



Arkivsak-dok. 21/02258-51
Saksbehandler Øystein Bekkevold

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	28.01.2025

Saksframlegg

Ny 1.gangsbehandling. PlanID 18000 - Reguleringsplan Sandvikstrand gnr/bnr 222/6 m.fl.

Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk utvalg vedtar med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-10 å legge plankart, bestemmelser og planbeskrivelse med konsekvensutredning alle datert 10.1.2025, for «PlanID 18000 - Reguleringsplan Sandvikstrand gnr/bnr 222/6 m.fl.» til offentlig ettersyn.

Vedlegg

18000 - Detaljregulering Sandvikstrand - plankart 10.01.2025
18000 - Detaljregulering Sandvikstrand - Bestemmelser 10.01.2025
18000 - Detaljregulering Sandvikstrand - Planbeskrivelse_revisjonsdokumen 10.01.2025
18000 - Detaljregulering Sandvikstrand - Bestemmelser_revisjonsdokument 10.01.2025
Vedlegg 4.3 overvannshåndtering Sandvikstrand 16.12.2024
Vedlegg 4.3.1 Overvannshåndtering Sandvikstrand - Eksisterende dreneringslinjer 16.12.2024
Oppsummering merknader og vurdering 10.01.2025
Vedlegg 4.1 - Helhetlig VA-plan Sandvikstrand 16.12.2024
Vedlegg 4.2 - Brannvanndekning Sandvikstrand 16.12.2024
18000 - Detaljregulering Sandvikstrand - plankart_ markerte endringer 10.01.2025
Fagrapport Naturmangfold Sandvikstrand M1941
Merknadsbehandling - 23.10.2024
Særutskrift - Uttalelse med innsigelse til offentlig ettersyn av reguleringsplan Sandvikstrand gnr-bnr 222-6 m.fl. - PlanID 1800 - Farsund kommune
Uttalelse med innsigelse - Agder fylkeskommune - 10.11.23
Saksutskrift - 1.gangsbehandling PlanID 18000 - Reguleringsplan Sandvikstrand gnr/bnr

222/6 m.fl.
Vedtak

Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for boligbebyggelse på område B30 i kommuneplan for kystsonen i Spind. Det ønskes tilrettelegging for fritidsboligutbygging innenfor området som tidligere var regulert til fritidsbebyggelse i eldre kommunedelplan for kystsonen i Spind.

Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller for planarbeidet er Odd Svein Hansen. Planarbeidet utføres av arkitektkontorene Egdastrek og Arkit Arealplan AS

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommene gnr./bnr. 222/6, 222/14, 222/31, 222/17, 222/34, 222/20 222/23, 222/3, 222/32, 222/35 og 222/33.

Tidligere saksgang

- I 2006 behandlet teknisk utvalg en forespørsel om en regulering av «hele» eiendommen gnr 222 bnr 5,6, Sandvik i Spind. Utvalget stilte seg positive til forespørselen.
- Den 8.9.2021 ble det lagt frem en referatsak med spørsmål om teknisk utvalg stiller seg positiv til innregulering av spredte hytter i området vest for SB30.
- Teknisk utvalg godkjente planprogrammet for reguleringsplan Sandvikstrand. Utvalg for teknisk behandlet saken i møte 14.09.2021 sak 101/21.
- Utvalg for teknisk 1.gangsbehandlet saken i møte 06.06.2023 som sak 31/23. Teknisk utvalg vedtok med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-10 å legge plankart datert 30.1.2023, med bestemmelser, planbeskrivelse med konsekvensutredning datert 8.5.2023 for «PlanID 18000 - Reguleringsplan Sandvikstrand gnr/bnr 222/6 m.fl.» til offentlig ettersyn. Vedtaket ble ved offentlig ettersyn møtt med innsigelser fra Agder fylkeskommune og Statsforvalteren i Agder.

Angående ny førstegangsbehandling

Grunnet innsigelser og nødvendige endringer av plankart/bestemmelser, samt ny rapport på naturmangfold, har administrasjonen besluttet at planen må ha ny 1.gangsbehandling.

Innsigelser

Innsigelsene er vedlagt i sin helhet, utdrag under.

AGDER FYLKESKOMMUNE DATERT 10.11.2023

Uttalelse med innsigelse til offentlig ettersyn av reguleringsplan Sandvikstrand gnr/bnr 222/6 m.fl. - Farsund kommune. Fylkesutvalget har behandlet saken i møte 09.11.2023 sak 19/23.

Følgende vedtak ble fattet:

1. Fylkesutvalget fremmer innsigelse til planen fordi den er i konflikt med regionale og nasjonale føringer for bygging i 100-metersbeltet mot sjø. Planforslaget vil ha negativ innvirkning på landskapet og allmenhetens muligheter for friluftsliv i strandsonen.

2. Innsigelsen kan løses dersom Farsund kommune endrer forslaget på følgende måte:

a. De mest eksponerte tomtene (13, 14, 15) innenfor strandsonens 100-metersbelte tas ut.

b. Øvrige eksponerte tomter (7 og 12) i strandsonens 100-metersbelte gis bestemmelser som begrenser terrengarbeid til et minimum.

c. De to mest eksponerte tomter for helårsboligene plassert på kollene i landskapet (BFS1 og BFS2) tas ut, og det gis mer konkrete bestemmelser for utforming av boligene nærmest sjøen (BFS1 og BFS3).

d. Bestemmelsene for småbåtanlegg (BSB) og naust (BUN) bearbeides slik at det blir entydig hva som kan etableres, og hvor det skal etableres før bestemmelsene kan vurderes på nytt.

STATSFORVALTEREN I AGDER DATERT 5.10.2023

Statsforvalteren fremmer med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 5-4, og i henhold til rundskriv T-2/16, Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet, innsigelse til all ny bebyggelse i planforslaget utenom område SB30 i kommunedelplan for kystsonen i Spind.

Statsforvalteren vurderer at det er sannsynlig at planområdet og/eller influensområdet huser viktige regionale eller nasjonale verdier for naturmangfold som kan påvirkes negativt av planforslaget. Dette er mangelfullt utredet. Også planens utredning av landskaps- og friluftslivshensyn i strandsonen vurderes som så mangelfulle at vi ikke kan ta stilling til om planen tilsidesetter nasjonale og/eller vesentlige regionale strandsoneinteresser.

Innsigelsen kan løses ved at foreslått ny utbygging utenfor SB30 i kommunedelplan for kystsonen i Spind tas ut av planen, eller dersom det kan godtgjøres faglig for at ny utbygging ikke er i konflikt med viktige regionale og/eller nasjonale interesser. Sistnevnte krever at det gjennomføres kartlegging og konsekvensutredning av naturmangfold etter anerkjent metodikk, samt grundigere utredning av strandsoneinteresser knyttet til landskap og friluftsliv.

Imøtekommelse av innsigelser

Plankonsulent skriver i sin planbeskrivelse:

Innsigelsen gikk ut på mangelfull utredning av naturmangfold og grundigere utredning av strandsoneinteresser knyttet til landskap og friluftsliv. Det ble lagt frem spesifikke tomter som måtte tas ut av planen grunnet eksponering innenfor 100-metersbeltet.

Innsigelsene er tatt i betraktning og planforslaget er revidert iht. dette. Det er utført en naturmangfoldrapport som tydeliggjør naturverdiene i området, dette er innarbeidet i planen. Som følge av innsigelsene og naturmangfoldrapporten er det tatt ut flere tomter i planforslaget, dette gjelder tomt 2, 3, 12, 13, 14 og 15, samt byggegrenser innenfor tomt BFS1 og BFS2 er tatt ut.

Med disse endringene vurderes det til at naturverdiene i området er utredet og ivaretatt. Hensynet til landskap og friluftsliv er også i stor grad bevart og ivaretatt. Virkningene av plassering av tomtene er bedre illustrert med flere relevante vinklinger på 3D illustrasjonene. Alt i alt vurderes det til at grunnlagene til innsigelsene er nå blitt ivaretatt i planforslaget.

Kommentar fra administrasjonen:
Innsigelser synes tilstrekkelig ivaretatt.

Fagrapport naturmangfold av juni 2024

Se fagrapport på naturmangfold, vedlagt. Sammendrag gjengitt under:

Beskrivelse av oppdraget

På oppdrag for Egðastrek arkitektkontor har Ecofact utarbeidet en konsekvensutredning for naturmangfold, i forbindelse med områderegulering av Sandvikstrand gnr. 222, bnr. 5 i Farsund kommune. Reguleringen innebærer etablering av bolig- og fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Det foreligger ett alternativ for utbygging, dette sammenlignes med nullalternativet.

Datagrunnlag

Eksisterende data er hentet fra offentlig tilgjengelige databaser som Naturbase og Artskart, og det er gjennomført egen befaring i mai og juni 2024. Hele planområdet er kartlagt for naturtyper og arter av nasjonal forvaltningsinteresse. I tillegg er informasjon unntatt offentligheten innhentet fra Statsforvalteren i Agder.

Resultat

Feltbefaringene avdekket syv naturtyper, samt økologisk funksjonsområde for seks rødlistearter. De viktigste naturverdiene i tilknytning til planområdet er rike edelløvskoger, to hule eiker (utvalgt naturtype), én gammel fattig eikeskog, leveområder for villeple og sørlandsasal, samt flere økologiske funksjonsområder for ulike fugl av nasjonal forvaltningsinteresse.

Reguleringsplanen legger opp til en betydelig økt menneskelig utnyttelse og ferdsel i planområdet. Det meste av direkte arealinngrep er planlagt utenfor de registrerte naturverdier, men tre av de planlagte tomtene medfører store arealinngrep i en gammel eikeskog med svært stor verdi. En hul eik vokser i kanten av planlagt utbygging, inngrep i rotsonen til treet kan føre til at treet dør eller får betydelig redusert vitalitet.

Det er foreslått anbefalinger som i stor grad vil redusere prosjektets påvirkning på naturmangfoldet. Dette innebærer å utelukke noen av tomtene fra reguleringsplanen, samt sikre at hule eiker blir ivaretatt i anleggsgjennomføringen.

Samlet konsekvens og rangering

Samlet vurdering for reguleringsplanen er vurdert til middels negativ konsekvens på bakgrunn av det store arealinngrepet i en gammel fattig edelløvskog med svært stor verdi, samt inngrep/nærføring til andre verdifulle naturtyper og økologiske funksjonsområder. 0-alternativet medfører ubetydelig konsekvens.

Innspill til offentlig ettersyn.

Innspill til offentlig ettersyn er gjengitt og kommentert av plankonsulent og administrasjonen under. Alle innspill er vedlagt i sin helhet.

For gjennomgang av innspill til varsel om oppstart se vedlagt 1.gangsbehandling i møte 06.06.2023 sak 31/23 og vedlegg «oppsummering merknader».

Cathrine Loga Gjerde 5.10.2023

Tomtene innenfor 100-metersbeltet ligger høyt i terrenget og er ikke kote angitt. Mønehøyden på 7 meter og fyllingsskråning på 2 meter og manglende angivelse av kotehøyde ferdig planert innvendig gulv, er ikke hensynet til 100-metersbeltet tilstrekkelig vurdert.

Planen angir ikke nøyaktige angivelser slik at naboer kan vurdere med sikkerhet hvordan tomtene innenfor 100-metersbeltet sees fra sjøen.

Plassering av tomtene 10 og 11 vil ligge på kote 14 + 2m skråningsfylling og 0,5 meter grunnmur samt 7 meter mønehøyde og vil dermed ikke oppfylle hensynet bak retningslinjene for forvaltning av strandsonen. Jeg kan heller ikke se at forholdet er tilstrekkelig vurdert i konsekvensutredningen.

Alternativt så bør tomtene 10 og 11 legges bak kollen mot nord og med redusert mønehøyde maks 5 meter for å ivareta hensynssonen.

