



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 21/02258-23
Saksbehandler Øystein Bekkevold

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

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for teknisk	06.06.2023	31/23

Utvalg for teknisk har behandlet saken i møte 06.06.2023 sak 31/23

Møtebehandling

Reguleringsplanlegger Øystein Bekkevold orienterte innledningsvis.

Votering

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Utvalg for teknisk sitt vedtak

Teknisk utvalg vedtar 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.

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

Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk utvalg vedtar 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.

Vedlegg

18000 - Detaljregulering Sandvikstrand - Plankart A1
18000 - Detaljregulering Sandvikstrand - Bestemmelser_rev.08.05.23
18000 - Detaljregulering Sandvikstrand - Planbeskrivelse_rev.08.05.23
18000 - Detaljregulering Sandvikstrand - Vedlegg 4 - Helhetlig VA-plan
18000 - Detaljregulering Sandvikstrand - Vedlegg 4.2 - Brannvanndekning
18000 - Detaljregulering Sandvikstrand - Vedlegg 1 - Tillatelse til fysisk tiltak i vassdrag.pdf
18000 - Detaljregulering Sandvikstrand - Vedlegg 2 - Arkeologisk registrering.pdf
18000 - Detaljregulering Sandvikstrand - Risiko- og sårbarhetsanalyse.pdf
Krav om arkeologisk registrering, detaljregulering for Sandvikstrand, gnr/bnr 222/6 mfl.
Innspill - Norsk Maritimt Museum - 22.06.21
18000 - Detaljregulering Sandvikstrand - Vedlegg 3 - Oppsummering merknader og vurdering.pdf
Referatsak Teknisk utvalg
Vedtak
Saksutskrift - Planprogram for reguleringsplan Sandvikstrand gnr/bnr 222/6 m.fl.

Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for boligbebyggelse på område B30 i kommuneplan for kystsonen i Spind hvor det er tillatt med etablering av inntil 5 nye boliger. Videre ønskes det å tilrettelegge for en større fritidsboligutbygging innenfor området som tidligere var regulert til fritidsbebyggelse i kommunedelplan for kystsonen i Spind. Den nye hyttebebyggelsen vil i hovedsak etableres nord for eksisterende hytter i området, samt tilrettelegge for teknisk infrastruktur og mindre justeringer innenfor eksisterende småbåthavn.

Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller for planarbeidet er Odd Svein Hansen. Planarbeidet utføres av arkitektkontoret Kristiansen & Selmer-Olsen 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.

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.

Referatsak Teknisk utvalg den 8.9.2021

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. *vedlagt.*

Planprogram for reguleringsplan Sandvikstrand gnr/bnr 222/6 m.fl.

Teknisk utvalg godkjente planprogrammet for reguleringsplan Sandvikstrand gnr/bnr 222/6

m.fl. ref. plan og bygningslovens §4-1 møte 14.09.2021 sak 101/21. vedlagt.

Krav til konsekvensutredning

Konsekvensutredning er utført og medtatt i planbeskrivelsen.

Planforslaget er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredninger §§ 6-8. Forskriftens § 6 omfatter planer og tiltak som alltid skal konsekvens utredes og ha planprogram eller melding. Jf. § 6b) gjelder dette for reguleringsplaner med tiltak nevnt i vedlegg II. Planforslaget omfattes ikke av tiltak i vedlegg I. Forskriftens § 7 omfatter planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvens utredes, men ikke ha melding. Planforslaget vurderes etter plan- og bygningsloven og omfattes dermed ikke av § 7. Forskriftens § 8 omfatter planer og tiltak som skal konsekvens utredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10. Jf. § 8a) gjelder dette for reguleringsplaner med tiltak nevnt i vedlegg II. Planforslaget innebærer tilrettelegging av nye boliger og fritidsboliger på Spind i Farsund kommune. Områder som ikke er avklart i kommunedelplanen er konsekvensutredningspliktig etter forskrift om konsekvensutredning kap. 2, § 6 b) *reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Vedlegg I, pkt. 25: Nye områder til bolig eller fritidsbolig ikke er i tråd med overordnet plan.*

I kommunedelplan for kystsonen i Spind er området avsatt til LNFR- og boligformål. I dette tilfellet vises til at områdene som avviker fra kommuneplanen ligger i LNF og i 100- metersbeltet langs sjøen. De tiltenkte fritidsboligene utløser dermed krav om konsekvensutredning.

Gjeldene kommunedelplan

Plannavn: Kommunedelplan for kystsonen i Spind

Planidentifikasjon:90101

Plantype: Kommunedelplan

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelsesdato: 10.09.2015

Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Arealbruk: Spredt boligbebyggelse

Arealbruk status: Framtidig

Områdenavn: SB30

Planens innhold

Det vises i sin helhet til vedlagte dokumenter. Planforslaget er godt beskrevet.

