



Arkivsak-dok. 22/02907-24
Saksbehandler Øystein Bekkevold

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	29.10.2024

Saksframlegg

1.gangsbehandling PlanID 18700 - Detaljregulering Øyvoll - gnr/bnr 111/2, 3, 8 og 30

Kommunedirektørens innstilling:

1. Teknisk utvalg avviser planforslaget med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-11. Dette begrunnes med at planforslaget er i strid med følgende:

- overordnet kommuneplan Kommunedelplan Herad-Spind 2014-2024
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP)
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027 med særlig henblikk på jordvern

2. Et planforslag som innehar alternativ regulering som beskrevet i avsnitt «vurderinger» kan bli behandlet.

Vedlegg

Plankart 18.06.2024
Planbestemmelser 18.06.2024
Planbeskrivelse 18.06.2024
ROS- analyse 18.06.2024
Konsekvensutredning_18.06.2024
AF Krav om arkeologisk registrering 28.4.2023
Illustrasjonsplan 3.6.2024

Illustrasjoner, 3D modell
E1 Profilsnitt 12.2.2024
Naturmangfoldutredning 14.12.2023
Vedtatt planprogram
E2 Profilsnitt 12.2.2024
Konsesjon 19.april 1994
Skredfarevurdering
Arkeologisk registrering
Varsel om utvidet planavgrensning 23.4.2024
Planinitiativ for Øyvoll_07.12.2022
Møtereferat oppstart øyvoll 12.1.2023
Merknadsoversikt varsel om utvidet plangrense januar 2024
Merknadsoversikt varsel om utvidet plangrense mai 2024
Merknadsoversikt varsel om oppstart
Innspill - Statsforvalteren i Agder - 27.03.23
Innspill - Agder fylkeskommune - 29.03.23
Innspill - Statens vegvesen - 17.03.23
Innspill - Agder Fylkeskommune - 14.05.24
Innspill Havnemyndighetene 29.8.2024
Innspill - Kystverket - 20.03.23
Innspill - Kystverket - 08.02.24
Svar på tilbakemelding fra plankonsulent 24.6.2024
Innspill - Fiskeridirektoratet - 20.03.23
Innspill NMM 9.3.2023
Merknader fra naboer - 10.06.24
Vedlegg fra NMM Askeladden
Innspill fra barnas talsperson - 11.4.2024
Innspill - NVE - 01.03.23
_23_00833-1 Regelverk vedrørende tilknytning til offentlig avløpsnett (oppdatert 11.04.23) 421608_2_1

Saken kort fortalt

På vegne av Olav Frestad Jr har Stav Arkitekter AS utarbeidet et planforslag for deler av Øyvoll i Farsund kommune.

Hensikten med planarbeidet er å utvide boligområdet på Øyvoll samt tilrettelegge for fritidsboliger, småbåthavn og utleiehytter. Planforslaget legger opp til 39 nye boliger og 7 fritidsboliger med tilhørende båthavn. Eksisterende naustområde er regulert inn med mulighet for fortetting. I tillegg er det lagt opp til utleiehytter og tretopphytter.

Bredden på eksisterende privat vei vest for rundkjøringen, samt kommunal vei er regulert inn med en bredde på 4 meter med 1 meter bred veiskulder på hver side.

Forhold til overordnet planverk

<https://www.kommunekart.com/klient/listerkart/?urlid=6efd1549-6ade-4695-b257-22818f6b0209>

Plannavn: Kommunedelplan Herad Spind 2014-2024

Planidentifikasjon: 90500

Plantype: Kommunedelplan

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftredelsesdato: 11.09.2014

Arealbruk: Boligbebyggelse **Arealbruk status:** Framtidig **Områdenavn:** B4

Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag **Arealbrukstatus:** Nåværende

Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Vis i kart [Planregister](#)

Planforslagets innhold

Grunnet sakens størrelse vises det i sin helhet til vedlagt planbeskrivelse og øvrige vedlagte utredninger listet under:

- Arkeologisk registrering
- planprogram
- Konsekvensutredning
- ROS-analyse
- Illustrasjoner, 3D-modeller, profilsnitt
- Naturmangfoldutredning

Saksfremstillingen vil i hovedsak peke på de største utfordringene med planforslaget. Disse bør slik administrasjonens ser det løses før ett planforslag kan vurderes lagt til offentlig ettersyn.

Konsekvensutredning

Deler av planforslaget er ikke i tråd med overordnet plan. Deler av området lengst sør i planområdet er avsatt til LNRF i kommuneplan. For dette området er det i planforslaget regulert inn fritidsboliger, utleiehytter/næring, småbåthavn og naustområde. Planforslaget utløser derfor krav til konsekvensutredning. Se vedlagt konsekvensutredning.

Løsninger for gående og syklende

Trafikkøkningen er beregnet i vedlagt planbeskrivelse.

På Kv6620 er det beregnet en økning i års døgntrafikk på ca. 310% ved full utbygging jmf tabell under.

	KV6620	FV465
Eksisterende ÅDT	88	1400
Fremtidig ÅDT (planforslag)	272	1600

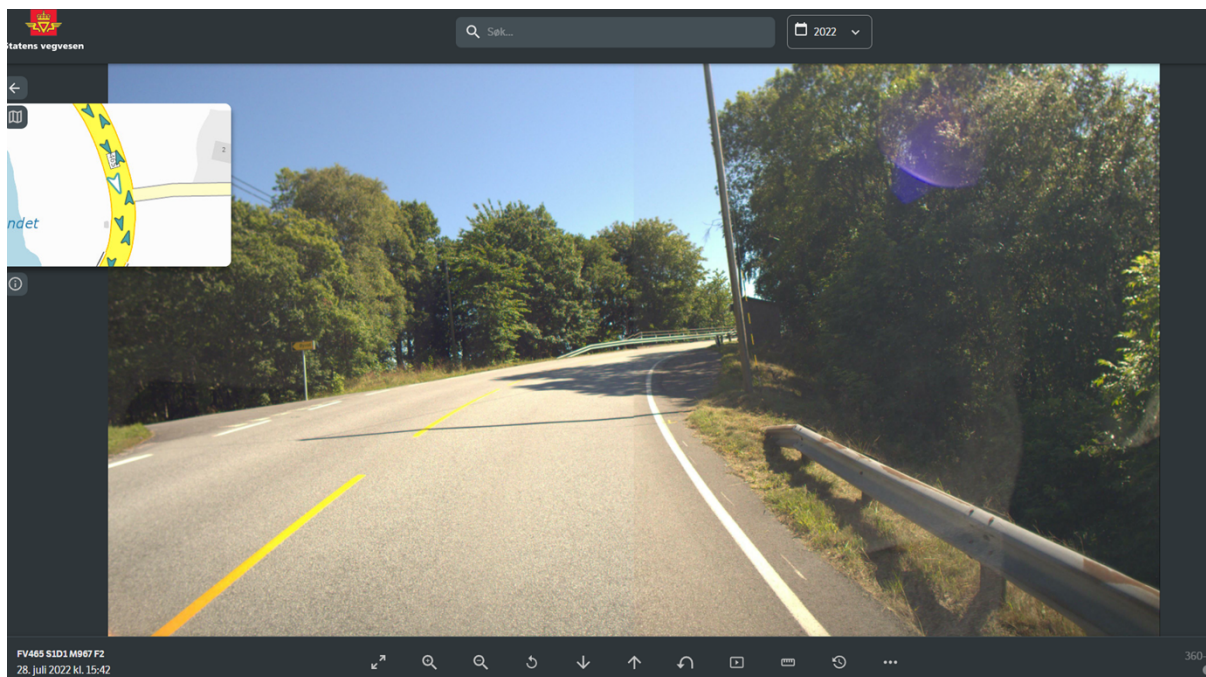
Gang/sykkelveg bør bygges hvis ÅDT er over 1000 og hvis potensiale for gående og syklende er over 50 i et normaldøgn, eller hvis strekningen er skoleveg. 1,5 m skulder på begge sider kan vurderes der gang/sykkelveg er vanskelig å få til, men anbefales ikke på strekning definert som skoleveg. Gang- og/eller sykkelveg utformes etter krav i kapittel D.2.

Se faghåndbok, lenke under:

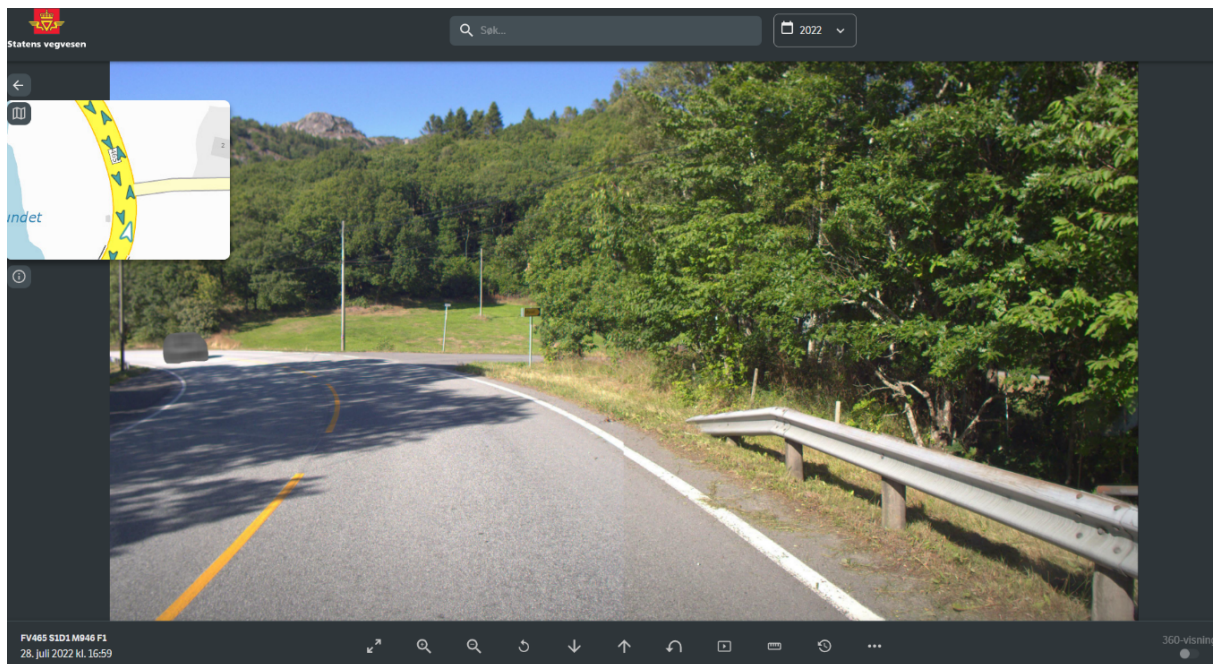
<https://www.vegvesen.no/globalassets/fag/handboker/n100-veg-og-gateutforming-041219.pdf>

Om man legger til grunn SSB tall for gjennomsnittsfamilie på 1.75 barn skal 39 boliger med familie medføre 68 barn. En realistisk utbygging vil skje over tid og medføre spredning i generasjoner osv. Vi bør anta ca. 30 barn i skolepliktig alder.

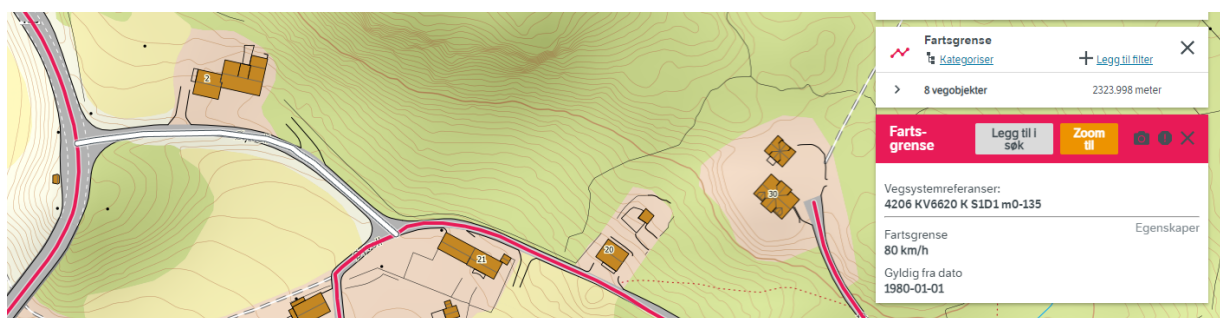
Om man legger til eksisterende boliger og andre brukere kan man legge til at potensiale for gående og syklende vil overstige 50 i et normaldøgn og jmf Statens vegvesen bør da gang/sykkelveg bygges. Skulder/fortau (1.5m på hver side) kan vurderes, men det anbefales ikke for skoleveg.



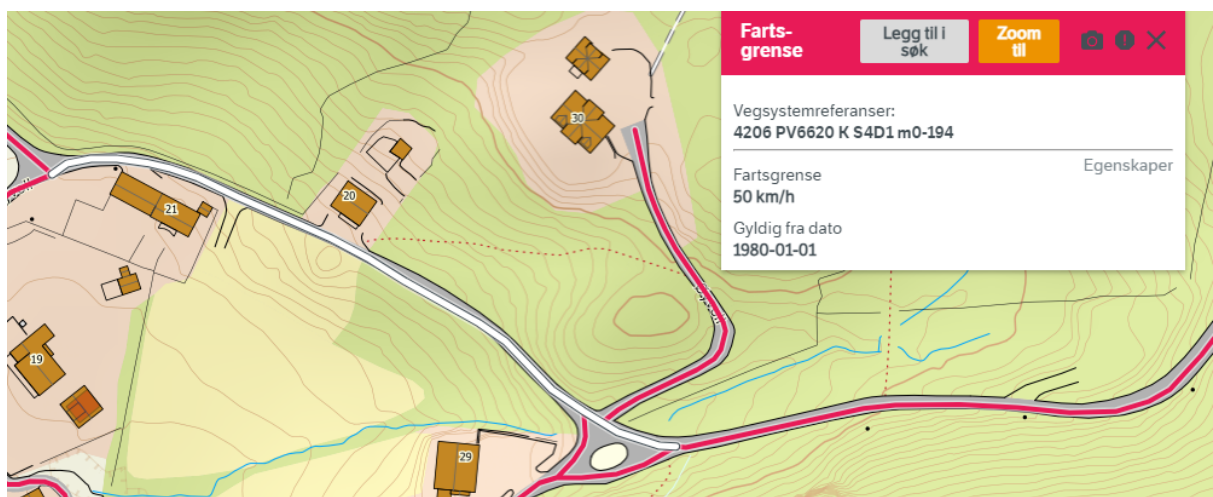
Over: kryss med fylkesveg sett fra nord.



Over: kryss med fylkesveg sett fra sør.



Over: fartsgrense 80 km/t langs skoleveg. (hvit strek)



Over: fartsgrense 50 km/t langs skoleveg. (hvit strek)

Forslagstillers skoleveg

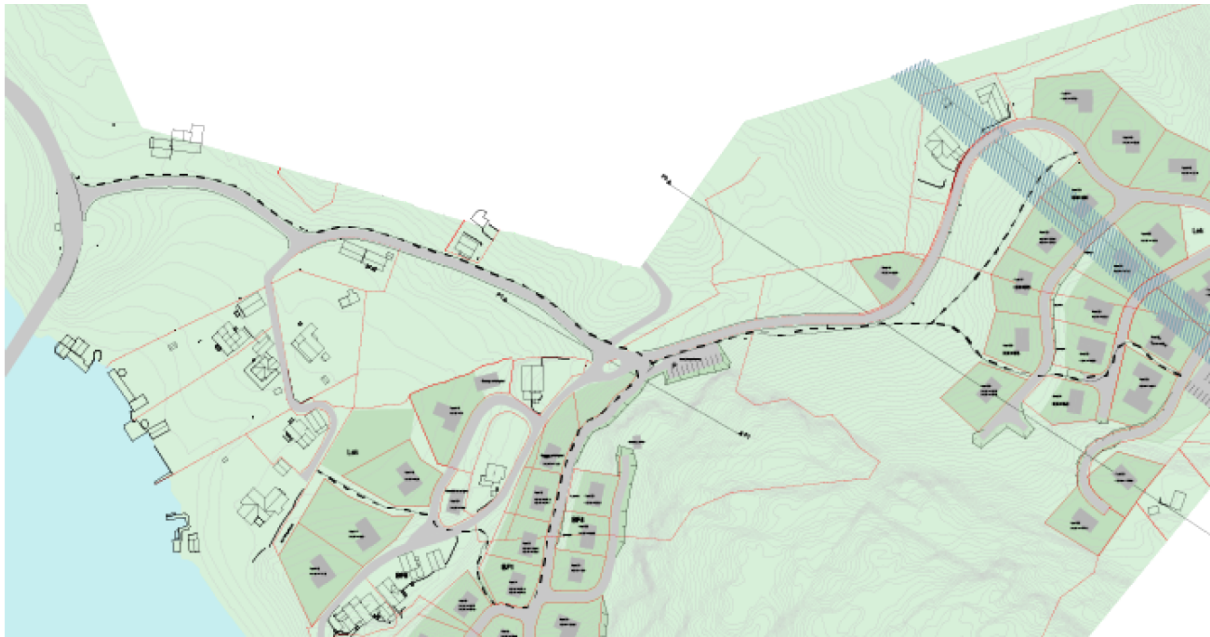
Utdrag fra planbeskrivelse:

6.7.3 Trygg skolevei

I dagens situasjon går trygg skolevei gjennom et tun og delvis langs kommunal vei 6620 frem til busstoppet på Øyvollbroa.

