

# ØYVOLL – 111/2,3, 8 OG 30– DETALJREGULERING

---

FORSLAG TIL PLANPROGRAM – 15.05.23  
HØRING – 15.02.23-29.03.23



## FORORD

Drag Arkitektur og Byggteknikk AS fremmer forslaget på vegne av Olav Frestad Jr. Hensikten med planarbeidet er å utvide boligområdet området på Øyvoll, samt tilrettelegge for fritidsboliger, småbåthavn og badeplass. Øyvoll ligger ca. 4-5 km fra Farsund sentrum.

Foreliggende dokument er et forslag til planprogram. Planprogrammet er første ledd i utarbeidelsen av detaljreguleringen for Øyvoll- 111/2,3, 8 og 30, og samtidig ledd i varsling av planoppstart.

Formålet med planprogrammet er å beskrive:

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

Underveis i planprosessen tas det sikte på god informasjonsformidling og medvirkning fra offentlige instanser og relevante interesseorganisasjoner.

Dokumenter vil være tilgjengelig på kommunens hjemmesider og på Dragark.no.

<https://www.farsund.kommune.no/>

<https://www.dragark.no/>

Detaljreguleringen utarbeides av Drag Arkitektur Og Byggteknikk AS. Kontaktpersoner i forbindelse med planarbeidet er:

- Anniken Røksland (Regulant): anniken.roksland@dragark.no
- Olav Frestad Jr. (Tiltakshaver /grunneier)

Anniken Røksland  
Drag Arkitektur Og Byggteknikk AS  
Kristiansand, 15.02.2023

## INNHOLDSFORTEGNELSE

|                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Forord .....                                                                       | 2  |
| 1. Innledning .....                                                                | 4  |
| 1.1. Bakgrunn for planarbeidet .....                                               | 4  |
| 1.2. Mål for planarbeidet .....                                                    | 4  |
| 1.3. Planprogram og konsekvensutredningsplikt .....                                | 5  |
| 2. Planområdet .....                                                               | 7  |
| 2.1. Planavgrensning .....                                                         | 7  |
| 2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet .....                           | 8  |
| 3. Sentrale problemstillinger i planarbeidet .....                                 | 12 |
| 4. Rammer og premisser .....                                                       | 14 |
| 4.1. Overordna føringer og planer .....                                            | 14 |
| 4.2. Andre aktuelle kommunale føringer .....                                       | 16 |
| 5. Alternativ som skal utredes .....                                               | 17 |
| 5.1. Referansealternativet (0-alternativ) - Ingen utvidelse/dagens situasjon ..... | 17 |
| 5.2. Utbyggingsalternativ 1 - I tråd med KPA .....                                 | 17 |
| 5.3. Utbyggingsalternativ 2 – Utbyggers forslag .....                              | 17 |
| 6. Forslag til utredninger i forhold til miljø og samfunn .....                    | 19 |
| 6.1. Utredningstemaer og metode .....                                              | 19 |
| 7. Planprosessen .....                                                             | 24 |
| 7.1. Framdriftsplan .....                                                          | 24 |
| 7.2. Informasjon og medvirkning (Pbl kapittel 5) .....                             | 24 |
| 8. Kilder og referanser .....                                                      | 25 |

## 1. INNLEDNING

### 1.1. Bakgrunn for planarbeidet

Drag Arkitektur og Byggteknikk AS fremmer forslaget på vegne av Olav Frestad Jr. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av nye boligtomter på Øyvoll, samt tilrettelegge for fritidsboliger, småbåthavn og badeplasser.

Området er i dag bebygd i øst med boligbebyggelse nærmest Øyvollsundet. Det er også noen boliger videre nord langs veien Øyvoll, i tillegg til noen fritidsboliger videre langs veien. Store deler av området er i kommunedelplanen regulert til fremtidig boligbebyggelse. Forslagstiller ønsker å se på utbyggings- og fortettingsmuligheter i området.



Figur 1: Oversiktsfoto hentet fra 3D kommune kart

### 1.2. Mål for planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å sikre en bærekraftig utvikling av området som tar hensyn til både boligbehovet og områdets verdifulle natur- og friluftsmål. Detaljreguleringsplanen skal legge til rette for utbygging av området som er satt av til boligformål i kommuneplan. De overordna målene for prosjektet er:

- Tilrettelegge for flere boligtomter innenfor området.
- Ny bebyggelse skal ha god terrengtilpasning og estetisk utforming.
- Sikre at barn og unges interesser blir ivaretatt.
- Sikre at allmenne interesser blir ivaretatt.
- Vurdere virkningene av utvidelsen av utbyggingsområdet.

For å oppnå målsettingene over, skal det i planprosessen jobbes med følgende konkrete tiltak:

- Utarbeide mulighetsstudie for bebyggelsen i området.
- Beskyttelse av viktige naturområder: Det bør identifiseres områder som har spesielle naturverdier som må beskyttes, og disse områdene bør ekskluderes fra utbyggingsområdet.

- Bevaring av kulturmiljø og kulturminner: Planen skal sikre at eventuelle kulturmiljøer og kulturminner i området blir bevart og ivaretatt på en tilfredsstillende måte.
- Landskapsplanlegging: Planen skal legge opp til en landskapstilpasning som tar hensyn til områdets landskapskarakter og sikrer en harmonisk sammenheng mellom ny bebyggelse og omgivelsene.
- Trafikksikkerhet: Planen skal sikre at ny bebyggelse har en trafiksikker tilkomst, og parkeringsløsninger som sikrer tilstrekkelig parkeringsareal for alle nye boenheter.
- Økonomisk bærekraft: Planen bør sikre at utbyggingen av området er økonomisk bærekraftig for både kommunen og utbygger, inkludert en vurdering av kostnadene ved teknisk infrastruktur og annen nødvendig utbygging.
- Sikre allmenne interesser i strandsonen: Utbyggingsalternativet legger opp til at det vil bli etablert felles brygge og badeplass innenfor planområdet.

