



TROLLVEGG ARKITEKTSTUDIO AS
Markens gate 13
4611 KRISTIANSAND S

Dato: 23.08.2025
Vår ref: 25/17459-4
Deres ref:
Saksbeh.: Ingunn Dahlseng Håkonsen

Simon Stulien

Birkenes kommune - innspill til oppstart av detaljregulering for Sørliheia Vest - gnr/bnr 153/5-6, 8 - planID 20250002

Viser til oversendelse 6.6.2025.

Saken gjelder oppstart av planarbeid for tilrettelegging av fritidsboliger samt småbåthavn på Sørliheia vest. Fv. 3750 skjærer gjennom planområdet. Det er planlagt 100 hytter vest for fv. 3750, og ytterlig 7 hytter på andre siden av fv. 3730 mot øst. Planområdet består i dag av hei- og lynglandskap og er ubebygget natur. Bebyggelsen er foreslått plassert på stolper for å bevare terrenget, og småbåthavnen flyttes mot nord.

I gjeldende kommuneplan er arealet øst for fylkesveien avsatt til fritidsbebyggelse (IF-3) og i sørlige del er det avsatt areal for fremtidig småbåthavn (ISH-2). Øvrig areal er satt til hovedsakelig samferdsels- og LNF-formål samt bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Innspill fra Agder fylkeskommune

Fylkeskommunedirektøren viser til tidligere historikk om dette arealet ved rulleringen av kommuneplanen i 2017-2019. Sørliheia vest ble da foreslått som et større område for fritidsbebyggelse, tilsvarende dagens varslede areal. Fylkeskommunen fremmet innsigelse til dette arealet under rulleringen av kommuneplanens arealdel i 2018, med begrunnelse i regionalt viktige friluftinteresser (se vedlegg).

Innsigelsen ble løst gjennom dialog ved følgende justering:

«Område IF-3 Sørliheia vest vist som fritidsbebyggelse er justert slik at det ikke blir bebyggelse på vestsiden av veien, ned mot Oggevann. For å ivareta allmennhetens tilgjengelighet til vannet er det satt av et område (ISH-2) for slipplass for båt og kano som skal være offentlig tilgjengelig» («Andre gangs uttalelse ...» s.3).

Dette er videreført i kommuneplanens arealdel som nylig ble vedtatt i 2025.

Føringer for nasjonal og regional planlegging har blitt tydeligere og sterkere på flere områder, blant annet kan nye statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (SPR 2024) og Regionplan 2030 med regional planstrategi 2030 (2024) nevnes. Natur og bærekraftig arealbruk er særlig presisert som viktig å ivareta i Regionplan Agder 2030 (pkt 1.5).

I SPR for arealbruk og mobilitet pkt. 3.5 skal fortetningspotensialet for fritidsboligområder

Besøksadresse:
Tordenskjolds gate 25 4612
KRISTIANSAND S

Postadresse:
Postboks 788 Stoa, 4809 Arendal

Telefon:
+47 38 05 00 00

E-post:
postmottak@agderfk.no

Org.nr.:
921 707 134

Nettsted:
www.agderfk.no

kartlegges og utnyttes før det legges til rette for utbygging av nye områder. Dette ses i sammenheng med pkt. 6.4 om tidligere vedtatt arealbruk i kommuneplanens arealbruk samsvarer med dagens og fremtidens forventete behov, og i tråd med nasjonale og regionale føringer.

Fylkeskommunedirektøren har forståelse at fritidsbebyggelse styres mot attraktive friluftskreasjonsområder slik som Ogge og omegn. Primært anbefaler fylkeskommunedirektøren kommunen gjør en ny vurdering av området basert på overnevnte føringer og ny kunnskap, samt vurderer arealreserven for fritidsboliger i kommunen. Det foreligger eksempelvis krav i kommuneplanen om naturkartlegging ved regulering som kan påvirke beslutningen om utbygging. Nytt arealregnskap for Agder med oppdaterte tall for Birkenes kommune, publiseres i løpet av kort tid.

Fylkeskommunedirektøren forutsetter at dersom kommunen ønsker å gå videre med planarbeidet, må planen forholde seg til avsatte arealer i kommuneplanen med tilhørende bestemmelser og følger opp intensjonen med avsatt areal for slipplass for båt/kano. Argumentasjonen for fylkeskommunens innsigelse fra 2018 står fortsatt ved lag, og er ytterligere styrket, blant annet som følge av trafikksikkerhetsmessige forhold (se avsnitt under).

Vi har videre innspill tilknyttet friluftsliv, samferdsel og arkeologi.

Friluftsliv

Den største friluftslivsverdien ved Oggevatn ligger i de naturgitte forutsetningene for padling og friluftsliv generelt, herunder et populært område for teltning. Tiltaket vil være godt synlig fra store deler av Oggevatn og medføre en forringelse av naturopplevelsen. Planarbeidet må tas særlig hensyn til landskapsverdiene på stedet – herunder fjernvirkning av utbyggingen. Bebyggelsen kan bli betydelig eksponert i landskapet. Det bør utarbeides visualiseringer som redegjøre for dette.

Fylkeskommunedirektøren gjør oppmerksom på at Midt-Agder Friluftsråd driver Ogge Naturskole noen kilometer sør for planområdet, med eksisterende fasiliteter som parkeringsplass og gapahukleir. Det vurderes ikke å være et prekært behov for ytterligere tilrettelegging, da de naturgitte kvalitetene utgjør den viktigste verdien i området.