For å sikre trygg skolevei frem til Fylkesveien er bredden på eksisterende privat vei vest for «rundkjøringen», samt kommunal vei endret til 4 meter bredde og 1 m bred veiskulder på hver side. Veiene har lav fartsgrense og god sikt. I tillegg er det god bredde på vegskulder.

Eksisterende stoppested for skolebussen er plassert i krysset mellom Fylkesvei og Kommunal vei. Det er dermed ikke nødvendig å krysse Fylkesveien. Bussen har ikke behov for å snu, den svinger inntil og kjører videre i samme retning. Barna trenger ikke krysse fylkesveien.



Kommentar fra administrasjonen:

Løsningen med skulder som presenteres av tiltakshaver er utilstrekkelig, og er ikke ivaretatt gjennom utbygningskrav og derfor uten betydning.

Det må medtas rekkefølgekrav om at trygg skoleveg er på plass før det gis rammetillatelse for nye boliger i området.

Skulder bør utvides til minimum 1,5 m uten å komme i konflikt med dyrkbar mark langs 50 sone.

Skulder bør ha krav til fast dekke. Trafikksikkert rekkverk bør vurderes.

Det bør etableres gang og sykkelveg adskilt fra veg med trafikksikkert rekkverk eventuelt tilstrekkelig avstand mellom GS-veg og veg langs 80 sone.

Se og øvrige kommentar i avsnitt for vurderinger.

Tilknytningsplikt til offentlig ledning etter §§ 27-1 og 27-2

Kommentar fra administrasjonen:

Flere av Innbyggerne på Øyvoll er bekymret over eventuell plikt til å koble seg på offentlig vann og avløp. Se vedlegg: «REGELVERK VEDRØRENDE TILKNYTNING TIL OFFENTLIG SPILLVANNSNETT» (sist oppdatert 11.04.23)

Kort om tilknytningsplikten

Reglene om tilknytningsplikt er gitt for å sikre forsvarlig tilgang til helsemessig betryggende drikkevann. I tillegg er de gitt for å ivareta hensynet til at den offentlige vannforsyning og avløpstransport blir bygd ut og drevet teknisk og driftsøkonomisk rasjonelt.

Bygninger som ligger på en eiendom hvor offentlig spillvannsledning går

- over eiendommen,*
- i vei som støter til eiendommen eller*
- over nærliggende areal,*

skal etter plan- og bygningslovens § 27-2 annet ledd knyttes til den offentlige ledningen. (fullstendig tekst inkludert under regelverk på slutten av dette skriv).

Kommunen kan bare godkjenne en annen ordning, hvis tilknytningen vil medføre uforholdsmessige kostnader eller det foreligger andre særlige hensyn. I denne vurderingen legges det ikke vekt på din økonomi eller andre personlige forhold.

I teknisk utvalgsmøte den 08.10.2009 ble følgende vedtatt:

” Teknisk utvalg definerer uforholdsmessige kostnader og andre særlige grunner forbundet med fremføring av privat stikkledning for avløp til kommunalt ledningsnett som en beløpsgrense. Beløpsgrensen for fritak er satt til 90.000,- eks. mva., evt. grunnerverv og tilkoplingsavgift per eiendom. Beløpsgrensen legger til grunn at for boligeiendommer økes fritaksgrensen med kr 90.000,- per boenhet utover 2 boenheter. Det forutsettes at disse 2 boenhetene ligger i samme bygningsmasse.”

Beløpet blir indeksregulert årlig. Beløpsgrense fra 01.01.23 er kr 125 000,- eks. mva.

Viser og til følgende tolkning fra regjeringen:

[§ 27-1 - 27-3 Vann og avløpstilknytning - plan- og bygningsloven - regjeringen.no](#)

Varsel om oppstart

Det har vært 2 utvidelser av planområdet i prosessen og planen er derfor varslet 3 ganger.

Administrasjonen gjør videre oppmerksom på at det har innkommet signaler i prosessen om mangelfull varsling av berørte parter. Ansvar for å varsle korrekt ligger på forslagsstiller.

Forslagsstiller skal alltid kunngjøre en melding om oppstart av planarbeidet i minst én avis som er alminnelig lest på stedet, og på internett. Registrerte grunneiere og festere i planområdet, og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet samt naboer til planområdet, skal når de blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes om at planarbeidet tas opp jmf. PBL. §12-8.

Forslagsstiller kunngjorde igangsetting av planarbeidet 15.02.23.

Ved varsling av oppstart av planarbeid kom det inn 19 uttalelser. Alle innspill er vedlagt saken. Kort gjengitt og kommentert av administrasjonen og tiltakshaver under.

DSB 17.02.2023

DSB har dessverre ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og sender derfor automatisk ut dette generelle svaret på slike saker. Det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. Statsforvalteren har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer.

DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder:

- Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter

- Transport av farlig gods
- Brannsikkerhet herunder tunneller og underjordiske anlegg
- Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene)

Siden Statsforvalteren har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer, vil også disse områdene kunne inngå som en del av Statsforvalterens oppfølging. DSB samarbeider med Statsforvalteren og vil gi faglig innspill til Statsforvalteren dersom det er nødvendig.

Forslagsstillers kommentar:

Ingen kommentar

Kommentar fra administrasjonen:

Tatt til orientering.

Agder Energi Nett AS 17.02.2023

Agder Energi Nett AS (AEN) har etter energiloven områdekonsesjon i Farsund kommune. Dette innebærer at vi etablerer og drifter strømnnett i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett). På denne bakgrunn gjør vi oppmerksom på at det i dette planforslaget må tas hensyn til bestående anlegg og for de anlegg som det er nødvendig for oss å etablere og drifte. AEN har etablert høyspentanlegg og lavspent anlegg i området.

Det er ikke tillatt å oppføre hus eller andre innretninger nærmere nettstasjonen enn 5 meter horisontalavstand fra nærmeste bygningsdel. Det er en byggeforbudssone på 21,6 meter dvs. 10,8 meter fra senter av 22 kV luftlinje til nærmeste bygningsdel. Denne byggeforbudssonen må tegnes inn i plankartet. Veier og parkeringsplass for biler kan tillates ved og under høyspentlinjen så fremt at det er minimum 6 meter fri høyde fra ferdig planert terreng og opp til jordtråden. Anbefaler at det reguleres inn en hensynssone på 30 meter fra høyspentlinjen hvor det ikke er tillatt for utendørs bruk av redskap med lang rekkevidde eller lignende (Kranbil). Alt anleggsvirksomhet innenfor 30 meter kreves det henvendelse til AEN for å få avklart sikkerhetstiltak for hver gang. Se vår hjemmeside for detaljer:

<https://www.aenett.no/bygge-og-grave/arbeidnerlinjer-kabler/>

Sprenging i nærheten av AEN sine linjer må ikke forekomme uten avtale med AEN.

Planbeskrivelsen oppgir ikke effektbehov, men det kan se ut som om effektbehov er langt større enn det som lar seg forsynes fra eksisterende lavspentanlegg. Det må derfor regnes med at det må etableres ny nettstasjon i planområdet. Det bes derfor at det blir innregulert plass til ny nettstasjon i planområdet. Nettstasjonen kan være frittstående eller en del av bygningsmassen. Ønskes nettstasjonen plassert i bygning må dette være på yttervegg og i bakkeplan. Det stilles brannkrav i fasade over nettstasjonsdør. Det stilles krav til tilstøtende rom at det ikke skal være varig oppholdsrom. For frittstående nettstasjon er det ikke tillatt å oppføre hus eller andre innretninger nærmere nettstasjonen enn 5 meter horisontalavstand fra nærmeste bygningsdel.

Det stilles krav til at høyden på tomt/gulv må minst være 2,4 meter over Høyeste Astronomiske Tidevann.

Forslagsstillers kommentar:

- Det er regulert inn hensynssone for høyspenningsanlegg på 10,8 meter fra senter av luftlinje. Det er sikret i rekkefølgebestemmelser at før brukstillatelse for BF10-BF13 skal høyspentlinje legges i ny trase under bakken.
- Det er regulert areal til ny nettstasjon i planområdet.

Kommentar fra administrasjonen:

Plankartet legger opp til bebyggelse over nedgravd kabel. Det er generelt ikke tillatt å bygge over jordkabler, og det er ønskelig med en bygge-fri sone på 2 meter på hver side av kabelen (både lavspen- og høyspentkabler). Dette gjøres for å sikre tilgang dersom kabelen må graves opp for feilretting. Det bør og gjøres endringer i rekkefølgebestemmelsene som sier «før brukstillatelse gis», kravet bør inntreffe tidligere.

Administrasjonen mener tiltakshaver må ha tettere dialog med Agder energi Nett og levere en løsning som er gjennomgått, avklart og akseptert av linje-eier. Se avsnitt for vurdering.

NVE 09.03.2023

Generelt om naturfare

Ved siste plannivå må det være avklart at tiltak kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet. Dette er tydeliggjort i Kommunal- og Moderniseringsdepartementet (KMD) sitt rundskriv H5/18 «Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling». Ved bestilling av fareutredninger er det viktig at det klart kommer frem i rapporten om kravene i TEK17 er oppfylt.

Flom

Det er mindre bekker i planområdet som må tas hensyn til. Lokale terrengforhold bør vurderes før flomfaren kan utelukkes.

Overvann

Mer utbygging gir økt andel tette flater som igjen bidrar til raskere avrenning og større mengder vann på terrengoverflaten. Økningen kan føre til oversvømmelser i byggeområder og flom i vassdragene. Det er viktig å være oppmerksom på at ny utbygging også kan blokkere avrenningen ovenfra, som igjen kan føre til skader eller lede overvannet i uønsket retning. Dersom omgivelsene ikke har kapasitet til å ta imot økt avrenning, må det planlegges kompensierende tiltak i nedbørfeltet. Klimaendringenes påvirkning på avrenningen i byggeområdene må også avklares. Dette må gjøres tidlig i planprosessen slik at det blir satt av tilstrekkelig areal før bygninger og infrastruktur planlegges.

Vi har faglig råd om at det vises i reguleringsplanen hvordan overvann skal behandles, både i kart og bestemmelser. I NVEs veileder 4/22 for håndtering av overvann i arealplaner er det vist til lovhjemler og arealformål som kan brukes for å synliggjøre overvannshåndtering i på ulike plannivå. Vi anbefaler at det brukes naturbaserte løsninger for å håndtere overvann jf. «Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning».

Skred i bratt terreng

Planområdet delvis ligger innenfor aktsomhetsområde for skred. NVE har sammen med bransjen laget en Veileder – Sikkerhet mot skred i bratt terreng – Kartlegging av skredfare i reguleringsplan og byggesak (nve.no). Formålet med veilederen er å gjøre både bestiller og utførende kjent med hva som må inngå i en skredfareutredning. For byggverk i skredfareområde skal det fastsettes sikkerhetsklasse for skred etter tabellen i TEK 17 § 7-3. Reguleringsplanen må vise eventuelle sikringstiltak som må gjennomføres for å ivareta tilstrekkelig sikkerhet, og disse må hjemles med rekkefølgekrav. Det synes også at det innenfor

planområdet er avmerket områder med brattere enn 25 grader helling (Kartbasert veiledning for reguleringsplan (arcgis.com) punkt 10).

Kvikkleire

Planområdet ligger delvis innenfor områder med mulighet for marin leire. Dersom terrenget er brattere enn 1:20 og med total terrenghøyde > 5 m, kan området regnes som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Sikkerhet mot kvikkleireskred må avklares og dokumenteres i henhold til byggeteknisk forskrift (TEK17) § 7-3 og NVEs veileder 1/2019.

Grunnvann

Det må komme tydelig frem i plandokumentene dersom planen legger til rette for vannuttak enten fra elv eller grunnvann. Vannuttak fra elv og grunnvann kan være konsesjonspliktig etter vannressursloven. Uttak av grunnvann som overstiger 100 m³/døgn, må meldes til NVE for vurdering av konsesjonsplikt, jf. vannressursloven § 45.

Energianlegg

Det er distribusjonsnett i området som må tas hensyn til. Vi forutsetter at dere har dialog med regionalt nettselskap. Mindre høyspenningsanlegg innenfor områdekonsesjonene faller innenfor virkeområdet til pbl. Disse kan reguleres som "Teknisk infrastruktur" etter pbl. § 12-5 nr. 2

Forslagsstillers kommentar

-Bekken det refereres til ligger i hovedsak utenfor planområdet, men den tangerer innenfor tomt 19. Det er sikret i bestemmelsene at flomfaren for tomt 19 skal utredes i forbindelse med rammetillatelse.

-Overvann: håndteringen av overvann skal utføres i henhold til Norsk Vanns tretrinnsstrategi. Overvann er beskrevet i planbeskrivelsen er sikret i bestemmelsene. Det er sikret i bestemmelsene at før det gis igangsettingstillatelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det foreligge godkjent teknisk plan, herunder håndtering av overvann.

-Skredfare: det er utført skredvurdering av området. Rapporten ligger vedlagt. Det er i bestemmelsene stilt krav til at det før det gis rammetillatelse for boliger i BF14 skal det gjøres en vurdering av hvilke rassikringstiltak som må gjøres i området sør for Kistefjell. Det er også stilt krav til at det etter uttak av skog og sprengningsarbeid skal gjøres en ny vurdering av sikkerhet for skred for hver enkelt tomt i BF1-BF4, BF14, FBF1 og FTU1-2.

-Kvikkleire: Det er i planbestemmelsene stilt rekkefølgekrav til at det før rammetillatelse for tomter innenfor BF5 skal gjøres en vurdering av forekomst av marin leire.

Kommentar fra administrasjonen:

Administrasjonen har i sin vurdering konkludert med at de mest utsatte områdene mhb Kvikkleire og ras bør tas ut av planen. Administrasjonen har foreslått bedre ivaretagelse av overvann ved sikring av infiltrasjonssoner langs vegnett i bestemmelser. Se avsnitt for vurdering.

Ketil Øyri 10.03.2023

På vegne av eierne av eiendommen 111/20, Anne Øyri, Jørund Øyri og meg selv har jeg følgende merknader:

1. Vi har adkomst til vår eiendom på sti over 111/3. Viktig at denne opprettholdes.

2. Det er rasfare i fjellskrent mellom våre eiendommer. Det er viktig at det tas hensyn under utbygging.
3. Vi kan være interessert i å knytte oss til strøm, vann og kloakk som jeg antar vil bli bygd ut til det nye feltet. Håper at det kan tilrettelegges for dette.

Forslagsstillers kommentar:

- Det er utført skredvurdering av området. Rapporten ligger vedlagt planen. Det er i bestemmelsene stilt krav til at det før det gis rammetillatelse for boliger i BF14 skal det gjøres en vurdering av hvilke rassikringstiltak som må gjøres i området sør for Kistefjell. Det er også stilt krav til at det etter uttak av skog og sprengningsarbeid skal gjøres en ny vurdering av sikkerhet for skred for hver enkelt tomt i BF1-BF4, BF14, FBF1 og FTU1-2.

- Det vil vurderes om det er mulig å tilrettelegge for dette, og eventuelle kostnader og ansvarsfordeling må avklares. Det må videre utredes hvordan dette vil påvirke infrastruktur og kapasitet, og eventuelle tiltak som kreves for å sikre tilstrekkelig kapasitet. Det er sikret i bestemmelsen at før det gis igangsettingstillatelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det foreligge godkjent teknisk plan for området, herunder håndtering av overvann, slokkevann og prinsippløsning for tilkobling av eiendom til offentlig vann og avløp etc. Teknisk plan skal være godkjent av kommunen.

Kommentar fra administrasjonen:

Tatt til orientering. Viser til avsnitt for vurderinger.

Farsund ungdomsråd 15.03.2023

Ungdomsrådet har drøftet denne saken tidligere. Det finnes allerede bebyggelse der, så skolevei, lekeplasser og det meste er på plass. De har ingen kommentarer.

Forslagsstillers kommentar:

Ingen kommentar.

Kommentar fra administrasjonen:

Tatt til orientering. Planforslaget innebærer tilrettelegging for et svært mye større antall boliger enn det er på Øyvoll i dag. Administrasjonen mener løsningene som foreslås for feltet ikke er gode nok. Viser til avsnitt for vurderinger.

Kystverket 20.03.2023

Planområdet ligger på Øyvoll, nordvest for Farsund sentrum, og grenser til sjøen. Farvannet trafikkeres i hovedsak av fritidsbåter. Det er etablert båtplasser og brygger i/ved planområdet. Planen har bl.a. til hensikt å legge til rette for etablering av båtplasser, bryggeanlegg og badeplasser. Det går frem av forslag til planprogram at planen skal sikre allmenne interesser i strandsonen ved å ta hensyn til de natur- og kulturverdiene som finnes der, samt å legge til rette for friluftsliv og rekreasjon. Vi ber om at planarbeidet belyser og vurderer eventuelle konsekvenser for sjøfarende og andre brukere av farvannet, og at disse vurderingene legges til grunn for utforming av planen. Generelt anbefales bryggeanlegg planlagt på en slik måte at det unngås konflikt med bading og annen ikke-motorisert bruk av farvannet. Vi gjør oppmerksom på at brygger mv., som kan påvirke sikkerheten, ferdsele eller forsvars- og beredskapsinteresser i farvannet, er søknadspålagt etter havne- og farvannslovens § 14.

