



Arkivsak-dok. 23/01815-22
Saksbehandler Øystein Bekkevold

Saksgang

Møtedato

Utvalg for teknisk

Kommunestyret

Saksframlegg

2.gangsbehandling PlanID 09103 - Detaljreguleringsplan for Tonsbergheia Spind gnr/bnr 230/1

Kommunedirektørens innstilling:

Farsund kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 PlanID 09103 - Detaljreguleringsplan for Tonsbergheia Spind gnr/bnr 230/1.

Vedlegg

Vedlegg 1 - Plankart

Tonsbergheia - Reviderte bestemmelser

Oppdatert planbeskrivelse Tonsbergheia 20.05.25

Vedlegg 7 - ROS-analyse

Møtereferat oppstart

Vedtak

Saksutskrift - 1.gangsbehandling. PlanID 09103 - Detaljreguleringsplan for Tonsbergheia Spind gnr/bnr 230/1

Varsel om offentlig ettersyn. PlanID 09103 - Detaljreguleringsplan for Tonsbergheia Spind gnr/bnr 230/1

Høringsuttalelse - Statsforvalteren i Agder - 04.09.2025

Uttalelse - Agder fylkeskommune - 02.09.25

Innspill - NVE - 14.08.2025

Saken kort fortalt

Planforslaget legger til rette for 6 fritidsboligtomter med garasje og tilhørende infrastruktur innenfor deler av SF18-15 (spredt fritidsbebyggelse – 15 enheter) i gjeldende kommunedelplan for Herad-Spind Farsund kommune. Planens avgrensning utgjør et areal på ca. 11 daa.

Overordnet kommunedelplan Herad Spind 2014-2024

Arealbruk: Spredt fritidsbebyggelse Arealbruk status: Framtidig

Områdenavn: SF18-15 Planidentifikasjon: 90500 Ikrafttredelsesdato: 11.09.2014

Kommunedelplanen kan leses her:

<https://arealplaner.no/4206/arealplaner/411>

Planforslaget til behandling ligger i kommunekart, se lenke under:

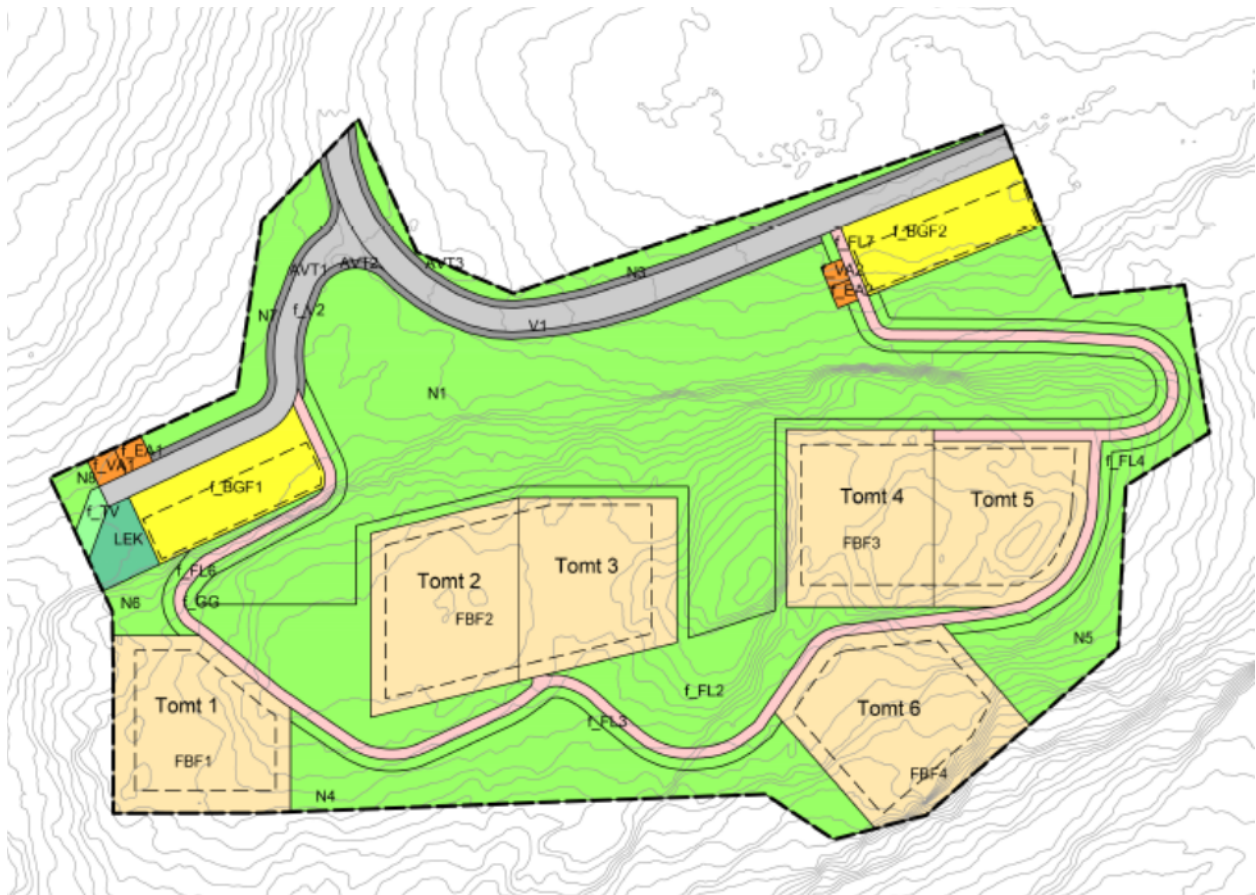
<https://www.kommunekart.com/klient/listerkart/?urlid=f2c0b9c0-8e63-4fea-8d48-f3123452fc5f>

