



FARSUND KOMMUNE

Postboks 100
4552 FARSUND

Saksbehandler, innvalgstelefon

Sigrid Lofthus Drange, 37 01 78 66

Høringsuttalelse til forslag til reguleringsplan for Tonsbergheia i Farsund kommune

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.

Planområde inngår i et større areal avsatt til spredt fritidsbebyggelse – 15 enheter, *Stautland* SF18-15, i kommunedelplanen for Herad-Spind, vedtatt 2014.

Innspill fra Statsforvalteren

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*:

*Fortettpotensialet 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 fortettpotensialet 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 naturmangfoldloven §§ 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 kapitel 6.3.3 *Naturmangfoldloven* 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 naturmangfoldloven §§ 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 terrengtilpassning. 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.

Med hilsen

Rebecca Melby-Tørå (e.f.)
seniorrådgiver
Seksjon plan

Sigrid Lofthus Drange
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:



Agder fylkeskommune
Norges vassdrags- og energidirektorat

Postboks 788 Stoa
Postboks 5091, Majorstuen

4809 ARENDAL
0301 OSLO