



SÆRUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 21/10942-15
Saksbehandler Kåre Kristiansen

Uttalelse med innsigelse til offentlig ettersyn av reguleringsplan
Sandvikstrand gnr/bnr 222/6 m.fl. - PlanID 1800 - Farsund kommune

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Fylkesutvalget	11.10.2023	8/23
2 Fylkesutvalget	09.11.2023	19/23

Fylkesutvalget har behandlet saken i møte 11.10.2023 sak 8/23

Møtebehandling

Representanten Janne Nystøl (KrF) fremmet følgende forslag:

Saken utsettes til etter befarings.

Representanten Kai Steffen Steffensen (Ap) fremmet følgende forslag:

Nytt befaringsutvalg for perioden 2023-2029 velges fylkesordfører, fylkesvaraordfører og opposisjonsleder.

Votering

Utsettelsesforslag fra KrF ble enstemmig vedtatt.

Forslaget fra Ap om nytt befaringsutvalg ble enstemmig vedtatt.

Fylkesutvalget - vedtak

Saken utsettes til etter befarings.

Nytt befaringsutvalg for perioden 2023-2029 velges fylkesordfører, fylkesvaraordfører og opposisjonsleder.

Fylkesutvalget har behandlet saken i møte 09.11.2023 sak 19/23

Møtebehandling

Det var 14 stemmeberettigede under behandling av saken.

Representanten Andreas Arff (FrP) fremmet følgende forslag:

Innsigelser fjernes punkt 1 og 2 a, b, c.

Forslaget ble seinere endret til:

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.

Votering

Det var 14 stemmeberettigede under behandling av saken.

Det ble foretatt punktvis votering.

Fylkeskommunedirektørens forslag punkt 1 ble vedtatt med 11 mot 3 stemmer (FrP)

Fylkeskommunedirektørens forslag punkt 2 a fikk 8 mot 6 stemmer og ble vedtatt (FrP, Erik Lindøe H, Ida Grødum H, Tore Grobæk Vamraak H)

Fylkeskommunedirektørens forslag punkt 2 b fikk 8 mot 6 stemmer og ble vedtatt (FrP, Erik Lindøe H, Ida Grødum H, Tore Grobæk Vamraak H)

Fylkeskommunedirektørens forslag punkt 2 b fikk 8 mot 6 stemmer og ble vedtatt (FrP, Erik Lindøe H, Ida Grødum H, Tore Grobæk Vamraak H)

Fylkeskommunedirektørens forslag punkt d ble enstemmig vedtatt.

Fylkesutvalget - vedtak

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.

Uttalelse med innsigelse til offentlig ettersyn av reguleringsplan Sandvikstrand gnr/bnr 222/6 m.fl. - PlanID 1800 - Farsund kommune

Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak

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.

Vedlegg

Plankart

18000 - Detaljregulering Sandvikstrand - Bestemmelser_rev.08.05.23

18000 - Detaljregulering Sandvikstrand - Planbeskrivelse_rev08.05.23

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

Sammendrag

Farsund kommune har sendt forslag til detaljreguleringsplan for Sandvikstrand på høring og offentlig ettersyn. Planen legger til rette for 16 nye fritidsboliger, 6 nye helårsboliger samt noen tiltak for småbåtanlegg og naust.

Fylkeskommunedirektøren vurderer at deler av den planlagte utbyggingen går på bekostning av allmenhetens interesser i 100-metersbeltet mot sjøen herunder særlig landskapstilpasning og bevaring av grønne landskapsrom.

Fylkeskommunedirektøren foreslår innsigelse til plassering og bestemmelser for bygging av fem fritidsboliger, plassering og bestemmelser av fire helårsboliger samt uklarhet ved tiltak ved småbåtanlegg og naust.

Saksopplysninger

Tidligere sakshistorikk

Tiltakshaver varslet oppstart av planarbeidet i 2021, og Farsund kommunen har nå sendt et planforslag på offentlig høring. Fylkesutvalget skal gi en uttalelse, før kommunen kan sluttbehandle reguleringsplanen.