Forslagsstiller og plankonsulent

Tiltakshaver for planarbeidet er Kennet Vintland. Planarbeidet utføres av Agde Arkitektur AS.

Planforslagets innhold

Det vises i sin helhet til vedlagt 1.gangsbehandling og øvrige plandokumenter hvor dette gjennomgås i detaljer.



Over: utsnitt av plankartet

Tidligere saksgang og offentlig ettersyn

Utvalg for teknisk 1.gangsbehandlet saken i møte 03.06.2025 sak 48/25.

Utvalg for teknisk sitt vedtak

Teknisk utvalg vedtok med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-10 å legge planforslag for PlanID 09103 - Detaljreguleringsplan for Tonsbergheia Spind gnr/bnr. 230/1 plankart datert 31.3.2025 med bestemmelser datert 18.5.2025 ut til offentlig ettersyn.

Reguleringsplan ble sendt til offentlig ettersyn til berørte parter i perioden 3.7.2025 til 5.9.2025.

Innspill

Det kom i perioden 3 innspill. Alle innspill er gjengitt i sin helhet under. Kommentert av plankonsulent og administrasjonen ved behov.

NVE - 14.08.2025

Har ingen merknader til planen.

Agder fylkeskommune - 02.09.25

Vi viser til oversendelse mottatt 3. juli 2025 med offentlig ettersyn av ovenstående plan.

Ved oppstart av planarbeidet ga fylkeskommunen innspill på at landskapshensyn, friluftsliv og automatiske fredete kulturminner burde ivaretas i planarbeidet.

Fylkeskommunedirektøren vurderer at forholdene til landskap og automatiske fredete kulturminner er tilstrekkelig ivaretatt.

Fylkeskommunedirektøren har følgende anbefalinger som angår friluftsliv:

Planforslaget viser til temakart for friluftsliv i kommuneplanens arealdel, hvor det er inntegnet en forbindelse fra sjøen og opp dalføret forbi planområdet. Det er positivt at denne forbindelsen er sikret i planforslagets kart og gjennom rekkefølgekrav. Samtidig er graden av tilrettelegging som det stilles krav om forholdsvis beskjeden. Kommunen kan vurdere å utvide rekkefølgekravet slik at det også omfatter oppmerking og skilting av hele, eller større deler av, turstien ned i dalføret. Dette vil være særlig aktuelt dersom det bidrar til etablering av deler av turrute nr. 9 i område 7, slik den er omtalt i kommunens plan for friluftslivets ferdselsårer. Denne planen peker på behovet for å avklare trasé, inngå avtaler, samt rydde, merke og skilte turrute nr. 9.

Arkeologiske kulturminner

Forholdet til arkeologiske kulturminner er tilstrekkelig ivaretatt.

Kommentar fra plankonsulent:

Det foreslås å tilføre krav om at tursti merkes for å imøtekomme fylkeskommunens kommentar vedr. friluftsliv. Innspillet for øvrig tas til etterretning.

