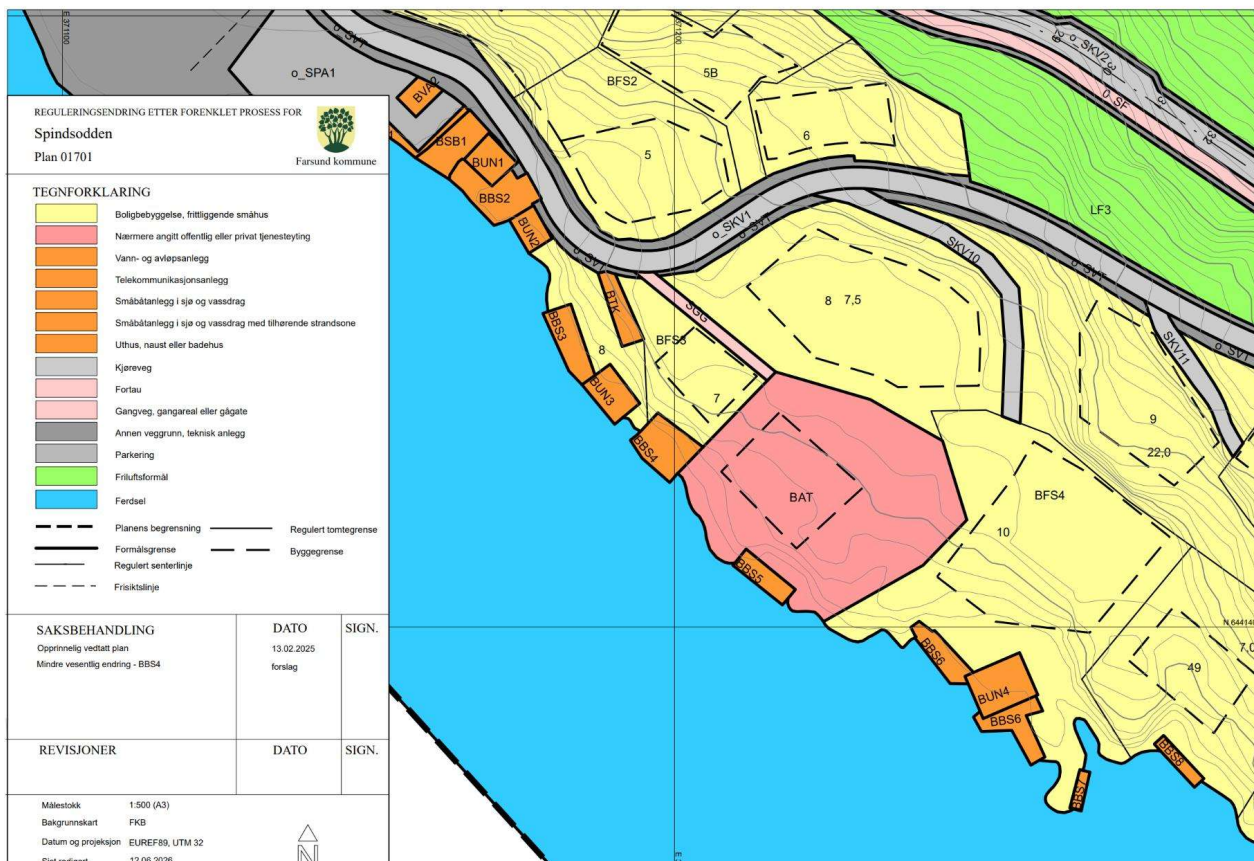


PLANBESKRIVELSE

Reguleringsendring etter forenklet prosess

Detaljreguleringsplan for Spindsodden - område BBS4



Figur: Utsnitt av forslag, båtstø innenfor BBS4.

Kommune	Farsund kommune
Plan	Detaljreguleringsplan for Spindsodden
Plan-ID	017701
Eiendom	Gnr./bnr. 3/82 - Spindsodden 5
Tiltakshaver	Olav Breck og Randi Breck Rødseth
Forslagsstiller / utarbeidet av	G-TAKK AS
Dato	28.05.2026
Tema	Endring av BBS4 for tilrettelegging av båtstø

1. Innledning og bakgrunn

Det fremmes forslag om reguleringsendring etter forenklet prosess for del av detaljreguleringsplan for Spindsodden i Farsund kommune. Planendringen er begrenset i omfang og gjelder en mindre utvidelse av område BBS4, regulert til småbåtanlegg på land, og innebærer at det her åpnes for etablering av båtstø for mindre fritidsbåt, samt sti/trapp til båtstø.