Samferdsel:

Fylkeskommunen har et ansvar som veimyndighet for blant annet å ivareta trafikksikkerheten, på og langs fylkesveiene, samt sikre at generelle krav til offentlig veinett ivaretas.

Vår regional plan for mobilitet for Agder 2023-2033 har to førende prinsipper:

- ta vare på det vi har.
- prioritere barn og unge.

Fylkeskommunedirektøren fraråder at det etableres hytter på begge sider av fylkesvegen da dette vil legge begrensninger på eksisterende og framtidig behov knyttet til drift/ vedlikehold/ utvikling. Eksempelvis tar dette ikke hensyn til at barn skal kunne bevege seg fritt i hyttefeltet på tvers av vegen. Krav knyttet til opparbeidelse av avkjørsel/ kryss tar utgangspunkt i trafikkmengder, vi forutsetter derfor at det utføres trafikkberegninger knyttet til framtidig situasjon. Dette innebærer at planarbeidet også må ta med trafikkmengde som andre urealiserte planer kan skape. Etersom x-kryss har mange konfliktpunkter og er vanskelig å lese for trafikantene, er dette en løsning fylkeskommunedirektøren ikke aksepterer

Det er et begrenset økonomisk handlingsrom for nye tiltak langs fylkesveg, og fylkeskommunen har over lengre tid informert om at utbygging må finne sted der det er tilfredsstillende infrastruktur. Dette er videreført i Handlingsprogram til regional plan for mobilitet 2026-2029, kap. 9.2, hvor det forutsettes at utbygger løser behov som nyetablering skaper. Foreløpige skisser i planinitiativet til detaljregulering for Sørliheia Vest, viser at det etableres

tiltak nær fylkesveg, og på begge sider av vegen. Vi minner om at kolonihager, veg, fylling med mer omfattes av byggeforbudssonen som er hjemlet i vegloven. Byggegrense langs fylkesveg er 50 meter.

Formålet med byggegrense langs veg er at vi skal ta vare på det vi har, og ha tilstrekkelig areal knyttet til drift, vedlikehold, utviklingsbehov, støy, støv, sikt med mer også med tanke på framtiden.

Informasjon om hva som må utredes dersom dere utfordrer byggegrensen er gitt i rammeplan for fylkesveinettet i Agder, [Rammeplan for fylkesveinettet i Agder - Agder fylkeskommune](#)

Utforming (horisontal og vertikal geometri), langs fylkesveg, kryssområder, sidearealer, sikt etc. er gitt i vegnormalene, N100, N101, N200 mfl. Kravene er gjeldene for alle kryss/ avkjørsler som tilknyttes fylkesvegnettet, og er utformet med tanke på at trafikantene skal kunne samhandle slik at vi får færre trafikkulykker.

For å kunne vurdere om det er satt av tilstrekkelig areal til samferdselsformål, må fylkeskommunen få tilsendt vegtegninger/ vegmodell som viser om/at det er mulig å opparbeide avkjørsel/ kryss for arealet i øst. Dette innebærer også siktforholdene.

I bestemmelsene skal følgende innarbeides:

Innenfor frisiktsonen skal terrenget planeres slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Bepantning på egen eiendom (ikke hekk eller trær) tillates hvis denne ikke er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

Det må også innarbeides rekkefølgekrav som setter krav om at tiltak/ oppgradering av kryss/ avkjørsel på fylkesveg skal være gjennomført før det gis igangsettingstillatelse til øvrig opparbeidelse. Årsaken til at vi påpeker dette er at anleggsfasen er en kritisk fase.

Ta kontakt dersom noe er uklart. Kontaktperson for spørsmål knyttet til fylkesveg i saken er Wenche Klungland, Forvaltning, epost Wenche.Klungland@agderfk.no.

Arkeologi:

Det er gjort flere funn av steinalderboplasser rundt Ogge. De registrerte boplassene ligger ofte knyttet til vannkanten. Eksempel på dette er på Sørli som ligger rett nord for planområdet. Her er det funnet en del av en C-pilspiss, og avslag av flint og kvarts. Det har ikke blitt gjennomført en arkeologisk registrering innenfor planområdet tidligere.

Det må derfor i første omgang utføres en befaring av området for å avgjøre om det skal foretas en arkeologisk registrering og eventuelt omfanget av denne. Etter befaringen vil det bli utarbeidet et eget skriv. Kontaktperson når det gjelder forholdet til kulturminner er arkeolog Ann Monica J. Buelev, e-post: Ann.Monica.Buelev@agderfk.no.

Regionalt planforum

Ved videre planarbeid, oppfordres kommunen å trekke saken frem for regionalt planforum da flere forhold av både nasjonal og regional interesse. Se mer informasjon her: <https://agderfk.no/vare-tjenester/planlegging/veiledning/regionalt-planforum/>

Med hilsen

Ingvild Nina Skjong
Avdelingsleder
Avdeling for samfunn, plan og miljø

Ingunn Dahlseng Håkonsen
Rådgiver
Avdeling for samfunn, plan og miljø

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: BIRKENES KOMMUNE
STATSFORVALTEREN I AGDER
NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE)