

**DETALJREGULERING FARSUND SENTER**

**PLANPROGRAM**

**21. oktober 2019**

---

<b>Navn på plan</b>	Detaljregulering Farsund senter
<b>Kommune</b>	Farsund kommune
<b>Stedsnavn</b>	Farsund senter
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 1/457 og 1/451
<b>Saksbehandler i</b>	
<b>Farsund kommune</b>	Øystein Bekkevold
<b>Tiltakshaver</b>	Farsund Senter AS
<b>Plankonsulent</b>	Planfolket AS v/Bjørn Andresen

## Forord

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for videreutvikling av Farsund senter gjennom å utvide og oppdatere forretningslokalene med tilhørende infrastruktur og etablering av boligbebyggelse.

Foreliggende dokument er et forslag til planprogram. Planprogrammet er første ledd i utarbeidelsen av detaljreguleringen for Farsund senter og samtidig ledd i varsling av planoppstart.

Formålet med planprogrammet er å beskrive:

- Bakgrunnen og formålet med planarbeidet.
- Planprosessen og medvirkningsmulighetene.
- Omfanget av planarbeidet med relevante utredningstemaer.

## 1. Innledning

### 1.1. Bakgrunn for planarbeidet

Farsund senter er ett sentrumsnært næringsområde ved fjorden langs Listerveien.

Det er etablert butikker og kontorer i en gammel industribedrift. Denne ønskes revet, og det er ønskelig å bygge nye butikklokaler og leiligheter

### 1.2. Planprogram og konsekvensutredningsplikt

Lovverket stiller krav om konsekvensutredning (KU) ved utarbeiding av reguleringsplaner av en viss størrelse, kostnad eller formål. Hensikten er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir vurdert i planprosessen.

Planforslaget utløser krav om konsekvensutredning etter § 6 b, vedlegg I i Forskrift om konsekvensutredninger. Planforslaget legger til rette for nytt boligområde som ikke er i samsvar med overordnet plan.

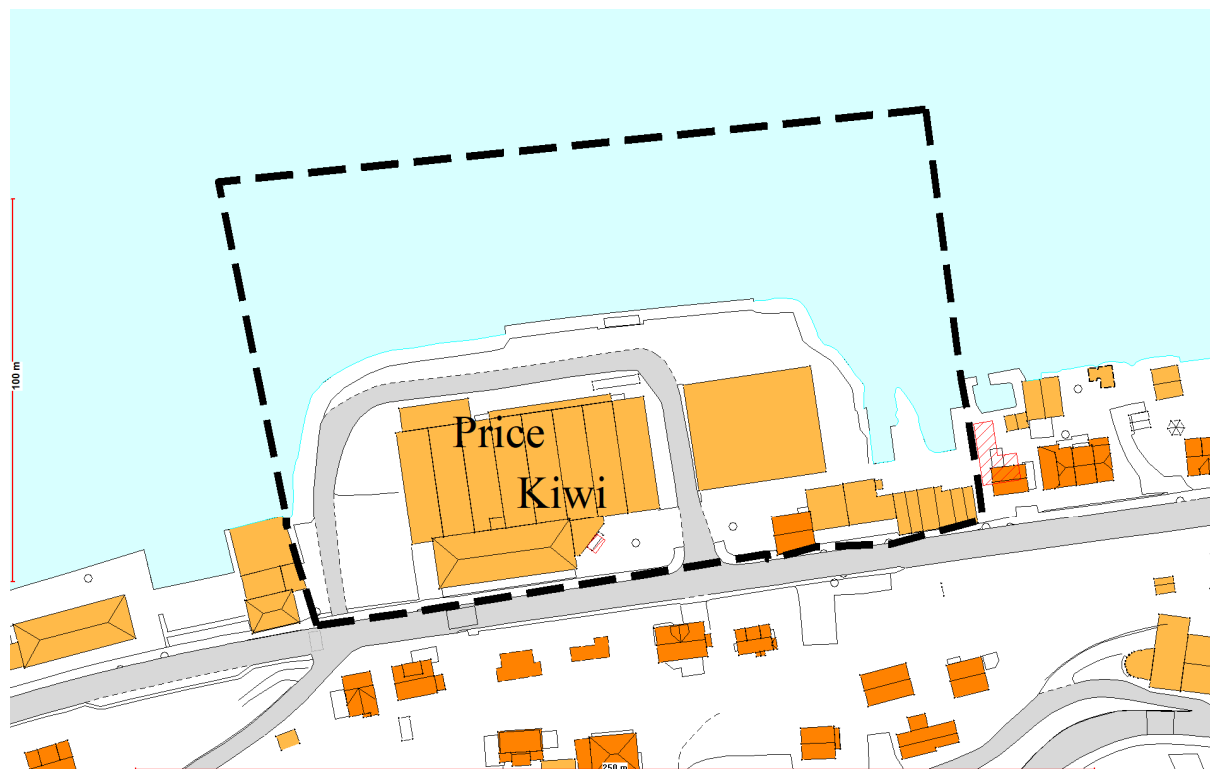
Et planprogram er en plan for hvordan reguleringsplanen med konsekvensutredning skal lages, hva som skal utredes og hvordan prosessen skal legges opp.

## 2. Planområdet

### 2.1. Planavgrensning

Planens begrensning er satt i samarbeid med Farsund kommune i oppstartsmøte 16. august 2019.

Planens begrensning følger tomtegrenser for gnr. 1/457 og 1/451.



Figur 1 Planens begrensning

## 2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

Planområdet ligger langs Listerveien ca. 500 meter fra Farsund sentrum. Bebyggelsen består av forretninger og kontorlokaler med parkering på terreng, samt en småbåthavn i fjorden.

### Arealbruk og eksisterende bebyggelse

Planområdet består av bebyggelse og åpne asfalterte flater til parkering.



Figur 2 Eksisterende bebyggelse sett fra øst. Kilde: googlemaps.no.



Figur 3 Eksisterende bebyggelse sett fra vest. Kilde: googlemaps.no.

### Eiendomsforhold

Gnr. 1/457 eies av Farsund Senter AS. Gnr 1/451 eies av Kvakvik Eiendom AS.

### Trafikkforhold

Det er to avkjørsler til planområdet, knyttet sammen i sløyfe.

Langs veien er det nylig etablert fortau med forbindelse til Farsund sentrum.

## Grønnstruktur – friluftsliv

Planområdet har ikke eller er ikke del av en overordnet grønnstruktur.

## Naturmangfold

Miljøstatus opplyser om at det i planområdet er følgende truede arter: Polarlomvi, sjøorre, hettemåke, ærfugl, havelle, svartand og fiskemåke. Men området dekker store deler av Farsund kommune.