### **1.3. Planprogram og konsekvensutredningsplikt**

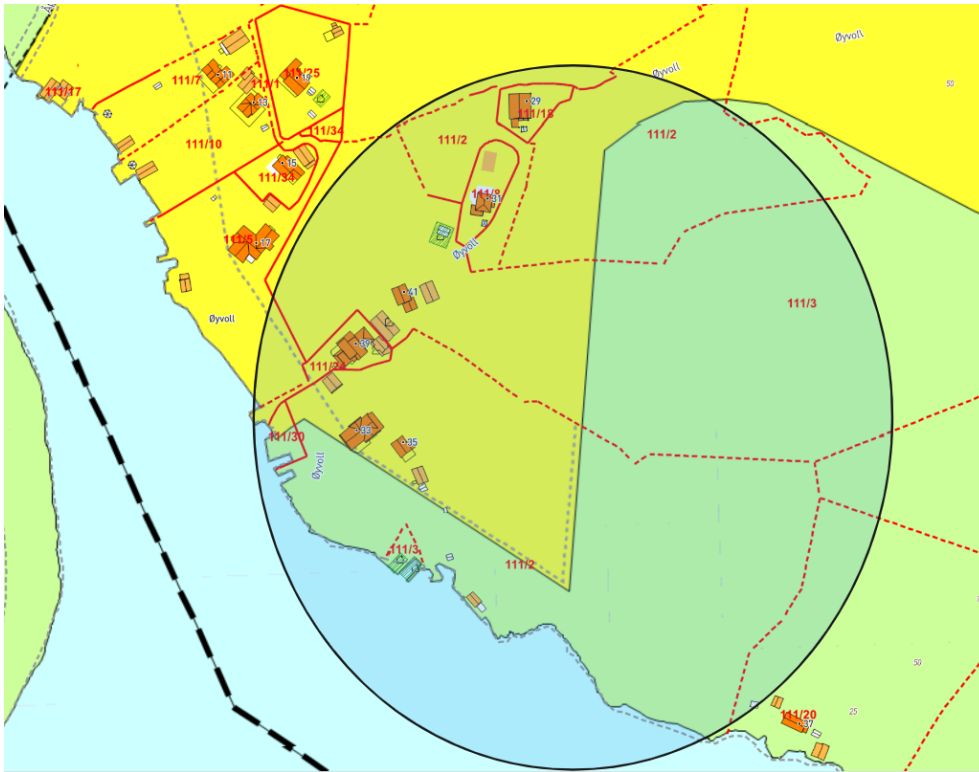
Lovverket stiller krav om konsekvensutredning (KU) ved utarbeiding av reguleringsplaner av en viss størrelse, kostnad eller formål. Hensikten er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir vurdert i planprosessen.

Behovet for konsekvensutredning til denne detaljreguleringen er vurdert ut ifra konsekvensutredningsforskriftens § 6a).

**«§ 6 Følgende planer og tiltak skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:**

**a) kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan – og bygningsloven § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planen fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II.»**

Deler av området lengst sør i planområdet er regulert til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. For dette området er det aktuelt å se på muligheten for fritidsboliger, småbåthavn og felles badeplass. Ettersom ønskede tiltak ikke er i tråd med overordnet plan er det nødvendig med en konsekvensutredning.



Figur 2: Markert område er ikke i tråd med overordnet plan

Vedlegg I omhandler planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning. Denne områdereguleringen faller inn under nr. 25.

### **«Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.**

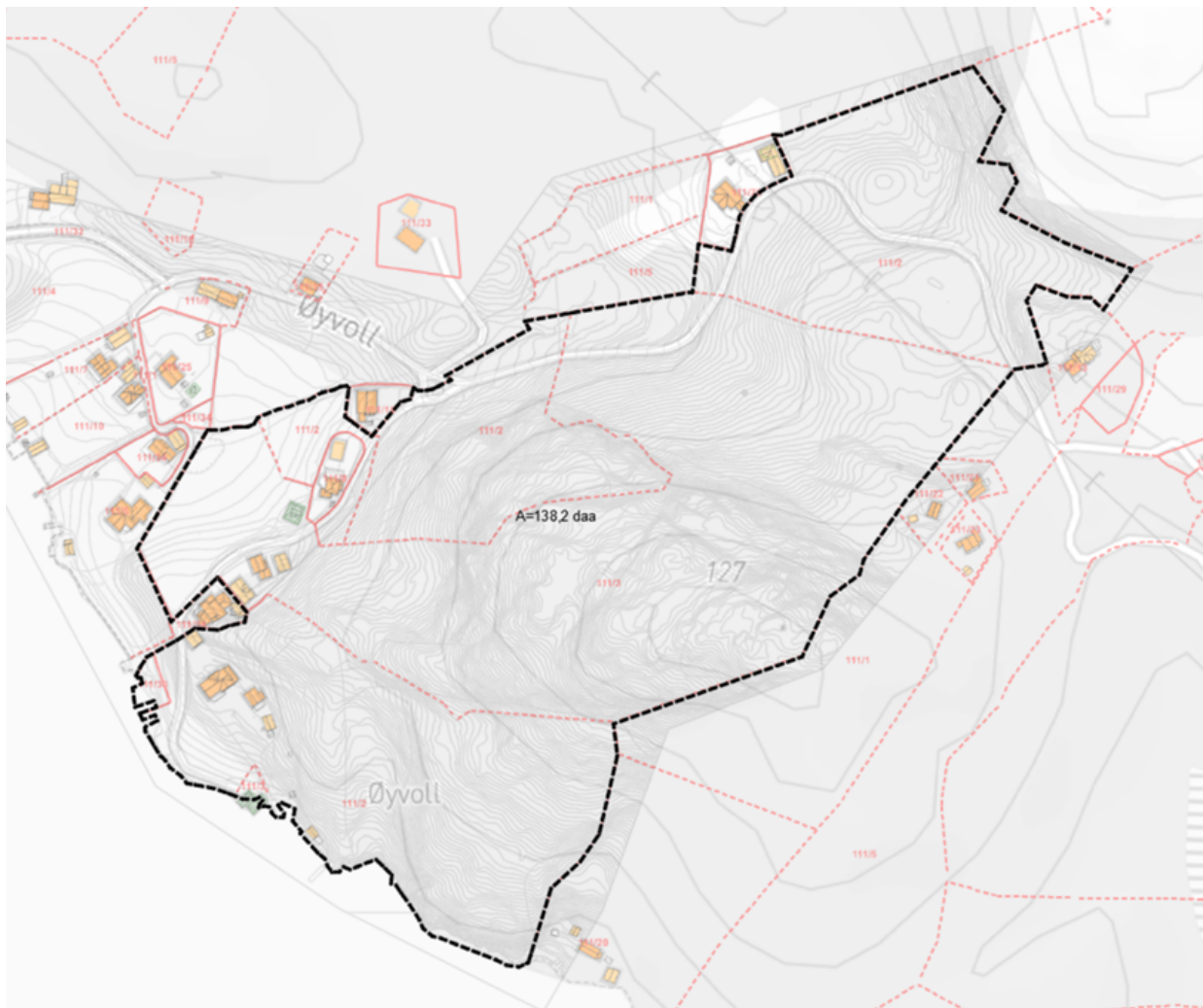
Planen vurderes til å omfattes av forskriften om konsekvensutredning. Krav om konsekvensutredning følges opp ved at det utarbeides et forslag til planprogram, som etter offentlig høring fastsettes av kommunen. Fastsatt planprogram gir rammer for utredning og detaljplan.



## 2. PLANOMRÅDET

### 2.1. Planavgrensning

I figur 3 vises det geografiske området som det er varslet om oppstart for. Området som skal planlegges er omtrent 138,2 dekar stort, og befinner seg på Øyvoll i Farsund kommune. Selv om deler av området allerede har boligbebyggelse, er store deler av området som er regulert til boligbebyggelse i kommuneplanen fortsatt ubebygget. Planområdet grenser til et LNFR-område. Planområdet består av følgende gårds- og bruksnummer: 111/2, 111/3, 111/8 og 111/30.



