



PLANBESKRIVELSE  
**DETALJREGULERINGSPLAN FOR  
TONSBERGHEIA**  
**PLANID 09103**  
FARSUND KOMMUNE

Siste revisjon: 20.05.25

## Innhold

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| Innhold .....                         | 2  |
| 1 Bakgrunn .....                      | 3  |
| 2 Planprosess og medvirkning.....     | 4  |
| 3 Planstatus og rammebetingelser..... | 6  |
| 4 Dagens forhold.....                 | 7  |
| 5 Beskrivelse av planforslaget.....   | 10 |
| 6 Virkninger av planforslaget.....    | 21 |
| 7 Innspill til oppstartsvarsel .....  | 33 |
| 8 Vedlegg .....                       | 45 |

# 1 Bakgrunn

## 1.1 Intensjon

Legge til rette for en fremtidig fradeling av inntil 6 fritidsboligtomter innenfor deler av SF18-15 i gjeldende kommunedelsplan for Herad-Spind i Farsund kommune. Bakgrunnen for planarbeidet er fordeling av arv, og gjøres i tråd med avtale mellom nåværende eier av eiendommen og øvrige arvinger.

Planens avgrensning utgjør et areal på ca. 11 daa.

## 1.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

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

Planområdet omfatter følgende eiendommer og rettighetshavere per 02.01.25:

| Gnr/bnr | Rettighetshaver | Andel |
|---------|-----------------|-------|
| 230/1-3 | Renate Vintland | 1/1   |

## 1.3 Utbyggingsavtale

Detaljreguleringen vil ikke utløse behov for utbyggingsavtale.

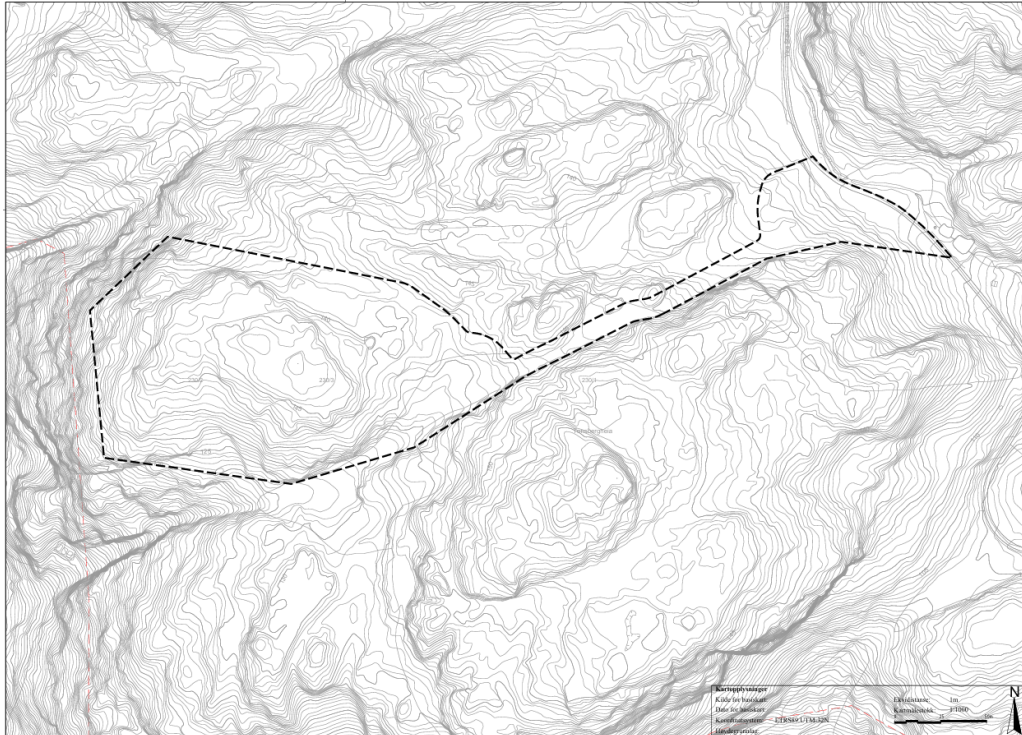
## 1.4 Krav om konsekvensutredning

Planens planlagte innhold er vurdert etter plan- og bygningsloven § 2-4, og vurderes å ikke utløse krav om konsekvensutredning. Planlagt regulering vurderes uten vesentlige avvik å være i tråd med overordnet plans arealformål.

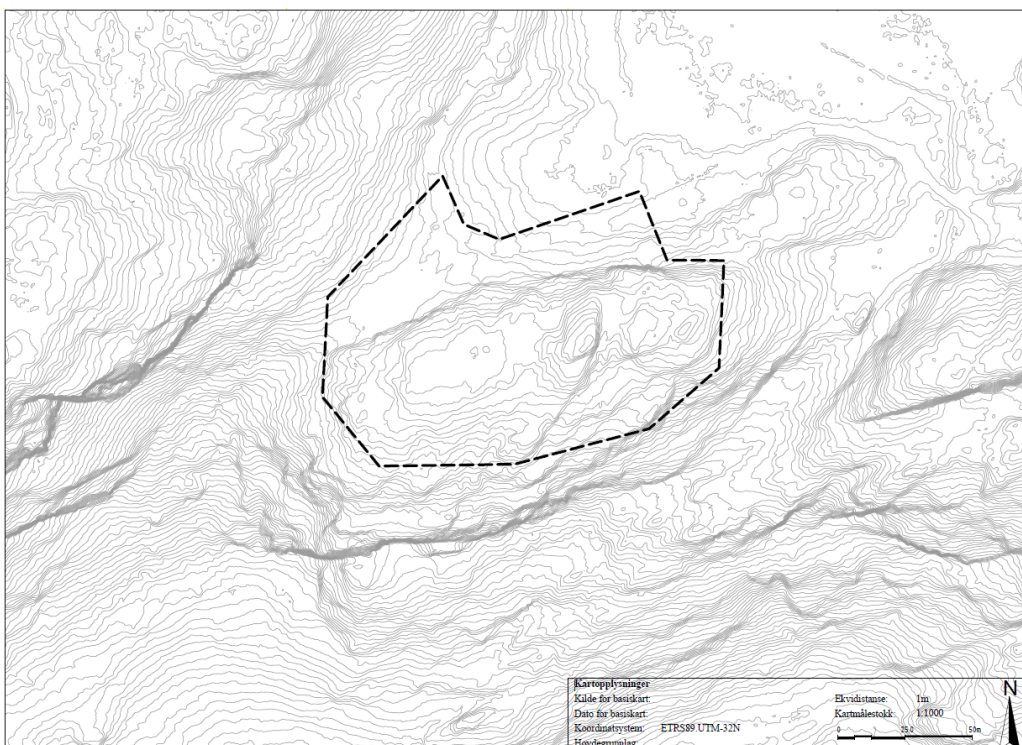
## 2 Planprosess og medvirkning

### 2.1 Varsel om planoppstart

Oppstartsmøte for planarbeidet ble opprinnelig avholdt med planavdelingen i Farsund kommune den 08.08.23, og varslet oppstart med frist for innspill 10.09.23. Det ble i første omgang varslet oppstart av følgende planområde:



På bakgrunn av innkomne merknader ble det, etter dialog med Farsund kommune, foreslått å endre planavgrensningen slik at denne i sin helhet er innenfor område avsatt til spredt fritidsbebyggelse i kommunedelplanen for Herad-Spind:



Det ble videre uttalt fra Farsund kommune at referat fra opprinnelig oppstartsmøte kunne benyttes ved nytt varsel om oppstart:

Oppstart Detaljreguleringsplan Tonsbergheia gnr/bnr 230/1 - endret areal for planinitiativ.



Øystein Bekkevold <Oystein.Bekkevold@farsund.kommune.no>  
Til Kristin Ingebrechtsen



man. 23.09.2024 08:44

#### Angående endringer av planområde.

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.

Med hilsen

**Øystein Bekkevold**

Arkitekt

Farsund kommune

Postboks 100, 4552 Farsund

Telefon/mobil: +47 905 84 158

E-post: [oystein.bekkevold@farsund.kommune.no](mailto:oystein.bekkevold@farsund.kommune.no)



**FARSUND KOMMUNE**

Hjemmeside • Facebook

Nytt varsel om oppstart ble varslet offentlige instanser, samt berørte og tilstøtende eiendommer per rekommandert post, samt annonsert i papiravisen Lister. Høringsfristen ble satt til den 08.11.2024. Naboer og grunneiere ble varslet i henhold til digital matrikkel i byggesøknaden.no, mens aktuelle foreninger og offentlige instanser ble varslet i henhold til lister tilsendt av Farsund kommune.

## 2.2 Avklaring med offentlige myndigheter

Aktuelle offentlige høringsmyndigheter har fått anledning til uttalelse og dialog gjennom ordinær prosess for varsel om oppstart til planarbeidet. Det ble fra Agder fylkeskommune varslet behov for befaring av planområdet for avklaring av eventuelle kulturminnelokaliteter. Det ble gjennomført en befaring av planområdet 10.12.24 med arkeolog Dr. Gattas J. Sayej, hvorpå vi i etterkant av befaringen mottok følgende tilbakemelding:

Melding om utført arkeologisk befaring på Tonsbergheia, gnr/bnr 230/1-3, Farsund (23/19281).



Sayej, Ghattas J. <Ghattas.J.Sayej@agderfk.no>  
Til post@farsund.kommune.no  
Kopi Kristin Ingebrechtsen



man. 16.12.2024 10:33

Vi viser til ovennevnte sak og til vårt brev av 6. september 2023 og av 7. november 2024, hvor vi blant annet varslet behov for å foreta en arkeologisk befaring for å avklare forholdet til evt. kulturminner i planområdet.

Undertegnede befarte området sammen med Kristin Ingebrechtsen den 10. desember 2024. Det ble ikke funnet kulturminner innenfor tiltaksområdet.

Kulturminnevern avdelingen har ingen ytterligere merknader til denne saken.

Med vennlig hilsen

**Dr. Gattas J Sayej**

Rådgiver - arkeolog

Seksjon for arkeologi

Kulturminnevern og kulturturisme

Mobil: +4747055907

E-post: [Ghattas.J.Sayej@agderfk.no](mailto:Ghattas.J.Sayej@agderfk.no)

[www.agderfk.no](http://www.agderfk.no)



**AGDER**

fylkeskommune

Aktuelt tema vurderes i tilstrekkelig grad vurdert og ivaretatt.

## 2.3 Medvirkning

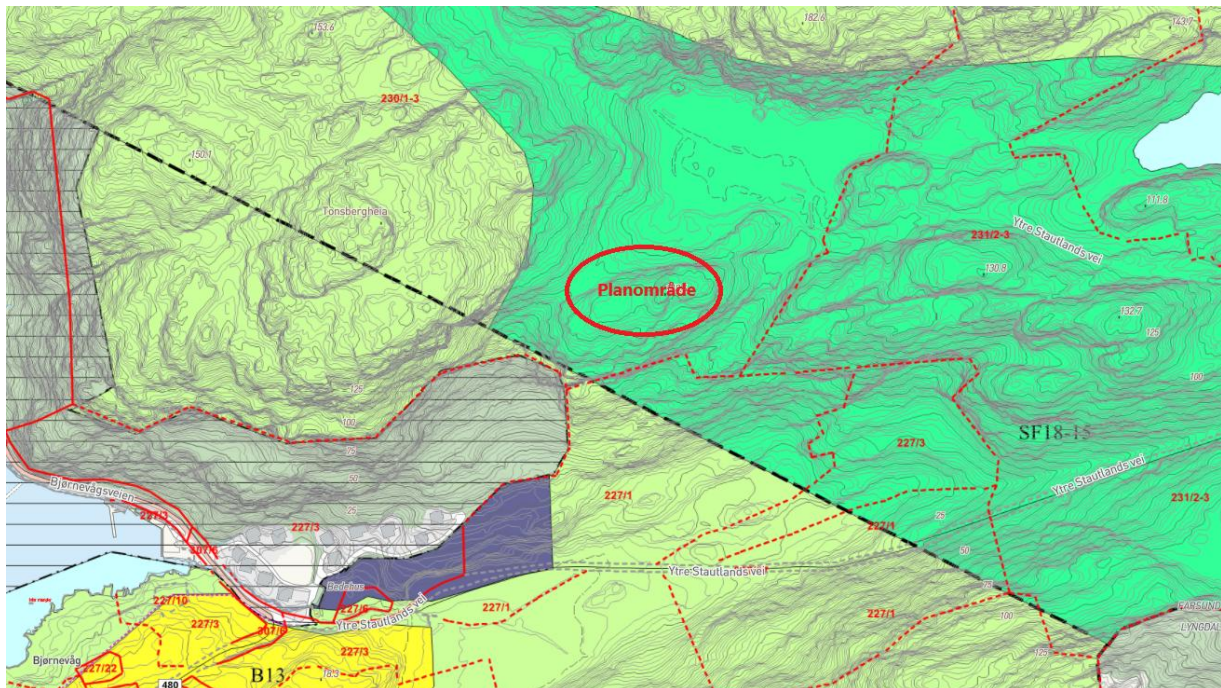
Dagens brukere av området er orientert om planene for området gjennom standard varslingsprosedyre. Det er videre gjennomført møter med interesserte naboer innenfor planområdet for å avklare eventuelle ønsker/behov de måtte ha for å se på muligheten for å presentere/ivareta disse i planarbeidet.

### 3 Planstatus og rammebetingelser

#### 3.1 Gjeldende planstatus

##### Kommuneplanen

Omsøkt planområde er i gjeldende kommunedelplan gitt arealformål SF18-15 (Spredt fritidsbebyggelse). Planforslaget slik det foreligger vurderes å være i tråd med gjeldende kommuneplans arealformål.



Figur 4: Utsnitt av kommuneplanen. Kilde: [Listerkart](#)

##### Overordnede føringer – Kommuneplanens bestemmelser

§ 3.2, f): Antall nye fritidsboliger som kan bygges innenfor det enkelte område er: SF1=20, SF2=30, SF3=10, SF4=20, SF5=10, SF6=40, SF7=20, SF8=150, SF9=10, SF10=10, SF11=5, SF12=5, SF13=10, SF14=30, SF15=10, SF16=20, SF17=15, **SF18=15**

## 4 Dagens forhold

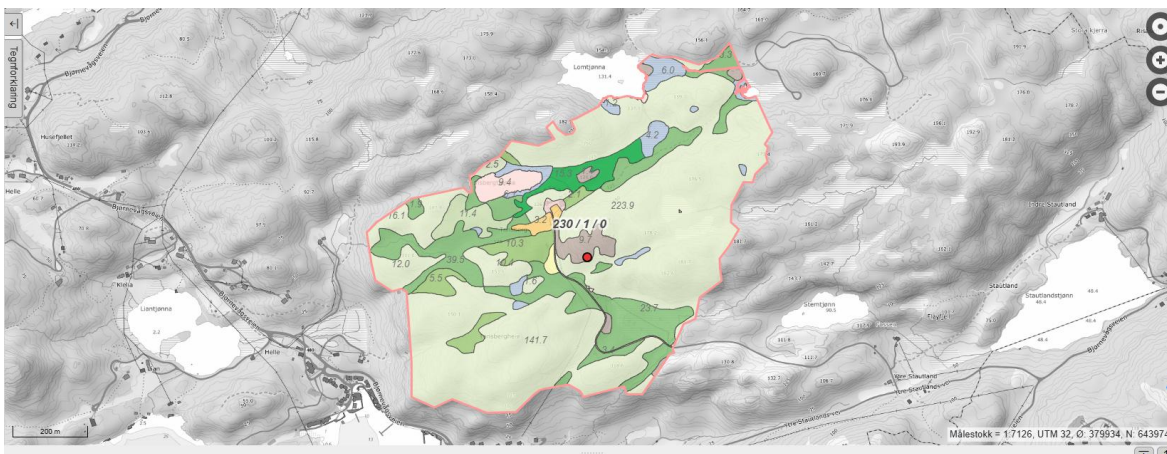
### 4.1 Beliggenhet

Planområdet er lokalisert på Tonsbergheia i Farsund kommune. I kjøreavstand er planområdet lokalisert ca. 16,5 km i østlig retning fra Farsund sentrum, mens den tilsvarende avstanden fra Lyngdal sentrum er ca. 15 km. Av andre nærliggende anlegg kan det nevnes at Farsund Resort (Bjørnevåg) er lokalisert ca. 2,5 km i kjøreavstand.



### 4.2 Arealbruk

Planområdet inngår i en arvet småbrukseiendom, gnr 230, bnr 1-3, som i senere tiår kun har blitt benyttet som en fritidseiendom med sporadisk jakt. Bebyggelsen på eiendommen er lokalisert på Tonsberg, rett sør for Tonsbergfjonna.



| Arealfordeling           |        | Arealfordeling på teignivå |                |                      |               |                                 |                             |                                 |                             |                           |               |                   |                 |                         | Sum grunneiendom |
|--------------------------|--------|----------------------------|----------------|----------------------|---------------|---------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------|-------------------|-----------------|-------------------------|------------------|
| Matrikelnummer           | Teiger | Eierforhold teig           | Fulldyrka jord | Overflate dyrka jord | Innmærksbelle | Skog inkl. myr, lav høy bonitet | Skog inkl. myr, høy bonitet | Skog inkl. myr, middels bonitet | Skog inkl. myr, lav bonitet | Uproduktiv skog inkl. myr | Myr uten skog | Jorddekt fastmark | Skrinn fastmark | Bebygg. samf. vann, bre |                  |
| 4206-230/1 Areal i dekar |        |                            |                |                      |               |                                 |                             |                                 |                             |                           |               |                   |                 |                         |                  |
| 4206-230/1 1 av 4        | F      |                            | 0,0            | 0,0                  | 0,0           | 0,0                             | 0,0                         | 0,0                             | 0,0                         | 0,0                       | 0,0           | 0,0               | 0,0             | 0,0                     | 0,0              |
| 4206-230/1 2 av 4        | F      |                            | 4,3            | 0,0                  | 1,7           | 15,3                            | 100,7                       | 24,1                            | 11,4                        | 415,9                     | 20,3          | 0,0               | 14,3            | 13,1                    | 621,1            |
| 4206-230/1 3 av 4        | F      |                            | 0,0            | 0,0                  | 0,0           | 0,0                             | 0,0                         | 0,0                             | 0,0                         | 0,0                       | 0,4           | 0,0               | 0,0             | 0,2                     | 0,6              |
| 4206-230/1 4 av 4        | F      |                            | 0,0            | 0,0                  | 0,0           | 0,0                             | 1,4                         | 2,7                             | 0,0                         | 0,4                       | 0,0           | 0,0               | 0,0             | 0,0                     | 4,5              |
| Sum                      | 4      |                            | 4,3            | 0,0                  | 1,7           | 15,3                            | 102,1                       | 26,8                            | 11,4                        | 416,3                     | 20,7          | 0,0               | 14,3            | 13,3                    | 626,2            |

I følge gardskart.no består størstedelen av eiendommen av områder med uproduktiv skog, mens det er ca. 140 daa med middels til særs høy bonitet og ca. 4,3 daa fulldyrka jord.

### 4.3 Landskap

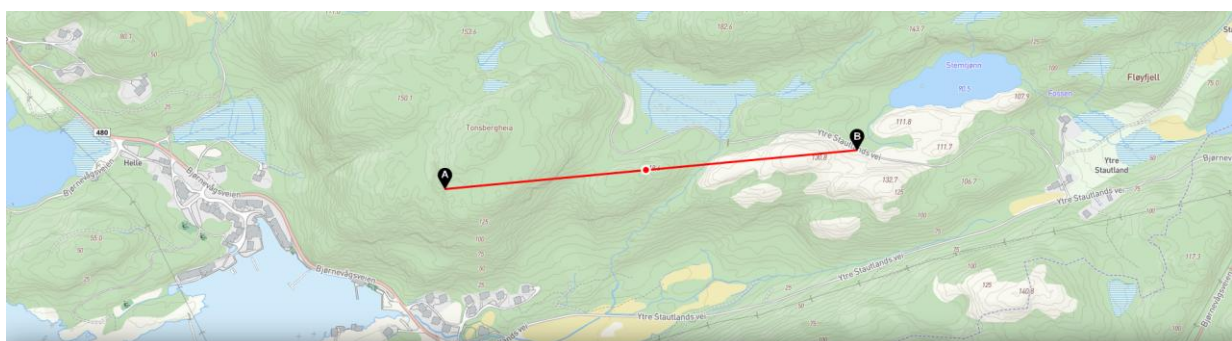
Planområdet er lokalisert innerst i Bjørnevågen, som inngår i en større lokal fjordsammensetning kalt Spindsfjorden. Av nærliggende kjente fasiliteter er Farsund Resort, som er lokalisert sør-vest for planområdet. Avstand til Lyngdal sentrum er ca. 15 km, mens det til Farsund sentrum er ca. 16,5 km.



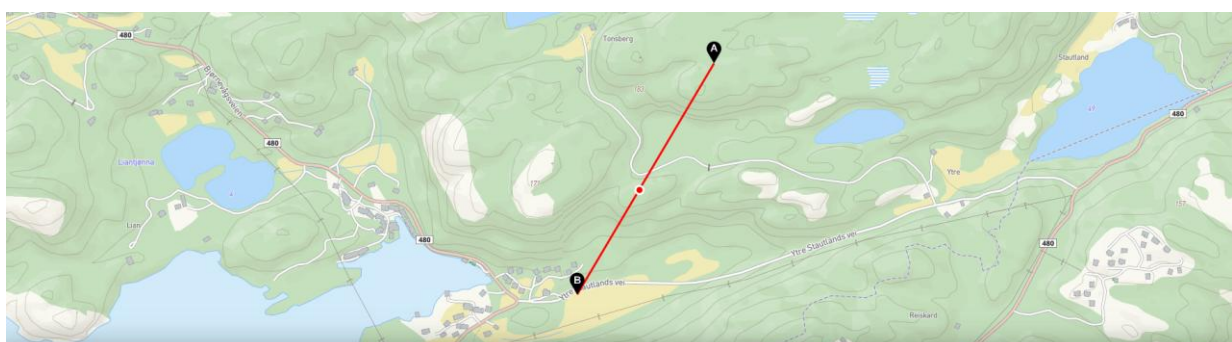
I et overordnet landskapsbilde inngår planområdet i landskapsregionen Skagerakkysten, jf. skogoglandskap.no. Denne regionen består igjen av fem underregioner, hvorav planområdet inngår i underregion Lyngdals fjordene. Landskapet innenfor planområdet er karakterisert ved en variert topografi som inkluderer lavtliggende terreng omgitt av høyder og koller. Disse naturlige formasjonene gir området en tydelig romlig avgrensning og skaper en beskyttet landskapskarakter.



Planområdet er lokalisert på en mindre høydeformasjon omtrent 110 moh, som igjen er omringet av større høydeformasjoner i øst (129 moh), vest (169 moh) og nord (183 moh), mens det i sør er bratt fallende mot nedenforliggende dalføre.