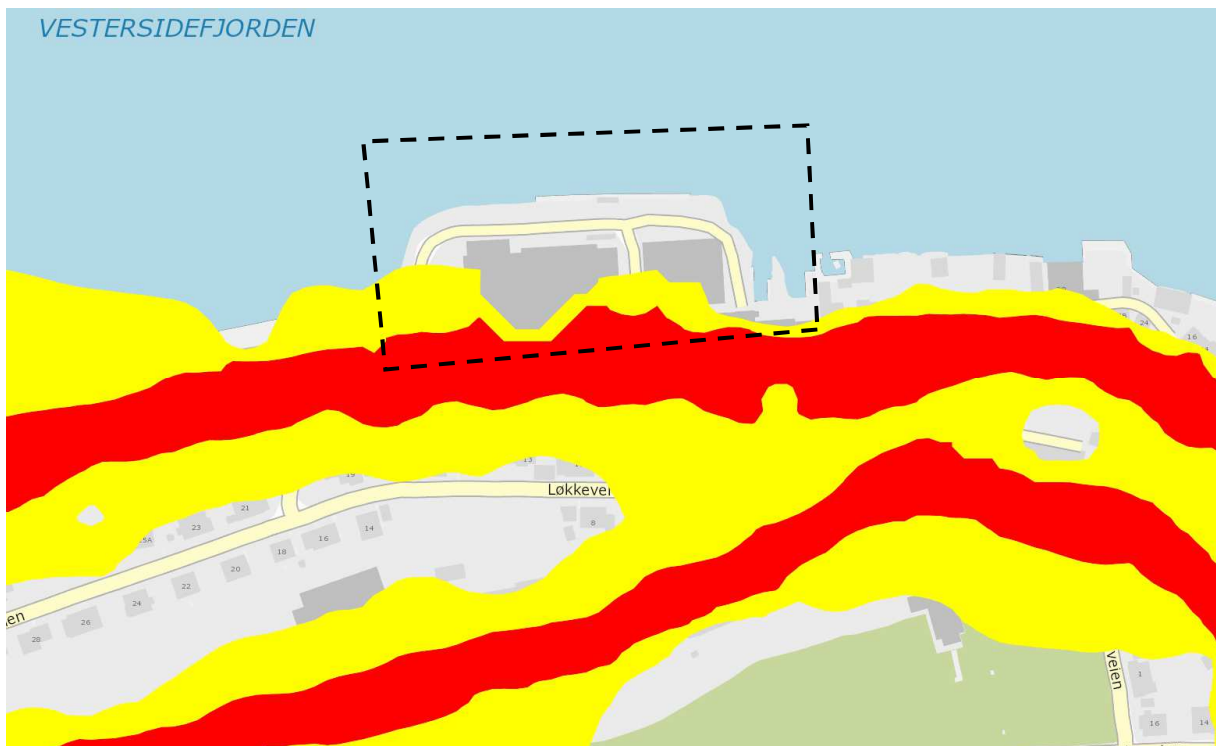
Artsdatabanken har observasjon av Lomvi fra 1998, samt en del fremmedarter.

## Kulturminnevern, kulturlandskap og fornminner

Det er ikke registrert kulturminner i Askeladden, og muligheten for å finne disse i planområdet anses som lave.

## Støy

Støyvarselkart fra Statens vegvesen viser at området er påvirket av støy fra Listerveien (gul- og rød støysone).



Figur 4 Støyvarselkart angir gul- og rød støysone. Kilde vegvesen.maps.arcgis.com.

## Grunnforhold og flom

Løsmassekart fra NGU viser at området består av bart fjell med stedvis tynt dekke. Skrednett viser at området er delvis innenfor aktsomhetsområde for flom.

### 3. Rammer og premisser

#### 3.1. Overordna føringer og planer

Rikspolitiske planretningslinjer og føringer som er særlig relevante for planarbeidet:

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene (2018)
- T-2/08 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging (1995)