Innspill til varsel om oppstart

Det vises til vedlagt saksutskrift for behandling av «*planprogram for reguleringsplan Sandvikstrand gnr/bnr 222/6 m.fl. ref. plan og bygningslovens §4-1*» møte 14.09.2021 sak 101/21. Alle innspill er allerede vurdert av administrasjonen og fremlagt teknisk utvalg i denne saken.

Endringer etter godkjenning av planprogram

Ved godkjenning av planprogrammet i møte 14.09.2021 sak 101/21 hadde administrasjonen følgende vurdering:

«Planprogrammet synes i tilstrekkelig grad å ivareta de hensyn som er lovpålagt å klarere i forbindelse med tenkt tiltak. Temaene for konsekvensutredningen er beslutningsrelevante.

Administrasjonen vil anbefale tiltakshaver og ha ett godt samarbeid med berørte parter i planprosessen slik at det endelige planforslaget ivaretar alles interesser på best mulig måte (se innspill over) og således bidrar til en smidig og konflikt løs saksbehandling. Det synes å være diverse uoverensstemmelser som bør avklares i videre planarbeid.

Ett planforslag må tilstrebe ivaretagelse av de nasjonale føringer og retningslinjer for god forvaltning av strandsonen. Eventuelle avvik må ha en god begrunnelse og ikke redusere allmenhetens tilgang».

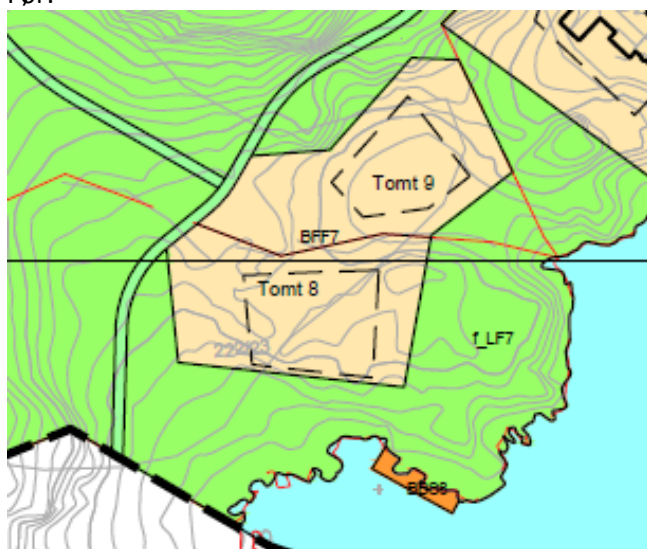
Administrasjonen har ikke kjennskap til om det har vært utvidet dialog med berørte parter i planfasen etter godkjent planprogram. Det vil ved eventuelt offentlig ettersyn av planforslaget bli klarlagt om tidligere uoverensstemmelser og innspill er godt nok ivaretatt og mulighet for å vurdere endringsforslag gis ved 2.gangs behandling.

Administrasjonen har i forhold til opprinnelig planforslag fra behandling av planprogrammet ikke oppfattet gode/og eller nødvendige begrunnelser for å avvike føringer og retningslinjer for forvaltning av strandsonen/100metersbeltet.

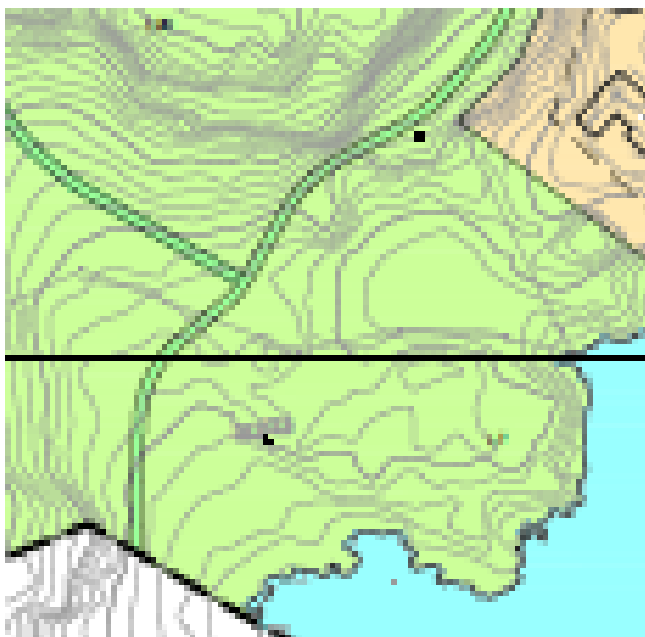
Det var i opprinnelig planforslag medtatt bebyggelse benevnt BFF7, tomt 8 og 9 og formål i sjø benevnt BBS3. Administrasjonen vil imøtekomme sterke faglige råd fra Statsforvalteren i Agder og Agder fylkeskommune da det ikke foreligger særlige grunner eller behov for denne utbyggingen når dette således er i konflikt med nasjonale føringer og retningslinjer for god forvaltning av strandsonen.