Bakgrunnen for endringen er behov for en trygg og funksjonell løsning for håndtering av båt ved eiendommen Spindsodden 5. Området er utsatt for sjø og strømforhold, og en båtstø vil gi bedre og sikrere mulighet for fortøyning av båt.

Det legges opp til felles behandling av reguleringsendring og byggesøknad etter plan- og bygningsloven §12-15, og det gjøres oppmerksom på at det ikke vil bli sendt ut nytt nabovarsel i byggesak. Byggesøknaden gjelder etablering av båtstø i tråd med omsøkt reguleringsendring. Kopi av byggesøknad er vedlagt.

Kort oppsummering: Endringen gjelder mindre utvidelse av område BBS4 i plankart og ett tillegg i reguleringsbestemmelse §6, slik at båtstø tillates i BBS4. Tiltaket ligger innenfor planens hovedformål for småbåtanlegg og vurderes å kunne behandles etter plan- og bygningsloven § 12-14.

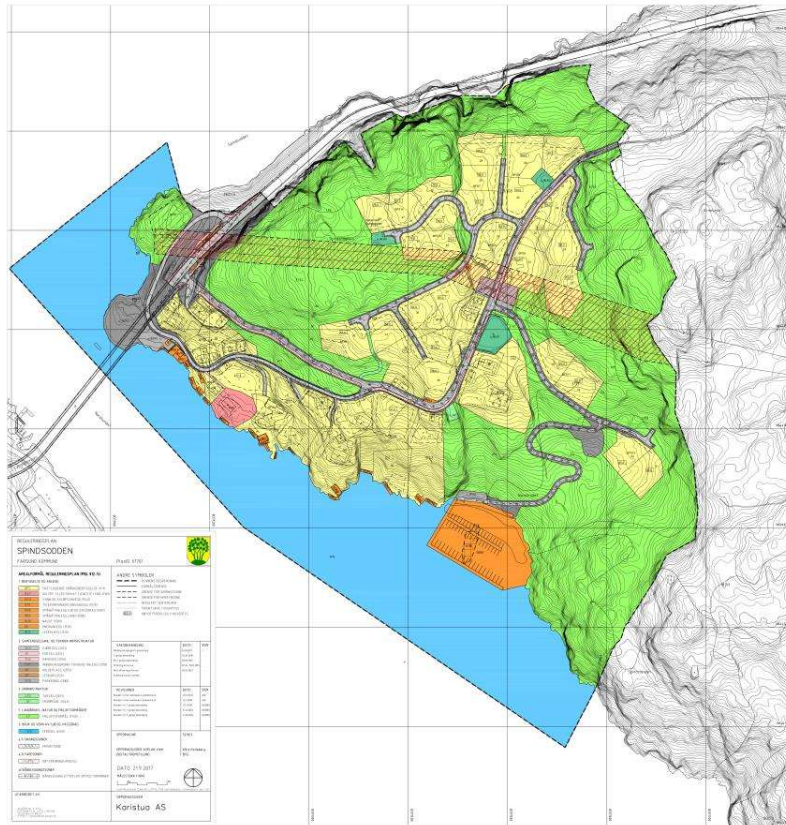
2. Planstatus

Gjeldende reguleringsplan er detaljreguleringsplan for Spindsodden, plan-ID 017701. Planen omfatter blant annet områder for frittliggende småhusbebyggelse, småbåtanlegg i sjø og på land, naust, grøntstruktur, vegformål og andre tilhørende arealformål.

Område BBS4 ligger ved sjøfronten ved Spindsodden 5, gnr./bnr. 3/82. I gjeldende plan er området en del av småbåtanlegg på land. Det foreslås ikke endring av hovedformål eller vesentlig arealbruk, men en utvidelse av område BBS4 samt en presisering av at båtstø kan etableres innenfor BBS4.

Avgrensning for planendringen er eiendommen Spindsodden 5, gnr./bnr. 3/82.

