	2018/1348
Arkivkode:	L12
Saksbehandler:	Øystein Bekkevold

Saksgang	Saksnr	Møtedato
Teknisk utvalg	19/125	12.12.2019
Kommunestyret	20/5	06.02.2020

2.gangsbehandling reguleringsplan for Ådnesknuten- gnr/bnr 88/1 og 97/4 m.fl.

Administrasjonens forslag til vedtak:

Farsund kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 planforslaget for «Ådnesknuten- gnr/bnr 88/1 og 97/4 m.fl.» plankart datert 19.12.2018 revidert 7.11.2019 med bestemmelser datert 19.12.2018 revidert 31.5.2019 med følgende endringer i bestemmelser:

Eksisterende:

8.1. Tekniske planer skal være godkjent av kommunen før arbeider kan igangsettes. Plan for nytt kryss med fylkesvei skal være godkjent av Statens Vegvesen før arbeider med dette kan igangsettes.

Endres til:

8.1. Tekniske planer skal være godkjent av kommunen før arbeider kan igangsettes. Kryss med fylkesvei skal være utbedret og godkjent av statens vegvesen før nye boliger blir oppført.

Det legges til ett nytt punkt 4.4:

4.4. Boliger og andre bygg i område B5, B6 og B7 skal tilstrebes å være minst mulig eksponert. Dette skal fremgå av terrengprofil og situasjonsplan som krevd i punkt 3.2.

Behandling i Teknisk utvalg - 12.12.2019:

Teknisk utvalg innstiller enstemmig på administrasjonens forslag.

Saksordfører i kommunestyret: Øyvind Petterson

Teknisk utvalgs innstilling - 12.12.2019:

Farsund kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 planforslaget for «Ådnesknuten- gnr/bnr 88/1 og 97/4 m.fl.» plankart datert 19.12.2018 revidert 7.11.2019 med bestemmelser datert 19.12.2018 revidert 31.5.2019 med følgende endringer i bestemmelser:

Eksisterende:

8.1. Tekniske planer skal være godkjent av kommunen før arbeider kan igangsettes. Plan for nytt kryss med fylkesvei skal være godkjent av Statens Vegvesen før arbeider med dette kan igangsettes.

Endres til:

8.1. Tekniske planer skal være godkjent av kommunen før arbeider kan igangsettes. Kryss med fylkesvei skal være utbedret og godkjent av statens vegvesen før nye boliger blir oppført.

Det legges til ett nytt punkt 4.4:

4.4. Boliger og andre bygg i område B5, B6 og B7 skal tilstrebes å være minst mulig eksponert. Dette skal fremgå av terrengprofil og situasjonsplan som krevd i punkt 3.2.

Behandling i Kommunestyret - 06.02.2020:

Øystein Bekkevold (R) ba kommunestyret vurdere hans habilitet i forbindelse med behandlingen av denne sak, og fratradte møtet.

Bekkevold ble enstemmig erklært inhabil.

Saksordfører: Øyvind Petterson

Teknisk utvalgs innstilling enstemmig vedtatt.

Øystein Bekkevold tok sete igjen.

Vedtak i kommunestyret 6.2.2020:

Farsund kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 planforslaget for «Ådnesknuten- gnr/bnr 88/1 og 97/4 m.fl.» plankart datert 19.12.2018 revidert 7.11.2019 med bestemmelser datert 19.12.2018 revidert 31.5.2019 med følgende endringer i bestemmelser:

Eksisterende:

8.1. Tekniske planer skal være godkjent av kommunen før arbeider kan igangsettes. Plan for nytt kryss med fylkesvei skal være godkjent av Statens Vegvesen før arbeider med dette kan igangsettes.

Endres til:

8.1. Tekniske planer skal være godkjent av kommunen før arbeider kan igangsettes. Kryss med fylkesvei skal være utbedret og godkjent av statens vegvesen før nye boliger blir oppført.

