

MINDRE ENDRING

Detaljregulering for Tonsbergheia

Farsund kommune

Vår ref.: 0097-03/KI

Dato: 13.05.2026

PlanID: 4206_09103

Rolle	Informasjon
Plankonsulent	Agde Arkitektur AS v/Krister Ingebretsen
E-post	krister@agde.no
Telefon	+47 95 00 65 90
Forslagsstiller	Kenneth Vintland
E-post	kvintland@gmail.com
Telefon	+47 950 71 408
Hjemmelshaver(e)	Gnr 230 bnr 1 Renate Vintland

INNLEDNING

Forslaget gjelder endring etter forenklet prosess av detaljreguleringsplan for Tonsbergheia i Farsund kommune (planID 4206_09103). Planområdet omfatter deler av eiendommen gnr./bnr. 230/1. Det søkes om mindre justeringer av reguleringsplanens kart og bestemmelser i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-14 andre og tredje ledd. Endringene er vurdert å ligge innenfor hoveddrammene til gjeldende plan og vil ikke påvirke gjennomføringen av planen for øvrig eller berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Dette dokumentet beskriver bakgrunnen for foreslåtte endringer, redegjør for endringenes innhold og konsekvenser, og legger ved reviderte plankart og bestemmelser. Det er ikke krav om oppstartsmøte ved endring etter forenklet prosess, men det er gjennomført innledende dialog med Farsund kommune for å avklare riktig prosess for foreslått endring. Endelige vilkår for planendringen fastsettes gjennom kommunens saksbehandling etter høring av berørte myndigheter og parter og det påfølgende vedtaket.

FORMÅLET MED ENDRINGEN

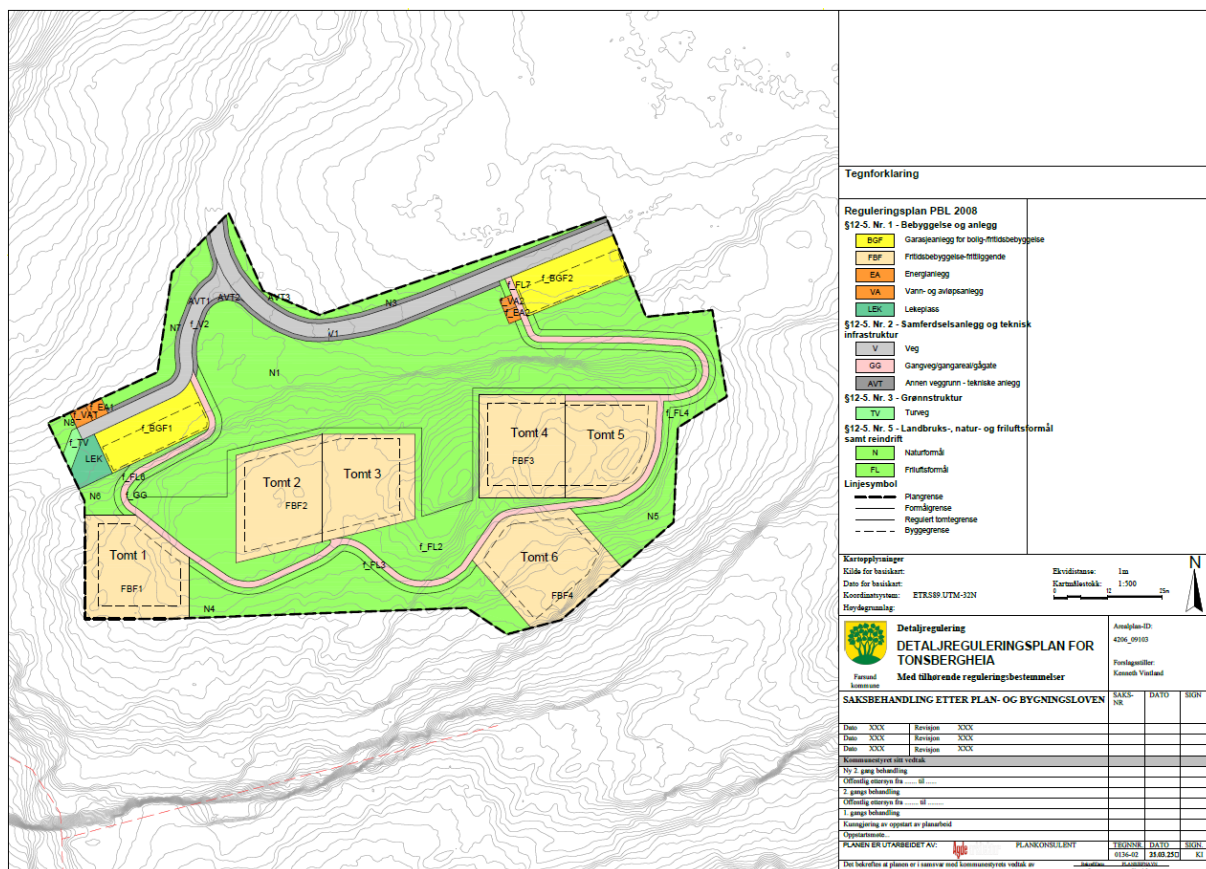
Endringen innebærer ingen justering av selve tomteinndelingen, men en omorganisering av fellesarealer og formålsgrenser for å skape bedre landskapsopplevelse og mer hensiktsmessige fellesløsninger. I den vedtatte planen lå parkerings- og servicearealer på to steder, med ett område for parkering, lekeplass og tekniske arealer ved innkjøringen i nordvest, mens et tilsvarende areal (uten lekeplass) lå på sørsiden av tilkomstveien nordøst i planen.