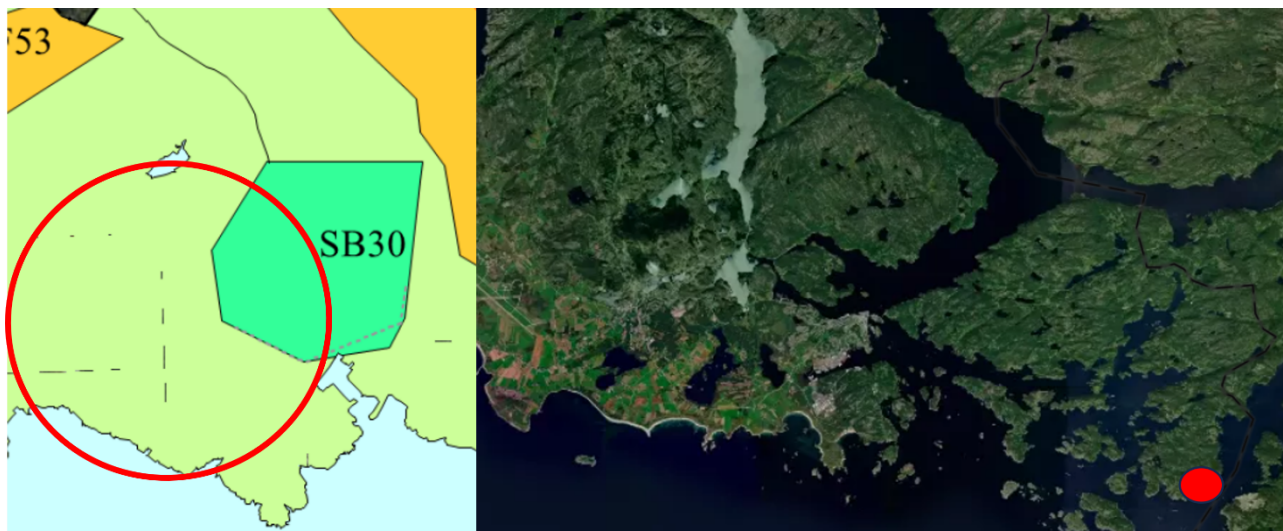
Fylkesutvalget kan gi faglige anbefalinger og skal ta stilling til om planforslaget er i konflikt med regionale planer og nasjonale føringer. Hvis dette er tilfellet, kan fylkesutvalget reise innsigelse til planforslaget.

Hovedtrekk i planforslaget

Planforslaget legger til rette for etablering av 16 nye fritidsboliger og 6 nye helårsboliger samt noen tiltak ved småbåtanlegg og naust.

Etablering av fritidsboliger og nye tiltak i småbåtanlegg ved sjøen er i konflikt med kommuneplanen (kommunedelplan for kystsonen i Spind fra 2015), hvor området er satt av til LNF. Etablering av helårsboliger er del av et dobbelt så stort område i kommuneplanen. Dette området er satt av til spredt boligbygging med åpning for fem boliger (SB30).

Planforslaget åpner for at fritidsboliger kan etableres med grunnflate på 90 m² (BYA) og helårsboligene med grunnflate på 120 m² (BYA). Terrenget kan bearbeides med skjæring, murer og fylling på inntil til to meter.



Figur 1 Utsnitt av kommuneplan til venstre. Rød sirkel er omtrentlig markering av planområde. Kart til høyre over del av Farsund kommune. Rød prikk markerer planområde.

