



Arkivsak-dok. 20/01158-29
Saksbehandler Øystein Bekkevold

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	28.01.2025
Kommunestyret	13.02.2025

Saksframlegg

2.gangsbehandling PlanID 00701 - Reguleringsplan Spindsodden

Kommunedirektørens innstilling:

Farsund kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 planID 00701 -Reguleringsplan Spindsodden, plankart og bestemmelser datert 21.9.2017, sist revidert 21.10.2024.

Vedlegg

521163-RegplanA0_2024-11-27
Bestemmelser Spindsodden rev 21.10.2024
NotatTrafikksikkerhet fv 43 rev 29.4.2024
Særutskrift - Farsund kommune - reguleringsplan Spindsodden - innsigelse
Uttalelse og trekking av innsigelser - Agder fylkeskommune - 28.08.2024
Saksutskrift - Ny 1.gangsbehandling PlanID 4206 00701 reguleringsplan Spindsodden
Saksbehandling 21.1.2020
Spindsodden - sluttbehandling

Saken kort fortalt

Reguleringsplanen for Spindsodden har pågått siden 2011. saksdokumenter fra før 2020 er arkivert i gammelt system ephorte (nå documaster) som sak 2011/2532.

Formålet med planen er å legge til rette for nytt boligområde nær Farsund sentrum i tråd med kommuneplanen for Herad Spind område B5, som er avsatt til boligformål. Boligområdet vil bestå av eneboliger, rekkehus og firemannsboliger. Planområdet inneholder 50 tomter hvorav 15 er bebygd. Museet Åptahuset reguleres til offentlig formål.

Planforslaget inneholder tre lekeplasser hvorav én større som balløkke. I tillegg har planområdet flere friluftsområder og småbåthavn med adkomst og parkering. Adkomst til området skal gå via planlagt ny vei (o_SKV2) som skal kobles til fylkesveien. Det er også lagt til rette for nytt busstopp ved krysset. Adkomstveien anlegges med fortau og utsiktspunkt. Eksisterende adkomstvei (o_SKV1) gjennom nedre del av planområdet opprettholdes med tilpasninger.

Tidligere saksgang

Utvalg for teknisk vedtok 02.03.2021 som sak 19/21 med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 å legge plankart og bestemmelser for PlanID 4206 00701 «Reguleringsplan Spindsodden» datert 17.2.2020, sist revidert 10.1.2021 ut til nytt offentlig ettersyn.

Planforslaget ble møtt med innsigelse fra Agder fylkeskommune.

Behandling i Teknisk utvalg - 21.01.2020. Teknisk utvalg vedtok med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 å legge planforslag og bestemmelser for «Reguleringsplan Spindsodden» datert 21.9.2017 og sist revidert 25.1.2019, ut til begrenset høring med endringer.

Teknisk utvalg vedtok med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 den 28.2.2019 i sak 19/24 å legge plankart «Reguleringsplan Spindsodden» med tilhørende bestemmelser begge datert 21.9.2017 og sist revidert 25.1.2019, ut til offentlig ettersyn.

Trekking av innsigelser

Fylkesutvalget behandlet saken i møte 27.08.2024 sak 123/24.

Følgende vedtak ble fattet:

Fylkesutvalget - vedtak

1. Fylkesutvalget trekker innsigelsen til reguleringsplan for Spindsodden. Fylkesutvalget vil likevel peke på at det i den videre planprosessen legges vekt på trafikksikkerhet i krysset mellom fylkesveien og adkomsten til boligområdet.
2. Fylkesutvalget frafaller innsigelsen til reguleringsplan Spindsodden på følgende punkt:
 - a. Planforslaget har ikke tilstrekkelig utredet løsninger som ivaretar hensynet til sikker vei til skole og fritidsaktiviteter for barn og unge.

Revisjon av planforslaget

Vedlagt planforslag er revidert 21.10.2024. Endringer i plankart og bestemmelser er utført i henhold til vedlagt notat «*notat Trafikksikkerhet fv43 rev 29.4.2024*».

Innspill til offentlig ettersyn ved ny 1.gangsbehandling 2.3.2021

Alle innspill til sist offentlig ettersyn er gjengitt og kommentert av administrasjonen under.

Innspill vedlegges ikke saken av hensyn til dokumentmengden.

Planforslaget har vært 1.gangsbehandlet 3 ganger. Tidligere innspill blir ikke kommentert og vedlegges ikke. Disse kan leses i vedlagte saksfremstillinger fra tidligere behandlinger.

Kystverket 21.5.2021

Planområdet ligger ved Indre Spindsfjorden, i kort avstand fra hovedled og biled. Farvannet trafikkeres av både nyttetraffic og fritidsbåttraffic. Vi gjør oppmerksom på at planområdet kan

være utsatt for bølger fra passerende fartøy. Eventuelle anlegg må dimensjoneres og utformes for å tåle påkjenninger fra skipstrafikken og naturkrefter. Det kan ikke regnes med å få innført fartsrestriksjoner som følger av ulemper fra skipstrafikken. Kystverket minner om at alle tiltak som kan påvirke sikkerheten eller ferdselen i kommunens sjøområde krever tillatelse av kommunal havnemyndighet, jf. havne- og farvannsloven § 14. Eksempler på tiltak er etablering av brygger og fortøyningsinstallasjoner.

Kommentar fra plankonsulent:

Småbåthavnen anser vi ikke påvirker skipstrafikken da havnen ligger i en bukt utenfor naturlig led for båttrafikk. Flytebrygge skal utføres som en bølgedemper og være dimensjonert for bølger fra naturkrefter og bølger for skipstrafikk uten fartsreduksjon.

Kommentar fra administrasjonen:

Tatt til orientering. Innspill ivaretas av kommunal havnemyndighet.

Fiskeridirektoratet 11.5.2021

Viser til brev datert 30.3.2021 om ovennevnte planforslag samt til Fiskeridirektoratet region Sør sitt innspill til oppstart av samme plan i brev datert 28.11.2011. Ved en beklagelig inkurie hadde vi ikke innspill ved forrige høringsrunde våren 2019.

Bakgrunn

I brev datert 28.11.2011 med innspill til oppstart av planen opplyste vi om ålegras eng i bukta utenfor Aurebrodet, og skrev at: «Fiskeridirektoratet Region Sør vil ut fra en faglig vurdering likevel sterkt anbefale at bryggeanlegget planlegges lagt utenfor den registrerte forekomsten.» Det framgår av planbeskrivelsen at «Flytebryggeanlegget er lagt utenfor dette området og er ikke i konflikt med ålegressområdet.», og at: «Forholdet til ålegress i sjøen er løst med å legge flytebryggeanlegget utenfor ålegresset.» Dette er ikke nødvendigvis godt nok ift. Den kunnskapen man har om ålegras og dets viktighet. Det framgår videre ikke tydelig av plankartet eller bestemmelsene at flytebryggene skal legges utenfor ålegrasforekomstene eller at det skal tas særlige hensyn til naturtypen.