Kommentar fra administrasjonen:

Tatt til etterretning. Eventuell merking av tursti bør løses utenom denne reguleringsplanen i ett helhetlig perspektiv med korrekt utforming etter vedtatte maler ol, hvor kommunal drift og vedlikehold inngår. Det synes ikke hensiktsmessig å legge dette inn i reguleringsplanen og således overføre dette til private utbyggere.

Statsforvalteren i Agder - 04.09.2025

Vi viser til oversendelse datert 03.07.2025 fra Farsund kommune med vedtak om å legge forslag til detaljregulering for Tonsbergheia ut til offentlig ettersyn.

Planforslaget er ikke i tråd med nye *statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet* av 24.01.2025. Statsforvalteren fraråder å gå videre med planarbeidet. En eventuell utbygging bør avklares i kommuneplanen, når fortettingspotensialet i fritidsboligområder er kartlagt.

Bakgrunn

Formålet med planen er å legge til rette for 6 fritidsboliger med stiadkomst fra felles parkering. Planområdet inngår i et større areal avsatt til spredt fritidsbebyggelse – 15 enheter, *Stautland* SF18-15, i kommunedelplanen for Herad-Spind, vedtatt 2014. Vi viser til Statsforvalterens uttalelse i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet, av 03.10.2024. I vår uttalelse påpekte vi utfordringer og verdier i området, og presiserte behovet for utredning herunder karleggingen av økologiske funksjonsområder for arealkrevende fuglearter og vilt samt behovet for gode illustrasjoner av planforslaget. Vi anbefalte at området for spredt fritidsbebyggelse ble sett under ett for å finne beste lokalisering. Så vidt vi kan se, er våre innspill til planarbeidet i liten grad fulgt opp i planforslaget.

Siden oppstarten av planarbeidet på Tonsbergheia er det kommet nye *statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet* (SRP for AM). De nye retningslinjene gir tydeligere føringer og de er mer detaljerte og spesifikke enn de gamle. Retningslinjene legger stor vekt på at kommunene skal kartlegge og utnytte fortettings- og transformasjonspotensialet i eksisterende utbyggingsområde før nye naturområde blir tatt i bruk til utbyggingsformål, jf. blant annet punkt 3.10. Utbygging av fritidsboliger er omtalt i retningslinjens punkt 3.5 *Fritidsboliger*:

Fortettingspotensialet i fritidsboligområder skal kartlegges og utnyttes før det blir lagt til rette for utvidelse av eksisterende fritidsboligområder og utbygging i nye områder. I fjell og utmark bør fritidsboligområder avgrenses mot sammenhengende natur-, villrein- og friluftsområder, kulturmiljøer, og viktige områder for landbruk, reindrift og andre næringer. Virkningen av utbygging på landskap skal vurderes og minimeres. (vår utheving)

En utbygging som foreslått på Tonsbergheia tar hull på et større sammenhengende uberørt naturområde. De foreslåtte fritidsboligene ligger eksponert til på en topp i landskapet- synlig fra flere nærliggende områder. Området ligger relativt langt unna sentrale funksjoner i kommunen og vil bli bilbasert. Fritidsbebyggelse har lav samfunnsnytte. På bakgrunn av ovennevnte gir Statsforvalteren faglig råd om at planarbeidet stoppes. En eventuell utbygging bør avklares i kommuneplanen, når fortettingspotensialet i fritidsboligområder er kartlagt.

Sekundert gir Statsforvalteren følgende innspill til planforslaget:

Konsekvensutredning

I vår uttalelse av 03.10.2024 minnet vi om at det ikke er gitt at reguleringsplaner med tiltak i tråd med overordnet plan er unntatt krav om konsekvensutredning (KU). Kommunen har på s. 13 i saksutskriften gjort noen vurderinger våre innspill. Etter vår vurdering fremstår vurderingen etter *forskrift om konsekvensutredninger* (KU-forskriften) § 11 mangelfull, blant annet er ikke § 10 bokstav c) statlige planretningslinjer vurdert. Vi viser til s. 13 i Klima- og miljødepartementets *veileder vurdering etter § 10 i forskrift om konsekvensutredninger*: *Dersom en plan eller et tiltak vil komme i konflikt med formålet eller konkrete retningslinjer i de statlige planretningslinjene/ planbestemmelsene, eller det er manglende samsvar med føringer/retningslinjer i regional plan om temaet, vil dette normalt utløse konsekvensutredning.* Vi gjør oppmerksom på at mangelfull eller feil etter § 10 kan ansees som en saksbehandlingsfeil, som ved en eventuell klagebehandling i ytterste fall kan føre til at et vedtak oppheves.

