



Arkivsak-dok. 23/01815-11
Saksbehandler Øystein Bekkevold

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	03.06.2025

Saksframlegg

1.gangsbehandling.

PlanID 09103 - Detaljreguleringsplan for Tonsbergheia Spind gnr/bnr 230/1

Kommunedirektørens innstilling:

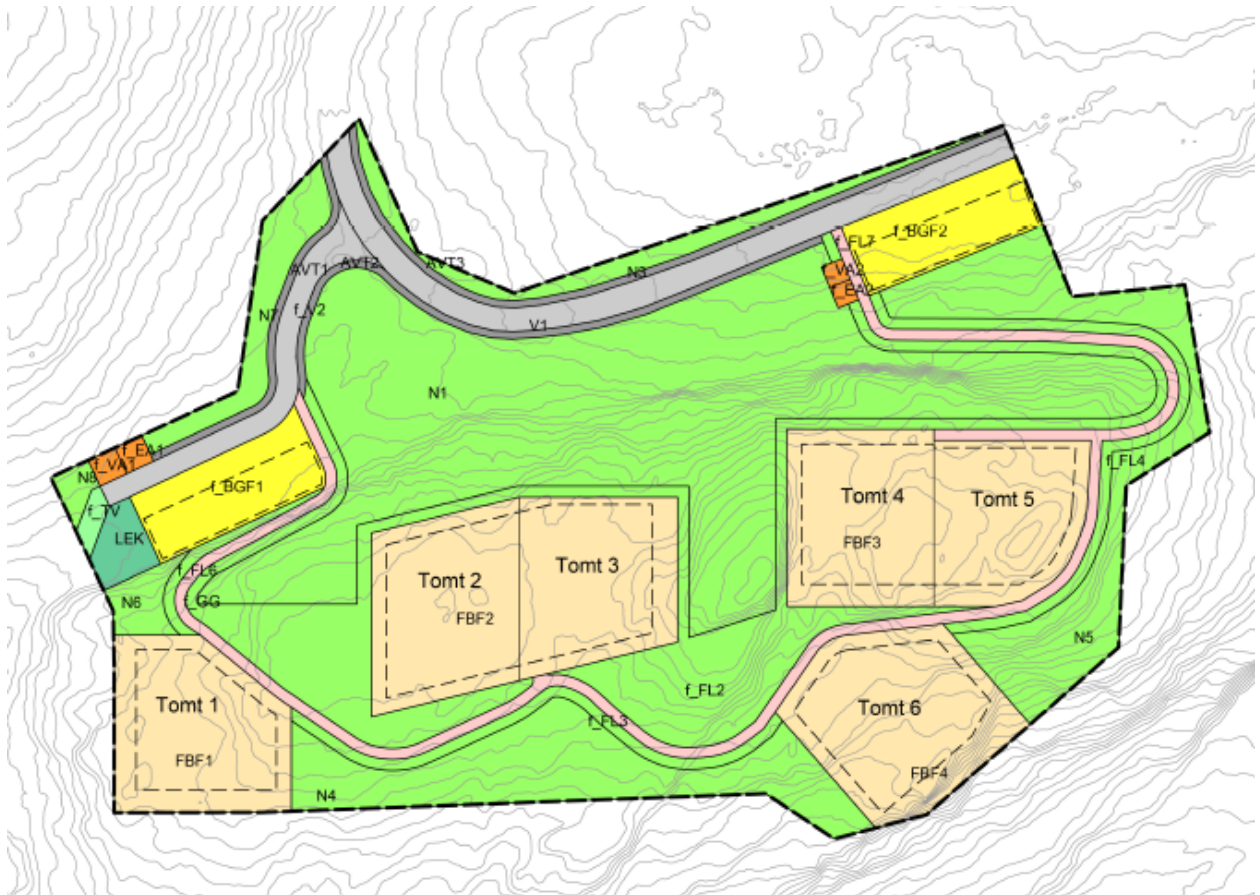
Teknisk utvalg vedtar med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-10 å legge planforslag for PlanID 09103 - Detaljreguleringsplan for Tonsbergheia Spind gnr/bnr 230/1 plankart datert 31.3.2025 med bestemmelser datert 18.5.2025 ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg

Vedlegg 1 - Plankart
Tonsbergheia - Reviderte bestemmelser
Vedlegg 7 - ROS-analyse
Oppdatert planbeskrivelse Tonsbergheia 20.05.25

Saken kort fortalt

Planforslaget legger til rette for 6 fritidsboligtomter med garasje og tilhørende infrastruktur innenfor deler av SF18-15 (spredt fritidsbebyggelse – 15 enheter) i gjeldende kommunedelplan for Herad-Spind Farsund kommune. Planens avgrensning utgjør et areal på ca. 11 daa.



