



Arkivsak-dok. 22/02907-30
Saksbehandler Øystein Bekkevold

Saksgang

Møtedato

Utvalg for teknisk

17.06.2025

53/25

Saksframlegg

Ny 1.gangsbehandling. PlanID 18700 - Detaljregulering Øyvoll - gnr/bnr 111/2, 3, 8 og 30

Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk utvalg vedtar med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-10 å legge planforslaget «PlanID 18700 - Detaljregulering Øyvoll - gnr/bnr 111/2, 3, 8 og 30» plankart sist revidert 16.5.2025 og bestemmelser sist revidert 26.5.2025 ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

Plankart og bestemmelser endres i henhold til beskrivelse under avsnitt for vedtak:

1. småbåthavn reduseres som beskrevet og plangrensen settes mot sjø.
2. Naust og båthus mm fjernes som i henhold til endringer i bestemmelser som listet under:

§5 Småbåtanlegg og naust og annen bebyggelse d) følgende tas ut av bestemmelsene:

- a) N1: Nytt naust med BYA 50 m2 i 2 etasjer med maks mønehøyde 7m.
- b) N2: Naust 2 etasjer med maks mønehøyde 7m og med BYA 70 m2.
- c) med loft over. I tillegg et naust N3c med maks mønehøyde 7m.
- d) N4: Overbygd uteplass med tillatt BYA 40 m2
- e) N9: Båthus over eksisterende båtplasser med maks BYA 60 m2

f) N12: Varmestue felles for brukere av småbåthavn. BYA 40 m2

g) N 14: Overbygd sløyebenk. Maks BYA 8 m2.

3. §11 Rekkefølgebestemmelser pkt c)

Atkomstveg o- SKV 8 skal bygges ut med fortau når trafikkmengden på vegen overstiger en trafikkmengde VDT på 250 pr døgn. Det regnes 5 turer/døgn pr bolig og 1,25 turer/ døgn pr fritidsbolig endres til:

Atkomstveg o- SKV 8 skal bygges ut med fortau når trafikkmengden på vegen overstiger en trafikkmengde VDT på 250 pr døgn. Det regnes **8** turer/døgn pr **boenhet** og **3** turer/ døgn pr fritidsbolig.

Vedlegg

Plandokumenter - plankart 16.05.25

Bestemmelser - Øyvoll - 26.05.25

3. Planbeskrivelse_16.05.2025

6. Konsekvensutredning_18.06.2024

Saksutskrift - 1.gangsbehandling PlanID 18700 - Detaljregulering Øyvoll - gnr/bnr 111/2, 3, 8 og 30

Vedtak

4. Planinitiativ for Øyvoll_07.12.2022

5. Møtereferat oppstart Øyvoll

7. ROS_16.05.2025

Innspill - Even Bjørnstad m/naboer - 12.11.24

Saken kort fortalt

Tiltakshaver og plankonsulent

På vegne av Olav Frestad Jr. har Stav Arkitekter AS og Kåre Kalleberg utarbeidet planforslag for Øyvoll i Farsund kommune.

Hensikten med planarbeidet

Utvide boligområdet på Øyvoll. Planforslaget legger opp til 18 nye boliger. Eksisterende naustområde er regulert inn med mulighet for fortetting. Det er lagt opp til ny småbåthavn med diverse formål i strandsonen som naust, båthus og sløyboder.

Tidligere saksgang

Utvalg for teknisk behandlet saken i møte 29.10.2024 som sak 88/24.

Det ble avholdt befarings på Øyvoll samme dag i forkant av behandling.

Utvalg for teknisk sitt vedtak

1. Teknisk utvalg avviser planforslaget med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-11. Dette begrunnes med at planforslaget er i strid med følgende:

- overordnet kommuneplan Kommunedelplan Herad-Spind 2014-2024
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP)

- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027 med særlig henblikk på jordvern

2. Et planforslag som innehar alternativ regulering som beskrevet i avsnitt «vurderinger» kan bli behandlet.

Kort kommentar til hovedtrekk i nytt planforslag:

Administrasjonen har valgt å legge fram planforslaget til ny 1.gangsbehandling av følgende årsaker:

- Det nye planforslaget er betraktelig redusert i omfang.
- Antall boenheter er redusert fra 39 boenheter og 7 fritidsboliger - til 18 boenheter.
- Alle næringsformål og fritidsformål er tatt ut.
- Vegbredde er satt til 10 meter med fortau fra fylkesveg.