Figur 3: Planavgrensning

## 2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

### Landskapsbilde – Vegetasjon og bebyggelse

Innenfor planområdet på Øyvoll er området nærmest sjøen bestående av boligbebyggelse. Bebyggelsen ligger langs Øyvollsundet og har en vakker utsikt over sjøen og omgivelsene. Ovenfor boligbebyggelsen består planområdet i hovedsak av skogsareal i skrående terreng.



*Figur 4: Landskapsbilde*

### Arealbruk

Arealbruken innenfor planområdet varierer. Langs Øyvollsundet er det en boligbebyggelse, hvor området langs sjøen er her i stor grad privatisert. Innenfor planavgrensningen er det fire boliger. Nord for denne bebyggelsen ligger et stort område med skog, som gir et viktig habitat for en rekke dyre- og plantearter. I vest grenser planområdet til bebyggelse, mens planområdet i øst grenser til skogsareal.

### Eiendomsforhold

Området som berøres av planarbeidet omfatter hele eller deler av eiendommene med gnr/bnr.: 111/2, 111/3, 111/8 og 111/30.

Hjemmelshavere:

111/2: Olav Ivar Frestad

111/3: Olav Frestad

111/8: Beate Frestad

111/30: Olav Ivar Frestad



### Trafikkforhold - vei – infrastruktur – transport – kollektivtransport

Dagens adkomst til planområdet er fra Åptaveien (FV465) som går over Øyvollsundet vest for planområdet. Avkjørsel inn til området er en kommunal vei (KV6620) som går ca. 120 meter inn på Øyvoll, før det forsetter en privat vei videre inn til planområdet (PV6620)



Figur 5: Oversikt veier

Det er privat VA-nett i området.

Det finnes lite tilbud til kollektivtransport i området. Ved brua på FV465 er det et busstopp hvor buss går fra Farsund Rutebilstasjon til Åpta bru et par ganger til dagen i ukedagene, i tillegg finnes det bestillingsruter som går til Flekkefjord.

### Grønnstruktur – park – lek – nærmiljø – friluftsliv

Det er ingen kjente rekreasjonsområder i planområdet. Langs Øyvollsund er det private brygger og båthus, men ingen felles friområder.

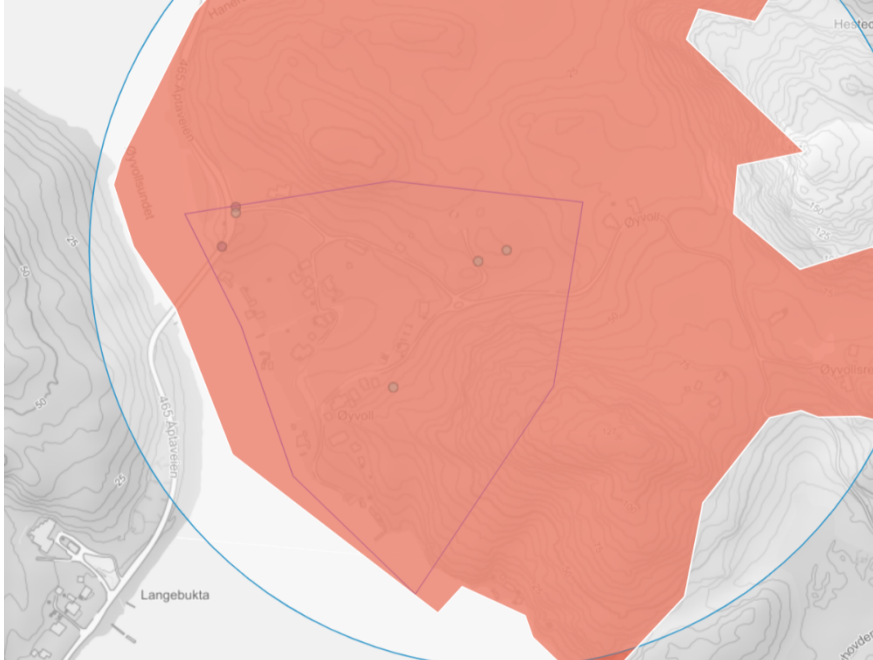
### Luftforurensning

Dette er ikke et bynært strøk og luftkvaliteten med hensyn til for eksempel trafikkforurensning antas ikke å være aktuelt.

### Naturmangfold

Innenfor planområdet er det registrert noen arter, jf. Artskart (Utført 13.02.23). Det er registrert Gulspurv, Rødstrupe, etasjemose og hoggorm. Alle artene utenom gulspurv ligger i kategoriene «LC» - Livskraftig. Gulspurv er registrert som «VU»- Sårbar.

I henhold til planbeskrivelsen for kommunedelplan for Herad og nordre Spind er det innenfor B4 er det registrert Edelløvskog, svartor sumpskog og kulturlandskap som er vurdert til C-lokalitet.



Figur 6: Hentet fra [artskart.artsdatabanken.no](https://artskart.artsdatabanken.no)

### Kulturminnevern, kulturlandskap og fornminner

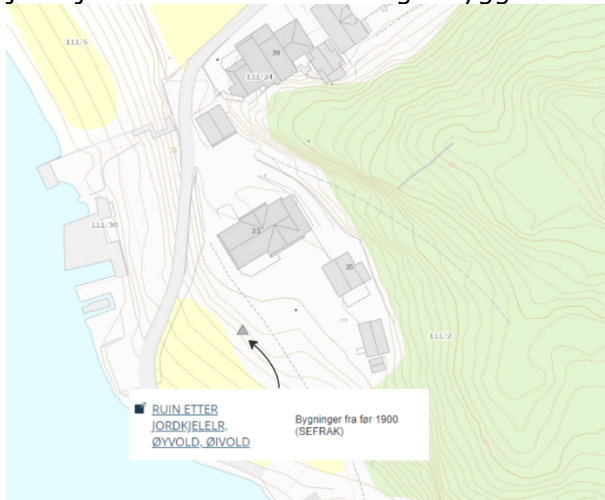
Innenfor planområdet er det 4 registrerte kulturminner. En av registreringene er automatisk fredet.



Figur 7: Hentet fra [kulturminnesok.no](https://kulturminnesok.no)

### Sefrak

Det er en registrering i sefrak-registeret for området. Dette gjelder en ruin etter jordkjeller i eksisterende boligbebyggelse.