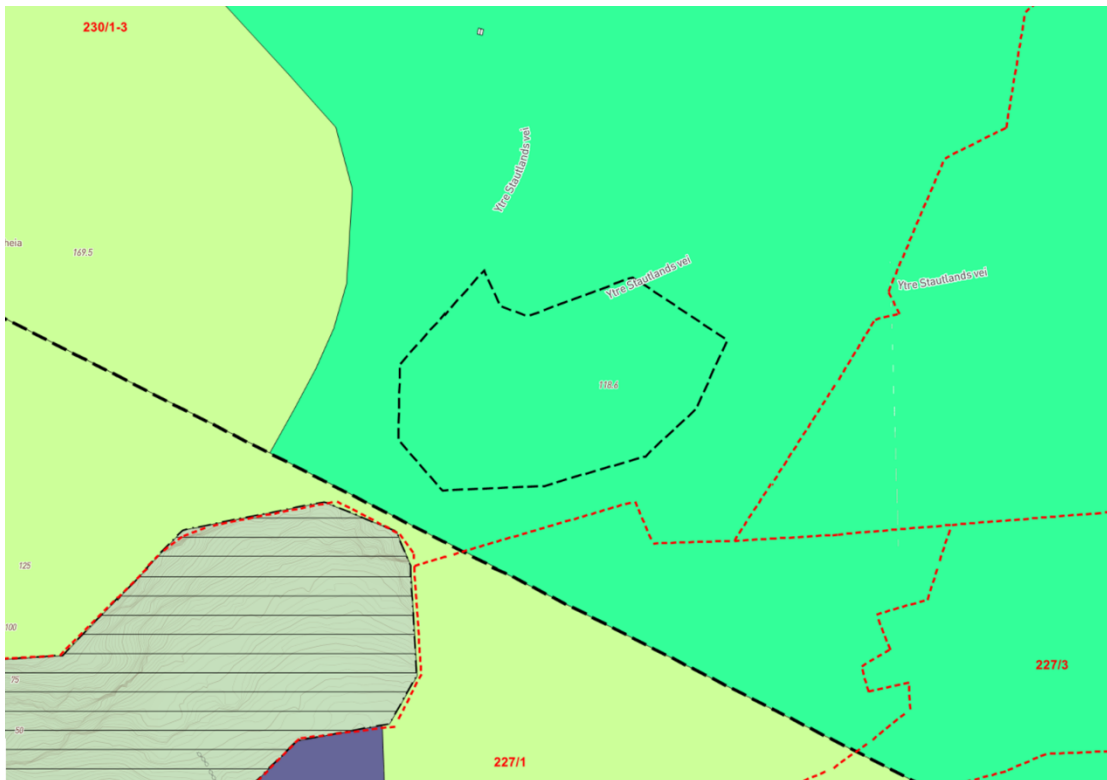
Forslagsstiller og plankonsulent

Tiltakshaver for planarbeidet er Kennet Vintland. Planarbeidet utføres av Agde Arkitektur AS.

konsekvensutredning

Planens planlagte innhold er vurdert etter plan- og bygningsloven § 2-4 og er til å ikke utløse behov for konsekvensutredning. Planlagt regulering er vurdert å være tilfredsstillende i henhold til overordnet plans arealformål og intensjon.

Under: Utsnitt av overordnet plan, planområde som striplet omriss.



Kommunedelplan Herad_Spind 2014-2024

ArealbrukSpredt fritidsbebyggelse

ArealbrukstatusFramtidig

OmrådenavnSF18-15

Planidentifikasjon90500

PlantypeKommunedelplan

PlanstatusEndelig vedtatt arealplan

Ikraftredelsesdato11.09.2014

Vis i kart [Planregister](#)

Lenke til planforslaget i planarkiv:
arealplaner.no | [09103 > Plandokumenter](#)



Over: planområdet fra nord.



Over: planområdet fra øst.

Planforslagets innhold

Det vises i sin helhet til vedlagte plandokumenter og avsnitt for vurderinger.

Varsel om oppstart og innspill

Varsel ble sendt ut 13.8.2024 med frist for innspill på 6 uker. Det kom i perioden 6 innspill. Alle innspill er vedlagt i sin helhet som ett vedlegg. Gjengitt og kommentert ved behov av plankonsulent og administrasjonen under.

Agder fylkeskommune, datert 07.11.2024

Fylkeskommunedirektøren er skeptisk til om størrelsen på det nye planområde er forenelig med arealformålet i kommuneplanen. Man ønsker å lokalisere seks fritidsboliger på et planområde på ca. 12 dekar. Bruken av formålet spredt fritidsboliger skal sikre at det er stor

nok avstand mellom enhetene til at arealet kan fortsatt kan utnyttes til landbruk, natur og friluftsområde samt at landskapet oppleves som åpen og ikke tett utbygd. Så selv om planområdet er innenfor avgrensning i kommuneplanen, vil en høy utnyttelse ikke nødvendigvis også være i tråd med arealformålet. Den eksakte plassering av planområder er vanskelig å vurdere ut ifra oversendte kart. Det ser ut til at nytt planområde er avgrenset til en landskapskolle som er godt synlig fra sjøen. Plasseringen av bebyggelsen kan derfor fort bli utfordrende med hensyn til landskapspåvirkningen. På den bakgrunnen gir fylkeskommunedirektøren en sterk anbefaling om å vurdere et større område hvis man vil vurdere plassering av seks fritidsboliger. Dette for å sikre at utnyttelse er i tråd med formålet i kommuneplanen. Fylkeskommunedirektøren mener videre at tidligere uttalelse fra 2023 fortsatt gjelder planarbeidet og peker særlig på følgende forhold:

