



FARSUND KOMMUNE

Postboks 100
4552 FARSUND

Saksbehandler, innvalgstelefon

Janne Thygesen, 37 01 75 93

Høringsuttalelse med innsigelse til nytt forslag til reguleringsplan for Sandvikstrand i Farsund kommune

Vi viser til oversendelse datert 06.02.2025 fra Farsund kommune med vedtak om å legge nytt forslag til reguleringsplan for Sandvikstrand ut til offentlig ettersyn. Vi viser også til kommunens ettersendelse av fagrapport for naturmangfold av 28.02.2025, som ved en inkurie ikke ble lagt ved oversendelsen den 06.02.2025. Høringsfrist ble da utsatt med to uker til 04.04.2025.

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.

Bakgrunn og historikk

Formålet med planarbeidet er blant annet å tilrettelegge for mer boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, samt teknisk infrastruktur og justeringer innenfor småbåthavn.

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 er her man vil tilrettelegge for fire nye boliger i tråd med overordna plan. Den øvrige delen av planområdet – der det foreslås 10 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.

En tidligere versjon av planforslaget var på offentlig ettersyn i 2023. Statsforvalteren fremmet innsigelse til planforslaget den gangen også. I aktuelle nye offentlige ettersyn av planen er planforslaget endret på flere punkter; en hovedendring er at antall hyttetomter er redusert fra 16 til



10. I tillegg er det blant annet gjennomført ny konsekvensutredning for naturmangfold og nytt planforslag inneholder flere landskapsillustrasjoner.

Innspill fra Statsforvalteren

Vi viser til Statsforvalterens innspill med innsigelse av 05.10.2023 til forrige versjon av planforslaget. Vi vurderte da at det var sannsynlig at planområdet og/eller influensområdet huser viktige regionale eller nasjonale verdier for naturmangfold som kan påvirkes negativt av planforslaget. Dette anså vi som mangelfullt utredet. Også planens utredning av landskaps- og friluftslivshensyn i strandsonen vurderte vi som så mangelfulle at vi ikke kunne ta stilling til om planen tilsidesetter nasjonale og/eller vesentlige regionale strandsoneinteresser.

Statsforvalteren påpekte at innsigelsen kunne løses ved at foreslått ny utbygging utenfor SB30 i kommunedelplan for kystsonen i Spind tas ut av planen, eller dersom det kan godtgjøres faglig for at ny utbygging ikke er i konflikt med viktige regionale og/eller nasjonale interesser. Sistnevnte krevde at det ble gjennomført kartlegging og konsekvensutredning av naturmangfold etter anerkjent metodikk, samt grundigere utredning av strandsoneinteresser knyttet til landskap og friluftsliv.

Kunnskapsgrunnlag naturmangfold og strandsoneinteresser

I nytt planforslag er vår faglige vurdering at naturmangfoldsinteressene i området synes å være utredet i tilstrekkelig grad; naturmangfoldsrapporten fremstår i det store og hele 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. Av naturmangfoldsrapporten framkommer det også at planområdet inngår i økologisk funksjonsområde for en rekke fuglearter, herunder musvåk – som omfattes av kategorien «andre spesielt hensynskrevende arter», jamfør Miljødirektoratets datasett i Naturbase.

Statsforvalteren vurderer videre at også landskapshensynet er utredet grundigere i aktuelle planforslag. Det foreligger nå flere landskapsillustrasjoner, som tilfører mer beslutningsrelevant informasjon om landskapskonsekvenser av planforslaget. Blant annet går det fram av nye illustrasjoner at flere av foreslåtte nye fritidsboliger ligger lavere enn bakenforliggende koller og ikke synes å bli særlig eksponert fra sjøen. Etter en samla vurdering, tatt i betraktning nevnte naturmangfoldsrapport og nye landskapsillustrasjoner, vurderes strandsoneinteressene å være tilstrekkelig utredet til at vi kan ta stilling til planforslagets konsekvenser for interessene vi er satt til å ivareta.