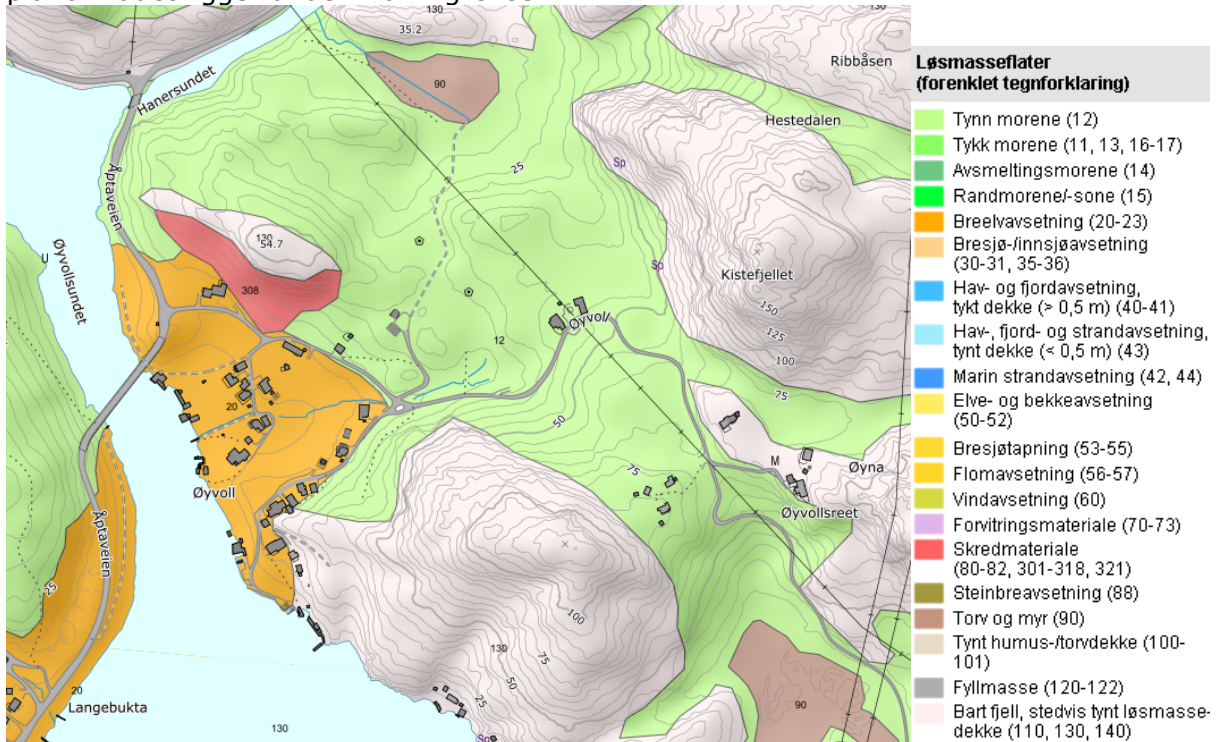
Figur 8: Sefrak ([miljoatlas.miljodirektoratet.no](http://miljoatlas.miljodirektoratet.no))

### Støy

Det er ingen registrerte støysoner for trafikk i planområdet. Det planlegges heller ikke støyende formål innenfor området. Det vil under anleggsperioden være økt støy i området, men dette vil kun være midlertidig støy, og skal holdes innenfor gjeldene forskrifter. For ny bebyggelse i området vurderes ikke som nødvendig med støyreducerende tiltak.

### Grunnforhold

Kartutsnittet under viser hvilke løsmasseflater som finnes i planområdet. Kartlegginger fra NGU angir løsmassene til å være breelvavsetning, morenemateriale, bart fjell og steinsprangavsetning. Det er ingen registrerte mineralressurser i området. Deler av planområdet ligger under marin grense.





### 3. SENTRALE PROBLEMSTILLINGER I PLANARBEIDET

| Tema                                                                                                               | Problemstillinger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Rasfare</b>                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Planen skal redegjøre for områder med rasfare. Det kan være nødvendig å begrense eller forby aktiviteter som kan forverre rasfare. Det kan også være aktuelt å sikre områder for ras med nødvendige sikkerhetstiltak.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Naturmangfold</b>                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Det skal identifiseres områder som har spesielle naturverdier som må beskyttes, og disse områdene bør ekskluderes fra utbyggingsområdet.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Landbruk og jordvern</b>                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Status på områder med dyrket mark må avklares med landbruksavdelingen i kommunen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Kulturmiljø og kulturminner</b>                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Planen skal sikre at eventuelle kulturmiljøer og kulturminner i området blir bevart og ivaretatt på en tilfredsstillende måte.</li> <li>– Det bør identifiseres områder som har spesielle naturverdier som må beskyttes, og disse områdene bør ekskluderes fra utbyggingsområdet.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Landskapstilpasninger</b>                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Planen skal legge opp til en landskapstilpasning som tar hensyn til områdets landskapskarakter og sikrer en harmonisk sammenheng mellom ny bebyggelse og omgivelsene.</li> <li>– Terrenget bør terrasseres for å ikke skape store skjæringer i landskapet.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Strandsonen og friluftsliv</b>                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>– 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.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Sjøfarende og andre brukere av farvannet</b>                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Planarbeidet skal belyse og vurderer eventuelle konsekvenser for sjøfarende og andre brukere av farvannet. Disse vurderingene skal 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</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Marine naturtyper, marint naturmangfold, gyteområder og oppvekstområder for fisk, vannmiljø og forurensning</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Samlet belastning på økosystemer i fjorden og på fiskeriene vil være tema i konsekvensutredningen.</li> <li>– 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, oppvirket masse, forurensning mv., og det er viktig at de tilbys best mulig miljøforhold og livsbetingelser.</li> <li>– 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.</li> </ul> |

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul> |
| <b>Trafikksikkerhet</b>                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planen skal sikre at ny bebyggelse har en trafikksikker tilkomst, og parkeringsløsninger som sikrer tilstrekkelig parkeringsareal for alle nye boenheter.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Kommunaltekniske anlegg</b>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Det finnes ingen offentlig VA-nett i området. Dette må løses privat eller kobles til kommunalt VA. VA løsning skal redegjøres for i planforslaget.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Vurdering av tiltaket opp mot nullscenario</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- I konsekvensutredningen skal planforslaget sammenlignes med null-alternativet, som er forventet utvikling dersom planforslaget ikke gjennomføres.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |



## 4. RAMMER OG PREMISER

### 4.1. Overordna føringer og planer

Sentrale føringer og planer som vil være relevante for planarbeidet er gjengitt under.

Rikspolitiske planretningslinjer og føringer som er særlig relevante for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021)
  - o Formålet med disse retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk og sikre nasjonale og regionale interesser i 100-metersbeltet langs sjøen. Strandsoneforvaltningen skal bidra til en bærekraftig utvikling i tråd med FNs bærekraftsmål. Retningslinjene skal bidra til at det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen og at unødvendig bygging langs sjøen unngås, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8. Øyvoll ligger i 100-metersbeltet, og retningslinjer for tiltak i 100-metersbeltet er særs viktig.
- Barn og unges interesser i planleggingen (1995)
  - o Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Fastsatt av Miljøverndepartementet 20. september 1995 som en del av den norske tilretteleggingen for å oppfylle forpliktelsene i FNs barnekonvensjon, ratifisert av Stortinget 8. januar 1991. Barn og unges interesser må beskrives og tas med i planarbeidet. Særlig lekeplass og barns skoleveg.
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019).
  - o Regjeringen ønsker at regional og lokal samfunns- og arealplanlegging skal være basert på åpen dialog mellom alle parter, der også staten deltar. Denne retningslinjen inneholder en oversikt over gjeldende statlige planretningslinjer og samtidig varsle nye eller planlagte revisjoner av de eksisterende. Planen skal følge opp aktuelle retningslinjer.
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
  - o Et av målene for denne planretningslinjen er at planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Ressursutnyttelse og trafiksikkerhet er viktige tema i planen for Øyvoll.
- Universell utforming i planlegging etter plan og bygningsloven
  - o Kravene til universell utforming vil komme til anvendelse når bygningene oppføres eller omdisponeres til næringsformål. Området vil benyttes til næringsformål, og kravene til universell utforming er relevante for planen.
- Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging - Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen.
  - o Veilederen omhandler ROS-analyser som metode i arealplanleggingen. Det vil være aktuelt med ROS analyse for reguleringsplanen.