Landskaphensyn

Fylkeskommunedirektøren legger til grunn at avgrensningen av utbyggingsområdet (SF_18-15) i kommuneplanen blant annet er gjort ut ifra landskaphensyn. Dette bør følges opp i planarbeidet ved at ny bebyggelse plasseres ved draget og veien opp til gården Tonsberg slik at man unngår at landskapet punkteres med ny bebyggelse.

Ved eventuelle avvik fra dette må man sikre særlig god landskapstilpasning. Planinitiativet nevner noen gode prinsipper for å minimere landskapsvirkningen som enetasjesbygg, bebyggelse skal følge kotelinjer og plassering i naturlige lommer. Fylkeskommunedirektøren vil samtidig understreke at man også nøye bør vurdere omfanget/antall enheter som det planlegges for.

Tiltakshavers kommentar:

Fylkeskommunens bekymringer vedrørende landskapsvirkninger av tiltaket er vurdert i planbeskrivelsens kapittel 6.2. Det er vurdert at tiltakets samlede virkning på landskapet er begrenset som følge av omkringliggende topografiske forhold. For utfyllende informasjon vises det til nevnte kapittel.

Friluftsliv

Planområdet omfattes delvis av, og grenser til lokalt viktige friluftsområder. Plan for friluftslivets ferdselsårer i Farsund ble vedtatt i kommunestyret 7.september 23. I denne vil man prioritere å legge til rette for og merke en ny turrute i planområdet, turrute nr 9: Helle-Tonsberg- Bjørnevåg (rundtur) + Lomtjønna og Svartvann. Ruten vil gå på delvis eksisterende sti, og er umerka i dag.

Fylkeskommunedirektøren forutsetter at planarbeidet tar hensyn til dette ved å regulere inn en trase som ivaretar allmenhetens interesser. Eksisterende stier bør ivaretas og plassering av ny bebyggelse må ta hensyn til disse. Dette inkluderer tilgang til utsiktspunkt. Dersom deler av ruten krever tiltak, bør dette sette som rekkefølgetiltak.

Tiltakshavers kommentar:

Planforslaget er utformet for å ivareta nevnte stiforbindelse, som beskrevet i planbeskrivelsens kapittel 6.7. For utfyllende informasjon vises det til nevnte kapittel.

Automatiske fredete kulturminner

Fylkeskommunedirektøren viser til vår tidligere uttalelse datert 22. august 2023, hvor det blant annet ble varslet behov for å foreta en befaring for å avklare forholdet til evt. kulturminner i planområdet.

Fylkeskommunedirektøren ber tiltakshaver ta kontakt med arkeolog Ghattas Sayej tlf.

47055907, epost: Ghattas.J.Sayej@agderfk.no for å avtale felles befaring og drøfte praktiske forhold knyttet til evt. kulturminneregistreringer, herunder omfang, gjennomføringstidspunkt, varsling overfor grunneiere m.m.

Dersom det viser seg at det er behov for ytterligere arkeologiske registreringer, jfr. Lov om kulturminner § 9, vil tiltakshaver bli varslet skriftlig og få oversendt budsjett for registreringsarbeidet.

Tiltakshavers kommentar:

Befaring er gjennomført med fylkeskonservator og området er vurdert å ikke være av interesse.

Kommentar fra administrasjonen:

Alle Innspill synes tilstrekkelig ivaretatt. Viser til avsnitt for vurderinger under.

Statsforvalteren i Agder, datert 03.10.2024

Historikk

Vi skrev, i brev av 24.08.2023, innspill til oppstart av reguleringsplanarbeid med tilsvarende formål om å oppføre 6 fritidsboliger som en del av fordeling av arv. Planområdet lå den gang lenger vest i kommunedelplanens LNF-område utenfor arealer avsatt til spred fritidsbebyggelse. Vi frarådet den gang kommunen å gå videre med planområdet på bakgrunn av blant annet at tiltaket var i strid med kommunedelplanen, friluftsinnteresser, estetiske hensyn - herunder landskapspåvirkning, manglende kunnskap om naturmangfoldet mm. Isolert sett er det positivt at planområdet nå er flyttet innenfor arealer avsatt til spred fritidsbebyggelse. Vi se likevel noen utfordringer knyttet til oppmeldt planområde, se nærmere redegjørelse nedenfor.