Tema	Gjeldende plan	Foreslått endring
Arealformål	Småbåtanlegg land BBS4	Uendret arealformål
Tiltak	Brygger/småbåtanlegg etter gjeldende bestemmelser	Båtstø tillates innenfor BBS4
		Sti/trapp tillates til BBS4
Planbestemmelse	§6 Småbåtanlegg og naust	Nytt punkt j) legges til
Planbestemmelse	§4 Boligbebyggelse	Nytt punkt i) legges til
Virkning	Eksisterende planstruktur videreføres	Kun presisering av tillatt tiltak innenfor formålet



Figur 1: Gjeldende plankart for Spindsodden. BBS4 ligger ved sjøfronten i sørvestre del av planområdet.

3. Beskrivelse av foreslått reguleringsendring

Reguleringsendringen innebærer utvidelse av område BBS4 som vist på revidert plankart, samt et tillegg til reguleringsbestemmelsens §6 Småbåtanlegg og naust som tillater etablering av båtstø innenfor BBS4 og et tillegg til reguleringsbestemmelsens §4 Bolig bebyggelse som tillater sti/trapp ned til båtnaust på BBS4.

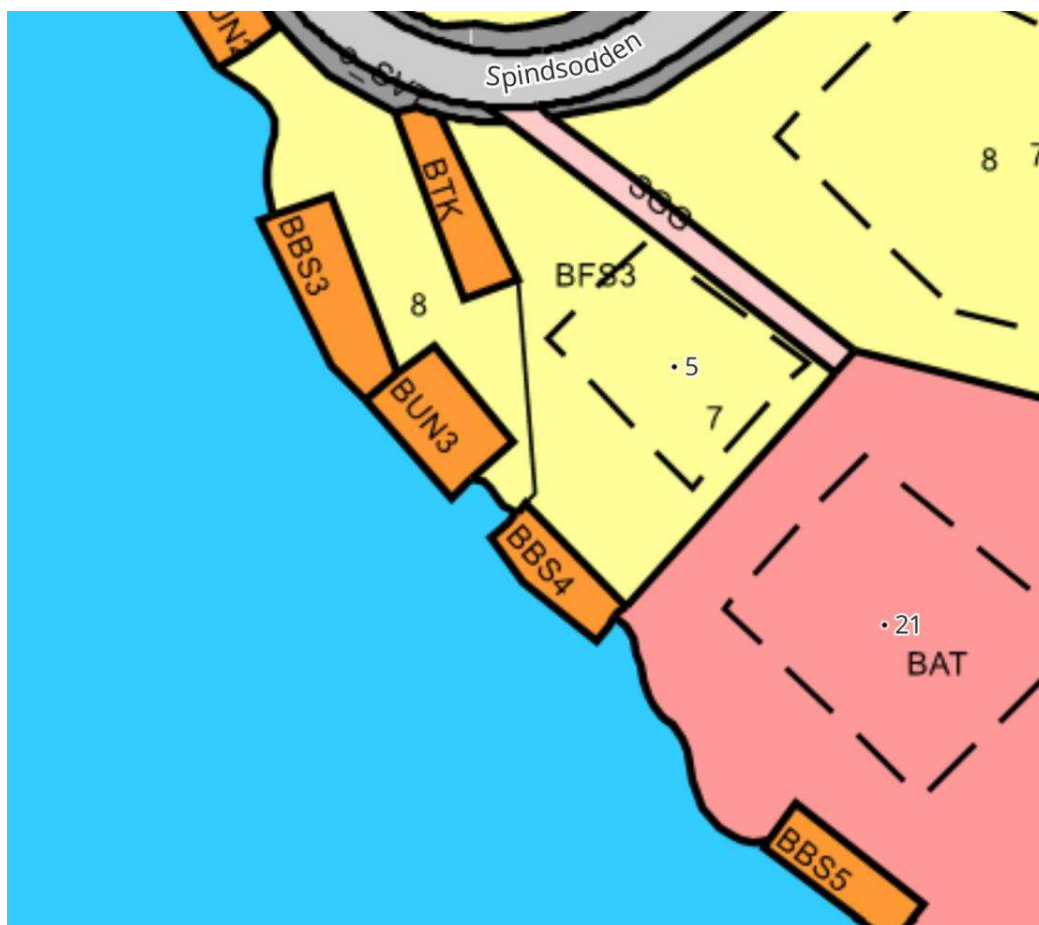
3.1 Forslag til ny bestemmelse

§6 j) Innenfor område BBS4 tillates etablert båtstø for mindre fritidsbåter.

