



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 24/08823-8
Saksbehandler Inger Egeland

Utvalg	Møtedato
Fylkesutvalg som klageutvalg	27.08.2024

Lindesnes kommune – høringsuttalelse med innsigelse til detaljreguleringsplan for Landesund

Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak

1. Fylkesutvalget fremmer innsigelse til detaljreguleringsplanen for Landesund. Innsigelsen gjelder alle tiltak i 100-metersbeltet mot sjøen.

Begrunnelse for innsigelsen er vernet av ubebygd strandsone, bevaring av biologisk mangfold, bevaring av landskap og allmennhetens interesser.

Innsigelsen kan trekkes om arealet avsettes til LNF (landskap, natur og friluftsliv)

Vedlegg

Planbeskrivelse
Plankart
Planbestemmelser

Alle sakens dokumenter kan leses her:

[Politiske møter - Møter - Utvalg for areal og miljø](#)

Sammendrag

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for 63 hytter med tilhørende infrastruktur, kjøreadkomst, parkeringsplasser og brygger, rundt kanalen mellom Øya og Landehobde. Tiltaket ligger i 100-meters beltet mot sjøen, med utfylling i sjøen. Ny adkomstvei skal etableres via tunnel og det foreslås å avsette areal til offentlige parkeringsplasser på fastlandssiden av området.

Fylkeskommunedirektøren anbefaler at det fremmes innsigelse til hele planen.

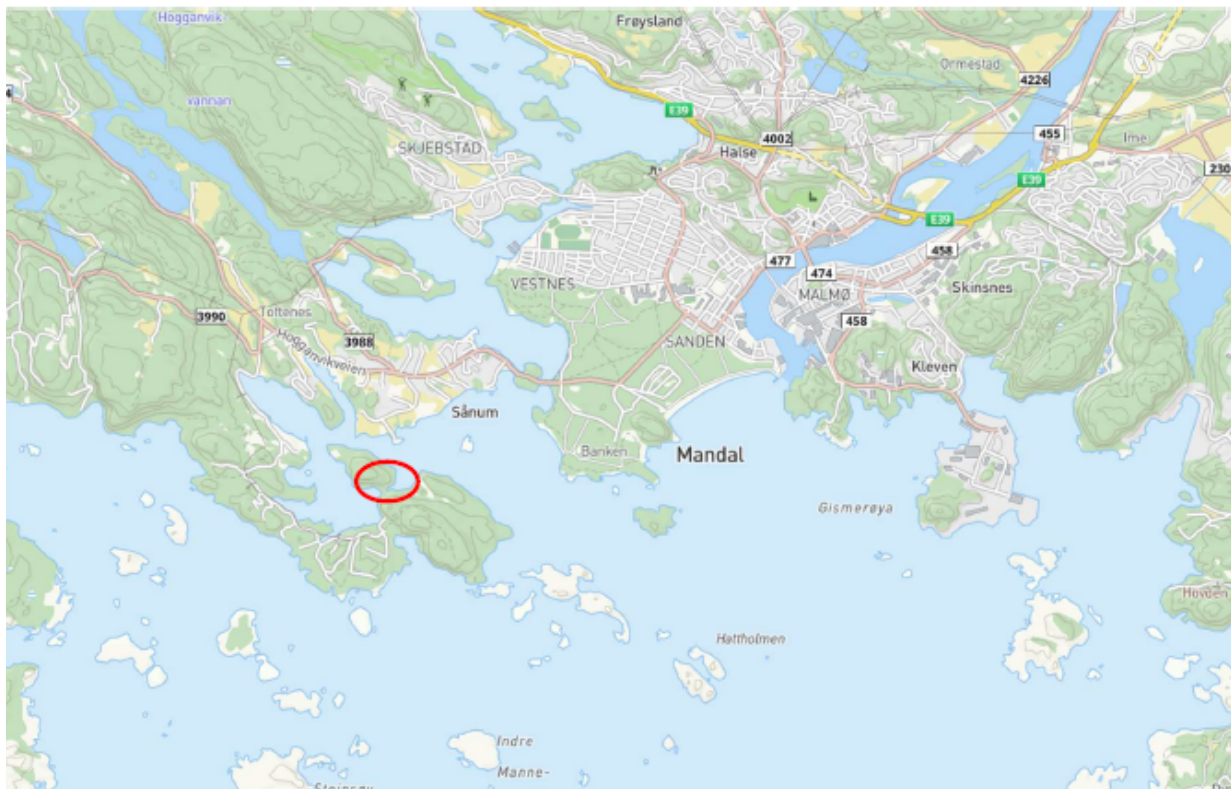
Innsigelsen begrunnes med at dette i dag er en helt uberørt del av strandsonen og utbyggingen vil negativt påvirke landskapet, sjøområdet, fisk, plante og fugleliv i strandsonen, samt friluftsliv i området.

