



## SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 22/01740-8  
Saksbehandler Øystein Bekkevold

### 1.gangs behandling. PlanID 11802 - Detaljregulering Lista Surfing - 16/9, 81, m.fl.

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for teknisk	12.03.2024	29/24

### Utvalg for teknisk har behandlet saken i møte 12.03.2024 sak 29/24

#### Møtebehandling

Enhetsleder Jan Hornung og kommunalsjef Just Quale orienterte innledningsvis.  
Tiltakshaver Per Christian Brodschøll orienterte utvalget før behandling av saken.

Kenneth E. Løland (Sp) fremmet følgende forslag til endring av kommunedirektørens innstilling under Endring 1:

*«inkludert juni, juli og august» fjernes.*

Christian Ore (Ap) fremmet følgende forslag til endring av kommunedirektørens innstilling under Endring 1:

*«inkludert juli» fjernes.*

#### Votering

Kommunedirektørens innstilling vedrørende Endring 1 vedtatt med 4 (3H, Frp) mot 3 (Sp, Ap, Krf) stemmer.

Kenneth Lølands forslag falt med 5 (3H, Frp, Ap) mot 2 (Sp, Krf) stemmer.

Christian Ore (Ap) sitt forslag falt med 6 (3H, Frp, Sp, Krf) mot 1(Ap) stemme.

Kommunaldirektørens øvrige innstilling enstemmig vedtatt.

### Utvalg for teknisk sitt vedtak

Teknisk utvalg vedtar med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-10 å legge planforslaget for PlanID 11802 - Detaljregulering Lista Surfing - 16/9, 81, m.fl. ut til offentlig ettersyn med følgende endringer i bestemmelsene **(gul utheving)**:

**Endring 1:**

**§ 5 Utleiehytter (UTL)**

5.1 Generell informasjon

a) Område UTL1-2 tillates benyttet til oppføring av utleiehytter med inntil 65 m2 BYA per boenhet. I tilknytning til boenheten tillates etablert terrasse med inntil 35 m2 BYA per boenhet. Alle enheter innenfor UTL1 – UTL2 skal stilles til disposisjon for utleie gjennom et felles driftsselskap minst 9 måneder i året **inkludert juni, juli og august.**

b) Områder UTL3-6 tillates benyttet til utleieenheter med inntil 35 m2 BYA per boenhet. Byggenes plassering skal ha en struktur som fremhever den eksisterende teigdelingen i området. Alle enheter innenfor UTL3-6 skal stilles til disposisjon for utleie gjennom et felles driftsselskap minst 9 måneder i året **inkludert juni, juli og august.**

c) Område UTL7 tillates benyttet til utleieenheter med inntil 45 m2 BYA per boenhet. Byggenes plassering skal ha en struktur som fremhever den eksisterende teigdelingen i området. Alle enheter innenfor UTL7 skal stilles til disposisjon for utleie gjennom et felles driftsselskap minst 9 måneder i året **inkludert juni, juli og august.**

**Endring 2:**

**§ 10 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA)**

a) Innenfor områder avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål tillates det etablert bobilrenovasjon, servicebygg, resepsjon, vann- og avløpsanlegg og annen teknisk infrastruktur tilknyttet tilstøtende næringsdrift.

d) All bebyggelse innenfor området skal ha samme stilart og formspråk.

e) Bebyggelse skal oppføres med flatt tak eller pulttaksløsning, med høyeste tillatt gesimshøyde 3,5 m over planert terreng.

**f) Utnyttelse av arealet skal særlig bidra til å ivareta næringsformål samt ivaretagelse av omgivelser. Forslag til opparbeidelse basert på disse premisser og øvrige bestemmelser skal godkjennes av kommunen før igangsettelse.**

**Endring 3:**

**REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

**§ 29** f\_GG5 **og KBA** skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til bobilparkering.

## 1.gangs behandling. PlanID 11802 - Detaljregulering Lista Surfing - 16/9, 81, m.fl.

### Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk utvalg vedtar med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-10 å legge planforslaget for PlanID 11802 - Detaljregulering Lista Surfing - 16/9, 81, m.fl. ut til offentlig ettersyn med følgende endringer i bestemmelsene **(gul utheving)**:

#### Endring 1:

##### **§ 5 Utleiehytter (UTL)**

###### 5.1 Generell informasjon

- a) Område UTL1-2 tillates benyttet til oppføring av utleiehytter med inntil 65 m2 BYA per boenhet. I tilknytning til boenheten tillates etablert terrasse med inntil 35 m2 BYA per boenhet. Alle enheter innenfor UTL1 – UTL2 skal stilles til disposisjon for utleie gjennom et felles driftsselskap minst 9 måneder i året **inkludert juni, juli og august.**
- b) Områder UTL3-6 tillates benyttet til utleieenheter med inntil 35 m2 BYA per boenhet. Byggenes plassering skal ha en struktur som fremhever den eksisterende teigdelingen i området. Alle enheter innenfor UTL3-6 skal stilles til disposisjon for utleie gjennom et felles driftsselskap minst 9 måneder i året **inkludert juni, juli og august.**
- c) Område UTL7 tillates benyttet til utleieenheter med inntil 45 m2 BYA per boenhet. Byggenes plassering skal ha en struktur som fremhever den eksisterende teigdelingen i området. Alle enheter innenfor UTL7 skal stilles til disposisjon for utleie gjennom et felles driftsselskap minst 9 måneder i året **inkludert juni, juli og august.**

#### Endring 2:

##### **§ 10 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA)**

- a) Innenfor områder avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål tillates det etablert bobilrenovasjon, servicebygg, resepsjon, vann- og avløpsanlegg og annen teknisk infrastruktur tilknyttet tilstøtende næringsdrift.
- d) All bebyggelse innenfor området skal ha samme stilart og formspråk.
- e) Bebyggelse skal oppføres med flatt tak eller pulttaksløsning, med høyeste tillatt gesimshøyde 3,5 m over planert terreng.

**f) Utnyttelse av arealet skal særlig bidra til å ivareta næringsformål samt ivaretagelse av omgivelser. Forslag til opparbeidelse basert på disse premisser og øvrige bestemmelser skal godkjennes av kommunen før igangsettelse.**

#### Endring 3:

##### **REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

**§ 29 f\_GG5 og KBA** skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til bobilparkering.

### Vedlegg

- Vedlegg 1 - Plankart 230224
- Vedlegg 2 - Havika - Bestemmelser 21.02.24
- Planbeskrivelse Havika 23.02.24
- Vedlegg 5 - Oppstartsmøtereferat
- Vedlegg 7 - ROS-analyse

Vedlegg 8 - Fagrapport Ecofact  
Vedlegg 9 - Skadereduserende tiltak Gulspurv  
Vedlegg 10 - Havika strandhage  
Vedlegg 11 - Vestbygda i farger  
Samtykke fra grunneierlaget  
Vedlegg 12 - Prosedyre for utredning av områdeskred

## Saken kort fortalt

Tiltakshaver ønsker å tilrettelegge for variert turisme innenfor delområdene FT1, FT2 og FT3 i områderegeringsplan for Hanangermona Turistanlegg, planID 1180. Tiltakshaver ønsker en utleiebasert virksomhet med tilknytning til sin eksisterende virksomhet Lista Surfing.

## Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Tiltakshaver for planarbeidet er ListaSurfing v/Per Christian Brodschøll. Planarbeidet utføres av Agde Arkitektur AS.

Planområdet som omfatter følgende eiendommer og rettighetshavere per 24.03.23:

Gnr/bnr	Rettighetshaver	Andel
16/9	Erwin Andersen I/ I	
16/81	Harry A. Hansen I/ I	
16/128	Harry A. Hansen I/ I	
16/140	Alf Johan Skretting I/ I	
16/143	Anstein Solberg I/ I	
16/164	Tor Jan Oskar Olsen I/ I	

Magne Gabrielsen, Styreleder for Hananger Grunneierlag, har på vegne av Hananger Grunneierlag gitt samtykke til behandling av planforslaget. Se vedlagt epost datert 23.11.2023.

## Utbyggingsavtale

Tiltakshaver melder at detaljreguleringen vil, mht. vann og avløp, utløse behov for utbyggingsavtale. Dette er ikke meldt inn til Farsund kommune.