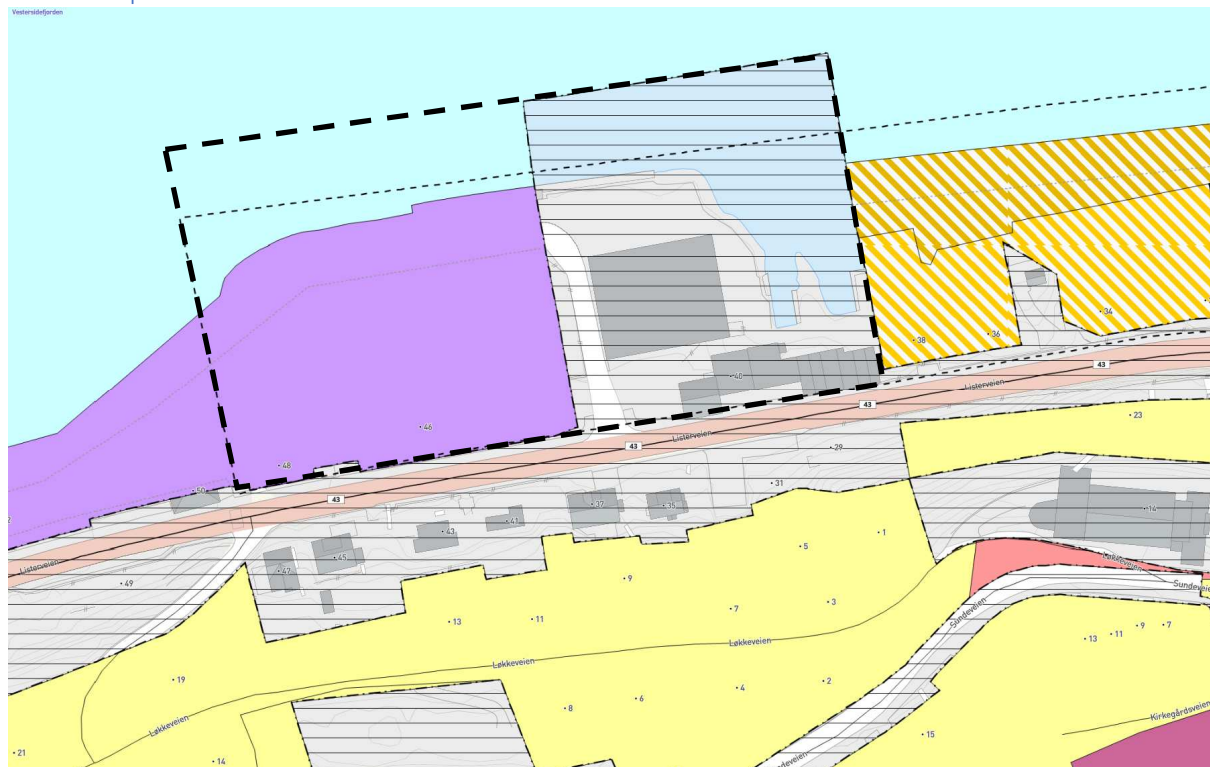
Aktuelle lover:

- Plan- og bygningsloven
- Folkehelseloven (§ 4)
- Vegloven

Regionale planer og føringer

- Høringsutkast Regionplan Agder 2030: Planen har fem hovedsatsingsområder:
  - Attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter
  - Verdiskaping og bærekraft
  - Utdanning og kompetanse
  - Transport og kommunikasjon
  - Kultur.
- Fylkesstrategi for arbeid med universell utforming i Vest-Agder 2012-2015
- Plan for kollektivtransporten i Vest-Agder 2015 – 2020 (VAF)

Kommuneplan for Farsund-Lista



Figur 5: Utsnitt kommunedelplan Farsund Lista (90600)