Naturmangfold

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027 og nye statlige planretningslinjer fra januar 2025, er skjerpet og har et større fokus på å unngå nedbygging av særlig viktig naturarealer. Når det gjelder vurdering av prinsippene i naturmangfoldsloven §§ 8 til 12, ser vi av

erfaring at slike vurderinger ofte er mangelfulle. Dette handler blant annet om at de ofte er generelle, det er kun foretatt en enkel utsjekk av kunnskapsgrunnlaget opp mot Naturbase, nødvendig kunnskap for et tilfredsstillende beslutningsgrunnlag er ofte ikke innhentet, og relevant fagkompetanse er ofte ikke benyttet. Ovennevnte gjør, slik vi vurderer det, seg gjeldende i aktuelle sak. Naturen i planområdet er ikke beskrevet, planarbeidet har ikke utredet hverken hjortevilt eller arealkrevende fuglearter. Den samlede belastningen som økosystemet blir utsatt for fremstår mangelfullt faglig begrunnet (§ 10). Videre kan vi ikke se det er beskrevet hvilke alternative lokaliseringer for tiltaket som er vurdert, og hva som er konsekvensene for naturmangfoldet for disse alternativene (§ 12).

Vi viser til kommunedelplanens planbeskrivelse kapittel 6.3.3 *Naturmangfoldsloven* hvor det blant annet fremgår: *Det har ikke vært en detaljkartlegging. Derfor vil det både innenfor nye byggeområder og områder for spredt utbygging være nødvendig med en nærmere avklaring av hvilke deler av de foreslåtte utbyggingsområdene som har naturverdier av en slik kvalitet at de bør skjermes fra utbygging. Dette gjelder særlig for områder med spredt utbygging som strekker seg over store områder.*

Statsforvalteren viser til vår uttalelse til oppstart av 03.10.2025 og gir faglig råd om at økologiske funksjonsområder for hjortevilt og fuglearter kartlegges og hensyntas.

Vi gjør oppmerksom på at mangelfull vurdering av naturmangfoldsloven §§ 8-12 er en saksbehandlingsfeil, som ved en eventuell klagebehandling i ytterste fall kan føre til at et vedtak oppheves.

Landskapstilpasning

Illustrasjonene i planbeskrivelsen har en detaljeringsgrad og lesbarhet som gjør at det vanskelig å ta stilling til planforslaget, utover at planområdet er eksponert - særlig sett fra Bjørnevåg og Fløyheia. Det er bra at det ikke legges opp til større terrenginngrep, at bebyggelsen skal stå på påler og at det ikke skal opparbeides hagearealer mv. Vi viser til planbeskrivelsen hvor det fremgår at *den underliggende topografien er svært varierende*. Etter vår vurdering bør byggegrenser strammes inn, slik at bebyggelsen legges til de delene av tomten som gir best terrengtilpassing. Både høyder på fundament og takets form påvirker bygningskroppens volum, og er viktig for utformingen i forhold til silhuettvirkning og landskapstilpasning. Med bakgrunn i at store deler av bebyggelsen ligger i silhuett, gir vi **faglig råd** om at det ikke gis tillatelse til takterrasser og videre at det gis bestemmelser om maks høyde på fundamenter.

Kommentar fra plankonsulent:

Nedenfor følger vår faglige vurdering og begrunnede tilsvær. Oppsummert mener vi planforslaget er godt innenfor rammene i gjeldende kommuneplan, at temaene Statsforvalteren løfter er tilstrekkelig utredet på reguleringsnivå, og at det ikke er grunnlag for å stanse planarbeidet eller å skjerpe planen i tråd med de faglige rådene.

Forholdet til overordnede planer og nye statlige retningslinjer (SRP for arealbruk og mobilitet)

Planområdet er lokalisert innenfor kommuneplanens avsatte område SF18-15 Spredt fritidsbebyggelse, hvor det er åpnet for inntil 15 fritidsboliger. Det aktuelle reguleringsforslaget legger til rette for 6 enheter og bekrefter dermed kommuneplanens arealformål og kapasitetsrammer, og er ikke en utvidelse av nytt areal. Dette fremgår av planbeskrivelsens kap. 3.1 og 6.1, hvor planforslaget eksplisitt vurderes å være i tråd med gjeldende arealformål og bestemmelser, herunder antallsrammen for SF18-15.