Aktuelle lover:

- Plan- og bygningsloven
- Naturmangfoldloven (§§ 8-12)
- Folkehelseloven (§ 4)
- Kulturminneloven
- Vegloven
- Vannforskriften §12

## Regionale planer og føringer

### Regionplan Agder 2030.

Planen er et overordnet strategis styringsdokument for hele Agder. Hovedmålet er å utvikle Agder til en miljømessig, sosial og økonomisk bærekraftig region i 2030 – et attraktivt lavutslippsamfunn med gode levekår. Planen har fem tema som skal være hovedsatsingsområder frem mot 2030:

- Attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter
- Verdiskaping og bærekraft
- Utdanning og kompetanse
- Transport og kommunikasjon
- Kultur
- 

«Attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter» er spesielt viktig for denne planen.

Regionplanen for Agder inneholder flere målsetninger knyttet opp mot attraktive og varierte bo- og arbeidsmarkeder i hele Agder, som er relevante for reguleringsplanen for Øyvoll.

### Regionplan Lister 2030

Regionplan Lister 2030 er tredje generasjons plan for utvikling av Listerregionen vest i Agder. Planen omfatter kommunene Farsund, Flekkefjord, Hægebostad, Kvinesdal, Lyngdal og Sirdal. Hovedmålet med Regionplan Lister 2030 er å utvikle Lister til en miljømessig, sosialt og økonomisk bærekraftig region – et attraktivt lavutslippssamfunn med gode levekår.

Aktuelle tema i planen:

- Attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter.

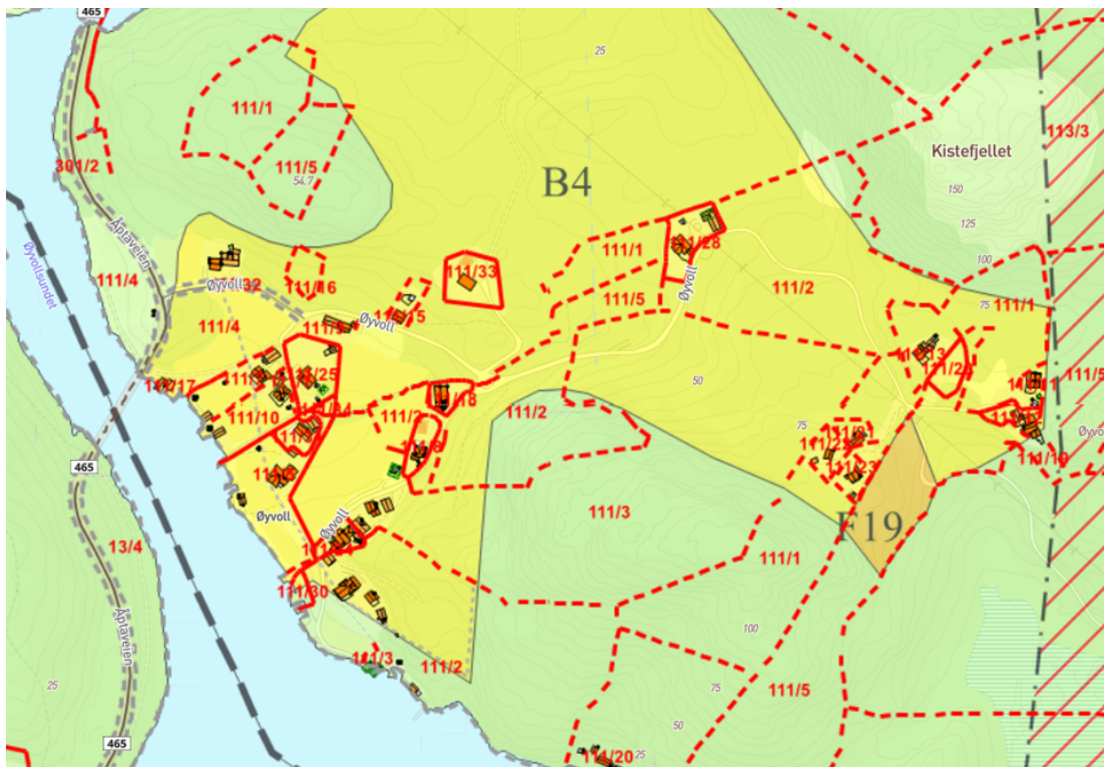
### Kommuneplanen

- Kommuneplanens samfunnsdel 2018 – 2030, vedtatt 08.03.2018. Visjonen er «Fristende, nyskapende – best på natur og det gode liv!», og planen har følgende satsingsområder:
  - o Levekår– Det gode liv i Farsund
  - o Næringskommunen– Fristende og nyskapende

To av arealstrategiene i arealplanleggingen for Farsund kommune er: «Stimulere til bærekraftig vekst i folketall og arbeidsplasser gjennom å tilrettelegge for næringsutvikling, funksjonelle sentra og tettsteder og et attraktivt og variert botilbud» og «Videreutvikle tettstedene gjennom fortetting med kvalitet og bærekraftige løsninger slik at eldre kan bo hjemme lengst mulig.» Planen vil være med på å følge opp disse strategien.

- Kommunedelplanen Herad-Spind 2014-2024  
Ikrafttredelsesdato: 11.09.2014

Planområdet ligger i område «boligbebyggelse» og «LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag».



Figur 9: Utklipp kommuneplan

#### 4.2. Andre aktuelle kommunale føringer

- Energi og klimaplan Lister
- Kulturminneplan for Farsund kommune
- Trafikksikkerhetsplan for Farsund kommune

## **5. ALTERNATIV SOM SKAL UTREDES**

### **5.1. Referansealternativet (0-alternativ) - Ingen utvidelse/dagens situasjon**

For å kunne lage et realistisk og beslutningsrelevant sammenligningsgrunnlag skal utbyggingsalternativene vurderes mot 0-alternativet. 0-alternativet her vil være dagens situasjon- ingen utvidelse av boligområdet. 0-alternativet skal beskrives og benyttes som sammenligningsgrunnlag for å få fram de ulike konsekvensene av tiltakene. Med 0-alternativet menes at det aktuelle tiltaket ikke gjennomføres som forutsatt. En utredning av 0-alternativet kan omfatte konsekvensene for utviklingen i området dersom tiltaket ikke gjennomføres.

### **5.2. Utbyggingsalternativ 1 - I tråd med KPA**

Referansealternativet er regulert situasjon i vedtatt Kommunedelplanen Herad-Spind 2014-2024. Planen skal vurderes opp mot denne for å vurdere konsekvensene av planforslaget.