Saksopplysninger

Lindesnes kommune oversendte 12.04.2024 detaljreguleringsplanen for Landesund. Fylkeskommunen har fått utsatt høringsfrist for behandling i fylkesutvalget 27.08.2024.

Området ble i kommuneplanen fra 2015 avsatt til fritidsbebyggelse og ble sist videreført, uten ny vurdering, i en begrenset revidering av kommuneplanens arealdel i 2023. Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt i 2016.

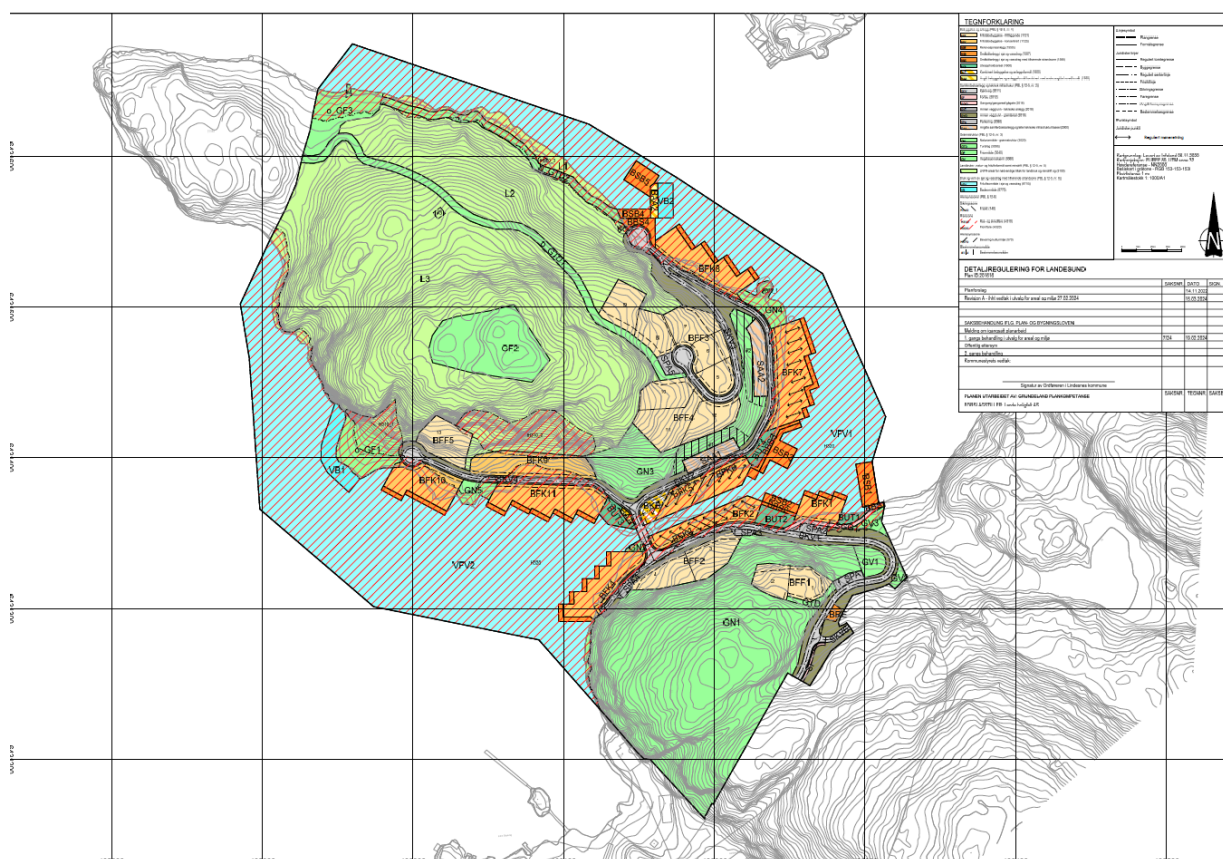
Planområdet ligger vest for Mandal sentrum i Landekilen. Landekilen er i dag preget av stor hyttebygging, nytt stort boligområde, eksisterende boligområder og planlagt ny båthavn.



