



SÆRUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 21/14873-15
Saksbehandler Diderik Cappelen

Flekkefjord kommune - Kommunedelplan for sentrumsområdet 2023-2033 - Offentlig ettersyn

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Fylkesutvalget	26.09.2023	117/23

Fylkesutvalget har behandlet saken i møte 26.09.2023 sak 117/23

Møtebehandling

Representanten Bjørn Ropstad (KrF) fremmet følgende forslag:

Saken utsettes for befarings.

Fylkeskommunedirektør orienterte om at det har sneket seg inn en feil i saken

Gjelder punkt 4b – B6 Sagodden. I innstillingen står at det reises innsigelse til B6 med tilliggende småbåthavn av hensyn til

Riktig ordlyd i pkt. 4bb) skal da være:

Boligområde B6 på Sagodden av hensyn til konflikt med arealbevarende hensyn i 100-metersbeltet langs sjøen.»

Saksbehandler Diderik Cappelen orienterte i saken

Votering

Forslaget fra KrF og befarings fikk 1 mot 10 stemmer og falt (FrP)

Det ble foretatt punktvis votering.

Fylkeskommunedirektørens forslag til punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Fylkeskommunedirektørens forslag til punkt 2 ble enstemmig vedtatt.

Fylkeskommunedirektørens forslag til punkt 3 ble enstemmig vedtatt.

Fylkeskommunedirektørens forslag til punkt 4 a fikk 8 mot 3 stemmer og ble vedtatt (H, FrP)

Fylkeskommunedirektørens forslag til punkt 4b falt enstemmig.

Fylkeskommunedirektørens forslag til punkt 4c fikk 6 mot 5 stemmer og ble vedtatt. (H, KrF, FrP)

Fylkeskommunedirektørens forslag til punkt 4d fikk 7 mot 4 stemmer og ble vedtatt (H, Janne Nystøl KrF, FrP)

Fylkeskommunedirektørens forslag til punkt 5 fikk 10 mot 1 stemme og ble vedtatt.
(FrP)

Fylkeskommunedirektørens forslag til punkt 6 ble enstemmig vedtatt.

Fylkeskommunedirektørens forslag til punkt 7 ble enstemmig vedtatt.

Fylkesutvalget - vedtak

Pkt. 1

Fylkesutvalget mener at det fremlagte planforslaget inneholder flere gode elementer og føringer og legger i stor grad opp til en fornuftig balanse mellom utvikling og vern. Fylkesutvalget støtter kommunens arealstrategi og den overordnede arealdisponeringen.

Pkt. 2

Det tas generelt forbehold om at det kan vise seg nødvendig å gjennomføre ytterligere utredninger på reguleringsplannivå. Det tas også forbehold om at grundigere utredninger kan gi grunnlag for innsigelse i forbindelse med oppfølgende detaljplanlegging.

Pkt. 3

Barn og unge bør involveres mer direkte i planarbeidet, for eksempel ved utarbeidelse av en barnetråkkregistrering. Dette bør skje før planen sluttbehandles

Pkt. 4

Fylkesutvalget reiser **innsigelse** til følgende delområder:

- a) Byggeområde for fritidsbebyggelse på Kjellto av hensyn til konflikt med allmennhetens friluftsinnteresser.
- b) Byggeområde for næring på Høystakkmyra av hensyn til å begrense nedbygging av urørt natur, herunder nedbygging av myr samt allmennhetens friluftsinnteresser. Etter fylkesutvalgets mening vil behovet for nye næringsarealer være tilstrekkelig dekket i nåværende og øvrige planlagte næringsområder. Fylkesutvalget vil imidlertid signalisere at dersom det i planperioden likevel skulle bli behov for næringsetablering av tungtveiende samfunnsmessig betydning som ikke kan løses andre steder, vil arealbruken på Høystakkmyra kunne vurderes på nytt.
- c) Område for kolonihage/parsellhage på Grønnes (BU) av hensyn til konflikt med allmenhetens friluftsinnteresser samt hensikten bak det statlige sikrede friluftsområdet.

Innsigelsene anses som imøtekommet dersom områdene avsettes til LNF-område eller annet relevant grøntformål.

Pkt. 5

Av hensyn til trafikkssikkerhet, herunder hensynet til trygg skolevei, reises **innsigelse** til manglende rekkefølgekrav for trafikkssikringstiltak på fylkesvei 4148 ved Abaldalveien/Peer Gynts vei. Fylkesutvalget gjør oppmerksom på at tiltak på og langs fylkesvei 4148 ikke er inntatt i fylkeskommunens handlingsprogram for

fylkesveier. Fylkeskommunen ønsker en nærmere dialog med kommunen når det gjelder hvordan innsigelsen kan løses.