## Konsekvensutredning

Planens innhold er vurdert etter plan- og bygningsloven § 2-4 av Farsund kommune og vurderes til ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

Det er og gjort en vurdering av dette temaet i planinitiativet, gjengitt under:

### Tiltakshavers vurdering i forholdet til kommuneplan

*«Utleieenheter for turister og korttidsbesøkende vurderes å være i tråd med gjeldende områdeplans arealformål. Hvorvidt bobilparkering kan vurderes å omfattes av samme overordnede arealformål må vurderes i samråd med kommunen, man kan etter vår vurdering hevde at en bobilparkering i større grad har utskiftningsintervaller tilsvarende utleieenheter, enn hva tradisjonell camping med campingvogner har. Dette er videre understøttet av at inndeling av bobilparkering, dersom disse skal overholde gjeldende krav til avstand og brann, vanskelig kan benyttes til campingparkering».*

Det ble vurdert av Farsund kommune, i oppstartsmøtereferat, følgende:

### Konsekvensutredning

*Med henblikk på vernesone og sårbar natur mot sjø mener tiltakshaver at det ikke vil bli økt påkjenning av dette pga ufremkommelig terreng og at adkomst til sjø vil foregå langs allerede etablerte gangsystemer vest for planområdet. Dersom det medtas areal mot sjø gjennom sårbar*

natur, er dette tenkt løst ved en gangbane på påler. Dette må beskrives og vurdere opp mot krav om konsekvensutredning.

## **Planforslagets innhold**

Det vises i sin helhet til vedlagt planbeskrivelse og øvrige dokumenter. Planforslaget er innholdsrikt og detaljert, noe som bør leses i sammenheng. Se og avsnitt for vurdering under.

## **Forholdet til overordnet planverk**

Gjeldene områdeplan stiller flere krav.

Under følger en gjennomgang av aktuelle bestemmelser med kort kommentar fra adm.

### **§3 Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, 2. ledd, nr. 1)**

§3.02 Areal regulert til fritids- og turistformål er merket FT1-FT8.

Disse arealene skal tilrettelegges som et ferie- og/eller overnattingstilbud med mindre enkeltstående bygg for utleie. Byggenes plassering skal ha en struktur som fremhever den eksisterende teigdelingen i området. Formålet innebærer at aktuelle konsept må integrere stedets natur- og kulturgrunnlag.

#### Kommentar fra adm:

Formålet for de planlagte områdene er dekket i §3.02 og er delvis opprettholdt. Bobilparkering kan tolkes å være i strid. Det synes dog å være tilrettelagt på en god måte for dette og av viktighet for planforslagets intensjon i den grad at det kan vurderes opprettholdt. Øvrige deler av planen har løst intensjonen på en god måte.

### **§8 Rekkefølgebestemmelser**

§8.1 Ved detaljprosjektering skal det redegjøres for hvilke adkomster fra Fylkesveg K-651, søndre vei som blir benyttet. Disse adkomstene samt eksisterende veger som ikke allerede inngår i detaljreguleringsplan og som berøres av prosjektet skal inngå i planarbeidet og rekkefølgekrav på utbedring av disse medtas.

#### Kommentar fra administrasjonen:

Det er i områdeplanen medtatt 4 adkomster til planområdet fra Søndre veg. Disse er eksisterende adkomster som er tenkt utbedret for å håndtere økt trafikkpåkjenning ved utbygging. Planforslaget ivaretar denne bestemmelsen og legger til rette for at krav om utbedring av veg inntreffer på et tidspunkt når anlegget har noe drift. Dette synes hensiktsmessig.

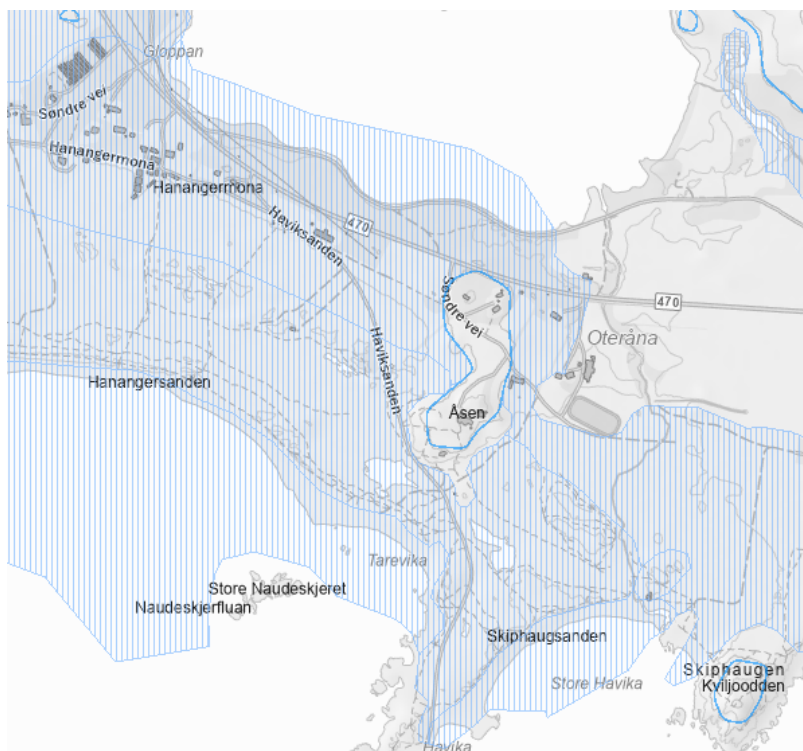
§8.2 Ansvar og organisering for drift av fellesarealer, renovasjon og annen felles infrastruktur innenfor planområdet til Hanangermona turistanlegg skal være avklart innen første detaljregulering for området vedtas.

#### Kommentar fra administrasjonen:

Synes ivaretatt.

### **Kvikkleire**

<https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire>



Planområdet ligger i sone hvor det er mulighet for sammenhengende forekomster av kvikkleiresoner. Sett mot øvrig bebyggelse innenfor sonen, erfaringsgrunnlag, terrengets beskaffenhet og planforslagets begrensninger vurderer administrasjonen det som lite sannsynlig med kvikkleirerisiko. Kvikkleire synes tilstrekkelig vurdert av plankonsulent, se eget vedlegg.

#### **Angående returnert planforslag**

Det ble levert et planforslag som administrasjonen besluttet å returnere. Bestemmelsene var unødvendig detaljerte og samtidig ikke tydelige nok. Administrasjonen meldte med mer at detaljeringsgraden måtte reduseres, bestemmelsene skrives på «skal»form og enkelte punkter heller ivaretas gjennom planbeskrivelsen. Planforslaget oppfylte heller ikke kravene i overordnet plan om påkobling mot Søndre veg, planområdet måtte utvides.

Nytt planforslag datert 23.2.2024 oppfyller kriteriene for behandling.

#### **Varsel om oppstart og innspill**

Oppstart ble varslet 6.9.2022 med frist for innspill 21.10.2022. Det ble utsendt nytt varsel 1.2.2024 med frist 22.2.2024 grunnet utvidelse av planområdet som nevnt over.

Alle innspill fra de 2 varslingsperiodene er medtatt saken i sin helhet i vedlagt planbeskrivelse. Gjengitt i sin helhet samt kommentert av administrasjonen, tiltakshaver og plankonsulent ved behov under. Lengre innspill er delt opp og kommentert punktvis.

#### **Arne og Bente Aulie, datert 21.2.2024**

Som eier og driver av landbrukseiendom 4206/ 8/1, stiller vi oss kritiske til Lista Surfing sitt prosjekt, og mener at dette prosjektet ikke er forsvarlig å gjennomføre. Vi mener at dette ikke ivaretar jordvernet, da det vil berøre altfor mye produktiv landbruksjord.

Det er for vår del også uønsket med den antatte økte aktivitet dette område vil medføre. Vi er bekymret for uønsket ferdsel i landbruksområder som er i produksjon. I tillegg synes vi dette kommer for nær opp mot nærliggende fredningsområder.

Plankonsulents kommentar:

*Planforslaget er basert på avsatte arealformål i overordnet plan. Bruken av disse arealene vurderes avklart i forrige planprosess. Viser ellers til aktuelle avsnitt i planbeskrivelsen.*

Kommentar fra administrasjonen:

*Tas til orientering. Viser til kommentar fra plankonsulent.*

**Solveig Andreasdotter Egeland (Haviga AS), datert 22.2.2024**

Som grunneier og nabo til foreslåtte planforslag har vi følgende innvendinger:

BOBIL/CAMPING Vi jobbet i flere år med både mulighetsstudie, samt gjeldene områdeplan. I dette planarbeidet var det bred enighet om at bobil og camping skulle ligge lenger vest, og ikke i dette området hvor det nå søkes. Vi er nå i indrefiletten av planområdet vårt, med nærhet til verneområdet. Vi ønsker ikke bobilcamping her, da vi mener det vil ødelegge for helheten. Her bør det legges opp til vakker, tilpasset bygninger i en helhetlig og naturskjønn arkitektur som spiller på lag med natur og de vakre omgivelsene.