Konsekvenser for naturmangfold og strandsoneinteresser

Tomtene 7, 10 og 11

Som nevnt over ble antall hyttetomter redusert fra 16 til 10 hyttetomter i aktuelle planforslag sammenlignet med forslaget som var på høring i 2023. Fremdeles ligger imidlertid tre hyttetomter innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Vi viser i den forbindelse til at byggeforbudet skal som



hovedregel praktiseres strengt i planleggingen i 100-metersbelt, jamfør Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (SPR for strandsonen). I nevnte planretningslinjer fremgår det at en skal unngå ny utbygging på arealer som har betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Vår faglige vurdering er at det ikke er godtgjort tilstrekkelig for at ovennevnte tomter ikke vil ha negative konsekvenser for strandsoneinteressene, særlig knytta til landskap og synlighet sjøen. Særlig synes tomt 7 å bli eksponert i landskapet sett fra sjøsida.

Vedrørende uheldige konsekvenser for strandsoneinteressene av å realisere de tre nevnte tomtene, legger vi også til grunn at planområdet inngår i et økologisk funksjonsområde for musvåk. Musvåk omfattes av kategorien «andre spesielt hensynskrevende arter», jamfør Miljødirektoratets datasett i Naturbase. Som det påpekes i naturmangfolds-rapporten er det sannsynlig at området inngår i et hekketerritorium for arten. Det å ta ut nevnte tomter vurderes å bidra til å redusere uheldige konsekvenser for musvåk knytta til fragmentering og forstyrrelse i artens økologiske funksjonsområde.

For øvrig vil vi gjenta merknaden som vi hadde i vår forrige uttalelse av 05.10.2023 til fritidsboligtomtene 10 og 11, hvor vi bemerka at de ligger tett på et større jorde med fulldyrka mark. Av hensyn til jordvern og for å forebygge mulige interessekonflikter fra landbruksdrift, bør hytter ikke legges nærmere jordbruksareal enn at en byggegrense på 30 meter kan ivaretas, i tråd med bestemmelsene i kommunedelplan for kystsonen i Spind.

På bakgrunn av ovennevnte fremmer vi innsigelse til fritidsboligtomtene 7, 10 og 11 da foreslått arealbruk er i strid med SPR for strandsonen, herunder knytta til landskaps- og naturinteresser.

For å løse innsigelsen må fritidsboligtomtene 7, 10 og 11 tas ut.

Båthus – BUN8

Båthus BUN8 er foreslått med BYA inntil 40 m² i LNF-areal i ytterkant av strandsonearealene som allerede er opparbeida/bebygd i småbåtbukta øst i planen; dette til forskjell fra de nye og mindre båthusene det åpnes for lenger inne i bukta (BUN 4 og BUN5). BUN8 synes etter Statsforvalterens vurdering å bli eksponert i landskapsbildet sett fra sør, noe Statsforvalteren vurderer som uheldig for strandsoneinteressene. Vi viser her til at ovennevnte planretningslinjer (SPR for strandsonen) skal bidra til at det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen. Det fremgår også fra SPR for strandsonen at utbygging bør konsentreres til etablerte byggeområder. For øvrig bemerker Statsforvalteren at BUN8 ikke vises i vedlagte landskapsillustrasjon av ny bebyggelse i bukta (jf. Figur 25 i planbeskrivelsen), noe som er uheldig.

På bakgrunn av ovennevnte fremmer vi innsigelse til båthus BUN8, da det vurderes å være i strid med SPR for strandsonen knytta til landskaphensynet.



For å løse innsigelsen båthus BUN8 tas ut av planen.

Turvei ned til brygge BBS9

Del/avstikker av foreslått turvei GT12 som går ned til brygge BBS9 ligger bratt i terrenget vil etter vår vurdering kunne bli godt synlig i landskapsbildet sett fra sjøsida – noe som er uheldig. Vi bemerker i den forbindelse at det i foreslåtte bestemmelser § 6.1 heter at «Turvegene skal opparbeides i en bredde på 1,8 meter. (...)» (vår understrekning). Med en slik bestemmelse vurderer vi at det er stor sannsynlighet for at det i opparbeidelsen av turveien blir synlige inngrep/sår i terrenget; noe som står i et motsetningsforhold med delen av bestemmelsen der det står at turvegene skal etableres på en «skånsom måte i terrenget».