Linje



Linje

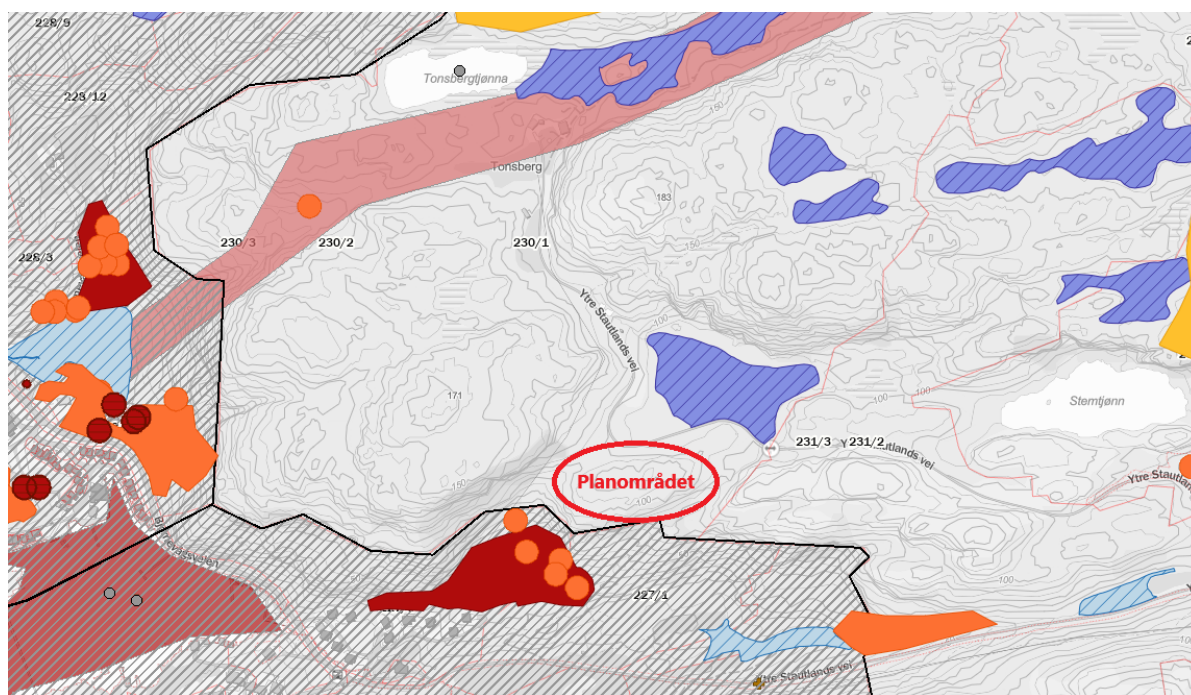


#### 4.4 Kulturminner og kulturmiljø

Innenfor varslet planområde er det ifølge Kulturminnesøk.no ingen kjente kulturminner og/eller lokaliteter med vernestatus. Det ble i etterkant av oppstart av planarbeidet gjennomført en befaringsreise med Ghattas Sayej ved kulturminneavdelingen i Agder fylkeskommune, hvor det ikke ble funnet grunnlag for ytterligere utredninger.

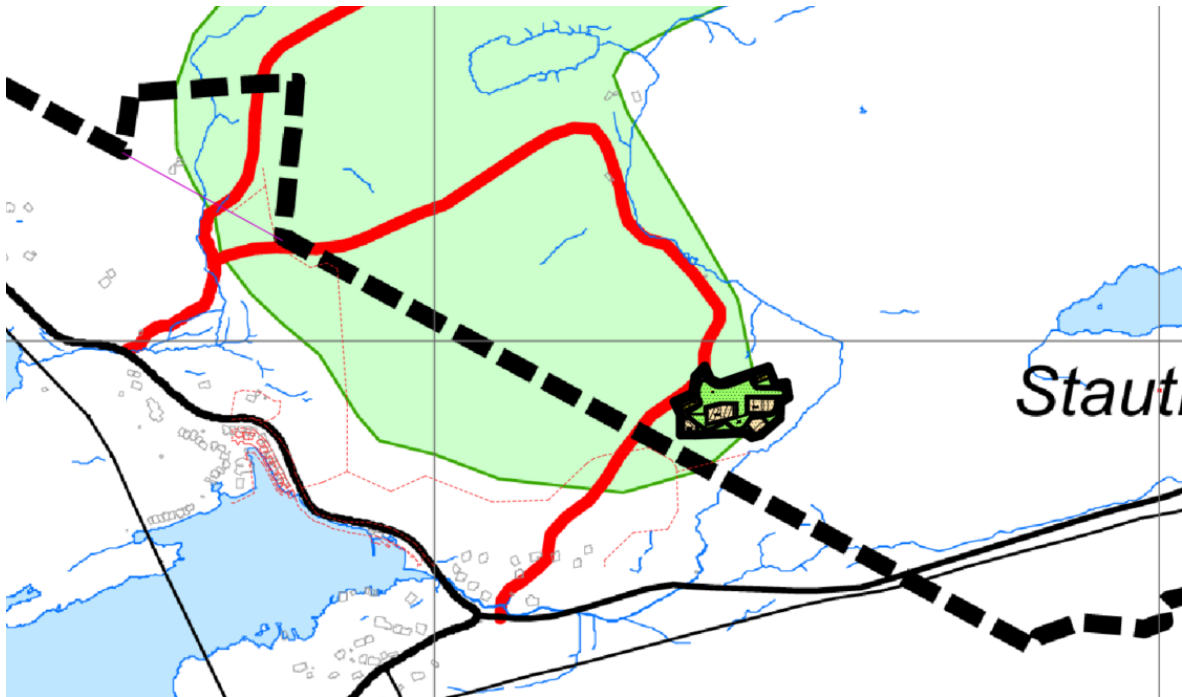
#### 4.5 Naturverdi og biologisk mangfold

Ved gjennomgang av tilgjengelige databaser og kartlag ser vi at det ikke foreligger lokalitetsregistreringer av verdi innenfor planområdet. Området for øvrig fremstår å ha et bra kartleggingsgrunnlag, noe som vises gjennom antall registreringer i naturbase.no.



#### 4.6 Rekreasjonsverdi og friluftsliv

Ved sammenstilling av kommuneplanens temakart for friluftsliv med planområdet ser vi at planområdet er lokalisert i ytterkant av et område som er vurdert å være et «lokalt viktig friluftsområde». I samme temakart er det, langsmed planområdets vestre side, også påtegnet stinettverk «Eksisterende (synlige og kartfestede) stier».



Når vi mer nøyaktig studerer topografien i området ser vi at denne stien mest sannsynlig er tenkt å følge noen naturlige juv/kløfter i landskapet for å forbinde Bjørnevågsveien med Ytre Stautlands vei, samt bakenforliggende turområder i nord. For den delen av stien som passerer planområdet fremstår denne å være naturlig plassert i samme trase som i planforslaget er tenkt benyttet til adkomst.



Dagens adkomstvei. Kilde: Agde

#### 4.7 Trafikkforhold

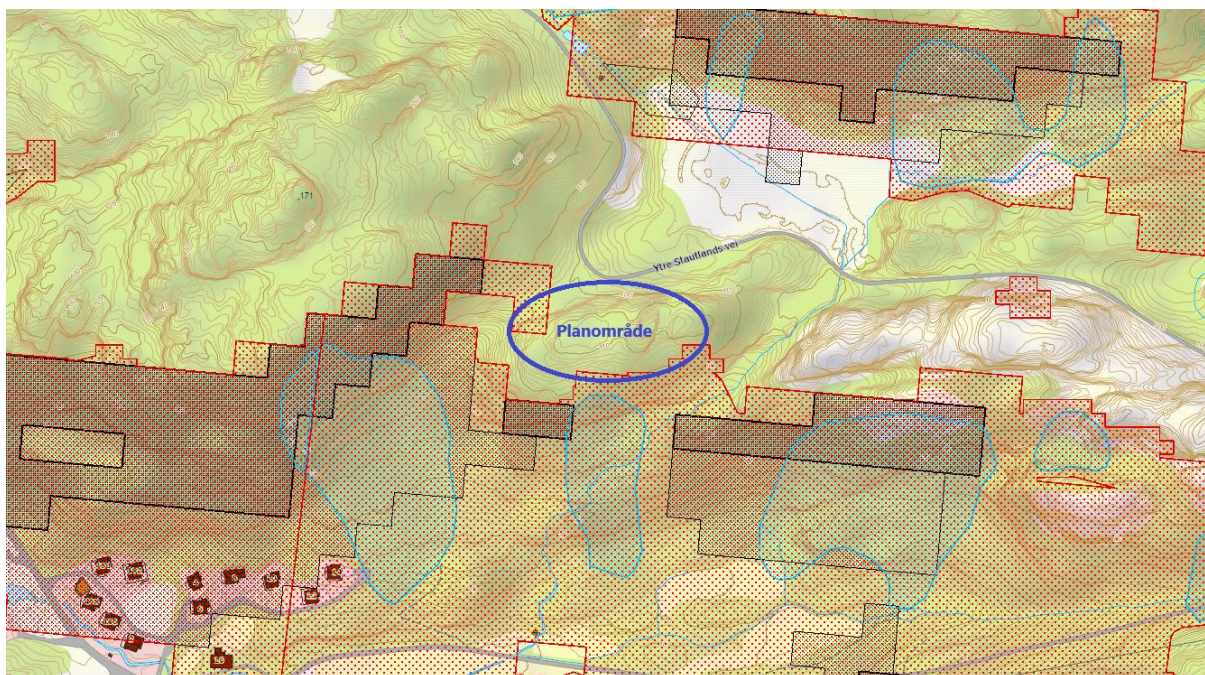
Adkomst til planområdet skjer etter avkjørsel fra FV43 (Farsundsveien) og videre over kommunal vei Auneviksveien. Den fylkeskommunale vegen er hovedforbindelsen mellom Lyngdal og Farsund og har en ÅDT på 3500 kjøretøy, med en tungbilsandel på 8 %. Den delen av veien som går forbi planområdet var en del av utbedringen av FV43 som ble finansiert gjennom Listerpakken og ferdigstilt i 2006 og oppleves med god og sikker standard. Den gamle fylkesveien (Aunevikveien) var tidligere kjent som en ulykkesbelagt strekning, noe som også bekreftes ved gjennomgang av Vegvesenets vegkart. Men, det er i etterkant av omleggingen av FV43 kun én registrering av trafikkulykker på strekningen, en ulykke som var en utforkjøring med moped i 2015. Vegstrekningen er delvis opplyst, og er oppgitt å ha en median dekkebredde på 7,0 meter, noe som for den forventede trafikkøkningen en full utbygging vil innebære vurderes å være bredere enn man vanligvis ville dimensjonert denne type adkomststrase til. For skolebarn er det etablert bussholdeplass ved FV43, både på øst- og vestsiden av Bankantunnelen, med adkomst til disse fra Auneviksveien.

#### 4.8 Vann og avløp

Det er ikke etablert offentlig løsning for vann- og avløp i området, og det må derfor planlegges for at slike løsninger etableres som felles private løsninger.

#### 4.9 Skredfarevurdering

Ved gjennomgang av NVE's temakart for steinsprang, snøskred og jord- og flomskred, ser vi at det i området rundt planområdet er flere områder hvor det er markert å være fare for skred, men disse registreringene fremstår ikke å være i direkte konflikt med planlagte tiltak innenfor selve planområdet.



Bakgrunnen for dette er sannsynligvis som følge av at planområdet er lokalisert på en høyde, med lavereliggende terreng på alle sider, og en viss avstand til høyereliggende områder i øst, vest og nord, noe som taler imot at området skulle være lokalisert i utslagsområder tilknyttet disse. I sør er terrenget bratt fallende mot Bjørnevågen.

## 5 Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med varslet regulering er å legge til rette for fradeling av 6 fritidstomter innenfor område SF18-15 i gjeldende kommunedelfplan for Herad-Spind, i Farsund kommune.

