



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 22/22008-12
Saksbehandler Diderik Cappelen

Utvalg	Møtedato
Fylkesutvalget	08.10.2024

Flekkefjord kommune - Detaljregulering Urstadstrand, gnr. 21, bnr. 1, Hidra - Offentlig ettersyn

Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak

Pkt. 1

Fylkesutvalget er prinsipielt positiv til at det legges til rette for noe fortetting i eksisterende hyttefelt. Noen elementer i det fremlagte planforslaget er imidlertid utfordrende.

Pkt. 2

Fylkesutvalget reiser innsigelse til følgende tomter av hensyn til vesentlig konflikt med landskapsinteresser innenfor 100-metersbeltet langs sjøen:

- a) Tomtene 15-17 med tilhørende atkomstvei
- b) Tomtene 19 og 20 med tilhørende atkomstvei
- c) Tomt 23

Innsigelsen kan løses dersom tomtene tas ut av planen, eller om mulig omplasseres. Innsigelsen til tomt 23 kan også løses dersom byggegrense og bestemmelser til tomten bearbeides. For nærmere begrunnelse vises til saksutredningen.

Pkt. 3

Kommunen gis faglig råd om å bearbeide planen på følgende punkter:

- a) Planen med bestemmelser bør bearbeides nærmere med sikte på å minimere terrenginngrep samt å dempe uheldig landskapsvirkning av ny bebyggelse og anlegg.
- b) Arealbruken ved landdelen av småbåthavna bør bearbeides slik at det i større grad legges til rette for opphold og lek.
- c) Det bør ikke åpnes for omdisponering av båthus til fritidsbebyggelse, samt oppføring av nye naust/båthus. Eventuelle nye bygg ved sjøen bør begrenses til mindre felles redskapsbygg for hyttene i feltet.
- d) Småbåthavna bør av landskapshensyn reduseres i utstrekning og tilpasses det reelle behovet innenfor denne reguleringsplanen. Havna bør også kvalitetssikres nærmere når det gjelder tekniske løsninger (sjøgang).

Pkt. 4

Kommunen bes ellers om å nyttiggjøre seg innspill som kommer frem av saksutredningen. Fylkeskommunens administrasjon kan om ønskelig bistå kommunen faglig når det gjelder videre bearbeidelse av planen.

Vedlegg

Uttalelse med innsigelse til høring av planforslag - Offentlig ettersyn av detaljregulering for gnr21 bnr1 Urstadstrand Hidra

Høringsuttalelse med innsigelser til forslag til reguleringsplan for Urstadstrand på Hidra i Fle

~ 22_03824-19 Vedtak 479688_2_1

~ 22_03824-18 1. gangsbehandling av detaljregulering for Urstadstrand, gnr. 21, bnr. 1, Hidra 474361_15_1

Planbeskrivelse - Detaljregulering Urstadstrand gnr. 21, bnr. 1 Hidra

Plankart 25.06.2024-A2

Planbestemmelser- Detaljregulering Urstadstrand gnr. 21, bnr. 1 Hidra

Illustrasjoner foto

Sammendrag

Flekkefjord kommune har oversendt forslag til detaljregulering for Urstadstrand på Hidra til offentlig ettersyn. Planforslaget legger opp til fortetting og utvidelse med i alt 26 nye fritidsboliger, inklusiv omdisponering av to naust. Området omfattes av en gjeldende reguleringsplan fra 1989. Det finnes i dag i alt 22 eksisterende fritidsboliger innenfor planområdet. Det planlegges en ny småbåthavn med plass til 45 båter. Deler av bebyggelsen vil bli liggende innenfor 100-metersbeltet langs sjøen.

Fylkeskommunedirektøren mener at det bør være mulig med noe fortetting i dette området, men fylkeskommunedirektøren mener at en del av de nye fritidsboligene særlig utfordrer landskapsverdier, både innenfor og utenfor 100-metersbeltet langs sjøen.

Fylkeskommunedirektøren foreslår at det reises innsigelse til de mest eksponerte tomtene med tilhørende atkomstveier.