Administrasjonen har i god dialog med tiltakshaver og plankonsulent besluttet at disse tas ut av plankartet og endres til omkringliggende formål.

Før:



Etter:



Tomt 1 til 6 ligger mer tilbaketrukket, utenfor 100 metersbeltet og synes ha en god plassering i terrenget mhp landskapshensyn og silhuett virkning. Tomt 7 ligger innenfor 100 metersbeltet, men er lokalisert bak eksisterende bebyggelse. Bilde under:



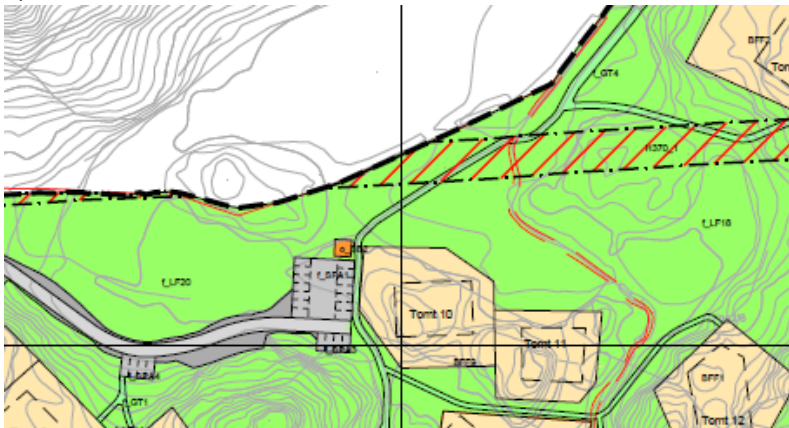
Landbruksareal

Innenfor planområdet er det totalt 7,7 daa fulldyrka mark. Disse arealene videreføres nå i reguleringsplanen.

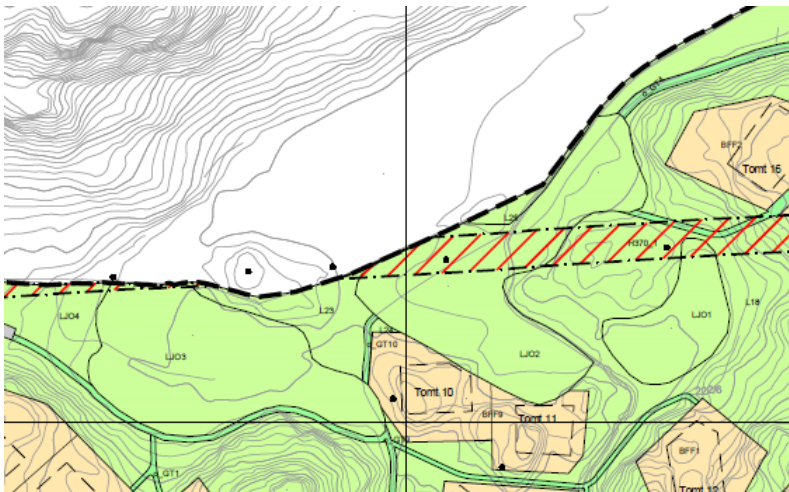
Planen var mangelfull iht matjord. Administrasjonen meldte tilbake at matjord må belyses i planbeskrivelsen. Dersom matjord berøres må det tas de nødvendige hensyn, matjordplan ect. Omdisponering av matjord er ikke ønskelig i noen grad. Planen må ikke medføre forverring av arealer for dyrka mark mhp overvann/flom.

Det er gjort grep for å ivareta dyrka mark ved plassering av tomter, parkering og veisystem, dyrka mark har fått eget formål og et kapittel i planbeskrivelsen. Dette vurderes som tilfredsstillende iht nødvendige hensyn.

Før:



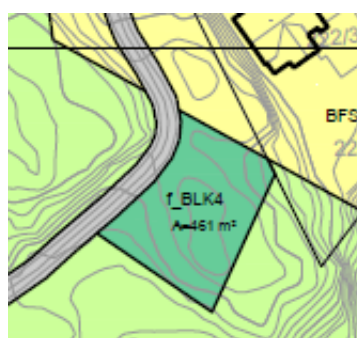
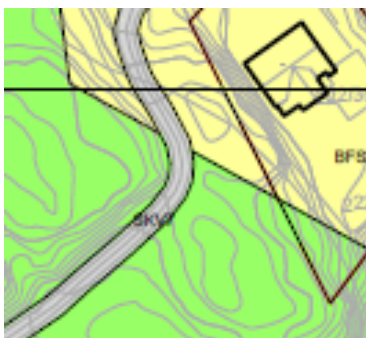
Etter:



Barn og unges interesser

Administrasjonen ba om at barnas interesser ble ivaretatt med lekeplass.