### 5.1 Planfaglige hovedgrep

- Hensyn til landskap
- Allmenne interesser

### 5.2 Planlagt arealbruk

Området reguleres til:

Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, pkt. 1)
  - Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (BGF)
  - Fritidsbebyggelse – frittliggende (BFF)
  - Energianlegg (BE)
  - Vann- og avløpsanlegg (BVA)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt. 2)
  - Veg (SV)
  - Gangveg/gangareal/gågate (GG)
  - Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)
- Grønnstruktur (§ 12-5, pkt. 3)
  - Turveg (TV)
- Landbruks-, natur-, og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5, pkt. 5)
  - Naturformål (N)
  - Friluftsmål (FL)

### 5.3 Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, pkt. 1)

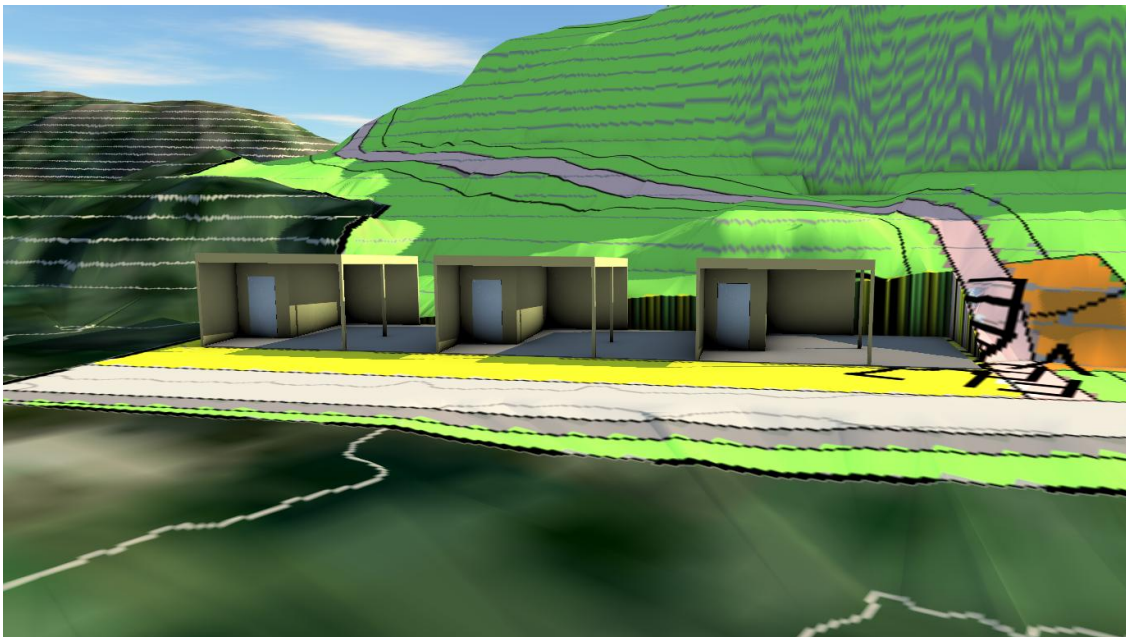
#### 5.3.1 Garasjeanlegg for fritidsbebyggelse

I forbindelse med nye fritidsboliger innenfor planen er det ikke ønskelig å legge til rette for å kjøre bilen helt frem til tomt/hytte for parkering, da dette vil kreve et vesentlig større terrenginngrep. I den forbindelse er det derfor planlagt for at man etablerer carport/garasje-løsning på et lavere nivå, i tilknytning til veien, og at siste del av adkomst skjer ved gange på etablert stinettverk.

Det er foreslått avsatt 2 områder, med 3 enheter innenfor hvert område. Det er videre tenkt at hver tomt disponerer en lik del innenfor sitt område. Innenfor hvert område åpnes det for at det kan etableres 3 enheter, med en maksimal størrelse på 40 m<sup>2</sup> BYA per enhet. Det er gjennom foreslått størrelse per enhet tenkt at det kan etableres bod i kombinasjon med parkeringsplass under tak, samt 1 parkeringsplass utendørs, eventuelt at det etableres 2 parkeringsplasser under tak men da med begrenset mulighet for bod.

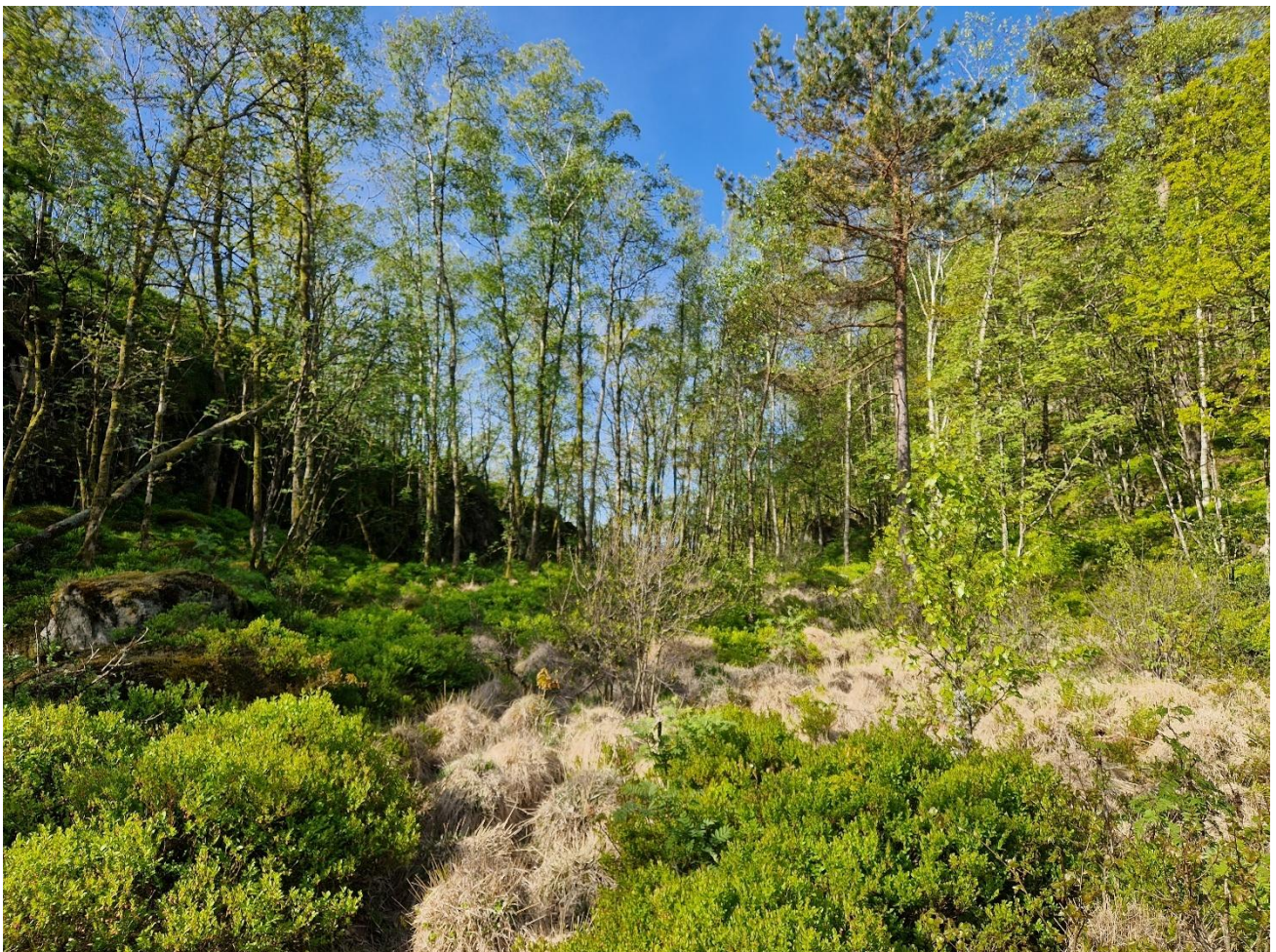
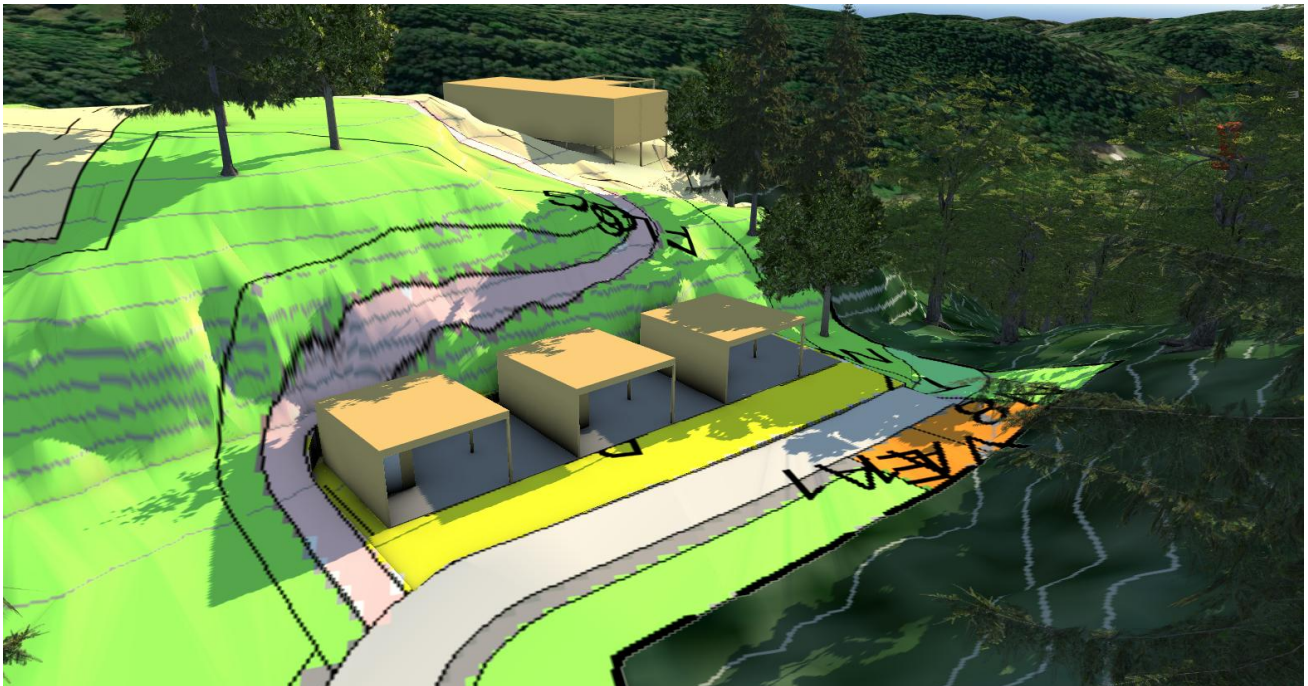


Illustrasjonen viser en prinsipiell løsning som beskrevet over, hvor samlet BYA for denne utformingen er i underkant av 40 m<sup>2</sup>. Videre er det i bestemmelsene angitt at bebyggelsen skal ha pulttaksløsning, samt at ingen deler av bebyggelsen skal være høyere enn 3,5 m over gulv i carport.



Illustrasjonen over viser området som i plankartet er gitt benevnelse f\_BGF2.

Det andre området som er avsatt til parkering, f\_BGF1, er lokalisert helt vest i plankartet i samme område som lekeplass og forbindelse til tursti.



### 5.3.2 Fritidsbebyggelse

#### Generelt

Planforslaget åpner for at man kan bygge totalt 6 nye 1-etasjers hytteenheter innenfor planområdet. Den prinsipielle tilnærmingen til utvikling av området er å begrense bearbeidelsen av terrenget så mye som mulig. Dette ønskes gjennomført ved at nye hytter skal etableres på pæler, samtidig som eventuell teknisk infrastruktur så langt det lar seg gjøre føres frem i stinettverket som tenkes etablert som adkomst. Angående adkomst så tenkes parkering løst på et lavere nivå, og at den siste delen av adkomsten skjer på nevnte stinettverk.