På bakgrunn av ovennevnte fremmer vi innsigelse til del av turvei som går ned til brygge BBS9, da den vurderes å være i strid med SPR for strandsonen knytta til landskapshensynet.

For å løse innsigelsen må planens juridiske dokumenter, herunder bestemmelse § 6.1, endres slik at det ikke åpnes for vesentlige terrenginngrep – som sprenging – som kan endre landskapsbildet, i en etablering av adkomst til brygge BBS9. Blant annet må tillatt bredde på turveien reduseres vesentlig, og bredde må oppgis som *maks*-bredde i bestemmelsene.

Turvei mellom SKV2 og Tomt 10

Planlagte turvei o_GT9 som går fra kjøreveg SKV2 i nordvest og til tomt 10 kommer meget tett på en hul eik som er registrert som utvalgt naturtype etter naturmangfoldloven § 52, med høy lokalitetskvalitet. Som det vises til i fagrapport naturmangfold kan anleggelsen av turveien føre til inngrep i rotsonen til treet, redusere eikas vitalitet, og forkorte levetiden betraktelig. Dette vurderer vi som meget uheldig. Riktignok er det lagt inn som et vilkår i bestemmelsene at opparbeidelse av turveg o_GT9 og grave- og anleggsarbeider skal gjennomføres om vinteren når det er tele i bakken, og anleggsmaskiner skal bare tillates ført over på jordet og på nordsiden av turveien. Vår faglige vurdering er likevel at det er fare for at trets røtter kan skades ettersom turveien kommer såpass tett på eika, selv om grave- og anleggsarbeid utføres vinterstid. Området ligger i en klimasone hvor det er få dager med tilstrekkelig dyp tele til å bære anleggsmaskiner, og det vil være vanskelig å planlegge for når det eventuelt vil kunne være tilfelle. Vi tillegger derfor dette vilkåret lite vekt.

Statsforvalteren viser til rundskriv T-2/16 om nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet, punkt 3.6. om naturmangfold. Her fremgår det blant annet at innsigelse skal vurderes når foreslått ny arealbruk i planforslaget vil komme i konflikt med «Utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven § 52 (...)». Videre framgår det av naturmangfoldloven § 53 at det skal tas særskilt hensyn til utvalgte naturtyper ved offentlige beslutninger. Av nml § 53 2. ledd går det blant annet fram at "Ved utøving av offentlig myndighet, herunder når et forvaltningsorgan tildeler tilskudd, og ved forvaltning av fast eiendom skal det tas særskilt hensyn til forekomster av en utvalgt naturtype slik at forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstenes økologiske tilstand unngås" (vår understrekning).



På bakgrunn av ovennevnte føringer om utvalgt naturtype etter naturmangfoldloven § 52 fremmer vi innsigelse til turvei o_GT9 mellom SKV2 og tomt 10.

For å løse innsigelsen må turvei o_GT9 mellom SKV2 og tomt 10 tas ut av planen.

Støy

Vi viser til vår merknad knyttet til støy som vi spile inn i vår forrige uttalelse av 05.10.2023. Vi bemerka da at planområdet kan være støyutsatt da det ligger nær industriområdet på Hausvik i Lyngdal kommune der det i dag er pukkverk som skiper ut stein og pukk, og hvor det planlegges for omfattende havne- og industri-virksomhet. Statsforvalteren har over år mottatt en rekke klager på støy fra virksomheten på Hausvik. Vi ber kommunen med bakgrunn i dette hensynet, vurdere planområdets egnethet til ny bolig- og fritidsboligbebyggelse.

Med hilsen

Gina Lund (e.f.)
statsforvalter
Seksjon plan

Pia Karine Hem Molaug
fung. miljøverndirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Agder fylkeskommune
NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT
(NVE)

Postboks 788 Stoa
Postboks 5091
Majorstua

4809 ARENDAL
0301 OSLO