VEI/TILKOMST Var det ikke planer om å legge inn en ny vei til området fra bak Trias, eller der ved avkjørselen til Åsen? Vi mener at en så stor planlegging av dette området også krever en annen adkomst. eksisterende er ikke god nok, og vil være en belastning for bygningene som ligger svært nærme veien.

Plankonsulents kommentar:

*Vedrørende bobilparkering vises det til aktuelle avsnitt i planbeskrivelsen som beskriver og vurderer dette. Vedrørende vei/tilkomst vurderes denne varslede utvidelsen å imøtekomme overordnet plans intensjon om utbedring av adkomst.*

Kommentar fra administrasjonen:

*Tas til orientering. Medtatt adkomst forholder seg til gjelden plankrav. Bobilparkering er vurdert av administrasjonen og kunne aksepteres innenfor formålet.*

**Jan Q Caparas Hjelle, datert 12.2.2024**

Jeg vil ikke at en vei skal gå gjennom min hage og skape mer støy ved siden av huset, Det blir ikke bra. Dessuten er det en vei fra før som kan brukes, og kan utvides mot GNR 8/2 det er bare noen trær og vil sannsynligvis ikke være i veien for den som eier 8/2.

Plankonsulents kommentar:

*Tiltakshaver og plankonsulent er i utgangspunktet enig i at det ikke er nødvendig å legge om dagens trase jf. områdeplanen. Men, på bakgrunn av tilbakemeldinger fra Farsund kommune, er det vurdert nødvendig å ta med dette arealet og krav om omlegging.*

Kommentar fra administrasjonen:

*Tas til orientering. Dette er allerede en regulert veg som videreføres jmf krav i overordnet områdeplan. Ved en eventuell ekspropriasjon og grunnerverv har man rettigheter som du kan få opplyst ved å kontakte kommunen.*

**Kongevold Kristy Marie, Datert 31.1.2024**

Ser på kart at det er inntegnet en avkjørsel som ikke fins, til vår eiendom. Veien der har kun vært kjerrevei og gangsti, aldri bil vei. Vi protesterer på at utbygger legger vei på vår eiendom. Vi er også bekymret for om dem videre vil benytte innkjørsel til Åsen som en adkomst til denne næringsutvikling. Her bor det små barn og hestefolk rir her slik at økt biltrafikk kan skape fare momenter. Mvh Kristy og Odd Kongevold gårdsnr 8 brn 3

Plankonsulents kommentar:

*Planforslaget omfatter ikke dette arealet. Innspillet tolkes å være relatert til illustrasjon av planområdet i kontekst med gjeldende områdeplan, hvor dette er regulert.*

*Kommentar fra administrasjonen:*

*Viser til kommentar fra plankonsulent og tidligere innspill under.*

#### **Statsforvalteren i Agder, datert 12.2.2024**

Vi viser til oversendelse fra Agde Arkitektur AS av 31.01.2024, vedrørende varsel om utvidet planområde knyttet til planarbeid for detaljregulering Lista Surfing gnr/bnr. 16/9, 19/81 m.fl. Det ble varslet oppstart av aktuelle planarbeid i september 2022, og vi ga i den forbindelse innspill til planarbeidet ved brev av 20.10.2022. Det er opplyst at planområdet utvides «for å inkludere adkomstvei i samme planområde som tidligere varslet», etter krav fra Farsund kommune, og at «utvidelsen omfatter avkjørsel V4 fra FV410 (Søndre vei), samt de deler av V1 som vil benyttes som adkomst til tidligere varslet planområde.» Aktuelle areal er omfattet av områderegulering for Hanangermona Turistanlegg av 14.12.2017, hvor arealet er regulert til kjøreveg (V4 og deler av V1). Ut fra forannevnte har ingen ytterligere merknader til aktuelle utvidelse av planområdet, utover det som fremgår av vårt brev av 20.10.2022.

*Plankonsulents kommentar:*

*Tas til etterretning.*

*Kommentar fra administrasjonen:*

*Tas til orientering.*

#### **Agder Fylkeskommune, datert 20.2.2024**

Fylkeskommunedirektøren har følgende innspill til utvidelsen av planområdet:

Varslet utvidelse omfatter kryss mellom fv. 470 og kommunal vei til området. I varselet skriver tiltakshaver at - Utvidelsen skal kun innlemme overordnet plans formål i planområdet. Langs fylkesveien ligger det eget planforslag for gang-/sykkelvei, og det ser ikke ut som varslet plangrense tar høyde for dette. Det må avklares hvordan disse planer skal samordnes. For øvrige forhold viser fylkeskommunedirektøren til tidligere innspill til planarbeidet, jf. brev datert 24. oktober 2022.

*Plankonsulents kommentar:*

*Vi har på bakgrunn av denne kommentaren justert planområdet slik at dette ivaretar fylkeskommunens innspill vedrørende koordinering mot plan for gang- og sykkelveg.*

*Kommentar fra administrasjonen:*

*Innspill synes ivaretatt.*

#### **Agder fylkeskommune, datert 24.10.2022**

Regionplan Agder 2030 har som mål at verdiskapingen skal være basert på bærekraftig bruk av menneskelige ressurser og naturressurser. Utviklingen av turisme i området kan bidra til dette, men det er avgjørende at tiltakene ivaretar områdets natur-, landskaps-, friluft- og kulturminneverdier for fremtidige generasjoner. Vi vil på den bakgrunn gi følgende innspill til planarbeidet:

##### Forholdet til områdeplanen

Områdeplanen har som formål å ivareta ovenstående interesser ved å skape et «et miljøvennlig, vakkert og naturtilpasset turistanlegg, som blir populært, internasjonalt anerkjent og som får frem potensialet i landskapet», jf. områdeplanens § 2.12.

Vi legger til grunn at denne ambisjonen videreføres i pågående planarbeid, og at man derfor innarbeider relevante felles- og rekkefølgebestemmelser fra områdeplane i tråd med områdeplanens



§ 2.04. Planarbeidet vil etablere funksjoner som camping (bobilparkering) og bevertning innenfor området. Dette fremstår i utgangspunktet ikke i tråd med områdeplanen, hvor disse funksjoner er lokalisert til andre områder. Tilretteleggingen for disse funksjoner innenfor planområdet, kan potensielt underminere formålet med og hovedstrukturen i områdeplanen. Man bør derfor i planarbeidet vurdere planens konsekvenser for realisering av den resterende del av områdeplanen. Det gjelder da særlig for de funksjoner, som var tenkt lokalisert til andre delområder i områdeplanen.

Plankonsulents kommentar:

*Planforslagets primære innhold er først og fremst utleieenheter, som er i tråd med overordnet plans intensjon. Det er i tillegg til dette introdusert delområder, hvor man i mindre omfang åpner for tiltak som i overordnet plan er tenkt løst annet sted. Vi vurderer dette dithen at det begrensede omfanget uansett ikke vil ha vesentlig betydning for hvorvidt denne type aktivitet realiseres innenfor andre arealer, da disse arealene er avsatt til et vesentlig annet omfang.*

Tiltakshavers kommentar:

*Planforslaget har som mål å innfri ambisjonen nevnt i områdeplanens § 2.12 om å skape et «et miljøvennlig, vakkert og naturtilpasset turistanlegg, som blir populært, internasjonalt anerkjent og som får frem potensialet i landskapet». Mtp miljøvennlighet og naturtilpasning så forsøkes dette blant annet gjennom bestemmelser som tillater bruk av solcellepanel, om grønt område, vegetasjonsskjermer, kombinert grønnstrukturformål, og hensynssoner. Mtp internasjonal anerkjennelse så forsøkes dette ved å engasjere prisvinnende arkitekt Tommie Wilhelmsen og ved å lage bestemmelser som muliggjør et relativt dristig arkitektonisk uttrykk, materialbruk og fargebruk (§ 4.6 og 5.6). Mtp fremheving av potensiale i landskapet så forsøkes dette gjennom bevaring av eksisterende teigstruktur (§ 5 og 16) og Lundebanen som element i utforming av planområdet (§ 11 og 17).*

Kommentar fra administrasjonen:

*Innspill synes godt ivaretatt.*

Sammenhengen med de øvrige delområdene i planen er også viktig når det gjelder løsninger omkring vei, gangareal, parkering samt drift av fellesarealer mv.