Det legges til ett nytt punkt 4.4:

4.4. Boliger og andre bygg i område B5, B6 og B7 skal tilstrebes å være minst mulig eksponert. Dette skal fremgå av terrengprofil og situasjonsplan som krevd i punkt 3.2.

Vedlagte saksdokumenter:

1. Plankart datert 19.12.2018 revidert 7.11.2019

2. Bestemmelser datert 19.12.2018 revidert 31.5.2019
3. 1.gangsbehandling sak 19/49 den 9.5.2019
4. Planbeskrivelse
5. Offentlig ettersyn datert 7.6.2019
6. Arealer og veiprofil
7. Innspill Vest-Agder fylkeskommune datert 14.6.2019
8. Innspill Fylkesmannen i Agder datert 7.6.2019
9. Innspill Statens Vegvesen datert 28.6.2019
10. Innspill Torleiv Johansen og Turid Skribeland datert 29.5.2019
11. Innspill barnas talsperson datert 2.12.2019
12. Uttalelse fra Farsund ungdomsråd 4.12.2019

Saksutredning:

Teknisk utvalg vedtok i sak 19/49 den 9.5.2019 med hjemmel i plan og bygningslovens § 12-10 og § 12-14 å legge planforslag for «Detaljregulering Ådnesknuten» med bestemmelser begge datert 19.12.2018 ut til offentlig ettersyn med de endringer som fremkom av vedtak.

Hensikten med planen er boligbebyggelse.

Offentlig ettersyn

Reguleringsplan var utlagt til offentlig ettersyn på www.farsund.kommune.no i perioden 10.6.2019- 22.7.2019.

Det har innkommet 5 innspill:

- Innspill Vest-Agder fylkeskommune datert 14.6.2019
- Innspill Fylkesmannen i Agder datert 7.6.2019
- Innspill Statens Vegvesen datert 28.6.2019
- Innspill Torleiv Johansen og Turid Skribeland datert 29.5.2019
- Innspill barnas talsperson datert 2.12.2019
- Innspill fra Farsund Ungdomsråd 4.12.2019

Saksbehandler presenterte saken for eldrerådet 5.12.2019.

De tok saken til orientering og hadde ingen bemerkninger.

Alle innspill er vedlagt saken i sin helhet, kort gjengitt og kommentert under. Tiltakshaver har på forespørsel ikke kommentert innspill.

- **Innspill Vest-Agder fylkeskommune datert 14.6.2019**

Vi har ingen merknader til det fremlagte planforslaget.

Kommentar fra administrasjonen:

Tatt til etterretning.

- **Innspill Fylkesmannen i Agder datert 7.6.2019**

Vi uttalte oss til oppstart av planarbeidet i brev av 5.7.2018. Vi la da blant annet vekt på landskapshensyn. Med kommunens tilleggs punkt om jordfarget kledning mener vi dette i hovedsak er tatt hensyn til. For husklynga i vest, B5, B6 og B7, mener vi likevel at dette kunne vært gjort bedre. Tomtene er her plassert på mindre koller og rygger i terrenget, og det burde være mulig å få til ei mindre eksponert plassering. Vi ber om at dette området vurderes på nytt med hensyn til plassering av tomter og bygninger.

Vi har ikke andre merknader til planforslaget.

Kommentar fra administrasjonen:

Tatt til etterretning. Administrasjonen vil fremme forslag om bestemmelser som bidrar til bedre plassering av boliger i område B5-B7.

- **Innspill Statens Vegvesen datert 28.6.2019**

Atkomst fra fylkesveg 4104 (tidl. fv. 652) til planområde med 10 nye eneboliger baser seg på dagens avkjørsel fra fylkesveg til eksisterende boliger i området. Vi har ingen merknader til foreslått utbedring av denne atkomsten, som innebærer breddeutvidelse av atkomstveg og en mer rettvinklet tilknytning til fylkesveg. Av rekkefølgekrav må det framgå at kryss med fylkesveg skal være utbedret før nye boliger blir oppført.