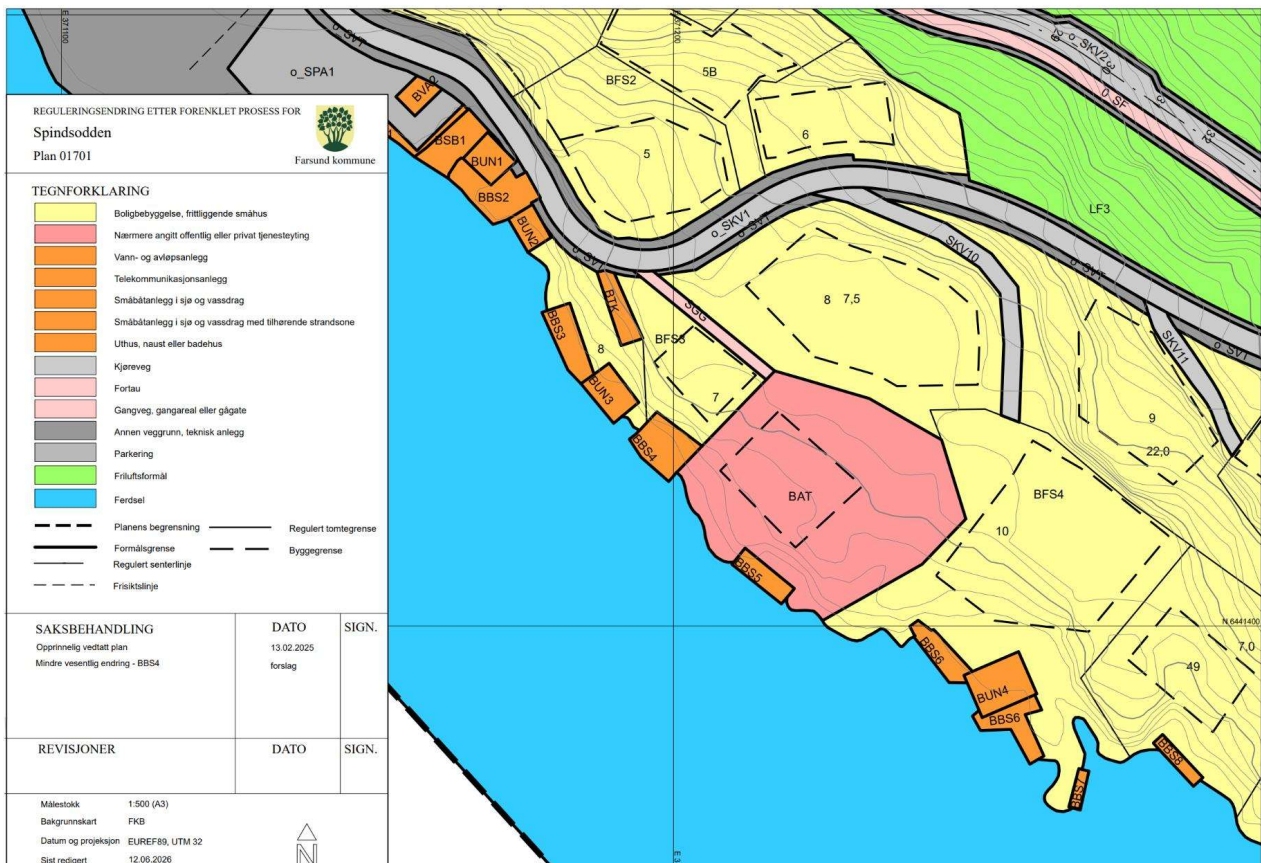
§4 i) Det tillates etablert sti og/eller trapp for adkomst ned til båtstø i BBS4. Sti/trapp skal tilpasses eksisterende terreng og utføres på en skånsom måte. Sti/trapp skal ikke tilrettelegge for annen bruk enn adkomst til båtstø og småbåtanlegg.

3.2 Forslag til revidert plankart

Plankart foreslås endret innenfor eiendomsgrense for gnr./bnr. 3/82 fra gjeldene plan som vist i Figur 2, til revidert plankart vist i Figur 3. Utvidelsen av området BBS4 utgjør ca 30m²



Figur 2: Utsnitt gjeldende plankart over område BBS4.