Tiltakshavers kommentar:

Tas til etterretning.

Konsekvensutredning

Vi gjør oppmerksom på at det ikke er gitt at reguleringsplaner med tiltak i tråd med overordnet plan er unntatt krav om konsekvensutredning (KU). Vi viser til forskrift om konsekvensutredning § 8 bokstav a) andre setning som sier at unntak fra KU- plikt er «(...) *reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen*». Videre står det i Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder for Konsekvensutredninger for planer etter plan og bygningsloven kap. 1.6 tredje ledd at: «Bestemmelsene i §§ 6 b og 8 a, setter to vilkår til når et unntak fra KU-plikt kan påberopes for en reguleringsplan. Det konkrete tiltaket (dvs. prosjekttiltaket som beskrevet i reguleringsplanen) må ha vært utredet på et tiltaksnivå tidligere (se pkt. 1.1 siste avsnitt), og reguleringsplanen for tiltaket må være i samsvar med denne tidligere planen. Unntaket gjelder ikke dersom det bare er gjort en overordnet konsekvensutredning for omdisponering av arealer til utbyggingsformål (...)» (våre understrekninger). Punkt 1.1 siste avsnitt i samme veileder sier at: «Etter direktivene opererer man altså med konsekvensutredning på to nivåer – overordnet nivå og tiltaksnivå. I norsk sammenheng betyr det at selv om arealbruk er konsekvensutredet i en overordnet plan, er ikke senere regulering fritatt KU-plikt. Kravene til utredninger av

reguleringsplaner for gjennomføring av konkrete tiltak, er mer detaljerte enn kravene til utredning av overordnede planer, jf. skillet mellom utredningskrav i SEA-direktivet og tilsvarende krav etter EIA-direktivet.». Vi viser til at gjeldende kommunedelplanen er av eldre dato (2014) og vi mener det er lite sannsynlig at det aktuelle området er konsekvensutredet på tiltaksnivå. Vi mener derfor at KU-plikten vil kunne slå inn for den aktuelle reguleringsplanen. Vi bemerker at det likevel ikke er avgjørende for vår medvirkning i planprosessen hvorvidt KU-plikten rent formelt slår inn eller ikke. Det avgjørende for vår del, er at alle relevante tema og forhold – herunder konsekvensene av de tiltak planen hjemler – blir tilstrekkelig beskrevet, belyst, utredet og vurdert. Dette for at det skal være mulig for oss å kunne vurdere planforslagets innvirkning på de interesser vi skal ivareta. At en sak er tilstrekkelig opplyst og utredet vil også være avgjørende for andres mulighet til medvirkning.

Tiltakshavers kommentar:

Vises til kommunens vurdering i forbindelse med oppstartsmøte. Innspillet tas for øvrig til etterretning.

Landskapsvirkning – herunder synlighet fra sjø og silhuettvirkning

Planområdet ligger på en topp i landskapet. Områder er synlig fra deler av sjøen, Bjørnevågen. Selv om planområdet ligger utenfor 100-metersbeltet vil bebyggelsen kunne ligge eksponert mot deler av sjøen og øvrige omgivelser. Planlagt bebyggelsen vil kunne skape en uheldig silhuettvirkning. Selv om det står i oppstartsmeldingen at bebyggelse planlegges i én etasje, med flatt tak eller pulttakløsning med lav vinkel og at bebyggelsen bør følge kotelinjer samt vurderes plassert på pæler i naturlige lommer i terrenget, mener vi at det vil være utfordrende å ivareta estetisk hensyn jfr. krav i pbl § 1-1 femte ledd.

Vi forventer at planforslaget ved offentlig ettersyn har vedlagt illustrasjoner (f.eks. fotomontasje, snitt og/eller perspektivtegninger) som viser de landskapsmessige konsekvensene av tiltak som hjemles i planen. Herunder må illustrasjonene bl.a. vise maksimal utnyttelse, samt nær- og fjernvirkning.

Tiltakshavers kommentar:

Planforslaget vurderes å ivareta landskapshensynene som påpekes. Viser til kap. 6.2 for vurdering av aktuelt tema.

Naturmangfold

Planområdet tar hull på et større sammenhengende uberørt naturområde. Det er registrert trekkvei for hjortevilt inn i planområdet. Planområdet er relativt lite, og trekkveien går fra syd og inn i midten av området. Vi kan vanskelig se hvordan dette kan hensyntas ved utbygging av 6 fritidsboliger. Imidlertid ser vi at registreringen er fra 1984 og trekkveiens omfang og plassering kan ha endret seg over tid. Vi forventer at dette utredes og hensyntas i planprosessen.

