
Arkivsak-dok. 20/04877-101
Saksbehandler Petter Rappe

Saksgang	Møtedato	
Formannskapet	08.05.2025	22/25
Bystyret	20.05.2025	

Saksframlegg

Kommunedelplan for sentrumsområdet – ny høring

Rådmannens innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 11-14 legges kommunedelplan for sentrumsområdet, datert 29.04.2025, ut til offentlig ettersyn.

Administrasjonen gis fullmakt til å foreta redaksjonelle rettelser og kompletteringer av plandokumentene i samsvar med plankart og bestemmelser vedtatt av formannskapet før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg

Plankart_Faresoner_2025.04.28
Plankart_Hensynssoner_2025.04.28
Plankart_Bestemmelsessoner_2025.04.28
Bestemmelser_2025.04.28
Konsekvensutredning_2024.12.04
Merknader_2025.04.28

Saken kort fortalt

Kommunedelplanen er en del av kommuneplanens arealdel og skal legge til rette for at prioriteringer i kommuneplanens samfunnsdel, med konsekvenser for kommunens arealdisponering, kan la seg gjennomføre.

Dette omfatter først og fremst arealer for boliger og næring, men omhandler også samfunnssikkerhet, naturmangfold, kultur, friluftsliv og bokvalitet.

Kommunedelplanen består av flere dokumenter. Plankart og bestemmelser, samt planbeskrivelsen utgjør de juridiske dokumentene. Kartet viser avgrensingen av de forskjellige arealformålene. Bestemmelsene angir betingelsene som gjelder for gjennomføring av tiltak innenfor de forskjellige arealformålene. Planbeskrivelsen skal være en hjelp til å forstå de juridiske dokumentene og gjengir blant annet vurderinger som er lagt til grunn for planforslaget. Konsekvensutredningen, Risiko- og sårbarhetsvurderingen, Medvirkningsrapporten og Naturmangfoldrapporten er grunnlagsdokumenter som er lagt til grunn for planarbeidet.

Bakgrunn

Gjeldende kommunedelplan for sentrumsområdet ble vedtatt den 9.9.1999. Kommunal planstrategi for perioden 2020 til 2024 forutsetter oppstart av arbeidet med ny kommunedelplan for sentrumsområdet i løpet av 2021. Planprogram som angir viktige tema for planarbeidet og hvordan planprosessen skal gjennomføres ble vedtatt av bystyret den 9.12.2021. I planprogrammet er det lagt til grunn at ny kommunedelplan for sentrumsområdet skal vedtas i løpet av 2023. Dessverre har planavdelingen hatt redusert bemanning i perioden planforslaget skulle vært utarbeidet.

Flekkefjord bystyre vedtok i møte den 22.06.2023 forslag til kommunedelplan for sentrumsområdet lagt ut til offentlig ettersyn. Offentlig ettersyn ble annonsert i Agder og på kommunens hjemmeside den 19.07.2023. Aktuelle høringsinstanser og interessegrupper ble samtidig varslet via brev og e-post. Frist for å komme med merknader var 30.09.2023.

Merknader og innsigelser registrert under offentlig ettersyn

I perioden frem til revidert planforslag fremmes for ny behandling, er det blant annet gjennomført fem møter med Statsforvalter som hadde flest innsigelser under offentlig ettersyn, presentasjoner for formannskapet og medvirkningsprosess ovenfor barn og unge. I tillegg er det gjennomført fire innspillmøter med formannskapets medlemmer.

Under offentlig ettersyn ble det registrert 44 merknader/innspill og innsigelser fra Statsforvalteren og Agder fylkeskommune. I det følgende er samtlige registrerte merknader og innsigelser kort referert. Hvert innspill er suksessivt kommentert i forhold til i hvilken grad merknadene er tatt til følge i revidert forslag til kommunedelplan for sentrumsområdet datert 01.11.2024.

Dok 36: Dok Norsk maritimt museum 1.8.2023

Anmoder om å bli tilsendt alle søknader og oppstart av planer som berører sjø.

Kommentar:

Tas til orientering. Norsk maritimt museum og Agder fylkeskommune inngår i liste over høringsinstanser for plansaker.

Dok 39: Fortidsminneforeningen Flekkefjord 15.08.2023

Foreslår at boligområde søndre Uenes angis som hensynssone bevaring.

Kommentar:

Tas ikke til følge. Objekter og lokaliteter listet opp i gul liste i Kommunedelplan for kulturminner 2022-2036, utgår som hensynssoner i kommunedelplan for sentrumsområdet. Registreringene vurderes som tilstrekkelig ivaretatt i kommunedelplan for kulturminner.

Dok 43: Direktoratet for mineralforvaltning

Ingen merknader.

Kommentar: Tas til orientering.**Dok 44/45: Hellvik hus 23.08.2023**

Påpeker at deres innspill til nytt byggeområde i Rauli i planbeskrivelsen er omtalt som 24 terrasseleiligheter. Innspillet gjelder 24 boenheter. Forutsetningen om at eksisterende fritidsbolig må fjernes før nytt byggeområde kan godkjennes bes frfalt. Må fritidsboligen fjernes kan konsekvensen bli at forslaget trekkes.

Kommentar:

Tas til følge. Benevnelsen terrasseleiligheter er tatt ut av planbeskrivelsens omtale av byggeområde Grønnes – Rauli i kapittel 6.1.1. Flekkefjord kommune går inn for at samtlige fritidsboliger innenfor planområdet hjemles i plan.

Dok 46: Glitre

Ønsker muligheten for å bygge nettstasjoner og nødnett innenfor LNF-områder hjemlet i KDP.

Kommentar:

Tas ikke til følge. Det vurderes som utfordrende å formulere en bestemmelse egnet for å ivareta samfunnsnytt og andre forhold som må tas hensyn til i arealforvaltningen. Samfunnsnytt knyttet til slike tiltaket vil være stor slik at det vil være åpning for å kunne gi dispensasjon dersom tiltaket ikke er i vesentlig konflikt med andre viktige interesser som må tas med i vurderingen av en søknad om plassering i landskapet.

Dok 47: Kvina Eiendom AS, 01.09.2023

Ønsker opprinnelig avgrensning av forslag til utvidelse av Panorama mot syd og øst.

Kommentar:

Tas ikke til følge. Bystyret vedtok å ta ut arealene over eksisterende byggeområde før offentlig ettersyn. Begrunnelsen for vedtaket var store terrenginngrep og uheldig eksponering mot Lafjorden. Merknaden inneholder ikke opplysninger som gir grunnlag for å endre bystyrets vurderinger. Statsforvalteren har innsigelse til videre utbygging sør for gjeldende detaljregulering vedtatt 16.06.2022. Utvidelsen vil være i konflikt med registrert fattig edelløvskog som er gitt KU-verdi svært viktig i Miljødirektoratets naturdatabase. Området er dessuten omfattet av aktsomhetsområde for ras. Del av opprinnelig forslag som ble tatt inn i planforslaget som Kniben B14, tas derfor ut i sin helhet i revidert forslag.

Dok 48: Beboere på Lilleheia

Foreslått begrensninger av utnyttelsesgraden innenfor uregulerte boligområder på 300 kvm BRA og 30% fanger ikke opp situasjonen for store tomter med bebyggelse over 300 kvm BRA. Dette innebærer at mindre tiltak som for eksempel et 15 kvm tilbygg ikke kan iverksettes på eiendommene uten reguleringsplan.

Kommentar:

Tatt til følge. Grenseverdiene er økt til 400 kvm og 40 % BYA. Jamfør bestemmelsenes § 4-1.

Dok 49: Egdstrek på vegne av Norrøn Bolig AS, 13.09.2023

Avsatt byggeområde på Snerthammerodden bes utvidet slik at det blir plass til lekeareal og uteoppholdsareal. Småbåthavna ønsket avgrenset som i innspillet. Landarealet nærmest sjøen ønskes innlemmet i småbåthavna og at det åpnes opp for bygging av båthus. Det ønskes åpnet opp for gangadkomst til mellom boligene og småbåthavna over grøntarealet. I forhold til at det foreligger innsigelse til småbåthavn har Egdstrek spilt inn forslag den 08.10.2024 om å få etablere en brygge på 50 kvm og omlagt stil mellom boligområdet og brygga.

Kommentar:

Tatt ikke til følge. Se kommentarer til dok 100.

Dok 50: Bane NOR, 10.09.2023

Flekkefjordbanen er tatt ut av det nasjonale jernbanenettet. Bane NOR er ikke forvaltningsmyndighet på strekningen. Interesser i plansaker er begrenset til grunneierinteressene. anbefaler at § 6-2 som omhandler sikringssone for jernbane tas ut.

Kommentar:

Tas til følge. Bestemmelsenes § 6-2 sammen med sikringssone for jernbane H130 utgår. Flekkefjordbanen er forskriftsfredet. Forvaltning av jernbanen er ivarettatt gjennom forskrift. Flekkefjordbanen er vist som båndleggingssone H730 i plankartet med tilhørende bestemmelse § 6-10.

Dok: 51 Kystverket, 19.09.2023

Faglig råd om at konsekvens for sjøfarende i forhold til ny småbåthavn vurderes før kommuneplanen vedtas. Det gis også faglig råd om at sikkerhet og ferdsel på sjøen skal beskrives og vurderes ved regulerings av småbåthavner.