Kommentar fra plankonsulent:

Mønehøyden er på 7 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Kote høyden på tomtene 10 og 11 ligger på henholdsvis ca. på kote +12 og +10. Det er heller ikke oppgitt noe i plandokumentene om at det tillates en fyllingsskråning på 2 meter.

Tomtene 10 og 11 har en flate på henholdsvis kote +12 og +10, de omfattes også av hver sin kolle på henholdsvis kote +15 og +16. Grunnmur vil inngå i 7 meter mønehøyde, og det er ikke oppgitt noen skråningsfylling. Plassering av hyttene er tenkt plassert på flaten innenfor disse aktuelle tomene. Det er en kolle sør for disse tomtene som har en høyde på kote +15 som vil i stor grad skjule tomtene 10 og 11 sett fra sjø.

Kommentar fra administrasjonen:

Tas til orientering. Innspill synes tilstrekkelig ivaretatt.

Karl Martin Loga og Siv Rosfjord Loga 3.10.2023

Det er planlagt utriggere i området for BBS9. Dette er et veldig utsatt område for vær og vind. Ved ødeleggelser av denne kan dette føre til ytterligere skader i bukten. Dersom en brygge skal bygges ber vi om at det settes spesifikke krav/begrensninger til utforming og materialvalg før brygge evt. kan oppføres. Vår brygge er i dag, i tillegg til bølgebryter oppført med betong og galvanisert stål.

Av samme årsak må ikke utriggere tillates. Det vil også komme i konflikt med allerede eksisterende moring som er søkt om og godkjent av Listerhavnene IKS.

Avrenning og drenering fra jorder/myr. Det er påpekt at hytter vil føre til økt drenering til dagens bekk og våtmark, økt avrenning til bekk vil kunne medføre skade på vår hytte.

Kommentar fra plankonsulent:

Det har vært en feil som har lugget igjen i planen mtp Benevnninger av BBS formålene. Dette er rettet opp i og det tillates ikke utriggere ved BBS9. BBS7 og BBS10 tillates utriggere. Krav til konstruksjon av brygge er lagt inn i bestemmelsene.

Kommentar fra administrasjonen:

Tas til orientering. Innspill synes ivaretatt.

Siri T. Sunde 26.9.2023

Forutsetter at eksisterende gangvei ivaretas i planen.

Kommentar fra plankonsulent:

Kan ikke finne vedlegget, men det er tilrettelagt for tursti til tomt 222/39.

Kommentar fra administrasjonen:

Tas til orientering. Innspill synes ivaretatt.

Råd for personer med funksjonsnedsettelse 22.9.2023

Ingen merknader.

Kystverket 26.9.2023

Har ingen spesielle merknader til planen.

Ungdomsrådet 26.9.2023

- Tomt 7 ligger innenfor 100 metersbeltet bør fjernes.
- Siktlinjer på vegen.

Kommentar fra plankonsulent:

Det har fått begrenset terrengarbeid for denne tomten. Etablert bebyggelse i forkant av tomten.

- Det er lagt inn siktlinjer på vegen.

Kommentar fra administrasjonen:

Tas til orientering. Innspill synes ivaretatt.

Eldrerådet 25.9.2023

Anbefaler at planen blir satt på vent, grunnet snarlig rullering av kystsoneplanen i Spind.

Ber om at følgene hensyn gjelder:

Ikke mer bygging i 100-metersbeltet. Dette gjelder BBS9 og BBS11 samt BUN7 og BUN8. Hvis det allikevel blir tillatt ber vi om at allmenheten må ferdes i området ved sjøen.

Det bør etableres noe bredere parkeringsplasser for SPA1-4 som kan tilgodeses fritidsboligeiere med bevegelseshemninger. Turvegene, som skal binde fritidsboliger og parkeringsplasser sammen bør ha mest mulig allmenn utforming.

Det bør tegnes inn hvordan tilgang til brygge BBS9 fra land skal skje.