Rød ring viser planområdets plassering



Kartet viser Landekilen med planområdet merket med rød ring. Fritidsboligene foreslås plassert på begge sider av kanalen (Rona).



Plankartet viser foreslått bebyggelse (orange og gul), kjøreveier og utvidelse av kanalen.

Vurderinger

Til grunn for fylkeskommunedirektørens vurdering og anbefaling av innsigelse ligger mål og føringer i regional plan for bolig, areal og transport i kristiansandsregionen vedtatt 20.06.2023, kommuneplan for Lindesnes vedtatt 07.09.2023, regional plan for vannforvaltning i Agder 2022 – 2027 og statlige retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen:

- *Inngrepsfrie naturområder skal bevares.*
- *Svært viktig å ivareta strandsonen som leveområde for stedbundne plante- og dyreliv, rekreasjon, friluftsliv og landskapsopplevelse.*
- *Kvaliteten på vannområder skal ikke forringes ved nye tiltak.*
- *Fritidsboliger skal i hovedsak skje ved fortetting av eksisterende hytteområder*
- *Kystlinjen er i seg selv en stor kvalitet for allmennheten.*
- *Ved eventuell bebyggelse i strandsonen er det bolig og næring som skal prioriteres.*

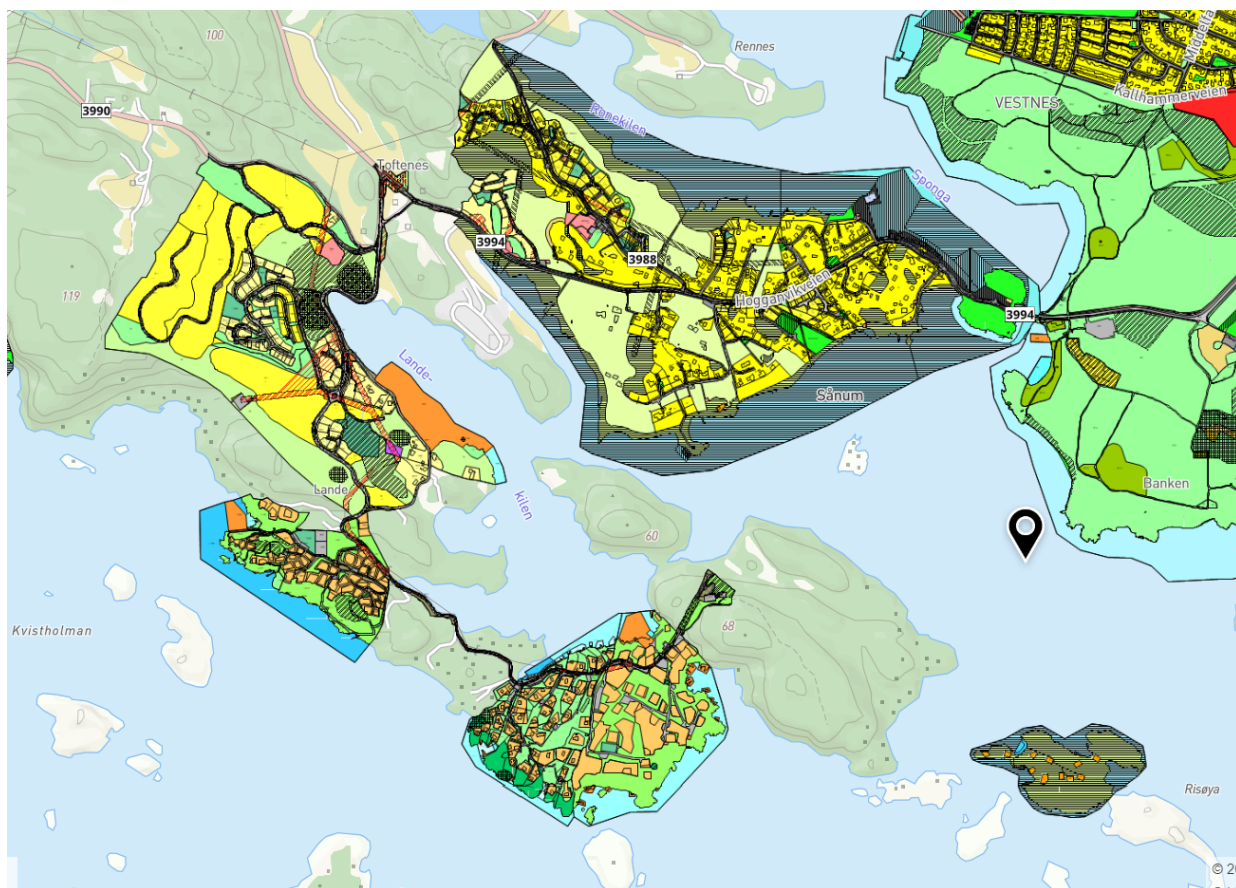