I store sammenhengende arealer tett på planområdet er det registrert en rekke rødlista fuglearter og fuglearter av særlig stor forvaltningsinteresse. Registreringene er fra 2007 og avgrensingen for disse kan ha endret seg over tid. Området er ikke naturkartlagt og vi kan dermed ikke utelukke at det er ytterligere viktige naturverdier innenfor og/eller i tilknytning til planområdet. Vi forventer at området naturkartlegges av fagfolk med rett fagkompetanse og at naturkartleggingen gjennomføres i henhold til anerkjent metodikk (Miljødirektoratets instruks). Kartleggingen må også ta sikte på å avdekke om planområdet inngår i økologiske funksjonsområder for arealkrevende arter.

Tiltakshavers kommentar:

I planbeskrivelsens kap. 4.5 er det gjort en innledende vurdering av kjente registreringer innenfor planområdet, samt på hvilke registreringer som foreligger i nærhet til planområdet. Ved gjennomgang av tilgjengelige databaser fremstår kunnskapsgrunnlaget å være utfyllende og oppdatert. Videre vurderer vi at konsekvensen av eventuelle tiltak er innenfor hva man rimelig kan forvente sett i lys av de tiltak planen åpner for.

Friluftsliv

I kommuneplanens temakart for friluftsliv inngår planområdet innenfor skravur for «Lokalt viktig friluftsområdet», og i tillegg er det kartfestet stier som kan se ut til å berøre planområdet. Dette indikerer at området kan være i bruk til rekreasjon og friluftslivsutøvelse. Vi forventer at områdets funksjon som friluftsområde blir utredet og hensyntatt i planprosessen.

Tiltakshavers kommentar:

Planforslaget er utformet for å opprettholde og styrke viktige momenter i temakart friluftsliv. Temaet er vurdert i planbeskrivelsens kapittel 6.7. For utfyllende informasjon vises det til nevnte kapittel.

Naturfare

Vi ser at deler av planområde er innenfor aktsomhetsområder for utløsnings- og utløpsområder for snøskred og steinsprang. Vi forventer at oppstartsmelding sendes til NVE for innspill.

Tiltakshavers kommentar:

Varsel om oppstart er oversendt NVE for uttalelsene i forbindelse med varsling av oppstart, både med opprinnelig planområdet og revidert planområde. Vi mottok innspill til første varsling, men ingen merknader til endret planområde. Viser for øvrig til planbeskrivelsens kap. 4.9 for vår vurdering av aktuelt tema.

Delområde - Stautland SF18-15

I lys av overnevnte utfordringer knyttet til det konkrete planområdet og det faktum at delområdet for spredt fritidsbebyggelse i kommunedelplanen er vesentlig større, mener vi det er uheldig at detaljreguleringen kun tar for seg et mindre areal av delområdet. Vi mener at kommunen bør se hele kommunedelplanens delområde i sammenheng, og ut fra dette vurdere om det er andre lokaliseringer som er bedre egnet for oppføring av spredt fritidsbebyggelse.

Tiltakshavers kommentar:

Tas til etterretning.

Kommentar fra administrasjonen:

Alle innspill synes tilstrekkelig ivaretatt. Viser til avsnitt for vurderinger under.

NVE, datert 05.09.2023

Plan- og bygningsloven (pbl) § 28-1 stiller krav om tilstrekkelig sikker byggegrunn før ny utbygging. Kravene til sikkerhet er konkretisert i byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 7. Ved siste plannivå må det være avklart at tiltak kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet. Dette

er tydeliggjort i Kommunal- og Moderniseringsdepartementet (KMD) sitt rundskriv H5/18 «Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling».

Skred i bratt terreng

Planområdet ligger innenfor et område med potensiell skredfare, jf. søk i NVEs aktsomhetskart. Det må dokumenteres at sikkerheten mot skred er ivarettatt i henhold til byggeteknisk forskrift TEK17 §7-3 før planen kan sendes ut på høring. I november 2020 publiserte NVE en oppdatert veileder som beskriver hvordan skredfare i bratt terreng skal utredes og tas hensyn til ved arealplanlegging og utbygging.

Veilederen

omfatter snøskred, steinsprang, steinskred, jordskred, flomskred og sørpeskred. Veilederen supplerer og utdyper NVEs retningslinjer for Flaum- og skredfare i arealplanar. Den nye veilederen gir en metodikk for skredfareutredninger og dokumentasjon av tilfredsstillende sikkerhet mot skred i bratt terreng, som oppfyller krav til sikker byggegrunn. Den nye veilederen gir råd både til de som skal bestille en skredfareutredning og til de som skal utføre slike skredfaglige utredninger. Ny rettleiar for utgreiing av skredfare / ny veileder for utredning av skredfare i bratt terreng (nve.no) I 2023 ble det publisert nye aktsomhetskart for snøskred. Kart utviklet for å kunne avklare sikkerhet for bebyggelse opp til og med sikkerhetsklasse S2 i TEK17. Aktsemdskart for snøskred 2023 - NVE.

Flom

Avkjørsel og deler av adkomstveien ser ut til å vere innenfor et område med potensiell flomfare. Reell flomfare må avklares og tas hensyn til i henhold til krav i TEK17 § 7-2. Det er kommunen som fastsetter sikkerhetsklasser, jf. TEK 17 § 7-2 med veiledning.