Figur 3: Forslag til revidert plankart.

4. Vurdering etter plan- og bygningsloven § 12-14

Etter plan- og bygningsloven § 12-14 kan kommunen behandle endringer i reguleringsplan etter forenklet prosess når endringen i liten grad påvirker gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen og ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Saken skal forelegges berørte myndigheter, eiere, festere og andre berørte før vedtak fattes.

Kriterium	Vurdering	Konklusjon
Påvirker gjennomføringen av planen i liten grad	Endringen gjelder kun BBS4 og endrer ikke gjennomføringen av boligområder, veier, fellesarealer eller øvrige småbåtanlegg.	Oppfylt
Går ikke utover hoveddrammene i planen	Planens hovedformål videreføres. Båtstø er et underordnet og naturlig tiltak innenfor småbåtanlegg på land.	Oppfylt
Berører ikke viktige natur- eller friluftsområder	Tiltaket ligger i allerede regulert småbåtanlegg. Det foreslås ikke omdisponering av friluftsmål eller grøntstruktur.	Oppfylt
Ikke vesentlig konfliktfylt	Tiltaket er lite, lokalisert og tilpasset eksisterende bruk. Eventuelle berørte parter kan gis anledning til uttalelse i forenklet prosess.	Oppfylt

På bakgrunn av vurderingen over anses foreslått endring å være egnet for behandling etter forenklet prosess.

5. Virkninger av planendringen

5.1 Arealbruk og landskap

Endringen medfører ikke endring av arealformål. Tiltaket vil etableres i sjøkanten innenfor område BBS4 og tilpasses fjell og eksisterende terreng. Påvirkningen på landskap vurderes som begrenset.

5.2 Naboer og omkringliggende bebyggelse

Tiltaket ligger i tilknytning til eksisterende eiendom og småbåtanlegg. Det forventes ikke vesentlige ulemper for naboer utover normal bruk.

5.3 Trafikk og parkering

Planendringen medfører ikke økt trafikkbelastning av betydning. Tiltaket er knyttet til eksisterende eiendom og eksisterende bruk av sjøarealet.

5.4 Allmenn ferdsel og friluftsliv

Planendringen vurderes ikke å hindre allmenn ferdsel eller friluftsliv. Tiltaket ligger innenfor område avsatt til småbåtanlegg, og endrer ikke regulerte turveger, friområder eller friluftsmål.

5.5 Naturmangfold

Tiltaket er av begrenset størrelse og plassert i et område som allerede er regulert til småbåtanlegg. Det legges til grunn at tiltaket utføres skånsomt, med nødvendig hensyn til sjøbunn, strandsonen og lokale naturforhold. Dersom det under detaljprosjektering eller byggesaksbehandling avdekkes forhold som krever nærmere vurdering, må dette håndteres i byggesaken.

5.6 Kulturminner

Det er ikke kjent at tiltaket berører registrerte kulturminner. Dersom det under arbeid oppdages automatisk fredete kulturminner eller andre kulturhistoriske spor, skal arbeidet stanses og kulturminnemyndighet varsles.

5.7 Risiko og sårbarhet

Båttøen etableres nettopp for å gi en mer robust løsning ved sjø og strømforhold. Tiltaket vurderes ikke å medføre økt risiko. Det må ved byggesøknad dokumenteres at tiltaket dimensjoneres og utføres forsvarlig med hensyn til lokale sjøforhold, bølgepåvirkning, fundamentering og sikker bruk.

Tema	Vurdering	Behov for oppfølging
Sjø, bølger og strøm	Tiltaket er begrunnet med lokale sjø- og strømforhold.	Dokumenteres i byggesøknad ved behov.
Flom/stormflo	Tiltaket ligger i strandsonen og må tåle vannpåvirkning.	Høyder og utførelse vurderes i byggesak.
Skred/terreng	Tiltaket tilpasses fjell/terreng.	Fundamentering og eventuell terrengtilpasning prosjekteres.
Forurensning	Ingen kjent forurensende virksomhet.	Normal aktsomhet ved arbeid i strandsonen.

6. Medvirkning og varslingsomfang

Ved behandling etter forenklet prosess skal saken forelegges berørte myndigheter, eiere og festere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte parter. Forslagsstiller legger til grunn at Farsund kommune vurderer endelig varslingsomfang.