Kommentar:

Tas til følge. Konsekvensutredningen for småbåthavn er supplert i forhold merknaden. Krav om at sikkerhet og ferdsel på sjøen skal beskrives og vurderes ved detaljregulering er tatt inn under bestemmelsenes § 5-3 punkt 2a.

Dok 52: Finn Tore Amundsen, 18.09.2023

Ber om at deler hans eiendom gnr. 71 bnr. 6 som har status som boligområde i gjeldende plan fra 1999 ikke gis status som LNF-areal. Opprettholdes formålet LNF-areal blir ønsket utnyttelse av eiendommen hindret, og eiendommen vil få redusert verdi.

Kommentar:

Tas ikke til følge. Bortsett fra et areal med uthus og grillplass nede ved kanalen er arealene ned mot Løgan registrert som fulldyrka jord og åpen fastmark med høy skogbonitet. Dette er areal som er omfattet av jordvern og som Statsforvalteren har hatt innsigelse til i de tilfellene slike er foreslått til bygge- og anleggsformål. I tillegg til at merknaden ikke tas til følge innebærer dette at en umatrikulert teig som antas å tilhøre bnr. 6, må utgå som boligområde og endres til LNF-areal. Se også kommentar til dok 102.

Dok 53: Silje Strømland og Øyvind Eriksen, eiere av gnr. 70 bnr. 3

Likelydende brev som fra beboere fra Lilleheia.

Kommentar:

Tas til følge. Se kommentar knyttet til merknad, dok 48, fra beboere i Lilleheia.

Dok 54: Kvina Eiendom AS, 19.09.2023

Som innspill til varsel om oppstart av planarbeid ble eiendommene gnr. 203 bnr. 552, 1079, 1844, 1904, 1906, 0907 og 1908 Grønnes-Rauli foreslått endret fra grønnstruktur til boligformål. I behandlingen av innspillet, ble foreslått byggeområde vedtatt beskåret mot vest. Det bes om at eiendommene i sin helhet får status som byggeområde da dette vil være mer funksjonelt og gunstigere for en fremtidig utbygger.

Kommentar:

Tas ikke til følge. I bystyrets behandling av innspillene ble areal innenfor 100-metersbeltet til sjø og særlig eksponerte areal ikke tatt inn som byggeområder av hensyn til allmennhetens interesser knyttet til strandsonen og landskapsvirkningen. Grønnes og Rauli er kommunens viktigste friluftsområder i strandsonen. Legges eiendommene til grunn for avgrensing av byggeområdet som foreslått, vil dette gå på bekostning av allmennhetens interesse knyttet til strandsonen og tilgrensende landskapsramme.

Dok 55: Statens vegvesen, 22.09.2023

Byggegrenser langs E39 må ivaretas og det vil ikke være aktuelt å etablere nye kryss og avkjørsler til veien.

Kommentar:

Tas til orientering. Bortsett fra videreføring av boligområde Sletthei på Austad fra gjeldende plan, utvidelse av næringsområde i Linddalen og nytt næringsområde på Brønnfjell som vil få avkjørsel via Trøngsla eller Austad er det ikke foreslått nye byggeområder langs E39.

Dok 56: Folkehelsegruppen i Flekkefjord kommune

1. Nye boligområder bør ha krav om at 10 % av boligene settes av til kommunale utleieboliger, herunder boliger med kommunal tildelingsrett. Det bør legges til rette for et variert boligmarked og oppfordres til bygging av borettslag.
2. Anbefaler at det legges til rette for større møteplasser fremfor flere små lekeplasser.
3. Utbygging av Sletthei og Drangeid kan løse noen av de demografiske utfordringene kommunen står ovenfor.
4. Ved utbygging av Sletthei bør det ses på muligheten av å lage gangveg/trapp som snarvei mot byen.
5. Ved ytterligere utbygging av Rauli/Snerthammer bør det ses på bedre ivaretagelse av myke trafikanter. Hensynet til barn og unges muligheter for trygge omgivelser og frilek må ivaretas.
6. Fortau og gang- og sykkelstier bør være belyst slik at de kan brukes hele året.
7. Det bør planlegges for gode gangveier som er tilgjengelig for mange. Kyststien bør utbedres og lyssettes slik at den kan benyttes som et lavterskel aktivitetstilbud for alle, eventuelt også som skoleveg.

Kommentar

1. Tatt ikke til følge. Dette må vurderes i hver enkelt reguleringsplan.
2. Tatt til følge. Det foreslås i § 4-5 punkt 4 at det som alternativ til tradisjonelle lekeplasser kan etableres sosiale møteplasser på tvers av generasjoner.
3. Tatt til følge. Boligbygging på Sletthei og Drangeid videreføres i revidert planforslag.
4. Tas ikke til følge. Terrenget er for bratt til å anlegge brøytbar vei med belysning. Ved å knytte seg til eksisterende gang- og sykkelveg vil den fjerneste tomten ligge cirka 3 km fra bykjernen.
5. Tas til orientering. Dette er en relevant problemstilling som bringes videre til vegeier.
6. Tas ikke til følge. Belysning av gang- og sykkelveger er ikke et tema i en kommunedelplan.
7. Tas delvis til følge. I revidert forslag er det lagt inn gang og sykkelveger langs sørsiden av Trollaldalen, videreføring av gang- og sykkelveg fra Tankvegen på Svege til Svegeskogen og fortau

langs Tjørsvågveien. Når det gjelder kyststien er det en klar intensjon om å gjøre den så tilgjengelig som mulig uten for store inngrep i strandsonen og uten å skade naturmangfold som må hensyntas. Det vurderes ikke som hensiktsmessig å ta inn krav om lyssetting i kommunedelplanen. I bestemmelsen § 4-6 som er knyttet til større utbyggingsområder, kreves det at det skal sikres gode korridorer til tilstøtende friluftsområder, men det forutsettes ikke opparbeidelse av gangveger.

Dok 57: Flekkefjord og oppland turistforening, 25.09.2023

Høringsinnspillet viser til punkter i planbeskrivelsen:

Pkt 3.7 Kulturminne: Ber om at Fjellstuen blir omtalt i kapittelet og tas med videre i planer for kommunal utvikling av området.

Pkt 4.4 Konklusjon: Ber om at DNTs satsingsområde «Klart det går» legges til grunn for fremtidig utforming av stien mellom Grønnes og Rauli.

Pkt 4.12 Klatrepark i Raulibukta: Det må hensynas at klatrepark fordrer en grad av kommersiell drift. Et klatretårn bør inngå i tilbudet. Ønske om en lavterskel terrengsykkelløype for barn og unge, gjerne i kombinasjon mellom gående og syklende.

Pkt 6.3 Fritids- og turistformål: Mener Fjellstuen må nevnes som et konsentrert, sentrumsnært område for fritid og turisme.

Pkt 6.3.3 Rauli klatrepark: Opplever at det er et sterkt og økende behov for slike tilbud.

Pkt 6.4.1 Gangveg Grønnes – Snerthammer: Turistforeningen har erfart at det er et økende behov for tilrettelagt tilgjengelighet for folk med ulik grad av funksjonsfriskhet.

Kommentar:

Pkt 3.7: Tas delvis til følge. Hensynssone for bevaring av kulturmiljø tas inn i plankartet. Fremtidig utnyttelse av eiendommen vil bli avgjort i egen sak i bystyret.

Pkt 4.4: Tatt delvis til følge. «Klart det går» er turer for voksne med funksjonsnedsettelse arrangert av Den norske turistforening. Vedtaket om anleggelse av kyststien har vært et kompromiss mellom fremkommelighet, utfordrende terreng i strandsonen, viktig naturmangfold og eiendomsforhold. Målet om å anlegge en universelt utformet kyststi er fulgt så langt det har vært mulig innenfor disse rammene.

Pkt 4.12: Tas delvis til følge. Formålet fritids- og turistformålturisme legger til rette for etablering av anlegg for kommersiell drift. Det vurderes ikke som hensiktsmessig å sette krav til innholdet til en klatrepark i Rauli på et overordnet plannivå.

Pkt 6.3: Tas ikke til følge. Fremtidig bruk av eiendommen skal avgjøre i egen sak for bystyret.

Pkt 6.3.3: Tas til orientering.

Pkt 6.4.1: Tas til orientering.

Dok 59: Norges vassdrags- og energidirektorat, 27.09.2023

1. Faglig råd om å ta inn henvisning til ny veileder Fare fra overvann.
2. Faglig råd: Dialog med Statsnett om bruk av hensynssone Båndlegging etter annet lovverk H740 for eksisterende og vedtatte større høyspenningsanlegg og transformatorstasjoner.
3. Orientering om kommunens ansvar for å ta hensyn til flom- skredfare overvann vassdrag energianlegg. NVE kan kontaktes ved behov for bistand.

Kommentar:

1. Tas til følge. Henvisning til veileder er tatt inn i bestemmelsen § 3-13 Vassdrag, overvann og vannforvaltning Flomkapasitet for vassdrag og vannforvaltning under punkt a.
2. Tas til følge. Saken ekspederes til Statsnett under offentlig ettersyn.
3. Tas til orientering

Dok 60: Anne Christine Skulevold, eier av gnr. 203 bnr. 968, 28.09.2023

Ønsker i merknad av at hele eiendommen tas med som byggeområde for boliger.