#### Formspråk



Eksempel prinsipp/konsept. Kilde: Farnsworth House av Mies Van Der Rohe

Det er lagt opp til at bygningskroppene skal oppleves som horisontale volumer, med en kombinasjon av inne/ute og takoverbygde uteområder. Dette ligger da til grunn ved valg av takform, hvor det er åpnet for enten flatt tak eller pultaksløsning. Konseptet legger ikke opp til at det skal opparbeides utendørs hagearealer, som f.eks plen, men at de private utendørs arealene innarbeides i selve bygningskroppen ved bruk av terrasser. I tillegg til terrasser på hovedplanet, er det åpnet for at det kan etableres takterrasser på deler av bebyggelsen. For å styre plassering og utforming av disse, er det satt en begrensning på størrelsen, samt at eventuelle sikringsgjerder trekkes inn fra takkant. Inntrukken sikring er for å redusere den opplevde gesimshøyden.

#### Materialitet

Det er i bestemmelsene lagt til grunn at ny bebyggelse skal oppføres med et gjennomgående uttrykk og konsept, som da må gjenspeiles i bruken av materialer, detaljer og farger. Intensjonen med bestemmelsen, slik den er utformet, er at bebyggelsen ikke skal ha malte overflater, men heller fremstå med beiset eller ubehandlet overflate.

#### Byggehøyder

I og med at bebyggelsen skal etableres på pæler, og at den underliggende topografien er svært varierende, har vi sett det som mest hensiktsmessig at høydebegrensninger reguleres fra høyeste punkt på tak. Vi har derfor angitt en maksimal kotehøyde for gesims på hver enkelt tomt. Dette i kombinasjon med tillatt gesimshøyde angir høyde for ferdig gulv i hytten.



Tomt 3. Kilde: Agde

#### *Utnyttelsesgrad*

Hyttekonseptet bygger på et prinsipp hvor den samlede bygningskroppen skal inneholde både isolerte, uisolerte, takoverbygde og åpne terrasser. I og med at det ikke åpnes for å bearbeide terreng under hytta utover fundamentering, kan eventuelle terrasser som etableres fort være tellende arealer jf. regneregler for BYA. For å ivareta dette er det derfor foreslått å differensiere mellom isolerte og uisolerte arealer. Det er åpnet for en total utnyttelse på inntil 120 m<sup>2</sup> BYA, men av disse så kan 90 m<sup>2</sup> være isolert mens øvrige 30 m<sup>2</sup> må være uisolerte arealer.

#### *Byggegrenser*

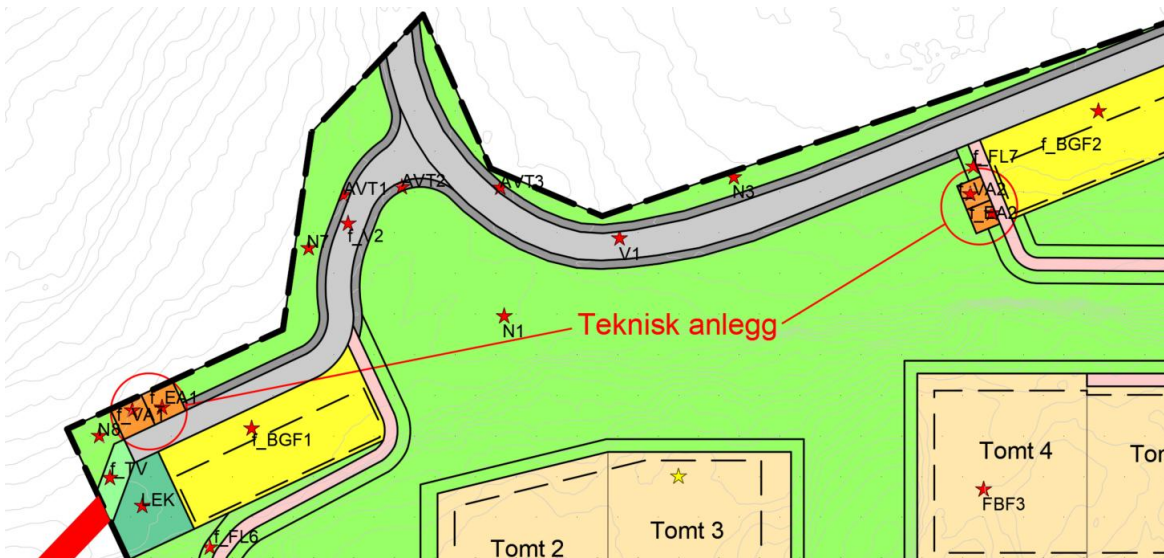
Foreslått utforming av byggegrenser har tatt utgangspunkt i en generell avstand til tomtengrense, med noe stedlig tilpasning basert på topografi. Det er i bestemmelsene angitt at byggegrensene regulerer tellende areal jf. regneregler for BYA, noe som da åpner for at det tillates å krage f.eks terrasse over byggegrenser med inntil 1,0 m.

### **5.3.3 Energianlegg**

Det er satt av 2 mulige lokasjoner for å etablere ny trafo innenfor planområdet. Disse er lokalisert i tilknytning til parkering er tenkt etablert, i kort avstand til eksisterende veikropp. Hvilken av disse som eventuelt tenkes benyttet, og hvorvidt det er nødvendig med ny stasjon for planlagte tiltak, må i det videre arbeidet avklares med netteier. Strømtilførsel til de enkelte tomtene er tenkt at skjer gjennom jordkabel plassert i planlagt stinettverk.

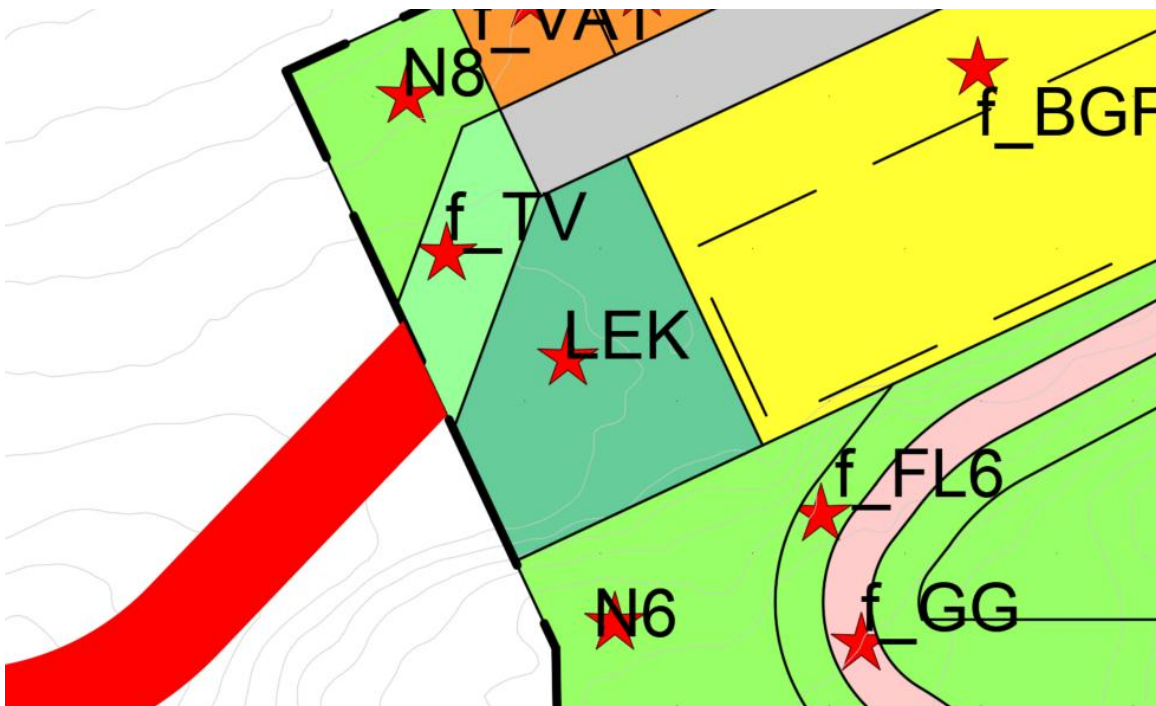
### **5.3.4 Vann- og avløpsanlegg**

Det er i tilknytning til nye byggeområder avsatt arealer for etablering av eventuelle vann- og avløpsanlegg. Hvorvidt det faktisk er nødvendig med tiltak som er tellende etter regneregler for BYA er på nåværende tidspunkt usikkert, men planen legger uansett opp til en slik løsning.



### 5.3.5 Lekeplass

Det er i forbindelse med parkerings—og garasjeanlegget som er lokalisert vest i planen foreslått avsatt et område til nærlekeplass. Bakgrunnen for at vi har valgt denne plasseringen er at dette området fremstår tilgjengelig ved at det er i nærhet til både vei og tursti fra vest, samtidig som at dette området vil inneha noen kvaliteter som utsikt, solforhold m.m..



## 5.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt. 2)

### 5.4.1 Veg

Planforslaget regulerer to områder til veiformål. Dette gjelder VI som er eksisterende adkomstvei til Tonsberg, «Ytre Stautlands vei». Denne reguleres etter gjeldende omfang, plassering og utførelse forbi planområdet og fungerer som adkomst til øvrige deler innenfor planområdet. Det andre veiformålet som reguleres i planen er

V2, som er ny avkjørsel fra VI, med adkomst til carport/garasjer innenfor BGF1 samt regulert turveg mot sti i sør.

#### 5.4.2 Gangveg/gangareal/gågate

Områder avsatt til gangveg/gangareal i plankartet er den primære adkomsten til nye fritidsboliger, som er regulert fra vei- og parkeringsformål. Denne er regulert med 1,5 meters opparbeidet bredde, og tenkes først og fremst å bli løst med gruset dekke, men det er også åpnet for at deler av denne kan etableres som tredekke der dette fremstår mest naturlig. For å sikre en best mulig tilpasning, samtidig som man begrenser unødig terrengbearbeidelse, er det også åpnet for at den kan avvike noe fra plasseringen i plankartet.

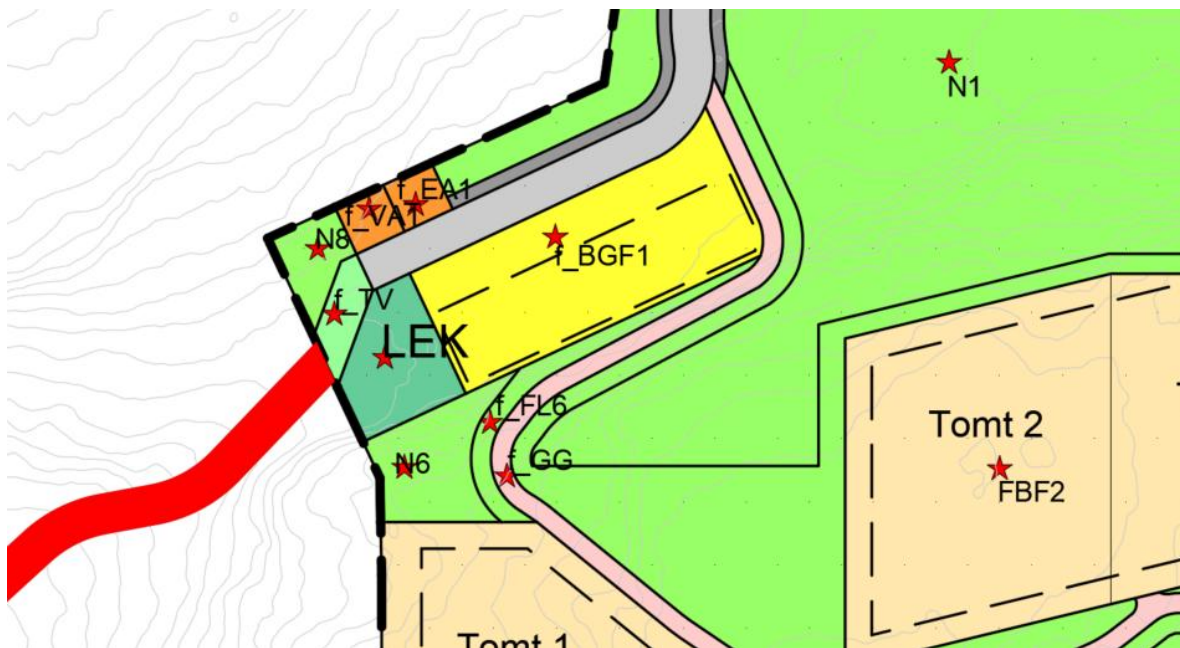
#### 5.4.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Områder avsatt til annen veggrunn - tekniske anlegg er arealer direkte tilstøtende veikropp hvor det tenkes å være behov for å etablere teknisk infrastruktur som grøfter, skjæringer o.l.