Planforslaget samsvarer bedre med overordnet kommuneplan Kommunedelplan Herad-Spind 2014-2024 men er fortsatt i strid på deler av planen jmf tiltak mot sjø og utvidelse av boligområde i LNF. Det er foretatt konsekvensanalyse og utarbeidet planprogram.

Planforslaget er forbedret med henblikk på trafiksikkerhet til og fra fylkesveg/busstopp, men er fortsatt i strid med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP) da adkomst til og fra planområdet må anses å være bilbasert.

Planforslaget er noe bedre i forhold til statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø ved at næring og fritidsformål er tatt ut, men er fortsatt i konflikt.

Planforslaget er forbedret i forhold til Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027 med særlig henblikk på jordvern. Boliger på dyrka mark er tatt ut. Det er lagt opp til noe tap av dyrkbar mark i forbindelse med etablering av lekeplass og utvidelse av vegbredde og fortau.

Forholdet til overordnet plan og konsekvensutredning

Deler av planforslaget er ikke i tråd med overordnet plan. Deler av området lengst sør og øst i planområdet er avsatt til LNRF i kommuneplan. For dette området er det i planforslaget regulert inn boliger, småbåthavn og naustområde. Planforslaget utløser derfor krav til konsekvensutredning, se vedlagt konsekvensutredning.

Planprogram ble vedtatt 20.06.2023.

Omfanget av planforslaget er ellers betydelig redusert i planprosessen og innehar omdisponering av vesentlig mindre dyrkbar mark.

Under: Diverse utdrag av planområdet fra 3D kommunekart.

Dagens situasjon med eksisterende boliger og infrastruktur.



Over: dagens situasjon mot sjø. Ønsket utbygging i sjøkanten kan delvis anses som en fortetting av eksisterende bebyggelse.



Over: planområdet sett fra vest. Ny er plassert øst for eksisterende bebyggelse i skrånende terreng med gode solforhold.



Over: Område avsatt til småbåthavn ligger delvis skjermet i område som må anses som vanskelig tilgjengelig for allmenheten grunnet bratt terreng.



Over: utsikt fra ca. tomt 7 mot vest.



Område for lekeplass midt i bildet. Området er dyrka mark.



Over: utvidelse av vegbredde og etablering av fortau på sørsiden av eksisterende veg vil medføre at eksisterende skråning må flyttes tilsvarende innover dyrket mark.



Over: Utvidelse av boligområde innover LNF ligger på hyller i relativt bratt terreng. Utsikt mot sør. Særdeles gode utsikt og solforhold.

Planens innhold

Det vises i sin helhet til vedlagte plandokumenter og øvrige vedlagte utredninger listet under:

- Arkeologisk registrering
- planprogram
- Konsekvensutredning
- ROS-analyse
- Illustrasjoner, 3D-modeller, profilsnitt
- Naturmangfoldutredning