### **5.3. Utbyggingsalternativ 2 – Utbyggers forslag**

Hovedmålet med planen er å se på en utvidelse av boligområdet. Kommunedelplanen av har avsatt område B4 til boligbebyggelse.

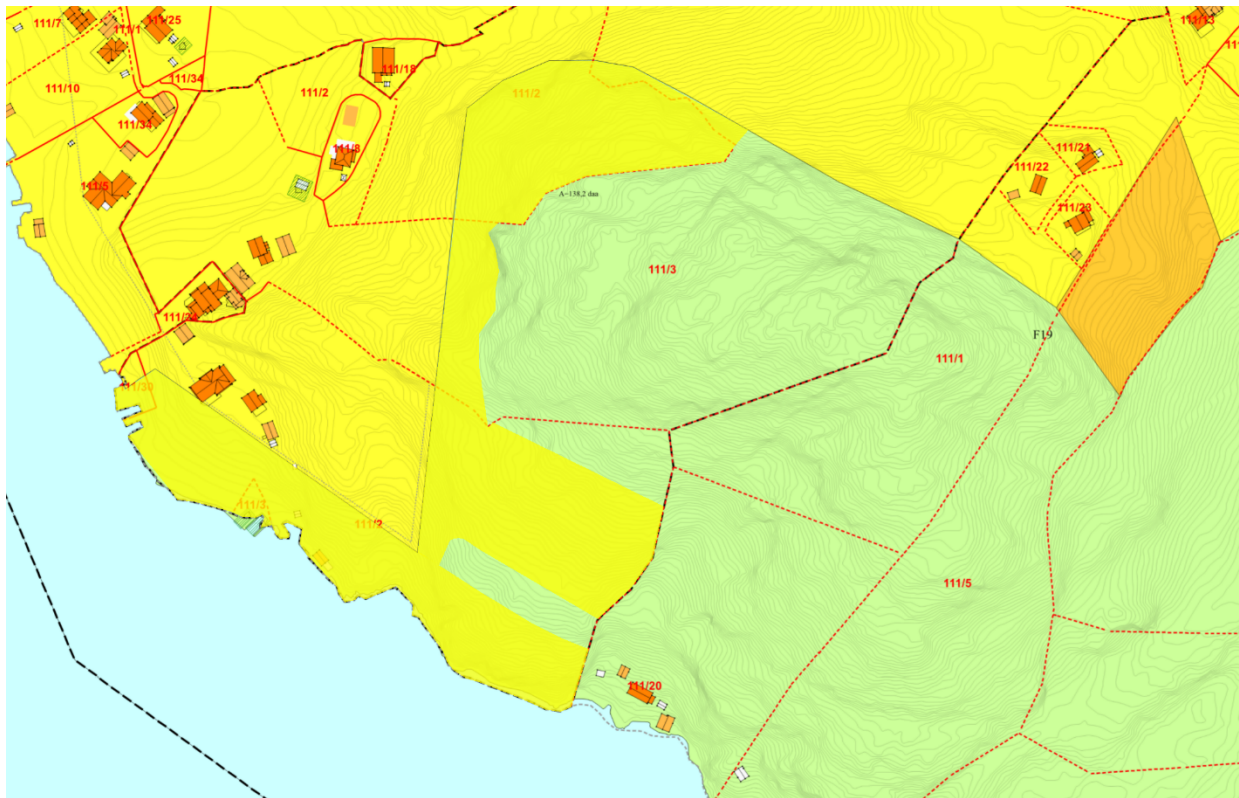
Grunneier ønsker også å utvide bebyggelsesområdet langs sjøkanten i kommunedelplanen Herad-Spind. Dette er for å tilrettelegge for bryggeanlegg, båtplasser, badeplasser og fritidsboliger. Området er i dag regulert til LNF-område (Landskap, Natur og Friluftsliv), men grunneier mener at det er behov for å utvide boligformålet for å oppfylle lokale behov. Utvidelsen av bebyggelsesområdet er i hovedsak tenkt for å tilrettelegge for bryggeanlegg, båtplasser og badeplasser langs sjøkanten, men det vil også vurderes om det er aktuelt med fritidsboliger i området. I dag er deler av LNF området bebygd med brygger og sjøhus. Det er også ønskelig å få regulert disse områdene slik at arealformålet stemmer overens med tiltakene som er godkjent her. Området langs Øyvollsundet er også i stor grad privatisert. Grunneier ønsker å tilrettelegge for at flere kan ta i bruk området ved å etablere felles badeplass og bryggeanlegg. Målet med utvidelsen er å øke tilgangen til området for lokale innbyggere og turister. Ettersom utvidelsen ikke er i tråd med kommunedelplanens arealformål må det utarbeides en konsekvensutredning.

En konsekvensutredning (KU) er et viktig verktøy for å evaluere og vurdere virkningene av et utbyggingsalternativ, og bidrar til å sikre at allmenne interesser blir ivarettatt. I dette tilfellet vil en KU hjelpe med å vurdere de mulige konsekvensene av å utvide utbyggingsområdet i planområdet, slik som:

- Miljøkonsekvenser: En KU vil evaluere hvilke miljømessige virkninger utvidelsen vil ha på sjø- og strandmiljøet.
- Arkitektonisk utforming: en KU vil vurdere hvordan den arkitektoniske utformingen vil påvirke området. Det skal sikres en god arkitektonisk utforming, som passer inn i områdets karakter og bidrar til en positiv visuell opplevelse.
- Landskapskonsekvenser: En KU vil vurdere hvordan utvidelsen vil påvirke det eksisterende landskapsbildet, inkludert skog, kystlinje og terreng.
- Trafikk- og tilgjengelighetskonsekvenser: En KU vil vurdere hvordan utvidelsen vil påvirke trafikkbelastningen i området, inkludert parkeringsbehov og kapasitet på veier.

- Samfunnsmessige konsekvenser: En KU vil vurdere hvordan utvidelsen vil påvirke lokalsamfunnet, inkludert tilgjengeligheten til området for befolkningen.

Basert på resultatene fra konsekvensutredningen, kan beslutningstakere og planleggere ta beslutninger om å gå videre med utbyggingsalternativet eller om justeringer som må gjøres for å sikre at allmenne interesser blir ivaretatt.



Figur 10: Utvidelse av utbyggingsområde



## 6. FORSLAG TIL UTREDNINGER I FORHOLD TIL MILJØ OG SAMFUNN

### 6.1. Utredningstemaer og metode

Formålet med konsekvensutredning er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir ivarettatt under utarbeidelsen og gjennomføringen av planen (jf. pbl § 4-2). Hensikten med utredningen er å synliggjøre konsekvensene tiltakene vil medføre.

Vurderingene vil bli gjort med sammenligning mot 0-alternativet.

I oversikten under er de fagfelt og tema som skal vurderes/ utredes listet opp. For hvert tema er det markert hvilken type utredningsnivå som forventes: egen fagrapport eller som del av planbeskrivelsen. Til sammen utgjør dette konsekvensutredningen.

