



DRAG ARKITEKTUR OG BYGGTEKNIKK AS
Audnedalsveien 4379
4529 BYREMO

Dato: 29.03.2023
Vår ref: 23/07422-2
Deres ref: 12602-22
Saksbeh.: Kåre Kristiansen

Anniken Ophaug Røksland

Innspill til oppstart av detaljregulering med planprogram for Øyvoll Gnr/Bnr 111/2,3, 8 og 30 i Farsund kommune

Vi viser til oversendelse datert 15. februar med varsel om oppstart av ovenstående planarbeid.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for nye tomter for bolig, fritidsbolig, småbåthavn og badeplasser. Selv om deler av planområdet allerede har boligbebyggelse, er store deler av området (B4) som er satt av til boligbebyggelse i kommuneplanen fortsatt ubebygget.

Agder fylkeskommunes innspill til planarbeidet

Regionplan Agder 2030 har som mål at byer og tettsteder skal utvikles kompakt og med kvalitet. Det er imidlertid viktig at det også tas hensyn til viktige arealbevarende interesser i området for nåværende og kommende generasjoner.

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.

Besøksadresse:
Tordenskjolds gate 65 4614
KRISTIANSAND S

Postadresse:
Postboks 788 Stoa, 4809 Arendal

Telefon:
+47 38 05 00 00

E-post:
postmottak@agderfk.no

Org.nr.:
921 707 134

Nettsted:
www.agderfk.no

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 ubebygde 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 landskaphensyn. 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 flater 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 ubebygde 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 arkeologiske registrering ble foretatt en samlet vurdering av kulturminner og kulturmiljø. Utgiftene til en slik registrering dekkes av tiltakshaver, jf. kulturminneloven § 10. Kulturminnevern avdelingen 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 omfatter 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.

Med hilsen

Ingvild Nina Skjong
Avdelingsleder
Plan

Kåre Kristiansen
Rådgiver
Plan

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: FARSUND KOMMUNE
STATSFORVALTEREN I AGDER