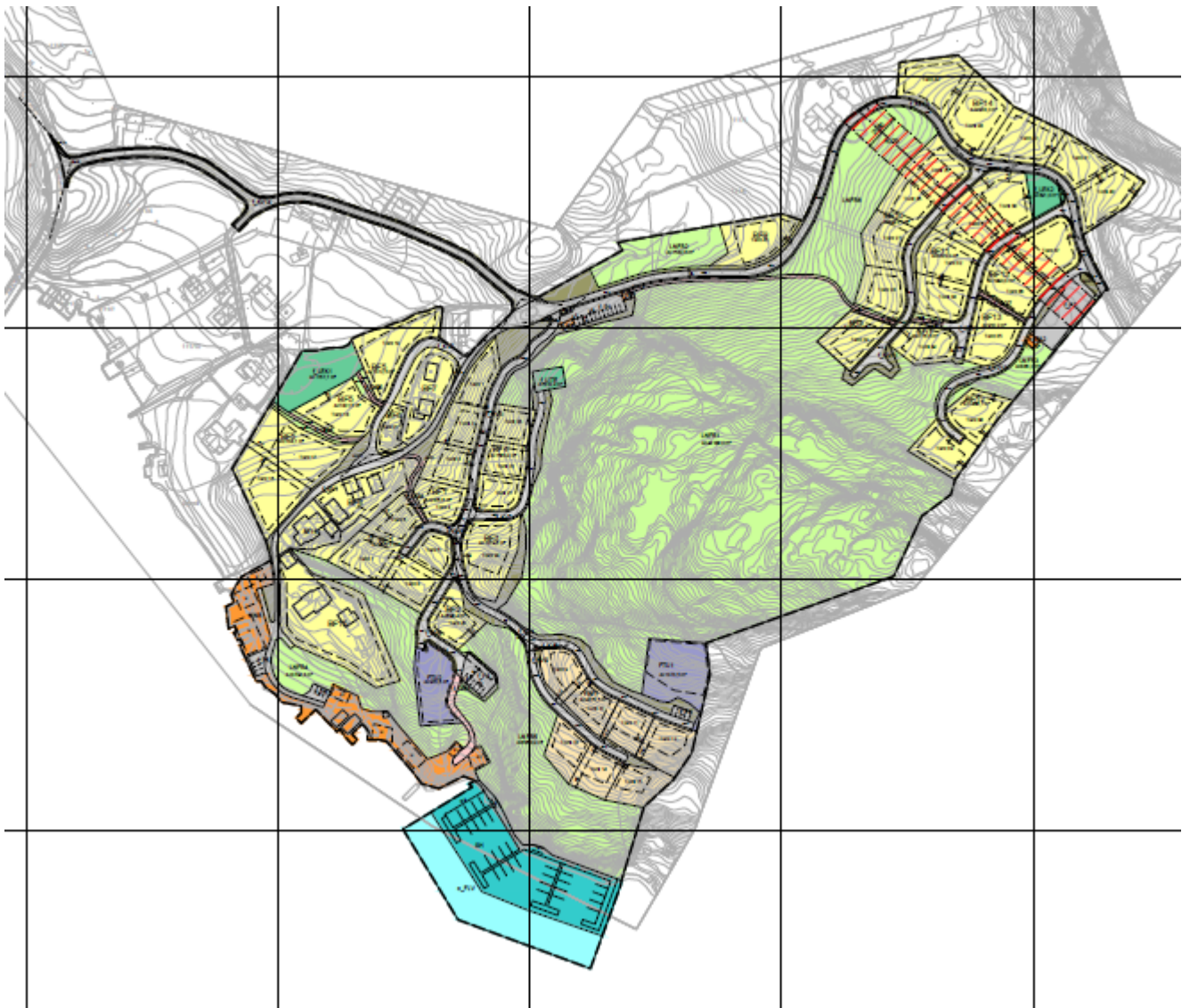
Se og vedlagt 1.gangsbehandling fra møte 29.10.2024 sak 88/24. her gjennomgås tema som:

- Tilknytningsplikt til offentlig ledning etter §§ 27-1 og 27-2
- Konsekvensutredning
- Løsninger for gående og syklende
- mm

