



Arkivsak-dok. 21/02258-64
Saksbehandler Øystein Bekkevold

Saksgang

Møtedato

Utvalg for teknisk
Kommunestyret

17.06.2025
19.06.2025

54/25

Saksframlegg

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

Kommunedirektørens innstilling:

Farsund kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 planforslaget PlanID 18000 - Reguleringsplan Sandvikstrand gnr/bnr 222/6 m.fl. datert 15.4.2025.

Vedlegg

- 18000 - Detaljregulering Sandvikstrand - Plankart -A1-15.04.2025
- 18000 - Detaljregulering Sandvikstrand - Bestemmelser 15.04.2025
- 18000 - Detaljregulering Sandvikstrand - Planbeskrivelse 15.04 - endringsdokument
- Plankart - illustrert endringer
- Fagrapport Naturmangfold Sandvikstrand M1941
- Særutskrift - Farsund kommune - offentlig ettersyn - reguleringsplan Sandvikstrand - uttalelse og trekking av innsigelse
- Reguleringsplan Sandvikstrand - trekking av innsigelse
- Høringsuttalelse med innsigelse til nytt forslag til reguleringsplan for Sandvikstrand
- Reguleringsplan Sandvikstrand - frafaller innsigelse
- Innspill - NVE - 28.02.2025
- Vedlegg 4.1 - Helhetlig VA-plan Sandvikstrand 16.12.2024
- Vedlegg 4.3.1 Overvannshåndtering Sandvikstrand - Eksisterende dreneringslinjer 16.12.2024
- Vedlegg 4.2 - Brannvanndekning Sandvikstrand 16.12.2024
- Saksutskrift - Ny 1.gangsbehandling. PlanID 18000 - Reguleringsplan Sandvikstrand gnr/bnr 222/6 m.fl.
- Saksutskrift - 1.gangsbehandling PlanID 18000 - Reguleringsplan Sandvikstrand gnr/bnr

222/6 m.fl.

Oppsummering merknader og vurdering 10.01.2025

Saken kort fortalt

Hensikten med planen

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

Forslagsstiller og plankonsulent

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

Eiendomsforhold

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

Planens innhold

Det vises i sin helhet til vedlagte plandokumenter.

Tidligere saksgang

I 2006 behandlet teknisk utvalg en forespørsel om en regulering av «hele» eiendommen gnr. 222 bnr. 5,6, Sandvik i Spind. Utvalget stilte seg positive til forespørselen.

Den 8.9.2021 ble det lagt frem en referatsak med spørsmål om teknisk utvalg stiller seg positiv til innregulering av spredte hytter i området vest for SB30.

Teknisk utvalg godkjente planprogrammet for reguleringsplan Sandvikstrand. Utvalg for teknisk behandlet saken i møte 14.09.2021 sak 101/21.

Utvalg for teknisk 1.gangsbehandlet saken i møte 06.06.2023 som sak 31/23. Teknisk utvalg vedtok med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-10 å legge plankart datert 30.1.2023, med bestemmelser, planbeskrivelse med konsekvensutredning datert 8.5.2023 for «PlanID 18000 - Reguleringsplan Sandvikstrand gnr/bnr. 222/6 m.fl.» til offentlig ettersyn.

Vedtaket ble ved offentlig ettersyn møtt med innsigelser fra Agder fylkeskommune og Statsforvalteren i Agder.

Ny 1.gangsbehandling ble utført 10.1.2025 grunnet innsigelser og nødvendige endringer av plankart/bestemmelser, samt ny rapport på naturmangfold. Nytt planforslag ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 6.2.- 4.4.2025.

Agder fylkeskommune trakk sin innsigelse.

Nytt planforslag ble møtt med innsigelse fra Statsforvalteren i Agder.

Statsforvalteren fremmet, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, innsigelse til foreslåtte nye hyttetomter nr. 7, 10 og 11, båthus BUN8, turvei ned BBS9 og turvei o_GT9 mellom SKV2 og tomt 10. Nevnte foreslåtte arealbruk vurderes å være i strid med naturmangfold og strandsonehensyn knytta til landskap og natur.

Tiltakshaver utarbeidet ett nytt planforslag hvor innsigelsene ble imøtekommet.

Endringer fra ny 1.gangsbehandling.

Tomt 7, 10 og 11 er fjernet fra planen. Det samme er GT9 og BUN8. GT12 har fått tilhørende bestemmelser som instruert i innsigelsen.

Bestemmelsene som tilhørte arealformålene som er fjernet er også tatt bort.

Det er foretatt en gjennomgang i bestemmelsene og gjort noen små endringer utover dette, for å gi litt bedre samhandling med det som var gitt i beskrivelsen.

Dette gjelder følgende bestemmelser:

- 2.1. Beskrivelsen la opp til rekkefølgekrav knyttet til fritidsboliger. Denne er dermed justert fra tillatelse til tiltak, til IG for fritidsboliger. Så slipper tiltakshaver å avklare energibehovet ved søknad om eks. etablering av brygge.
- 2.5 er kortet ned, men vil ha samme funksjon som tidligere.
- 2.9. KU for natur- og kulturmiljø viser til økt båttrafikk ved etablering av fritidsboliger og dermed stilles det krav til skilting. Det kom ikke tydelig frem hvor skiltingen skulle være og det kunne tolkes at dette skulle gjøres i sjøen. Da knyttes det et rekkefølgekrav opp mot tillatelse til alle tiltak, som er avhengig av tillatelse etter havne- og farvannsloven. Denne er derfor justert slik at skilting skal være gjort innenfor BBS11 før det kan gis brukstillatelse til nye fritidsboliger.