Vi viser til områdeplanens § 2.03: «[detaljreguleringen skal ha] tilstrekkelig område til sikre gjennomføring av viktig infrastruktur som stier og adkomst mot tilgrensende areal. Tilgrensende veier, gangareal, parkering, særlige landskapshensyn og naturområde i sjø og vassdrag skal tas med i detaljregulering så fremt dette ikke er detaljregulert fra før.» og § 8.2 «Ansvar og organisering for drift av fellesarealer, renovasjon og annen felles infrastruktur innenfor planområdet til Hanangermona turistanlegg skal være avklart innen første detaljregulering for området vedtas.»

Plankonsulents kommentar:

*De momenter som fremkommer av innspillet over vurderes i tilstrekkelig grad å være sikret i plankartet og bestemmelsene, både som ordinære bestemmelser og rekkefølgekrav.*

Kommentar fra administrasjonen:

*Innspill synes godt ivaretatt.*

Landskap og arkitektur

Som nevnt ovenfor bør landskapsverdiene legges til grunn for planarbeidet. Det er særlig viktig at man vurderer konsekvensene av plassering av ulike tiltak innenfor planområdet. Det gjelder både for permanente tiltak som utleiehytter, bevertning o.lign. og tiltak av mer midlertidige karakter som bobilparkering. Tiltakene bør plasseres slik at særlig synligheten fra viktige friluftsområder, da særlig stranden og sjøen. Landskapsvirkningen bør belyses gjennom gode 3D visualiseringer fra flere punkter og gi god forståelse for både nær- og fjernvirkningen.

Vi viser ellers til relevante bestemmelser om landskapstilpasning i områdereguleringen og forventer at disse følges opp.

Plankonsulents kommentar:

*Det vises til planbeskrivelsens kap. 6.2 for utfyllende vurdering/analyse av tiltakets virkning på landskapet, herunder nær- og fjernvirkning. Dette momentet vurderes ivaretatt i plandokumentene slik de foreligger.*

Kommentar fra administrasjonen:

*Innspill synes ivaretatt.*

Kulturminner fra 2. verdenskrig

I planområdet ligger det bevart deler av jernbanevoll med både for hovedspor og sidespor som synlige rester etter jernbanetraseen Lundebanen. Dette er et interessant og verdifullt kulturminne fra 2. verdenskrig. Hele jernbanetraseen gjennom planområdet bør markeres i plankartet, samtidig som en skiller mellom bevart voll og de deler der det ikke er bevart voll. Tiltakshaver bør bruke disse elementer i utforming av planområdet.

Plankonsulents kommentar:

*Planforslaget slik det foreligger vurderes å ivareta de momenter som fremkommer av innspillet.*

Kommentar fra administrasjonen:

*Innspill synes ivaretatt.*

Arkeologiske registreringer

Det er ikke behov for å gjennomføre arkeologisk registrering innenfor tiltaksområdet. Mest parten av arealet er allerede jevnt ut i forbindelse med jordbruk eller jernbanen bygging, og sjansene for å finne spor fra oldtiden er minimalt

Plankonsulents kommentar:

*Tas til etterretning.*

Kommentar fra administrasjonen:

*Tatt til orientering.*

Utleiehytter

Områdeplanen nevner at «bestemmelsene [...] skal sikre at planområdet eller deler av dette ikke utvikler seg til ha karakter av område for private fritidsboliger.», jf. §2.04. Dette bør følges opp i planarbeidet, og man bør vurdere hvordan man sikrer riktig størrelse og type av enheter som er i tråd med etterspørselen i utleiemarkedet også utenfor høysesongen. I tillegg til utformingen av de enkelte enheter bør planen også sikre attraktive og trygge uterom, møteplasser og lekeplasser. Universell utforming og graden av tilgjengelighet både av boenheter og uterom bør også vurderes som en viktig kvalitet i den henseende. Slike elementer kan bidra til å gjøre området mer attraktivt, også utenfor høysesongen.

Plankonsulents kommentar:

*Det legges opp til en viss variasjon på type enheter og størrelse innenfor de forskjellige delområdene. Innenfor delområdene UTL3-7 vil man med enkle grep kunne tilrettelegge for universelt utformet adkomst til enhetene, mens det innenfor UTL1-2 i større grad vil være problematisk med universell utforming. Bakgrunnen for dette er først og fremst at dette arealet er noe høyere i terreng, samtidig som man ikke åpner for biltrafikk frem til enhetene i dette området.*

Tiltakshavers kommentar:

Planforslaget sikrer at området ikke får karakter av område for private fritidsboliger ved å legge til rette for bygging av relativt små utleiehytter innenfor de forskjellige delområdene på henholdsvis 35, 45 og 65 kvm BYA oppvarmet areal. Ifølge SSB var gjennomsnittlig størrelse på nybygde fritidsboliger i 2022 101,9 kvm (kilde: <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/faktaside/hytter-og-ferieboliger>).

Kommentar fra administrasjonen:

Innspill synes ivaretatt. Se og vurderinger og forslag til vedtak.

Vi viser til områdeplanens bestemmelse § 3.02 om at «arealene skal tilrettelegges som ett ferie og/eller overnattingstilbud med mindre enkeltstående bygg for utleie. Byggenes plassering skal ha en struktur som fremhever den eksisterende teigdelingen i området. Formålet innebærer at aktuelle konsept må integrere stedets natur- og kulturgrunnlag.».

Plankonsulents kommentar:

Det er i bestemmelsene sikret at byggenes størrelse og plassering skal ivareta den refererte intensjonen. Videre er det ved bruk av en relativt lav utnyttelsesgrad sikret at områdene også etter gjennomførte tiltak skal fremstå med store ubebygde arealer mellom bebyggelsen.

Tiltakshavers kommentar:

Bestemmelsene om farge/form (§ 4.6 og 5.6) muliggjør en fremheving av stedets kulturgrunnlag, mer spesifikt et uttrykk inspirert av amerikansk (surfe) kultur, bruk av materiale (bølgeblikk) og farger typiske for Lista og Vestbygda.

Kommentar fra administrasjonen:

Innspill synes godt ivaretatt.

Friluftsliv

Planområdet ligger i tilknytning til viktige natur- og friluftsområder. Havika er blant annet stopp på den tilrettelagte sykkelruta Vita Velo. Vi oppfordrer tiltakshaver til å bidra inn i dette samarbeidet og vurdere muligheten for å etablere f.eks. sykkelutleie i forbindelse med satsningen. I referat fra oppstartsmøte og planinitiativet omtales på litt ulikt vis muligheten for offentlig parkering i tilstøtende områder. Det er uklart om dette inngår i planarbeidet eller ikke. Fylkeskommunedirektøren oppfordrer til at dette innarbeides i planområdet slik at man sikrer at tilstrekkelig parkering kan opparbeides, og at næringsvirksomhet ikke legger beslag på parkeringsplasser tiltenkt allmenheten.

Plankonsulents kommentar:

Det er i planforslaget lagt til rette for at det innenfor delområde f\_FTU1 kan implementeres et utleiekonsept av sykler, dersom det etableres en samarbeidsform opp mot Vita Velo. Vedrørende parkering er det siden oppstartsmøtet blitt vedtatt en plan for Lyset på Lista, hvor det er åpnet for inntil 30 kommunale parkeringsplasser. Denne er lokalisert på sørsiden av kommunal veg Haviksanden, ovenfor planforslagets GN-formål. Utover dette er det innenfor planområdet lagt til rette for at parkeringsbehovet skal løses internt innenfor f\_UTL7 og f\_PP1-3.

Kommentar fra administrasjonen:

Innspill synes tilstrekkelig ivaretatt.