Bevaring av inngrepsfrie naturområder

Langs kysten av Agder er presset på arealene i strandsonen stort. Det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet mot sjø og vassdrag skal verne dette viktige arealet. Kommunene som planmyndighet har anledning til å åpne for utbygging, men areal til bolig, næring eller annet allmenntilleggsformål skal prioriteres.

Området rundt Landekilen er i dag allerede preget av mye fritidsbebyggelse, boligbebyggelse og småbåthavn. Det er i tillegg planlagt ny stor boligutbygging, fortetting i eksisterende hytteområder og ny småbåthavn.

Planområdet er et av de få områdene i Landekilen som fremdeles er uberørt.

Fylkeskommunedirektøren vurderer at ny stor fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet med kjøreadkomst, parkering og bryggeanlegg ikke må prioriteres, men at området avsettes til LNF (landskap, natur og friluftsliv)



Kartet viser gjeldende reguleringsplaner rundt Landekilen

Planforslagets negative påvirkning på landskap, sjø og friluftsliv

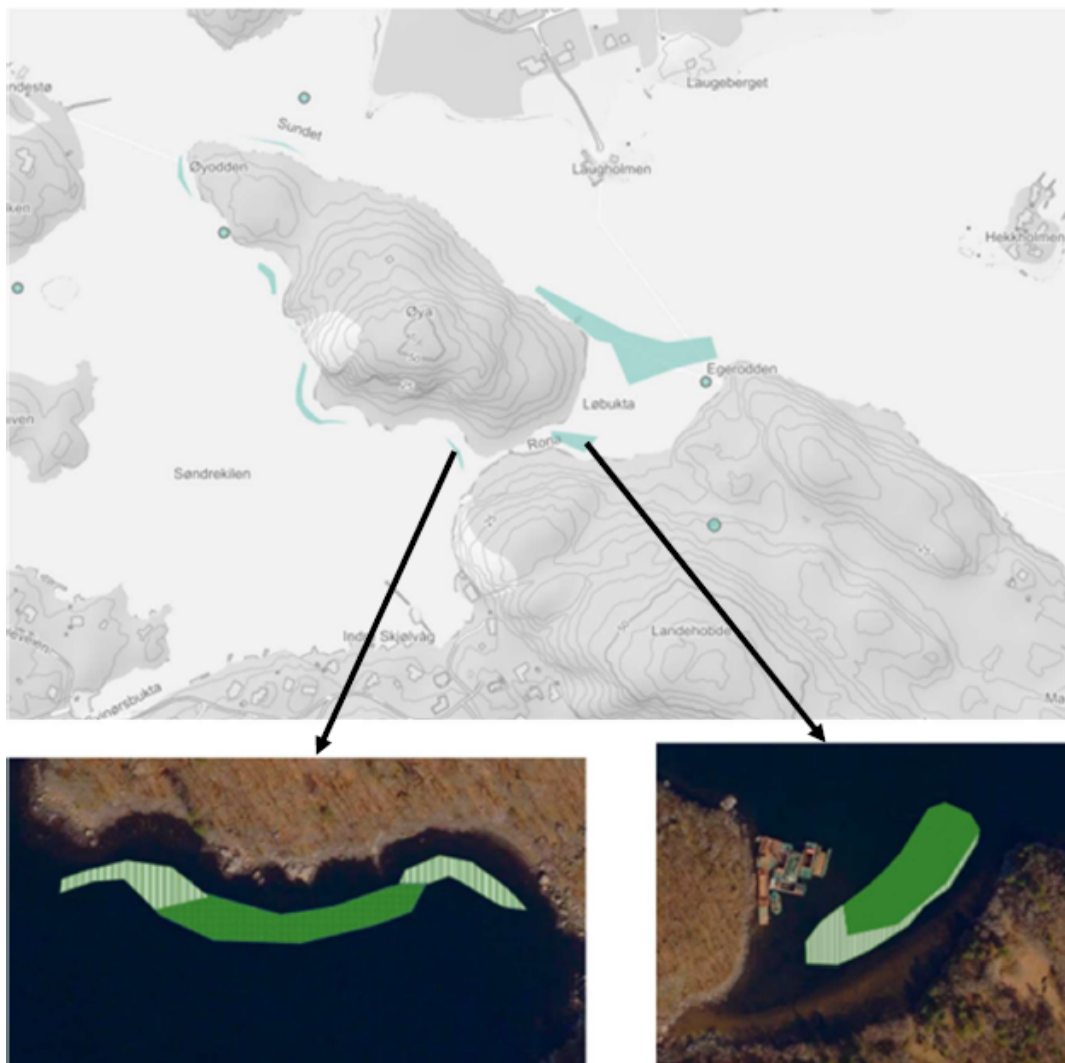
I og rundt planområdet er det registrert flere dyre- og plantearter som allerede er truet (eksempelvis myrhauk, slettsnok, fiskemåke).

