Farsund kommune

506M200027M200031M

SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 26/01774-5
Saksbehandler Øystein Bekkevold

Reguleringsendring etter forenklet prosess.PlanID 09001 Detaljregulering Lundevågen Sør

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for teknisk	20.10.2026	80/26

Utvalg for teknisk har behandlet saken i møte 20.10.2026 sak 80/26

Møtebehandling

Reguleringsplanlegger Øystein Bekkevold orienterte.

Votering

Kommunaldirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Utvalg for teknisk sitt vedtak

Teknisk utvalg vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 plankart for Lundevågen – Sjørelatert næring med tilhørende utdrag, sist revidert 22.9.2026 og tilhørende bestemmelser sist revidert 8.10.2026.

Reguleringsendring etter forenklet prosess.
PlanID 09001 Detaljregulering Lundevågen Sør

Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk utvalg vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 plankart for Lundevågen – Sjørelatert næring med tilhørende utdrag, sist revidert 22.9.2026 og tilhørende bestemmelser sist revidert 8.10.2026.

Vedlegg

09001_ME 2026-09-22
09001 bestemmelser revidert 08.10.2026
UTDRAG 09001_ME 2026-09-22
Planbeskrivelse PLanID09001 Lundevågen
09001_kart
09001

Saken kort fortalt

Det er ved søknad om tiltak kommet frem behov for en mindre reguleringsendring av detaljregulering for Lundevågen Sør, PlanID 09001 vedtatt i 1990.

- Planendringen legger til rette for en mer hensiktsmessig utvikling av eksisterende
- havneområde i Lundevågen gjennom:
- fjerning av intern veg mellom H2 og H3.
- sammenslåing av H2 og H3 til ett samlet havneområde.
- innarbeiding av vedtatt reguleringsendring fra 2025 (Utvidelse av kai med 1 m i
- arealformål havneområde) saksnummer 2025/1875.
- overgang fra TBYA til BYA.
- økning av tillatt utnyttelsesgrad fra 30 % til 60 %.
- avklaring på offentlige formål.
- modernisering av parkeringsbestemmelsene.
- krav om dokumentasjon av parkeringsbehov ved byggesaksbehandling i stedet
- for fast parkeringsnorm.
- Byggegrense mot sjø medtas.

Endringene skjer innenfor eksisterende regulert havneområde og vurderes ikke å medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Planforslaget anbefales derfor behandlet som reguleringsendring etter forenklet prosess.

Forslagsstiller: Listerhavnene IKS
Plankonsulent: Farsund kommune ved landskapsarkitekt Øystein Bekkevold

Planforslagets innhold

Det vises i sin helhet til vedlagt planbeskrivelse.

Innspill

Det ble sendt ut varsel til berørte parter og offentlige myndigheter 23.9.2026 med 3 ukers svarfrist. Det kom i perioden 2 innspill.

Agder fylkeskommune 30.9.2026

Har ingen merknader til endringen.
Vi anbefaler kommunen å vurdere om foreslått parkeringsbestemmelse bør suppleres med et maksimumskrav.
Eksempler på parkeringskrav i bestemmelser for andre havner i Agder:

• Arendal havn, Eydehavn, vedtatt 2022: Det skal maksimum etableres én biloppstillingsplass pr 100 m2 bruksareal næringsbygg. I tillegg må det være sikret tilstrekkelig laste- og lossearеal med tilhørende manøvreringsareal for tunge kjøretøyer i den utstrekning en virksomhet krever dette.
• Kommunedelplan for havneområde nord, Kongsgård - Vige, vedtatt 2019: Det avsettes maksimum 1 biloppstillingsplass pr 100 m2 bruksareal kontor og maksimum 1 biloppstillingsplass pr 200 m2 bruksareal lager på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter. Det skal avsettes lasteareal for vare- og lastebiler.

Kommentar fra administrasjonen
Viser til kommentar på innspill fra statsforvalteren under.

Statsforvalteren i Agder 24.9.2026
Vi viser til brev fra Farsund kommune datert 23.09.2026, med søknad om endring av reguleringsplan for Lundevågen - sjørelatert næring, vedtatt i 2006, i Farsund kommune, jf. pbl § 12-14 annet ledd. Det er søkt om følgende endringer:
• fjerne regulert intern veg mellom H2 og H3
• slå sammen område H2 og H3 til ett samlet havneområde, H2
• innarbeide vedtatt reguleringsendring fra 2025
• oppdatere plankart og bestemmelser til gjeldene PBL
• erstatte begrepet TBYA med BYA
• øke tillatt utnyttelsesgrad i havneområdet fra 30 % til 60 %
• Endre bestemmelsene knyttet til parkeringskrav

Statsforvalteren er i utgangspunktet positiv til de omsøkte planendringene. Endringene legger til rette for bedre utnyttelse av et allerede regulert og bebygd havne- og næringsområde, uten at det tas i bruk nye arealer. Vi er også positive til intensjonen om å redusere parkeringsdekningen, da dagens bestemmelse kan gi et uforholdsmessig høyt antall parkeringsplasser dersom utnyttelsesgraden økes.
Vi er imidlertid kritiske til den foreslåtte parkeringsbestemmelsen. Forslaget erstatter dagens minimumskrav med en bestemmelse om at parkeringsbehov skal dokumenteres ut fra virksomhetens art, omfang og bemanning ved byggesøknad. Dette gir ingen konkrete rammer for parkeringsdekningen og gir dermed kommunen i realiteten mindre/ingen styring med omfanget av parkeringsdekningen. På bakgrunn av dette har vi sterkt faglig råd om at redusert parkeringsdekning og effektiv arealutnyttelse ivaretas gjennom en bestemmelse som setter et lavt makskrav til parkering. En slik løsning vil gi kommunen mulighet for styring, en større forutsigbarhet samt sikrer at intensjonen bak planendringen faktisk følges opp.