Fiskeriinteressene

Fiskeridirektoratet region Sør ønsker derfor å peke på at områder med ålegress kjennetegnes av stor biologisk produksjon og er viktige oppvekst- og beiteområder for bl.a. torsk og andre fiskearter, som er viktige for både yrkes- og fritidsfisket langs kysten. Men ålegresset er samtidig sårbart for utbygginger i strandsonen og særlig utsatt for menneskelig aktivitet, og det bør unngås å anlegge brygger o.l. over eller nær ålegressenger. Summen av mange små inngrep medfører dessverre et sterkt press på ålegrasengene våre. Brygger og båter skygger for lystilgang, og reduserer dermed vekstpotensialet. Båtmotorer og annet medfører ofte direkte påvirkning på ålegras i grunt vann samt ulike typer forurensning. Ålegrasets utbredelse varierer videre mellom år og gjennom året, og viktigheten av ålegras må ses i sammenheng med nærliggende gytefelt, som her like nordøst for Spindsodden. Vi kan også nevne at det er registrert fiskeplass for passive redskap som garn og teiner etter torsk og sjøkreps like utenfor planområdet. Hensynet til å ivareta biologisk mangfold i nærområdet bør vektas sterkt ved vurdering av hvilke nærmere tiltak som bør være aktuelle og som er nødvendig for gjennomføring av planformålet. Tiltak bør kun være aktuelle når det foreligger andre tungtveiende interesser enn viktige naturinteresser. Ifølge kommuneplanens samfunnsdel er et delmål å: «Sikre en bærekraftig forvaltning av sjøområdene». Man har videre som arealstrategi bl.a. å: «Ta vare på naturmangfoldet, ...» Å anlegge småbåthavn så nær ålegrasforekomstene

rimer dårlig med de uttalte mål. Fiskeridirektoratet region Sør vil også peke på at naturmangfoldlovens prinsipper om bærekraftig bruk og vern også gjelder i sjø- og strandområder og at man ikke må glemme betydningen av slike naturtyper i den større sammenheng. Fiskeridirektoratet region Sør vil anbefale at Farsund kommune foretar en grundig vurdering av om etablering av småbåthavn akkurat der det er registrert viktige naturtyper, er så viktig at det bør gå på bekostning av ressursområder som har stor betydning for bl.a. yrkesmessig uttak av mat fra sjøen og for fritidsfiske. F.eks. er bl.a. kysttorskbestanden på et historisk lavmål og man burde legge til grunn en føre-var-tilnærming i det videre planarbeidet.

En bærekraftig forvaltning av kystområdene tilsier at man bevarer soner med verdifull eller høy biologisk produksjon i sjø, som gruntvannsområder, randsoner, sjøområder med ålegrasforekomster og andre lokaliteter med særlig natur- eller landskapsverdi. Slike hensyn bør vektlegges sterkere enn hensynet til utøving av friluftsliv mv.

Nærmere om interesseavveining

Hensynet til å ivareta biologisk mangfold av nasjonal eller vesentlige regional verdi skal vektas sterkt ved vurdering av hvilke nærmere tiltak som kan være aktuelle og som er nødvendig for gjennomføring av planformålet. Tiltak bør kun være aktuelle når det foreligger andre tungtveiende interesser enn naturinteresser, og dersom det faktisk er foretatt en vurdering og vektning mellom interessene som bl.a. viser relativt liten negativ påvirkning på naturverdiene. En bærekraftig forvaltning av kystområdene tilsier at man bevarer soner med verdifull eller høy biologisk produksjon i sjø, slik det ofte er i grunne sjøområder nært land. Behov for båtplasser bør søkes dekket ved å plassere brygger og småbåthavner på dypere vann og der de forårsaker minst negativ påvirkning på miljøet, og samles på færre og større fellesanlegg, fremfor å være spredt og belaste mange områder. Av hensyn til marint biologisk mangfold bør man unngå både spredning og økning av det areal som brygger og båter opptar i grunne sjøarealer. Vi viser her til statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning i strandsonen langs sjøen pkt. 6.2 som bl.a. sier at «Bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for andre formål, som for eksempel (...), naturvern, naturmangfold, (...), fiskerinæring, havbruk eller annen samfunnsmessig betydning.»

Planfaglige råd og forutsetninger

Fiskeridirektoratet vil i utgangspunktet fraråde ethvert tiltak som kan påvirke ålegrasforekomster negativt. I dette tilfellet vil Fiskeridirektoratet region Sør, av hensyn til å ivareta viktige ressursområder for yrkes-, turist- og fritidsfiskeriene fraråde at man går videre med planer om brygger o.l. i det aktuelle området. Det vil være fullt mulig å realisere boligutbygging uten at det bygges brygger o.l. på stedet. Alternativt kan en sette begrensninger for størrelse og dybde på båter og motorer som kan benytte de ulike delene av bryggeanlegget. Det bør uansett inntas i reguleringsbestemmelsene at tiltak kun kan tillates når hensynet til marint biologisk mangfold ivaretas e.l.

Kommentar fra plankonsulent:

Forholdet til ålegraset er hensyntatt ved plassering av flytebrygge og utformingen av anlegget. Det er i bestemmelsene for planen lagt til grunn at utstrekningen av ålegraset skal kartlegges og hensyntas før etablering av småbåthavnen. Vi mener at innspillet fra Fiskeridirektoratet er fulgt opp i planen med bestemmelser.

Kommentar fra administrasjonen:

Tas til orientering.

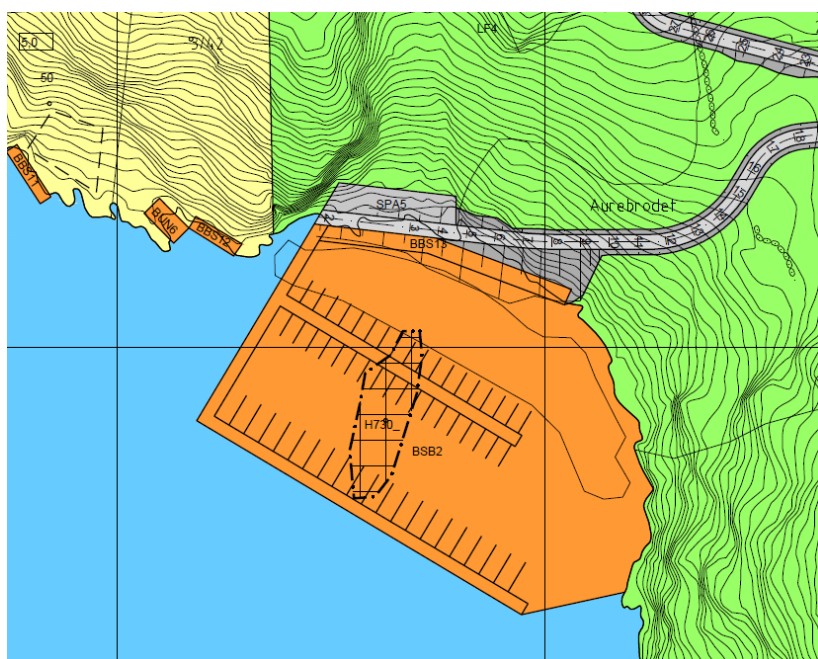
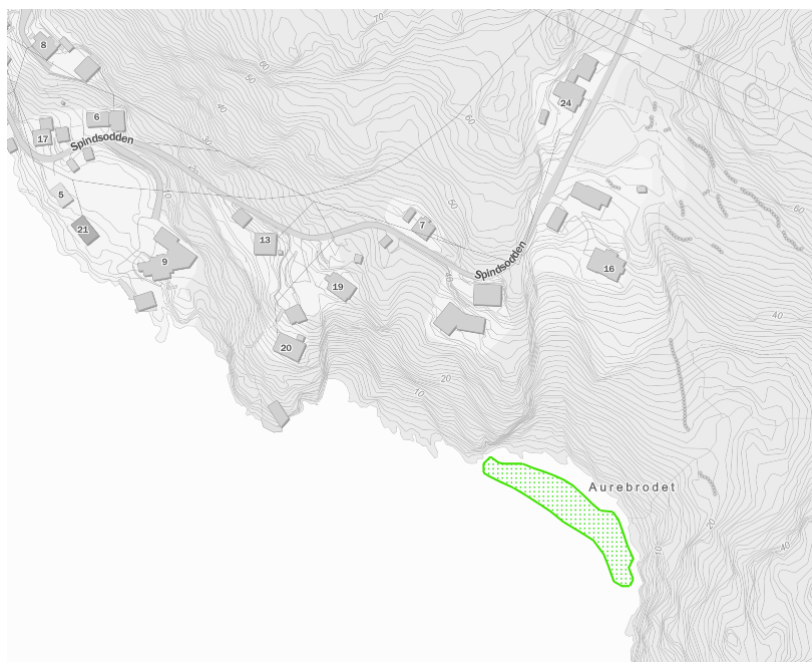
Areal som er planlagt benyttet til småbåthavn er i tråd med overordnet Kommunedelplan for Herad Spind 2014-2024 med bestemmelse:

§4 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

§ 4.1. Småbåthavner

a) Innenfor disse områdene kan det etableres brygger/flytebrygger med tilhørende anlegg på land. Brygger skal tilrettelegges for allmenn ilandstigning. På land skal det tilrettelegges for allmenn adkomst og parkering samt fri ferdsel langs sjøen for allmennheten (PBL § 11-11.3)

Ålegrasforekomsten i Aurebrodet er påtegnet plankartet, se utdrag fra database og kartutsnitt under. Planlagte inngrep er lagt tett på, men utenom ålegrasforekomsten.