Kommentar:

Tas ikke til følge. I gjeldende kommuneplan har hele eiendommen status som LNF-areal. I forslag til ny kommuneplan er cirka halve eiendommen foreslått til byggeområde for bolig. Den andre halvdelen som er et skrått terreng innenfor 100-metersbeltet til sjø og grenser til et statlig sikra friområde, er holdt utenfor. Viser til kommentarer knyttet til merknad fra Kvina Eiendom AS, 19.09.2023

Dok 61: Stian, Gert og Einar von Hirsch, eiere av gnr. 66 bnr. 259 og 29, 28.09.2023

Viser til prinsipper for etablerte byggegrenser i kommunedelplaner for kystsonen og bykjernen. Det bes om at byggegrensen skal følge strandlinjen slik at den ivaretar eksisterende brygger og naust.

Kommentar:

Tatt delvis til følge. Byggegrensen er tegnet inn slik at eksisterende bebyggelse blir liggende innenfor byggegrensen.

Dok 62: Agder fylkeskommune - Fylkesutvalget

Fylkesutvalget hadde i møte den 26.09.2023 fire innsigelse og fore faglig råd som følger:

1. Innsigelse til byggeområde for fritidsbebyggelse på Kjellto av hensyn til konflikt med allmennhetens friluftsinnteresser.
2. Innsigelse til boligområde for næring på Høystakkmyra av hensyn til å begrense nedbygging av urørt natur, herunder nedbygging av myr samt allmennhetens friluftsinnteresser.
3. Innsigelse til område for kolonihage/parselhage på Grønnes av hensyn til konflikt med allmennhetens friluftsinnteresser samt hensikten bak det statlige sikrede friluftsområdet.
4. Innsigelse til manglende rekkefølgekrav til manglende trafikksikringstiltak på fylkesveg 4148 ved Abaldalveien/Per Gyntys vei.
5. Faglig råd om at arealbruken på Loga bør bearbeides nærmere med sikte på bevaring av jordbruksarealene.
6. Faglig råd om at boligområde B10 på Snerthammer bør tas ut av planen ettersom intern adkomstvei til området vil medføre negativt inngrep i slåttemark og kulturlandskap.
7. Faglig råd om å vurdere muligheten for å transformere deler av «Garveriet» før det eventuelt åpnes for å rive bebyggelsen.
8. Faglig råd om å undersøke nærmere potensialet for allmenntytlig bruk av «Fjellstue» på Rauli.

Kommentar:

1. Tatt til følge. Fritidsbebyggelse på Kjellto tas ut.
2. Tatt til følge. Næringsområdet på Høystakkmyra tas ut.
3. Tatt til følge. Kolonihage/parselhage på Grønnes tas ut.
4. Ikke tatt til følge. Rekkefølgekrav knyttet til trafikksikringstiltak på fylkesveg 4148 tas ikke til følge. Vegeier må ta ansvar for trafikksikkerheten langs fylkesvegen. Standarden på fylkesveien må ikke være en hindring for videre utbygging i Rauli og på Snerthammer.
5. Tatt delvis til følge. Med unntak av en teig ved Løgan av gnr. 71 bnr. 6 og en utvidelse av Loga hagesenter er dyrka og dyrkbar jord er tatt ut av byggeområdene.
6. Tatt til følge. I samsvar med innsigelse fra Statsforvalteren. Boligområde Snerthammer tas ut.
7. Tatt til følge. Det er gjennomført en mulighetsstudie hvor det anbefales at det meste av bygningsmassen transformeres til bolig, forretning og tjenesteyting.
8. Tatt til følge. Det er søkt Miljødirektoratet om midler til statlig sikring.

Dok 63: Lister Miljørettet Helsevern – Listersamarbeidet, 29.09.2023

Forslag til kommunedelplan for sentrumsområdet synes å ivareta relevante bestemmelser fastsatt i folkehelseloven § 4-7. Foreslår å sørge for at friluftsområder i størst mulig grad gjøres tilgjengelig for alle målgrupper gjennom hele året. Dette kan innebære tilstrekkelig belysning av turstier og lignende uteområder, samt god skilting og universell utforming der dette er relevant.

Kommentar:

Tatt til orientering. Belysning og skilting og annet vurderes å høre inn under gjennomføringsplaner hvor lokale forutsetninger naturlig vil bli vurdert.

Dok 64: Breas TT AS, 29.09.2023

1. Forslag om flytende småbåtanlegg i Tjørsvågstrand ut fra gnr. 67 bnr. 31. Sjøarealet vil være 20 meter bredt og stikke 35 meter ut i sjøen. Parkering planlegges i nærheten på gnr. 67 bnr. 31.
2. Forslag om at boligeiendom gnr. 67 bnr. 72 og ubebygd eiendom gnr. 66 bnr. 82 innlemmes i bebygd boligområde ovenfor Fagerstrand, eventuelt som LNF-spredd. Ønsket utnyttelsesgrad er 30 % ettersom eksisterende bolig overstiger BRA 300 kvm.

Kommentar:

1. Tas ikke til følge. Angitt teig er 8,5 meter brei og mangler matrikelnummer. Skal det anlegges småbåthavn i 20 meters bredde vil mer enn halve bredden være strandlinje til fylkeskommunal vegggrunn. Anleggelse av småbåthavn som skissert anbefales ikke.
2. Tatt delvis til følge. Bebyggelse del av gnr. 67 bnr. 72, Svegeveien 8 A, innlemmes i nåværende byggeområde for bolig på Fagerstrand. Det kan ikke settes særskilt utnyttelsesgrad for denne eiendommen. Første grenseverdi som oppnås av enten BYA 40 % eller BRA 400kvm, vil være gjeldende i samsvar med bestemmelsenes § 4-1. Ubebygd eiendom gnr. 66 bnr. 82 som i dag ligger i LNF-areal er omfattet av faresone knyttet til høyspentlinje og anses ikke som bebyggbar.

DOK 65: Randi Kornsjø Rasmussen, 25.09.2023

Forutsetter at adkomstrett til gnr. 203 bnr. 1546 fra Grønnessletta og frem til bnr. 552 blir opprettholdt i samsvar med beskrevet i Agder Lagmannsrettsdom av 18.08.1966.

Kommentar:

Tas til etterretning. Arealformål vil ikke ha innvirkning på adkomstreten til bnr. 1546.

Dok 66: Atle Osen, 29.09.2023

1. Byggeområdet på Sagåsen bør ikke beskjæres i forhold til gjeldende kommunedelplan fra 1999. Hele Sagåsen foreslås til boligformål med 30 meters byggegrense ut i sjø. At deler av området er bratt, er ingen hindring for gode løsninger.
2. Boligområde B7 (B6 i revidert planforslag), gnr. 203 bnr. 874, i Dannevikka bør utvides tilsvarende eksisterende båthus med byggegrense 30 meter ut i sjø. I en byggesøknad vil en da kunne finne en akseptabel og god utnyttelse av eiendommen uten at kommuneplanen legger begrensninger.
3. Som ved oppstart av planarbeidet foreslås det byggegrense 30 meter ut i sjø som gir mulighet for å utvide bryggen som for naboeiendommen og utlegg av flytebrygge/badebrygge.

Kommentar:

1. Tas delvis til følge. Byggeområdet på Sagåsen avsatt i kommunedelplan fra 1999 tas inn i nytt forslag til kommunedelplan. Det er ikke forenelig med allmennhetens interesser knyttet til strandsonen uten videre å legge bygge- og anleggstiltak 30 meter ut i sjø.
2. Tas ikke til følge. Eksisterende byggelinje i Dannevikka er videreført i B6. Utstrekningen av et båthus med gesimshøyde på 3 meter kan ikke være retningsgivende for utstrekningen av en bolig på flere etasjer. Foran byggeformålet til bolig foreslås arealbruk for småbåthavn tilsvarende plan i sør, som åpner for brygge og båtplasser tilsvarende gjeldende reguleringsplan. Det er krav om regulering før utbygging kan skje.
3. Tas ikke til følge. Arealet er regulert i plan som er foreslått fortsatt å være gjeldende.

Dok 67: Turid S. Johnsen og Arne Johnsen, eiere av gnr. 104 bnr. 26, Snerthammerveien 49, 28.09.2023

Det protesteres på at fritidsbolig innlemmes i boligformål. Fritidsbolig sammen med brygge og båthus på tilhørende strandparsell bes gitt formål fritidsbebyggelse i samsvar med disposisjonsplanen fra 1971. Protesterer på at gnr. 104 bnr. 1 legges ut som boligområde som grenser helt opp til hennes eiendom.

Kommentar:

Tas delvis til følge. Forslått byggeområde til boligformål B17 utgår. Parsellen med fritidsbolig får formålet LNF-spredd boligbebyggelse. Dette er likevel ikke en hindring i å opprettholde eksisterende fritidsbolig, men ved fremtidige hovedombygginger eller gjenoppbygging forutsettes det bygget med boligstandard. Disposisjonsplan fra 1971 er ikke funnet i kommunens planarkiv og inngår heller ikke gjeldende liste over planer som fortsatt skal gjelde. Strandsonen videreføres som LNF-areal da det vil være i samsvar med nasjonalt byggeforbud i strandsonen hvor det ikke er ønskelig med nye tiltak.

Dok 68: Familien Sunde v/Steinar Mellgren

Vestvendt del av eiendommen 203 bnr. 611, Toppen, foreslås som boligområde for en fem etasjers terrasseblokk med nærmere 30 leiligheter.