Konsekvensutredningen skal følge anerkjent metodikk. Det vil blant annet benyttes metode for ikke-prissatte tema som skal beskrives med fordeler og ulemper for miljø og samfunn etter metodikk i Statens vegvesens håndbok V712 «konsekvensanalyser».

I tabell 2 nedenfor er det listet opp hvilke områder som er aktuelle å undersøke, og hvilke metoder som er mest hensiktsmessig å benytte for å hente inn informasjon. Det vil blant annet benyttes befaring i felt i kombinasjon med tidligere registreringer og kunnskap. Det vil involveres fagkyndige for kartlegging og vurdering for tema som naturmangfold og kulturmiljø.

Konsekvensutredning for ikke- prissatte tema gjennomføres etter en tre- trinns metode:

- Trinn 1: Konsekvens for delområde
- Trinn 2: Konsekvens av alternativer
- Trinn 3: Samlet konsekvens

Trinn 1 og trinn 2 gjøres for alle fagtemaene, mens trinn 3 er en samlet konsekvensvurdering av alle ikke- prissatte tema. Konsekvensutredningen skal inneholde en sammenstilling av konsekvenser av tiltaket sammenlignet med 0-alternativet. Det vil også bli redegjort for eventuelle avbøtende tiltak eller oppfølgende undersøkelser som anbefales. Dagens situasjon og konsekvensene ved gjennomføring av tiltak skal komme tydelig fram i konsekvensutredningen.

| TEMA DET SKAL UTARBEIDES EGEN FAGRAPPORT FOR |                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                  |                                                                                                                    |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tema                                         | Hva skal utredningen inneholde?                                                                                                                                                                                                                                               | Eksisterende dokumentasjon       | Influensområde                                                                                                     |
| Rasfare - skredvurdering                     | <ul style="list-style-type: none"><li>- Planen skal sikre redegjøre for områder med rasfare. Det kan være nødvendig å begrense eller forby aktiviteter som kan forverre rasfare. Det kan også være aktuelt å sikre områder for ras med nødvendige sikkerhetstiltak.</li></ul> | Tilgjengelig informasjon: NVE.no | Kartlegging hovedsakelig innenfor planavgrensningen. Det kan være aktuelt å se på områder utenfor planavgrensning. |
| Naturmangfold, jf. naturmangfoldloven        | <ul style="list-style-type: none"><li>- Kartlegging og virkning på naturmangfoldet.</li><li>- Det må foretas naturfaglige registreringer i området. Kartlegging og vurderinger gjøres av</li></ul>                                                                            |                                  | Kartlegging innenfor planavgrensningen.                                                                            |

|                                                                       | fagperson ved skriftlig redegjørelse/ vurdering av området og tiltak etter miljødirektoratets metode NiN 2.0.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                   |                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ROS - ANALYSE</b>                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                   |                                                                                                                                    |
| ROS-analyse                                                           | Det gjennomføres ROS analyse ihht. plan- og bygningsloven.<br>Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdets funksjon, utforming mm, og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene (henholdsvis konsekvenser for og konsekvenser av planen).<br>Analysen vil være basert på rundskriv fra DSB og foreliggende skisse til reguleringsplan og tilhørende illustrasjoner.                                     |                                   |                                                                                                                                    |
| <b>TEMA SOM SKAL BESKRIVES OG ILLUSTRERES I KONSEKVENsutREDNINGEN</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                   |                                                                                                                                    |
| <b>Tema</b>                                                           | <b>Hva skal beskrivelsen inneholde?</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Eksisterende dokumentasjon</b> | <b>Influensområde</b>                                                                                                              |
| Landskap                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Planen skal legge opp til en landskapstilpasning som tar hensyn til områdets landskapskarakter og sikrer en harmonisk sammenheng mellom ny bebyggelse og omgivelsene.</li> <li>Terrenget bør terrasseres for å ikke skape store skjæringer i landskapet.</li> <li>Analysen i konsekvensutredningen bør gjøre bruk av gode 3d-visualisering som viser både fjern og nærvirkningen fra flere strategiske punkter i influensområdet.</li> </ul> |                                   | <p>Kartlegging innenfor planavgrensningen.</p> <p>Fjernvirkning vil være aktuell å se på fra enkeltsteder utenfor planområdet.</p> |
| Strandsonen og friluftsliv                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>registrere den eksisterende bruk og kartlegge stier i området</li> </ul>                                                                                                                                                                                   |                                   | Omfatter areal i og utenfor strandsonen.                                                                                           |
| Trafikksikkerhet og veg utforming                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Aktuelle problemstillinger vil være tilrettelegging for myke trafikanter, skolevei,</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                   | Planområdet med aktuelle tilknytningspunkter utenfor.                                                                              |

|                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|                                                                                                             | kollektiv/kryssing av fylkesvei, frisikt (kurve, brurekkverk) mv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| Kulturmiljø og kulturminner                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planen skal sikre at eventuelle kulturmiljøer og kulturminner i området blir bevart og ivarettatt på en tilfredsstillende måte.</li> <li>- Det bør identifiseres områder som har spesielle naturverdier som må beskyttes, og disse områdene bør ekskluderes fra utbyggingsområdet.</li> <li>- 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</li> </ul> |  |  |
| Sjøfarende og andre brukere av farvannet                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planarbeidet skal belyse og vurderer eventuelle konsekvenser for sjøfarende og andre brukere av farvannet. Disse vurderingene skal 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</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| Marine naturtyper, marint naturmangfold, gyteområder og oppvekstområder for fisk, vannmiljø og forurensning | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Samlet belastning på økosystemer i fjorden og på fiskeriene vil være tema i konsekvensutredningen.</li> <li>- 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</li> </ul>                                                                                                                                    |  |  |