### 5.5 Grønnstruktur (PBL § 12-5, pkt. 3)

#### 5.5.1 Turveg

Som beskrevet i kap. 4.6 Rekreasjonsverdi og friluftsliv, er det i temakart for friluftsliv i kommuneplanens arealdel, vist en stiforbindelse forbi planområdet. For å ivareta denne forbindelsen er det i plankartet foreslått regulert et område med turveg som går fra veiformål til plangrensen i vest, samtidig som det er stilt rekkefølgebestemmelse til at denne skal opprettholdes.



## 5.6 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5, pkt. 5)

### 5.6.1 Naturformål

Skog og naturområder som ikke er foreslått benyttet til spesifikke formål er i plankartet gitt formålet naturformål. Det er i bestemmelsene angitt at man innenfor disse arealene kan bedrive skjøtsel og enkel hogst, men det er ellers ikke åpnet for fysiske tiltak innenfor disse områdene.



Eksempel felles naturområder. Kilde: Agde

### 5.6.2 Friluftsmål

Skog og naturområder som ikke er mellom ny bebyggelse, samt langsmed gangforbindelser internt i planområdet, er i plankartet gitt formålet friluftsmål. Det er i bestemmelsene angitt at man innenfor disse arealene kan bedrive skjøtsel og enkel hogst, samt at man kan gjennomføre enkle tiltak som fremmer allmenn ferdsel og bruk av arealene.

## 6 Virkninger av planforslaget

### 6.1 Overordnede planer

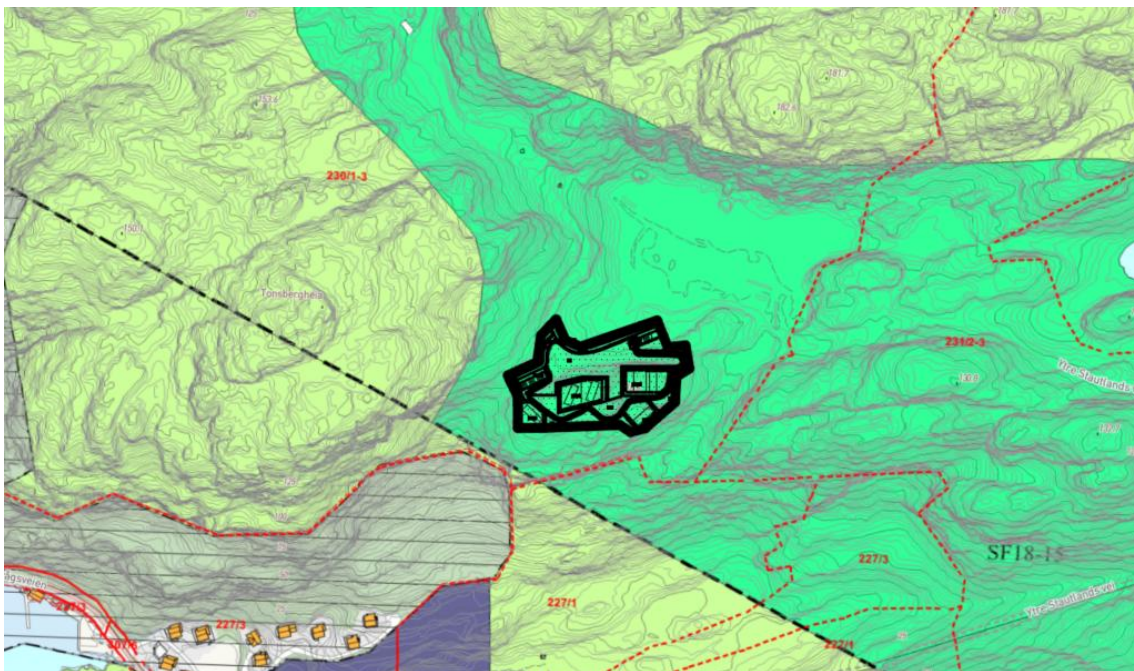
#### Kommuneplanens arealdel

Planforslaget slik det her er presentert regulerer nye fritidsboligtomter, innenfor område SF18-15 i gjeldende kommunedelplan for Herad-Spind 2014-2024, i Farsund kommune.

Relevante bestemmelser for det aktuelle formålet:

#### §3.2. LNF-områder med spredt bebyggelse (pbl § 11-12.2)

- a) Det skal ikke bygges på dyrka mark og nærmere større områder med dyrka mark enn
  - 10 m for sammenhengende områder mellom 5 og 10 da
  - 30 m for sammenhengende områder større enn 10 da
- b) Det skal ikke bygges nærmere enn 50 meter fra vann, 10 meter fra bekk med årssikker vannføring og 25 meter fra større bekker (større bekker er vist på plankartet)
- c) Bebyggelsen skal plasseres slik at de ikke er til hinder eller ulempe for allmenn ferdsel på stier og turveier.
- d) Fritidsbebyggelse skal ha godkjent felles avløpsløsning for innlagt vann (pbl § 11-9.3)
- e) Antall nye boliger som kan bygges innenfor det enkelte område er: SB1=5, SB2=5, SB3=10, SB4=20, SB5=10, SB6=5, SB8=20, SB9=10, SB10=10, SB11=15, SB12=5, SB13=5, SB14=5, SB15=10, SB16=10, SB17=10. f) Antall nye fritidsboliger som kan bygges innenfor det enkelte område er: SF1=20, SF2=30, SF3=10, SF4=20, SF5=10, SF6=40, SF7=20, SF8=150, SF9=10, SF10=10, SF11=5, SF12=5, SF13=10, SF14=30, SF15=10, SF16=20, SF17=15, **SF18=15**



Planforslaget, slik det er utformet, vurderes å bekrefte gjeldende kommunedelplans føringer i nevnte bestemmelser.

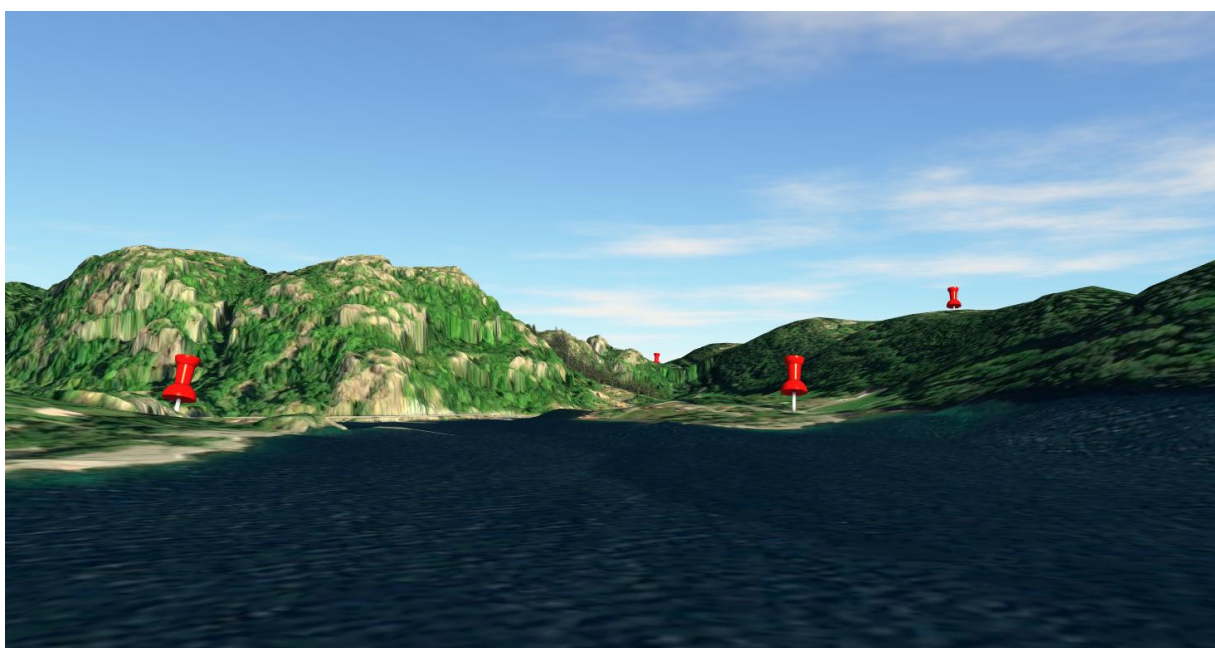
## 6.2 Landskapshensyn

Planområdets lokalisering på en lokal høyde medfører noe risiko for at eventuelle tiltak i området kan medføre negative landskapsvirkninger lokalt. For å vurdere tiltakets virkning på det lokale landskapet har vi tatt utgangspunkt i følgende lokasjoner:



Det er med valgte lokasjoner forsøkt å gi et representativt utvalgt innsynsvinkler, basert på enten viktige ferdselsårer, friluftsområder eller eksisterende bebyggelsesområder.

### Lokasjon 1 – Bjørnevågen:



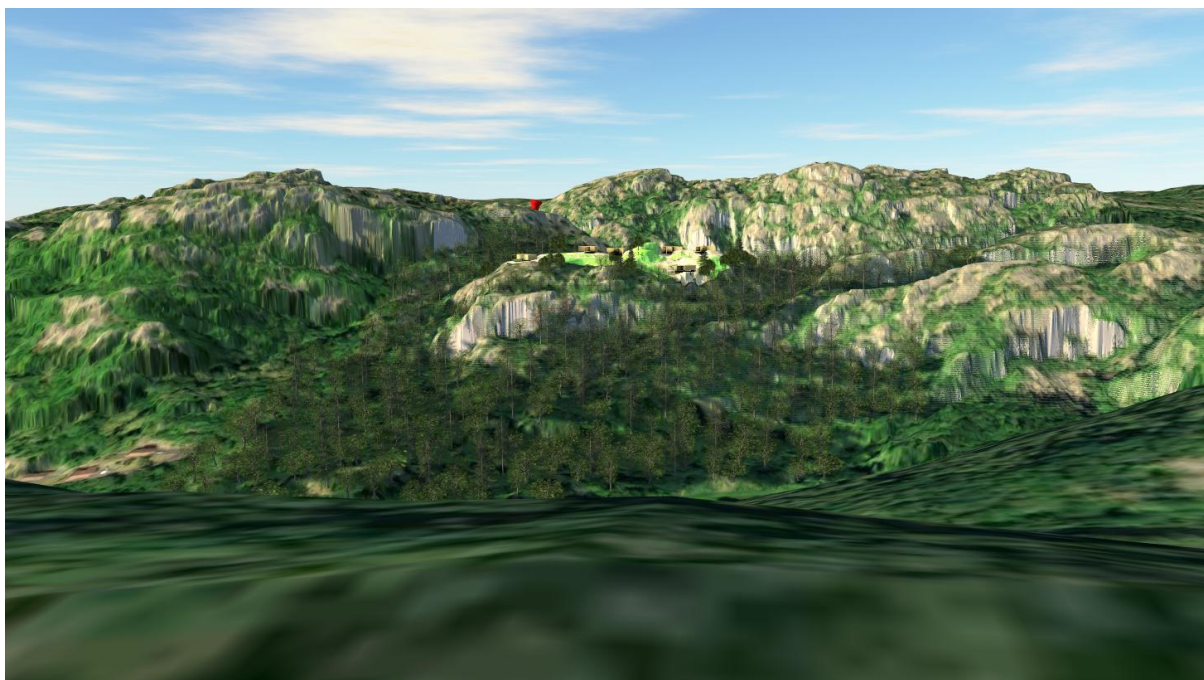
Denne lokasjonen tar utgangspunkt i hva båtfolk vil kunne oppleve sett fra sjøen ved ankomst i Bjørnevågen. Planområdet er fra dette området, i all hovedsak, skjult bak Tonsbergheia.