Administrasjonen vurderer ålegrasforekomsten å være tilstrekkelig ivaretatt sett på bakgrunn av gitte føringer i kommunedelfplanen, tidligere saksgang og positivt erfaringsgrunnlag for tilsvarende situasjoner, men etablering av småbåtanlegg og tilhørende parkering må utføres med aktsomhet.

Administrasjonen vil foreslå følgende tillegg i bestemmelsene som §6 i):

«Før etablering og opparbeidelse av BBS13 og BSB2 skal registret ålegrasforekomst dokumenteres i utstrekning. Ålegrasforekomst skal ikke skades ved utbygging av BBS13 og BSB2».

Lista museum/Vest-Agder-museet 12.05.2021

I planforslaget fremgår det at det ikke anbefales å utarbeide parkeringsplass bak museets eiendom Åptahuset. Dette begrunnes med estetiske og kulturhistoriske hensyn. Museet har aldri ytret ønske om en parkeringsplass bak Åptahuset. Imidlertid er det fremsatt et ønske om å opparbeide en kjørevei frem til huset, med mulighet for fremkomst av museets egne kjøretøy ved arbeid og/eller vedlikehold i/på eller rundt Åptahuset. En vei vil også sikre fremkomst av andre kjøretøy ved arbeid i eller på huset, samt utrykningskjøretøy. En slik vei skal ikke brukes av besøkende. Åptahuset ligger vanskelig til, i et krevende terreng. Uten kjøreadkomst er det svært vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold av eiendommen. Museet gjentar derfor sitt ønske om å få regulert inn kjøreadkomst til Åptahuset, med nødvendig snuplass bak huset. Museet stiller seg positive til at tomten under Norsundbrua er foreslått regulert til parkeringsplass, som da kan brukes av besøkende til museet. Museet stiller seg positive til forslaget om å regulere inn mulighet for å anlegge gjestebrygge på eiendommen for besøkende som kommer sjøveien.

Per i dag har ikke Åptahuset innlagt vann, og er heller ikke koblet til det kommunale avløpsnett. Museet ønsker imidlertid i større grad å kunne ta i bruk eiendommen, både som museum/utstillingslokale, turmål og som kulturelt møtested for byen Farsund, og museet gjentar derfor sitt ønske om å få regulert inn muligheten for å koble Åptahuset eller ev andre fremtidige bygg på eiendommen til det offentlige vann- og avløpsnett.

Kommentar fra plankonsulent:

Innspillet er hensyntatt i plan og bestemmelse med å bruke SGG som kjøreadkomst for varetransport fram til museet. Med utbygging av VVA anlegg etter planen vil bygget kunne koble seg til vann og avløp som vil bli lagt i o_SKV1.

Kommentar fra administrasjonen:

Ang vann/avløp:

Ved gjennomføring av planen vil påkobling til offentlig vann og avløp bli enklere.

Ang adkomst:

Plankartet inneholder mulighet for å etablere 2 m gangveg SGG over 3/82 fram til museum. Bestemmelsene åpner for at gangveien kan benyttes til kjøring for drift av museum. Dette kan ikke utføres uten samtykke fra grunneier eller pålegg fra øvrig myndighet.

Agder fylkeskommune 11.5.2021

Agder fylkeskommune har følgende merknader til planforslaget

Regionplan Agder 2030 legger vekt på at byer og tettsteder skal utvikles kompakt og med kvalitet. Spindsodden er et sentrumsnært område i Farsund med gå- og sykkelavstand til byen, gode solforhold og utsikt til sjøen og den historiske bykjernen. Fylkeskommunedirektøren mener ikke at planforslaget utnytter områdets potensiale til fulle. Utbyggingen består i hovedsak av tradisjonelle eneboliger på store tomter. Vi mener at man i høyere grad kunne ha forsøkt å få en større variasjon i utnyttelsen av tomtene som ivaretar ulike behov knyttet til husholdningsstørrelse, alder, funksjonsvariasjon, kjøpekraft og livssituasjon.

Videre er det for Agder fylkeskommune særlig viktig at planforslaget sikrer en trafiksikker kryssløsning for biler og myke trafikanter mellom adkomstveien til boligområdet og fylkesveien, samt ivaretar trafiksikkerheten for barn og unge som skal anvende fylkesveien som adkomstvei til skole, fritidsaktiviteter m.m.

Vi mener ikke planforslaget i tilstrekkelig grad redegjøre for hvilke tiltak som er nødvendige for å ivareta disse hensyn.

På den bakgrunnen fremmer Agder fylkeskommune innsigelse til planen.

Vi gjør oppmerksom på at innsigelsen vil bli behandlet i førstkommende fylkesutvalg 8. juni.

Innsigelsen er knyttet til følgende tre forhold:

1. Planforslaget har ikke tilstrekkelig utredet løsninger som ivaretar trafiksikkerheten i krysset for biler og myke trafikanter.

I planforslaget fremstår frisiktsonen som det eneste momentet som er lagt til grunn for å sikre en trafiksikker kryssløsning. Planbeskrivelsen nevner at frisiktsonen skal etableres ved at en del av rekkverket på broen erstattes med laminatglass. Vi gjør oppmerksom på at laminatglass heller ikke er en optimal løsning. Særlig ved mye nedbør kan det gi dårlig sikt. Samtidig vil rekkverket fortsatt være sikthindrende.

Vi vurderer også at frisiktsonen heller ikke alene vil være tilstrekkelig for å ivareta hensynet til trafiksikker kryssløsning. Vi viser i den forbindelsen til tidligere innspill fra Vest-Agder fylkeskommune som nevner mulighetene for å gjøre ytterligere trafiksikkerhetsmessige tiltak som intensivbelysning og trafikkøy. Vi kan ikke se planforslaget har tatt stilling til disse eller utredet andre mulige tiltak.

I tillegg anser vi det som en vesentlig mangel at tiltak knyttet til trafiksikkerhet ikke er sikret med rekkefølgekrav i planbestemmelsene.

Videre bemerker vi at det ifølge planbeskrivelsen (s. 16) er utarbeidet lengde- og tverrprofil for veiene, og de skal følge som vedlegg til planen. Vi kan ikke se at disse tegningene fremgår av de oversendte dokumentene. Høyder for ny vei er imidlertid markert i forslag til plan (plankartet). Vi ser at atkomstveien (SKV2) går i bratt stigning allerede fra kryss ved fylkesvei samtidig som at SKV3 skal kobles på SKV2 like etter krysset. Planforslaget må dokumentere at man tilfredsstiller krav i håndbok N100 til geometrisk utforming av kryss.