Hensynet til statlig sikra friluftslivsområde

Ifølge forskrift om fylkeskommunenenes oppgaver innenfor friluftslivsområdet skal fylkeskommunen blant annet ivareta statens interesser som grunneier eller rettighetshaver i forbindelse med plan- og

byggesaker som berører eller får konsekvens for statlig sikra friluftslivsområder. I det følgende uttaler vi oss derfor på vegne av staten som grunneier/rettighetshaver i statlig sikra friluftslivsområde. Vi legger hensynet til allmennhetens friluftslivsinteresser til grunn for vår uttalelse. Planområdet grenser til Åsen Fellesmark, Havika statlig sikra friluftslivsområde (FS00000819). De viktigste friluftslivsinteressene i området knytter seg til strandarealene, kyststien og halvøya ut mot Måkefjellet. Etter vår vurdering vil et turistanlegg fint kunne kombineres med det statlig sikra friluftslivsområdet, så lenge det ikke planlegges tiltak innenfor arealet som eies av Miljødirektoratet. En forutsetning for dette er imidlertid at effekten av økt besøk er innenfor områdets tålegrense med tanke på plante- og fugleliv og slitasje. Dette bør vurderes nærmere gjennom planarbeidet.

Plankonsulents kommentar:

*Slik planforslaget er presentert vurderes dette temaet å være tilstrekkelig ivaretatt. Planforslaget må sees i sammenheng med tilstøtende plan for Lyset på Lista, hvor det blir tilrettelagt for kommunale parkeringsplasser og gangsti til sjøen. Videre bekrefter planforslaget tidligere vedtatt områdeplans intensjon om ferdseårer, og legger ikke opp til ferdse utover etablerte og planlagte ferdsestraseer.*

Kommentar fra administrasjonen:

*Innspill synes ivaretatt.*

Trafikksikkeradkomst fra fylkesvei

Adkomst til planområdet vil være fra fylkesveien. Vi forutsetter at planen redegjør for dette og følger opp områdeplanens §8.1 «Ved detaljprosjektering skal det redegjøres for hvilke adkomster fra Fylkesveg K-651 (nå FV- 470), søndre vei som blir benyttet. Disse adkomstene samt eksisterende vegger som ikke allerede inngår i detaljreguleringsplan og som berøres av prosjektet skal inngå i planarbeidet og rekkefølgekrav på utbedring av disse medtas.». Planområdet bør følgelig utvides slik at disse inngår i planarbeidet.

Plankonsulents kommentar:

*Viser til kap. 6.1 og 6.5 for vurderinger av dette temaet.*

Kommentar fra administrasjonen:

*Innspill synes ivaretatt.*

**Statsforvalteren i Agder, datert 20.10.2022**

**Konsekvensutredning**

Det fremgår av mottatt melding at tiltaket er i tråd med overordnet plan og dermed utløses ikke krav om konsekvensutredning (KU). Det bemerkes at det 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 må bli tilstrekkelig beskrevet, belyst, utredet og vurdert i videre planarbeid. Dette gjelder også konsekvensene av de tiltak planen hjemler, og temaer og forhold som påvirker selve planområdet og influensområde som blant annet verneområder, i dette tilfellet plantefredningsområdet Kviljo og fuglefredningsområdet Havika. Saken må være godt nok opplyst for vi skal kunne vurdere planforslaget i lys av de interesser vi skal ivareta, dette vil også være avgjørende for andres mulighet til medvirkning, og ikke minst for kommunen som planmyndighet. Vi ber kommunen vurdere om tilrettelegging for ovennevnte tiltak er i tråd med områdeplanen. Dersom kommunen finner at noen av tiltakene i strid med fritids- og turistformålet, må det gjennomføre KU for de aktuelle tiltakene.

Plankonsulents kommentar:

*Vi vurderer dette å være tilstrekkelig vurdert av kommunen, samt kommentert i oppstartsmøterefateratet.*

Kommentar fra administrasjonen:

*Administrasjonen mener alle relevante tema er tilstrekkelig belyst.*

Forholdet til nærliggende verneområder

Planforslaget vil medføre tilrettelegging for aktiviteter utenfor planområdet, og innenfor verneområder. Vi gjør oppmerksom på at vedtatt reguleringsplan ikke fritar tiltak fra søknadspålykt etter verneforskrift(er), gitt at tiltakene er søknadspålyktige. Det er også slik at selv om et tiltak er i tråd med reguleringsplanen, innebærer ikke dette nødvendigvis at det vil bli gitt tillatelse/dispensasjon etter verneforskriften. Vi anbefaler sterkt at de nødvendige tillatelser etter verneforskrifter er omsøkt og avklart før planen legges ut på offentlig ettersyn. På denne måten blir medvirkningen bedre, da planforslaget i større grad vil reflektere den aktivitet som faktisk vil kunne foregå.

Plankonsulents kommentar:

*Tas til etterretning.*

Kommentar fra administrasjonen:

*Tatt til orientering.*

Landskap og estetikk

All planlegging etter plan- og bygningsloven skal ivareta estetiske hensyn, jf. pbl. § 1-1 femte ledd. Planer skal videre bidra til å sikre kvaliteter i landskapet og vern av verdifulle landskap, jf. pbl. § 3-1 bokstav b. Området er flatt, og tiltak kan bli synlige over store avstander. For å ivareta landskapshensyn, bør en bl.a. søke løsninger som hindrer at bebyggelse medfører silhuettvirkning, og som sikrer at ny bebyggelse plasseres og utformes etter de premisser landskapet legger. Både arealformål, byggegrenser og reguleringsbestemmelser bør benyttes for å sikre estetiske hensyn. Herunder anbefaler vi at det fastsettes tydelige og restriktive bestemmelser. Statsforvalteren forventer at planforslaget, ved utlegging til offentlig ettersyn, har 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. Vi viser for øvrig til Miljødirektoratets veiledningsside om landskap i planlegging: <https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/overvaking-arealplanlegging/arealplanlegging/miljohensyn-i-arealplanlegging/vannmiljo/landskap-i-arealplanlegging/>

Plankonsulents kommentar:

*Det vises til planbeskrivelsens kap. 6.2 for utfyllende vurdering/analyse av tiltakets virkning på landskapet, herunder nær- og fjernvirkning. Dette momentet vurderes ivaretatt i plandokumentene slik de foreligger.*

Kommentar fra administrasjonen:

*Innspill synes ivaretatt.*

Rødlistede arter

Det er registrert flere rødlistede arter i og i umiddelbar nærhet til planområdet. Vi ber om at det i videre planarbeid fremskaffes nødvendig dokumentasjon om naturmangfoldet. Konsekvensene reguleringsplanen vil ha på naturmangfoldet i område må belyses og beskrives. Vi viser til prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12, jfr. § 7.

Plankonsulents kommentar:

*Det er gjennomført en fagrapport av Ecofact, hvor hensikten med denne har vært å kartlegge og vurdere konsekvenser for naturmangfold ved detaljregulering av området. Plandokumentene er*

*justert for å hensynta de momenter som fremkommer av denne, samt justert for i implementere de avbøtende tiltak som rapporten anbefaler.*

*Kommentar fra administrasjonen:*

*Innspill synes ivaretatt.*

Utover dette, forventer vi at planforslaget i egnet utstrekning, vurderer følgende tema:

- Klima- og energiplanlegging, jf. pbl § 3-1 første ledd bokstav g). Se bl.a. Miljødirektoratets veileder: <https://www.miljodirektoratet.no/myndigheter/arealplanlegging/miljohensyn-i-arealplanlegging/klima/klimagassutslipp/>
- Folkehelse, jf. lov om folkehelsearbeid § 4.
- Støy, se retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021.
- Luftkvalitet, se retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012).
- Estetisk utforming/landskapsestetikk, jf. pbl. § 1-1 femte ledd.
- Universell utforming, jf. pbl. § 1-1 femte ledd.
- Barn og unges oppvekstvilkår, herunder trygg adkomst til barnehage, skole og andre aktiviteter, samt lekearealer som er tilfredsstillende med hensyn til sikkerhet, omfang og lokalisering, jf. pbl. § 1-1 femte ledd og rundskriv om barn og planlegging T-2/2008.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse. Resultatet fra analysen skal innarbeides i plan og bestemmelser, jf. pbl. § 4-3. Veilederen «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging – metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen» (DSB/2017) anbefales. Klimaendringer/klimatilpasning skal også belyses i ROS-analysen, se i denne sammenheng bl.a. [www.klimatilpasning.no](http://www.klimatilpasning.no).
- Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12, jf. § 7. - Vannforskriften § 12.

*Plankonsulents kommentar:*

*Tas til etterretning.*

*Kommentar fra administrasjonen:*

*Tas til orientering. Innspill synes ivaretatt.*

**Kristy Marie Kongevold, datert 21.10.2022**

På kartet sendt, PDF 4\_0049 Plangrense på områdeplan, er det inntegnet en vei på våres gårds nr som ikke finnes i virkeligheten. Vår eiendom er regulert som landbruksområde og dette ønsker vi fortsatt. Skal gårdsnr 16 utvikle turistområde må de holde seg på deres eiendommer. Ved tidligere henvendelse ga vi beskjed at veien fantes ikke og vil ikke bli opparbeidet.