Videre vil vi bemerke at planendringen ikke fastsetter byggegrense mot sjø i plankart eller bestemmelser. Selv om dette ikke nødvendigvis er avgjørende for den aktuelle planendringen, mener vi at det bør vurderes å innarbeide en byggegrense når planen først oppdateres. Dette vil gi større forutsigbarhet ved framtidig utvikling av området og bidra til å unngå unødvendige dispensasjonssaker ved gjennomføring av tiltak i tråd med planens formål. Vi minner i den forbindelse om at dersom det skal fastsettelses byggegrense mot sjø må den bygge på en konkret vurdering av strandsonehensynene. Vi ber om å få tilsendt kopi av vedtaket og oppdatert plangrunnlag når saken er ferdig behandlet.

Kommentar fra administrasjonen:
Ang. Byggegrense mot sjø
Området har i dag en byggegrense mot sjø (langs kaifront) som ble fastsatt i en endring av kommuneplanene for Farsund 1.4.2022. Vi har naturlig valgt å videreføre denne langs kaifront i

planforslaget og legger til grunn at det ble foretatt en konkret vurdering av strandsonehensynene ved etablering av gjeldene byggegrense.
På grunn av problematikken ved synlighet av overliggende lag valgte administrasjonen å lage ett utkast av plankartet, vedlagt varsel, kalt «UTDRAG 09001_ME 2026-09-22» som viser byggegrense mot sjø. Vi beklager at dette ikke kommer tydelig nok frem av bestemmelser og planbeskrivelse ved varsel om oppstart og vi vil endre dette før behandling.

Ang. Parkering
Både statsforvalteren og fylkeskommunen kommer med faglige råd om å sette øvre maksgrense for parkering i havneområdet. Dette er ett godt råd og vi vil legge til følgende i bestemmelsene:

«Det kan maksimum etableres én biloppstillingsplass per 100 m² BRA. I tillegg skal det avsettes nødvendig laste-, losse- og manøvreringsareal for virksomhetens drift».

Vurdering
Administrasjonen vurderer at de foreslåtte endringene kan behandles etter plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd. Endringene berører ikke planens hovedstruktur, formål eller overordnede grep, men innebærer justeringer av bestemmelser og arealavgrensninger for å tilrettelegge for en mer hensiktsmessig utvikling av eksisterende havne- og næringsområder.

Økningen i tillatt utnyttelsesgrad innenfor havneområdene H2 og H3 vurderes som forsvarlig. Områdene er allerede avsatt til havne- og næringsvirksomhet, og endringen medfører ikke utvidelse av planområdet eller omdisponering av nye arealer. Endringen legger i stedet til rette for en mer effektiv utnyttelse av eksisterende regulerte arealer i tråd med havnens utviklingsbehov.
Fjerning av regulert veg vurderes som hensiktsmessig da vegen ikke er etablert, og det heller ikke foreligger noen planer om gjennomføring. Reguleringen legger i dag begrensninger på utviklingsmulighetene innenfor omkringliggende næringsarealer uten at den ivaretar et reelt transportbehov.
Endringene knyttet til offentlig formål og parkering er i hovedsak avklaringer og presiseringer av planens praktisering. Maksimumskrav til parkering bidrar til å understøtte nasjonale og regionale mål om redusert bilavhengighet, samtidig som næringsområdets funksjon ivaretas.

Det har gjennom høringen ikke kommet frem innsigelser til endringen. Innspill fra Statsforvalteren og Agder fylkeskommune er vurdert og innarbeidet i planforslaget. Administrasjonen kan ikke se at endringene vil få vesentlige negative konsekvenser for naboer, allmenne interesser, naturmangfold, kulturminner eller landskap.
Administrasjonen vurderer samlet at planendringen i hovedsak innebærer en optimalisering av eksisterende reguleringsplan, uten at hensynet til berørte offentlige eller private interesser blir vesentlig tilsidesatt.

Økonomiske konsekvenser Planendringen gir grunnlag for økt verdiskaping gjennom bedre utnyttelse av eksisterende havnearealer. Endringen innebærer et vesentlig økt potensial for bebygd areal innenfor regulert område.

Konsekvenser for barn og unge nei

Konsekvenser for klima og miljø Positiv. Reduserer behovet for å bygge ned urørte arealer.

Konsekvenser for folkehelse nei

Anbefaling
Administrasjonen anbefaler at reguleringsendringen vedtas etter forenklet prosess.
RETT UTSKRIFT
DATO 28.oktober.2026