Overvann

Naturområder som blir bygd ned til fritidsbebyggelse, bidrar til økt andel med tette flater og endrer avrenning av overvann. Det er derfor viktig i tidlig planfase å kartlegge hvilke arealer som er best egnet til infiltrering og fordrøyning av vann, hvilke arealer som kan sikre trygg bortledning av vann og hvilke arealer som er best egnet til å bygge på. I planarbeidet må det tas hensyn til at de planlagte tiltakene ikke endrer avrenning av overvann til lavereliggende arealer hvor vannet kan medføre skade eller ulempe.

Bestemmelser i planen bør sikre at avrenningen til naboeiendommer ikke øker som følge av utbyggingen.

Tiltakshavers kommentar:

Momenter som fremkommer av innspillet, fremstår å være mest relevant i forbindelse av det opprinnelig varslede planområdet. Det vises for øvrig til planbeskrivelsens kap. 4.9 for vår vurdering av aktuelt tema.

Kommentar fra administrasjonen:

Innspill synes tilstrekkelig ivarettatt. Viser til avsnitt for vurderinger under.

Farsund ungdomsråd, datert 23.11.2023 og 24.10.2024

Ungdomsrådet har ingen kommentarer til saken.

Tiltakshavers kommentar:

Tas til etterretning.

Råd for personer med funksjonsnedsettelse, datert 14.09.2023

Rådet tok referatsaken til etterretning uten merknader.

Tiltakshavers kommentar:

Tas til etterretning.

Eldrerådet, datert 14.09.2023

Ungdomsrådet har ingen kommentarer til saken.

Tiltakshavers kommentar:

Tas til etterretning.

Glitre, datert 21.08.2023

Glitre Nett AS (GN) har etter energiloven områdekonsesjon i Farsund kommune. Dette innebærer at vi etablerer og drifter strømnnett i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett).

På bakgrunn av dette gjør vi oppmerksom på at det i dette planforslaget må tas hensyn til bestående anlegg og for de anlegg som det er nødvendig for oss å etablere og drifte. I god tid før utbygging må det avklares hvordan nye utbyggingsområder i planområdet skal forsynes med elektrisk strøm. Det må avklares i hvilken grad eksisterende ledninger/kabler eventuelt kan benyttes, om nye ledninger/kabler må legges og om det er behov for ny(e) netstasjon(er).

Tiltakshavers kommentar:

Tas til etterretning.

Kommentar fra administrasjonen:

Tatt til orientering.

Brannvesenet Sør IKS, datert 21.08.2024

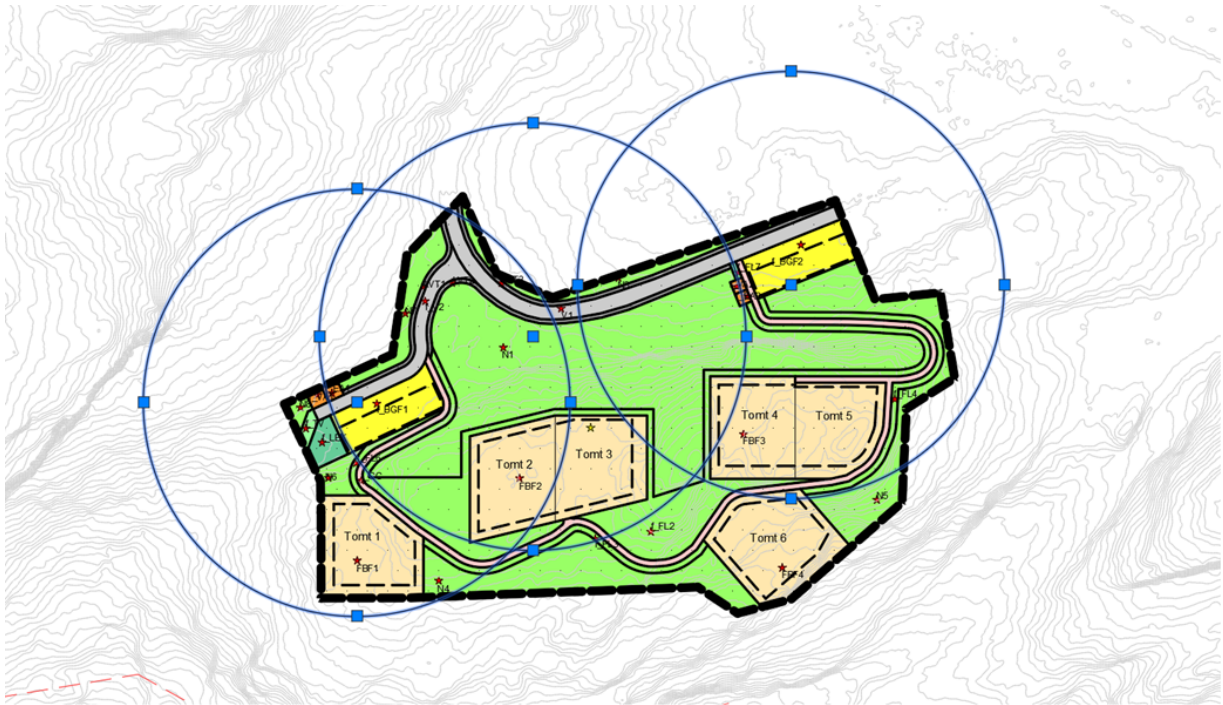
Vi viser til varsel om oppstart av regulering av fritidsboliger på Tonsbergheia. I forbindelse med eventuell brannslukking i området er brannvesenet avhengig av å få inn sitt materiell, samt at bygningene er tilrettelagt for rednings- og slökkemannskap. Vi ber om at reguleringsplanen følge de anvisninger som er gitt i «Veiledning for tilrettelegging for rednings- og slökkemannskap