2. Planforslaget har ikke tilstrekkelig utredet løsninger som ivaretar hensynet til sikker vei til skole og fritidsaktiviteter m.m. for barn og unge.

Planbeskrivelsen fremstiller sammenkoblingen av fortau ved adkomstveien med fortau ved fylkesveien som tilstrekkelig sikring av trygg vei til skole og fritidsaktivitet m.m. for barn og unge. Vi vurderer imidlertid at særlig det smale fortauet over broen utgjør en vesentlig sikkerhetsrisiko for barn og unge som skal gå og/eller sykle langs denne.

Full utbygging etter planen vil medføre at flere barn og unge vil benytte seg av veien.

Planforslaget må redegjøre for konsekvensene av dette og nødvendige tiltak bør sikres med rekkefølgekrav i planbestemmelsene.

3. Planforslagets frisiktsoner må være i samsvar med gjeldende fartsgrense.

Statens vegvesen fremhevet tydelig i uttalelsen til tidligere planforslag at det måtte være samsvar mellom gjeldende fartsgrense og frisisiktsone. Denne del av uttalelsen er imidlertid ikke gjengitt ved kommunens behandling av saken i kommunestyret. Videre fremstår konsulentens vurdering som feil. I denne nevnes at kommunen kan søke om redusert fartsgrense før utbygging. Vi gjør oppmerksom på at dette forholdet må være avklart før planen vedtas.

3

Dette vil være særlig viktig da fartsgrensen har stor betydning for hvilke trafiksikkerhetstiltak som bør etableres. Videre vurderer vi at en reduksjon av fartsgrensen vil være en utfordring basert på vår kjennskap med dagens trafikkbilde. På strekningen øst for krysset er det få bygninger og tilkoblinger mellom andre veier og fylkesveien. Dette er elementer som tilsier at bilister ikke vil oppleve å kjøre inn i en bysone til etter de har passert broen. Erfaring tilsier at opplevelsen av trafikkbilde er avgjørende for den faktiske hastigheten.

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at det er Statens vegvesen som er skiltmyndighet og som eventuelt kan fatte vedtak om endret fartsgrense. For fylkesvei sendes søknader først til fylkeskommunen for vurdering. Ovenstående vurdering kan ikke betraktes som saksbehandling av en eventuell søknad.

Vi har ellers følgende merknader til planforslagets øvrige enkeltdeler:

Boligområdene

Planforslaget begrenser muligheten for denne type boliger til de nordligste områdene (BFS 7 og 8), som ut ifra kartet fremstår som mindre attraktive enn flere av de øvrige områdene. Som allerede nevnt mener vi at planforslaget kan åpne for en mer variert boligmasse, herunder mer konsentrert småhusbebyggelse. Dette er i tråd med tidligere innspill fra Vest-Agder fylkeskommune. Vi tar imidlertid til etterretning at kommunen ikke ser behovet for dette, jf. kommunens vurdering av uttalelsen fra Vest-Agder fylkeskommune i behandling av planforslaget.

Innenfor den del av planområdet som ligger i strandsonen er det lagt inn to tomter uten adkomstvei (tomt 49 og 50). Ifølge bestemmelsene kan disse tomtene kun bebygges hvis en slik adkomstvei kan etableres. Vi mener at planforslaget bør vurdere realismen i dette. Ettersom veien ikke er lagt inn, og at det ser vanskelig ut å etablere, mener vi at de to tomtene bør tas ut av planen.

Landskapsvirkning

Vest-Agder fylkeskommune har tidligere spilt inn at man bør sikre at utforming og materialbruk for den nye bebyggelsen i området tar hensyn til landskapsvirkningen sett fra den historiske byen og bebyggelsen på Farøy.

I planbeskrivelsen heter det at de naturlige landskapsformasjoner er beholdt og at ingen bygg vil gi silhuettvirkning. Dette er positivt. Men ettersom det ikke er utarbeidet 3D-visualisering av den planlagte bebyggelsen kan vi ikke vurdere dette nærmere. Vi forutsetter imidlertid at bestemmelsene om maks tillatt gesims- og mønehøyde sikrer dette.

Videre heter det i planbeskrivelsen at - hvite hus vil være en naturlig del av utbyggingen. Hvitmalte hus kan gi en stor kontrast til landskapet rundt. Selv om området ligger i tilknytning til den historiske byen, mener vi ikke at en slik fargebruk nødvendigvis bør være en naturlig del av utbyggingen. Vi anbefaler at nye boliger i høyere grad har en mer dempet fargesetting tilpasset landskapet. Dette vil også stå i bedre stil med det større fysiske fotavtrykket nye boliger har sammenlignet med den historiske bebyggelsen. Vi anbefaler derfor at man differensiere fargebruken innenfor boligområdet for å sikre best mulig innpasning i landskapet.

Til dette formålet kan en fargepalett være nyttig. Fargebruken bør sikres gjennom bestemmelsene.

Videre bemerker vi at det er flere grep for utforming av bebyggelsen som vi ikke umiddelbar kan se er velbegrunnet i planbeskrivelsen. Blant annet åpner man for flatt tak på tomt 14 mens de omkringliggende tomter skal ha saltak. Videre skal kravet om takvinkel ikke gjelder for BFS 13 og 14. Hvis slike unntak ikke fremstår velbegrunnet i planbeskrivelsen, kan det åpne for dispensasjoner og uheldig presedens i øvrige deler av boligområdet. Vi forventer derfor at slike unntak begrunnes og landskapspåvirkningen vurderes i planbeskrivelsen.

Sikring av Åptahuset kulturhistoriske verdi

Åptahuset ligger innenfor planområdet. Huset har en viktig kulturhistorisk verdi og brukes i dag av Vest-Agder-museet. Vest-Agder fylkeskommune har tidligere spilt inn at planen bør ivareta hensynet til Åptahuset og miljøet rundt. Kommunen vurderer imidlertid at dette ikke er nødvendig, jf. kommunens vurdering av uttalelsen fra Vest-Agder fylkeskommune i behandling av planforslaget.

I etterkant av siste høring har Farsund kommune vedtatt en egen kommunal kulturminneplan. I denne inngår huset på listen over lokalt prioriterte kulturminner, jf. nr. 177 på planens gule liste. Vi forventer derfor at man har en mer grundig vurdering av planens virkning for dette kulturminnet.

I den forbindelse anmoder vi om man tar særlig stilling til punktene som tidligere er spilt inn av Vest-Agder fylkeskommune:

- Vi ber om at man legger en hensynssone bevaring for eiendommen og bygningen slik at disse sikres.
- Tomt 8 fremstår som en eldre have bak Åpta-huset. Vi vil sterkt fraråde at denne bebygges med en enebolig, og anbefaler at tomten beholdes i hovedsak som grøntområde, med samme hensynssone som for Åpta-huset.
- Boligen på tomt 7 skal være et ombygget hus. Det fremstår i dag som en veltilpasset nabo til Åpta-huset. Vi vil anbefale at det legges en hensynssone også på denne eiendommen.
- Tomt 9 ligger oppe i skråningen overfor Åpta-huset. Det bør sikres gjennom bestemmelsene at en ny bolig her ikke blir for ruvende i terrenget.

Alle de nevnte tomtene (7-9) ligger innenfor 100metersbeltet. Vi mener derfor at det er i tråd med regionale og statlige retningslinjer å stille særlige krav for disse tomtene slik at man i høyere grad tar hensyn til det eksisterende landskapet og kulturmiljøet, hvor altså Åptahuset fremstår som et særlig viktig element.

Det er i øvrig positivt at det etableres en gangvei frem til Åptahuset. Dette ser ut til å ivareta grunnleggende behov for adkomst til museet for besøkende og ansatte.