I endringsforslaget er disse funksjonene samlet i ett område langs f_V2, som er innkjøringen i nordvest. Dette området omfatter nå alle formålene parkering (BGF), lekeplass (LEK), Vann- og avløpsanlegg (VA) og energianlegg (EA).

Det interne gangstiforløpet er også forenklet. I eksisterende plan gikk gangstien (GG) fra parkeringsplassen i nordvest tvers over naturområdet og ut til tilkomstveien på østsiden (VI). I den reviderte planen er gangstien foreslått avsluttet ved tomt 4/5, og fungerer primært som en regulert adkomst til de enkelte tomtene. Dette gjør det mulig å stramme inn formålsgrensen mellom naturformål (N) og friluftsformål (FL) slik at større sammenhengende grøntarealer bevares og lettere kan disponeres gjennom en privatrettslig avtale.

I sum gir endringene en mer skjermet fellesparkering, færre tekniske inngrep i landskapet og tydeligere grenser mellom natur- og friluftsområdene, uten å endre antall tomter eller hovedgrepet i planen.

GJELDENDE PLANKART



Arealformål

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

Areal (m²)

1119 - Garasjeanlegg for bolig- eller fritidsbebyggelse (2)

511,7

1121 - Fritliggende fritidsbebyggelse (4)

2983,0

1510 - Energianlegg (2)

24,4

1540 - Vann- og avløpsanlegg (2)

