



DRAG ARKITEKTUR OG BYGGTEKNIKK AS

Audnedalsveien 4379
4529 BYREMO

Saksbehandler, innvalgstelefon

Rebecca Melby-Tørå, 37 01 75 97

Innspill til melding om oppstart av reguleringsplanarbeid for Øyvoll i Farsund kommune

Vi viser til brev av 14.02.2023 fra Drag Arkitektur og Byggteknikk AS med melding om påbegynt reguleringsplanarbeid for Øyvoll, gnr/bnr. 111/2 og 3, i Farsund kommune.

Formål og planstatus

Formålet med planen er å legge til rette for boliger, fritidsboliger, småbåtanlegg og badeplass.

I kommunedelplanen for Herad_Spind, vedtatt 11.09.2014, er området delvis avsatt til boligformål (B4) og LNF-formål. Boligformålet er i hovedsak vest og nord i planområdet. Resterende arealer er LNF formål, og deler av planområdet er innenfor 100-metersbeltet. Planområdet inngår også i kommunens temakart for kulturlandskap og kulturmiljø. Noe areal vest i planområdet er sammen med resten av bebyggelsen vest for planområdet registrert som viktig sammenhengende kulturlandskap med bevaringsverdig bygningsmiljø.

Innspill fra Statsforvalteren

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 kuperne 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 oppstartsmeldingen 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 fremmedart 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.

Med hilsen

Heidrun Flognfeldt Andreassen (e.f.)
seniorrådgiver

Rebecca Melby-Tørå
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:

NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT
(NVE)

Farsund kommune

Agder fylkeskommune

Postboks 5091

Majorstua

Postboks 100

Postboks 788 Stoa

0301 OSLO

4552 FARSUND

4809 ARENDAL