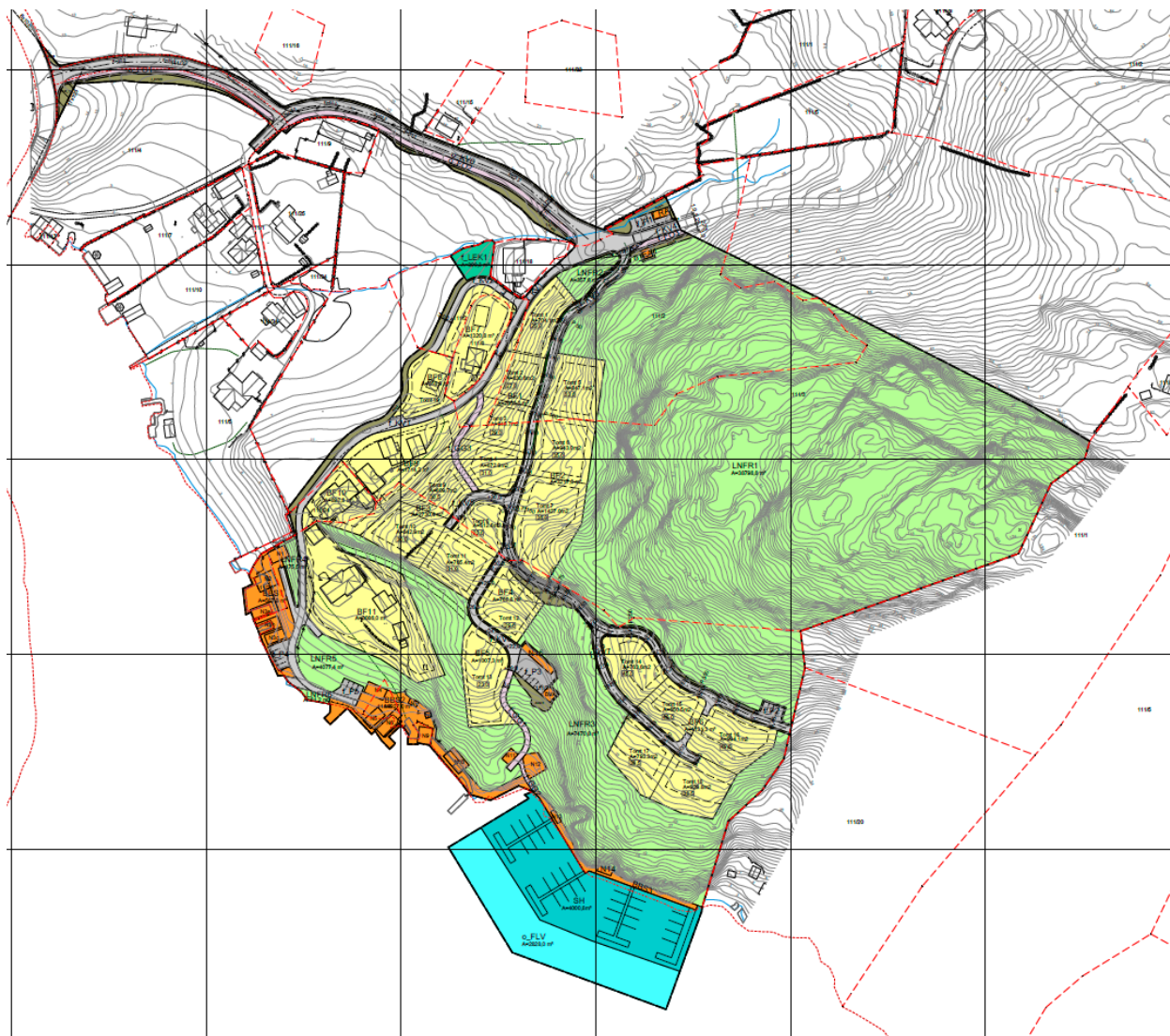
Endringer fra første behandling – kort fortalt.

- Bebyggelse er redusert til 18 boenheter fra totalt 46.
- All bebyggelse på dyrket mark er tatt ut.
- Tidligere fritidsbebyggelse i LNF er endret til boliger.
- All næringsvirksomhet er tatt ut.
- Vegnett er redusert i boligområdene.
- Alternativ bruk av naust og båthus er tatt ut.
- SKV8 har asfaltert bredde 5m med fortau 2,5m og reguleringsbredde 10 m.