Kommentar:

Tatt til følge. Se Konsekvensutredningen side 27.

Dok 69: Torunn Strømland og Geir Nedland, 30.09.2023

Ønsker foreslått LNF-område for spredt bebyggelse til boligformål. Kritisk til økt trafikk på Snerthammerveien. Bilene kommer i dag med stor fart fra Rauli. Ønsker redusert fart.

Kommentar:

Tas ikke til følge. LNF-område for spredt bebyggelse utgår. Til erstatning hjemles eksisterende fritidsboliger i plan med formål fritidsbebyggelse. I samsvar med bestemmelsenes § 4-3 foreslås det et samlet utbyggingspotensiale på BYA 150 kvm. Det er ikke aktuelt å legge til rette for storstilt boligbygging på Snerthammer. Oppgradering av Snerthammervegen vurderes som lite aktuelt.

Dok 70: Fiskeridirektoratet, 29-09-2023

Registrerer i henhold til bestemmelsenes § 5-2 (§ 5-3 b i revidert planforslag) at skillet mellom sjø og vassdrag går i grensen mellom Grisefjorden og Løgan. Det gjøres oppmerksom på at Loja regnes som marint brakkvannsområde.

Kommentar:

Tas til orientering. Grense mellom sjø og vassdrag er satt ved innløpet til Løgan etter Kystverkets kriterier og markerer grensen hvor byggeforbudet i strandsonen til sjø gjelder.

Dok 71: 11 grunneiere på Snerthammer

Snerthammer anses ikke som egnet for en stor utbygging som foreslått. Dette gjelder områdene Snerthammerodden B16, Snerthammer B17 og småbåthavn S2. B16 foreslås endret til LNF-areal for spredt boligbebyggelse med mulighet for å fortette med inntil 4 boliger.

Kommentar:

Tas delvis til følge. Byggeområde for boliger på Snerthammer B17 utgår. Byggeområde B16 (B13 i revidert planforslag) reduseres til å omfatte gnr. 105 bnr. 9 uten å angi et utbyggingspotensiale. Resterende areal av B16 gjøres om til LNF-areal for spredt boligbygging som omfatter eksisterende boliger på Snerthammer.

Dok 72: Ellen Marie Holmboe Soma, 29.09.2023

Foreslår at LNF-areal for spredt boligbygging BS3 som omfatter eksisterende fritidsboliger, endres til boligformål. Mener det er et utbyggingspotensiale på hennes eiendom. Kommunen har ikke dokumentert påstand om at tomtene er for bratte. Ny utbygging til boligformål sør på Snerthammer bør utgå av hensyn til økt vegtrafikk, nedbygging av friluftsområder og avstand til bykjernen.

Kommentar:

Tas delvis til følge. Med unntak av gnr. 105 og bnr. 9 tillates ikke feltutbygging på Snerthammer. Tenker en seg en byggegrense langs fylkesveg på 15 meter vil gjenværende areal foran eksisterende fritidsbolig være brattere enn 1:4. Det er bebyggbart, men ikke ideelt. Hele området sett under ett vil gjennomsnittlig være brattere. I tillegg vil det være vanskelig å få til god adkomst. Omgjøring av LNF-spredd til byggeområde for boliger med mulighet for fortetting tas ikke til følge. I likhet med øvrige fritidsboliger som blir liggende i LNB-område forslås det å hjemle eksisterende fritidsboliger i det reviderte planforslaget.

Dok 73/82: Dan Svege, 29.09.2023 og 18.10.2023

Det foreslås at byggeområdet for gnr. 66 bnr. 93 utvides helt ned til sjøen slik det var foreslått i oppstartsfasen. Viser til at kommunen i 1994 vurderte at hensynet til friluftsinnteresser og landskapsmessige forhold ikke skulle være en hindring for utbygging i dette området. Grensen mot øst er ikke i samsvar med grensebeskrivelsen i skylddelingen. Ber om at byggeområdet utvides mot øst i samsvar med skylddelingen.

Kommentar:

Tas ikke til følge. Håndhevelsen av byggeforbudet i strandsonen siden 1994 er blitt betraktelig strengere. Avgrensing av byggeområdet må ikke følge eiendomsgrense. Eventuell endring av eiendomsgrense må kunne dokumenteres.

Dok 74/75: Rune Reinertsen, 3.10.2023 og 9.10.2023

Forslag om utvidelse av Svegeskogen industriområde med deler av gnr. 66 bnr. 5 og 9 mot sør. Fylkeskommunen vil opparbeide avkjørsel dimensjonert for moderne tømmerbil i forbindelse med utbedring av «Skollasvingen».

Kommentar:

Tas ikke til følge. Arealreserven av næringsareal vurderes å være tilstrekkelige i forhold til planens tidshorisont.

Dok 78: Naturvernforbundet i agder

Slåttemark ved «Fjellstuen» må tas inn i planen etter oppdatert avgrensing. Som følge av dette må forslag til tursti og boligbygging i konflikt med registreringen utgå.

Kommentar:

Tas delvis til følge. Slåttemark legges inn i samsvar med nyeste registrering. Turstien er anlagt i samsvar med den er godkjent i prosess med blant annet Statsforvalteren.

Dok 79: Smaabyen Flekkefjord, 11.10.2023

Mange førstgangsetablerere sliter med å finne rimelige og egnede boliger. Selv om de får jobb i Flekkefjord, bosetter flere seg i nabokommunene. Det etterlyses en mer markedsrettet og innovativ utvikling i boligmarkedet.

Kommentar:

Tas til orientering. Flekkefjord kommune bygger ikke boliger. Det er opp til lokale eiendomsutviklere.

Dok 81: Hanne M. Matsen, 15.10.2023

Mener boligområdet på Sagodden må videreføres i sin helhet fra gjeldende kommunedelplan.

Kommentar:

Tas til følge. Foreslått boligområde på Sagåsen er utvidet i samsvar med gjeldende kommunedelplan fra 1999.

Dok 83: Statsforvalteren, 18.10.2023

Statsforvalteren har innsigelser, merknader og faglig råd til følgende punkter:

1. Innsigelse Loga: Boligformål B1 og B2 samt næringsområde N1 er i strid med jordvern.
2. Innsigelse Eigenes (Grisefjorden): Boligformål B3 ligger i byggeforbudssonen til sjø og omfatter overflatedyrka jord og innmarksbeite.
3. Innsigelse Drangeid: Boligformål B4 ligger i byggeforbudssonen til sjø og vil innebære en privatisering av strandsonen
4. Innsigelse Dalen (Drangeid): Boligformål B7 omfatter areal med innmarksbeite og overflatedyrka jord. Det renner en bekk gjennom området og en del ligger innenfor byggeforbudssone til sjø. Innsigelsen kan frafalles hvis høy utnyttelse.
5. Innsigelse Sletthei (Austad): Boligformål B8 vil komme i konflikt med naturområder som i kraft av sin størrelse, urørthet, beliggenhet og sammenheng er viktig for arealkrevende arter, som regional økologisk infrastruktur, for klimatilpasning og friluftsliv, samt sannsynlighet for negative konsekvenser for nasjonale eller viktige regionale miljøverdier.
6. Innsigelse Kniben (Rauli sør): Boligformål B14 ligger eksponert mot Lafjorden i byggeforbudssone mot sjø. Området er rasutsatt og det er registrert gammel fattig edellauvskog og to hule eiker.
7. Innsigelse Lauvik (Snerthammer): Boligformål B15 vil være i strid med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, nasjonalt jordvern hensyn, statlige planretningslinjer for strandsonen langs sjøen og sannsynlighet for negative konsekvenser for nasjonale eller viktige regionale miljøverdier.
8. Innsigelse Snerthammerodden: Boligformål B16 vil være i strid med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, nasjonalt jordvern hensyn, statlige planretningslinjer for strandsonen langs sjøen og sannsynlighet for negative konsekvenser for nasjonale eller viktige regionale miljøverdier.
9. Innsigelse Snerthammer: Boligformål B17 er meget eksponert mot sjø, store deler av arealet er del av et større registrert svært viktig friluftsområde og vil ha negative konsekvenser for naturmangfoldet. En utbygging av området vil utløse behov for oppgradering av Snerthammerveien som vil innebære store terrenginngrep innenfor byggeforbudssonen til sjø.
10. Innsigelse Kjellto (Drangeid/Høgfjellet): Fritidsbebyggelse BF er i konflikt med svært viktig og/eller viktig friluftsområde samt at det vil være i konflikt med et naturområde som i kraft av sin størrelse, urørthet, beliggenhet og sammenheng viktig for arealkrevende arter, som regional økologisk infrastruktur, for klimatilpasning og friluftsliv.
11. Innsigelse Grønnesmyra: Kolonihage BU er i konflikt med statlige planretningslinjer for strandsonen og svært viktig friluftslivsområde.
12. Innsigelse Brønnfjell (Austad): Kombinasjonsformål N2 vil komme i konflikt med naturområder som i kraft av sin størrelse, urørthet, beliggenhet og sammenheng er viktig for arealkrevende arter, som regional økologisk infrastruktur, for klimatilpasning og friluftsliv, samt sannsynlighet for negative konsekvenser for nasjonale eller viktige regionale miljøverdier.
13. Innsigelse Høystakkmyra: Næring N3 og N4 vil komme i konflikt med naturområder som i kraft av sin størrelse, urørthet, beliggenhet og sammenheng viktig for arealkrevende arter, som regional økologisk infrastruktur, for klimatilpasning og friluftsliv.

14. Innsigelse Snørthammerodden: Småbåthavn S2 er i konflikt med statlige planretningslinjer for strandsonen og det er en reell sannsynlighet for negative konsekvenser for nasjonale eller viktige regionale miljøverdier i sjø.
15. Innsigelse Egenes camping: Fritids- og turistformål T2 er i strid med nasjonale jordvernhensyn.
16. Innsigelse Nuland besøksgård: Fritids- og turistformål T3 er i strid med nasjonale jordvernhensyn. Hele området er rasutsatt.
17. Innsigelse Nuland: LNF-areal for spredt næring kan være i konflikt med nasjonale eller viktige regionale miljøverdier. Det er overveiende sannsynlig at foreslått arealbruk ikke oppfyller kravene i vannforskriftens § 12 for å kunne tillate nye inngrep i strid med miljømålene.
18. Innsigelse: Generell byggegrense mot sjø og vassdrag med tilhørende bestemmelser må konsekvensutredes
19. Innsigelse: Nye områder for spredt bolig- og fritidsbebyggelse må konsekvensutredes.
20. Innsigelse: Bestemmelse § 5-1 bokstav h) må utgå da den ikke forebygger risiko for tap av liv, skade på helse, miljø og materielle verdier.
21. Merknad angående Aarenes Lærvarefabrikk B5: Oppfordrer til at det i bestemmelse § 4-4 (§4-6 i revidert planforslag) sikres at hensyn til strandsonen, støy og flom ivaretas ved fremtidig planlegging. Videre anbefales det at det stilles krav om at det må foreligge nødvendige tillatelse etter Forskrift om fysisk tiltak i vassdrag og Vannressursloven § 11 før en detaljregulering vedtas. Kommunen anbefales å ha tett dialog med Miljødirektoratet når det gjelder kommunens myndighet etter forurensingsforskriftens § 2.
22. Merknad knyttet til boligområdene Fløyveien B10 (B9 i revidert planforslag) og Berglia B13 (B12). Det er uheldig å bygge ned svært viktige friluftsområder. Kommunen bør heller vurdere fortetting innenfor allerede utbygde områder. Ved omdisponering av areal i bruk til lek skal skaffes fullverdige erstatningsareal.
23. Merknad knyttet til Rauli B11 (B10 i revidert planforslag) og B12 (B11). Arealene ligger tett opp til friluftsområde langs sjø og meget eksponert mot sjø. Det er viktig at det stilles krav om adkomst for sjønære areal og at det må tas særlig hensyn til landskap med krav om å utarbeide illustrasjoner.
24. Merknader knyttet til Linddalen N5 (N3 i revidert planforslag). Kommunen bes sette krav for å ivareta hensyn i høringsbrev til reguleringsplan.
25. Merknad knyttet til Rauli klatrepark T1. Det forutsettes at klatrepark ikke gjerdes inne og at det tilrettelegges for allmenn ferdsel i området og at det sikres adkomst ned til sjøen.
26. Merknader knyttet til kyststi V2. For å unngå uheldig landskapsvirkning bes kommunen vurdere om bredde på stien må være 1,5 meter. Det anbefales å stille krav om anleggelse av stien i størst mulig grad skal følge eksisterende terreng og sprengning skal unngås. Det forventes at store gamle trær og viktige naturtyper hensyntas ved planlegging og utførelse av kyststien. Videre anbefales det at det stilles krav om at det må foreligge nødvendige tillatelse etter *Forskrift om fysisk tiltak i vassdrag* og Vannressursloven § 11 før tiltaket omsøkes etter plan og bygningsloven.
27. Faglig råd om at det stilles krav om matjordplan i bestemmelse § 3-16 (§3-14 i revidert planforslag).
28. Sterkt faglig råd om ikke å tillate næringsvirksomhet innenfor boligområder da dette kan skape uheldige interessekonflikter særlig knyttet til støy og økt trafikk.

Kommentar:

1. Tas delvis til følge. Med unntak av en teig av gnr. 71 bnr. 6 og mulighet for utvidelse av Loga hagesenter utgår fulldyrka jord, innmarksbeite og overflatedyrka jord innenfor B1 og B2 på Loga som areal for utbygging. Matjord fra omdisponert jordbruksareal forutsettes flyttet til annet

egnet areal. Næringsområde N1 omfatter Loga hagesenter. I møte med Statsforvalteren i desember 2023 ble det konstatert at innsigelsen til N1 var en misforståelse. N1 opprettholdes i samsvar med etablert bruk av arealet. I tillegg gis det mulighet for å utnytte hele teigen til hagesenter. Det gir en utvidelsesmulighet på 2.2 daa på dyrkbar jord.

2. Tas delvis til følge. Overflatedyrka jord og innmarksbeite utgår som byggeområde av B3 Eigenes på Loga. I matrikkelen er det registrert «Garasjehus anneks til bolig» på eiendommen. Eiendommen fremstår som privatisert. Tilstøtende sjøareal vurderes ikke som viktig for allment friluftsliv.
3. Tas ikke til følge. Byggeområde B4 er del av eiendommen som tilhørte disponentboligen til Aarenes garveri. Sti vist i grunnkartet er internvei på eiendommen. Denne eiendommen har ikke vært tilgjengelig for allment friluftsliv. Sjøområdet nær industriområdet anses heller ikke som viktig i friluftslivsammenheng.
4. Tas delvis til følge. Området Sagåsen videreføres som i gjeldende kommunedelplan fra 1999. Byggeområde B7 i planforslaget fra 2023 foreslås videreført som byggeområde, men hvor nordlig del settes av til ny barnehage TY. Sørlig del av byggeområdet videreføres som areal til boligformål. Det tas inn i bestemmelsen § 4-6 a) krav om at området skal bygges ut med flermannsboliger. Del av arealet innenfor 100 metersbeltet til sjø er avsondret fra sjø av private boligeiendommer. Det vurderes at allmennhetens interesser i strandsonen ikke omfatter dette arealet.
5. Tas ikke til følge. Sletthei B8 (B7 i revidert kart) opprettholdes. Det meste av arealet er registrert som impediment og naturtype av forvaltningsinteresse inngår ikke i arealet. Med unntak av hvitryggspett og dvergspett kan ikke arreter av nasjonal interesse knyttes konkret til området. Hvitryggspett og dvergspett er livskraftige og har leve og yngleområder over store deler av kommunen. Terrenget er vanskelig å ta seg fram i og er lite attraktivt som friluftsområde.
6. Tas til følge. Kniben B14 foreslås å utgå. Arealet anses som marginalt. Hensynet til rasfare, naturmangfold og landskap bør derfor ha forrang.
7. Tas til følge. Lauvik B15 utgår som byggeområde for bolig. Eksisterende bebyggd areal, i samsvar med AR5, gis formål LNF for spredt bolig SB5
8. Tas til delvis til følge. Snerthammerodden B16 utgår som byggeområde for bolig. av hensyn til jordvern og naturfare. Eksisterende bebyggd areal, i samsvar med AR5, gis formål LNF for spredt bolig SB6 hvor det ikke tillates etablert nye boenheter. Del av gnr. 105 bnr. 9, hvor det i dag står en bolig, foreslås videreført som byggeområde for bolig B13. Utbygging kan kun skje etter detaljregulering.
9. Tas til følge. Snerthammer B17 anbefales tatt ut av hensyn til naturmangfold, friluftsliv og behovet for store inngrep innenfor byggeforbudssonen ved sjø særlig knyttet til behov for oppgradering av Snerthammerveien.
10. Tas til følge. Kjellto BF avsatt til fritidsbebyggelse foreslås å utgå av hensyn til områdets verdi som natur- og friluftsområde.
11. Tas til følge. Grønnesmyra BU utgår. Etablering av kolonihage vil være i strid med statlig sikra friluftsområde i strandsonen.
12. Tas ikke til følge. Brønnfjell N2 opprettholdes som næringsområde. Det er ikke registrert forvaltningsprioriterte naturtyper innenfor areal foreslått til fremtidig næringsområde. Arealet er en del av et kupert område med mange naturlige barrierer. Selv om området fremstår som et sammenhengende naturområde er det ikke knyttet allmenne friluftslivsinteresser til området. Formålet endres fra kombinasjonsformål for næring, tjenesteyting med mer til næring.
13. Tas til følge. Høystakkmyra N3 og N4 utgår. Areal i Lindalen som er tatt inn som nytt næringsområde kompenseres for utgått areal på Høystakkmyra. Natur- og friluftsverdier i området anbefales opprettholdt gjennom arealformål LNF.