Forslagsstillers kommentar:

- Det er lagt til rette for etablering av bryggeanlegg og båtplasser på en måte som unngår konflikt med bading og annen ikke-motorisert bruk av farvannet. Tiltak for å redusere risikoen for drukningsulykker er sikret i bestemmelsene
- Sjøfarende og andre brukere av farvannet er utredet i konsekvensutredning. Småbåthavna regnes ikke for å kunne påvirke sikkerheten, ferdselen eller forsvars- og beredskapsinteresser i farvannet

Kommentar fra administrasjonen:

Administrasjonen vil fraråde at det etableres småbåthavn som vist i plankartet. Se avsnitt for vurdering. Noe fortetting av eksisterende bebyggelse ved sjø kan aksepteres.

Råd for personer med funksjonsnedsettelse og eldrerådet 20.3.2023

Råd for personer med funksjonsnedsettelse:

«Tatt til etterretning. Rådet minner om at det må tilrettelegges for adgang til strandsonen, også for personer med nedsatt funksjonsevne.»

Eldrerådet:

«Planen må sikre allmenheten full tilgang til strandsonen. Videre må gamle rettigheter ivaretas. Kryss/tilførselsvei til hovedvei må være mest mulig trafiksikker.»

Forslagsstillers kommentar:

- Det er viktig å ta hensyn til tilrettelegging for adgang til strandsonen, også for personer med nedsatt funksjonsevne. Det er avsatt HC-parkering nede ved brygga lengst vest i planområdet.
- Det er gjort en vurdering av trafiksikkerheten i vedlagt konsekvensutredning, hvor blant annet siktlinjer i krysset mellom fylkesveien og kommunal vei er beskrevet.

Kommentar fra administrasjonen:

Tatt til orientering. Viser til avsnitt for vurderinger.

Fiskeridirektoratet 21.03.2023

Fiskeridirektoratet ber om at:

1. Hensynet til marint miljø og ressursgrunnlag blir ivaretatt.
2. Det gis føringer gjennom planen for ivaretagelse av marine ressurser og marint miljø ved tiltak i sjø, og reduksjon av mulige negative konsekvenser av småbåtanlegg, jf. teksten nedenfor.

Generelt er bukter og gruntvannsområder viktige for økosystemet langs vår kyst, blant annet som oppvekstområder for fisk og skalldyr. I sjøen rett utenfor planområdet har vi registrert et lokalt viktig ålegrassamfunn. Det er også registrert flere andre forekomster av ålegrassamfunn i Krossnessundet.

Ålegrasenger er en svært viktig naturtype da de fungerer som levested og oppvekstområde for en stor rekke fiske- og skalldyrarter. Dette er bakgrunnen for at de er kartlagt som viktige områder for å ivareta det marine biologiske mangfoldet. Det finnes også gytefelt for kysttorsk i området. Dette må sees i sammenheng med ålegrasengene da yngel fra gyteområdet bruker ålegrasenger som oppvekstområder. Se eventuelt Fiskeridirektoratet sin kartløsning

<https://portal.fiskeridir.no/plan>.

Strandsonen må vurderes i et helhetlig og langsiktig perspektiv, og en bærekraftig forvaltning av kystområdene tilsier at man bevarer soner med verdifull eller høy biologisk produksjon i sjø, slik det ofte er i grunne sjøområder nært land. Erfaringsmessig vil bolig-/fritidsboliger nær sjø medføre utbyggingspress også i sjø. Det bør av hensyn til marint biologisk mangfold ikke legges opp til økning av arealbeslag som f.eks. brygger, båter mv. i produktive gruntvannsområder i sjø. Ved tiltak i, eller med virkning til, sjø forutsetter vi avbøtende tiltak mot/bestemmelser om forurensning, avrenning, avfallshåndtering, skadelige utslipp, plast til sjø o.l. Vi viser til «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen» pkt. 6.1.: «Planlegging i strandsonen skal ta hensyn til naturmangfold.», og til punktene 9.2-9.5. om unngå utbygging på arealer med betydning for natur o.a. allmenne interesser, og å trekke ny bebyggelse så langt unna sjøen mulig mv. Dette omfatter også marint naturmiljø.

Ifølge planprogrammet utløser planen konsekvensutredning. Forslag til planprogram nevner ikke marine naturtyper eller marint naturmangfold, gyteområder og oppvekstområder for fisk, vannmiljø og forurensning. Vi forutsetter at samlet belastning på økosystemer i fjorden og på fiskeriene også er med i tema og relevante forhold i konsekvensutredningen.

Undervannsvegetasjon, egg, larver og tidlige stadier av fisk og skalldyr og fisk og skalldyr som gyter, beiter og lever i grunne sjøområder vil være følsomme overfor sterk støy, trykkbølger, større temperatur- og strømforandringer, partikkelutslipp, oppvirvlet masse, forurensning mv., og det er viktig at de tilbys best mulig miljøforhold og livsbetingelser. Det kan videre utøves et generelt yrkes- og fritidsfiske i det nære farvannet. Dersom man skal sikre seg at marint biologisk mangfold generelt sett ikke skal berøres negativt, må det ikke uten videre foretas inngrep som arealbeslag, sprenging, mudring, utfylling, utslipp mv. i sjø.

Man bør, av opplysningshensyn og hensyn til marint biologisk mangfold, marint miljø og vannkvalitet, gi bestemmelser om at aktiviteter som skraping av bunnstoff, vask og vedlikehold av motorer mv. ikke skal være tillatt på stedet. I motsatt tilfelle forutsetter vi at man gir bestemmelser om/påbyr avbøtende tiltak, slik som oppsamlingskummer, tilbud om alternative metoder for miljøvennlig båtvedlikehold mv., som sikrer mot utslipp, forurensning, farlig avfall/skadelige stoffer, plast til sjø mv. Man må også gi regler om rutiner for oppsamling av miljøfarlig avfall, eventuelt kildesortering mv.

Vi kan her f.eks. vise til at COWI på oppdrag fra Miljødirektoratet utarbeidet rapportene, «Miljøvennlige småbåthavner»¹, og «Tiltak for å redusere utslipp av mikroplast og helse- og miljøfarlige stoffer fra marine småbåthavner»² og til «Helhetlig planlegging og utvikling av miljøvennlige småbåthavner. Kunnskapsstatus»³ samt til «Veileder M-992 Begrense marin forøpling og utslipp av mikroplast»⁴.

Fiskeridirektoratet er ellers pålagt å bidra med nærmere avklaring når tiltak behandles av øvrige myndigheter, typisk etter forurensningsregelverket og havne- og farvannsloven. Fiskeridirektoratet vil da være opptatt av å unngå eller avbøte negative konsekvenser for fiskerienes bruks- og ressursområder, marint biologisk mangfold, vannkvalitet, marint miljø mv.

Forslagsstillers kommentar:

-Planforslagets virkning på det marine miljøet er et tema i konsekvensutredningen. Avbøtende tiltak for å unngå forurensning i sjø i forbindelse med båtvedlikehold er sikret i bestemmelsene. Etableringen av småbåthavnen er lokalisert omtrent 66 m fra området hvor det er registrert ålegras. Det er planer om en utfylling for å utvide eksisterende brygge i nærheten av området hvor det er registrert ålegress.

Kommentar fra administrasjonen:

Tas til orientering. Administrasjonen vil anbefale at planlagt småbåthavn tas ut av planforslaget. Se avsnitt for vurdering.

Statsforvalteren i Agder 24.03.2023

Landskap, skred og strandsonen

Planområdet er meget kupert, og med unntak av noe mindre arealer er tilnærmet hele planområdet avmerket med aktsomhetsområde for skred. En utbygging her vil fordre store terrenginngrep både på grunn av det kupert terrenget, men også for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet ved utbygging. Dette vil med overveiende sannsynlighet få en svært uheldig innvirkning på landskapet. Området ligger tett på sjøen og ligger meget eksponert mot omgivelsene. Utbygging med nødvendige terrenginngrep vil dermed være godt synlig fra sjøen. Nevnte forhold tilsier at det vil være meget utfordrende å ivareta estetiske hensyn jfr. Krav i PBL. § 1-1 femte ledd. At deler av planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet understreker viktigheten av bevaring av landskapet. Vi viser til *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø* som blant annet sier at landskapet langs kysten er viktig som grunnlag for opplevelser og kilde til identitet og livskvalitet for innbyggerne. Nevnte retningslinje sier også at byggeforbudet som hovedregel skal praktiseres strengt i planleggingen og at en utbygging bør konsentreres til etablerte byggeområder. Området fremstår som tilnærmet ubebygd. Store deler av planområdet er i strid med overordnet plan. Deler av de arealene som er mindre kupert omfattes av jordvern, og disse arealene er dermed heller ikke egnet for utbygging. Vi legger til grunn at det i kommunedelplanprosessen har vært tatt stilling til hvilke arealer som er egnet for utbygging og at overnevnte utfordringer har vært førende for plassering og geografisk utstrekning av boligformålet B4.

SPR-BATP

Det fremgår av oppstartsmelding at planområdet ligger 4-5 km fra sentrum og skole. Vi viser til *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging* (SPR-BATP) som blant annet sier at planlegging skal bidra til å utvikle bærekraftig byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlig transportformer som blant annet å fremme sykkel og gange. Kommunen må tilrettelegge for at innbyggerne kan redusere sine klimagassutslipp. Dette dreier seg i hovedsak om arealbruk og transportløsninger, som kommunen i stor grad styrer gjennom arealforvaltningen og planarbeid. En utbygging her vurderes å være i strid med SPR-BATP.

Øvrige utfordringer i området I tillegg til overnevnte ser vi at det er andre utfordringer som underbygger vurderingen av at området ikke egner seg for utbygging. Fjorden utenfor planområdet er registrert med forurenset sjøbunn og langs land er det registrert ålegress. I tillegg er det registrert flere rødlista fuglearter, rødlistet mose og en fremmed art i tilknytning til planområdet. Vi viser også til NVE's uttalelse hvor det påpekes en del hensyn og utfordringer

ved utbygging av området, som blant annet mulighet for kvikkleire innenfor planområder samt skred, flom og håndtering av overvann.

Redegjørelsen over tydeliggjør at det er knyttet en rekke utfordringer til planområdet. Statsforvalteren mener at utfordringene samlet sett tilsier at området er uegnet for utbygging og gir faglig råd om å legge reguleringsarbeidet i bero.

Forslagsstillers kommentar:

Alle boligene ligger innenfor området avsatt til boligformål i kommuneplanen.

Skredfare: Det er utført skredvurdering av området. Rapporten ligger vedlagt planen. Det er i bestemmelsene stilt krav til at det før det gis rammetillatelse for boliger i BF14 skal det gjøres en vurdering av hvilke rassikringstiltak som må gjøres i området sør for Kisteffjell. Det er også stilt krav til at det etter uttak av skog og sprengningsarbeid skal gjøres en ny vurdering av sikkerhet for skred for hver enkelt tomt i BF1-BF4, BF14, FBF1 og FTU1-2.

Eстетiske hensyn: det er utarbeidet illustrasjoner og terrengsnitt for å synliggjøre mulige følger av planforslaget.

100-metersbeltet: store deler av planforslaget som ligger innenfor 100-metersbeltet er i tråd med overordna planer. Stiplet linje i kommuneplanen angir byggegrense til sjøen. Alle planlagte boliger ligger utenfor denne grensen. Alle planlagte nye tiltak i direkte tilknytning til sjøen som båthus med utleie, brygger, badeplasser og småbåthavn vil være tilgjengelig for allmennheten. Fritidsboligene er plassert lenger oppe i terrenget noe som bidrar til at området ved sjøen er skjermet fra private uteoppholdsareal. Dette vil bidra til at vi unngår en privatisering av områdene ved sjøen.

Jf Statens planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen åpner for at områder med lite utbyggingspress og mye tilgjengelig strandsone i større grad kan åpne for nye tiltak innenfor 100-metersbeltet.

Farsund omfattes av sone 2; retningslinjene for områder med stort press på arealene. Jf pkt 9 i Planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen er ikke nødvendigvis presset stort i hele kommunen. Det er kun en liten del av arealene innenfor 100-metersbeltet på Øyvoll i Farsund som er utbygd og privatisert. Figuren på side 18 i konsekvensutredningen viser potensielt tilgjengelige arealer i strandsonen.

Tiltakene skal vurderes mot hensyn til:

- *natur:* det er utført naturmangfoldregistrering av området. Utredningen viser at tiltaket ikke er i strid med naturmangfoldsloven.

- *kulturmiljø:* deler av planområdet ligger innenfor området som omfattes av «viktige sammenhengende kulturlandskap med bevaringsverdig bygningsmiljø». Per i dag er det en blanding av tradisjonelle boliger med saltak og moderne boliger med flatt tak på Øyvoll. Den planlagte nye bebyggelsen vil gi rom for eneboliger med blanda takformer.

- *friluftsliv:* området hvor det planlegges fritidsboliger i sør fremstår som kupert og utilgjengelig. Det går en natursti gjennom deler av området. Denne vil bli ivaretatt og utbedret som følge av

planarbeidet. Friluftsliv i strandsonen er ett av temaene i konsekvensutredningen. Som følger av planforslaget vil området åpnes opp og gjøres tilgjengelige for allmennheten med tilrettelegging for badeplasser, småbåthavn og båthus med utleiehytter. Planforslaget vil også åpne for at det bygges ut tretopphytter som vil være tilgjengelig for leie.

- landskap: området avsatt til LNRF-område i kommuneplanen er godt synlig fra sjøen. Det er lagt vekt på å tilpasse infrastruktur og bebyggelse best mulig etter terrenget. Dette er spesielt viktig i området hvor det er tilrettelagt for utbygging av fritidsboliger.

- allmenne interesser: området innenfor 100-metersbeltet vil bli åpnet opp og gjort tilgjengelig for allmennheten. Det vil bli tilrettelagt for utleiehytter, felles bryggeanlegg, felles gapahuk og sløyeboder som følge av planarbeidet. Per nå fremstår det meste av planområdet innenfor 100-meters beltet som utilgjengelig med lav verdi for allmenheten.

Jordvern: I en konsesjonssøknad fra 1994 er det beskrevet at jorda er skrinnet og har begrenset med anvendelsesmuligheter. Etat for landbruk har uttalt seg i denne konkrete saken og stiller seg positive til en plan om utbygging på området.

SPR-BATP: det presiseres at alle nye boliger innenfor planområdet ligger innenfor B4-areal som er tiltenkt boligformål i kommuneplanen.

Området sokner til Vanse skolekrets. Skolen ligger nærmere 7 km fra barne- og ungdomsskole i Vanse. Planforslaget sikrer trygg skolevei fram til buss stopp.

Forurensset sjøbunn: Planlagt tiltak vil ikke bidra til økt forurensning i sjøen

Registrering av ålegress: det er registrert ålegress på deler av området hvor det er planlagt utvidelse av bryggeanlegget. Dette er en del av temaet som er med i konsekvensutredningen.

Rødlista fuglearter og mose og en fremmed art: Det er utført en Naturmangfoldregistrering i forbindelse med planarbeidet. Utredningen viser at tiltaket ikke er i strid med naturmangfoldsløven.

Kvikkleire: Det vil bli satt inne et rekkefølgekrav om utredning av fare for kvikkleireskred i forbindelse med rammetillatelse for boliger innenfor BF5.

Flom: Bekken ligger i hovedsak utenfor planområdet, men den tangerer innenfor tomt 19. Det skal sikres i bestemmelsene at flomfaren for tomt 19 skal utredes i forbindelse med rammetillatelse.

Håndtering av overvann: håndteringen av overvann skal utføres i henhold til Norsk Vanns tretrinnsstrategi. Det er sikret i bestemmelsene at før det gis igangsettingstillatelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det foreligge godkjent teknisk plan, herunder håndtering av overvann.

Planforslaget vil ha flere potensielle fordeler, både for lokalsamfunnet og for besøkende. En utvidelse av byggeområdet langs kystlinjen kan medføre flere fordeler. For det første kan det øke tilgjengeligheten til sjøen og offentlige fasiliteter, slik at flere kan nyte badeplasser og båtplasser. For det andre kan det forbedre utnyttelsen av tomter og føre til bedre plassering av

boliger og fasiliteter. Dette kan bidra til økt økonomisk aktivitet og jobbskaping, samt styrke lokalsamfunnet ved å skape nye møteplasser og tiltrekke seg nye beboere. Samtidig kan det øke turismen og føre til lokal økonomisk vekst. Ved å planlegge nøye kan man sikre at ny bygging er bærekraftig og i tråd med klima- og miljømål, samtidig som man tar hensyn til eksisterende landskap og biologisk mangfold.

Kommentar fra administrasjonen:

Tas til orientering. Administrasjonen er enig i at planforslaget er i strid med sentrale retningslinjer og har store utfordringer. Vi har i planprosessen bedt tiltakshaver vurdere følge Statsforvalterens anbefaling om at planarbeidet avsluttes. Se avsnitt for vurdering under.

Merete Bechsen 26.03.2023

1. setter spørsmål ved vann, kloakk, utslipp til grunn med tanke på metning.
2. Lokale brønner ifh til graving og overvann.
3. Rasfare. Det er ras i området bak og foran tomt 111/28 med jevne mellomrom.
4. Synes planene på tomt 111/2 er uoversiktlige, da det er ett stort område.
5. Strøm og fiberkabler i grunn.
6. Strømlinjer i luft.
7. Veier og adkomst.
8. Dyre og fugleliv blir berørt.
9. LNF-områder.
10. Bevaringsminner/fredet område.
11. Bekk som renner fra Kistefjellet og ut i sjø skal fylle mange lokale brønner. Hvordan vil dette berøre brønnforsyning og vannkvalitet.
12. Ser ikke behov og nødvendighet for offentlig badestrand og småbåthavn, da dette til tilbudet finnes overalt i kommunen.
13. Ser ikke behovet for flere boliger i Farsund og ønsker ikke at Øyvoll skal bli ett boligfelt, da den største grunnen til at jeg flyttet hit var pga den landlige beliggenheten (LNF område) og fravær av mange naboer.