Følgende parter bør vurderes varslet:

- berørte naboer og gjenboere
- grunneiere/festere som direkte berøres
- relevante regionale/statlige myndigheter etter kommunens vurdering
- eventuelle rettighetshavere til småbåtanlegg eller sjøareal

7. Konklusjon

Foreslått reguleringsendring innebærer at båtstø tillates innenfor BBS4. Endringen er av begrenset omfang, er i tråd med hovedformålet i planen og gir ikke vesentlige virkninger for planens gjennomføring, naboer, allmennhet, natur- eller friluftsinnteresser.

Endringen vurderes derfor å kunne behandles etter forenklet prosess etter plan- og bygningsloven § 12-14.

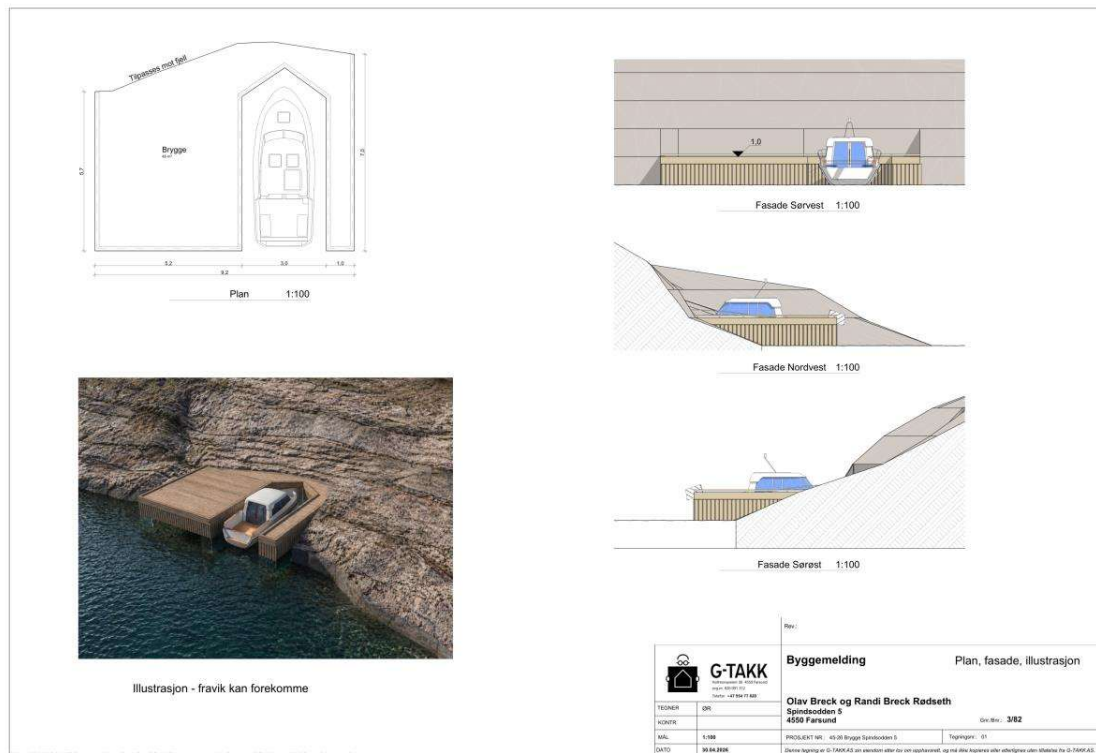
8. Vedlegg

Vedlegg 1: Plankart - detaljreguleringsplan for Spindsodden

Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, revidert 28.05.2026

Vedlegg 3: Tegning 01 - Plan, fasade og illustrasjon, datert 30.04.2026

Vedlegg - tegningsgrunnlag



Tegning 01 - Plan, fasade og illustrasjon.

9. Kilder og grunnlag

- Plankart for detaljreguleringsplan for Spindsodden, plan-ID 017701.
- Reguleringsbestemmelser for detaljreguleringsplan for Spindsodden, revidert 21.10.2024
- G-TAKK AS, tegning 01: Plan, fasade og illustrasjon, datert 30.04.2026.
- Plan- og bygningsloven § 12-14, Endring og oppheving av reguleringsplan.
- Kommunal- og distriktsdepartementet: Veiledning om endring av reguleringsplan etter forenklet prosess.