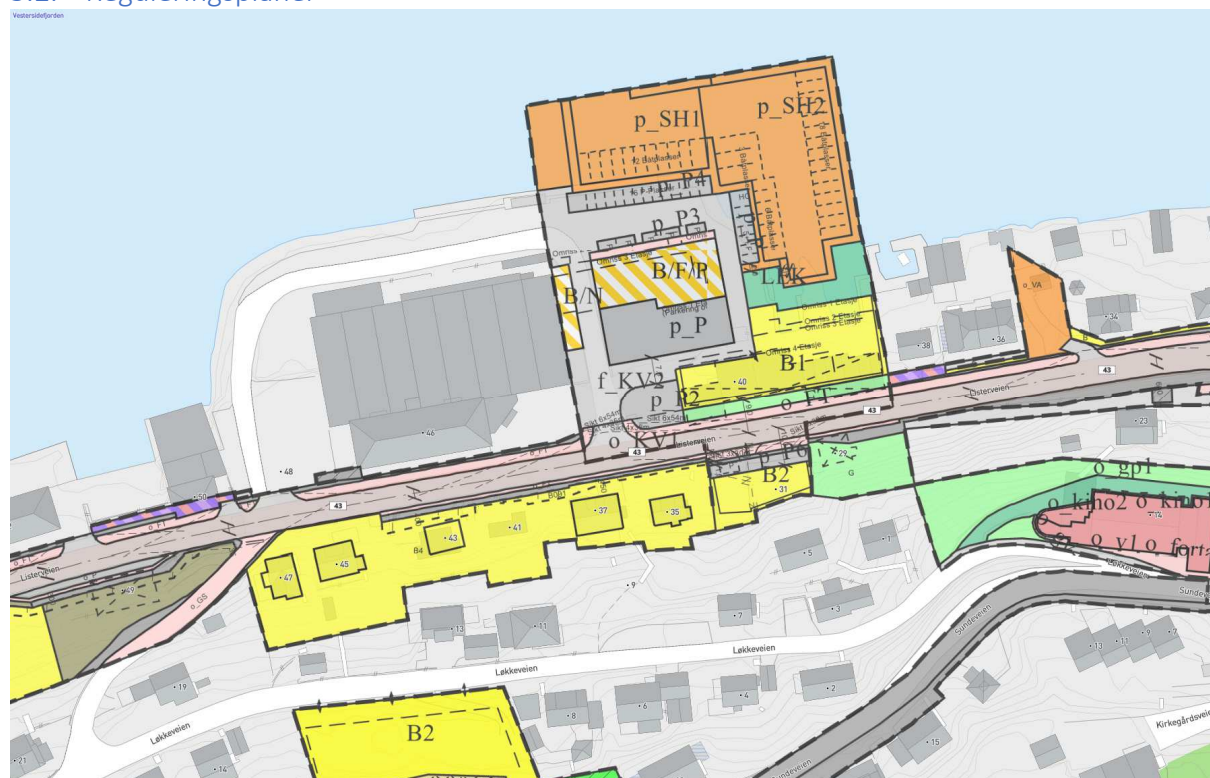
Områdene er i gjeldende kommunedelplan for Farsund-Lista fra 2018 avsatt til Næring i vestre del av planområdet. I østre del av planområdet skal gjeldende reguleringsplan fortsatt gjelde.



### Arealstrategier

- Stimulere til bærekraftig vekst i folketall og arbeidsplasser gjennom å tilrettelegge for næringsutvikling, funksjonelle sentra og tettsteder og et attraktivt og variert botilbud
- Redusere transportbehovet gjennom samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Utvikle sentrene funksjonelt og estetisk til gode møteplasser for handel og service, kultur og aktiviteter, og videreutvikle Farsund som en av de historiske byene på Sørlandet.
- Videreutvikle tettstedene gjennom fortetting med kvalitet og bærekraftige løsninger slik at eldre kan bo hjemme lengst mulig
- Legge til rette for eksisterende og ny næringsvirksomhet
- Utvikle gode og sammenhengende gang- /sykkel- og kollektivløsninger
- Fremme helse, miljø og samfunnsikkerhet og ivareta klimahensyn
- Ta vare på naturmangfoldet, landbruksressursene, kulturlandskapet og kulturmiljøet
- Sikre og videreutvikle viktig grønnstruktur og rekreasjonsområder

### 3.2. Reguleringsplaner



Figur 6: Reguleringsstatus

I gjeldende reguleringsplan for Listerveien 38, 40 og 42, vedtatt 08.10.2002, er østre del av planområdet regulert til bolig, forretning, næring, parkering og båtplasser.

### 3.3. Andre aktuelle kommunale føringer

Kommunens normer:

- Avfallsteknisk norm
- Norm for vann- og avløpsanlegg
- Utbyggingsavtale
- Trafikksikkerhetsplan
- Veinormal

## 4. Alternativ som skal utredes

### 4.1. Referansealternativet (0-alternativ)

Referansealternativet (0-alternativet) er den mest sannsynlige utviklingen av området dersom tiltaket som følge av detaljreguleringen ikke blir gjennomført. I denne sammenhengen vil 0-alternativet være at området forblir værende næring og forretning.

