

Arne Sten Mikalsen
Venturos AS
Strandgaten 18
4550 Farsund

Farsund Kommune
Teknisk Forvaltning
PB 100
4552 Farsund

Farsund 17.april 2018

Saksnummer 2016/2615.

Merknad til forslag til reguleringsplan for Farøy brygge

Teknisk utvalg har 15.02 vedtatt å legge dette forslaget ut på høring. Ved et pennestrøk foreslås et næringsområde omregulert til boligformål. Som representant for Farsund kommunes største private eier av næringseiendom (målt i areal) følger mine vurderinger til det fremlagte forslaget.

Konklusjon:

Planens virkninger er ikke godt nok belyst. Farsund Kommune må vurdere om planen omfattes av krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger av 1. Juli 2017.

Gjeldende reguleringsplan definerer hele området som næring. Undertegnede advarer mot å omregulere til utelukkende bolig. Avgjørelsen vil være irreversibel, og er ikke fremtidsrettet.

Utbygger har uttalt i media at de er positive til næring i reguleringsområdet. En riktig blanding av bolig, handel og næring er oppskriften på et levende bymiljø til glede for fremtidige generasjoner.

Analyse

Farsund kommune har gjennom en lengre periode opplevd negativ vekst i folketallet. Det har vært stort fokus på hvordan skape virksomhet og aktivitet i kommunen vår. Vekst oppnås gjennom å skape nye arbeidsplasser. Det starter først og fremst gjennom å satse på nyskaping og nyetablering innen primær og sekundærnæringer hvor kunnskapsbasert industri er viktig for å bygge et fremtidsrettet samfunn. Service og handel følger som et naturlig vedheng hvis man lykkes innen de foregående næringene.

Farsund kommune har de siste årene valgt å bruke betydelige ressurser på å satse direkte og aktivt på handel gjennom etableringen av Farsund Vekst. I løpet av et kort

tidsrom har bybildet endret seg vesentlig. Dette er mest synlig i form av tomme handelseiendommer i sentrumsgatene, men også markedet for kontorarbeidsplasser har etter min erfaring endret karakter. Situasjonen oppleves av enkelte som dramatisk.

Hvordan resultatet blir etter at situasjonen har stabilisert seg er vanskelig å spå, men jeg er usikker på om utviklingen til nå samsvarer med det som var intensjonen bak tidligere politiske vedtak. Poenget mitt er at før man tar en avgjørelse, må man i det minste prøve å gjøre en vurdering av konsekvensene av avgjørelsen. Jeg er bekymret for at man nok en gang tar viktige avgjørelser uten ha utredet konsekvensen.

Innen feltet næring er det viktig å ha en miks for å opprettholde en levende og bærekraftig næringsstruktur i et bysentrum. I sentrum har vi nå et stort overskudd av handelseiendommer og en god tilgjengelighet av kontorlokaler. Det vi også besitter er et unikt lite område som passer for maritim småindustri midt i hjertet av sentrum, langs brygga på Farøy. Dette område har i dag næringsaktivitet. Det kan det også ha i fremtiden hvis det er et ønske om det. Dette er et definert satsningsområde i den nylig vedtatte samfunnsdelen for Farsund kommune.

Jeg finner det underlig at man velger å privatisere en så sentral næringskai uten behovsanalyse. Samtidig registrerer jeg at havnesjefen sysler med planer om å legge en lang flytebrygge tvers over havnen. Finnes det noen helhetlig tanke her?

Konsekvensene av den foreslåtte reguleringsplanen kan fort bli en ny vegg mot torvet, med mørke vinduer og livløse utearealer gjennom vintersesongen. Man må spørre om det er dette man ønsker.

Lovanvendelse

Det private forslaget til reguleringsplan som foreligger avviker fundamentalt fra gjeldende reguleringsplan av 1995. I kommunens følgetekst til publisering av saksdokumenter står det eksplisitt at hensikten med planarbeidet er å legge til rette for leiligheter på Farøy. Forslaget blir anbefalt av Farsund kommunes fagavdeling. Det fremstår for meg som uforsvarlig at det skal stemmes over et vedtak uten at avvik fra gjeldende plan blir begrunnet og at konsekvenser blir bevisstgjort.

I lovkommentar til plandelen av plan og bygningsloven, §4-2 Planbeskrivelse og konsekvensutredning heter det:

Som en generell regel gjelder det at alle planer etter loven skal beskrive planens formål, hovedinnhold og virkninger. Dette gjelder uansett planens omfang og betydning

Videre står det:

Dette er en meget viktig bestemmelse for å sikre fornuftige og unngå vilkårlige planvedtak, hvor det tas hensyn til alle interesser når beslutningen skal tas

Undertegnede kan ikke se at planens virkninger er godt nok behandlet innen området næring. Om den er godt nok beskrevet for andre områder får noen andre vurdere. Med virkning menes hva planen vil medføre for berørte parter, interesser og hensyn.

Utbygger refererer i planbeskrivelsen 1.2 til forskrift om konsekvensutredninger men tar etter mitt syn feil i sin konklusjon. Ny forskrift trådte i kraft 1. juli 2017. Planforslaget mangler en begrunnelse for hvorfor de har tilsidesatt gjeldende forskrift. Farsund kommune må gjøre en vurdering av dette, og kan åpenbart kreve en konsekvensutredning. Dette bør de også kreve.

Forskriften er tydelig. I forhold til Kommuneplanens arealdel foreslås endret utbyggingsformål fra næring til bolig. I følge §6 bokstav a skal det alltid foretas konsekvensutredning ved slik endring. Dette følger av kapittel 2 i *Veiledningsnotat – Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven* publisert av Kommunal- og moderniseringsdepartementet som ligger ute på www.regjeringen.no.

Oppsummering

Et samfunn kan ikke overleve over tid av at noe "blir penere å se på". En vurdering basert på dagens situasjon og driftsgrunnlag for næringsaktivitet i reguleringsområdet kan heller ikke være avgjørende når man skal legge føringer for de neste 50-80 årene. Man kan ikke se saken i et øyeblikksbilde, og konkludere med at her er det ikke grunnlag for næringsvirksomhet. Det samme vil man da måtte si for resten av Farsund sentrum. Et samfunn trenger aktivitet for å være bærekraftig, og det er myndighetenes ansvar å legge til rette for denne aktiviteten.

Farsund sentrum er i ferd med å sovne som levende sentrum. Å fjerne det lille som eksisterer av næringsaktivitet vil etter min vurdering akselerere denne utviklingen. Dette er ikke i felleskapets interesse.

Konklusjonen blir at administrasjonen i Farsund Kommune ikke har gjort en grundig nok jobb for å sikre et best mulig beslutningsgrunnlag. Planen slik den foreligger kan ikke vedtas før planens virkninger er beskrevet, og konsekvensutredning er gjennomført. Først når dette er gjort kan saken behandles på en forsvarlig og fullstendig måte av de folkevalgte.

Med vennlig hilsen
Arne Sten Mikalsen