Fylkeskommunedirektøren mener ut over dette at det bør gis faglig råd om ytterligere bearbeidelse av planen, særlig når det gjelder landskapstilpasning. Arealbruken ved sjøen ved småbåthavna bør bearbejdes slik at hensynet til lek og opphold ivaretas bedre. Småbåthavna bør reduseres i utstrekning og tilpasses det reelle behovet i planområdet.

Saksopplysninger

Flekkefjord kommune har i ekspedisjon av 25.06.2024 oversendt forslag til detaljregulering for Urstadstrand til offentlig ettersyn.



Oversiktskart – Planområdet vist med rødt



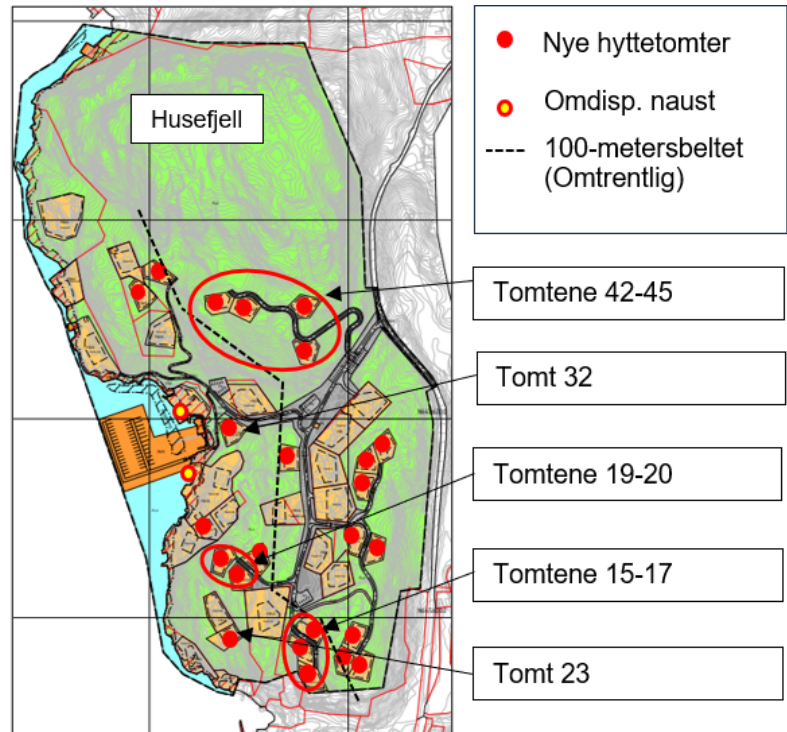
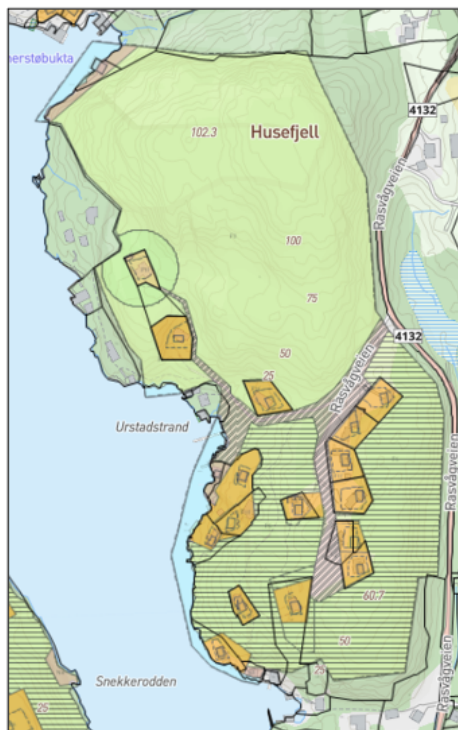
Planforslaget legger opp til fortetting og utvidelse med 26 fritidsboliger (inklusive omdisponering av to naust). Det finnes i dag i alt 22 eksisterende fritidsboliger innenfor planområdet, hvorav 16 ligger innenfor en gjeldende reguleringsplan vedtatt i 1989. Videre planlegges en ny småbåthavn med plass til i alt 45 båter. Deler av bebyggelsen vil bli liggende innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. De fleste nye fritidsboligene i søndre del av området vil bli liggende innenfor et område som i dag er regulert til friluftsområde. Seks nye fritidsboliger i nordre del av området vil bli liggende i et område som i dag er regulert til landbruk (skog/beite).