Konsekvensene av planforslaget vil bli vurdert opp mot denne situasjonen.

### 4.2. Utbyggingsalternativ som følge av planforslaget

Planforslaget vil legge til rette for at området kan bygges ut med forretninger og boliger. Boenhetene vil etableres som leiligheter i blokk. Planforslaget legger opp til høy utnyttelse, antall boenheter vil avklares i planprosessen. I tilknytning til boenhetene vil det etableres parkering, felles og private uteoppholdsarealer, lekeplass og teknisk infrastruktur.

## 5. Forslag til utredninger i forhold til miljø og samfunn

### 5.1. Utredningstemaer og metode

Formålet med konsekvensutredning er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir ivaretatt under utarbeidelsen og gjennomføringen av planen (jf. pbl § 4-2). Hensikten med konsekvensutredningen er å kartlegge hvilke konsekvenser en utvikling i tråd med planforslaget kan føre med seg, slik at disse er kjent når det fattes et vedtak om planen. Analysen skal være mest mulig kortfattet og beslutningsrelevant.

Konsekvensutredningen vil utarbeides med utgangspunkt i metodikk beskrevet i Statens vegvesens veileder *Håndbok V712 Konsekvensanalyser*. Kapittel 6.3 i Håndbok V712 beskriver en forenklet metode, denne konsekvensanalysen skal benytte denne metodikken som et utgangspunkt for analysen. Konsekvensutredningen vil videre tilpasses utredningens og tiltakets omfang og størrelse. Den forenklete metoden beskrevet i Håndbok V712 vil derfor i denne analysen bli forenklet. Konsekvenser med planforslaget blir vurdert opp mot 0-alternativet jfr. kapittel 4.4. SVV Håndbok V712.

**Konsekvensutredningen vil bli vurdert ut fra en trinnvis metode:**

- Statusbeskrivelse
- Verdisetting
- Vurdering av påvirkning
- Vurdering av konsekvens



I oversikten under er de fagfelt og tema som skal vurderes/ utredes listet opp.

Tema som skal beskrives, verdisettes og vurderes påvirkning og konsekvens		
Tema	Hva skal beskrivelsen inneholde (eksisterende situasjon)	Hva skal vurderingen inneholde (fremtidig situasjon)
Barn og unges interesser	<ul style="list-style-type: none"> <li>Barns bruk av arealer</li> <li>Kartlegging av skolevei, barns bevegelser i og gjennom området.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Barns fremtidige bruk av arealene.</li> <li>Barns fremtidige bevegelser i og fra området.</li> </ul>
Trafikksikkerhet	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vurdere trafikksikkerhet i influensområdet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vurdere trafikksikkerhet i influensområdet som følge av foreslått utbygging.</li> <li>Kartlegging av mobilitetsakser.</li> </ul>

## 6. Planprosessen

### 6.1. Framdriftsplan

Oppstartsmøte		16. august 2019
Utarbeidelse av forslag til planprogram		1. oktober – 25. oktober 2019
<i>Varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram</i>		1. november - 15. desember 2019
Fastsettelse av planprogram	Politisk behandling	februar 2020
Utredninger og vurderinger ihht. Planprogrammet. Utarbeidelse av plandokumentene		januar-mars 2020
1. gangsbehandling av planforslag med konsekvensutredning	Politisk 1. gangs behandling	april 2020
<i>Offentlig ettersyn</i>		april-mai 2020
Revisjon av planen		
Vedtak av plan	Politisk sluttbehandling	juni 2020

Figur 7 Fremdriftsplan

## 7. Medvirkning

Det legges ikke opp til medvirkning utover varsling som beskrevet i plan- og bygningsloven.