Forslagsstillers kommentar:

Spørsmål om vann, kloakk, og utslipp til grunn: Det er sikret i bestemmelsene at før det gis igangsettingstillatelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det foreligge godkjent teknisk plan, herunder håndtering av overvann, slokkevann og prinsippløsning for tilkobling av eiendom til offentlig vann og avløp etc. Teknisk plan skal være godkjent av kommunen.

Lokale brønner ift graving og overvann: Det er sikret i bestemmelsene at før det gis igangsettingstillatelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det foreligge godkjent teknisk plan.

Det er utført skredvurdering av området. Rapporten ligger vedlagt planen. Det er i bestemmelsene stilt krav til at det før det gis rammetillatelse for boliger i BF14 skal det gjøres en vurdering av hvilke rassikringstiltak som må gjøres i området sør for Kistefjell. Det er også stilt krav til at det etter uttak av skog og sprengningsarbeid skal gjøres en ny vurdering av sikkerhet for skred for hver enkelt tomt i BF1-BF4, BF14, FBF1 og FTU1-2.

Uoversiktlige planer: Oppdaterte illustrasjonsplaner er lagt med som vedlegg i plandokumentene.

Strøm og fiberkabler i grunn: Det må tas hensyn til eksisterende kabler og ledninger i grunnen og eventuelt flytte disse før utbyggingen starter for å unngå skader og forstyrrelser.

Strømlinjer i luft: Det er viktig å ta hensyn til strømlinjer og eventuelle restriksjoner som gjelder for å unngå konflikt mellom utbyggingen og strømnettet.

Veier og adkomst: planlagte nye veier er vist på illustrasjonsplanene og beskrevet i planbeskrivelsen.

Dyre- og fugleliv: Det er utført en naturmangfoldutredning på planområdet. Denne konkluderer med at planforslaget ikke er i strid med naturmangfoldsloven.

LNF-områder: I en konsesjonssøknad fra 1994 er det beskrevet at jorda er skrinnet og har begrenset med anvendelsesmuligheter. Etat for landbruk har uttalt seg i denne konkrete saken og stiller seg positive til en plan om utbygging på området.

Bevaringsminner/fredet område:

Arkeologiske kulturminner: det er utført en arkeologisk undersøkelse i forbindelse med planarbeidet.

Resultat:

- ID 301298 – Automatisk fredet

- ID 301288 – Automatisk fredet

Dersom det skal gjøres tiltak ved ID 301298 / ID 301288 må området graves ut

ID 42520-1 – Ikke fredet

Kulturminnet har endret status fra «uavklart» til «ikke fredet» da det antas at kulturminnet er borte eller at eldre kartfesting er feil.

ID 301276 - Fjernet

Fylkeskommunen vil ta stilling til om det er nødvendig med en **arkeologisk registrering under vann** når planforslaget er ute til offentlig høring.

Bekken det refereres til ligger i hovedsak utenfor planområdet, men den tangerer innenfor tomt 19. Det er sikret i bestemmelsene at flomfaren for tomt 19 skal utredes i forbindelse med rammetillatelse.

En etablering av offentlig badeplass og småbåthavn vil bidra til å gi en reel merverdi for lokalsamfunnet. Det er også verdt å merke seg at behovet for offentlige badestrender og småbåthavner kan endre seg over tid, og at det derfor kan være vanskelig å spå behovet på lang sikt.

Økt boligbygging: Det er vurdert at området fortsatt vil ha et preg av landlig beliggenhet etter utbyggingen. Planlagt utbygging legger hovedsakelig opp til eneboliger på store tomter. Arealet regulert til boliger er i tråd med kommuneplanen. En del av formålet med planen er å beholde det landlige preget med romslige tomter.

Kommentar fra administrasjonen:

Tas til orientering. Administrasjonen er ikke enige med tiltakshavers positive vurdering av konsekvenser for eksisterende bebyggelse og mener planforslaget heller vil bidra til redusert bokvalitet. Viser til avsnitt for vurdering.

Roar Rafoss 26.03.2023

1. setter spørsmål ved vann, kloakk, utslipp til grunn med tanke på metning.
2. Lokale brønner ifh til graving og overvann.
3. Rasfare. Det er ras i området bak og foran tomt 111/28 med jevne mellomrom.
4. Synes planene på tomt 111/2 er uoversiktlige, da det er ett stort område.
5. Strøm og fiberkabler i grunn.
6. Strømlinjer i luft.
7. Veier og adkomst.
8. Dyre og fugleliv blir berørt.
9. LNF-områder.
10. Bevaringsminner/fredet område.
11. Bekk som renner fra Kistefjellet og ut i sjø skal fylle mange lokale brønner. Hvordan vil dette berøre brønnforsyning og vannkvalitet.
12. Ser ikke behov og nødvendighet for offentlig badestrand og småbåthavn, da dette til tilbudet finnes overalt i kommunen.
13. Ser ikke behovet for flere boliger i Farsund og ønsker ikke at Øyvoll skal bli ett boligfelt, da den største grunnen til at jeg flyttet hit var pga den landlige beliggenheten (LNF område) og fravær av mange naboer.

Forslagsstillers kommentar:

Se kommentar under over.

Kommentar fra administrasjonen:

Viser til kommentar på innspill over.

Anne Lene Wood Gundersen 27.03.2023

Viser til punktet hvor det står at utbygger ønsker å omregulere LNF-område til byggeområde (utbyggingsalternativ 2). Det argumenteres med at grunneier mener det er behov for å utvide boligformålet for å oppfylle lokale behov. Ber om at kommunen ikke imøtekommer ønsker om å omregulere dette området. Vi som bor her, har valgt å bosette oss her fordi vi ønsker å bo landlig til. Kommunen skal ta hensyn til alle innbyggere og da må det også ta hensyn til at noen av oss ønsker å bo i områder med mindre bebyggelse.

Stiller oss også kritisk til nabovarselet som ikke sier noe om hvor mange boenheter som er tiltenkt å bli bygd, og hvor i området grunneier eier at hver enhet skal ligge. Ønsker en forståelig tegning over hvor hver boenhet skal bygges. Som nevnt er det privat vei og allerede en del trafikk til og fra bebyggelsen her. Hensyn til barn og sikker skolevei har ikke blitt tatt hensyn til med de barna som allerede har vokst opp her/ går på skolen i dag. Sykkel/gangvei eller nedsatt fartsgrense ble ikke tatt hensyn til da vi søkte for få år siden.

Vi ønsker også en redegjørelse for hvordan en tenker at vann og kloakk skal løses. Vil vi som bor her bli pålagt å koble til kommunalt vann/ kloakk fordi det som følge av større bebyggelse vil bli påkrevd av kommunen? Flere nyetablerte familier har nylig investert i brønn og septiktank da de bygget nytt. Selv har vi nylig byttet ut alt av rør til septiktank.

Forslagsstillers kommentar:

"Det er vurdert at området fortsatt vil ha et preg av landlig beliggenhet etter utbyggingen. Planlagt utbygging legger hovedsakelig opp til eneboliger på store tomter. Arealet regulert til boliger er i tråd med kommuneplan, hvor området er avsatt til boligbebyggelse. En del av formålet med planen er å beholde det landlige preget, med romslige tomter".

Planforslaget er ikke fullstendig utarbeidet ved varsel om oppstart, og alle detaljer er ikke utarbeidet i en så tidlig fase. En får ny mulighet til å uttale seg ved høring etter førstegangsbehandling av komplett planforslag. Naboer får da innsyn i langt flere detaljer, og får mulighet til å uttale seg på nytt.

Trygg skolevei er beskrevet i planforslaget.

Spørsmål om vann, kloakk, og utslipp til grunn: Det er sikret i bestemmelsene at før det gis igangsettingstillatelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det foreligge godkjent teknisk plan.

Kommentar fra administrasjonen:

Det er korrekt at det ved varsel om oppstart er begrenset informasjon om planens endelige innhold. Tanker om en trygg skoleveg er beskrevet, men ikke ivare tatt. Innspill tas til orientering. Viser til avsnitt vurdering.

Alf Kristian Egeland 28.3.2024

Vi er bekymret for utbygging på Øyvoll, da dette vil føre til økt trafikk og vil utgjøre en fare for barn og unge. Øyvoll er i dag en landlig og rolig plass med lite trafikk og lite støy. Dette er en av grunnene til at vi liker oss så godt på Øyvoll, og ønsker at dette skal fortsette. Med x antall hytter og hus vil denne situasjonen endre seg betraktelig.

Jordet som ligger øst for oss blir i dag brukt som et friområde i de perioder det ikke er til landbruk, dette er et område som barn og unge har stor glede av. Øyvoll har og mye fin natur som i dag blir brukt til turområde for oss som bor her, men også andre. Ved en slik stor utbygging vil man ikke ha den samme gleden av dette området og roen som er i dag vil bli forstyrret.

Ved en eventuell utbygging ser vi for oss at vi må koble oss på vann og kloakk, vi har i dag et system som fungerer veldig bra. Vi bygget om huset vårt for noen år siden og da har vi lagt til grunn et system for vann og kloakk som skal fungere i mange år fremover, da med filter system og pumper. Vi ønsker derfor ikke en stor kostnad som vil komme ved et pålegg om offentlig vann og kloakk som er forårsaket av en eventuell utbygging. Dette er en kostnad som utbygger av Øyvoll hytte og boligfelt må ta seg av.

Vi er ved en utbygging bekymret for bekken som renner fra "rundkjøringen" på Øyvoll til sjøen. Denne bekken er i dag på maks kapasitet, normalt sett renner det fint her, men med store nedbørsmengder som vi opplever oftere og oftere klarer denne akkurat å ta unna slik det er i dag. Ved en eventuell utbygging ser vi for oss at det vil komme mer overvann til denne bekken, da vann mest sannsynlig blir ledet denne vei istedenfor gjennom jorden slik det er i dag. Vi vil da få et problem med vann som vil renne over bekken og mot husvegg, dette er en stor bekymring for oss. Dette vil da gi oss store ekstra kostnader som vi ikke er interessert i og som utbygger av bolig og hytteområdet må ha en plan for å ta kostnaden på eller lage seg et system der overvann blir pumpet over og ut i sjøen ved en annen plass.

Forslagsstillers kommentar:

Som forslagstiller og regulant ønsker vi å påpeke at vi tar bekymringene til innbyggerne på Øyvoll på alvor. Vi ønsker å tilrettelegge for at eventuell utbygging ikke vil føre til farlige trafikksituasjoner for barn og unge. En del av formålet med planen er å beholde det landlige preget, med romslige tomter.

Trafikksikkerhet er vurdert som egent tema i vedlagt konsekvensutredning. Planforslaget omfatter en plan for trygg skolevei.

Det er lagt opp til to lekeplasser innenfor planområdet. Lekeplassen tilhørende delfeltene i vest har et areal på 1140 m², og lekeplassen tilhørende delfeltene i øst har et areal på 397 m². Lekeplassen vil tilpasses alle aldersgrupper. I tillegg legges det opp til andre felles uteoppholdsarealer som bryggeanlegg, badeplasser og gapahuker. Per i dag er det ingen lekeplasser på Øyvoll. Opparbeidelse av lekeplassene og andre felles uteoppholdsarealer vurderes som positivt for barn og unge.

- Det er sikret i bestemmelsene at før det gis igangsettingstillatelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det foreligge godkjent teknisk plan.

- Det vil tas hensyn til bekken som renner gjennom området, og jobbe videre med å finne en løsning som ikke vil føre til ekstra kostnader eller problemer for innbyggere. Det er sikret i bestemmelsene at flomfaren fra bekk skal utredes før rammetillatelse for tomt 19.

- Vi vil også ta hensyn til bekken som renner gjennom området og jobbe for å finne en løsning som ikke vil føre til ekstra kostnader eller problemer for innbyggerne.

Kommentar fra administrasjonen:

Det foreligger ingen plan for å sikre skoleveg i planforslaget. Administrasjonen er enige i at planforslaget kan få negative konsekvenser for eksisterende bebyggelse. Se avsnitt for vurdering.

Camilla Danielsen 28.3.2023

Jeg er sterkt imot planene Olav Frestad jr har for Øyvoll. Øyvoll er et landlig sted i naturskjønne omgivelser omringet av dyrket mark. Et boligfelt vil ødelegge mye av sjarmen som Øyvoll har. Økt trafikk: Planene til Olav Frestad jr vil medføre økt trafikk. Dette vil igjen være trafikkfarlig for barna som bor på Øyvoll. Økt trafikk vil også medføre skade på vei.

Jeg kommer ikke på noen måte til å godta å koble meg til offentlig vann og avløp. Jeg har et velfungerende avløp slik det er i dag. Når jeg bygde huset mitt for noen år siden brukte jeg flere hundre tusener på borehull, septiktank og sprede grøfter. Offentlige påkoblingsavgifter og graving av lange og dype grøfter til framtidig offentlige rørledninger vil koste meg svært mye og være utfordrende økonomisk. Det vil også koste meg månedlige avgifter noe som er økonomisk krevende for en småbarnsfamilie i dagens samfunn.

Hvordan har Olav Frestad jr tenkt avkjørsel/vei til dette boligfeltet hans? Jeg er sterkt bekymret for at veien han har tenkt vil påvirke min vei/vanskeliggjøre avkjørsel til min eiendom (da med tanke på sikt, stigning, avrenning osv.). Dette vil jeg selvsagt ikke godta. Jeg er sterkt bekymret for dårligere trasé. Jeg stiller meg undrende til hvordan andre naboer som bor nær trafikalt vei vil bli påvirket av betydelig økt trafikk. Da med tanke på både sikkerhet, støy og støv. Jeg stiller meg for øvrig også undrende til hvordan Olav Frestad jr har tenkt å løse alle trafikale utfordringer da det er på 3 manns eiendom som han ikke har råderett over.

Jeg er også meget bekymret for om planene til Olav Frestad jr vil påvirke de bevarte kulturminnene på Øyvoll. Som kjent er det flere av dem på Øyvoll. Det er for eksempel et stort kulturminne ved vei 1/2.

Forslagsstillers kommentar:

"Det er vurdert at området fortsatt vil ha et preg av landlig beliggenhet etter utbyggingen. Planlagt utbygging legger hovedsakelig opp til eneboliger på store tomter. Arealet regulert til boliger er i tråd med kommuneplan, hvor området er avsatt til boligbebyggelse. En del av formålet med planen er å beholde det landlige preget, med romslige tomter".

Trafikksikkerhet er vurdert som egent tema i vedlagt konsekvensutredning. Planforslaget omfatter en plan for trygg skolevei. Det er regulert inn frisktlinjer og frisksoner i alle kryss i planområdet. Utforming av nye veier er beskrevet i planbeskrivelse og konsekvensutredning. Det er sikret i bestemmelsene at før det gis igangsettingstillatelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det foreligge godkjent teknisk plan.

Det er utført arkeologisk undersøkelse i forbindelse med planarbeidet. Rapporten har følgende konklusjon:

Som følger av planforslaget vil området innenfor hensynssonen for de freda kulturminnene (ID 301298 og ID 301288) graves ut for å sørge for at kulturminnene blir ivaretatt.

Kulturminnet med ID 42520-1 har endret status fra «uavklart» til «ikke fredet» da det antas at kulturminnet er borte eller at eldre kartfesting er feil. En utvikling i tråd med planforslaget vil dermed ikke ha noen betydning for ID 42520-1. I

ID 301276 er fjernet

En utvikling i tråd med planforslaget vil dermed ikke ha noen betydning for ID 42520-1 og ID 301276.

Kommentar fra administrasjonen:

Tas til orientering. Fornminner må ivaretas etter gjeldene krav. Viser til øvrige kommentarer og avsnitt for vurdering.

Even Regin Bjørnstad

Dyrket mark

Jordet som ligger foran g/br.nr. 111/18 er dyrket mark. Utenom vekstsesong og innhøsting blir jordet brukt som naturlig rekreasjonsområde som samlingssted og lekeplass for Øyvolls barn og voksne. Det være seg aking, ball-lek, frisbee osv. Slik har det vært i generasjoner langt tilbake i tid. Evt. ny lekeplass i tiltenkt boligbebyggelse, vil ikke kunne erstatte denne dyrkede markas naturlige samlingsområde for lek og aktiviteter som trenger større plass. Dyrket mark er noe av det som gir særpreg til Øyvoll. Det er spredt bebyggelse og noe av årsaken til at undertegnede valgte å bo her. (Det ligger tinglyst utslipp med sprede grøft i dette jordet fra 111/18.)

Undertegnede stiller seg negativ til mer utbygging på dyrket mark på Øyvoll.