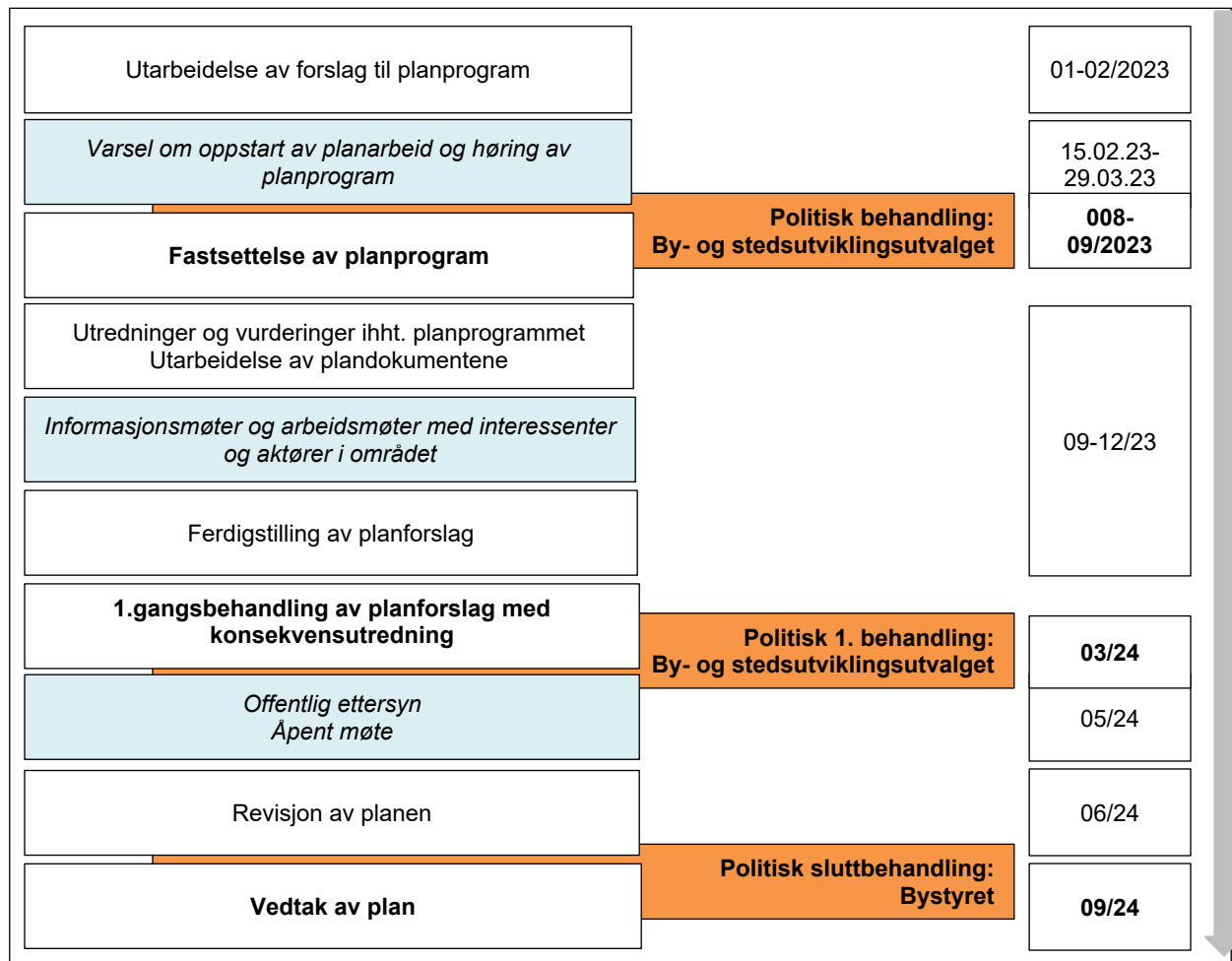
|                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                  |                                                       |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|                                                                      | <p>best mulig miljøforhold og livsbetingelser.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul> |                                                                  |                                                       |
| <b>TEMA SOM KUN SKAL BESKRIVES OG ILLUSTRERES I PLANBESKRIVELSEN</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                  |                                                       |
| <b>Tema</b>                                                          | <b>Hva skal beskrivelsen inneholde?</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Eksisterende dokumentasjon</b>                                |                                                       |
| Flom                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vurdering av fare for flom.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Beskrivelser og dokumentasjon fra NVE.                           | Planområdet med aktuelle tilknytningspunkter utenfor. |
| Grunnforhold                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Utredning om områdets grunnforhold.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Beskrivelser: Tilgjengelig informasjon: databaser fra NVE og NGU | Kartlegging innenfor planavgrensningen.               |

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                          |                                                       |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Teknisk infrastruktur (Privat)             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gjøre vurdering av kapasitet på vann og avløp, strøm og spenningsnett.</li> </ul>                                                                                                                      | Beskrivelser.                            | Planområdet med aktuelle tilknytningspunkter utenfor. |
| Jordressurser (jordvern)<br>Naturressurser | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartlegging av jord- og skogbruksområder i området</li> </ul>                                                                                                                                          | Tilgjengelig informasjon: Miljøstatus.no | Kartlegging innenfor planavgrensningen.               |
| Arkitektonisk og estetisk utforming        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nye tiltak anbefales harmonisert med eksisterende bebyggelse.</li> <li>- Arkitektonisk og estetisk utforming må sikres kvalitetsmessig utforming, god terrengtilpasning og materialbruk.</li> </ul>    |                                          | Planområdet.                                          |
| Utbyggingsvolum og utbyggingsetappene      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Avklare utbyggingstakt</li> <li>- Estetikk og kvalitetskrav til utforming av området med bebyggelse.</li> <li>- Avklare krav til tekniske planer, utomhusplaner og miljøoppfølgingsprogram.</li> </ul> |                                          | Planområdet.                                          |
| Anleggsperioden                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vurdere om det må gjennomføres noen midlertidige tiltak i utbyggingsperioden</li> </ul>                                                                                                                |                                          | Planområdet.                                          |



## 7. PLANPROSESSEN

### 7.1. Framdriftsplan



Figur 11: Fremdriftsplan

### 7.2. Informasjon og medvirkning (Pbl kapittel 5)

I henhold til krav i plan- bygningslovens kapittel 5, vil det bli lagt opp til medvirkning i løpet av planprosessen.

For å løse utfordringene i området på en konstruktiv måte og for å videreføre potensialene i planområdet, er det viktig å sikre en god informasjonsformidling og dialog med offentlige instanser, relevante interesseorganisasjoner og aktører i området.

Planarbeidet skal sikre medvirkning fra ulike aktørgrupper gjennom følgende aktiviteter:

#### Dialog med lokale interesseorganisasjoner og beboere:

- Avholde åpent møte under perioden for varsel om oppstart, og under offentlig høring.
- Dialogmøter med berørte interesseorganisasjoner og velforeninger

#### Dialog og koordinering med offentlig instanser:

- Behandling i regionalt planforum (hvor representanter fra Statsforvalter, Statens Vegvesen, fylkeskommunen, Statens Kartverk m.fl. møtes).

Høring, offentlig ettersyn og informasjon (jf. pbl kapittel 5):

- Lovens minstekrav til informasjons- og høringsrunder gjennom planprosessen. Alle høringsinstanser får tilsendt brev med varsel om oppstart og forslag til planprogram. Forslag til reguleringsplan blir sendt på høring under offentlig ettersyn. Informasjon vil også publiseres via annonser i avis og digitale medier, og informasjon publiseres på kommunens hjemmeside <https://www.farsund.kommune.no/>

## **8. KILDER OG REFERANSER**

Kommunale planer, <https://www.farsund.kommune.no/kommunale-planer.540257.no.html>

Lov om planlegging og byggesaksbehandling, 2008. <http://lovdata.no/>

Forskrift om konsekvensutredninger, 2009. <http://lovdata.no/>

Miljødirektoratets kart, <http://www.miljostatus.no/kart/>

Riksantikvarens kulturminneregister [www.askeladden.no](http://www.askeladden.no)

Kartløsning som viser artsdata: [www.artskart.artsdatabanken.no](http://www.artskart.artsdatabanken.no)

Norges vassdrags- og energidirektorat: [www.nve.no](http://www.nve.no)

Norges geologiske undersøkelse: [www.ngu.no](http://www.ngu.no)

Kommunekart: <https://kommunekart.com/klient/listerkart/>

Gårdskart: <https://gardskart.nibio.no/search>

Vegkart fra Statens vegvesen: <https://vegkart.atlas.vegvesen.no>