- Før brukstillatelse til mer enn 3 nye boliger kan gis skal offentlig veg SKV8 være opparbeidet med 4 m asfaltert bredde.
- SKV 8 skal bygges ut med fortau når trafikkmengden på vegen overstiger en trafikkmengde VDT på 250 pr døgn. Det regnes 5 turer/døgn pr bolig og 1,25 turer/døgn pr fritidsbolig.
- Adm. Bemerk. Dette gjelder med henblikk på all trafikk på vegen, også utbygging utenfor planområdet.



Over: Utsnitt av avvist plankart til behandling i oktober 2024.



Over: utsnitt planforslag til behandling

Varsel om oppstart

Det har vært 2 utvidelser av planområdet i prosessen og planen er derfor varslet 3 ganger. Administrasjonen gjør videre oppmerksom på at det har innkommet signaler i prosessen om mangelfull varsling av berørte parter. Ansvaret for å varsle korrekt ligger på forslagstiller. Forslagsstiller skal alltid kunngjøre en melding om oppstart av planarbeidet i minst én avis som er alminnelig lest på stedet, og på internett. Registrerte grunneiere og festere i planområdet, og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet samt naboer til planområdet, skal når de blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes om at planarbeidet tas opp jmf. PBL. §12-8. Forslagsstiller kunngjorde igangsetting av planarbeidet 15.02.23.

Innspill til oppstart

Ved varsling av oppstart av planarbeid kom det inn 19 uttalelser. Alle innspill er gjengitt og kommentert av administrasjonen og tiltakshaver i vedlagt 1.gangsbehandling fra møte 29.10.2024 sak 88/24.

Nye Innspill

Det har innkommet ett innspill fra naboer etter befaring og 1.gangsbehandling 29.10.2025. Vedlagt i sin helhet under.

Svar på Fartsgrense 80 og Trygg buss stopp på Øyvoll. 12.11. 2024

På befaringen på Øyvoll 29.Oktober ble det på vegne av naboer av 17 eiendommer gjengitt hvor viktig det er at trafikksikkerheten blir ivaretatt i reguleringsplanen, da særlig for barna. Dette har også vært påpekt gjennom hele planprosessen fra alle hold. Vi påpekte også hvor lite hensynsfull planarbeidene har vært til omgivelsene generelt og spesielt på sikkerheten for trygg vei til skole og fritidsaktiviteter. Videre på befaringen, del 2, som foregikk på Husan, ble det presentert en ny plan hvor flere områder blir tatt ut av reguleringsplanen i denne omgang, hvilket betyr en nedskalering fra 39 boliger, 7 fritidsboliger og utleieenheter til å nå gjelde ca. 20 boliger. Det ble også hevdet fra utbygger at nøkkelen for å få til reguleringsplanen på Øyvoll ligger i å få ned fartsgrensen på FV465 og KV6620.

Det har vært flere tidligere forsøk og blitt lagt ned mye arbeid på å få ned fartsgrensen på fylkesveien, siste gang i 2019, hvor flere beboere på Øyvoll stilte opp i Lister24. Saken ble ført av kommunen, men ble avvist av Statens Vegvesen. Vi kan ikke se at forholdene er endret siden den gang, med unntak fra situasjonen med omkjøring pga. stengt vei på FV 43 mellom Farsund og Lyngdal. Vi ønsker lavere fartsgrense, men vi ønsker ikke stille opp i Lister24 for å fremme utbyggers nye reguleringsplan med ca. 20 nye boliger. Dette vil forverre trafikksikkerheten med økt trafikk på KV 6620. Trafikksituasjonen ved krysset og bussholdeplassen vil oppleves mer stressende på små barn med økt trafikk.

Vi har ikke hatt annet valg enn å tilpasse oss trafikksituasjonen og tatt de forbehold vi kan. Vi mener Kommunen bør søke saken inn på ny for å få ned fartsgrensene midlertidig pga. omkjøringen og/eller som en fast ordning. Kommunen bør også søke om andre tiltak som kan bidra til forbedring av trafikksikkerheten ved krysset. Dette støtter vi selvfølgelig.