*Plankonsulents kommentar:*

*Illustrasjonene viser kun plangrensen trukket på toppen av gjeldende områdeplan. Områdeplanen viser en regulert vei på den aktuelle eiendommen, men dette arealet er ikke inkludert i planområdet og er derfor ikke aktuelt i denne planprosessen utover at det i plankartet vises en mulig fremtidig tilknytning til denne.*

*Kommentar fra administrasjonen:*

*Innspill synes ivaretatt.*

**Birdlife Norge, datert 10 .10.2022**

Vi henviser til «Varsel om oppstart av detaljregulering» datert 6. september 2022. Her blir det fra forslagsstillers side ganske kort og enkelt vurderes at det ikke er nødvendig med konsekvensutredning for det planlagte tiltaket. Først vil vi bemerke at dette nye forslaget til

detaljregulering ikke synes å være helt i tråd med gjeldende bestemmelser for områdereguleringen av Hanangermona Turistanlegg (PlanID11801). De aktuelle delområdene (FT1-FT2-FT3) er her regulert til «...mindre enkeltstående bygg for utleige. Byggenes plassering skal ha en struktur som fremhever den eksisterende teigdelingen ...» Av varselet som nå foreligger fremgår at det på disse delområdene nå også ønskes andre funksjoner som utsalgssted, forsamlingslokale, bobilparkering o.s.v. I forhold til gjeldende områderegulering vil dette innebære større inngrep og høyere aktivitet på nevnte delområder, og at aktiviteter som i stor grad baserer seg på bruk av verneområdene (bl.a. surfing) flyttes nærmere fuglefredningsområdet i Havika. Derneft, og viktigst å påpeke fra vårt ståsted: At det foreligger en vedtatt områderegulering medfører ikke at konsekvensutredninger kan sløyfes i forbindelse med detaljregulering av området. BirdLife Norge Lister lokallag (tidligere Norsk Ornitologisk Forening Lister lokallag) mener at tiltaket har potensiale til å gi store negative konsekvenser for naturmangfold og miljø, først og fremst i omkringliggende områder, men også innenfor selve planområdet. Vi vil med dette derfor be om at det pålegges å gjennomføre konsekvensutredning. Dette begrunner vi som følger: (Ref. KU forskriftens §10.)

#### Plankonsulents kommentar:

*Det er gjennomført en fagrapport av Ecofact, hvor hensikten med denne har vært å kartlegge og vurdere konsekvenser for naturmangfold ved detaljregulering av området. Plandokumentene er justert for å hensynta de momenter som fremkommer av denne, samt justert for å implementere de avbøtende tiltak som rapporten anbefaler. Vedrørende hvorvidt planforslaget utløser krav til konsekvensutredning vises det til vurderinger i oppstartsmøtereferat, innspill fra Statsforvalter/fylkeskommune og forslagsstillers kommentarer til disse.*

#### Kommentar fra administrasjonen:

*Tas til orientering. Viser til avsnitt for vurdering av konsekvensanalyse og kommentar fra tiltakshaver. Nevnte tiltak anses som positive mhp intensjon om næringsvirksomhet i området.*

#### Konflikt med verneområder.

Det er ganske åpenbart at driften av den planlagte «turismerelaterte virksomheten» i stor grad baserer seg på aktiviteter innenfor verneområdene, være seg ulike former for vannsport på sjøarealene eller andre aktiviteter på og langs strendene. Planområdet grenser inntil Listastrendene landskapsvernområde og Havika fuglefredningsområde, men også Kviljo plante- og fuglefredningsområde ligger klart innenfor influensområdet. Ifølge referat fra oppstartsmøte datert 1. juli 2022 mener tiltakshaver at det ikke vil bli økt påkjenning på vernesone og sårbar natur fordi «adkomst til sjø vil foregå langs allerede etablerte gangsystemer. Dersom det medtas areal mot sjø gjennom sårbar natur er dette tenkt løst ved en gangbane på påler....». Dette viser at tiltakshaver først og fremst har tenkt på vegetasjon og botaniske verdier i sin vurdering. Når det gjelder fuglelivet i området så er det nettopp sjøarealene og selve stranda som har de største verdiene. Dette fremgår blant annet av formålsparagrafene for både Havika fuglefredningsområde og Kviljo plante- og fuglefredningsområde: «Formålet med fredningen er å bevare det rike fuglelivet og fuglenes livsmiljø i området, særlig med hensyn til områdets viktige funksjon for trekkende og overvintrende fugl. Sjøarealene er vernet for å sikre viktige nærings- og overvintringsområder for vannfugl....» Vi vil også presisere at det også i området mellom de to fuglefredningsområdene (Hanangerbukta) er dokumentert tilsvarende store verdier for vannfugl, selv om dette ikke har noen formell fuglelivsfredning. Verneverdiene i områdene er av internasjonal betydning og de har derfor fått RAMSAR status. Reduserte verneverdier lokalt på Lista kan få konsekvenser for fuglebestandene i langt større områder, beslutninger som tas av lokale myndigheter kan således påvirke naturmangfoldet langt utenfor landegrensene. Til forskjell fra landskap, planter og insekter så har alle ville fugler en naturlig skyhet ovenfor mennesker - selv om toleransen varierer sterkt med art, årstid, vær, kondisjon m.m. Det vil si at selv om den menneskelige aktiviteten i et område verken forurenser, forsøpler eller på annen måte ødelegger naturen direkte så vil den ha potensiale til å forstyrre slik at fuglene ikke får ro til nødvendig næringsopptak, hvile eller hekking. Områdets verdi

blir da redusert. I verste fall blir fuglene skremt helt ut av et område, og området har da mistet sin verdi for disse inntil forstyrrelsen er borte og fuglene har kommet tilbake. Dersom frekvensen av de forstyrrende aktiviteter blir for høy over lang tid kan dette verditapet bli varig. Det springende punkt her er da å holde den menneskelige forstyrrelsen på et akseptabelt nivå. Mye tyder imidlertid på at vi allerede i dag har overskredet dette nivået i de aktuelle områdene, i hvert fall er en stor del av de fugleartene som oppholder seg her rødlistet og dokumentert i nedgang både lokalt og nasjonalt. For å opprettholde livskraftige bestander og redde disse artene fra å forsvinne så er det behov for å gi dem bedre betingelser. Større menneskelig aktivitet og forstyrrelse i disse verneområdene vil derimot gi dårligere betingelser. Det er i dag mindre restriksjoner på brettssport både i Havika- og Kviljo fuglefredningsområder, utover dette er det ingen restriksjoner for vanlig ferdsel og aktivitet. Statsforvalteren i Agder har i forvaltningsplanen for Listastrendene (Del I, kap. 7.2. side 67) skrevet følgende om planene på Hanangermona: «Dersom planene om turistanlegget realiseres, vil det medføre økt ferdsel og aktivitet i sanddynene og langs strendene fra Havika til Kviljoødden.» Videre står det i forvaltningsplanen del 1, kapittel 7.3. at «ved eventuelle tiltak i ransonen til verneområdet skal naturmangfoldlovens §49 om utenforliggende virksomhet vektlegges». Det vil si: «Kan virksomhet som trenger tillatelse etter annen lov, innvirke på verneverdiene i et verneområde, skal hensynet til disse verneverdiene tillegges vekt ved avgjørelsen av om tillatelse bør gis, og ved fastsetting av vilkår.» Det er derfor åpenbart behov for utrede konsekvensene av hvordan foreliggende planer vil påvirke verneverdiene i omkringliggende områder.