14. Tas ikke til følge. Det er gjennomført undersøkelse av naturmangfold uten at det ble registrert naturmangfold som må tas særlig hensyn til. Området ligger utenfor en privat bolig eiendom hvor strandsonen er bratt og lite egnet for opphold. Det er ikke knyttet vesentlige allmenne friluftsinnteresser til arealet. Forslag om småbåthavn S2 på Snerthammerodden opprettholde.
15. Tas ikke til følge. Areal avsatt for Egenes camping i gjeldende kommuneplan fra 2002 videreføres som eksisterende arealformål for fritids- og turistformål. Et areal på 6,5 daa i sydvest legges til som fremtidig areal for fritids- og turistformål.
16. Tas ikke til følge. I konsekvensutredningen knyttet til forslag om utvidelse av Nuland besøksgård ble det feilaktig oppgitt at gjeldende arealformål for hele området er LNF. Det kom ikke frem at 108 daa av arealet har status som nåværende campingplass i kommuneplanens arealdel fra 2002 og som fortsatt gjelder. Forslagstiller mener at denne feilen har kunnet mislede. Det er heller ikke registrert naturmangfold som må tas særlig hensyn til. Foreslått småbåtanlegg vil skje i forlengelsen av allerede etablert anlegg og vil derfor ikke ta hull på en inngrepsfri del av strandsonen. Det er ikke knyttet allmenne friluftsinnteresser til arealet. Statsforvalteren i sin vurdering av innspillet slik at innsigelsen feilaktig også er gjort gjeldende for areal med status «nåværende campingplass». Dette har altså medført en drastisk reduksjon av areal tilgjengelig for utvikling av besøksgården. Forslagstiller har derfor trukket tilbake forslaget om utvidelse av arealet til Nuland besøksgård. Arealformål som annet byggeområde-campingplass med arealstatus nåværende, i henhold til gjeldende arealdel av kommuneplan fra 2002, bes videreført. For at arealformålet skal være i samsvar med gjeldende plan- og bygningslov endres arealformålet til fritids- og turistformål.
17. Tas til følge. Nuland LNF- spredt næring omfatter minikraftverk. Tidligere godkjent konsesjon er utgått. Grunnlaget for å vurdere etableringen av et minikraftverk i kommuneplanen foreligger ikke. Formålet anbefales tatt ut.
18. Tatt til følge. Byggegrenser mot sjø og vassdrag er utredet i revidert konsekvensutredning.
19. Tatt til følge. LNF spredt bolig er utredet i revidert konsekvensutredning. Formålet er begrenset til byggeområder registrert i Gårdskart AR5.
20. Tatt til følge. Bestemmelsenes § 5-1 bokstav h) skulle sikre muligheten for gjenoppbygging av boliger innenfor LNF for spredt boligbebyggelse etter eventuell brann eller naturskade. Forholdet anses som ivaretatt i § 5-2 hvor antall boliger er angitt for hvert område. Paragrafen anbefales derfor tatt ut.
21. Tas delvis til følge. Hensyn til støy, flom og strandsonen anses som ivaretatt gjennom viste faresoner i plankartet, H220 og H320, med tilhørende bestemmelser i §§ 6-2 og 6-4, og krav til utarbeidelse av reguleringsplaner § 3-9 b (ROS), h (støy) og m (strandsonen). Krav om godkjenninger før vedtak av detaljregulering er tatt inn i bestemmelsenes § 4-6 i.
22. Ikke tatt til følge. I bestemmelsenes § 4-6 d) er det allerede forutsettes avsatt 150 m² til sandlekeplass innenfor Fløyen B9. Ved avgrensing av Berglia B12 er areal benyttet til fri lek holdt utenfor byggeområdet.
23. Tas til følge. Bestemmelsenes § 3-9 g) ivaretar krav om utredning av landskapsvirkning. Krav om utarbeidelse av illustrasjoner og adkomst til sjønære areal tas inn i bestemmelsenes § 4-6 e og f.
24. Tas til orientering. Områderegulering for Linddalen ble vedtatt 28.09.2023. Merknadene er behandlet i behandlingen av områdereguleringen.
25. Tas til følge. Det innarbeides i ny bestemmelse § 4-8 forutsetninger om at klatreparken ikke gjerdes inne, at det tilrettelegges for allmenn ferdsel i området og adkomst ned til sjøen må sikres.
26. Tas til følge. Krav om bredde på 1,5 meter tas ut av bestemmelsenes § 4-7. Det tas inn forutsetninger om at anleggelse av stien i størst mulig grad skal følge eksisterende terreng og sprengning skal unngås. Krav om godkjenninger etter Forskrift om fysisk tiltak i vassdrag og Vannressursloven § 11 før tiltaket omsøkes etter plan tas inn i bestemmelsen. Forholdet til

naturmangfold anses allerede ivaretatt, men presisering av store gamle trær og viktige naturtyper tas med.

27. Tas til følge. Krav om matjordplan er tatt inn i bestemmelsenes § 3-14.

28. Tas delvis til følge. Erfaringen tilsier at problemstillingene er håndterbare. Eksempler på næringer er tatt ut. Det tas inn krav om at samlet støynivå inn på naboeiendom ikke skal overskride 55 dBA.

Dok 84: Kenneth Johannessen, 16.11.2023

Johannessen er uenig i kommunes konsekvensutredning av innspillet om utbygging av Kjellto. Området er ikke så bratt at det ikke kan bygges ut, Kjellto er i liten grad benyttet til friluftsliv, driften av Loga hagesenter har behov for kapitalen en utbygging ville kunne gi.

Kommentar:

Tas ikke til følge. Se kommentar knyttet til punkt 10 i Statsforvalterens innsigelse.

Dok 87: Eivind Fodnestøl, 22.01.2024

Ber om at båthusene i Skådevika hjemles i plan med byggegrense.

Kommentar:

Tatt til følge. Det er lagt til byggegrense som hjemler båtstøene i plan.

Dok 92: Egenes camping, 25.07.2024

Oversendelse av revidert innspill. Som kompensasjon for jordbruksareal som må utgå som fritids- og turistformål etter innsigelse fra Statsforvalteren foreslås fritids- og turistformål lagt til en liten rygg mot Egenessundet.

Kommentar:

Tas ikke til følge. Forslaget er siden trukket. Areal avsatt for Egenes camping i gjeldende kommuneplan fra 2002 videreføres som eksisterende arealformål for fritids- og turistformål. Et areal på 6,5 daa i sydvest legges til som fremtidig areal for fritids- og turistformål.

Dok 93: Arne Sunde, 16.08.2024

Foreslår Snerthammerveien 50, gnr. 105 bnr. 21, som areal til bygging for en bolig. Det ble søkt om dispensasjon i februar 2021. Saken ble endelig avslått av Statsforvalteren i april 2022. De mener at oppføringen av en bolig på den ubebygde tomten i svært liten grad griper inn i verdiene knyttet til landskap, natur og friluftsliv.

Kommentar:

Tas ikke til følge. Etter en henvendelse om bygging på eiendommen i 2007 uttrykte kommunen at skråningen mellom Løvika og Snerthammer burde forbli ubebygd av hensyn til friluftsliv og landskapsbildet. I forslag til kommunedelplan som lå til offentlig ettersyn, var det av hensyn til byggeforbudet i 100-metersbeltet til sjø ikke åpnet for ny bebyggelse i sonen mellom sjøen og Snerthammerveien. Den aktuelle eiendommen består av en liten flate som grenser til Snerthammerveien og en bratt skråning ned mot sjøen. Et bygg på eiendommen vil bli liggende cirka 16 meter fra strandkanten hvor underetasje vil ligge på kote 15. Bygget vil få en eksponert beliggenhet mot Lafjorden. Tiltaket vurderes ikke å være forenelig med god landskapsforvaltning og allmennhetens interesser i strandsonen.

Dok 94: Utvalg for trafiksikkerhet, møte den 05-06-2024

Forslag om å regulere fortau langs Tjørsvågveien fra fylkesveg 44 i Tjørsvågstrand til kryss med Søylandsveien.

Kommentar:

Tas til følge. Foreslått fortaustrase ligger delvis på regulert vegareal, boligformål og tjenesteyting. Tjørsvågveien er stedvis smal og betjener over 60 boliger. Avstand fra Svege til Søyland skole langs gang- og sykkelveg og fortau blir forkortet med 360 meter.

Dok 96: Egdistrek på vegne av Norønn Bolig AS, 08.10.2024

Det foreslås å etablere en brygge på 50 kvm som erstatning for småbåthavn utenfor Snerthammerodden som er omfattet av innsigelse fra Statsforvalteren. Samtidig foreslås endring av stitraseen mellom byggeområde og brygge.

Kommentar:

Tas ikke til følge. Se kommentar til dok 100.

Dok 99: Jan Ståle Grøtteland, 14.02.2025

Det anmodes om at gnr. 203 bnr. 1203 og 1903 gis endret arealformål fra friområde til byggeområde for bolig. Dette vil gi område B10 en terrengmessig mer naturlig avgrensing mot syd og vil legge til rette for en mye bedre adkomst til området.

Kommentar:

Tas delvis til følge. Eiendommene består av cirka 3 daa uproduktiv mark og 1,5 daa mark av lav bonitet, tilsvarende tilstøtende eiendommer. Terrenget ligger lavere enn tilstøtende areal som allerede er foreslått som byggeområder for boliger. Det vurderes derfor ikke at bebyggelse her vil utfordre landskapsbildet. Naturlige skitraser til Raulibukta finnes lenger sør. En utvidelse av B10 vurderes derfor heller ikke å være i konflikt med allment friluftsliv. Det er likevel ønskelig å opprettholde en grøntkorridor mellom Boligområde B10 og B11 av hensyn til adkomst til fritidsboliger og strandsonen. Det settes også en begrensing mot vest slik at utvidelsen ikke går lavere i terrenget enn det som allerede er tilfellet for B10.