Rundt Øya er det registrert ålegressenger. Ålegressenger er et svært viktig oppvekst- og næringsområde for mange arter, blant annet torsk, lyr og ørret. Gjennom rotsystemet transporterer ålegress oksygen ned til havbunnen, binder myke sedimenter slik at det ikke oppstår erosjon av havbunnen og har en viktig funksjon som karbonlager. Forekomsten sydvest for Øya er en av flere forekomster av ålegress i området. Disse må sees i sammenheng da yngel, fisk og andre bunnlevende organismer må få mulighet til å flytte seg fra område til område.

Det planlegges utvidelse og mudring av kanalen mellom Øya og Landehobde.

Dybden er angitt til -2 meter og bredde er angitt til 8 til 12 meter. Utvidelse av kanalen kan endre strømforholdene mellom Søndrekilen og Løbukta. Endrede strømforhold kan medføre erosjon og transport av sedimenter i området og påvirke ålegressforekomstene. Ved å sette område av ålegress i fare, kan også helheten i et større område påvirkes.

Fylkeskommunedirektøren vurderer at utbyggingen med tilhørende aktivitet, ferdsel og forringede lysforhold er en trussel mot disse nasjonalt viktige engene, og må unngås.



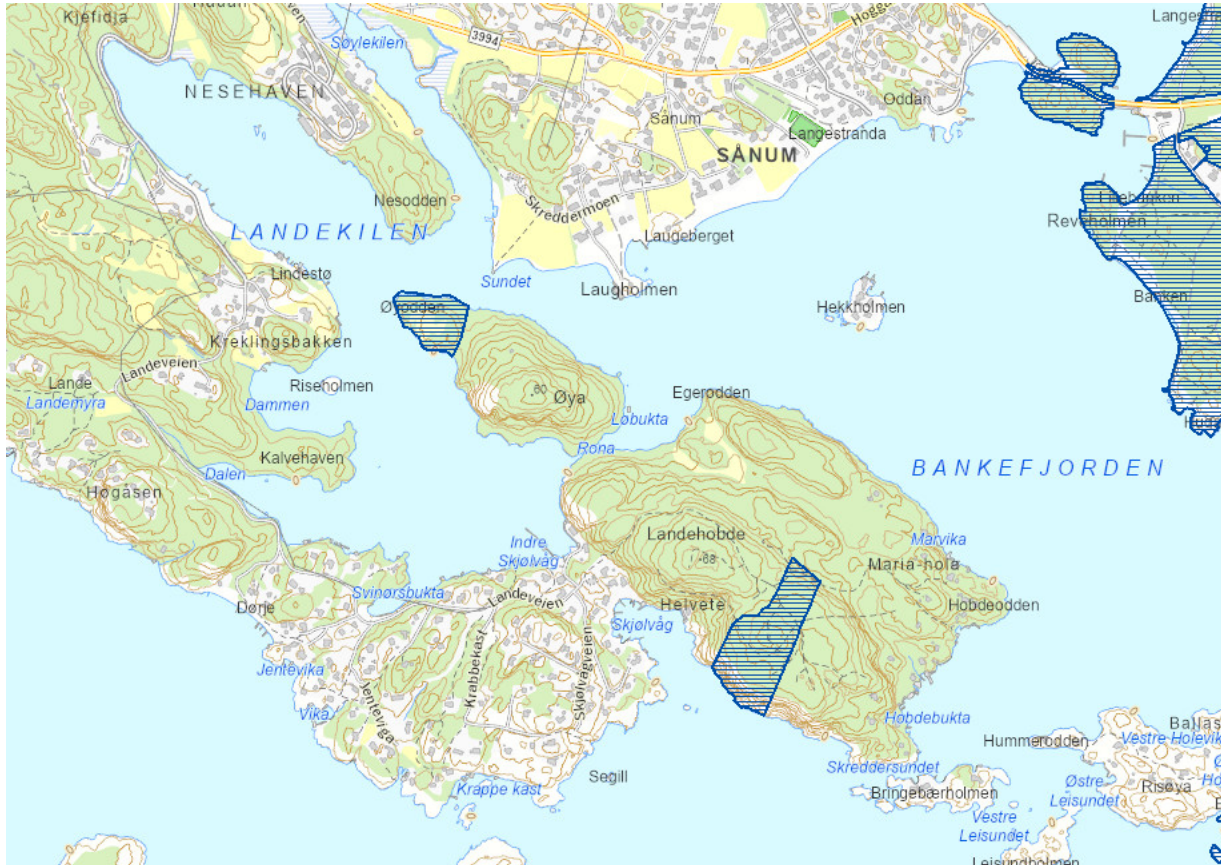
Kartet viser ålegressenger hentet fra Artsdatabanken. De to mindre bildene viser engene nær kanalen, registrert av Multiconsult i forbindelse med planarbeidet (Kilde: Artsdatabanken, Multiconsult)