Vi ønsker å forholde oss til de vedtak, veiledninger og anbefalinger som allerede er gitt for reguleringsplanen og som er gitt i alle overordnede planer som Farsund Kommune og utbygger her må forholde seg til. Altså et rekkefølgekrav til reguleringsplaner på Øyvoll som starter med krav til trygg skolevei med sammenhengende gang og sykkelvei til eksisterende nett.

Sikkerheten til barna er viktigst.

Med vennlig hilsen

Camilla Danielsen

Even Bjørnstad

Karin Bjørnstad

Alf Kristian Egeland

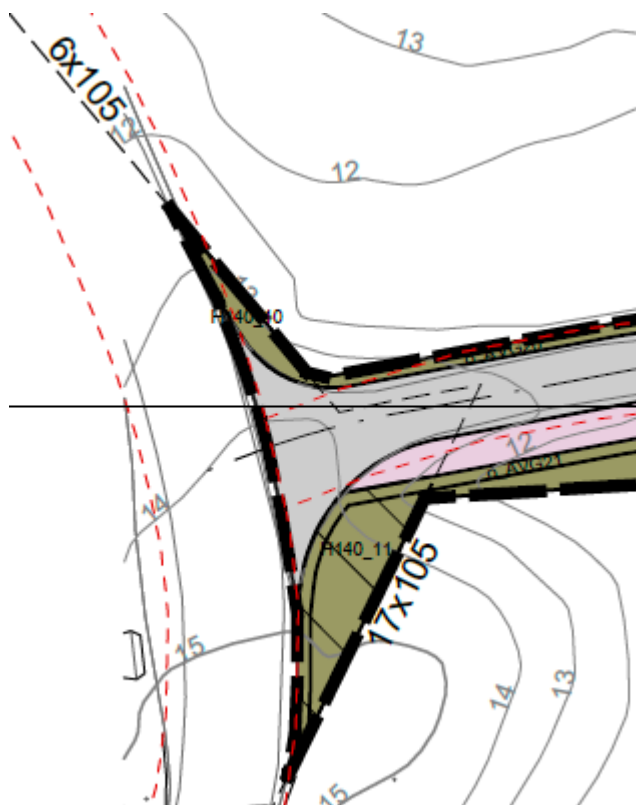
Miriam Egeland

Anne Lene Wood Gundersen

Kevin Wood

Kommentar fra administrasjonen:

Nytt planforslag innehar rekkefølgekrav om fortau og utvidelse av vegbredde på KV 6620. Det er og tatt med krav til siktlinjer for trafikk som kommer nordover på FV43 mot avkjørsel. Se og avsnitt for vurderinger.



Over: Utsnitt som viser ny frisiktsone mot avkjørsel.

Vurdering

Overordnet

Planforslaget er en realisering for deler av ett større boligområde i kommunedelplanen for Herad Spind. Planforslaget løser dette på en relativt god måte og arealene som benyttes til boligformål er plassert i lett skrående terreng med gode sol og utsiktsforhold som ikke medfører større konsekvenser for de hensyn vi er pålagt å ivareta.

Kommunedelplanene er administrasjonens styringsverktøy og ligger til grunn for iverksetting av planarbeidet.

Prinsipielle problemstillinger

Ved 1.gangsbehandling i oktober 2024 kom administrasjonen med mange endringsforslag for å kunne akseptere en ny behandling. Dette ble vedtatt av TU. Nytt planforslag har i overveiende grad imøtekommet disse og fremstilles nå for ny førstegangsbehandling.

En del prinsipielle problemstillinger gjenstår.

Planforslaget legger opp til 18 nye boenheter i ett område av Farsund kommune omtrent uten infrastruktur. Boligområdet har ingen trygg adkomst for myke trafikanter eller syklister til skole og sentrum og **må anses å være 100% bilbasert**. En utbygging av gang og sykkelveg som skissert i kommunedelplan for sykkel må anses som helt urealistisk i overskuelig fremtid.