Hensynssoner for planens øvrige kulturminner

Ifølge bestemmelsen § 9.d skal rydningsrøyser i BFS 11 og 12 ha status som nyere tids kulturminner og beholdes. Dette er positivt grep som bidrar til å sikre en del av kulturlandskapet i området. Vi kan imidlertid ikke se at rydningsrøysene kommer frem av plankartet. Vi anbefaler at man sikrer dette ved bruk av hensynssone kulturmiljø (H570).

I tillegg bemerker vi at man i plankartet har markert tre kulturminner med hensynssone båndlagt etter kulturminneloven (H780). For disse har vi følgende merknader:

- På Gnr183/47, vest for fv. 43, er det registrert et krigsminne fra andre verdenskrig med ID 139502, og et funnsted med ID 139502. Det er positivt at disse bevares i planforslaget innenfor

grønnstrukturen LF1. Ettersom disse lokaliteter ikke er fredet etter kulturminneloven bør man ikke benytte hensynsone H730 men heller hensynssone kulturmiljø (H570).

- I sjøen ved båthavnen finnes kulturminne ID 260526. Dette er fredet etter kulturminneloven og på kartet er det markert som hensynssone H730. Det skal etableres flytebrygge i området. Vi gjør oppmerksom på at Norsk Maritimt Museum ikke har merknader til tiltaket i området, fordi flytebryggen ikke kommer i direkte konflikt med lokaliteten.

- På plankartet er kjøreveg med ID 180313 markert som hensynssone H730. Dette feil. Dette kulturminne er ikke bare en rund sirkel, men gjelder for hele veien som strekker seg gjennom hele planområde. Veien brukes i dag som hovedvei til eksisterende hus og hytter. Vi anbefaler ikke at denne reguleres til bevaring fordi den er i bruk i dag og skal brukes og vedlikeholdes i fremtiden. Vi ber tiltakshaveren om å fjerne denne koden fra kartet og ikke regulere veien til bevaring.

Transport og klimagassutslipp

Transport utgjør mer enn halvparten av klimagassutslippene som skal kuttes i kommunene. Overgang til nullutslippskjøretøyer, reduksjon i transportbehov og tilrettelegging for gange, sykkel og kollektiv kan bidra til dette.

Det er derfor positivt at det opparbeides nytt busstopp ved fylkesveien samtidig som at det legges inn fortau inn i planområdet. Dette kan bidra til at flere velge kollektiv og sykkel fremfor bil.

Samtidig utgjør elbiler en stadig økende andel av bilparken. Man bør derfor vurdere om planforslaget kan ta høyde for dette ved eksempelvis å sikre ladepunkt for elbiler ved de felles parkeringsplassene og/eller i tilknytning til de enkelte boligområdene.

Friluftsliv, grønnstruktur og lekeplasser

Vi vurderer at friluftslivsinteressene i hovedsak er ivaretatt. Området er kupert, og ikke enkelt tilgjengelig hverken fra landsiden eller fra sjøsiden. Vi anbefaler at man i bestemmelsene for friluftsområdene gir en generell tillatelse til tilrettelegging for friluftsliv, eksempelvis til oppsett av rekkverk, oppbygde trapper mv. slik at tilgjengeligheten kan bedres, samtidig som sikkerheten ivaretas.

Det er i et positivt miljøtiltak at man har lagt inn utsiktspunkt (GF) langs adkomstveien. Vi anbefaler man setter inn rekkefølgekrav som sikrer at området opparbeides.

Vi ser at arealet for balløkke (BLK1) er redusert sammenlignet med tidligere planforslag selv om planbeskrivelsen arealregnskap fortsatt viser samme areal avsatt til formålet (1,2 daa). Vi kan imidlertid ikke se at det i planbeskrivelsen eller saksfremstillingen er redegjort for denne endringen. Det i øvrig positivt at det lagt inn rekkefølgekrav som sikre opparbeiding av i disse.

Øvrige merknader

Vi bemerker at det er flere mindre uoverensstemmelser mellom planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser. Blant annet omtaler planbeskrivelsen to planlagte fritidsboliger (bl.a. avsnitt 4.2.2). Vi antar dette gjelder for tomt 49 og 50, men i plankart og bestemmelsene er disse regulert til helårsboliger. Videre benevner planbestemmelsene byggeområder som både BFS og BSF mens plankartet kun anvender BFS. Vi forutsetter at disse feil rettes opp før videre behandling av planen. I ovenstående har vi i øvrig lagt plankart og -bestemmelser til grunn for merknadene.

Kommentar fra plankonsulent:

Trafikksikkerhet:

Forholdet til trafikksikkerhet er belyst i notat: Avklaring av innsigelsespunkter fra AFK til planen datert 29.4.2024. Dette notatet er forslått tatt inn som del av bestemmelsene og lagt til grunn for utforming av avkjørsel med fv 43 og fortau, belysning etc. innsigelsen til planen som var reist pga trafikksikkerhet er trukket av AFK.

Boligområdene:

Tomtene i strandsonen er beholdt i plankartet ut fra muligheten som kan komme for kjøreatkomst. Dette fordrer at grunneiere finner praktiske løsninger. Innspillet til en mer variert bebyggelse er vurdert og en har kommet til at forhold til dels krevende terreng medfører at det i hovedsak tilrettelegges for eneboligbebyggelse.

Landskapsvirkning:

Vi mener det ikke er noen grunn til å legge bestemmelse på fargebruk på bebyggelsen sett i forhold til at det finnes eksisterende hus som er hvite og er godt synlig fra byen.

Åptahuset:

Eiendommen med Åptahuset er regulert til museum, og vi har ikke funnet det fornuftig å legge restriksjoner på nabotomtene som er foreslått til boligformål. Tomt 7 er bebygd med hus i tradisjonell stil. Tomt 10 er bebygd med bolig med moderne formspråk. Av den grunn finner vi ikke grunn til å legge begrensinger på tomt 9. Dersom museet ønsker å utvikle et miljø rundt Åptahuset vil det være naturlig at det inngås avtale med eier av tomt 8 om disponering av denne.

Kulturminner:

Vi anbefaler de endringer som er foreslått av VAF innarbeides i endelig plan.

Transport og klimagassutslipp:

Lading av EL-biler vil bli vurdert ved dimensjonering av uttak av strøm ved utbygging av området.

Friluftsliv, grøntstruktur og lekeplasser:

Samlet areal til lekeplasser er 1,4 daa hvor BLK1 er på 1,0 daa. Dette er korrigert i planbeskrivelsen.

Kommentar fra administrasjonen:

Varslet innsigelse er trukket etter endringsforslag/dialog og kommenteres ikke, se avsnitt for vurdering og øvrige vedlegg.

Kommentar til merknader:**Boligområdene:**

Administrasjonen ønsker ikke å ta ut boligområdene som ikke har regulert adkomst. Sett i lys av reviderte retningslinjer og øvrige innstramninger i tilgjengelig utbyggingsareal er dette arealet svært godt egnet til boligformål og bør ikke endres fra overordnet planverk. Boligformålet bør opprettholdes, fremtidig adkomst synes hensiktsmessig å vurdere ved ivaretagelse av § 3a).

Landskapsvirkning:

Administrasjonen mener landskapsvirkningen er tilstrekkelig ivaretatt.

Sikring av Åptahuset kulturhistoriske verdi:

Administrasjonen vil ikke anbefale at gjeldene formål for omkringliggende eiendommer til Åptahuset omreguleres bort fra bolig av hensyn til grunneiere og øvrige retningslinjer, se svar på «boligområde» over.

Angående ønske om hensynssone så er dette naturligvis direkte knyttet til om det er ett ønske om å beholde huset på lokasjonen, eller om det er mer hensiktsmessig å flytte bygget. (Bygget ble i sin tid flyttet hit, antatt ca. 60-70 år siden). Grunnet flere problemstillinger med adkomst, VA og generell tilgjengelighet for publikum/vedlikehold sett i lys av tidligere diskusjoner om å flytte bygget til en mer egnet plassering, så har administrasjonen valgt å ikke foreslå legge hensynssone på bygget.