Dok 100: Egdistrek på vegne av Norønn Bolig AS, 14.03.2025

Det foreslås å utvide boligområde B13 Snerthammerodden ned til sjøen til områder for felles lek og grøntareal, samt gode uteoppholdsareal til boligene. I tilknytning til planlagt småbåthavn ønskes anlagt brygge i strandkanten med mulighet for å etablere mindre redskapsboder. Det planlegges parkering med gangveg ned til småbåthavna.

Kommentar:

Tas delvis til følge. Boligområdet utvides ned til sjøen. Sjøområdet utenfor tilrettelegges for småbåthavn. Detaljer som brygge, boder, gangveger og parkering vurderes å være tema i en detaljregulering.

Dok 102: Arkit Arealplan AS på vegne av Finn Tore Amundsen, 31.03.2025

Grunneier kjøpte gnr. 71 bnr. 6 for å utvikle eiendommen. Forslag til kommuneplan vil hindre dette hvilket betyr redusert verdi av eiendommen. Teigene består av dyrka jord i stor grad i flomsone. Det vises til at forslag til bestemmelser åpner for omdisponering av dyrka jord. I dette tilfellet foreslås det å flytte jorda til flomsikkert areal til fordel for jordbruket. Det bes om at Teigene tilbakeføres som byggeområder for boligformål. Det påpekes at kommunen har redusert byggeområde til boligformål med 24 daa på Loga.

Kommentar:

Tas ikke til følge. Eiendommen gnr. 71 bnr. 6 består av 9 teiger. Tre av dem ligger mellom Løgan og Logaveien og er i gjeldende kommunedelplan avsatt til fremtidige byggeområde for bolig. I samsvar med dokumentet *Sjekkliste for risiko og sårbarhet* er det søkt å unngå å foreslå areal omfattet av naturfare til

byggeformål. I forslag til kommuneplan ble derfor flomutsatt areal langs Løgan foreslått som LNF-areal. Dessuten, skulle arealene klargjøres som byggeområde ville det kreve vesentlig heving av terrenget. Under offentlig ettersyn hadde Statsforvalteren innsigelse til de samme tre teigene grunnet hensyn til jordvern. I fremlagte planforslag er den nordligste teigen som i liten grad er flomutsatt foreslått som LNF-spredd for to boliger. I forhold til både jordvern, mulig naturfare og landskapshensyn anbefales ikke de tre foreslåtte teigene omgjort til byggeformål for bolig.

Vurdering

Etter gjennomgang av innspillene under offentlig ettersyn foreslås det å revidere plandokumentene i samsvar med kommentarene knyttet til hvert enkelt innspill.

Følgende revisjon av plankartet anbefales innarbeidet som følge av merknader/innsigelser:

- **Høystakkmyra næringsbebyggelse** – tatt ut. Se kommentar knyttet til dok 83 punkt 13 i Statsforvalterens innsigelse.
- **Kjelto fritidsbebyggelse** – tatt ut. Se kommentar knyttet til dok 83 punkt 10 i Statsforvalterens innsigelse.
- **Kniben B14 boligbebyggelse** – tatt ut. Se kommentar knyttet til dok 83 punkt 6 i Statsforvalterens innsigelse.
- **Snerthammer B17 boligbebyggelse** - tatt ut. Se kommentar knyttet til dok 83 punkt 9 i Statsforvalterens innsigelse.
- **Grønnesbukta BU kolonihage** – tatt ut. Se kommentar knyttet til dok 83 punkt 11 i Statsforvalterens innsigelse.
- **Nuland kraftverk LNF spredt næring** – tatt ut. Se kommentar knyttet til dok 83 punkt 17 i Statsforvalterens innsigelse.
- **Loga B1 boligbebyggelse** – redusert i omfang. Se kommentar knyttet til dok 83 punkt 1 i Statsforvalterens innsigelse.
- **Sletthei B6 boligbebyggelse** - redusert i omfang. Se kommentar knyttet til dok 83 punkt 5 i Statsforvalterens innsigelse.
- **Snerthammerodden B16 boligbebyggelse** (B13 i revidert plankart) - redusert i omfang. Se kommentar knyttet til dok 83 punkt 8 i Statsforvalterens innsigelse.
- **Snerthammerveien LNF-spredd SB3**- tatt ut. Eksisterende fritidsboliger hjemles i plan.
- **Lauvika B15** gjort om til LNF-spredd SB4, begrenset til eksisterende bebygd areal. Se kommentar knyttet til dok 83 punkt 7 i Statsforvalterens innsigelse.
- **Snerthammerodden B16** gjort om til LNF-spredd SB5. Se kommentar knyttet til dok 83 punkt 8 i Statsforvalterens innsigelse.
- **Egenes camping T2** – videreføres som avgrenset i gjeldende kommunedelplan og utvidet med et areal i sydvest. Se kommentar knyttet til dok 83 punkt 15 i Statsforvalterens innsigelse.
- **Fortau langs Tjørsvågveien V3** – tatt inn. Forslag fra Utvalg for trafiksikkerhet, Se kommentar til dok 94.
- **Sagodden B6** (B5 i revidert plan) – Utvidet i samsvar med gjeldende kommunedelplan. Se kommentar til dok 81.
- **Toppen B8** – tatt inn. Se kommentar til dok 68.
- **Brønnfjell N2** – Endret fra kombinasjonsformål til næringsformål. Se kommentar til Statsforvalterens innsigelse, dok 83 punkt 12.
- **Hensynsoner bevaringsverdig bebyggelse H570** – tatt ut. Tilsvarende gul liste i kommunedelplan for kulturminner. Se kommentar til dok 61.

I tiden som er gått siden forslag til kommunedelplan lå til offentlig ettersyn er premissene for enkelte områder endret. Det anbefales at planen endres for følgende områder:

- **Arenes garveri B5** – endret fra bolig til kombinasjonsformål K1 Bolig/Tjenesteyting/Næring.
Vurdering: Det er gjennomført en mulighetsstudie med henblikk på transformasjon av garveriområdet på Drangeid. I mulighetsstudiet foreslås planområdet tilrettelagt for boligformål med tilleggsfunksjoner som for eksempel restaurant, forsamlingslokale med mer. Arealet foreslås derfor videreført som kombinasjonsformål hvor det åpnes opp for bolig/tjenesteyting/næring.
- **Dalen B7** – nordlig del av arealet settes av til arealformål Tjenesteyting TY (barnehage).
Vurdering: Bystyrets vedtok i møte den 26.09.2024, sak 57/24 at det skulle bygges ny barnehage i Dalen. Oppstart av reguleringsarbeid er varslet.
- **Rauli B10** – utvidelse mot sør.
Vurdering: Se dok 99.
- **LNF-spreddtområdene** Soland SB1, Straumland SB3, Lauvnes SB4, Snerthammerodden SB5, Djuvik SB6, Nuland SB7 – er begrenset bebygd areal i samsvar med Gårdskart AR5.
Vurdering: Statsforvalteren har innsigelse til bygging på dyrket jord. Kommunen bes videre om å konsekvensutrede LNF-areal for spredt boligbebyggelse og begrense størrelsen på areal som åpnes for bebyggelse. Ved gjennomgang av områdene fremstår det som utfordrende med ytterligere utbygging uten å komme i konflikt med jordvern, landskapshensyn og mulige naturfare. Under slike forhold er det vanskelig å fastsette et realistisk utbyggingspotensial som er en forutsetning for å sette av areal for spredt utbygging i LNF-områder. Areal for boligbebyggelse innenfor LNF spredt for boligformål begrenses derfor til bebygd areal registrert i Gårdskart AR5 hvor det i matrikkelen er registrerte boliger. Det åpnes ikke for bygging av nye boliger innenfor de nevnte områdene.
- **Loga SB4** – teig av gnr. 71 bnr. 6 endret fra boligformål B1 til LNG-spredd for to boliger.
Vurdering: Teigen består av fulldyrka jord. Ved omdisponering av dyrka jord forutsetts matjord flyttet til landbruksområder hvor det er potensiale for forbedret landbruksproduksjon. boliger innenfor de nevnte områdene.
- **Loga N1** – utvidelse av Loga plantemarked.
Vurdering: Som et av to foretak på Loga er det vurdert at det er viktig å sikre fremtidig drift av plantemarkedet.
- **Forlengelse av gang- og sykkelveg fra Skådevikveien til Svegeskogen**
Vurdering: Vedtatt *Planstrategi for Flekkefjord kommune 2024-2027* omfatter regulering av gang- og sykkelveg langs fylkesveg 44 fram til Svegeskogen. Strekningen er tegnet inn i revidert plankart som linje for fremtidig samferdselsanlegg. Som grunnlag for å ta inn forslaget er forslaget konsekvensutredet.
- **Gang og sykkelveg på sørsiden av Trollidalen.**
Vurdering: Kommunen ser at det er behov for en gang- og sykkelveg langs strekningen, og at det innen tidsforløpet til kommunedelplanen vil måtte utarbeides. Strekningen er tegnet inn i revidert plankart som linje for fremtidig samferdselsanlegg. Som grunnlag for å ta inn forslaget er forslaget konsekvensutredet.
- **Alternativ trasé for del av kyststi.**
Vurdering: Mellom Grønnesbukta og Kyrodden er eksisterende sti trukket bort fra strandsonen og inn i skog. Det er ønskelig å se på muligheten av å legge stien i strandsonen.
- **Eksisterende fritidsboliger i LNF-områder som foreslås gitt arealformål fritidsbolig.**
Vurdering: Innenfor planområdet eksisterer det 51 fritidsboliger i LNF-områder og regulerte friområder eller friluftsområder, uten å være hjemlet i noen plan. 30 av fritidsboligene er omfattet av to eldre planer vedtatt henholdsvis i 1974 og 1975. Fritidsboligene som var etablert før planene ble vedtatt, inngår i reguleringsformål spesialområde - friluftsområde eller friareal. Ingen av disse fritidsboligene er fremhevet i plankartene eller omtalt i bestemmelsene. For bygg som ikke er hjemlet i plan betyr det i praksis at tiltak utover normalt vedlikehold utløser behov