Landehobde og Øya er kartlagt som svært viktige friluftsområder og i nord-vest på Øya og sør på Landehobde er det avsatt statlig sikrede friluftsområder.

Landehobde vil berøres av ny adkomstvei med tunnel og fylkeskommunedirektøren vurderer at det sterkt vil forringe turområdet på fastlandssiden.

Øya er ikke like tilgjengelig for allmennheten fra fastlandssiden, men har en stor verdi fra sjøsiden som et uberørt kystlandskap, i ei bukt med ellers mye nedbygging.

Planlagt utgraving av kanalen, utfylling i sjø og inngrep i forbindelse med tomteopparbeidelse vil endre og forringe kystlandskapet.



Skraverte områder er statlig sikrede friluftsområder.

Fylkeskommunedirektøren vurderer at uberørt kystlandskap i 2024 ikke må prioriteres til ny fritidsbebyggelse, men sikres for allmennheten, naturmangfoldet og ivaretas for fremtidige generasjoner

Gjeldende føringer for fritidsbebyggelse i Lindesnes kommune

Lindesnes kommune ønsker økt fritidsbebyggelse og har i kommuneplanen gitt føringer for etableringer av nye fritidsboliger. Kommunen ønsker at det i hovedsak skal skje ved fortetting av eksisterende hytteområder og at planleggingen skal være i tråd med statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen.

Fylkeskommunedirektøren påpeker at planområdet ble avsatt til fritidsbebyggelse tilbake i 2015 og at arealet ikke er gitt en ny vurdering siden. I 2023 hadde kommunen en begrenset revisjon av kommuneplanen, i hovedsak bestemmelsene og areal avsatt til næring.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen anbefaler at kommunene, «ved revidering av kommuneplanens arealdel bør vurdere om tidligere vedtatte byggeområder i strandsonen, som ikke er utbygd, skal opprettholdes eller tas ut».

Fylkeskommunedirektøren ber kommunen ved neste revidering av kommuneplanen å avsette planområdet til formål LNF (landskap, natur og friluftsliv).

Regionplan Agder 2030

Planforslaget er i strid med mål i regionplan Agder 2030. Et viktig mål er at strandsonen skal ivaretas for fremtidige generasjoner gjennom utvikling, bruk og vern.

Konklusjon

Etter fylkeskommunedirektørens vurdering er planforslaget i strid med regionale, kommunale og statlige føringer. Fylkeskommunedirektøren anbefaler innsigelse til planforslaget.

Kristiansand, Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.

Tine Sundtoft
fylkeskommunedirektør

Kenneth Andresen
fylkesdirektør Analyse og plan