Planforslaget legger nå opp til en lekeplass som er felles for boligbebyggelsen i planområdet, hvor denne skal opparbeides som en nærlekeplass. Resterende deler av lekeplass formålet kan opparbeides etter behov. Ellers i planområdet kan det legges opp til lek i skogsområdene hvor det kan etableres enkle installasjoner som fremmer lek og opphold for barn og unge.



Vei

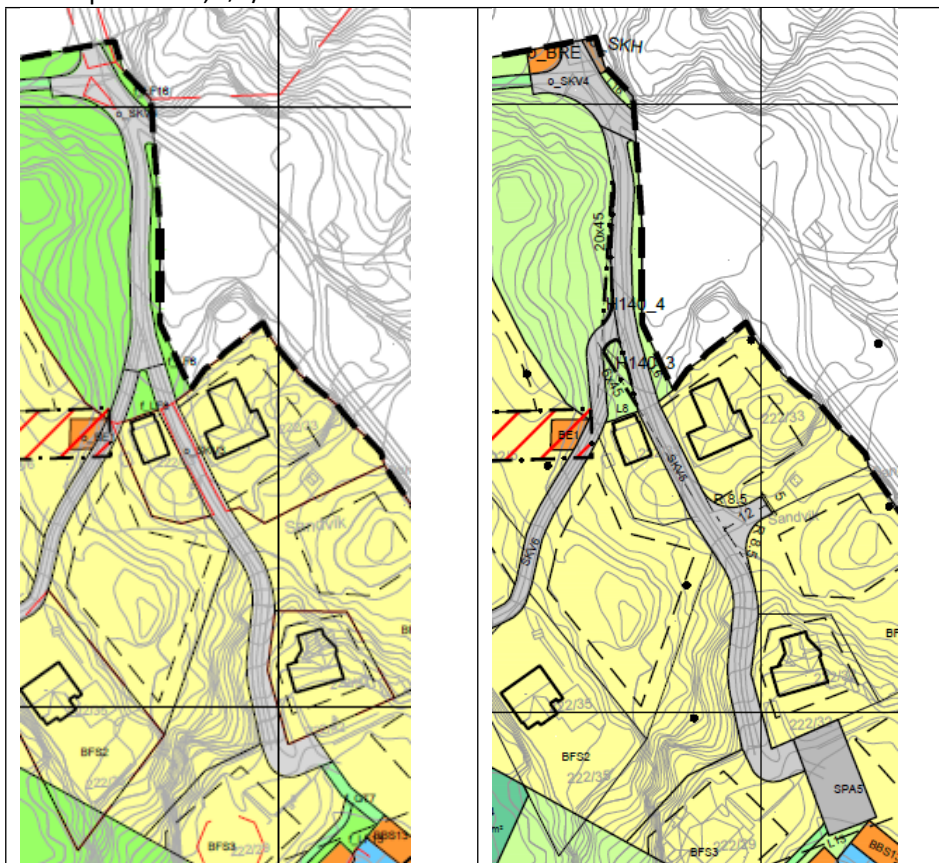
Administrasjonen fremmet følgende endringsforslag for tiltakshaver:

Det legges nye boliger langs eksisterende veg, vegene må da sannsynligvis oppgraderes. Vegnormal for kommunen skal legges til grunn, vedlagt. Særlig eksisterende kryss må utbedres. mest mulig 90 grader på.

- Siktlinjer mangler, i alle kryss og møtesikt langs vei.
- Stigning på veg må påtegnes eller vises i snitt. Stigning på kjøreveg $\geq 1:8$ må påpekes/vises.
- Kommunen ønsker ikke at SKV3 skal være offentlig.
- SKV 3 må ha snuhammer el. I forhold til brannvern bør tilgang til sjø (slokkevann) vurderes.
- Offentlig veg skal være fram til kryss i nord. Her må det legges inn formål for felles renovasjon, bussholdeplass, snumulighet for lastebil 16m.

Innspill er godt ivare tatt i revidert planforslag.

Eksempel under, før/etter:



Vurdering

Utover gode endringer som vist over i forhold til tidligere fremlagt planforslag ved godkjenning av planprogram 14.9.2021 så har kvaliteten og løsninger jevnt over blitt mye bedre.

Tiltakshaver og plankonsulent har etter strevd ønskede og påkrevde endringer fra overordnede myndigheter administrasjonen og levert et godt planforslag komplett med løsninger for støy, vann og avløp samt brannsikkerhet (se vedlegg.)

Forslag til vedtak

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

RETT UTSKRIFT
DATO 8.juni.2023