#### Plankonsulents kommentar:

*Det vises til tidligere omtalte fagrapport utarbeidet av EcoFact, med tilhørende avbøtende tiltak. Vedrørende gang-adkomst til sjø er dette arealet ikke inkludert i dette planområdet, men vedtatt i tilstøtende plan i kommunal regi. Denne tilstøtende planen sikrer hvordan en eventuell sti skal etableres.*

#### Kommentar fra administrasjonen:

*Viser til kommentar fra plankonsulent.*

#### Konflikt med truede arter.

I planinitiativets punkt 8 står det blant annet: «Ved gjennomgang av blant annet naturbase.no vises det ingen registreringer av arter av nasjonal eller regional forvaltningsinteresse....» Dette medfører ikke riktighet. Vi velger å tro at denne feilaktige påstanden skyldes mangelfull kunnskap om bruken av naturbase.no og hvordan fugleobservasjonene er representert på kartene i denne databasen. I motsetning til f.eks. planter, som står stasjonært på en plass og enkelt kan representeres med punktplott på kartene, så er fugler mobile og i stadig bevegelse innenfor sine territorier eller egnede habitater. Fugleobservasjonene er derfor ikke knyttet opp til små stasjonære punktplott men samlet på færre og større flater. På kartene i naturbase.no er disse flatene enten representert med et skravert polygon eller med et plott med en gitt presisjon, som betyr at observasjonene er gjort innenfor grensene av polygonet eller innenfor en gitt radius omkring plottet. Det aktuelle planområdet omfattes i sin helhet av et slikt polygon, samt av et plott med en presisjon på 200 meters radius – hvilket tilsier at så å si hele planområdet omfattes av plottet. Om en da filtrerer kun på arter med stor eller særlig stor forvaltningsinteresse og ansvarsarter så vil en se at nevnte polygon og plott til sammen inneholder hele 44 slike fuglearter (se «printscreen» fra Naturbase.no til slutt i dette skrevet). Dette er et stort avvik fra Agde arkitektur sin feilaktige påstand om at det ikke er registrert slike arter innenfor planområdet, og i seg selv grunn til å kreve en mer kvalifisert bedømming av planenes påvirkning på naturmangfoldet.. I denne uttalelsen blir det for omfattende å komme inn på hvilken funksjon planområdet har for hver enkelt av de truede fugleartene som er påtruffet her. Dette må vurderes i sammenheng med en kvalifisert konsekvensutredning. Som et eksempel vil vi imidlertid trekke frem storspoven, som fremdeles hekker i området: Storspoven har sitt eneste hekkeområde i Agder nettopp på Lista, og den har tradisjonelt vært en av de mest karakteristiske, stemningsskapende og iøynefallende fugleartene i landbruks- og kulturlandskapet



over hele flat-Lista. Arten er sterkt truet på den norske rødlista og dessverre har hekkebestanden også på Lista blitt sterkt redusert: Fra nærmere 100 til under 10 hekkende par bare i løpet av de siste 20 årene. Tap av egnede hekkebiotoper er en av de viktigste årsakene til nedgangen. Storspoven har store territorier og for å kunne gjennomføre vellykket hekking og sikre helt nødvendig rekruttering til bestanden må den ha både brakkarealer (hvor den kan ruge ut eggene uten at disse blir ødelagt), gode næringsområder for ungene og begrenset med forstyrrelse. Den lille gjenværende bestanden av hekkende storspover finnes nå på strekningen fra Kviljo til Haugestranda, og nettopp Hanangermona har lenge vært et av de områdene hvor graden av vellykket hekking har vært størst. Dette henger sammen med at det her er forholdsvis brede brakkområder mellom strendene og de innenforliggende jordbruksområdene, samt gode oppvekstområder for ungene på de varierte - og ikke veldig intensivt drevne - jordbruksteigene innenfor. Planområdet har således vært viktig for storspovens overlevelse som hekkefugl på Lista og i Agder. Skal en unngå fullstendig utryddelse av storspoven som hekkefugl i vår region så blir det da etter vårt syn helt feil å bygge ut og stykke opp et av de siste gode hekkeområdene for arten.

Plankonsulents kommentar:

*Det vises til tidligere omtalte fagrapport utarbeidet av EcoFact, med tilhørende avbøtende tiltak. Det kan for øvrig påpekes at ett av de avbøtende tiltakene går ut på at Lista Surfing skal sikre at det gis tilstrekkelig informasjon/opplæring til sine gjester for å sikre at enkelte områder ikke oppsøkes, evt. innenfor hvilke tidsrom det er spesielt viktig at man ikke oppsøker og forstyrrer hekkeområder o.l..*

Kommentar fra administrasjonen:

*Tas til orientering.*

Omdisponering av landbruksområder.

De forliggende planene innebærer helt eller delvis nedbygging og/eller omdisponering av ca. 19,4 daa godt jordbruksareal. Selv om området allerede er avsatt til fritids- og turistformål så har mye skjedd i verden siden dette ble vedtatt for fem år siden. Temaer som matsikkerhet og selvforsyning er viktigere en noen gang og det har av den grunn kommet flere innskjerpinger i jordvernstrategi fra sentralt hold de senere årene. Selv om jordbruksområder ikke kan regnes som intakt natur har de likevel en viktig funksjon som næringsområder for flere fuglearter. Viktig i denne sammenhengen er også at nedbygging av jordbruksområder vil medføre behov for å erstatte tapte jordbruksarealer med nye, noe som legger mer press på nydyrking og ødeleggelse av intakte naturområder.

Plankonsulents kommentar:

*Dette fremstår å være et forsøk på omkamp av tidligere vedtatte arealdisponeringer. Slik planforslaget nå er presentert, er dette i tråd med tidligere vedtatte arealdisponeringer.*

Kommentar fra administrasjonen:

*Tas til orientering.*

Økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet. Planområdet grenser opp til Havika og Kviljo forvaltningssoner i verneområdene for Listastrendene. Det fremgår av forvaltningsplanen del II, samt del III vedlegg 3, at bestanden av hekkende fugl i begge disse to forvaltningssonene ligger langt under fastsatt mål for god tilstand. Denne statusen er per 2016, og dessverre er det slik at tilstanden er ytterligere forverret i løpet av de seks årene som har gått siden dette ble skrevet. (Ref. Lislevand et al 2021.) Forvaltningsplanen nevner økt ferdsl og forstyrrelse som en av årsakene til dette. I henhold til Forskrift om konsekvensutredninger §10, punkt e) er også dette noe som skal vurderes med henblikk på konsekvensutredning.

Plankonsulents kommentar:

Det vises til tidligere omtalte fagrapport utarbeidet av EcoFact, med tilhørende avbøtende tiltak. Det kan for øvrig påpekes at ett av de avbøtende tiltakene går ut på at Lista Surfing skal sikre at det gis tilstrekkelig informasjon/opplæring til sine gjester for å sikre at enkelte områder ikke oppsøkes, evt. innenfor hvilke tidsrom det er spesielt viktig at man ikke oppsøker og forstyrrer hekkeområder o.l..

Kommentar fra administrasjonen:

Tas til orientering.

Selv om det etter vårt syn er naturmangfoldets egenverdi som er viktigst så vil vi minne om at naturen og fuglelivet på Lista også viktig for livskvaliteten og trivsel til lokalt bosatte (BirdLife har 118 medlemmer i Lister- regionen), samt for et stort antall tilreisende - som gjennom hele året strømmer til Lista for å oppleve fuglelivet og dermed også bidrar til lokalt reise- og næringsliv. Farsund kommunes viktigste særegenhet og attraksjon er naturen og den er betydelig mindre verdt uten at det særpregede naturmangfoldet bevares. Når en ser på utviklingen i verden tror vi at dette i fremtiden vil bli et enda viktigere moment for å få folk til å bosette seg her og besøke Lista. BirdLife mener at ovenfor nevnte punkter bør føre til at ansvarlige myndigheter pålegger forslagsstiller å utarbeide konsekvensutredninger, eller eventuelt selv sørge for at dette blir utført. Bare da kan en sikre at det endelige detaljplanene kan vurderes på en god og kunnskapsbasert måte.

Plankonsulents kommentar:

Det vises til tidligere kommentarer vedrørende fagrapport fra EcoFact. Tas for øvrig til etterretning.

Kommentar fra administrasjonen:

Tatt til orientering.

**Råd for personer med funksjonsnedsettelse, datert 30.09.2022**

Rådet ser positivt på planforslaget og ser frem til å følge prosessen videre. Rådet minner om kravene og viktigheten av fokus på universell utforming i det videre arbeidet.

Plankonsulents kommentar:

Tas til etterretning.

Kommentar fra administrasjonen:

Tatt til orientering.

**Eldrerådet, datert 23.09.2022**

Rådet har på nåværende tidspunkt ingen merknader til planen.

Plankonsulents kommentar:

Tas til etterretning.

Kommentar fra administrasjonen:

Tatt til orientering.

**Ungdomsrådet, datert 26.10.2022**

Fristen for innspill her er også gått ut, men ungdomsrådet vil likevel melde inn av de er positive til dette prosjektet. Det er spennende. Rådet snakket litt om hvordan man kom seg ned på stranden fra området. Er det snakk om stier som går der? Dette vil nok bli diskutert og funnet en grei løsning på.