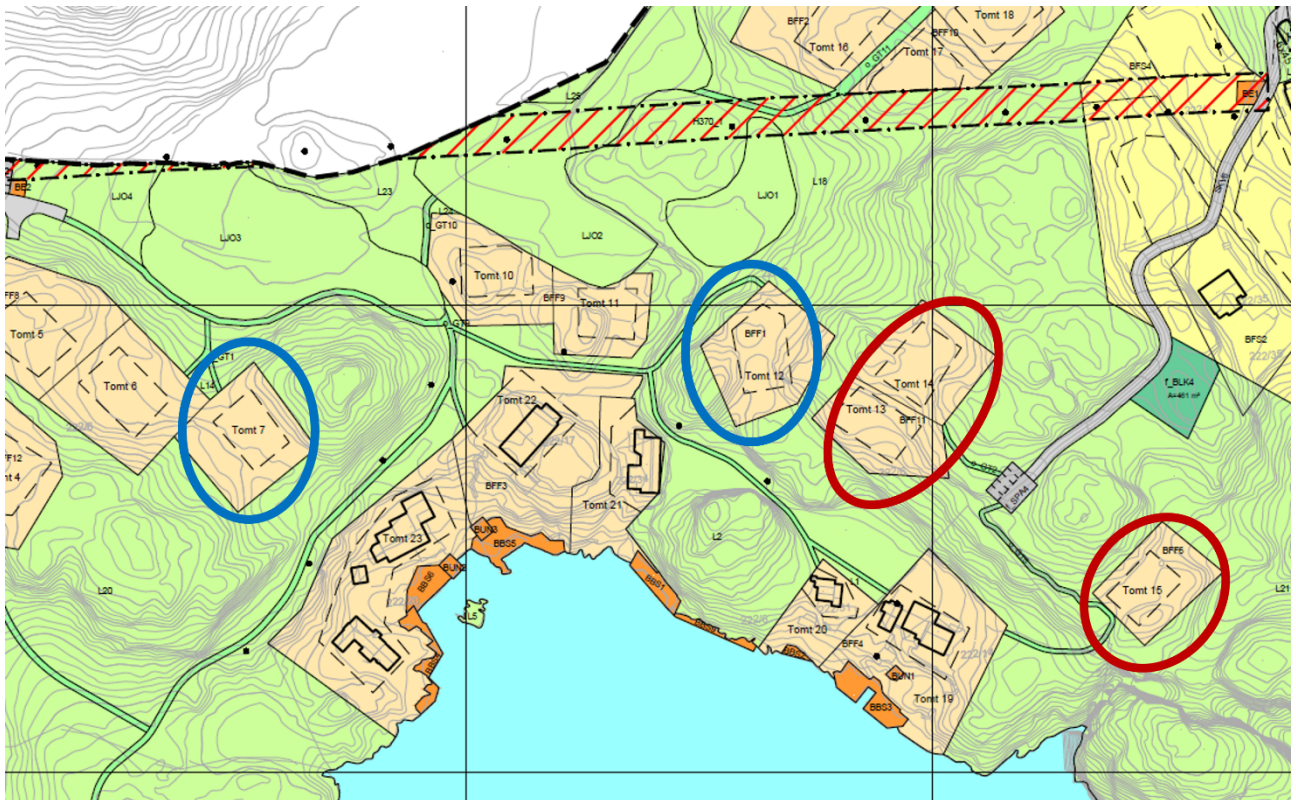
Vurderinger

100-metersbeltet mot sjøen har et særlig vern gjennom plan- og bygningsloven. Hensynet komplementeres av nye statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (iverksatt fra 28.05.21), regionplan Agder 2030 og de nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. Disse fremhever at strandsonen skal forvaltes i et langsiktig perspektiv hvor blant annet friluftsliv, kystlandskapet og andre allmenne interesser er særlig viktige hensyn.

Innsigelse til fritidsboliger (BFF)_tomt 7 og 12.

Fylkeskommunedirektøren vurderer at tomt 7 og 12, som ligger i strandsonen, vil få en negativ landskapsvirkning. Fritidsboligene vil være synlige fra sjøen og bidra til at landskapet virker enda mer nedbygd enn det er i dag. I tillegg til høyde og materialvalg for fritidsboliger er også fundamentet viktig for det visuelle uttrykket i landskapet. Det er derfor uheldig at planen mangler presise og konkrete bestemmelser som begrenser terrengarbeidet og sikrer at fritidsboligene ligger lavt i terrenget. Fylkeskommunedirektøren foreslår derfor å reise innsigelse til disse fritidsboligene.

For å begrense terrengarbeidet og dermed også fritidsboligenes eksponering mot sjøen bør bestemmelsene angi maks kotehøyde for ferdig planert gulv, sikre at forstøtningsmur etableres innenfor byggegrensen på tomten, og samtidig bør maks høyde for disse settes så lavt som mulig.