Tiltakshavers kommentar:

Det planlegges ikke for kjøreadkomst frem til selve hytta, men 5 av 6 tomter er innenfor en radius på 50 meter fra nedenforliggende vei og/eller parkering, mens den siste tomten er rett i overkant av 50 meter. Adkomst til planområdet skjer over eksisterende vei, som med noe utbedring av bærelag og oppgrusing har tilfredsstillende adkomst.

Kommentar fra administrasjonen:

Tatt til orientering. Planforslaget har tilstrekkelig rekkevidde mtp spylebil til tomtene 1-5 som alle er innenfor 50 meter fra nedenforliggende ve/parkering, Tomt 6 ligger akkurat utenfor en rekkevidde på 50 meter. Administrasjonen vil avvente hvordan Brannvesenet Sør stiller seg til dette og vurdere endringer av planforslaget/fjerne tomten etter offentlig ettersyn. Planforslaget kan og suppleres med en oppstillingsplass for brannbil midt i feltet, noe som vil øke rekkevidden.



Farsund kommune, plankontoret, datert 23.09.2024

Administrasjonen finner det svært positivt at det foreslås en endring av planområde til område avsatt til ønsket formål i gjeldene kommunedelplan. Referat for opprinnelig planområde kan benyttes ved oppstart.

Tiltakshavers kommentar:

Tas til etterretning.

Vurdering

Planforslaget legger til rette for 6 fritidsboliger i område avsatt til spredt fritidsbebyggelse (SF18-15) i kommunedelplanen for Herad-Spind 2014-2024.

Dette er den første (og eneste) reguleringsplanen i område SF18 etter at kommunedelplanen ble vedtatt i 2014.

Angående formålet

Ved planforslag for spredt fritidsbebyggelse i LNF områder skal det gjennomføres en detaljert vurdering av det konkrete tiltaket på byggetomta i forhold til særlig landbruk, naturvern, landskap, kulturvern, veg samt vann og avløp. Et avslag på en søknad i et slikt område må være konkret begrunnet i en ulempe knyttet til disse forholdene. (Som nevnt [Ot.prp. nr 32](#) side 215).

Utover disse forholdene er det i dette tilfellet viktig å se på områdets verdi som turområde/friluftsliv. Alle disse tema er gjennomgått i vedlagt planbeskrivelse og administrasjonen gir sitt syn under:

Landbruk: Vurderes å ha ingen konsekvens. Området berører ikke dyrka eller dyrkbar mark og ligger i god avstand fra nærmeste område. Området består i all hovedsak av fjell og noe uproduktiv skog.

Naturvern: Vurderes å ha liten konsekvens. Det er ikke avdekket lokaliteter og områder med særlig stor forvaltningsverdi i konflikt med planlagte tiltak. En samlet vurdering tilsier at temaet naturmangfold er tilstrekkelig belyst og hensyntatt i planforslaget. Planforslaget er vurdert i forhold til prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven og iht Vannforskriften §12. *(se vedlagt planbeskrivelse side 25 for utdypning).*

Kulturvern: Vurderes å ha ingen konsekvens. Kulturminnevern avdelingen har ingen merknader til planforslaget.

Veg: Vurderes å ha ingen konsekvens. Byggeområdene ligger rett på eksisterende vegsystem noe som reduserer behovet for nye veger og evt. inngrep for øvrig infrastruktur til et minimum. Svært positivt.

Vann og avløp: Vurderes å ha ingen konsekvens. Det er i tilknytning til nye byggeområder avsatt arealer for etablering av eventuelle vann- og avløpsanlegg. Alle byggeområder ligger tett på eksisterende veg hvor det ved eventuelle behov vil være naturlig å føre frem infrastruktur under bakken. Dette bør anses som positivt.