Tettbebygd strøk – trafikkfare

Ved gjennomføring av planinitiativ fra Drag arkitektur på vegne av Frestad jr., vil det bli gitt innpass til nye boliger og fritidseiendommer på Øyvoll. Det vil da kunne bli en fortetning av boliger og slik bevege seg fra spredt bebyggelse til et tettbebygd strøk. Dette mener vi vil forandre hele infrastrukturen som ikke er tilrettelagt for mer vesentlig utvidet bebyggelse og økt trafikk. I dette legger vi veiens befatning med ingen gang eller sykkelvei ved ordiner vei til busstopp, spesielt for våre barn og unge. Busstoppet har tidligere vært oppe til tiltaksvurdering i kommunen, med tanke på fartsgrense, oversikt og sikkerhet. Det var enstemmig for å gjøre tiltak for sikkerheten, som videre ble nedstemt av fylket. Busstoppet er ved fylkesvei, uten god sikt i sving og har ikke belysning. Flere barn og unge her, vil øke faren ved bruk av busstoppet

spesielt ved skolestart og slutt. Det vil bli mer trafikk i krysset ved avkjørsel til Øyvoll. Veien på Øyvoll, fra kommunal vei, er privateid og er ikke bygget for økt trafikk og anleggstrafikk. Vi stiller derfor spørsmål ved punktet: 3.6 Adkomst til planområdet, hvor det ikke vil gjøres noen endringer ved adkomsten (krysset ved avkjørsel til Øyvoll). Ved særdeles farlig vei for myke trafikanter og ingen offentlig transportmiddel-tilbud etter kl. 16.00, må barn og unge kjøres privat til sine fritidsaktiviteter. (Eller sykle i vårhalvår etter fylte 12 år.)

Undertegnede stiller seg negativ til regulering av Øyvoll som vil kunne føre til betegnelse tettbebygd strøk og økt trafikkfare spesielt for våre barn og unge.

En eventuell anleggsperiode vil kunne strekke seg over flere år og støy og veistøv fra grusvei vil bli en vesentlig ulempe for oss som bor ved krysset til anleggsområdet hvor det nå blir 5 veier som møtes. Vi har erfart store ulemper ved dette tidligere ettersom det har vært mye aktivitet i flere år i forbindelse med blant annet anlegg av vei til planområdet, store områdeendringer og veianlegg av LNRF område (betonglegging av strandsone og betongbrygger / kaianlegg) og andre terrengendringer, utfyllinger, sprenginger og veiprosjekter av planområdet, uten varslinger.

Naturmangfold

Noe av gleden ved å bo «på landet» er nærheten til uberørt natur som er lite tilgjengelig for allmenheten. Dette gir naturmangfold og undertegnede opplever nærheten til dette i form av dyr som rådyr, elg, hjort, rev, grevling, ekorn og et stort mangfold av fugler, som ørner, hauker, ugler, hakkespetter, gulspurver m.fl. (punkt 3.9) Undertegnede opplever spesielt et rikt fugleliv. I tillegg til dette, kan det nevnes at det er fredet huggorm på Øyvoll.

Undertegnede stiller seg negativ til at uberørt natur skal komprimeres og sette i fare det opplevde, rike naturmangfoldet.

Rasvurdering – sikring

Det kan for oss virke som om anleggsperioden for dette prosjektet har vært i gang en god stund allerede, siden det tidligere i år har blitt gjort betydelig utbedringer, sprenging og oppgradering av tidligere anleggs / skogsvei. Vi stiller spørsmål om det er foretatt rassikring av fjell og vei fra rundkjøring og opp. Barn lekt i dette naturområdet. Det oppleves for oss som utrygt der nå.

Det kan se ut som om dette er veien som skal brukes til all trafikk opp til store deler av planområdet for boliger og hytter. Det vil medføre stor belastning for oss som bor like ved denne bolig- og hyttefelt-veien i forhold til trafikk, støy og støv av grusvei. Tunge anleggskjøretøy vil knuse grusveien til støv relativt fort. Etter at veien ble oppgradert har det ved rundkjøring ført til at vann har blitt ledet feil og deler av bruksvei har blitt vasket bort. Dette øker vår skepsis til mer utrasing av vei/store steiner som ligger på kant av ny vei.

Friluftsområder – LNRF område

Vi kan ikke se at det er sikret noe «store friluftsområder» slik planen sier i punkt 3.8. Vi stiller oss undrende til dette.

LNRF området ved sjøen i planområdet kan ikke sies å være tilgjengelig for allmenheten slik den fremstår i dag. Det er gjerdet inn ned til sjøen og stort tidligere område av dyrket mark som har blitt omgjort til plen, innbyr ikke til at allmenheten kan benytte LNRF området til og ved sjøen. I dag er dette LNRF område privatisert og omgjort til store brygger av betong. Hele strandsonen som før var dyrket mark, med flott strandsone, er lagt i betong.

(På 111/30 ligger et båtfeste tilhørende 111/18.)

Strømforsyning

Planen forteller ingen ting om hvor mange boliger og hytter det vil komme til området. Slik strømmettet er i dag, er det høyt belastet, og det oppleves allerede som usikkert.

Boligbehovet

Vi stiller også spørsmål ved å anlegge enda et tettbebygget strøk, når de som er mer sentrumsnære og andre tettsteder ikke er «fylt opp». Disse områdene har allerede tilrettelagt for infrastruktur, som kommunen har god oversikt over. Vi kan ikke se at det vil være klimavennlig å starte på et nytt prosjekt uten å fortette allerede igangsatte tettbebygde prosjekter. Vi stiller spørsmål ved fremstillingen av planen i sin helhet som er ment å imøtekomme kommunens boligbehov, hvor det fra kommunens side ønskes et variert og attraktivt botilbud for sine innbyggere. Boligbehovet i kommunen kan ikke sies å være under særlig press med liten økning i folketall. Øyvoll er et attraktivt landlig område med spredt bebyggelse, nettopp av den grunn.

Lokale behov

Det vises til «lokale behov» for å omgjøre område i LNRF område til fritidsboliger, brygger, båtplasser og badeplasser. Dette LNRF området hadde en gang en populær badeplass og en attraktiv fiskeplass med sti som ble privatisert med gjerder.

Ovennevnte punkter er de merknadene som betyr mest for oss med tanke på planer med prosjektert detaljreguleringsplan på Øyvoll.

Forslagsstillers kommentar:

Arealet regulert til boliger er i tråd med kommuneplan, hvor området er avsatt til boligbebyggelse. "Det er vurdert at området fortsatt vil ha et preg av landlig beliggenhet etter utbyggingen. Planlagt utbygging legger hovedsakelig opp til eneboliger på store tomter. En del av formålet med planen er å beholde det landlige preget, med romslige tomter".

- Trafikksikkerhet er vurdert som egent tema i vedlagt konsekvensutredning. Planforslaget omfatter en plan for trygg skolevei. Det er regulert inn frisktlinjer og frisksoner i alle kryss i planområdet. Utforming av nye veier er beskrevet i planbeskrivelse og konsekvensutredning.*
- Det er sikret i bestemmelsene at før det gis igangsettingstillatelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det foreligge godkjent teknisk plan.*
- Det er utført arkeologisk undersøkelse i forbindelse med planarbeidet.*
- Planforslaget er nærmere beskrevet i planbeskrivelse, hvor antall enheter og annen informasjon er gitt.*
- Det er lagt opp til ny nettstasjon i planområdet.*
- Det er i planen regulert inn 64011,6 m2 med areal til landbruks-, natur- og frilufters formål samt reindrift.*
- Det er gjort en rasfarevurdering av området. Rapporten ligger vedlagt i sin helhet. Det er sikret i bestemmelsene at det før rammetillatelse for boliger i BF14 skal gjøres en vurdering av hvilke rassikringstiltak som må gjøres i området sør for Kistefjell. Det er sikret i bestemmelsene at det før brukstillatelse for tomter innenfor BF1-BF4, FBF1 og FTU1 skal gjøres en vurdering av sikring av fjellskjæring langs KV4, KV7-KV9. Det er sikret i bestemmelsene at det etter uttak av skog og sprengningsarbeid skal gjøres en ny vurdering av sikkerheten for skred for hver enkelt tom i BF1-BF4, FBF1 og FTU1-2.*

- Krysset mellom fylkesvei og kommunal vei er omtalt i konsekvensutredningen. Dette krysset ligger utenfor planavgrensningen.

Kommentar fra administrasjonen:

Innspill tas til orientering. Vi registrerer at jordet synes være en viktig del av dagliglivet for innbyggerne på Øyvoll. Det vises til avsnitt for vurdering og øvrige kommentarer.

Jonas Vågsvold Martinsen 28.3.2023

Stiller oss kritisk til nabovarselet. Vil argumentere mot punktet der utbygger ønsker å omregulere LNF- området til byggeområde. Jordet her på Øyvoll blir brukt til rekreasjon. Vil være veldig synd å gjøre jordbruk om til bebyggelse. Ikke minst miste et lekeområde for barn og eventuelle fremtidige barn, slik dette område alltid er blitt brukt til. Vi har valgt å flytte hit for å bo litt mer landlig men samtidig sentralt. Det vil være en større belastning med en tett bebyggelse i forhold til mer trafikk på en privat vei. Det vil medføre en ulempe om det er tiltenkt å komme bebyggelse på jordet i forhold til den landlige frie utsikten fra vår tomt. Hvor mange boliger er det snakk om og hvor skal de stå? Blir vi som innbyggere belastet med å koble oss på kommunalt vann og kloakk system og de utgiftene det medfører?

Forslagsstillers kommentar:

I en konsesjonssøknad fra 1994 er det beskrevet at jorda er skrinn og har begrenset med anvendelsesmuligheter. Etat for landbruk har uttalt seg i denne konkrete saken og stiller seg positive til en plan om utbygging på området. I planforslaget vil det bli regulert inn et større område avsatt til lekeplass på deler av arealet som i dag er landbruksjord. Det er lagt opp til to lekeplasser innenfor planområdet. Lekeplassen tilhørende delfeltene i vest har et areal på 1140 m2, og lekeplassen tilhørende delfeltene i øst har et areal på 397 m2. Lekeplassen vil tilpasses alle aldersgrupper. I tillegg legges det opp til andre felles uteoppholdsarealer som bryggeanlegg, badeplasser og gapahuker.

Antall boliger og plassering er vist i plandokumenter. Det er sikret i bestemmelsene at før det gis igangsettingstillatelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det foreligge godkjent teknisk plan.

Kommentar fra administrasjonen:

Innspill tas til orientering. Se del om vann og avløp over. Det vises til avsnitt for vurdering og øvrige kommentarer.

Trygve Danielsen 29.3.2023

Til pkt. 3.6 Adkomst til planområdet

Det fremgår av Planinitiativet pkt. 3.6 at adkomst skal gå på eksisterende vei fra Åptaveien og inn til planområdet.

En stor del av denne veien er privat vei (PV6620) over Danielsen sin eiendom 111/4. Bruken av denne veien er avklart i Jordskiftedom (sak 07/2000 Øyhovden), og gjelder for daværende hytter og 5 bolighus. Det er i dommen også inntatt bestemmelser om veiens utforming. I plandokumentene er det ikke angitt antall enheter som tenkes bygget, men ut fra planområdets størrelse legges det til grunn at dette kan bli betydelig. Dette vil stille helt andre krav til veistandard, og muligens krav om gang og sykkelsti.

Det er helt uaktuelt for Danielsen å avgi, eller stille, grunn til disposisjon for den tiltenkte utvidelsen uten at det på forhånd foreligger avtale mellom han og utbygger.

Danielsen er ikke interessert i noen kompensasjon i form av penger, men kan være villig til å diskutere problemstillingen mot at utbygger er villig til å vurdere en utvidelse av planområdet mot øst til også å omfatte deler av 111/1.

Infrastruktur

Det er ikke redegjort konkret for anleggelse av infrastruktur som vann, strøm, avløp mv., og fra Danielsen sin side er det ikke ønskelig at dette legges over hans eiendom.

Dersom slike inngrep likevel er nødvendige må det stilles krav om at dette legges i eksisterende vei, og slik at det ikke er til hinder for landbruksdrift og fremtidig bruk av hans eiendom.

Dimensjonering av infrastruktur bør ta høyde for at de også kan dekke fremtidig utvikling på Øyvoll. Særlig strømkapasitet bør dimensjoneres for fremtidens krav til lading av e-biler, og mulighet for ytterligere utbygging. Det må også avklares om slik fremføring av infrastruktur kan utløse krav om påkobling for eksisterende eiendommer. Alle eiendommer på Øyvoll har i dag velfungerende vann og avløpssystemer i form av brønner, borehull og septiktanker med infiltrasjonsanlegg. Fremføring av kommunalt vann og avløp vil kanskje utløse krav om tilkobling, og kan derfor medføre en stor kostnad i form av tilkoblingsavgifter, graving, mv.

Til pkt. 1 Avgrensing av planområde

Som nevnt ovenfor bes utbygger om å vurdere en utvidelse av planområdet mot øst og inkludere 111/1 som en del av en mulig avtale om bruk av grunn til adkomst.

Avslutningsvis bemerkes at man synes det er uheldig at planområdet omfatter 8,0 da fulldyrket jord mot nord/vest, 2,7 da på 111/2 og 5,3 da på 111/3. Det bør vurderes å ta dette ut av planområdet, slik at det kan beholdes til landbruksdrift, evt. som tilleggsareal for andre bruk.

Forslagsstillers kommentar:

Innspillet angående adkomst til planområdet og bruken av privat vei er av stor betydning for planarbeidet. Det er viktig å respektere rettighetene til grunneier og sikre en god dialog for å kunne finne en løsning som både ivaretar utbyggerens interesser og grunneiers rettigheter.

Forslagsstiller forholder seg til jordskiftedommen fra 2001 som sier at alle gamle og nye beboere på Øyvoll skal ha veirett til sine eiendommer. Hovedvei Vei 1 som er 180 meter lang gjennom utmark over Danielsen sin eiendom, skal være en god kjørevei som til en vær tid skal kunne håndtere den trafikk belastning den blir utsatt for.

Før det gis igangsettingstillatelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det foreligge godkjent teknisk plan, herunder håndtering av overvann. Det må vurderes om det er nødvendig å legge infrastruktur over Danielsen sin eiendom, og hvilke konsekvenser dette kan ha for landbruksdriften og fremtidig bruk av hans eiendom. Videre må dimensjonering av infrastruktur ta høyde for fremtidig utvikling på Øyvoll, særlig med tanke på strømkapasitet og behov for lading av elektriske biler.

Kommentar fra administrasjonen:

Tas til orientering. Viser til anbefaling om gang og sykkelveg under vurderinger og øvrige kommentarer.

Agder fylkeskommune 29.3.2023

Tilstrekkelig boligbygging og vern av dyrka mark

Det planlegges å bygge flere boliger innenfor området som i kommuneplanen er satt av til bolig, B4. Man opplyser at det innenfor området finnes areal med dyrka mark. Innenfor B4 må vern av jordressurser vurderes opp mot hensynet til tilstrekkelig boligbygging. I den avveiningen bør man legge vekt på innskjerpingen for omdisponering av dyrka mark som er kommet fra regjeringen de seneste årene. Samtidig bør man ta høyde for at området, B4, i kommuneplanen er vesentlig større enn den foreslåtte planavgrensningen. Det vil sannsynligvis finnes andre og minst vel så egnete arealer for boligtomter innenfor det som måtte bli igjen av restareal i B4. Planforslaget bør ta høyde for dette når man vurderer kapasitet for boliger innenfor boligområdet. Samtidig bør boligbehovet på Øyvoll også sees i lyset av de seneste års befolkningsutvikling og flyttemønstre i kommunen. Farsund kommune har hatt en svak vekst i innbyggere og SSB spår en befolkningsnedgang i kommunen i årene fremover. Videre viser bosetningsmønstrene i kommunen at det er særlig Vanse og Farsund og området imellom de to, som er attraktive for tilflytting. Disse faktorer vil også være relevante når man skal ta hensyn til utforming av bebyggelsen, og fylkeskommunedirektøren viser i forlengelse av dette til nedenstående bemerkning om kulturmiljø og kulturlandskap.

Bebyggelse utenfor B4

Fylkeskommunedirektøren forstår planinitiativet slikt at man utenfor B4 vil foreslå bolig/fritidsboliger samt brygge og badeplasser langs sjøen. Fylkeskommunedirektøren er i utgangspunktet skeptisk til utbygging utenfor B4 hvor det er stor risiko for konflikt med viktige arealbevarende interesser til strandsonen, landskap og friluftsliv.

Strandsonen

Området mellom eksisterende bebyggelsen og strandsonen fremstår som ubebyggt med unntak av et par enkelte båthus. Dette tolker fylkeskommunedirektøren også som årsaken til at man i kommuneplanen har avtegnet en byggegrense mot sjøen. Fylkeskommunedirektøren mener at denne bør respekteres, også for fritidsbebyggelse. I området mellom byggegrensen i kommuneplanen og sjøen kan man i tråd med kommuneplanens § 4.2. vurdere eksempelvis mindre tiltak som mindre brygger og badeanlegg hvis det tas hensyn til allmennheten, og herunder særlig barn og unges mulighet for ferdsel, opphold og lek.

Landskap

Fylkeskommunedirektøren støtter kommunens vurdering i referat fra oppstartsmøte at LNF-området øst for B4 trolig er lite egnet for utbygging av landskapshensyn.

Fylkeskommunedirektøren viser til innspillet under konsekvensutredning for dokumentasjon av planens innvirkning på landskapet.

Kulturmiljø

Den sørvestre delen av planområdet inngår i "Viktige sammenhengende kulturlandskap med bevaringsverdig bygningsmiljø" i Temakart kultur til kommunedelplanen for Herad - Spind. Området er preget av småhusbebyggelse. Ifølge Norges bebyggelse ligger det to små gårdsbruk fra innpå 1900-tallet på gbnr. 111/2 og 3. Det er en Sefrak-registrert jordkjeller på gbnr. 111/2. Fortetting på flattere partier i området kan aksepteres hvis det ikke er i konflikt med hensyn til jordvern. Vi anbefaler at småhus-skalaen videreføres i området. Den bratte heia, avsatt til LNF-område, er en viktig ramme for kulturmiljøet og bør beholdes ubebyggt videre der landskapet er synlig fra sjøsiden.