Øvrige innspill tas til orientering.

Hensynssoner for planens øvrige kulturminner:

ID 139502 og ID 139502 i LF1. Administrasjonen vil foreslå å endre hensynssone H730 til hensynssone kulturmiljø H570.

Vi vill foreslå at rydningsrøysene som er beskrevet i §9 d) sikres i plankart.

Vi vil foreslå at kulturminne ID 260526 markert som hensynssone H730 tas ut av plankartet.

Vi vil foreslå å ta ut kjøreveg med ID 180313 markert som hensynssone H730.

Transport og klimagassutslipp

Tas til orientering.

Friluftsliv, grønnstruktur og lekeplasser

Administrasjonen vil foreslå en bestemmelse som sikrer at o_GF blir etablert. Se endringer under.

Øvrige merknader

Tas til orientering. Skrivefeil i bestemmelser vil bli rettet. Se endringer under.

Randi Rødseth Breck 10.05.2021

Viser til samtale med Øystein Bekkevold 26. april i år, der vi kommenterte det vi mener er misforhold mellom kommentarer til merknader som kom inn i meldingsfasen knyttet til Vest Agder Museet og ordlyd i reguleringsbestemmelser §5. Etter anmodning fra Bekkevold oversendes merknader til dette punktet, samt noen andre kommentarer av betydning for vår eiendom gnr. 3, bnr. 82.

Merknader til reguleringsplan 4206 00701

1. Åptahuset (Farsund museum, gnr. 3, bnr. 38) har ingen veirett knyttet til eiendommen, men har fått benytte en gangadkomst over vår eiendom, der vi eier en helårs vinterisolert bolig på siden av museet. (gnr. 3, bnr. 82). I planbeskrivelsen punkt 7, planprosess og medvirkning, kommer vest Agder museum (e-post datert 7.11.2011) med ønske om å få innregulert vei, vann og kloakk. I kommunens merknader heter det at «Eiendommen har ikke annet enn gangvegrett fram til museumsbygget og ønsket om kjøreveg og parkering er ikke tatt med i planen. Det reguleres inn gangadkomst fra kommunal veg. Parkering forutsettes på område under brua - SPA6 for å bevare eksisterende omgivelser rundt bygget uten oppstillingsplasser» Under

behandling av brev fra Randi Rødseth Breck datert 10.8.2015 heter det videre; «Kjøreveg til museet er endret til gangveg i planforslaget og ligger på bnr. 82 slik som i dag»

I reguleringsbestemmelser §5 heter det: «Gangvei til museet SGG kan opparbeides i 2m bredde og brukes til kjøring for drift av museet.»

Vi kan ikke se at denne bestemmelsen i §5 er i tråd med tidligere merknader og ber denne justert. Eksisterende tilkomst til museet er direkte på baksiden av huset vårt, på en enkel grus og gressbelagt passasje. Det er ellers fra museet bare 20 meter til parkering ved huset vårt der avlasting av materialer o.l. er mulig, slik at det er uansett er kort avstand å frakte dette fram til museet.

Å anlegge en ny 2 meter bred vei, det være seg for gående eller kjøretøy, vil bokstavelig talt legge beslag på all plass på baksiden av huset vårt inn mot naboeiendom gnr. 24.

En slik 2 meter bred vei vil det heller ikke være mulig å anlegge ved innkjøring fra kommunal vei, da det her er 2 parkeringsplasser knyttet til vår eiendom, gnr. 82. Den ene av disse er knyttet til en tinglyst parkeringsrett for gnr. 24.

Vi mener det ikke bør inn en paragraf som sier noe om å anlegge en ny 2 meter bred vei, ei heller som gangvei, da eksisterende passasje fullt ut tjener dette formålet. I den grad en med å anlegge mener å opparbeide gjennom å grave opp og f.eks. gruse en vei, vil dette både være svært inngripende for oss, men også ødelegge den naturlige, delvis gressbelagte passasjen en har i dag. Denne tjener formålet utmerket; å sikre ansatte og besøkende gangadkomst til museet.

Vi er positive til å videreføre et godt samarbeid med museet der de benyttes gangadkomst forbi huset vårt over vår eiendom. Vi vil tilstrebe å holde en størst mulig bredde på denne eksisterende passasjen, selv om det ved parkeringen vår til tider vil være noe under 2 meters passasje. Sammen med god skilting fra kommunens/museets side vil vi tilrettelegge for enkel adkomst for gående. De to hvite byggene ved sjøkanten gjør seg godt sammen, og vi ønsker et fremtidig godt naboskap med museet.

2. I innspill til reguleringsplanen fra vest Agder Fylkeskommune datert 20.05.19 heter det at «Åptahuset er eget reguleringsformål i planen, og vi anser det derfor ikke nødvendig å regulere dette til bevaring». Vi ber om en redegjørelse for på hvorvidt Åptahuset er eget reguleringsmål i planen og hva dette innebærer. I den forbindelse vil vi nevne at vi under §5 som omtaler museet kun finner omtalt at «På område BAT – museum kan det oppføres bygg med T-BYA = 300 m2 og maks mønehøyde 8 m. Parkering for besøkende til museet er på SPA1.». Vi ønsker en begrunnelse for hvorfor det anføres en viss størrelse på bygg som oppføres på denne tomten, der det allerede er plassert et verneverdig bygg. Er dette ment å dekke oppsetting av flere bygg på eiendommen, med samlet areal 300 m2, eller oppføring av ny bolig dersom museet skal flyttes? Kan en regulere inn et nytt bygg av denne størrelsen på denne måten?

3. I punkt 4.2.7. i planbeskrivelsen omtales ny småbåthavn. Det heter er at «Ettersom eksisterende bebyggelse stort sett har båtplasser vil havna være for tomtene 16-48.» Utelukker dette muligheten for oss å kunne få plass i denne båthavnen?

Kommentar fra plankonsulent:

Kommentar fra administrasjonen:

Punkt 1. Planforslaget inneholder areal for gangsti over eiendom 3/82. Teknisk utvalg befarte denne i forbindelse med tidligere behandling og det ble besluttet å beholde arealet som foreslått.

2. Bestemmelsene har til hensikt å sikre eksisterende bebyggelse begrenset med påtegnet byggegrense. Teoretisk kan det gjøres små tiltak innenfor byggegrense, men eventuelle tiltak vil vurderes sett mot byggets funksjon og estetikk.

3. Administrasjonen er enig i at ordlyden i planbeskrivelsen er uheldig, men kan ikke se at det har relevans og at båt plass for eksisterende boliger på Spindsodden i den nye småbåthavnen burde være uproblematisk.

Statsforvalteren i Agder 30.4.2021

Bakgrunn

Forslag til reguleringsplan for Spindsodden har tidligere vært sendt på høring, og lagt ut til offentlig ettersyn (april 2019). Formålet var å tilrettelegge for boligbebyggelse og båthavn i henhold til gjeldende kommunedelplan for Herad-Spind. Daværende Fylkesmannen i Agder (nå Statsforvalteren i Agder) ga uttalelse til planforslaget ved brev av 15.05.2019, hvor vi bl.a. ga følgende råd:

- Legge inn fortau videre langs veien gjennom området
- Legge inn mer konkrete krav til hvordan lekeplasser skal opparbeides
- Ta ut områdene BFS 13 og 14
- Ta ut tomt 49 og 50
- Legge inn byggegrenser mot alle tomtegrenser

Formålet med planarbeidet er fortsatt å legge til rette for boligbebyggelse i henhold til overordnet plan, jf. over. Planforslaget er, etter det vi kan se, sendt på ny høring/lagt ut til nyttoffentlig ettersyn på grunn av endringer ad. fortau og visse andre endringer/justeringer knyttet til bl.a. kjøreveg, annen veggrunn, tekniske anlegg, byggegrenser og vegprofiler, som følge av endringen ad. fortau.

Av oversendelsen fra kommunen av 30.03.2021 fremgår at «Planen legges ut til offentlig ettersyn på vilkår av at innregulert fortau langs hovedadkomstvei inn i boligområdet forlenges til kryss (ved pel 64) ovenfor lekeplass benevnt BLK2 i detaljreguleringsplanen (Disse endringene er ikke utført i vedlagte dokumenter).»

Innspill fra Statsforvalteren

Ad. fortau har vi merket oss at det nå i plankartet er regulert inn fortau videre langs SKV2 nesten frem til tomt 26. Videre forutsettes at fortau forlenges til ovenfor lekeplass BLK2, jf. ovennevnte.

Ad. mer konkrete krav til lekeplasser, ser vi at det nå er lagt inn krav om at lekeplassene BLK2-3 skal ha minimum 4 lekestasjoner, jf. bestemmelsene § 10 b).

Områdene BFS13 og BSF14 samt tomt 49 og 50 er ikke tatt ut av planforslaget. Vi tar dette til etterretning.

Når det gjelder byggegrenser har tiltakshaver uttalt følgende:

«Der det ikke er tegnet inn byggegrenser i plankartet følger byggegrense formålsgrensen.

Bestemmelsene korrigeres for å presisere dette. Det er i planen byggegrenser i 100 m beltet.

Byggegrense mellom tomter ønskes ikke ettersom naboer kan bli enige om bygge avstand hvis 4m regelen fravikes.»

I forslag til bestemmelser er følgende fastsatt: «Under formål bebyggelse og anlegg er

byggegrensen sammenfallende med formålsgrensen om den ikke er påtegnet», jf. § 3 e) og:

«Byggegrensen for brygger og naust er sammenfallende med formålsgrensen», jf. § 6 h). Vi tar

forannevnte til etterretning. Vi viser ellers til vår uttalelse av 15.05.2021, og har ingen ytterligere merknader til det fremlagte planforslaget.

Kommentar fra plankonsulent:

Innspillene fra SF er hensyntatt i revidert planforslag til behandling.

Kommentar fra administrasjonen:

Tas til orientering. Innspill synes ivaretatt.

NVE 23.4.2021

Plan- og bygningsloven (PBL) § 28-1 stiller krav om tilstrekkelig sikker byggegrunn før ny utbygging. Kravene til sikkerhet er konkretisert i byggeteknisk forskrift (TEK17) kapittel 7. Søk i NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan viser at mindre deler av planområdet kan være utsatt for skred. Dette er omtalt i planbeskrivelsen side 21 og det er vurdert at kravene i TEK 17 er ivaretatt. Vi registrerer at høyspentanlegg er markert med hensynssone i plankartet og overvannshåndtering er vurdert i plandokumentene. Hvis kommunen anser det som hensiktsmessig, så kan flombekker, som vist i prinsippskissen i planbeskrivelsen, tas inn som hensynssone i plankartet med tilhørende bestemmelse som synliggjør at flomveien må holdes åpen. Bestemmelser kan også sikre naturbaserte, åpne løsninger, samt at små og mellomstore regn infiltreres og fordøyes på egen eiendom, med føringer for hvordan dette skal gjøres. For ytterligere informasjon om hvordan man bør håndtere overvann i arealplanlegging, se NVEs sider om urbanhydrologi og Miljødirektoratets nettside om overvannshåndtering.

Kommentar fra plankonsulent:

Tas til orientering. Påpekte forhold til overvann er viktig og det legges til grunn at dagens naturlige flomveger opprettholdes i tillegg til at det bygges overvannsledninger ført til sjøen.

Kommentar fra administrasjonen:

Tas til orientering. Innspill synes tilstrekkelig ivaretatt.

Eldrerådet møte 30.4.2021 som sak 7/21

«Eldrerådet finner det viktig å opprettholde og utbedre/vedlikeholde gangvei over heia til Havik, regulanten sørger for at adkomstveien ikke blir stengt igjen. Vei, ferdsel og parkering til museet må opprettholdes for byggets fremtidige bruk.»

Kommentar fra plankonsulent:

Innspillet er ivaretatt i planforslaget.

Kommentar fra administrasjonen:

Tas til orientering. Innspill synes ivaretatt.

Råd for personer med funksjonsnedsettelse møte 28.4.2021 som sak 7/21

«Rådet har ingen merknader til planen.»

Norges Handikapforbund Agder 1.5.2021

Felles lekeplass

Felles lekeplass må da ha spesielt utforming slik at barn og unge med nedsatt funksjonsevne også kan ta del i lek på sine premisser. Som eks. legges ved nett adr.

<https://www.klatrebarna.no/> Her er flere apparater som er tilrettelagt for barn med nedsatt funksjonsevne og funksjonsfriske kan være sammen om leken.

Småbåthavn

Atkomstvegen til havna er bratt med stigning 1:6 Normalt så er tillatt stigning 1:12 ser dette kan være da problem for personer med funksjonsnedsettelse å benytte kaionrådet dette er jo en forringelse for deres fritidsaktivitet sammen med andre barn og unge. Kaianlegget bør tilstrebes mulighet for båter som er tilrettelagt for personer med funksjonsnedsettelse å kunne legge til.

Parkeringsplasser

Kan ikke se at det er avsatt Handikapparkering for der det er tenkt parkering. Krav i TEK 17 er at 5% minimum 2stk og disse skal ha krav til 4,5m x6,0m.

Friluftsområde

friluftsområde må også være tilrettelagt eller universelt utforma så langt det er mulig slik at alle byens borgere kan få delta i friluftsliv sett i et helsepolitisk perspektiv.

Friluftsliv og tilgjengelighet

Norges handikapforbund påpeker at bading for barn og unge med funksjonsnedsettelse også får muligheten til vann aktivitet. Her kan det være mulighet for ei rullestolrampe ut i sjøen.

Kommentar fra plankonsulent:

Anbefalte lekeapparater tas til orientering ved utbygging.

Atkomsten til båthavna kan ut fra terrengforhold vanskelig gjøres slakere og uansett ikke så slak at den kan benyttes av rullestolbrukere. Parkeringsplass for handicappede kan tilrettelegges i tråd med innspillet på o_SPA4. Det er ikke egnet bade plass i området på funksjonshemmede. Bading for andre kan finne sted fra friluftsområdene i planen.

Kommentar fra administrasjonen:

Anbefalte lekeapparater tas til orientering.

Adkomstvegen til småbåthavn er lagt så slak som mulig/hensiktsmessig.

Administrasjonen vil foreslå å endre §7 og legge til krav om 1 handikapparkering i område for offentlig parkering o_SPA4.

Området er ikke særlig egnet for badende. Øvrige innspill tas til orientering.

Innspill fra Vigdis Voie 7.5.2021

Ved gjennomgang av mottatt "Planbeskrivelse Spindsodden" finner vi flere åpenbare feil i forhold til vår eiendom gnr. 3, bnr. 41 og 46. Det er viktig at planbeskrivelsen blir rettet for å unngå mulige misforståelser i ettertid.

Vi påpeker kun feil som berører vår eiendom gnr. 3, bnr. 41 og 46. Feilene er gjengitt i rødt.

På side 1 og 38 står følgende:

Marum gnr 3, bnr. 41 tomt 1 – det er feil og må korrigeres:

Hjemmelshavere er Vigdis Hummelsund Voie og Svein Harald Voie og eiendommen (3/41 og 46) er benevnt tomt nr. 10 på plankartet.

På side 38 står følgende:

BUN 4: Båtnaust revet i planperioden- Statens Vegvesen – det er feil og må korrigeres til:

Eksisterende båthus på tomt 10 (3/41 og 46).

BBS6: Ny brygge for tomt 14/39 – det er feil og må korrigeres til:

Ny brygge på tomt 10 (3/41 og 46).

BBS7: Ny brygge for atkomst til fritidsbolig på BFF2 – det er feil og må korrigeres til:

Ny brygge på tomt 10 (3/41 og 46).

Korrigerer av plankartet:

Byggegrensen på plankartet må justeres slik at byggegrensen stemmer med faktisk oppføring. Det er veldig viktig at det blir rettet opp på plankartet.

Kommentar fra plankonsulent:

Merknadene er korrigert i revidert planbeskrivelsen som nå er oppdatert i tråd med endelig plankart. Byggegrensen er tilpasset dagens bebyggelse.

Kommentar fra administrasjonen:

Planbeskrivelse er korrigert. Byggegrense på tomt 10 er justert slik at dagens bygg kommer innenfor byggegrensen på baksiden av huset.

Oversikt over endringer i revidert plankart og bestemmelser i revisjon datert 21.10.2024

Planforslaget har ved gjennomgang behov for 15 oppdateringer som listet under.

Disse er medtatt i planforslaget som ligger til behandling da det ikke synes hensiktsmessig å votere på hvert punkt.

Endringer er gjennomgått og utført i samarbeid og enighet med plankonsulent.

1. Det legges til ett nytt punkt i bestemmelsene som §6 i): «Før etablering og opparbeidelse av BBS13 og BSB2 skal registret ålegrasforekomst dokumenteres i utstrekning. Ålegrasforekomst skal ikke skades ved utbygging av BBS13 og BSB2».
2. For ID 139502 og ID 139502 i LF1 endres hensynsone: Båndlegging etter lov om kulturminner H730 i plankart og bestemmelser til hensynssone: kulturmiljø H570.
3. Rydningsrøyser i BFS 11 og 12 gis hensynssone: kulturmiljø H570 og endres fra nyere tids kulturminner i bestemmelser. Tillegg til bestemmelsene § 9d: Ved utbygging av BFS11 og BFS12 skal røyser registreres, måles inn og vises på situasjonsplan.
4. Kulturminne med ID 260526 markert som hensynssone H730 tas ut av plankartet.
5. Kjøreveg med ID 180313 markert som hensynssone H730 tas ut av plankart.
6. Felles veg SKV4 benevnes f_SKV4 i plankart og bestemmelser.
7. §9 c) endres **fra:** «Friområde GF skal være offentlig tilgjengelig. Området kan opparbeides med henblikk på å skape et utsiktspunkt og en møteplass. Området skal sikres med gjerde». **Til:** «Friområde o_GF skal være offentlig tilgjengelig. Området skal opparbeides med henblikk på å skape ett universelt utformet utsiktspunkt og en møteplass. Området skal sikres med gjerde. o_GF skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med o_SF.
8. Skrivefeil i bestemmelsene §4, d og e hvor BFS benevnes som BSF rettes.

9. Gjennomføre tidligere vedtak om utvidet fortau: «innregulert fortau langs hovedadkomstvei inn i boligområdet forlenges til kryss (ved pel 64) ovenfor lekeplass benevnt BLK2 i detaljreguleringsplanen»
10. Endre alle T- BRA og T-BYA til BRA og BYA jmf endringer i byggesaksforskriften.
11. §11a) følgende legges til §11a) ... «med tiltak i kryss med FV43 som beskrevet i notat om trafiksikkerhet med tittel: *«Avklaring av innsigelsespunkter fra AFK til planen siste revisjon av 29.4.2024»*.
12. Byggegrense på tomt 10 er justert slik at dagens bygg kommer innenfor byggegrensen på baksiden av huset.
13. Plankartet er påtegnet siktsoner på 6x84m i kryss med FV 43.
14. Følgende legges til §7 d) *«Det skal tilrettelegges med 1 handikapparkering i o_SPA4»*.
15. Alle offentlige og allmenne formål benevnes som offentlige (o_) i plankart og bestemmelser:
 - Vegene SKV1,2,3,5,9
 - Turveg GTD1-2 (§11d rettes fra gangveg til turveg)
 - Lekeplass BLK 1-3
 - Friområde GF
 - Parkeringsplass SPA1-4
 - Fortau SF

Planbeskrivelse er korrigert for skrivefeil.

Vurdering

Planarbeidet på Spindsodden har pågått i 13 år. Dette er utfordrende da det over en såpass lang periode kommer endringer i kommunens og fylkets politiske sammensetning/ beslutningstakerne, aktuelt lovverk, byggeforskrifter, retningslinjer for planarbeid, saksbehandlingsrutiner tegneregler mm.

Planforslaget ble 1.gangsbehandlet i 2019, på nytt i 2020 og 2021.

Ved offentlig ettersyn etter siste behandling i 2021 ble planforslaget møtt med innsigelse på trafiksikkerhet fra Agder fylkeskommune, selv om dette var uendret i forhold til planforslagene som lå til offentlig ettersyn i 2019 og 2020. Dette var uventet.

Etter en lang prosess trakk fylkeskommunen innsigelsen i oktober 2024. Planforslaget som nå ligger til behandling, har gode grep som gir økt trafiksikkerhet.

Planforslaget for Spindsodden har tidligere blitt vurdert av administrasjonen som svært godt, og sett i lys av vår tids nødvendighet for innstramning, samt strengere regulering av tilgjengelig boligareal generelt, fremstår planforslaget enda bedre.

Bokvalitet

Planområdet ligger i gåavstand fra Farsund sentrum. Området er delvis utbygd med boliger og planforslaget vil slik medføre en ønsket fortetting, på arealer som ikke egner seg til lite annet enn boliger. Området har svært gode solforhold og en suveren utsikt, noe som vil skape attraktive boforhold. Planen åpner opp for fremtidig utvikling av gode boligområder videre sørover langs kysten mot Havikodden, noe som bør sikres ved rullering av kommuneplan.

Trafikksikkerhet

Med ny adkomst og fortau fra fylkesveg inn i eksisterende og nytt felt vil trafikksikkerheten bedres fundamentalt sett mot dagens situasjon. Det vil ikke lengre være nødvendig for myke trafikanter å krysse fylkesvegen når man skal til og fra Farsund sentrum fra Spindsodden, men og boligområdene i Havika og Bekkevika lengre inn i Spind.

Dagens veg på Spindsodden er på folkemunne kalt Farsunds bratteste veg. Med ny adkomst og fortau vil trafikksikkerhet, særlig på vinteren, bli meget mye bedre. Brannvernet må og sies å få et solid løft.

Folkehelse

Ny slakere fortausadkomst til toppen av Jentefjellan helt fra Farsund sentrum vil ha positiv effekt for innbyggere i Farsund, da det gjør det lettere å ta i bruk turområder innover i Spind.

Barnas interesser

Planforslaget har gode gjennomarbeidede krav som sikrer barnas interesser gjennom lekeplasser og områdelek, snarveier og tilgang til friområder i en grad vi sjelden ser i planarbeid i Farsund. Barnas talsperson uttalte seg i 2020, innspill er godt ivaretatt.

Angående renovasjon

Eget areal for felles renovasjon har ikke vært ett tema i tidligere behandlinger og det legges opp til å videreføre gjeldene praksis i området. Dersom der er ønskelig med felles renovasjonsløsning kan dette for eksempel legges i tilknytning til offentlige parkeringsplasser.

Anbefaling

Administrasjonen vil anbefale at planforslaget for Spindsodden vedtas slik det foreligger i siste revisjon.