24,5

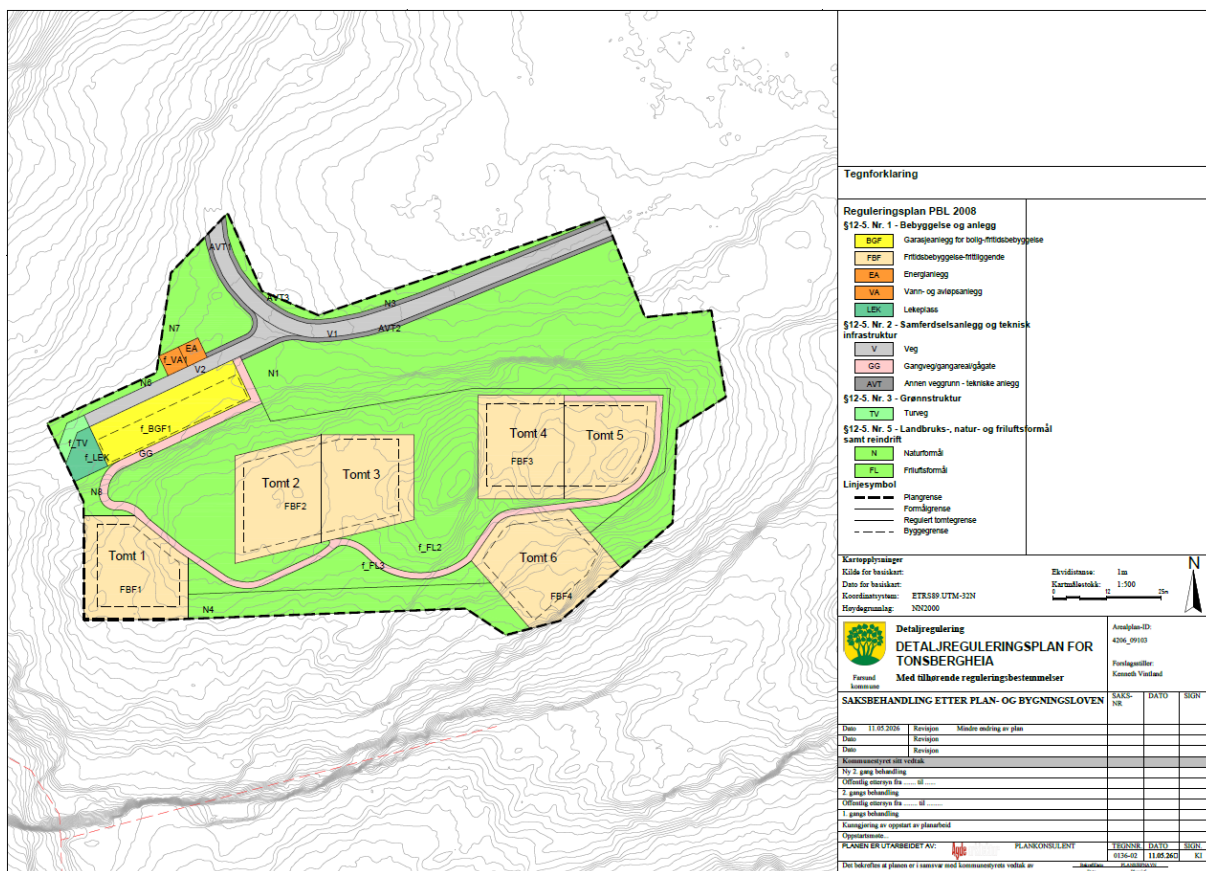
1610 - Lekeplass

70,6

Sum areal denne kategori:

3614,2

REVIDERT PLANKART



Arealformål

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
1119 - Garasjeanlegg for bolig- eller fritidsbebyggelse	365,0
1121 - Frittliggende fritidsbebyggelse (4)	2983,0
1510 - Energianlegg	25,0
1540 - Vann- og avløpsanlegg	25,0
1610 - Lekeplass	70,9
Sum areal denne kategori:	3468,9

VURDERING AV KONSEKVENSER

Arealtabellene viser at endringsforslaget i praksis dreier seg om en omorganisering av felles funksjoner og en reduksjon av bebygd areal. Dagens plan har to garasje- og parkeringsfelt på til sammen 511,7 m², mens endringsforslaget samler parkeringen i ett felt på 365 m². Dette innebærer en reduksjon på rundt 145 m² (ca. 29 %) i areal formål 1119 (garasjeanlegg). Areal for frittliggende fritidsbebyggelse (1121) er uendret med 2 983 m² i begge planene, mens areal for energianlegg (1510), VA-anlegg (1540) og lekeplass (1610) økes marginalt med henholdsvis 0,6–0,5 m² og 0,3 m². Den frigjorte garasjegrunden føres over til natur- eller friluftsmål, slik at sum areal for bebyggelse og anlegg reduseres fra 3 614,2 m² til 3 468,9 m².

De foreslåtte endringene faller innenfor hoveddrammene til gjeldende plan og berører ikke antall tomter eller planens hovedgrep. Flytting av parkeringsplassen fra et felt ved avkjøringen i øst til ett felles felt vest for adkomstveien gir mindre spredning av kjøring inn i naturområdet og gjør parkeringsarealet mindre synlig fra bakenforliggende vei. Dette bidrar til å redusere terrenginngrep, øke sammenhengende grøntareal og forbedre landskapsopplevelsen for både beboere og forbipasserende.

Adkomsten til tomtene vil fortsatt skje via intern gangtrase knyttet til felles parkeringsplass og bilvei. Endringen anses derfor å ha ubetydelig negativ virkning på allmennhetens ferdsel og friluftsbuk. Det er heller ingen kulturminner eller registrerte naturverdier i området som påvirkes av justeringene.

Infrastrukturmessig innebærer endringen bare små justeringer av areal til energianlegg og VA-anlegg; disse endres fra 24,4 m²/24,5 m² til 25 m² hver for å gi rom for en mer kompakt teknisk installasjon. Slike anlegg er nødvendige for planens gjennomføring og har ingen vesentlige landskaps- eller miljøkonsekvenser.

Samlet sett er konsekvensene av endringsforslaget begrensede. Forslaget reduserer bebygd areal og øker grøntstrukturen, forbedrer landskapsbildet og trafikkavviklingen, og endrer ikke planens hoveddrammer eller omfang.

Vennlig hilsen

Agde Arkitektur AS

Krister Ingebretsen

Arealplanlegger

Vedlegg 1 – Gjeldende plankart

Vedlegg 2 – Gjeldende bestemmelser

Vedlegg 3 – Revidert plankart