### Lokasjon 2 – Bjørnevåg:



Denne lokasjonen tar utgangspunkt i området med boligbebyggelsen i Bjørnevåg. Fra denne lokasjonen ser vi at enkelte av de nye hyttene vil være synlig. Graden av synlighet vil trolig være avhengig av hvor mye vegetasjon som i fremtiden får bestå.

### Lokasjon 3 – Reiskar/Fløyheia:



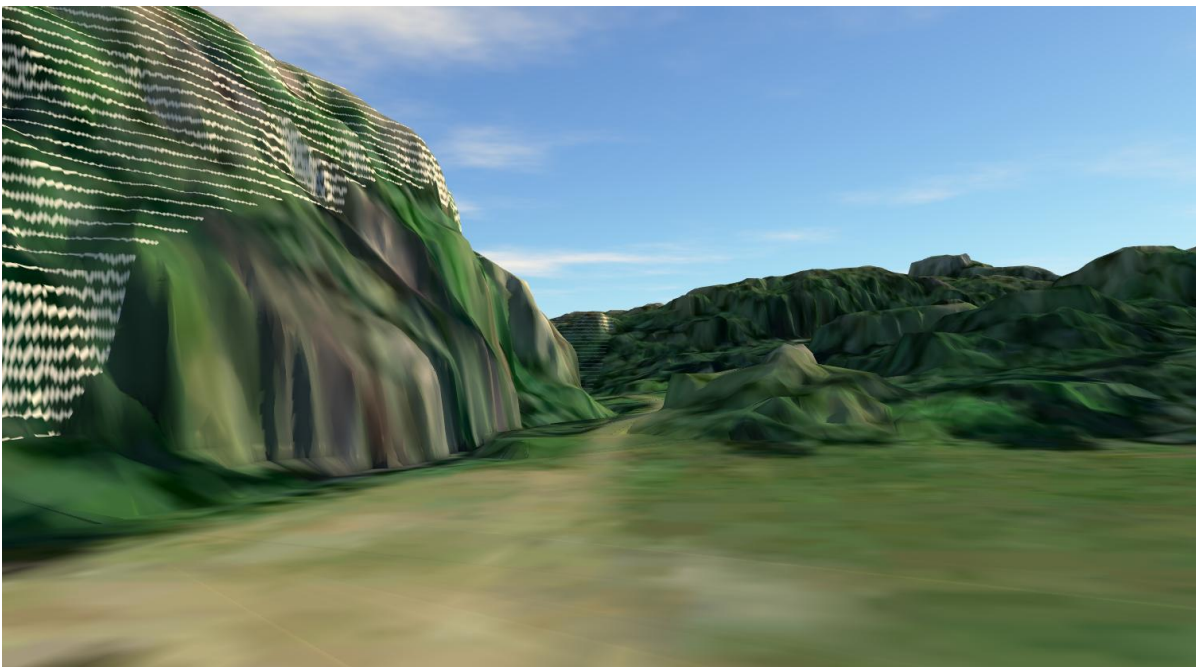
Denne lokasjonen er fra motsatt side av dalføret som strekker seg øst-vest fra Bjørnevågen til Stautlandstjønn. Dette er det området som i størst grad har direkte innsyn til planområdet, ved at det er lokalisert på tilsvarende høyde med uhindret innsyn.

#### Lokasjon 4 – Ytre Stautland:



Denne lokasjonen er tatt med utgangspunkt i eksisterende boligbebyggelse på Ytre Stautland. Som vi ser av illustrasjonen over er dette utenfor det kartområdet hvor vi har 1,0 m kotelinjer, men basert på det vi har tilgjengelig, og topografiske forhold mellom planområdet og lokasjon 4, ser vi ikke at det vil være innsyn fra dette området.

#### Lokasjon 5 - Tonsberg:



Denne lokasjonen er med utgangspunkt i eksisterende gårdstun på Tonsberg, som for øvrig er småbruket tilknyttet eiendommen som reguleres. Vi har tatt med denne lokasjonen for å se på hvorvidt nye tiltak vil være synlig fra eksisterende gårdstun, noe vi ikke ser at vil være aktuelt.

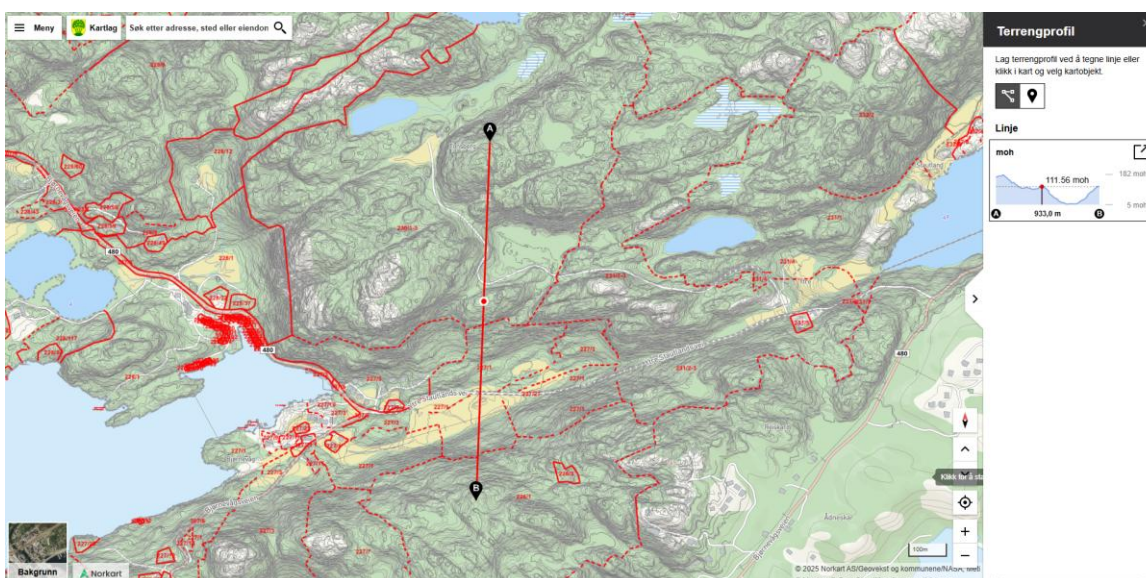
## Lokasjon 6 – Farsund resort:



Denne lokasjonen tar utgangspunkt i feriesenteret Farsund Resort. Sett fra denne lokasjonen vil mellomliggende topografi hindre enhver mulighet for innsyn.

### Oppsummert

Av de vurderte lokasjonene over ser vi at det først og fremst er for lokasjon 2 og 3 at tiltaket har potensiale for å være helt eller delvis synlig. En viktig årsak til dette kommer av at selve planområdet er omringet av høyereliggende terrengformasjoner på 3 av 4 sider, mens den siden hvor terrenget er bratt fallende er det nedenforliggende dalføret relativt smalt før terrenget stiger mot Reiskar/Fløyheia.



På bakgrunn av overnevnte vil vi derfor argumentere for at selv om tiltakets plassering isolert sett har potensiale for å ha negativ innvirkning på landskapsbildet, gjør den omkringliggende topografien at den reelle landskapsvirkningen er svært geografisk begrenset.

### 6.3 Kulturminner og kulturmiljø

Det er gjennomført befarings med fylkeskonservator i planområdet, hvorpå vi mottok følgende tilbakemelding:

Melding om utført arkeologisk befarings på Tonsbergheia, gnr/bnr 230/1-3, Farsund (23/19281).



Sayej, Ghattas J. <Ghattas.J.Sayej@agderfk.no>  
Til post@farsund.kommune.no  
Kopi Krister Ingebretsen



man. 16.12.2024 10:33

Vi viser til ovennevnte sak og til vårt brev av 6. september 2023 og av 7. november 2024, hvor vi blant annet varslet behov for å foreta en arkeologisk befarings for å avklare forholdet til evt. kulturminner i planområdet.

Undertegnende befarte område sammen med Krister Ingebretsen den 10. desember 2024. Det ble ikke funnet kulturminner innenfor tiltaksområdet.

Kulturminnevern avdelingen har ingen ytterligere merknader til denne saken.

Med vennlig hilsen  
**Dr. Ghattas J Sayej**  
Rådgiver - arkeolog

Seksjon for arkeologi  
Kulturminnevern og kulturturisme  
Mobil: +4747055907  
E-post: [Ghattas.J.Sayej@agderfk.no](mailto:Ghattas.J.Sayej@agderfk.no)

[www.agderfk.no](http://www.agderfk.no)



**AGDER**  
fylkeskommune

På bakgrunn av overnevnte vurderes temaet kulturminner og kulturmiljø å være tilstrekkelig vurdert og besvart.

### 6.4 Folkehelse

Planforslagets bidrag til folkehelse er i beste fall gjennom å tilgjengeliggjøre området gjennom å etablere stier som adkomst til de nye hyttene. For nye hytteeiere vil etablerte stinettverk i og i nærheten av planområdet, samt sjøarealer, kunne bidra til bedret folkehelse. Temaet folkehelse vurderes tilstrekkelig hensyntatt i planforslaget.

### 6.5 Trafikksikkerhet

Tilkomsten til planområdet skjer over privat vei etter avkjørsel fra kommunal vei «Ytre Stautlands vei». Ved gjennomgang av Statens vegvesens vegkart ser vi ikke at det har vært registret ulykker i området Bjørnevåg/Skarstein/Kvålsvik de siste 20 årene.

Den omsøkte utbyggingen medfører en svært begrenset økning i trafikkmengden, noe som isolert sett ikke vurderes å medføre en vesentlig endring i ÅDT, som videre ikke vurderes å ha innvirkning på nåværende veinetts standard.

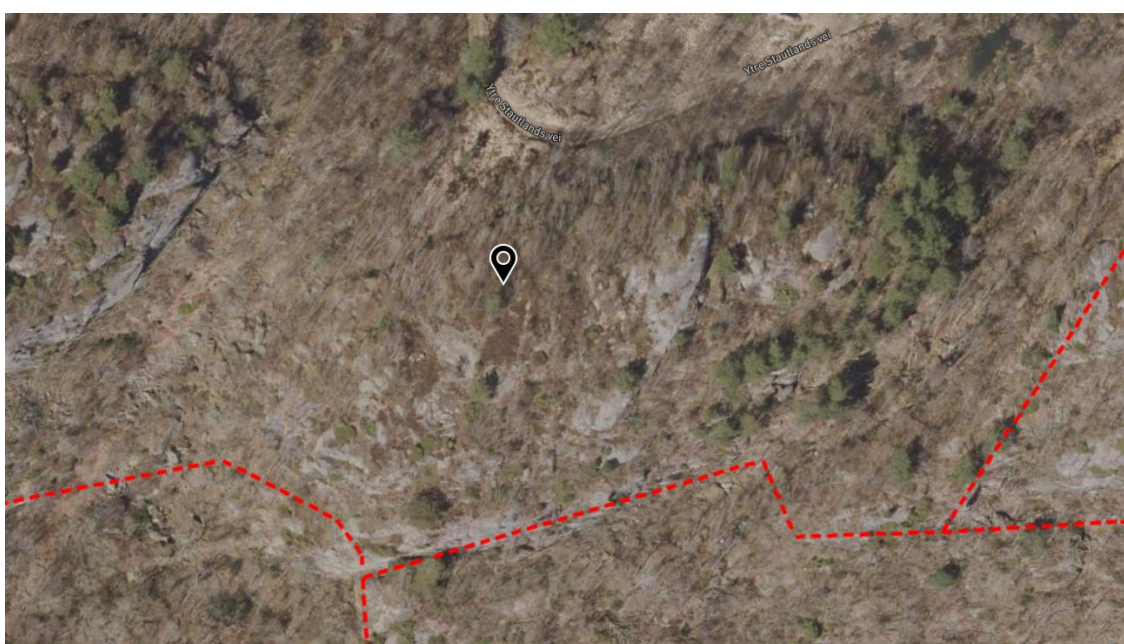
Trafikksikkerhet vurderes som tilstrekkelig belyst og ivarettatt i planforslaget.