Figur 2 Tomt 7 og 12 markert med blå sirkel. Tomt 13, 14 og 15 markert med rød sirkel.

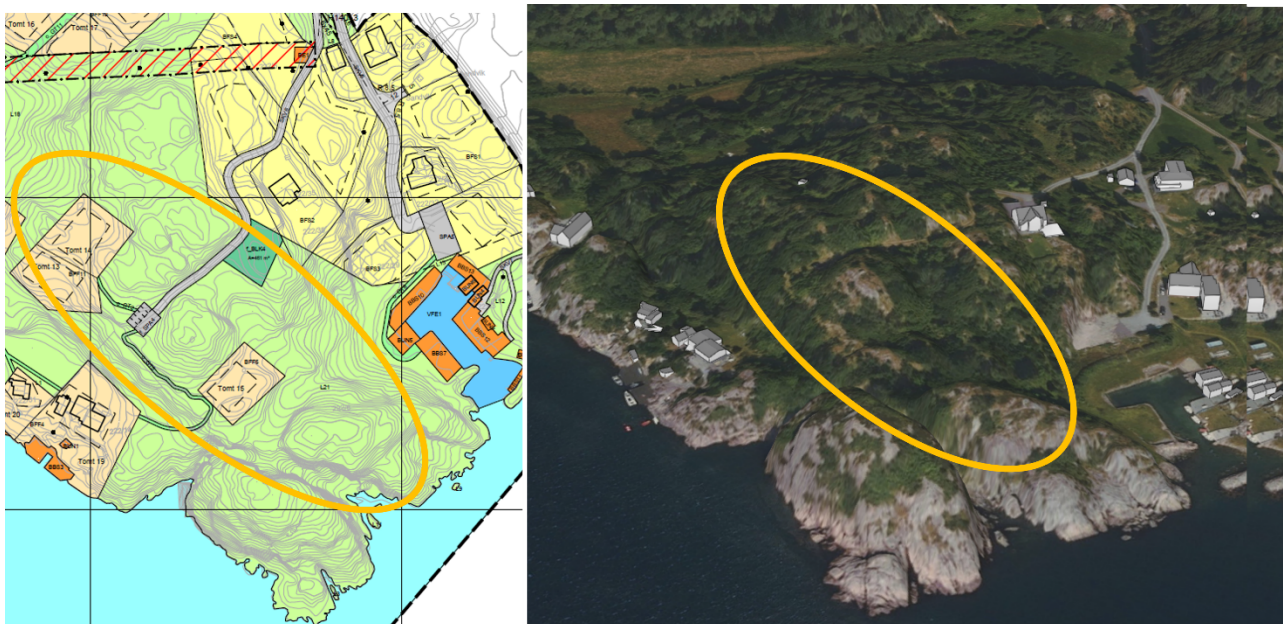
Anbefalinger til alle fritidsboliger (BFF)

Fylkeskommunedirektøren anbefaler sterkt at ovenstående begrensninger i terrengarbeidet gjøres for alle øvrige fritidsboliger i planen. I tillegg bør man også legge inn bestemmelser som begrenser bruk av terrasser på de mest eksponerte tomtene. Store terrasser medfører fjerning av mye vegetasjon, og vil gjøre utbyggingen mer synlig.

Innsigelse til fritidsboliger (BFF)_tomt 13, 14, 15.

Fylkeskommunedirektøren vurderer at tomt 13, 14 og 15 kan få en negativ landskapsvirkning og samtidig vil bryte opp et sammenhengende grønt landskapsrom i strandsonen mellom fritidsboligene og helårsboligene. Landskapsrommet kan få en positiv verdi som ubebygde turområde for både hyttebeboere og besøkende. Tomtene vil derfor begrense mulighetene for friluftsliv i området på en særlig uheldig måte.

Fylkeskommunedirektøren foreslår derfor innsigelse til fritidsboligene på tomt 13, 14 og 15. For å bevare det grønne landskapsrommet bør tomtene tas ut av planen.



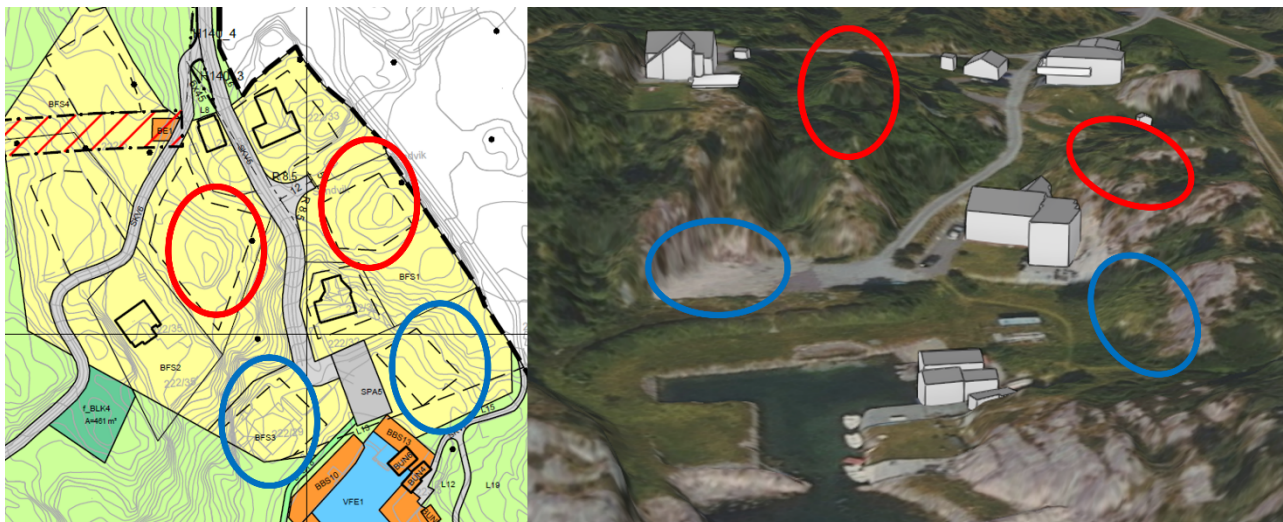
Figur 3 Grønt landskapsrom som bør bevares er markert med gul sirkel. Plankart til venstre. 3D-kart til høyre uten planlagt bebyggelse.

Innsigelse til spredte boliger_BFS

Fylkeskommunedirektøren vurderer at forslaget om utbygging av seks helårsboliger innenfor BFS vil gi området et preg av tett bebygd boligfelt. Dette vil gi en negativ innvirkning på landskapet i strandsonen, som strider mot intensjonen med formålet om spredt boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Område SB30 i kommuneplanen åpner for bygging av fem boliger innenfor et område som er dobbelt så stort som BFS i reguleringsplanen. Hensikten med spredt boligbebyggelse i kommuneplanen er å gi tilstrekkelig rom til at bygningene kan plasseres godt i landskapet og med tilstrekkelig avstand mellom seg. Dette er ikke fulgt opp i planforslaget.

Fylkeskommunedirektøren vurderer at to av tomtene på BFS1 og BFS2 er plassert på koller som utgjør en naturlig del av landskapsrammen for den gamle gårdshavnen. Disse tomtene bør tas ut slik at de naturlige landskapsformasjonene bevares. I tillegg bør det gis konkrete bestemmelser for utforming av boligene nærmest sjøen i BFS1 og BFS3. Man bør sikre at de harmonerer med det eksisterende eldre våningshus, for eksempel ved å stille krav om saltak hvor møneretning følger kotehøyder og begrense møne- og gesimshøyde til den eksisterende bebyggelsen.

Fylkeskommunedirektøren foreslår innsigelse til fire av tomtene i BFS på grunn av negativ landskapsvirkning. De to mest eksponerte tomtene for helårsboligene plassert på kollene i landskapet (BFS1 og BFS2) tas ut og det gis mer konkrete bestemmelser for utforming av boligene (BFS1 og BFS3) nærmest sjøen.



Figur 4 Planlagte helårsboliger. Plankart til venstre. 3D kart uten planlagt bebyggelse til høyre. Det foreslås at planlagte boliger i røde sirkler skal tas ut, og endrete bestemmelser til utforming av boliger i blå sirkler.

Småbåtanlegg i sjø (BBS) og naust (BUN)

Fylkeskommunedirektøren vurderer at planforslaget er uklart på flere tiltak ved eksisterende småbåtanlegg i sjø og naust. Det er derfor ikke mulig å vurdere forslaget nærmere før disse er rettet opp. Uklarhetene angår følgende punkter:

- Nye bryggeanlegg kan etableres ved BBS1 og 6. Ut ifra flyfoto ser det imidlertid ut til at disse bryggeanlegg allerede er etablert. Det er uklart om man egentlig tenkte å bygge ut andre bryggeanlegg og i hvilken utforming de så fall skulle ha.
- Det skal etableres utriggere fra BBS9-12. Flere av disse arealene ligger i småbåthavnen og fylkeskommunedirektøren antar at utriggere vil komme i konflikt med transport inn og ut av havna. Den øvrige del av kystsonen er værutsatt, og fylkeskommunedirektøren er usikker på om utriggere i dette området vil være stabile og sikre konstruksjoner.
- Det skal etableres ny naust/båttstø på BUN8 på 40 m² samt redskapsboder på 20 m² i BUN4 og 6. Arealet til BUN8 er plassert et stykke opp på land og fremstår som for lite til 40 m² naust/båttstø. Samtidig er det allerede etablert naust i BUN4 og 6 og disse arealene fremstår fult utnyttet. Det er derfor uklart hvor redskapsbodene egentlig er tenkt plassert.

Øvrige merknader til planforslaget

Friluftsliv

Tilgang for allmenheten er sikret ved innregulerte gangstier. Det er satt av arealer til felles parkering for fritidsbebyggelsen, men ikke spesifisert parkering for allmenheten. Det bør inn i bestemmelsene at gjesteparkeringer skal avsettes i planen og merkes ved ferdigstillelse. Flere av gangstiene på kartet blir brutt ved

landbruksarealer. Hvis det ikke er ønskelig med gangstier over disse, bør stiene hellere legges langs kanten.

Regionplan Agder 2030

Regionplan Agder 2030 har som mål å sikre at regionens verdiskaping av basert på bærekraftig bruk av menneskelig og naturlige ressurser. Nye områder for fritidsboliger skaper noen økonomiske ringvirkninger i bygge- og anleggsfasen samtidig som det gir mulighet for flere besøkende til regionen. Utbyggingen av fritidsboliger medfører også nedbygging av ubebygde landskap med mulige negative virkninger for både naturmangfold, kulturmiljøer og friluftsliv.

Barn- og unges interesser: Det er regulert areal til lekeplass i forbindelse med boligfeltet. Opparbeiding av lekeplassen er sikret med rekkefølgebestemmelser.

Konklusjon

Nye områder for fritidsboliger kan skape lokale økonomiske ringvirkninger i bygge- og anleggsfasen samtidig som det gir mulighet for flere besøkende til regionen. Utbyggingen av nye fritidsboliger medfører også nedbygging av ubebygde landskap med mulige negative virkninger for både naturmangfold, kulturmiljøer og friluftsliv. I lys av klima- og naturutfordringene blir slike ubebygde arealer og landskaper stadig mer verdifulle.

Fylkeskommunedirektøren vurderer at deler av utbyggingen i området vil ha vesentlig negativ innvirkning på strandsonen herunder særlig landskapet og bevaring av grønne landskapsrom. Fylkeskommunedirektøren foreslår innsigelse til plassering og bestemmelser for bygging av 5 fritidsboliger og plassering og bestemmelser for 4 helårsboliger og uklarhet ved tiltak ved småbåtanlegg og naust.

Planen kan fortsatt realiseres hvis det innarbeides noen alternative løsninger og avbøtende tiltak i planforslaget.

Kristiansand, 26.09.2023

Tine Sundtoft
Fylkeskommunedirektør

Kenneth Andresen
fylkesdirektør Analyse og plan

10. november 2023