Det bør lages adkomst til fritidsboligområdet for ambulanse, båt, o.l. i tilfelle sykdom, ulykker, brann etc.

Kommentar fra plankonsulent:

Allmenn ferdsel tillates i strandsonen.

Parkeringsplassene er ikke tenkt oppmerket, plankartet gir en indikasjon på antall parkeringsplasser det er på området avsatt til parkeringsplass. Turvegene har en god bredde på 1,8 meter. De skal etableres på en skånsom måte i terrenget, som gjør at en allmenn utforming av disse ikke alltid går an å løse.

Det er tegnet inn en sti langs tomt 20, mulighet for å etablere denne med trapp.

Det er gjort utredning i forbindelse med brannvanndekning i området. Ved sykdom/ulykker vil ambulansen måtte parkere ved nærmeste veg/parkeringsplass for tomtene. Dette er for å skåne terrenget i størst mulig grad og ikke etablere kjøreveg til alle tomtene.

Kommentar fra administrasjonen:

Tas til orientering. Innspill synes tilstrekkelig ivaretatt.

NVE 4.10.2023

Vi kan ikke se at det er gjort en utredning av hvordan overvann skal håndteres helhetlig i området.

Plankartet bør vise områder som kan være utsatt for flom og oversvømmelse fra overvann. Disse kan f.eks. settes av som hensynssoner som angir blant annet lukkede vassdrag, flomveier for trygg bortledning og dreneringslinjer. I bestemmelse 3.2 står det at det ved etablering av nye veger og parkeringsplasser skal stikkrenner ha en dimensjon på min. 500mm. Det fremkommer ikke hva bakgrunnen for dette er. Minner om at tiltak skal prosjekteres og utføres slik at byggverk, byggegrunn og tilstøtende terreng ikke utsette for fare for skade eller vesentlig ulempe som følge av tiltaket.

Flom

Vi har faglig råd om at det tas inn hensynssone for flom basert på aktsomhetskart.

Skred i bratt terreng

Det er utarbeidet nye aktsomhetskart for snøskred. Vi har faglig råd om at dere tar inn hensynssone for skred i plankartet.

Kommentar fra plankonsulent

Som et supplement til VA-planen, er det også utarbeidet en plan for håndtering av overvann i området og hvordan dette burde gjøres. Det er også lagt inn konkrete bestemmelser i tråd med anbefalingene i planen for overvannshåndtering.

Hensynssone for flom er lagt inn i kartet.

Hensynssone for skred er også lagt inn i kartet.

Kommentar fra administrasjonen:

Tas til orientering. Innspill synes tilstrekkelig ivaretatt. Viser til oppdaterte plandokumenter.

Vurdering

Kommunedirektørens foreslo ved behandling 06.06.2023 som sak 31/23 at planforslaget ble lagt til offentlig ettersyn slik det forelå. Vurderingen var:

Utover gode endringer som vist over i forhold til tidligere fremlagt planforslag ved godkjenning av planprogram 14.9.2021 så har kvaliteten og løsninger jevnt over blitt mye bedre.

Tiltakshaver og plankonsulent har etter strevd ønskede og påkrevde endringer fra overordnede myndigheter administrasjonen og levert et godt planforslag komplett med løsninger for støy, vann og avløp samt brannsikkerhet (se vedlegg.)

Planen ble med offentlig ettersyn møtt med innsigelser.

Disse innsigelsene synes være systematisk gjennomgått og imøtekommet gjennom revidert forslag til plan og bestemmelser og en fagrapport på naturmangfold av juni 2024 og plan for overvannshåndtering. Med disse endringene vurderes naturverdiene i området å være tilstrekkelig utredet og ivaretatt.

Planforslaget er redusert relativt mye i utstrekning og har en mye mindre effekt på landskapet enn tidligere forslag. Det er jevnt over gjort ett godt arbeid med å komme i mål og innfri de forutsetninger som er lagt til grunn for å løse innsigelser.

Forslag til vedtak

Administrasjonen anbefaler at nytt planforslag legges til offentlig ettersyn slik det foreligger.