Arkeologiske kulturminner

På grunn av tidligere funn av flatmarksgraver og funn fra steinbrukende tid i og rundt det omsøkte areal, må der foretas en arkeologisk registrering for å avklare om tiltak i planområdet vil være i konflikt med automatisk fredete kulturminner, jf. kulturminnelovens § 9. Det vil i forbindelse med den arkeologisk registrering ble foretatt en samlet vurdering av kulturminner og kulturmiljø. Utgiftene til en slik registrering dekkes av tiltakshaver, jf. kulturminneloven § 10. Kulturminnevernavdelingen anmoder tiltakshaver e dette om å ta kontakt med arkeolog Ghattas.J.Sayej@agderfk.no eller frank.allan.juhl@agderfk.no for utarbeidelse av budsjett og tidspunkt for registrering. Samtidig ber vi tiltakshaver om å sende plangrenser i form av enten Shape-fil eller Sosi-fil.

Saken er også oversendt Norsk Maritim museum og vi viser til svar i epost 9. mars 2023, hvor de blant annet skriver - det kan bli aktuelt å gjennomføre en arkeologisk registrering under vann her jf. kml § 9 om undersøkelsesplikten. Kostnadene ved en slik registrering vil måtte dekkes av tiltakshaver jf. kml § 10. Hensikten med en slik registrering er å avklare om tiltak planen vil åpne for kan komme i konflikt med verna eller freda kulturminner. Vi ber om å få oversendt planforslag til uttalelse når det foreligger til offentlig høring.

Trafikksikkerhet og forholdet til fylkesvei

Området ligger ca. 4-5 km fra Farsund sentrum og skole, og det vil være bilbasert. I bestemmelser og retningslinjer til kommunedelplanen er det tatt inn følgende: «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.»

Ifølge vegkart er trafikkmengden (ÅDT) på aktuell strekning av fylkesveien 1400, veien er forkjørsregulert, og skiltet hastighet er 80 km/t. Kryss mellom fv. 465 og kommunal vei til Øyvoll ligger i kurve på fylkesveien, like nord for bru over Øyvollsundet. Det er opparbeidet busstopp for trafikk mot Farsund sentrum i tilknytning til krysset.

Fylkeskommunedirektøren mener utfordringene knyttet til trafikksikkerhet er underkommunisert, og at det er viktig at temaet utredes tilstrekkelig. Se også innspill under konsekvensutredninger for aktuelle problemstillinger.

For friskt i kryss mellom fylkesvei og kommunal vei, inkl. stoppsikt ved venstresving inn i kommunal vei, vil krav i Statens vegvesens håndbok N100 være førende (NB! 1,2 x stoppsikt for forkjørsvei). Man må også påregne krav om opparbeidelse av busstopp.

Konsekvensutredning

Miljødirektoratet har utarbeidet en oppdatert veileder for konsekvensutredninger på klima- og miljøtema som er relevante for planarbeidet. Fylkeskommunedirektøren oppfordrer tiltakshaver til å følge denne. Fylkeskommunedirektøren mener er at planprogrammet for konsekvensutredningen er uklart på flere punkter. Det gjelder først og fremst hvilke temaer som skal inngå i konsekvensutredningen og hvilke temaer som ellers vil bli vurdert i planbeskrivelsen.

Fylkeskommunedirektøren mener at tema som kulturmiljø, landskap, friluftsliv og trafikksikkerhet bør inngå som del av konsekvensutredningen, ettersom utbyggingen i områdene som er i strid med kommuneplanen særlig vil ha innvirkning på disse.

For disse temaene har fylkeskommunedirektøren følgende innspill:

Landskap

Analysen i konsekvensutredningen bør gjøre bruk av gode 3d-visualisering som viser både fjern og nærvirkningen fra flere strategiske punkter i influensområdet.

Friluftsliv

Analysen av friluftsliv bør både omfatte areal i og utenfor strandsonen. Man bør registrere den eksisterende bruk og kartlegge stier i området. Medvirkning fra innbyggerne i området kan være en viktig kunnskapskilde til dette.

Kulturmiljøet

Ved utbygging i B4 må tilpasningen til det eksisterende kulturmiljø vurderes. Det er også viktig at innvirkningen på kulturmiljøet vurderes ved utbygging i LNF-området utenfor B4. Dette areal er en viktig del av landskapsrammen for og dermed opplevelsen av kulturmiljøet.

Trafikksikkerhet

Aktuelle problemstillinger vil være tilrettelegging for myke trafikanter, skolevei, kollektiv/kryssing av fylkesvei, friskt (kurve, brurekkverk) mv.

Forslagsstillers kommentar:

Jordvern: I en konsesjonssøknad fra 1994 er det beskrevet at jorda er skrinnet og har begrenset med anvendelsesmuligheter. Etat for landbruk har uttalt seg i denne konkrete saken og stiller seg positive til en plan om utbygging på området.

Befolkningsutvikling og flyttemønster: tomtene ligger kun 4-5km fra Farsund. I nær tilknytning til sjøen, flott utsikt og gode solforhold.

Utbygging utenfor B4: se forslagsstillers kommentar under kommentar til Statsforvalterens innspill

Strandsonen/100-metersbeltet: store deler av planforslaget som ligger innenfor 100-metersbeltet er i tråd med overordnede planer. Stiplet linje i kommuneplanen angir byggegrense til sjøen. Alle planlagte boliger ligger utenfor denne grensen. Alle planlagte nye tiltak i direkte tilknytning til sjøen som båthus med utleie, brygger, badeplasser og småbåthavn vil være tilgjengelig for allmennheten. Fritidsboligene er plassert lenger oppe i terrenget noe som bidrar til at området ved sjøen er skjermet fra private uteoppholdsareal. Dette vil bidra til at vi unngår en privatisering av områdene ved sjøen.

Jf Statens planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen åpner for at områder med lite utbyggingspress og mye tilgjengelig strandsone i større grad kan åpne for nye tiltak innenfor 100-metersbeltet.

Farsund omfattes av sone 2; retningslinjene for områder med stort press på arealene. Jf pkt 9 i Planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen er ikke nødvendigvis presset stort i hele kommunen. Det er kun en liten del av arealene innenfor 100-metersbeltet på Øyvoll i Farsund som er Saksnr: 23/00185 Side 22 av 26

utbygd og privatisert. Figuren på side 18 i konsekvensutredningen viser potensielt tilgjengelige arealer i strandsonen.

Landskap: det er utarbeidet illustrasjoner og terrengsnitt for å synliggjøre mulige følger av planforslaget.

Kulturlandskap og bygningsmiljø: deler av planområdet ligger innenfor området som omfattes av «viktige sammenhengende kulturlandskap med bevaringsverdig bygningsmiljø». Per i dag er det en blanding av tradisjonelle boliger med saltak og moderne boliger med flatt tak på Øyvoll. Den planlagte nye bebyggelsen vil gi rom for eneboliger med blanda takformer. Områdene som er mest eksponerte skal ha saltak.

Arkeologiske kulturminner: det er utført en arkeologisk undersøkelse i forbindelse med planarbeidet.

Resultat:

ID 301298 – Automatisk fredet

ID 301288 – Automatisk fredet

Dersom det skal gjøres tiltak ved ID 301298 / ID 301288 må området graves ut
ID 42520-1 – Ikke fredet

Kulturminnet har endret status fra «uavklart» til «ikke fredet» da det antas at kulturminnet er borte eller at eldre kartfesting er feil.
ID 301276 - Fjernet

Fylkeskommunen vil ta stilling til om det er nødvendig med en **arkeologisk registrering under vann** når planforslaget er ute til offentlig høring.

Kulturmiljø: området fremstår i dag variert med både tradisjonell byggestil og mer moderne stil. Boligene nærmest eksisterende boliger vil ha saltak for tilpasning.

Trafikksikkerhet: det vil legges til rette for en god veibredde og siktlinjer ihht Vegdirektoratets håndbok N100, vei- og gateutforming, og håndbok N200, veibygging.

Kommentar fra administrasjonen:

Tas til orientering. Påpeker at Etat for landbruk har ikke uttalt seg positive til nedbygging av matjord i dette planarbeidet. Viser til avsnitt for vurderinger for utredning på bruk av dyrkbar mark og for øvrige punkter.

Mattilsynet

Drikkevann

Mattilsynet forvalter drikkevannsforskriften (forskrift om vannforsyning og drikkevann FOR-2016-12-22-1868). Vårt ansvarsområde i forhold til planarbeid er knyttet til beskyttelse av eksisterende og framtidige drikkevannskilder og leveringssikkerhet for trygt og nok drikkevann til innbyggerne. Generelt må en føre-var tilnærming legges til grunn for beskyttelse av drikkevannskilder, på kort og lang sikt.

Mattilsynets innspill til planene knyttet til drikkevannshensyn:

Hensyn til eksisterende drikkevannskilder:

Mattilsynet er ikke kjent med at noen kommunale drikkevannskilder blir berørt av planene. I planinitiativet står det at "området er i dag bebygd 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 fortetningsmuligheter i området".

Planene innebærer ønske om å tilrettelegge for tomter i et område der det allerede er boliger. Det opplyses at eksisterende bebyggelse har privat vannforsyning. I videre planarbeid må dere kartlegge om vannforsyning til eksisterende boliger kan bli berørt i forbindelse med utbyggingen. Dere må sørge for å beskytte disse mot negativ påvirkning i videre planarbeid, både med hensyn til forurensningsfare og med hensyn til leveringssikkerhet/ vannkapasitet (se også innspill under).

Vannforsyning til boligene i planområdet:

I forslag til planprogram kap. 3. Sentrale problemstillinger i planarbeidet står det følgende om kommunaltekniske anlegg: "Det finnes ingen offentlig VA-nett i området. Dette må løses privat eller kobles til kommunalt VA. VA løsning skal redegjøres for i planforslaget." Videre står det i "kap. 6. Forslag til utredninger i forhold til miljø og samfunn" at dere i forbindelse med temaet "Teknisk infrastruktur (Privat)" skal "Gjøre vurdering av kapasitet på vann og avløp, strøm og spenningsnett for planområdet med aktuelle tilknytningspunkter utenfor."

I referat til oppstartsmøte har kommunen gitt følgende innspill: "Det må avklares med etat for vann og avløp hvilke krav som vil bli stilt. Det antas at det vil bli krevd påkobling mot offentlig infrastruktur. " I planinitiativet står det følgende under 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."

Vi vurderer ut fra dette at drikkevannshensyn skal ivaretas i videre planarbeid. VA løsningen i planforslaget må vise til en gjennomførbar løsning. Først etter at det er konkludert med at det kan leveres nok og godt vann, kan det reguleres for ytterligere bebyggelse. Dette er avgjørende for å kunne etablere en sikker, varig og helhetlig løsning for hele planområdet. Det bør legges inn et rekkefølgekrav i bestemmelsene til reguleringsplanen som sikrer at det foreligger godkjent løsning for vann og avløp før videre utbygging av området tillates.

Når nye tomter planlegges i et område med eksisterende fritidsboliger, er det naturlig å se på vann og avløpsløsninger for hele feltet, selv om de eksisterende boligene allerede har etablert løsning for vann og avløp. Ikke minst med tanke på om det er nok vann med drikkevannskvalitet til å forsyne hele området.

Hvis det er mulig, bør det etableres ett felles system for vann og avløp og disse må driftes og overvåkes av kompetent personell. I tråd med kommunens innspill, er påkobling mot offentlig infrastruktur den beste løsningen, forutsatt at dette er mulig. Vi minner i denne forbindelse også om drikkevannsforskriften krav om plangodkjenning av alle vannforsyninger som leverer mer enn 10 m³ vann, som gjennomsnitt i døgnet i den uken med høyest forbruk.

Små vannforsyningssystem som forsyner mer enn en enkelt bolig eller fritidsbolig med drikkevann skal være registrert hos Mattilsynet.

Plantehelse

I tilknytning til plante helse er Mattilsynets ansvarsområde å forhindre spredning av planteskadegjørere som kan ha alvorlige samfunnsøkonomiske konsekvenser. Uønsket spredning kan skje både med jordmasser som flyttes og med maskiner med rester av jord, frø og planter. Faren for spredning er størst fra områder med tidligere eller nåværende dyrka mark. Mattilsynets innspill til planene knyttet til plante helse:

I referat fra oppstartsmøte har kommunen gitt følgende innspill: "Området innehar dyrka mark. Denne må kartlegges. Omdisponering av dyrka mark vil i liten/ingen grad bli akseptert." Det fremkommer ikke av varselet om planene innebærer flytting av jordmasser. Hvis dette er tilfelle, ber vi dere lese denne informasjonen og ta hensyn til dette i videre planarbeid.

https://www.mattilsynet.no/planter_og_dyrking/planteskadegjorere/floghavre/risiko_for_spredning_av_planteskadegjorere_og_floghavre_i_forbindelse_med_anleggsarbeid.22145

Forslagsstillers kommentar:

Tas til etterretning.

Før det gis igangsettingstillatelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det foreligge godkjent teknisk plan.

I en konsesjonssøknad fra 1994 er det beskrevet at jorda er skrinnet og har begrenset med anvendelsesmuligheter. Etat for landbruk har uttalt seg i denne konkrete saken og stiller seg positive til en plan om utbygging på området. Flytting av jordmasser har ikke blitt diskutert.

Kommentar fra administrasjonen:

Tas til orientering. Dersom planforslaget legges til offentlig ettersyn bør dette være ivarettatt. Administrasjonen anbefaler på nåværende tidspunkt at planforslaget avvises. Viser til avsnitt for vurdering og øvrige kommentarer.

Felles kommentar fra tiltakshaver til Merete Ehsen, Roar Rafoss, Anne Lene Wood Gundersen, Alf Kristian Egeland, Camilla Danielsen, Even Regin Bjørnstad, Jonas Vågsvold Martinsen, Trygve Danielsen

Vann, kloakk og utslipp til grunn

Det er sikret i bestemmelsene at før det gis igangsettingstillatelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det foreligge godkjent teknisk plan, herunder for håndtering av overvann.

Rasfare

Det er gjort en rasfarevurdering av området. Rapporten ligger vedlagt i sin helhet. Det er sikret i bestemmelsene at det før rammetillatelse for boliger i BF14 skal gjøres en vurdering av hvilke rassikringstiltak som må gjøres i området sør for Kistefjell. Det er sikret i bestemmelsene at det før brukstillatelse for tomter innenfor BF1-BF4, FBF1 og FTU1 skal gjøres en vurdering av sikring av fjellskjæring langs KV4, KV7-KV9. Det er sikret i bestemmelsene at det etter uttak av skog og sprengningsarbeid skal gjøres en ny vurdering av sikkerheten for skred for hver enkelt tom i BF1-BF4, FBF1 og FTU1-2.

Økt utbygging på Øyvoll

Arealet regulert til boliger er i tråd med kommuneplan, hvor området er avsatt til boligbebyggelse. En del av formålet med planen er å beholde det landlige preget, med romslige tomter. Det er vurdert at området fortsatt vil ha et preg av landlig beliggenhet etter utbyggingen.

Detaljerte opplysninger om planforslaget ved varsel om oppstart

Planforslaget var ikke fullstendig utarbeidet ved varsel om oppstart, og alle detaljer er ikke utarbeidet i en så tidlig fase. Planforslaget er nå utarbeidet, hvor mer detaljerte opplysninger om planforslaget er beskrevet i vedlagte plandokumenter. Dette gjelder blant annet antall boenheter, samt plassering. Naboer får ny mulighet til å uttale seg ved høring etter førstegangsbehandling av komplett planforslag. Naboer får da innsyn i langt flere detaljer, og får mulighet til å uttale seg på nytt.

Trafikksikkerhet

Trafikksikkerhet er vurdert som egent tema i vedlagt konsekvensutredning. Planforslaget omfatter en plan for trygg skolevei. Det er regulert inn frisktlinjer og frisktsoner i alle kryss i planområdet. Utforming av nye veier er beskrevet i planbeskrivelse og konsekvensutredning.

Bekk

Bekken det refereres til ligger i hovedsak utenfor planområdet, men den tangerer innenfor tomt 19. Det er sikret i bestemmelsene at flomfaren for tomt 19 skal utredes i forbindelse med rammetillatelse. Det vil bli gjort utredninger i forbindelse med løsninger og håndtering av overvann i teknisk plan.

Behov og nødvendighet for offentlig badestrand og småbåthavn

En etablering av offentlig badeplasser og småbåthavn vil bidra til å tilgjengeliggjøre sjøkanten, og vil kunne gi en reel merverdi for lokalsamfunnet. Behovet for badeplasser og småbåthavner kan også endre seg over tid, og kan derfor være vanskelig å spå behovet på lang sikt.

Naturmangfold

Det er utført en naturmangfoldutredning i planområdet. Rapporten konkluderer med at planforslaget ikke er i strid med naturmangfoldsloven.

Kulturminner

Det er utført arkeologisk undersøkelse i forbindelse med planarbeidet. Rapporten har følgende konklusjon:

Som følger av planforslaget vil området innenfor hensynssonen for de freda kulturminnene (ID 301298 og ID 301288) graves ut for å sørge for at kulturminnene blir ivaretatt.

Kulturminnet med ID 42520-1 har endret status fra «uavklart» til «ikke fredet» da det antas at kulturminnet er borte eller at eldre kartfesting er feil. En utvikling i tråd med planforslaget vil dermed ikke ha noen betydning for ID 42520-1. ID 301276 er fjernet.

En utvikling i tråd med planforslaget vil dermed ikke ha noen betydning for ID 42520-1 og ID 301276.