Plankonsulents kommentar:

Tas til etterretning.

#### Kommentar fra administrasjonen:

*Det ligger en nylig vedtatt plan rett sør for denne hvor det er mulig å lage en universell adkomst/turvei/sti til stranden. Uten at denne er på plass, bør hovedvegen østover brukes.*

#### **AE Nett AS, datert 23.11.2020**

Planbeskrivelsen oppgir ikke effektbehov, men det kan se ut som om effektbehov er langt større enn det som lar seg forsynes fra eksisterende lavspenning.

Det må derfor påregnes at det må etableres ny nettstasjon i planområdet.

Det bes derfor at det blir innregulert plass til ny nettstasjon i planområdet. Nettstasjonen kan være frittstående eller en del av bygningsmassen. Ønskes nettstasjonen plassert i bygning må dette være på yttervegg og i bakkeplan. Det stilles brannkrav i fasade over nettstasjonsdør. Det stilles krav til tilstøtende rom at det ikke skal være varig oppholdsrom.

Det stilles krav til at høyden på tomt/gulv må minst være 2,4 meter over Høyeste Astronomiske Tidevann.

#### Plankonsulents kommentar:

*Område for ny nettstasjon er regulert i plankartet med formål f\_EA og påført faresone 5,0 m.*

#### Kommentar fra administrasjonen:

*Innspill synes ivaretatt.*

## **Vurdering**

### Generelt

Områdeplanen for Hananger har til hensikt å skape arbeidsplasser innenfor turisme i et attraktivt men sårbart område. Områdeplanen innehar viktige arealer nasjonale arealer med henblikk på særlig landskap og fugleliv som man må ivareta på best mulige måte.

Planforslaget synes å være innenfor de gitte kriterier for utvikling i området satt i områdeplanen.

Planbeskrivelsen inneholder gode illustrasjoner som viser at konsekvensene er innenfor hva man kan og bør akseptere.

Ønskede tiltak er i stor grad reversible. De underordner seg landskapet godt samtidig som de ivaretar det kulturelle aspektet som ligger i teiginndelingen samt historien med Lundebanen.

## **Næringsformål og utleie etter plan- og bygningsloven**

### **Hvordan oppfylle intensjonen om arbeidsplasser?**

Administrasjonen har vektlagt og presisert at utnyttelse av planområdet skal følge intensjonen om å skape arbeidsplasser. Det er utfordringer rundt dette, blant annet må man forsikre seg om at bebyggelsen ikke tas til privat bruk. Forsikringer om at arealet benyttes på ønsket måte må ivaretas gjennom regulering.

Departementet har lagt til grunn at kravet til næringsdrift er oppfylt dersom det skjer utleie 9 av 12 måneder i året. Videre har departementet lagt til grunn at det ikke kan kreves utleie i et bestemt antall dager eller bestemte tidsperioder, dersom det ikke er gitt reguleringsbestemmelser om dette med nærmere angivelse. Det betyr at departementet har lagt til grunn at det er mulig å konkretisere bruken nærmere gjennom reguleringsbestemmelser.

Dette er blant annet lagt til grunn i Miljøverndepartementets brev 7. februar 2008 til Fylkesmannen i Buskerud, som er inntatt i Planjuss 1/2009. Der står det følgende formulering i siste avsnitt:

*"Gjennom reguleringsplan kan det settes klare rammer i forhold til den virksomheten som ønskes. Området kan reguleres til byggeområde for turistanlegg, med tilhørende bestemmelser om utleievirksomheten."*

Selv om utgangspunktet er at aktivitet og virksomhet som sådan ikke styres av en reguleringsplan, er det slik at bruken av et område og en bygning er avhengig av og blir styrt av arealformålet. Formålet næring/turistformål forutsetter at det faktisk skjer en næringsmessig bruk, noe som i praksis innebærer en plikt til utleie. I tillegg er det mulig å gi reguleringsbestemmelser til formålet etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 2 om vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet.

#### **[§ 12-7. Bestemmelser i reguleringsplan**

2. vilkår for eller forbud mot former for bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet, som oppdeling av boenheter til hybler og byggegrenser, for å fremme eller sikre formålet med planen, avveie interesser og ivareta ulike hensyn i eller utenfor planområdet]

Å presisere forholdet mellom privat bruk og næring/utleie nærmere gjennom reguleringsbestemmelser gir en mer detaljert styring av arealbruken, som kan anses å være innenfor lovens rammer. Dette kan ikke anses for å være vilkår om hvem som skal gjennomføre tiltaket eller benytte bygninger, anlegg eller grunn. Det kan heller ikke anses å være slike forhold av privatrettslig karakter som det ikke kan gis reguleringsbestemmelser om.

#### **Felles utleie**

Det er en grense for hva som tillates av privat bruk, blant annet som salg og tilbakeleie, før det kommer i strid med formålet. Det er således en forutsetning at utleievirksomheten skjer som næringsvirksomhet i fellesdrift.

Det må være en fellesordning for utleievirksomheten. Private utleieordninger der hver enkelt hytte leies ut separat vil ikke være tilfredsstillende. Ut over dette er det vanskelig å utlede spesielle krav. Bestemmelsene ivaretar dette og stiller krav om at utleiehyttene skal stilles til disposisjon for utleie gjennom et felles driftsselskap (Se bestemmelsene §5.1).

Hvordan fellesdriften for øvrig rent faktisk skal gjennomføres i praksis, vil være avhengig av en konkret vurdering, som kommunen selv må foreta. Å kreve et bestemt antall dager og bestemte tidsperioder vil være vanskelig, dersom det ikke er gitt reguleringsbestemmelser om dette. (se forslag til endring).

#### **Administrasjonens endringsforslag**

For bedre å sikre at intensjonen blir ivaretatt så vil administrasjonen foreslå å presisere premissene for næring/utleie.

- Det første endringsforslaget skal sikre at utleiehyttene er tilgjengelige for utleie i de mest aktuelle månedene i året.
- Det andre forslaget går direkte på å sikre at det etableres en resepsjon samt ivaretagelse av sårbare omgivelser, renovasjon, andre konsekvenser mm fra økt turisme.

Forslag til endringer i gult.

#### **§ 5 Utleiehytter (UTL)**

##### 5.1 Generell informasjon

a) Område UTL1-2 tillates benyttet til oppføring av utleiehytter med inntil 65 m2 BYA per boenhet. I tilknytning til boenheten tillates etablert terrasse med inntil 35 m2 BYA per boenhet. Alle enheter innenfor UTL1 – UTL2 skal stilles til disposisjon for utleie gjennom et felles driftsselskap minst 9 måneder i året **inkludert juni, juli og august.**

b) Områder UTL3-6 tillates benyttet til utleieenheter med inntil 35 m<sup>2</sup> BYA per boenhet. Byggenes plassering skal ha en struktur som fremhever den eksisterende teigdelingen i området. Alle enheter innenfor UTL3-6 skal stilles til disposisjon for utleie gjennom et felles driftsselskap minst 9 måneder i året **inkludert juni, juli og august.**

c) Område UTL7 tillates benyttet til utleieenheter med inntil 45 m<sup>2</sup> BYA per boenhet. Byggenes plassering skal ha en struktur som fremhever den eksisterende teigdelingen i området. Alle enheter innenfor UTL7 skal stilles til disposisjon for utleie gjennom et felles driftsselskap minst 9 måneder i året **inkludert juni, juli og august.**

#### **§ 10 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA)**

a) Innenfor områder avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål tillates det etablert bobilrenovasjon, servicebygg, resepsjon, vann- og avløpsanlegg og annen teknisk infrastruktur tilknyttet tilstøtende næringsdrift.

d) All bebyggelse innenfor området skal ha samme stilart og formspråk.

e) Bebyggelse skal oppføres med flatt tak eller pulttaksløsning, med høyeste tillatt gesimshøyde 3,5 m over planert terreng.

f) **Utnyttelse av arealet skal særlig bidra til å ivareta næringsformål samt redusere trykk på og ivareta omgivelser. Forslag til opparbeidelse basert på disse premisser og øvrige bestemmelser skal godkjennes av kommunen før igangsettelse.**

#### **REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

##### **§ 29**

f\_GG5 og **KBA** skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til bilparkering.

#### **Anbefaling**

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

RETT UTSKRIFT

DATO 14.mars.2024