for å søke om dispensasjon. Dette gjelder også gjenoppbygging ved alvorlig skade. For eierne av fritidsboligene dette gjelder, innebærer det en usikker situasjon så lenge ingen har krav på å få godkjent søknad om dispensasjon. 45 av fritidsboligene ligger innenfor 100-metersbeltet til sjø. Mange av fritidsboligene er gamle beskjedne bygg, slik vi typisk ser på Grønnes og utover mot Rauli. Allment friluftsliv har vært praktisert parallelt med at disse fritidsboligene har eksistert. Terrenget ut mot Snerthammer er mindre tilgjengelig med en smal strandsone og mer kupert landskap. Hovedhensynet til allmennheten er i dette strøket først og fremst som landskapsramme rundt Lafjorden som er et trafikkert sjøområde. Dette gjelder også fritidsboligene i Skådevika. Fritidsboligene er blitt etablert til forskjellige tidsepoker og har blitt en del av det kjente landskapsbildet. Konsekvensene av å hjemle disse fritidsboligene i plan vurderes ikke som vesentlig i forhold til allmennhetens interesser. Flekkefjord kommune går derfor inn for å hjemle disse fritidsboligene i revidert kommunedelplan. De aktuelle områdene er nærmere vurdert under eget kapittel i konsekvensutredningen.

- **Eksisterende boliger i LNF-områder som foreslås gitt arealformål boligområde.**
Vurdering: To boliger på Loga, tre på Tjørsvåg og en på Svege ligger i dag innenfor LNF-formål i utkanten av etablerte boligområder. Disse foreslås lagt inn i plankartet som boligområder. Areal til byggeformål begrenses til bebygd areal slik det er registrert i arealressurskart NIBIO AR5. Siden bygge- og anleggsområdet er begrenset til bebygd areal hvor det allerede eksisterer boliger vurderes det at tiltaket ikke blir omfattet av naturmangfoldloven eller utløser behov for konsekvensutredning. Boligen på Loga ligger innenfor et areal hvor det er mulig fare for ras og skred. I samsvar med bestemmelsenes § 6-3 skal skredfare vurderes før nye tiltak kan iverksettes.
- **Eksisterende boliger i LNF-områder som foreslås gitt arealformål LNF-spredd for boliger.**
Vurdering: Innenfor planområdet ligger også flere boliger på LNF-areal i områder som det ikke er naturlig å se i sammenheng med etablerte byggeområder. For å unngå å måtte søke om dispensasjon for tiltak som naturlig hører til en boligeiendom, foreslås det å hjemle disse boligene i plan. De aktuelle områdene er konsekvensutredet i eget dokument. For å unngå konflikt med blant annet jordvern er avgrensingen av disse arealene gjort i samsvar med bebygget areal registrert i arealressurskart AR5 utarbeidet av NIBIO.

Revisjon av bestemmelsene

- Bestemmelsene er ajourført i samsvar med innsigelser og faglig råd som beskrevet i tilknytning til innkomne uttalelser til saken. I tillegg er det foretatt en revisjon av teksten for at bestemmelsene skal være i samsvar med endringer gjort i plankartet. Resultatet fra politiske arbeidsmøter er innarbeidet i bestemmelsene. Moment som administrasjoner foreslås opprettholdt eller nye moment som ikke har vært gjenstand for diskusjon i formannskapet er presentert og kommentert nedenfor.
- Til § 3-2 i) foreslås det presisert at tiltak ikke skal etableres nærmere dyrket mark enn 20 meter.
Vurdering: Å kombinere forskjellig arealbruk med motstridenende krav til miljø kan være konfliktfylt. Boliger nær dyrket mark i aktiv bruk kan for eksempel bli utsatt for støy, lukt og støv fra landbruksvirksomhet som kan oppleves som belastende. Å tillate boligbygging nært jordbruksareal kan være grunnlag for nabokonflikter. For å redusere muligheter for slike konflikter er det derfor sterkt å anbefale at det tas inn en minimumsavstand som kan være en buffer mellom motstridende arealinteresser.
- Til § 3-2 foreslås også følgende tekst lagt til som eget punkt m: «Offentlige teknisk infrastruktur, også i sjø og vassdrag som ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf pbl § 12-1, tredje ledd. Unntaket gjelder ikke veianlegg.»
Vurdering: Teknisk drift utfører mange oppdrag for å opprettholde en teknisk velfungerende kommune. For å utføre sine tjenester på en smidig måte vurderes det som tjenlig at mindre tiltak som etter loven ikke utløser krav om regulering, også blir unntatt plankrav i kommuneplanens arealdel.

- Til § 3-3 foreslås følgende tekst lagt til som eget punkt I: «Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder for nye og eksisterende utbyggingsområder inntil det foreligger godkjent reguleringsplan jfr. Jordlovens § 2 andre ledd.»
Vurdering: Det er en nasjonal målsetting å begrense omdisponeringen av dyrka jord. Skal dyrket jord omdisponeres må det sikres at dette skjer gjennom en jordbruksfaglig behandling etter Jordloven. For å hindre bit for bit nedbygging av dyrkbar jord eller at bruk utilsiktet ikke blir drivverdige, er det viktig at slike saker sikres en jordbruksfaglig forvaltning. Samme bestemmelse inngår også i bestemmelsene til kommunedelplan for kystsonen.
- § 3-7 punkt 3: Byggegrense mot vei. Forslag om at minste avstand fra garasjeport til offentlig vegkant skal være 5 meter.
Vurdering: For å unngå at biler blir stående ute i gata mens garasjeporten åpnes eller, ved av eller påstigning, eller lasting og lossing bør det være plass til å parkere en bil foran garasjeporten.
- § 3-11: Renovasjonsordning: Forslag om innføring av krav om at permanent oppstilling av avfallsdunker må håndteres på egne eiendom.
Vurdering: Avfallsdunker som står i offentlige gater kan være et hinder for fremkommelighet, kan hindre sikt og virke skjemmende for nabolaget. Om vinteren kan avfallsdunker være et hinder for snørydding. Kommunen bør derfor kunne kreve at avfallsdunker oppbevares på egen grunn. Siden bestemmelsen også omfatter eksisterende eiendommer hvor det er vanskelig å finne oppstillingsplass nær nok offentlig veg slik renovasjonsselskapet forlanger åpnes det for at dunkene kan kjøres fram i offentlig gate dagen for henting.

Videre saksgang

Merknader, innspill og innsigelser er gjennomgått og planforslaget er bearbeidet med tanke på å imøtekomme foreliggende innsigelser. En forutsetning for at bystyret skal kunne fatte endelig vedtak av et planforslag er at det ikke hefter innsigelser til planen. Etter at formannskapet har vedtatt revidert forslag til kommuneplan for sentrumsområdet, vil dette bli ekspedert Statsforvalteren og Agder fylkeskommune med henstilling om at innsigelsene frafalles. Trekkes innsigelsene på grunnlag av revidert planforslag kan forslaget fremmes for bystyret for endelig vedtak.

I tilfellet Statsforvalteren eller Agder fylkeskommune finner å opprettholde innsigelser til det reviderte planforslaget vil det være naturlig at kommunen ber om at det blir gjennomført megling om innsigelsene ikke tas til følge. Oppnås det ikke enighet gjennom megling vil saken måtte ekspederes videre for endelig avgjørelse hos Kommunal- og distriktsdepartementet.

I revisjonen av plankartet er det som tidligere beskrevet tatt ut flere arealer, arealer er blitt redusert og to strekninger med fortau, gang- og sykkelveg er tatt inn. Selv om hovedtrekkene i planforslaget er gjenkjennelig vil de som er berørt av endringene kunne oppfatte endringene som vesentlige. Om det i etterkant av en vedtatt plan kan reises tvil om saken skulle ha vært offentlig ettersyn kan det resultere i at et eventuelt vedtak blir å anse som ugyldig. Det anbefales derfor at revidert planforslag legges ut til offentlig ettersyn for å kvalitetsikre grunnlaget for at bystyret kan fatte endelig vedtak av planen. For å unngå å risikere flere offentlige ettersyn åpnes det i denne omgang ikke for å spille inn nye areal til bygge- og anleggsformål.

Planforslaget omfatter en flere og store dokument. Administrasjonen ber derfor om fullmakt til å rette opp feil og mangler som en eventuelt blir oppmerksomme på i tiden frem mot saken blir ekspedert videre etter vedtak. Det forutsettes at slike rettelser ikke skal omfatte innholdet i kart eller bestemmelser

Konklusjon

Det anbefales at innsigelsene etterkommes slik det kommer frem i revidert forslag til kommunedelplan for sentrumsområdet og er kommentert i saksframlegget. Reviderte plandokument legges ut til offentlig ettersyn som følge av endringens omfang og karakter.