### 6.6 Landbruk

Arealene innenfor planområdet er i sin helhet avsatt til spredt fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Det er i perioder tatt ut noe skog for ved, men det er ingen kommersiell landbruksdrift i området i dag. Området som ønskes benyttet til fritidsboliger er i følge gardskart.no «uproduktiv skog inkl. myr»:



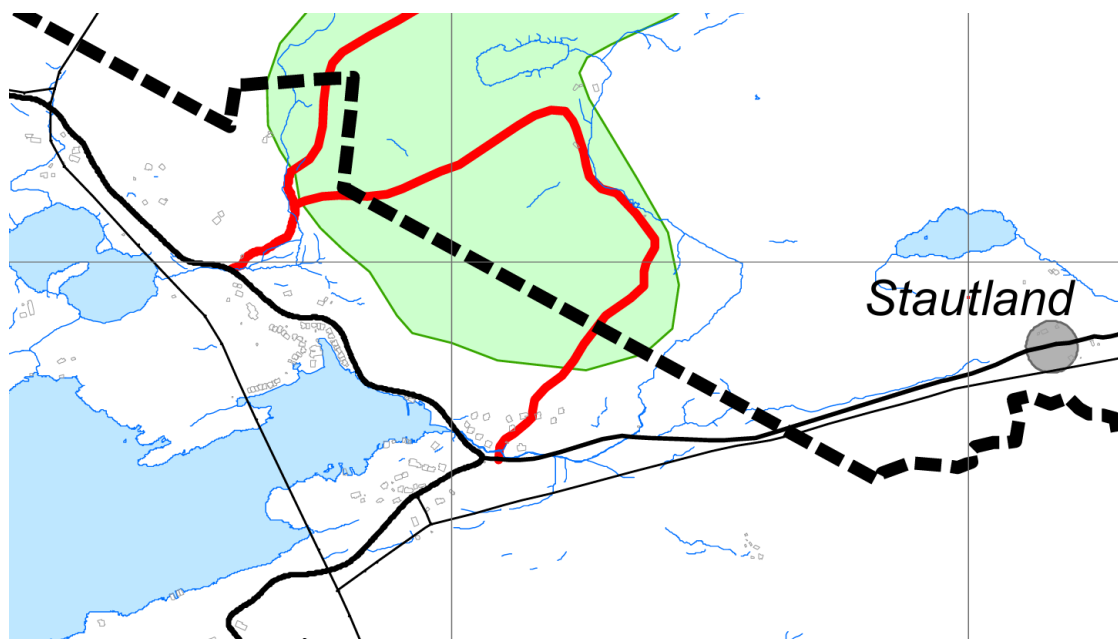
Områdets beskaffenhet bekreftes ved gjennomgang av tilgjengelige satellittfoto:



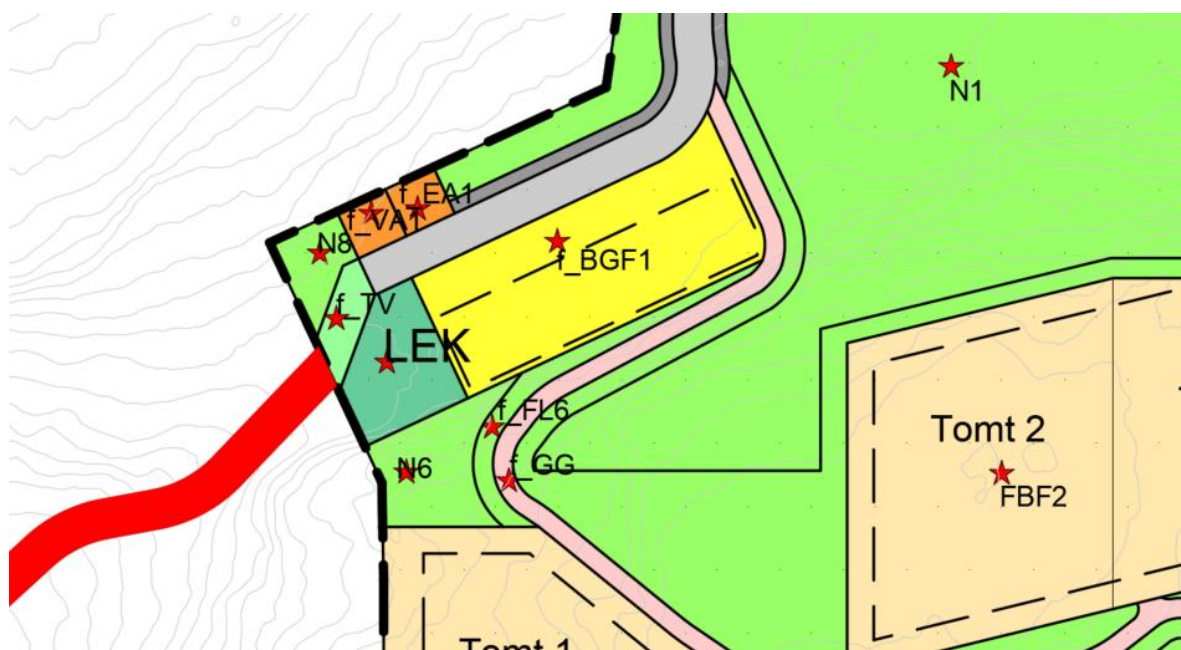
Forholdet til landbruk vurderes tilstrekkelig belyst og ivaretatt innenfor planområdet.

## 6.7 Friluftaktivitet og forholdet til barn og unge

Planforslaget betydning for friluftsliv og barn og unge er først og fremst knyttet til omkringliggende etablerte - og planlagte - stinettverk og friluftsområder. Det er i kommuneplanens arealdel vedtatt et temakart for friluftsliv som er relevant for planområdet ved at det er vist en gang-/turforbindelse fra områdene ved sjø og opp i dalføret forbi planområdet, før den treffer den private veien til Tonsberg.



Denne gang-/turforbindelsen er i plankartet ivaretatt ved at det er regulert en passasje (TV) som sikrer gjennomgang i kombinasjon med regulert veiformål. Det er i tillegg foreslått etablert en nærlekeplass i området som grenser til denne stien, noe som også kan fungere som en holdeplass for familier på tur.



I og med at den planlagte parkerings- og adkomstløsningen er en felles-løsning vurderes ikke dette å komme i vesentlig konflikt med allmenne viktige friluftsinnteresser.



Oversikt lekeplass og turveg. **Kilde: Agde**

Bildet over er tatt fra innenfor f\_BGFI mot lekeplass og turveg. Topografien er på sitt smaleste i bildet, før den rett utenfor dette åpner opp mot utsikt. Ved tilrettelegging av lekeplass, samt nødvendig tynning av vegetasjon, har dette arealet gode forutsetninger for å få gode kvaliteter mht sol, utsikt mm.

Forholdet til friluftsliv og barn og unge vurderes tilstrekkelig belyst og ivaretatt i planforslaget.

## 6.8 Forholdet til naturmangfoldloven

I den pågående planprosessen har vi gjennomgått tilgjengelige databaser for å avklare eventuelle registreringer innenfor planområdet. Det er i denne sammenheng 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.

### Kunnskapsgrunnlaget § 8

Kunnskapsgrunnlaget som er benyttet i planarbeidet er naturbase.no og andre tilgjengelige digitale databaser. Videre er det gjennomført befaringsav områdene. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å stå i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet vurderes som liten.

### Føre-var prinsippet § 9

Gjennom føre-var prinsippet gjelder det at dersom det ikke foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilken virkning tiltaket har på naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå vesentlig skade på naturmangfoldet. Det

vrderes at det foreligger tilstrekkelig med kunnskap, jf. kommentar til § 8.

### **Økosystemtilnærming og samlet belastning § 10**

Formålet med § 10 er å hindre gradvis forvitring eller nedbygging av natur. Planforslaget slik det foreligger søker å opprettholde landbruksområder og biologisk registreringer innenfor planområdet, og dette vurderes å bidra til å opprettholde det biologiske mangfoldet.

### **Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver § 11**

Naturmangfoldloven slår fast at tiltakshaver er ansvarlig dersom forurensning skulle inntreffe. Detaljertutforming av spillvannshåndtering gjøres til byggesaken, og det er da hensiktsmessig at løsningene diskuteres med sikte på hva som aksepteres i forhold til området for øvrig.

### **Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder § 12**

Det vises til § 11. om at eventuelle tiltak fremkommer i byggesaken. Samlet vurdering av planlagte tiltak i området vurderes ikke i vesentlig grad å være i konflikt med intensjonen i Naturmangfoldloven §§ 8-12. Med bakgrunn i dette vurderes det ikke som nødvendig med restriksjoner eller særskilt tiltak i forhold til naturlig mangfold i området utover planforslaget.

## **6.9 Vannforskriften § 12**

Etter vannforskriften § 12 skal man vurdere hvorvidt planlagte tiltak er forventet eller medfører risiko for forringelse av vannkvaliteten, eller at miljømålet for vannforekomsten ikke nås. Planforslaget hjemler tiltak i relativt stor avstand til sjø eller vann, og eventuelle tiltak planen åpner for vurderes ikke å medføre en særskilt risiko for forurensning av omkringliggende terreng eller vannkilder.

## 7 Innspill til oppstartsvarsel

Det er kommet 6 innspill til varsel om oppstart:

### 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:

#### Landskapshensyn

Fylkeskommunedirektøren legger til grunn at avgrensningen av utbyggingsområdet (SF\_18-15) i kommuneplanen blant annet er gjort ut ifra landskapshensyn. 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.

### **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 planområde. Vi forventer at området naturkartlegges av fagfolk med rett fagkompetanse og at naturkartleggingen gjennomføres i henhold til anerkjent metodikk (Miljødirektoratets instruks). Karleggingen 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 oppstartsmeldingen sendes til NVE for innspill.

### **Tiltakshavers kommentar:**

Varsel om oppstart er oversendt NVE for uttalelse 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.

### **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 byggt teknisk 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/I8 «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 byggt teknisk 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.

**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 strømmett 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) nettstasjon(er).

**Tiltakshavers kommentar:**

Tas til etterretning.

**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.

**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 slokkemannskap.

Vi ber om at reguleringsplanen følge de anvisninger som er gitt i «Veiledning for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap

**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.

## **8 Vedlegg**

**Vedlegg 1 – Plankart**

**Vedlegg 2 – Bestemmelser**

**Vedlegg 3 – Varselbrev oppstart**

**Vedlegg 4 – Merknader til oppstartsvarsel**

**Vedlegg 5 – Oppstartsmøtereferat**

**Vedlegg 6 – Planinitiativ**

**Vedlegg 7 – ROS-analyse**