SRP for arealbruk og mobilitet (24.01.2025) vektlegger at kommunen skal kartlegge og utnytte fortetnings-/transformasjonspotensial i overordnet planlegging før nye naturområdet tas i bruk. Her er situasjonen at kommunen allerede har avklart arealbruken i SF18-15 gjennom kommuneplanen (2014). Detaljreguleringen følger denne avklaringen og innebærer ikke bruk av nytt areal utenfor SF-formålet. Å kreve ny kommuneplanprosess for å gjennomføre et tiltak som er i samsvar med gjeldende plan, vil i praksis undergrave forutsigbarheten i kommuneplanen. Dette er også i tråd med planbeskrivelsens redegjørelse om at tiltaket er «uten vesentlige avvik» fra overordnet plan.

Statsforvalterens generelle merknad om «lav samfunnsnytte» for fritidsbebyggelse er ikke et rettslig kriterium for å tilsidesette en gyldig arealavklaring i kommuneplanen. I tillegg er omfanget beskjedent (6 enheter), og planens formål og hovedgrep er nettopp å konsentrere og skånsomt lokalisere enhetene innenfor avsatt SF-område.

Konklusjon:

Planforslaget følger gjeldende arealformål og kapasitet i KDP. SRP-hensyn er ivaretatt gjennom tidligere overordnet planavklaring – det er ikke grunnlag for å kreve ny kommuneplanrunde eller stanse reguleringsarbeidet.

Krav om konsekvensutredning (KU)

Planbeskrivelse vurderer KU-behovet, og konkluderer med at reguleringen ikke utløser KU-plikt, ettersom tiltaket er i tråd med overordnet plan og uten vesentlige avvik. Dette er eksplisitt omtalt i kap. 1.4. I tillegg er de temaene som kunne være aktuelle utredningstemaer i KU, allerede utredet i planbeskrivelsen:

Landskap/visuelle virkninger:

Eget kapittel med representative innsynslokasjoner (Bjørnevåg, Reiskar/Fløyheia m.fl.). Oppsummert er siktvirkningene geografisk begrenset av omkringliggende topografi.

Naturmangfold: Egen vurdering etter naturmangfoldsloven §§ 8-12 konkluderer med tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag, lav risiko og at samlet belastning er ivaretatt.

Naturfare (skred/flom):

Gjennomgang av NVEs temakart og lokal topografi viser at registrerte aktsomhetsområder ligger uten direkte konflikt med tiltaket, og at planområdet ligger på en høyde med laveliggende terreng på alle sider.

Kulturminner:

Befaring med fylkeskonservator er gjennomført og temaet vurderes tilstrekkelig ivaretatt.

Konklusjon:

Vurderingene på reguleringsnivå dokumenterer at tiltaket ikke forventes å medføre vesentlige virkninger som tilser at KU er nødvendig. Å etterspørre KU av rent formelle grunner, når temaene i betydelig omfang uansett er utredet, fremstår ikke forholdsmessig.

Landskapsvirkninger

Planen er utformet med klare avbøtende grep: en etasje, flatt tak/pulttak, bebyggelse på pæler og ingen hagebearbeiding/plan – alt for å redusere terrenginngrep og volumvirkning. Det er også fastsatt maksimal kote for gesims per tomt, som sammen med gesimshøyde styrer ferdig gulvhøyde og byggehøyde. Dermed er volum og silhuett direkte regulert.

Videre åpnes det riktignok for takterrasser, men med størrelsesbegrensning og krav om inntrukne sikringsrekkverk for å redusere opplevd gesims- og volumvirkning. Dette er en balansert virkemiddelbruk som gir høy kvalitet uten å øke silhuetteeffekten vesentlig. Å forby takterrasser generelt fremstår ikke å være forholdsmessig når volumkontrollen allerede ivaretas gjennom kotehøyder og utforming.

Landskapsanalysen viser at tiltaket i hovedsak er skjermet av topografien, og at eventuell synlighet Bjørnevåg og Reiska/Fløyheia blir lokal og «svært geografisk begrenset».

Konklusjon:

Planens bestemmelser regulerer volum og plassering tilstrekkelig, og dokumentert landskapsvirkning er begrenset. Det er etter vårt skjønn ikke forholdsmessig grunnlag for å stramme inn byggegrenser ytterligere eller å generelt forby takterrasser.