En stripe langs sjøen i nord er i dag uregulert og avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse i kommunedelplan for kystsonen. Her legges, med unntak av et nytt naust, kun opp til å stadfeste nåværende bebyggelse.



Til venstre: Søndre del av planområdet sett fra vestsiden av Rasvågen. Til høyre: Parti fra planområdet sett mot syd. Bildet er tatt omtrent ved planlagt atkomstvei til tomtene 15-17. (Foto: AFK v/saksbehandler)

Planområdet er kupert og landskapet oppleves i sørlandsk målestokk som relativt «dramatisk». Landskapet vurderes å inneha regional verdi.



Kart til venstre: Gjeldende reguleringsplan fra 1989 Til høyre: Foreslått ny detaljregulering

Det er tatt inn i beskrivelsen til kommunedelplanen at det kan vurderes fortetting i det nå aktuelle området ved Urstadstrand.

I kommunedelplanen er det satt en byggegrense på 50 meter mot sjøen i byggeområdene. Kommunen og tiltakshaver har lagt denne grensen til grunn for den nye reguleringsplanen.

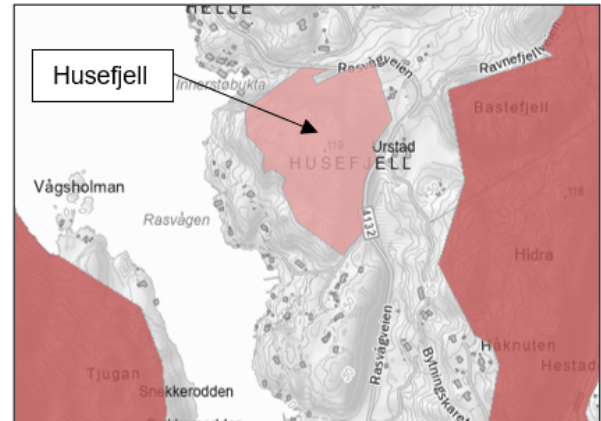
Området som omfattes av gjeldende reguleringsplan er i kommunedelplanen markert som hensynssone som angir at reguleringsplanen skal videreføres uendret. Området er dermed ikke avsatt til byggeområde i kommunedelplanen der det gjelder en byggegrense på 50 meter mot sjøen. Fylkeskommunedirektøren legger følgelig til grunn at den «ordinære» 100-metersgrensen¹ langs sjøen gjelder i området som omfattes av gjeldende reguleringsplan. Dette med unntak av dagens regulerte tomter som allerede er bebyggt.

Det skal tilføyes at uavhengig av hvilken byggegrense mot sjøen som formelt måtte bli lagt til grunn, er det viktig at bebyggelse og anlegg plasseres på en landskapsmessig god måte.

Et område på Husefjell er kartlagt som *viktig friluftsområde* – nærturterreng med merket sti, turpost og utsiktspunkt over Rasvågen.



Parti fra planområdet sett mot Husefjell (Foto: AFK)



Kart som viser det kartlagte friluftsområdet på Husefjell (Kilde: Naturbasen)

Høringsfristen er satt til 17.09.2024, men fylkeskommunen er gitt utsatt frist til å kunne behandle saken i fylkesutvalget 08.10.2024.

Fylkeskommunens administrasjon befarte området sammen med kommunens saksbehandler 09.09.2024.

Det kan opplyses at Statsforvalteren i brev av 28.08.2024 har fremmet innsigelse til flere elementer i planen. Fiskeridirektoratet har fremmet innsigelse grunngitt med konflikt mellom båthavna og registrert ålegresslokalitet. Uttalelsene er vedlagt denne saken.

Vurderinger

Fylkeskommunedirektøren er i utgangspunktet positiv til fortetting i eksisterende hytteområder fremfor å åpne nye områder. Det bør være rom for noe fortetting i dette området – også innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Området fremstår allerede som relativt tett utbygd, og med god utforming og plassering bør dette være mulig uten å komme nevneverdig i konflikt med arealbevarende interesser.

En del av de foreslåtte tomtene er rimelig godt plassert i landskapet og føyer seg inn i den eksisterende bebyggelsesstrukturen.

Fylkeskommunedirektøren mener imidlertid at enkelte av tomtene utfordrer områdets tålegrense når det gjelder landskapsverdiene i kystsonen.

¹ Jf. plan- og bygningslovens § 1-8
Dokumentnr.: 21/19315-7

Fylkeskommunedirektøren vil anbefale at det reises innsigelse til følgende tomter:

- Tomtene 15-17 med tilhørende atkomstvei
- Tomtene 19 og 20 med tilhørende atkomstvei
- Tomt 23

Bebyggelse på disse tomtene vil bli liggende høyt i terrenget samtidig som de er plassert på fremspringende landskapsformasjoner, noe som gjør dem ekstra eksponert i landskapet. Alle tomtene ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Atkomstveier til tomtene vil i seg selv bli landskapsmessig utfordrende. Det er for noen av de mest eksponerte tomtene foreslått bestemmelser om lavere byggehøyde, men bebyggelsen vurderes likevel som konfliktfylt rent landskapsmessig.

Tomt 23 bør, med justert byggegrense og bearbejdede bestemmelser (lavere høyde og areal m.m.), kunne aksepteres.



3D-modell av området sett fra syd. Eksisterende bebyggelse er hvit, mens nye fritidsboliger er markert med grå farge. Tomter omtalt i saken er markert med rødt.

Hjemmelsgrunnlag for innsigelsen:

I statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021) heter det blant annet:

Landskapet langs kysten er viktig som grunnlag for opplevelser og kilde til identitet og livskvalitet for innbyggerne. Ved planlegging må det tas hensyn til å bevare landskapskvaliteter og å tilpasse det bygde miljø til omgivelsene. (...) Statlige og regionale myndigheter kan fremme innsigelse til planer som er i strid med disse retningslinjene, når motstriden innebærer at nasjonale og vesentlige regionale interesser i strandsonen blir tilsidesatt.

I Regionplan Agder 2030 er det er inntatt som et overordnet mål at «Verdiskapning er basert på bærekraftig bruk av menneskelige ressurser og naturressurser.» Under veien til målet heter det blant annet følgende:

Ivareta landskap, naturmangfold, friluftsområder, landbruksområde, strandsonen og kulturmiljø for fremtidige generasjoner gjennom utvikling, bruk og vern.

Fylkeskommunedirektøren mener ut over dette at det bør gis faglig råd om at planen bearbeides nærmere på følgende punkter:

- Tomt 13 ligger utenfor 100-metersbeltet langs sjøen, men ligger høyt og eksponert i terrenget. Tomten bør tas ut av planen, eller eventuelt omplasseres.
- Tomt 32 ligger i et bratt terreng nær sjøen. Tomten bør av hensyn til den privatiserende effekten på nærliggende strandsone, tas ut av planen eller eventuelt omplasseres. Det bemerkes også at tomten krysses av en bekk, noe som i seg selv tilsier at tomten bør utgå.
- Tomtene 42-45 med atkomstvei vil bli liggende innenfor et kartlagt friluftsområde (nærturområde) på Husefjell. Den mest attraktive og brukte delen av friluftsområdet er imidlertid selve toppen av Husefjell med utsiktspunkt, og de foreslåtte tomtene synes i liten grad å berøre denne delen av friluftsområdet eller dagens atkomststi. Fylkeskommunedirektøren vil imidlertid anbefale at kommunen kvalitetssikrer hensynet til friluftinteressene med brukere av området. Landskapsmessig vil bebyggelsen bli liggende inn mot heia og vil slik sett ikke fremtre i silhuett, men bebyggelsen vil likevel bli liggende høyt og delvis eksponert i kystlandskapet. Kommunen gis derfor råd om å vurdere nøye om tomtene i det hele tatt skal opprettholdes. I det minste bør bestemmelsene til disse tomtene bearbeides med sikte på landskapsvirkning. Blant annet bør utnyttelsesgraden reduseres. Den foreslåtte kjøreatkomstveien vil i seg selv representere et meget tungt inngrep i landskapet og bør endres til gangvei.
- Bestemmelsene bør generelt bearbeides med sikte på å minimere terrenginngrep samt å dempe uheldig landskapsvirkning av ny bebyggelse og veier. Byggegrensene på en del av tomtene bør kvalitetssikres med sikte på best mulig plassering av bebyggelsen i landskapet og det bør fastlegges at det ikke tillates terrenginngrep utenfor byggegrensene. Utnyttelsesgraden bør reduseres på flere tomter enn det som nå er foreslått og det bør fastlegges at møneretning skal ligge parallelt med høydekurvene.
- Det bør allerede i reguleringsplanen vurderes å fastsette kotehøyde for hver enkelt fritidsbolig. Dette vil gi bedre forutsigbarhet når det gjelder plassering i terrenget.
- Fyllinger og skjæringer for veier er ikke vist på planen, og kan ifølge bestemmelsene legges på tilstøtende arealformål. Det blir dermed vanskelig, for ikke å si umulig, å ta stilling til de reelle konsekvensene av planlagte veier. For eksempel er kun selve veien til hyttene 42-45 vist på plankartet. I realiteten vil denne veien medføre omfattende skjæringer og fyllinger for å la seg realisere.
- Det er innregulert noen områder for *vegetasjonsskjerm* (VS) der det ikke tillates fjernet naturlig vegetasjon utover vanlig skjøtsel. Dette er i utgangspunktet et godt grep, men de foreslåtte sonene er imidlertid små, og vil ha liten effekt når det gjelder å ivareta det store landskapsbildet. Områdene for vegetasjonsskjerm bør utvides betydelig, da helst i samråd med fagkyndig landskapsarkitekt.

Småbåthavna

Det planlegges en ny småbåthavn med plass til 45 båter. I tillegg finnes en eksisterende flytebrygge med plass til 12 båter, samtidig som dagens hytter med strandlinje har egne båtplasser. Det vil si at planen til sammen åpner for i overkant av 60 båtplasser.

Sammenholdt med at antall fritidsboliger (eksisterende og planlagte) er 48, legges det opp til en betydelig overdekning av antall båtplasser. Etter det fylkeskommunedirektøren



Til venstre: Parti ved sjøen sett mot nord. Det hvite bygget foreslås omdisponert til fritidsbolig (FB21). Til høyre: Parti ved sjøen sett mot syd. Det lyse bygget i forgrunnen foreslås omdisponert til fritidsbolig (FB22)
Foto: AFK v/saksbehandler

Kulturminner og kulturmiljø

Planforslaget gir ikke grunnlag for merknader når det gjelder kulturminner eller kulturmiljø. Dette omfatter sjøarealene.

Samferdsel

Det er positivt at fylkeskommunens merknader ved varsel om oppstart av planarbeid er fulgt opp, og at det tas inn rekkefølgebestemmelse knyttet til utbedring av eksisterende avkjørsel fra fv. 4132. Denne rekkefølgebestemmelsen bør også knyttes til utvidelse av småbåthavna. Dagens avkjørsel har dårlig geometrisk utforming (spiss vinkel og stigning fra fylkesvei), og redusert frisikt. Veitegning for atkomstveien, som viser at den kan bygges etter gjeldende krav i Statens vegvesen sin håndbok N100, kan med fordel tas inn i planbeskrivelsen.

Regionplan Agder 2030

Forholdet til Regionplan Agder 2030 er omtalt tidligere i saksutredningen.

Barn og unge

Interessene til barn og unges vurderes i det vesentlige å være godt dekket i og utenfor planområdet. Som nevnt annet sted i saksutredningen, bør imidlertid kommunen kvalitetssikre og bearbeide arealbruken ved sjøen slik at det også her legges til rette for noe lekeareal for barn.

Kristiansand, 19.09.2024

Tine Sundtoft
fylkeskommunedirektør

Kenneth Andresen
fylkesdirektør Analyse og plan