Friluftsliv: Planområdet ligger rundt og på en delvis avsondret kolle med utsikt over fjorden. Plasseringen vil ikke hindre/sperre adkomst eller tilgang til naturområder utover fotavtrykket av selve planen. Tilsvarende utsikt og opplevelser av naturen kan enkelt oppleves fra høydedrag rundt planområdet. Det er tatt med grep som vil kunne bidra positivt sett opp mot dagens forhold/situasjon og som ivaretar friluftslivets interesser.

Landskap: Slik administrasjonen konkluderer er det mindre negative konsekvenser for landskapet ved planforslaget sett opp mot realistiske alternativer med noe kvalitet. Ved gjennomføring av gjeldene overordnet plan vil enhver utbygging av ønsket arealformål medføre negative konsekvenser for det urørte landskap i varierende grad. Det er i planforslaget foreslått særs gode bestemmelser med henblikk på synlighet og landskapspåvirkning. Farge og materialbruk, krav om at bebyggelsen skal oppføres på pælet fundament på urørt terreng samt en moderat BYA (sett i forhold til planer de senere år) mener administrasjonen at planen vil kunne være ett godt eksempel for annet planarbeid med lignende forhold. [Saksbehandler har i behandlingen av planforslaget hatt tett dialog med plankonsulent og kommet frem til ytterligere forbedringer som er medtatt i siste revisjon av bestemmelsene].

Farsund kommune har dårlige erfaringer med hytteplaner i tilsvarende områder hvor det tillates utsprenging, da dette har hatt en tendens til å komme ut av kontroll og etterlate store

og stygge inngrep i naturen, særlig ved etablering av adkomstveger. Dette vil ikke bli tilfelle her da planens bestemmelser er ment å sikre minimale terrenginngrep.

Ved slik beskjeden/underordnet og moderat planlegging kan man tillate seg å tilføre kvaliteter som utsikt og gode solforhold. Avstanden fra sjø i kombinasjon med bestemmelser som nevnt over medfører at synlighet fra sjø ikke bør være en problemstilling.

Dersom man skulle foreslått en endring for ytterligere å reduser tiltakets synbarhet kunne det vært medtatt krav om type torvtak på all bebyggelse for ytterligere å redusere synlighet fra omkringliggende høyder, men administrasjonen vil mene at dette ikke bør være nødvendig.

Det er i arealformålet satt en veiledende øvre grense på 15 enheter. I innspill fra Agder fylkeskommune 7.11.2024 er det skepsis til om 6 enheter på 11 daa er forenelig med arealformålet spredt fritidsbebyggelse og om det er stor nok avstand mellom enhetene til at arealet kan fortsatt kan utnyttes til landbruk, natur og friluftsområde samt at landskapet oppleves som åpen og ikke tett utbygd.

Administrasjonen vil mene at planforslaget er en god løsning med henblikk på samlet fremtidig belastning på landskapet. Vi mener argumentet til fylkeskommunen ikke ser på den samlede belastningen for landskapet som skapes ved svært spredt bebyggelse, med særlig henblikk på behovet for infrastruktur og vegforbindelser. Planforslaget som her presenteres medfører at 6 (av ca. 15 fremtidige enheter) kan etableres direkte på eksisterende vegsystem.

Administrasjonen vil og mene at planområdet benytter en del av området SF18 som i overveidende grad vil beholde sin effekt på landskapet uavhengig av om antall enheter reduseres. Om planforslaget reduseres fra 6 til for eksempel 3 hytter vil dette ha liten effekt på konsekvensene for landskap, naturvern, fritidsformål og andre forhold til vurdering.

Sett i ett fremtidig perspektiv mot det totale antall hytter i området bør en reduksjon i antall boenheter i planforslaget slik sett vurderes negativt for landskapet.

Angående konsekvensutredning

Planarbeidet startet i **2024** med utgangspunkt i vedtatt kommunedelplan for Herad-Spind **2014-2024**. Farsund kommune har per nå aldri bedt om konsekvensutredning for detaljregulering av planer i tråd med overordnet formål hvor ikke særlige betingelser krever dette jmf. vedlegg I & II i forskrift for konsekvensutredning og dette har heller ikke blitt argumentert tidligere. Vi tar innspillet fra Statsforvalteren til orientering mhp fremtidig rullering av kommuneplan og påpeker samtidig at overordnet plan ikke er for gammel iht til oppstart av planarbeid. Til overordnet plan følger temakart for vesentlige tema som i planarbeidet. Disse er gjennomgått og medtatt i planbeskrivelsen. Ved gjennomgang av temakart samt kartgrunnlag fra naturbase.no og utført ROS analyse fremkommer det at det aktuelle området ikke inneholder registreringer av viktige interesser som skulle medføre vesentlig konflikt med foreslåtte tiltak. Vi mener utover det at planforslaget er tilstrekkelig utredet og ivaretar alle relevante konsekvenser slik det fremstår.

Anbefaling

Administrasjonen anbefaler at planforslaget sendes til offentlig ettersyn slik det foreligger.