Foreslått gang-/sykkelveg mot sørvest fra SV3 går vi ut fra er tenkt som del av en snarveg mot bebyggelse sør planområdet, og videre langs fv. 4104 (tidl. fv. 652) mot Ore. Ut fra koter på kart er dagens veg i trasè for SGS vesentlig brattere enn 1:8, jfr. forslag til reguleringsbestemmelser. En justering med tanke på stigning bør vurderes.

Kommentar fra administrasjonen:

Tatt til etterretning. SGS er i vedlagt plankart justert iht vedtak og stigningen er vesentlig forbedret. Det er utarbeidet stigningskurve, vedlagt. Dette var ikke påtegnet i plankartet ved offentlig ettersyn, kun beskrevet i bestemmelser.

Administrasjonen vil foreslå å medta krav om opparbeidet kryss før ny boliger blir oppført.

- **Innspill Torleiv Johansen og Turid Skribeland datert 29.05.19**

Ønsker å gjøre oppmerksom på at det er et stup på 5-6m høyde rett bak huset på Gnr 6 Bnr 25 Lund som grenser til Gnr6 Bnr1. Stupet er dag bare sikret av et sauegjerde. Det bør vurderes om dette gir tilstrekkelig sikkerhet i et boligområde.

Kommentar fra administrasjonen:

Det er ingen slike gårds og bruksnumre i planområdet. Innspillet antas å være feilsendt.

- **Innspill barnas talsperson datert 2.12.2019**

Barn og unges interesser anses som godt ivaretatt med rekkefølgekrav til lekeplass og sykkelveier inne i selve boligområdet. Nærområdet synes også å gi gode muligheter for utfoldelse og rekreasjon. Det bemerkes at i reguleringsplanen nevnes gamle Ore skole, med ballbinge og lekeplass. Statens veivesen poengterer at det bør være tilfredsstillende gang og sykkelforbindelse frem til skolen. Dette blir ikke imøtekommet i planen siden skolen er nedlagt. Lekeplassen og ballbingen ved skolen vil etter all sannsynligvis være svært attraktivt for større barn og unge fra boligområdet på ettermiddag og kveldstid. Strekningen fra avkjørsel til boligområdet og FV 652 frem til skolen er smalt, det er ikke belyst, det har en viss helling som gir høy hastighet på sykkel og biler kjører i høy hastighet her. Det bør tilrettelegges for hensiktsmessige tiltak for å sikre at strekningen ikke blir risikofyllt for myke trafikanter.

Kommentar fra administrasjonen:

Tatt til etterretning.

Uttalelse fra Farsund ungdomsråd

Ungdomsrådet hadde denne saken oppe i møte 18.6.2109, sak 32/19, og uttaler:

«Ungdomsrådet tar denne saken til orientering.»

Utover dette har ungdomsrådet ingen bemerkninger til planen.

Vurdering:

Basert på innkommende innspill fra Fylkesmannen i Agder og Statens vegvesen vil administrasjonen foreslå 2 endringer i planens bestemmelser.

Eksisterende:

8.1. Tekniske planer skal være godkjent av kommunen før arbeider kan igangsettes. Plan for nytt kryss med fylkesvei skal være godkjent av Statens Vegvesen før arbeider med dette kan igangsettes.

Endres til:

8.1. Tekniske planer skal være godkjent av kommunen før arbeider kan igangsettes. Kryss med fylkesvei skal være utbedret og godkjent av statens vegvesen før nye boliger blir oppført.

Det legges til ett nytt punkt 4.4:

4.4. Boliger og andre bygg i område B5, B6 og B7 skal tilstrebes å være minst mulig eksponert. Dette skal fremgå av terrengprofil og situasjonsplan som krevd i punkt 3.2.



ANITA CECILIE GABRIELSEN | Eiendomsmegler MNEF / Avdelingsleder | 40 40 80 73 | acg@sormeqleren.no
Sørmeqleren AS avd. Lister | Alleen 4 | 38 33 18 40 | <https://sormeqleren.no/avdeling/lyngdal/>