Det er sikret i bestemmelsene at boligene nærmest eksisterende bebyggelse skal oppføres med saltak.

Jordbruk

Arealet er avsatt til boligformål i kommuneplan. I en konsesjonssøknad fra 1994 er det beskrevet at jorda er skrinn og har begrenset med anvendelsesmuligheter. Etat for landbruk har uttalt seg i denne konkrete saken og stiller seg positive til en plan om utbygging på området.

Lekeplass

Det påpekes i merknadene at jorden i dag blir brukt som et friområde og til lek. Det er i planen tilrettelagt for nye lekeplass på deler av jordbruksarealet. Det er lagt opp til to lekeplasser innenfor planområdet. Lekeplassen tilhørende delfeltene i vest har et areal på 1140 m², og lekeplassen tilhørende delfeltene i øst har et areal på 397 m². Lekeplassen vil tilpasses alle aldersgrupper. I tillegg legges det opp til andre felles uteoppholdsarealer som bryggeanlegg, badeplasser og gapahuker. Per i dag er det ingen lekeplasser på Øyvoll. Opparbeidelse av lekeplassene og andre felles uteoppholdsarealer vurderes som positivt for barn og unge.

Strøm

Det er lagt opp til ny nettstasjon i planområdet.

Areal avsatt til friluftsområder – LNRF område

Det er i merknad påpekt at en ikke kan se at det er sikret noe store friluftsområder slik det fremkommer i planinitiativ. Det er i planen regulert inn 64011,6 m² med areal til landbruks-, natur- og friluftets formål samt reindrift.

Varsling av planoppstart – Utvidelse av planavgrensning

Forslagsstiller kunngjorde utvidelse av planavgrensning 26.01.24. Kystverket, Listerhavnene, Fiskeridirektoratet og Statsforvalter ble varslet. Ved varsling om oppstart av planarbeid kom det inn 3 uttalelser. Kort gjengitt og kommentert av administrasjonen og tiltakshaver under. Vedlagt i sin helhet.

Statsforvalteren i Agder 08.02.2024

Vi viser til vår uttalelse til varsel om oppstart av planarbeidet, av 24.03.2023, hvor vi uttalte at: «Redegjørelsen over tydeliggjør at det er knyttet en rekke utfordringer til planområdet. Statsforvalteren mener at utfordringene samlet sett tilsier at området er uegnet for utbygging og gir faglig råd om å legge reguleringsarbeidet i bero.» Ovennevnte gjør seg fortsatt gjeldende, og vil også gjøre seg gjeldende for utvidelsen. Vi har derfor ingen ytterligere merknader, utover det som kommer frem av vårt brev av 24.03.2023.

Forslagsstillers kommentar:

Viser til vårt svar på innspillet fra Statsforvalter datert 24.03.2023

Kommentar fra administrasjonen:

Tas til orientering. Viser til tidligere kommentar.

Fiskeridirektoratet 12.02.2024

Vi viser også til vår uttalelse til oppstarts varsel i vårt brev datert 20.03.2023, hvor vi blant annet viser til registrerte forekomster av ålegress i området. Vi ser at våre innspill om at konsekvensutredningen bør vurdere effekter for marine naturtyper, marint naturmangfold og gyteområder etc., er hensyntatt i planprogrammet.

Ved utvidelse av plangrensen i sjø er det ekstra viktig at KU gir en god beskrivelse av forekomst av marine verdier og av eventuelle konsekvenser av tiltak som planen legger til rette for, i tillegg til at eventuelle avbøtende tiltak bør inkluderes i planbestemmelser.

På nettsiden Arealplaner (fiskeridir.no)¹ har Fiskeridirektoratet samlet sin generelle planveiledning om fiskeri og akvakultur. Der informerer vi og gir råd om blant annet arealbehovet til sjømatnæringene

kunnskapsgrunnlaget i kartløsningen «Yggdrasil» kriterier Fiskeridirektoratet benytter for å vurdere hvilke spørsmål som er av nasjonal eller vesentlig regional betydning innenfor saksområdene fiskeri, og tang- og tarehøsting, jamfør plan- og bygningsloven § 5-4 hvordan fiskeri- og akvakulturinteresser kan sikres i plankart og -bestemmelser

Forslagsstillers kommentar:

Viser til vårt svar på innspillet fra Fiskeridirektoratet datert 20.03.2023.

KU tar høyde for utvidet planavgrensning. Avbøtende tiltak for å unngå forurensning av sjø vil bli sikret i bestemmelsene.

Kommentar fra administrasjonen:

Tas til orientering. Viser til avsnitt for vurdering.

Kystverket 08.02.2024

Planområdet ligger på Øyvoll, nordvest for Farsund sentrum. Det utvidede planområdet omfatter nå sjøarealer, jf. figur 1. Det er etablert båtplasser og brygger i/ved planområdet. Farvannet trafikkeres i hovedsak av fritidsbåter¹.

Det går frem av mottatt informasjon at planområdet er utvidet i sjø for å vurdere utvidelse av eksisterende brygger og etablering av nye bryggeanlegg. Vi ber om at planarbeidet belyser og vurderer eventuelle konsekvenser for sjøfarende og andre brukere av farvannet, og at disse vurderingene legges til grunn for utforming av planen. Generelt anbefales bryggeanlegg planlagt på en slik måte at det unngås konflikt med bading og annen ikke-motorisert bruk av farvannet, og at det vurderes tiltak som kan redusere risikoen for drukningsulykker, herunder redningsutstyr. Kystverket har i samarbeid med Sjøfartsdirektoratet utarbeidet plansjen En sikker havn (vedlagt) som gir gode råd om hvordan brygger mv. kan utstyres med redningsstige og annet utstyr, som kan bidra til å redde liv. Vi gjør oppmerksom på at brygger mv., som kan påvirke sikkerheten, ferdselen eller forsvars- og beredskapsinteresser i farvannet, krever tillatelse etter havne- og farvannslovens § 14.

Forslagsstillers kommentar:

Bryggeanlegget kommer ikke i konflikt med området avsatt for bading.

Flere av tiltakene i «En sikker havn» vil sikres i bestemmelsene.

Kommentar fra administrasjonen:

Tas til orientering. Viser til avsnitt for vurdering.

Merknadsoversikt for varsel om utvidet plangrense mot fylkesveg.

Statens vegvesen

Legger frem at det er positivt at planområdet utvides, da det kan avklares nødvendige utbedringer ved krysset med fylkesveien, og for kommunal og privat del av atkomstvegen til området. Viser ellers til innspill datert 17.03.2023.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til orientering.

Kommentar fra administrasjonen:

Tatt til orientering.

Jonas og Susanne

Legger frem at eiendommen deres 111/24 vil ligge innenfor utvidet plangrense. Stiller spørsmål til hvorfor deres eiendom er med i planområdet. Legger frem at det ikke er akseptabelt for dem med mye trafikk gjennom deres eiendom og tun. Veien gjennom deres eiendom er ment til å gjelde for 111/3, og ikke for allmennheten og strandsonen. Legger frem at det vil være en bedre ide å legge adkomstveien via skogsveien og ned bak huset til 111/2. Påpeker at det i planen ikke

er tatt hensyn til gang og sykkelsti til Kjørrefjord over brua, og at dette er en farlig vei å gå og sykle.

Forslagsstillers kommentar:

Eiendom 111/24 er nå tatt med i planen for å ikke få et «hull» i reguleringsplanen, og det fremstår som en naturlig del av reguleringsplanen. Eksisterende bebyggelse reguleres med eksisterende bebyggelses høyder og omfang. Bebyggelsen tillates utvidet innenfor 40 % BYA. Utvidelsen må ikke overskride gesims- og mønehøyde på eksisterende bebyggelse. Altså, en får mulighet til for en utvidelse om ønskelig. Denne veien skal ikke utvides ytterligere. Tiltakshaver informerer om at han har veirett. Om det er uklarheter må dette tas privatrettslig. Planen legger opp til og beskriver trygg skoleveg frem til bussholdeplass. Iht. trafikksikkerhetsplan i Farsund kommune har elever rett til skoleskyss når avstanden er over 4 km. Det er vurdert at planforslaget ikke utløser behov for etablering av ny gang og sykkelvei langs fylkesveien.

Kommentar fra administrasjonen:

Tas til orientering. Det er uheldig at tiltakshaver ikke har bedre dialog ved regulering av annen manns grunn. Ønsket regulering legger til rette for mer bebyggelse i sjøkant og dermed kan det påregnes økt trafikk gjennom adkomst over eiendom og tun.

Karin og Even Bjørnstad, 111/18

Legger frem at det er positivt at veien er tatt med for å ivareta sikkerheten, men at sikkerheten ikke blir ivaretar videre ut til Kjørresfjord eller til Bjørnstad. Barn og unge bør ha en sikker vei til skole, fritidsaktiviteter og andre formål. Ønsker at området blir utvidet til å gjelde FV465 fra FV43 til krysset FV4100 slik at en får på plass gang og sykkelveg. Utvidet område går over deres eiendom, som er uakseptabelt. Legger frem at de har den minste boligtomta på Øyvoll, og det utvises ingen hensyn. Legger frem at rundkjøringen bør erstattes med et godt kryss. Påpeker at det tidligere har vært ulovlig graving på hjørnet av deres eiendom, hvor tiltakshaver har etablert kabelskap uten lov fra Bjørnstad eller Agder Energi. Stiller spørsmål til om hele 111/24 er tatt med for å ta høyde for utbedringen av adkomstveg til strandsone, og om dette skal gå gjennom tunet.

Forslagsstillers kommentar:

Planen legger opp til og beskriver trygg skoleveg frem til bussholdeplass. Iht. trafikksikkerhetsplan i Farsund kommune har elever rett til skoleskyss når avstanden er over 4 km. Det er vurdert at planforslaget ikke utløser behov for etablering av ny gang og sykkelvei langs fylkesveien. I forhold til tidligere hendelser er dette noe som må tas privat med tiltakshaver, og vurderes ikke som en del av planen. Eiendom 111/24 er nå tatt med i planen for å ikke få et «hull» i reguleringsplanen, og det fremstår som en naturlig del av reguleringsplanen. Denne veien skal ikke utvides ytterligere. Tiltakshaver informerer om at han har veirett. Om det er uklarheter må dette tas privatrettslig. Ved varsling av plangrense varsles ofte noe større plangrense for å sikre forutsigbarhet, og for å unngå å varsle flere ganger om endringer oppstår. Plangrensen justeres ofte inn i løpet av planprosessen. Plangrensen er lagt slik for å sikre forutsigbarhet når det kommer til oppgradering av veien.

Kommentar fra administrasjonen:

Det foregår ulovlighetsoppfølging mot tiltakshaver i planområdet. Se og innspill fra etat for landbruk. Adm. Har i sitt forslag til eventuelle forbedringer ved nytt planforslag anbefalt at krysset utformes etter gjeldene normer/standarder.

Merete Bechsen og Roar Rafoss

Stiller spørsmål til om planen ikke bør reguleres til Kjørrefjord også, hvor det burde vært gang og sykkelveg. Legger frem at det trengs sikker vei for myke trafikanter til Kjørresfjord, og at denne ikke er trygg nå. Stiller seg undrende til at grunneier ikke har blitt spurt om beslaglegning av deler av egne tomter. Legger frem at dette er en frekk og uprofesjonell måte å gjøre det på. Stiller seg negativ til utvidede reguleringsplan.

Forslagsstillers kommentar:

Planen legger opp til og beskriver trygg skoleveg frem til bussholdeplass. Iht. trafikksikkerhetsplan i Farsund kommune har elever rett til skoleskyss når avstanden er over 4 km. Det er vurdert at planforslaget ikke utløser behov for etablering av ny gang og sykkelvei langs fylkesveien. Ved varsling av plangrense varsles ofte noe større plangrense for å sikre forutsigbarhet, og for å unngå å varsle flere ganger om endringer oppstår. Plangrensen justeres ofte inn i løpet av planprosessen. Plangrensen er lagt slik for å sikre forutsigbarhet når det kommer til oppgradering av veien.

Kommentar fra administrasjonen:

Tas til orientering. Viser til øvrige kommentarer og avsnitt for vurdering.

Trygve Danielsen

Legger frem at adkomsten til boligfeltet er lagt over Danielsen sin eiendom, 111/4. Legger frem at veien er kun tiltenkt å betjene de boligene og hyttene som eksisterer i dag. Dersom veien skal betjene større boligområde må veien opprustes, sannsynlig med fortau eller gang/sykkelsti. Legger frem at veien er en ulempe for han, da den deler opp gården hans i flere teiger. I tillegg skapes det mer innsyn, støy og støv. Legger frem at han ikke vil godta en ytterligere utvidelse av veien på han eiendom, og at dette vil være ødeleggende for bomiljøet for alle fire boliger som ligger ved veien.

Forslagsstillers kommentar:

Det er varslet utvidet plangrense grunnet behov for eventuelle utbedringer av adkomstveien. Det er vurdert at det ikke vil være behov for gang- og sykkelsti. Ved varsling av plangrense varsles ofte noe større plangrense for å sikre forutsigbarhet, og for å unngå å varsle flere ganger om endringer oppstår. Plangrensen justeres ofte inn i løpet av planprosessen. Plangrensen er lagt slik for å sikre forutsigbarhet når det kommer til oppgradering av veien. Økning i trafikkmengde er vurdert og utredet i plandokumentene. Tiltakshaver informerer om at han har veirett. Om det er uklarheter må dette tas privatrettslig.

Kommentar fra administrasjonen:

Tas til orientering. Utvidelse av veg/skulder eller etablering av GS-veg vil påregnelig kreve at eiendom 111/4 benyttes.

Olav Egeland

Legger frem at det tidligere var en adkomstvei gjennom BF9 før det ble planert ut, som ble brukt som adkomst for jordbruk og beite for 111/5. Legger frem at de har en adkomst lenger nede på tomten, men her må de øver en sump, som er vanskelig å få gjennomført. Ber om et forslag på hvordan en kan løse denne utfordringen slik at dette blir tatt med i planen, og at det blir forelagt en god løsning for tilgang.

Forslagsstillers kommentar:

Dette er noe som må tas privat med tiltakshaver, og vurderes ikke som en del av planen.

Kommentar fra administrasjonen:

Tas til orientering. Administrasjonen anbefaler at et eventuelt planforslag bedre ivaretar resterende boligområder i B4. Se vurdering under.

Vurdering

Administrasjonen har vært tydelig ovenfor tiltakshaver i forhold til utfordringer og forventninger i planarbeidet.

- Administrasjonen har bedt de revurdere intensjonene om å regulere området sett på bakgrunn av utfordringer og innkommende innspill til oppstart, som inneholdt tydelige anbefalinger fra statsforvalteren i Agder og Agder fylkeskommune om at reguleringsplanarbeidet settes i bero grunnet alle utfordringene i planområdet.
- Administrasjonen har ved flere anledninger informert tiltakshaver at slikt planinitiativ kan medføre store plankostnader med lav sannsynlighet for å bli gjennomført og bedt de revurdere før kommunen iverksetter behandling.
- Planforslaget vil medføre konsekvenser for innbyggere i planområdet jmf innkommende innspill. Det er i innspill gjentagende bekymring for redusert bokvalitet, trafiksikkerhet, økonomiske konsekvenser mm ved godkjenning av plan.
- På bakgrunn av innspill sett i lys av befolkningsutvikling/flyttemønstre i kommunen og nasjonale retningslinjer vurderer administrasjonen samfunnsnyttene av planforslaget til å være svak. Administrasjonen mener det bør heller tilrettelegges for boligutvikling i mindre konfliktfylte områder hvor infrastruktur er etablert og tilrettelagt.

Administrasjonen mener nødvendige utfordringer med planforslaget ikke er tilstrekkelig ivare tatt med innsendt forslag. Som påpekt i oppstartsmøte og ved anledninger/egne møter er særlig trygg skoleveg en forutsetning for at administrasjonen skal kunne anbefale at planen legges til offentlig ettersyn. Trygg skoleveg er ikke tilstrekkelig beskrevet i planforslaget eller sikret med gjennomføringskrav. *(Se avsnitt Løsninger for gående og syklende over)*

Utover de tydelige manglene med trygg adkomst fram til fylkesveien og busstopp gjenstår forbindelsen mot Farsund sentrum langs fylkesveien.

En utbygging bør ikke gjennomføres uten sammenhengende gang og sykkelveg forbindelse fram til eksisterende gang og sykkelvegnett.

Det vil bli vanskelig og krevende og få dette til langs brua over Øyvollsundet som er en av årsakene til at administrasjonen anbefaler at planarbeidet avsluttes.

Uten trygg gangforbindelse er planforslaget i strid med statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing da det i all hovedsak vil basere seg på biltransport.

Utbygging nord for hovedveg

Boligfeltene BF9 og BF14 er plassert slik at de kan forhindre fremtidig utvikling av resterende boligareal B4 i kommuneplanen. Areal på nordsiden av hovedveg bør planlegges samlet, sikre en god mulighet for videre utbygging nordover (felles infrastruktur) og ha en felles påkobling mot KV6620 med sikker skoleveg og tilstrekkelig areal avsatt til eventuelt fortau, siktlinjer mm.

Nedbygging av dyrkbar mark

Det er i planforslaget medtatt ca. 7 dekar fulldyrket jord omdisponert til boligformål. Arealene blir i dag drevet av foretak som driver med jordbruksproduksjon.

Vern av matjord er et viktig nasjonalt og lokalt mål, noe vi er godt kjent med. Samfunnsnyttene av planforslaget er i administrasjonens mening ikke tilstrekkelig for å forsvare omdisponering av matjord.