Naturmangfold

Planen redegjør for kunnskapsgrunnlaget (Naturbase m.fl.) og befaring, og konkluderer med at det ikke er registrert lokaliteter av særlig verdi innenfor planområdet. Vurderingen etter nml. §§ 8-12 er gjennomført og konkluderer at risikoen er liten og samlet belastning ivarettatt.

Statsforvalteren etterlyser kartlegging av hjortevilt/fuglearter og viser til eldre registreringer i nærområder. Innenfor det konkrete planområdet foreligger det ikke påviste verdilokaliteter, og tiltakets omfang er beskjedent (6 enheter) med skånsom gjennomføring (pæler, teknisk infrastruktur i stitraseer, felles parkering). Dette reduserer arealbeslag, kantsonenedbygging og barrierevirkninger.

Konklusjon:

Dette kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig for reguleringsnivå. Planen innebærer ingen dokumentert konflikt med naturverdier som tilsier behov for ytterligere feltkartlegging før vedtak.

Friluftsliv og allmenn ferdsel

Kommuneplanens temakart viser en gang-/turforbindelse forbi planområdet. Dette er sikret i reguleringsplanen som turveg (TV) med rekkefølgekrav, i tillegg til felles gangadkomst mot hyttene (1,5 bredde). Planen åpner også for å etablere nærlekeplass ved felles parkering som møtepunkt/holdeplass for familier på tur. Planens adkomst- og parkeringsprinsipp (felles, på lavere nivå) minimerer konflikt med allmenn ferdsel. Konklusjon: Allmennhetens interesser er styrket, ikke svekket, gjennom regulert turveg og felles adkomstløsninger. Vi vil uansett foreslå at det i rekkefølgebestemmelsene stilles krav til merking av stiens start ved plangrensen.

Oppsummering og anbefaling

- *Planen følger KDPs arealformål og kapasitetsrammer i SF18-15 og innebærer ikke utbygging i nytt areal.*
- *Vurderingene av aktuelle temaer er gjennomført og viser begrensede virkninger, og disse er håndtert gjennom konkrete planbestemmelser (bl.a. maksimal kote for gesims, pælefundamentering, turveg og felles adkomst).*
- *KU-plikt utløses ikke; det foreligger ikke vesentlige virkninger som tilsier at KU er nødvendig når tiltaket er i samsvar med overordnet plan og temaene er utredet på reguleringsnivå.*

På denne bakgrunn er vårt forslag at man i hovedsak ikke velger å imøtekomme Statsforvalterens faglige råd. Som avbøtende tiltak for friluftsliv og allmenne interesser vil vi foreslå å tilføre en rekkefølgebestemmelse som sikrer merking/skilting av stiforbindelse.

Kommentar fra administrasjonen:

Administrasjonen har gjennomgått innspillet og rådene fra Statsforvalteren i Agder i samråd med plankonsulent, og stiller seg bak plankonsulentens kommentar over.

Vurdering

Planforslaget legger til rette for 6 fritidsboliger i område avsatt til spredt fritidsbebyggelse (SF18-15) i kommunedelplanen for Herad-Spind 2014-2024. Dette er den første (og eneste) reguleringsplanen i område SF18 etter at kommunedelplanen ble vedtatt i 2014.

Kommuneplaner er administrasjonens viktigste styringsverktøy og legger grunnlaget for igangsetting av planarbeid. Selv om det er noen år siden kommuneplanen ble vedtatt, var den fortsatt innenfor sin periode da planarbeidet ble startet opp -og det ble naturlig gitt klarsignal for iverksettelse av planarbeid.

Administrasjonen mener at de nødvendige utredninger er foretatt og at nasjonale føringer og retningslinjer er tilstrekkelig ivaretatt og viser til kommentarer over.

Planforslaget som ligger til behandling er i administrasjonens syn en svært god plan, med særlig henblikk på skånsom og minimal terrengbehandling og inngrep i naturen, valgt arkitektur og landskapstilpasning.

Planforslaget gir en god utnyttelse av ett lite areal og tillater seg samtidig kvaliteter som utsikt og gode solforhold uten at dette i særlig grad går ut over omgivelsene og de forhold vi plikter å ivareta.

Anbefaling

Administrasjonen anbefaler at planforslaget vedtas slik det foreligger.