<https://img8.custompublish.com/getfile.php/4762144.2678.llnipiwumpmjlB/Kommunedelplan%2Bfor%2Bsykkel.pdf?return=www.farsund.kommune.no>

Vann og avløp er ikke uproblematisk og krever store investeringer.

Området legger opp til **fortetning av småbåtanlegg og en småbåthavn i område avsatt til LNF**. Administrasjonen ser at dette kan medføre kvaliteter for gamle og nye boliger i feltet, men det kan å bidra til mer trafikk gjennom boligområdet særlig i ferier, samt **uregulert nærings og fritidsbenyttelse**.

Farsund kommune har ett stort overskudd av regulert boligbebyggelse. Dette er svært uheldig av flere grunner, blant annet er det vanskelig å få fylt ut etablerte boligområder og områder under etablering, noe som kan gå på bekostning av viktige rekkefølgekrav og øvrig bokvalitet. Det synes ikke være behov for å regulere inn mer boligbebyggelse i overskuelig fremtid, jamfør relevante prognoser og utviklingsstudier.

Dyrkbar mark

Revidert planforslag har redusert inngrep på dyrkbar mark til et minimum nødvendig areal for å kunne realisere en fremtidig utvidelse av vegbredde og utbygging av fortau.

Administrasjonen mener at lekeplassen med fordel kunne vært plassert mer sentral i feltet på bekostning av en boligtomt og dermed og redusere tap av dyrka mark. Vi vil se nærmere på dette etter evt. offentlig ettersyn.

Angående boliger i område avsatt til LNF i overordnet plan.

Administrasjonen mener at konsekvensene ved å etablere disse boligene er små. Etablering av veg vil bidra til å forenkle tilgangen til omkringliggende naturområder. Administrasjonen var ved første behandling negativt innstilt til foreslåtte fritidsboliger i området grunnet uønsket kombinasjon av fritidsformål og boligformål. Boligene vil få svært gode bokvaliteter. Denne typen areal er i administrasjonens mening det vi bør utnytte ved fremtidig boligplanlegging gitt nye føringer med innstramninger i tilgjengelig areal.

Anbefalte endringer

I planforslaget er det lagt opp til flere bygg i strandsonen. Administrasjonen mener flere av disse byggene bidrar til unødvendig privatisering av strandsonen og tilgang til sjø og kan benyttes til uønsket bruk, som utleie og beboelse. Vi vil foreslå følgende endringer av bestemmelsene **§5 Småbåtanlegg og naust og annen bebyggelse d)**:

~~N1: Nytt naust med BYA 50 m² i 2 etasjer med maks mønehøyde 7m.~~

Anbefales ikke grunnet privatiserende effekt i strandsone, størrelse og nær badeplass.

~~N2: Naust 2 etasjer med maks mønehøyde 7m og med BYA 70 m².~~

Anbefales ikke grunnet privatiserende effekt i strandsone, størrelse og nær badeplass.

~~N3a-c: Eksisterende bryggeanlegg N3a og N3b tilrettelagt for bygging av 2 båthus med løft over. I tillegg et naust N3c med maks mønehøyde 7m.~~

Anbefales ikke grunnet privatiserende effekt i strandsone, størrelse og begrensninger i tilgang til sjø

~~N4: Overbygd uteplass med tillatt BYA 40 m²~~

Fjernes grunnet privatiserende effekt med bebyggelse på begge siden av naturlig gangpassasje.

N5: Eksisterende naust /hagestue.

N6: Eksisterende båthus med loft som redskapslager.

N7: Eksisterende bod på 10 m².

N8: Eksisterende bod tillates utvidet til BYA 20 m²

N9: Båthus over eksisterende båtplasser med maks BYA 60 m²

Stor privatiserende effekt, reduserer tilgjengeligheten.

N10: Eksisterende naust på land i 2 etasjer med tillatt BYA 60 m². Maks mønehøyde 7m.

N11: Bod for redskaper og utstyr til havn. BYA 20 m².

N12: Varmestue felles for brukere av småbåthavn. BYA 40 m²

Unødvendig bruk av strandsone/LNF

N13: Overbygd sløyebenk. Maks BYA 8 m².