Kort om KOSTRA

Planforslaget benytter ca. av 7 daa dyrka mark ut fra KOSTRA.

KOSTRA (kommune-stat-rapportering) er et rapporteringssystem der kommunene legger inn opplysninger om mye av sin virksomhet, bl.a. innenfor landbruksområdet. Regjeringen har lansert et nytt nasjonalt jordvern mål om at en årlig omdisponering av dyrka ikke skal overstige 2000 dekar og målet skal være nådd innen 2030. Dette er ei kraftig innskjerping av forrige jordvern mål, som var på 3000 daa årlig.

Kort om driveplikt

Administrasjonen har i forbindelse med planarbeidet fått bekymringsmeldinger som gjelder driveplikten for områder som foreslås regulert.

Jordlovens paragraf 8 krever at alle eiere av fulldyrka eller overflatedyrka jord og innmarksbeite har plikt til å drive jorda. Driveplikten er personlig.

Formålet er å sikre produksjon av mat, opprettholde jordas produksjonsevne og ivareta kulturlandskapet. Aktiv drift reduserer også risikoen for at arealene bygges ned. Driveplikten har en naturlig sammenheng med forbudet mot omdisponering av dyrka og dyrkbar jord i jordloven paragraf 9.

Driveplikten gjelder uansett størrelse på jordbruksarealene, og varer i hele eiertiden. Eierne kan oppfylle driveplikten ved å drive jorda selv, eller ved å leie ut jorda. Eierne kan søke kommunen om fritak fra driveplikten.

Lenke til informasjon om driveplikt fra landbruksdirektoratet:
<https://www.landbruksdirektoratet.no/nb/eiendom/driveplikt>

Kommentar fra jordbrukssjef Farsund kommune

Tomtene som er foreslått plassert på dyrka mark (tomt 16, 17, 18 og 19 + lekeplass) bør ikke inngå i planen. Det er snakk om ca. 7 dekar fulldyrket jord man ikke ønsker å omdisponere til boligformål. Arealene blir i dag drevet av foretak som driver med jordbruksproduksjon.

Jeg kan ikke se at enhet for landbruk har mottatt varsel fra forslagsstiller.

Med hilsen

Kristin Furuløkken

Jordbrukssjef

Farsund kommune

Postboks 100, 4552 Farsund

Telefon/mobil: +47 45212325

E-post: kristin.furulokken@farsund.kommune.no



FARSUND KOMMUNE

[Hjemmeside](#) • [Facebook](#)

Kommentar fra administrasjonen:

I forbindelse med saksbehandlingen be etat for landbruk bedt om å komme med innspill til planforslaget da dette ikke forelå. Gjengitt over.

Tiltakshaver skriver at etat for landbruk er positive i sin fremstilling. Dette synes være basert på en konsesjonssøknad fra 1994, vedlagt, og en fradelingssøknad fra 2022 behandlet av utvalg for landbruk i møte 31.08.2022 som sak 18/22.

Adm. Forholder seg til kommentar fra jordbrukssjefen over som er tydelig på at nedbygging av dyrka mark ikke bør forekomme.

Det har kommet frem av dialog med forslagstiller at etat for landbruk ble varslet via epost til tidligere jordbrukssjef Sundt, men at dette ikke ble besvart, noe som kan antas å ha årsak i at disse inntok i en periode med endringer i ledelsen.

Etat for landbruk opplyser i tillegg om ulovlighetsoppfølging på bygging av veg og planering av tomt 111/2 og 111/3, Øyvoll, (se Sak 23/01121 for detaljer). Det var søkt om landbruksvei som skal være bygget annerledes og lengre enn omsøkt.

Det foreligger i administrasjonens syn ingen omstendigheter som tilsier at områder med matjord i planforslaget bør bygges ned.

Fritidsboliger, turistformål og småbåthavn

Planforslaget legger opp til fritidsboliger, turistformål og småbåthavn i strid med gitte føringer fra administrasjonen i referat fra oppstart og signaler gitt underveis i planarbeidet, overordnet plan og gjeldene retningslinjer for strandsonen.

De aktuelle tomtene i 100-metersbeltet samt adkomstveien/parkering vurderes som en uheldig bit- for bit-nedbygging og privatisering av strandsonen, også med tanke på friluftslivsopplevelsene sett fra sjøen.

Administrasjonen vil og fraråde og kombinere boliger, næringsvirksomhet og fritidsboliger på denne måten. Fritidsboliger, næringsvirksomhet og småbåthavn vil i administrasjonens erfaring

redusere bokvaliteter for eksisterende og nye fastboende med økt gjennomgangstrafikk, redusert trafiksikkerhet, støy og stor pågang/aktivitet i ferier.

Konklusjon:

Om planforslaget vedtas lagt til offentlig ettersyn slik det fremstår må det regnes med innsigelser med utgangspunkt i:

- planretningslinjer for 100metersbeltet og landskapshensynet
- planretningslinjer for klima- og energiplanlegging
- planretningslinjer for jordvern.

Administrasjonen vil primært anbefale at planarbeidet avsluttes.

Anbefalte endringer

Administrasjonen vil anbefale vesentlige endringer før ett planforslag vurderes tatt opp til ny behandling.

Det er til hvert endringsforslag lagt til grunn argumenter i stikkordsform, uthevet. Disse stikkordene er gjennomgående i innspill og kommentarer til disse.

Korte trekk:

- Sikre trygg skoleveg (rekkefølgekrav).
- All bebyggelse på dyrkbar mark tas ut.
- All bebyggelse i LNF tas ut.
- All fritidsbebyggelse, fritids – og turistformål tas ut.
- All bebyggelse på nordsiden av KV6620 tas ut eller tegnes om.
- BF10-13 tegnes om etter avklaring med netteier.

Endringer i plankart:

Endringer begrunnet i manglende trafiksikkerhet for myke trafikanter, skoleveg, økt trafikkmengde, antall avkjørsler på f_KV10, nasjonale mål om å redusere transportomfang og klimagassutslipp, Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP):

Det reguleres inn areal for sikker adkomst til busstopp ved fylkesveg (*fortau ,GS-veg/turvei*) med minimum bredde 1.5 m nord for f_KV14. Opparbeidelse av dette settes som rekkefølgekrav før igangsettingstillatelse for (forslag) ny bolig nummer 3 i planområdet tas i bruk. Det bør settes krav om fast dekke. Det bør settes krav om trafiksikkert rekkverk. Areal ses i sammenheng med f_GG2 og skal gi sammenhengende trafiksikker adkomst til alle boligfelt i planområdet. (*Krav om belysning kan bli aktuelt*).

BF9 tas ut av planen. Areal reguleres til LNF. (*trygg skoleveg, antall avkjørsler på f_KV10, hindre best mulig utvikling av resterende areal B4 i kommuneplan*)

BF10-13 med tilhørende infrastruktur, lekeplass og parkering må tegnes i samråd/avklares med Glitre nett/netteier. Det må foreligge tydeligere dokumentasjon på hvordan dette skal løses og hvilke krav Glitre stiller.

- Det er ikke tillatt å oppføre hus eller andre innretninger nærmere nettstasjonen enn 5 meter horisontalavstand fra nærmeste bygningsdel.

- Det er en byggeforbudssone på 4 meter, dvs. 2 meter fra senter, av 22 kV kabel til nærmeste bygningsdel.
- Det er generelt ikke tillatt å bygge over jordkabler, og det er ønskelig med en bygge-fri sone på 2 meter på hver side av kabelen (både lavspent- og høyspentkabler). Dette gjøres for å sikre tilgang dersom kabelen må graves opp for feilretting.
- Spenningsnivået på ledningsanleggene må ikke påføres i planen. Høyspentkabler under bakken skal ikke tegnes inn på kartet.
- Vi viser til Forskrift om beredskap i kraftforsyningen § 6-2, og NVEs Veiledning til forskrift om beredskap i kraftforsyningen, pkt. 6.2.5.
- GNs ledninger er ikke alltid målt inn og nøyaktigheten til traséer på oversendte kart vil være varierende. Bebyggelse eller andre installasjoner langs traséen må alltid planlegges ut ifra målinger i marka.

Ellers må Offentlighetsloven §13 og taushetsplikt etter Energiloven §9-3 jf. KBF §6-2 ivaretas.

Vi gjør oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanleggene ikke må påføres i planen, herunder plankartet. Kraftledninger skal på kart ha en enhetlig utforming, uavhengig av spenningsnivå og eventuelle fysiske forskjeller. I god tid før utbygging må det avklares hvordan nye utbyggingsområder i planområdet skal forsynes med elektrisk strøm. Det må avklares i hvilken grad eksisterende ledninger/kabler eventuelt kan benyttes, om nye ledninger/kabler må legges og om det er behov for ny(e) nettstasjon(er). Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket, inkludert eventuelle kostnader til erverv av nye rettigheter. Nye traséer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det vi har til de eksisterende traséene. Normalt er dette stetsevarende (evigvarende) bruksrettigheter.

F_LEK2 bør ikke ligge langs hovedveg.

BF14 tas ut av planen. Plangrense settes langs veg. (*rasfare, trygg skoleveg, for mange avkjørsler på f_KV10, hindre fremtidig utvikling av resterende areal i kommuneplan*)
Alternativt: B14 tegnes om med felles avkjørsel som sikrer tilgjengelig utbygging av bakenforliggende areal.

Utflytende vegareal i kryss ved f_p1, f_KV1,5 må reguleres iht. standard, med siktregulering og ivaretagelse av trygg skoleveg.

Endringer begrunnet i innspill fra berørte parter, kulturmiljø, økt trafikkmengde, nasjonale og lokale føringer for vern av matjord, KOSTRA, befolkningsutvikling/flyttemønstre i kommunen Kvikkleiren innenfor planområder samt skred, flom og håndtering av overvann:

F_LEK1 flyttes til egnet areal innenfor BF1-4.

f_GG5-6 tas ut.

BF5 tas ut.

Alle overnevnte arealer reguleres til LNF.

Endringer begrunnet i Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø, estetiske hensyn jfr. krav i PBL. § 1-1 femte ledd, landskapshensyn, konflikt bolig/fritidsbolig, økt trafikkmengde, ålegress, rødlista arter:

SH og o_FLV tas ut av planen. Plangrense settes i sjøkant.

F_P3 tas ut av plan.

FTU1-2 tas ut av plan. FBF1 og tilhørende infrastruktur/veg og skjæringer tas ut av plan (f_KV4,8,9 f_P2).

Alle overnevnte arealer reguleres til LNF.

Annet:

F_GG3 synes bratt i partier. Den bør ha en trase som følger kotene i terreng på en bedre måte for å sikre mer universell tilgjengelighet.

Alle byggetomter skal ha **oppgitt kotehøyde for TG H1**. (Topp Gulv Hoved Etasje) med maksimalt 1 m variasjon.

Overvann må belyses bedre og særlig sikres langs planlagte veger. Det bør medtas forbud mot å asfaltere arealer avsatt til annen veggrunn evt. medtas arealer til annen veggrunn, slik at disse kan fungere som infiltrasjons-områder.

Alle bestemmelser tilknytter endringer som nevnt over fjernes/justeres i henhold.

Diverse. Forslag på justeringer av øvrige bestemmelser:

Hovedpunkt 7.4 Etter uttak av skog og sprengningsarbeid **Endres til:**

7.4 Før igangsettingstillatelse

Følgende legges inn under 7.4 før igangsettingstillatelse:

«Før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger i plan skal det dokumenteres tilstrekkelig vanntrykk og vannkapasitet for slokkevann»

Punkt under 7.4 Etter uttak av skog og sprengningsarbeid

• Etter uttak av skog og sprengningsarbeid skal det gjøres en ny vurdering av sikkerhet for skred for hver enkelt tomt i BF1-BF4, FBF1 og FTU1-2.

- Flyttes til 7.3 Før bebyggelse tas i bruk.

7.3 Før bebyggelse tas i bruk

• Før brukstillatelse for BF10, BF11, BF12 og BF13 skal høyspentlinje legges i ny trase under bakken.

Flyttes til 7.4 og endres til:

Før det gis igangsettingstillatelse for arbeider i BF10, BF11, BF12 og BF13 skal høyspentlinje ligge i ny trase under bakken.

2.1 Terrengbehandling

- Terrenginngrep skal utformes og opparbeides slik at det oppnås et godt visuelt samspill med eksisterende terreng og vegetasjon. Det skal legges vekt på landskapstilpasning.
- Nødvendige fyllinger, forstøtninger og murer i forbindelse med opparbeidelse av tomter og veier tillates inn i tilstøtende formål.

Endres til:

- Grøfter, vegskråninger, skjæringer og fyllinger skal påføres egnet jord og tilsås med anbefalt naturgrassfrøblanding for stedet. Dette skal gjøres så snart forholdene ligger til rette for det, og etter at vegene innenfor planområde er ferdig bygget.
- Minst 30 % av tomtearealet skal være urørt terreng.
- Høyde på fylling og dybde i skjæring kan maksimalt avvike 1,5 m fra eksisterende terreng.
- Ved byggesøknad skal det vedlegges utenomhusplan som viser tiltak og terrenginngrep, herunder murer, parkering og opparbeidelse av tomt. Målestokk 1:250.

Punkt 2.4 Byggegrense

- Byggegrense er vist på plankartet for den enkelte tomt. Murer, fyllingsutslag, garasje, terrasse og boder tillates utenfor byggegrense.

Strykes.

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Følgende endres

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg:

- Høyde for bygg på tomter måles fra TG H1. (Topp Gulv Hoved Etasje)
- Tomter tillatt med underetasje kan etasjen erstattes med mur på maks 3 meter.
- Arker og takoppløft skal ikke legges til grunn for måling av gesimshøyde.
- Maks høyde for synlige murer på tomter er 3 **1.5 meter**. ~~Maks 4.5 meter for tomt 24.~~
- Garasjer skal ha lik takform som hovedbygg, tillatt plassert 1,0 meter fra tomtegrense.
- Garasje som står vinkelrett med vei må ligge 5,0 meter fra veien
- Det tillates utleiedel i eneboliger.

Pkt 4.5 4.5 Landbruks-, natur- og frilufts formål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNFR1-LNFR18)

Innenfor formålet er det kun tillatt med mindre tilrettelegging for friluftsliv og skjøting av vegetasjon. Nødvendige fyllinger, forstøtninger og murer i forbindelse med opparbeidelse av veier tillates. Det tillates etablert stier. Sikringsgjerdet ved bratte terrengformasjoner tillates.

Strykes.

Uteoppholdsareal (UTE)

F_BUT er felles uteoppholdsareal for planområdet. Det tillates etablert gapahuk/utestue med BYA på maks 30 m².

Endres til:

Uteoppholdsareal (UTE)

F_UTE er felles uteoppholdsareal for fastboende på Øyvoll. Det tillates etablert felles gapahuk/utestue med BYA på maks 30 m². Øvrig areal skal være urørt terreng.

§ 7.3 siste kulepunkt

- Før brukstillatelse for enhet 5 innenfor BF1-BF5 skal LEK1 være opparbeidet.

- Før brukstillatelse for enhet 5 innenfor BF9-BF13 skal LEK2 være opparbeidet.

Endres til:

- Før brukstillatelse for enhet 3 innenfor BF1-BF4 skal LEK1 og XX (adkomst til Fylkesveg) være etablert og godkjent.
- Før brukstillatelse for enhet 3 innenfor BF9-BF13 skal LEK2 og F_GG3 være opparbeidet.

Gangveg/gangareal/gågate (GG)

F_GG1-GG7 skal opparbeides som gangsti.

Endres til:

F_GG1-GG7 skal opparbeides som gangsti. Det skal tilstrebes universell utforming.

Anbefalte nye rekkefølgekrav:

- Planen kan ikke igangsettes før det er sammenhengende gang og sykkelveg langs FV465 til Farsund sentrum/ eksisterende nett.
- ny boligbebyggelse skal være påkoblet internett via jordkabel.
- ny boligbebyggelse skal ha minimum ett ladepunkt for elbil pr. boenhet.
- Lekeplasser må inneha krav som ivaretar lekeplassforskriften og godkjenning etter denne, samt mer spesifikt innhold med påfølgende rekkefølgekrav.

Anbefaling

Administrasjonen vil anbefale at Teknisk utvalg avviser planforslaget med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-11.

§ 12-11. Behandling av private reguleringsplanforslag

Når forslaget til reguleringsplan er mottatt av kommunen, skal kommunen snarest, og senest innen tolv uker eller en annen frist som er avtalt med forslagsstiller, avgjøre om forslaget skal fremmes ved å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn og behandles etter reglene i §§ 12-9 og 12-10. Kommunen kan samtidig fremme alternative forslag til regulering av arealet. Finner ikke kommunen grunn til å fremme forslaget, skal forslagsstilleren innen tre uker underrettes ved brev. Er forslaget i samsvar med kommuneplanens arealdel eller områderegulering, kan avslaget kreves forelagt kommunestyret.

Dette bør begrunnes med at planforslaget er i strid med følgende:

- overordnet kommuneplan Kommunedelplan Herad-Spind 2014-2024
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP)
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027 mhp. jordvern

Ett avvisningsvedtak kan ikke kreves forelagt kommunestyret da planforslaget er i strid med kommuneplanens arealdel.

Videre vil administrasjonen anbefale at det settes forutsetninger for nytt planforslag og at det innehar alternativ regulering som beskrevet i avsnitt «vurderinger».

Ett nytt planforslag i tråd med foreslåtte endringer må følgelig gjennomgå ny vurdering og gir ingen garanti for en positiv anbefaling fra administrasjonen.