Disse endringene ble oversendt Statsforvalteren i Agder med e-poster 16.04.2025 og 22.04.2025 med forespørsel om frafall av innsigelser.

Frafall av innsigelse.

Utdrag brev fra Statsforvalteren datert 30.5.2025:

«Under forutsetning om at reguleringsplanen for Sandvikstrand endres i samsvar med oversendt nytt planforslag i e-poster av 16.04.2025 og 22.04.2025 før vedtak, frafaller Statsforvalteren i Agder innsigelsene til planen, fremmet i brev av 04.04.2025».

Offentlig ettersyn

Planforslag ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 6.2.- 4.4.2025. Det kom i perioden 3 innspill. Alle innspill er vedlagt saken i sin helhet. Kort gjengitt og kommentert av administrasjonen og plankonsulent ved behov under.

[For innspill til første 1.gangsbehandling se vedlagt saksfremstilling].

NVE 28.2.2025

NVE gav uttalelse til planen 04.10.2023. Vi hadde faglige råd knyttet til overvann, hensynssone flom og skred, samt at vi frarådet bekkelukking. Vi informerte om meldeplikt for uttak av grunnvann. Det er utarbeidet en plan for håndtering av overvann, jf. VAO-notat fra Arkit 16.12.2024. Vi legger til grunn at føringene i notatet er ivarettatt i plankart og bestemmelser 3.2 om overvann og rekkefølgekrav § 2.

Planbeskrivelsen er oppdatert med nyeste aktsomhetskart for snøskred. Det er lagt inn faresone flom H320 og faresone ras- og skredfare H310 i plankartet med tilhørende planbestemmelser. Vi forutsetter at planen ikke legger til rette for byggetiltak innenfor aktsomhetsområde flom og/eller

skred uten av faren er avklart i samsvar med TEK 17. Det er tatt inn bestemmelse 2.11 som viser til meldeplikten etter vannressursloven for uttak av grunnvann.
Vi har ingen ytterligere merknader til planen.

Kommentar fra administrasjonen:

Innspill synes ivaretatt.

Agder fylkeskommune 20.3.2025

Fylkesutvalget har behandlet saken i møte 18.03.2025 sak 19/25

Følgene vedtak ble fattet:

1. Reguleringsplan for Sandvikstrand ivaretar i tilstrekkelig grad hensyn til at landskap og allmennhetens muligheter for friluftsliv i strandsonen.
2. Fylkesutvalget trekker innsigelsen til planforslaget som ble vedtatt i FU-sak 19/23, 9. november 2023.

Kommentar fra administrasjonen:

Tatt til orientering.

Statsforvalteren i Agder 4.4.2025

Statsforvalteren fremmer, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, innsigelse til foreslåtte nye hyttetomter nr. 7, 10 og 11, båthus BUN8, turvei ned BBS9 og turvei o_GT9 mellom SKV2 og tomt 10. Nevnte foreslåtte arealbruk vurderes å være i strid med naturmangfold og strandsonehensyn knytta til landskap og natur. Det fremgår av brevet hvordan innsigelsene kan løses.

Kommentar fra administrasjonen:

Innsigelse er løst med forutsetning at nytt planforslag presentert SA vedtas, se endringer fra ny 1.gangsbehandling over.

Øvrige innspill synes tilstrekkelig ivaretatt.

Vurdering

Planområdet er i kommunedelplan for kystsonen i Spind fra 2015 til dels avsatt til område for spredt boligbebyggelse, med byggegrense mot sjø og plankrav. Det ønskes fire nye boliger i tråd med overordna plan. Den øvrige delen av planområdet, der det foreslås nye fritidsboliger samt noe ny utbygging i småbåthavnene i området, er avsatt til LNF-område i kommunedelplanen, hvorav deler av området ligger innenfor 100- metersbeltet langs sjøen.

Planarbeidet ble startet opp i 2006. På de 19 årene har det vært store endringer i føringer og retningslinjer, særlig for planarbeid i strandsonen og i forhold til jordvern. Dette har medført at planforslagene har hatt flere behandlinger og endringer, men resultatet synes nå være godt.

Naturmangfoldsrapporten fremstår som faglig solid, med kartlegging av naturtyper og funksjonsområder for arter med vekt på fugl, karplanter og lav. Det er registrert syv naturtyper av nasjonal interesse i planområdet, inkludert rike edelløvskog, to hule eiker og gammel fattig eikeskog. Planområdet inngår i økologisk funksjonsområde for en rekke fuglearter, herunder musvåk, som omfattes av kategorien «andre spesielt hensynskrevende arter» i Miljødirektoratets Naturbase.

Landskapshensynet er utredet grundig. Det foreligger flere landskapsillustrasjoner, som tilfører mer beslutningsrelevant informasjon om landskapskonsekvenser av planforslaget. Illustrasjonene viser at flere av foreslåtte nye fritidsboliger ligger lavere enn bakenforliggende koller og ikke synes å bli særlig eksponert fra sjøen. strandsoneinteressene synes være tilstrekkelig utredet til at vi kan ta stilling til planforslagets konsekvenser for interessene vi er satt til å ivareta.

Jordvernet er ivaretatt ved at fritidseiendommer som før lå tett på arealer med dyrkbar mark nå er tatt ut av planforslaget.

Anbefaling

Administrasjonen anbefaler at planforslaget vedtas slik det foreligger.