~~N14: Overbygd sløyebenk. Maks BYA 8 m².~~

utgår som følge av foreslåtte endringer på småbåthavn

N15: Felles sjøboder med maks 4m² pr båtplass. Samlet maks BYA er 60 m². Boder skal følge tomter og kan ikke selges separat.

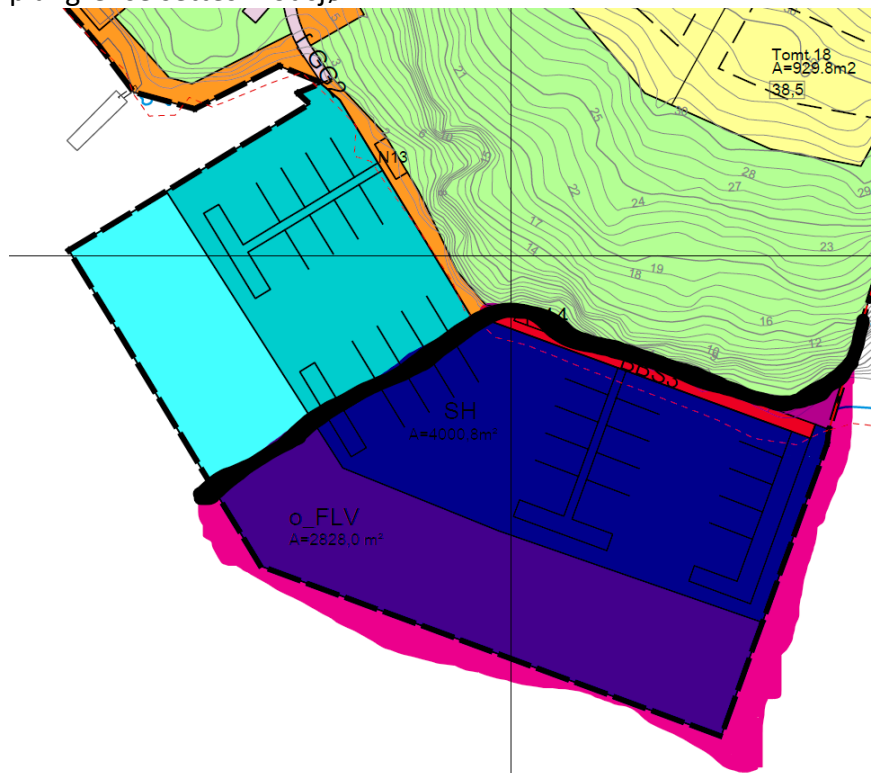


Rekkefølgekrav for etablering av fortau

Da planområdet må anses å være 100% bilbasert vil administrasjonen anbefale at rekkefølgekravet som går på utbygging av fortau endres. Vi anbefaler at det regnes minimum **8** turer/døgn pr **boenhet** og **3** turer/ døgn pr fritidsbolig.

Reduksjon av småbåthavn

Administrasjonen mener småbåthavnen er unødvendig stor. Den legger beslag på unødvendig mye strandsone og det er veldig mye ledig kapasitet i regulert småbåthavn «Mosvold småbåthavn» visavis. Noen båtplasser kan være en god kvalitet for nye og eksisterende boliger i nærområdet. Vi anbefale at småbåthavnen reduseres i størrelse som vist i bilde under. Og at plangrense settes mot sjø.



Anbefaling

Planforslaget som ny er levert er ett resultat av flere møter. Det er benyttet mye tid på dette planforslaget og administrasjonen har kommet til konklusjon at planforslaget bør legges til offentlig ettersyn for å få innspill fra berørte parter og offentlige instanser for det legges mer arbeid inn i planforslaget. Adm. Mener at planforslaget i seg selv står seg godt med de endringer vi foreslår, det er mer de prinsipielle utfordringene som bør vurderes av flere parter.

Vi anbefaler at planforslaget legges til offentlig ettersyn med de endringer som kommer frem av forslag til vedtak.