Pkt. 6

Fylkesutvalget har kommentarer og **faglige råd** til følgende områder:

- a) Arealbruken på Loga bør bearbejdes nærmere med sikte på bevaring av jordbruksarealene.
- b) Boligområde B10 bør av hensyn til allmennhetens friluftsinteresser tas ut av planen.
- c) Boligområde B17 på Snerthammer bør tas ut av planen ettersom intern atkomstvei til området vil medføre negative inngrep i slåttemark og kulturlandskap.
- d) Kommunen bør vurdere muligheten for å transformere deler av «Garveriet» på Drangeid før det eventuelt åpnes for å rive bebyggelsen. Fylkeskommunen kan om ønskelig bistå kommunen i dette arbeidet.
- e) «Fjellstuen» på Rauli kan ha potensiale for allmennnyttig bruk. Kommunen gis råd om å undersøke dette nærmere.

Pkt. 7

Det vises ellers til innspill gitt i saksfremstillingen. Kommunen bes om å nyttiggjøre seg disse. Fylkeskommunens administrasjon kan om ønskelig gjerne bistå kommunen i den videre prosessen.

Flekkefjord kommune - Kommunedelplan for sentrumsområdet 2023-2033 - Offentlig ettersyn

Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak

Pkt. 1

Fylkesutvalget mener at det fremlagte planforslaget inneholder flere gode elementer og føringer og legger i stor grad opp til en fornuftig balanse mellom utvikling og vern. Fylkesutvalget støtter kommunens arealstrategi og den overordnede arealdisponeringen.

Pkt. 2

Det tas generelt forbehold om at det kan vise seg nødvendig å gjennomføre ytterligere utredninger på reguleringsplannivå. Det tas også forbehold om at grundigere utredninger kan gi grunnlag for innsigelse i forbindelse med oppfølgende detaljplanlegging.

Pkt. 3

Barn og unge bør involveres mer direkte i planarbeidet, for eksempel ved utarbeidelse av en barnetråkkregistrering. Dette bør skje før planen sluttbehandles

Pkt. 4

Fylkesutvalget reiser **innsigelse** til følgende delområder:

- a) Byggeområde for fritidsbebyggelse på Kjellto av hensyn til konflikt med allmennhetens friluftsjntresser.
- b) Boligområde B6 med tilliggende småbåthavn på Sagodden av hensyn til konflikt med arealbevarende hensyn i 100-metersbeltet langs sjøen.
- c) Byggeområde for næring på Høystakkmyra av hensyn til å begrense nedbygging av urørt natur, herunder nedbygging av myr samt allmennhetens friluftsjntresser. Etter fylkesutvalgets mening vil behovet for nye næringsarealer være tilstrekkelig dekket i nåværende og øvrige planlagte næringsområder. Fylkesutvalget vil imidlertid signalisere at dersom det i planperioden likevel skulle bli behov for næringsetablering av tungtveiende samfunnsmessig betydning som ikke kan løses andre steder, vil arealbruken på Høystakkmyra kunne vurderes på nytt.
- d) Område for kolonihage/parsellhage på Grønnes (BU) av hensyn til konflikt med allmenhetens friluftsjntresser samt hensikten bak det statlige sikrede friluftsområdet.

Innsigelsene anses som imøtekommet dersom områdene avsettes til LNF-område eller annet relevant grøntformål.

Pkt. 5

Av hensyn til trafikkisikkerhet, herunder hensynet til trygg skolevei, reises **innsigelse** til manglende rekkefølgekrav for trafikkisikringstiltak på fylkesvei 4148 ved Abaldalveien/Peer Gynts vei. Fylkesutvalget gjør oppmerksom på at tiltak på og

langs fylkesvei 4148 ikke er inntatt i fylkeskommunens handlingsprogram for fylkesveier. Fylkeskommunen ønsker en nærmere dialog med kommunen når det gjelder hvordan innsigelsen kan løses.

Pkt. 6

Fylkesutvalget har kommentarer og **faglige råd** til følgende områder:

- a) Arealbruken på Loga bør bearbejdes nærmere med sikte på bevaring av jordbruksarealene.
- b) Boligområde B10 bør av hensyn til allmennhetens friluftsinteresser tas ut av planen.
- c) Boligområde B17 på Snerthammer bør tas ut av planen ettersom intern atkomstvei til området vil medføre negative inngrep i slåttemark og kulturlandskap.
- d) Kommunen bør vurdere muligheten for å transformere deler av «Garveriet» på Drangeid før det eventuelt åpnes for å rive bebyggelsen. Fylkeskommunen kan om ønskelig bistå kommunen i dette arbeidet.
- e) «Fjellstuen» på Rauli kan ha potensiale for allmennnyttig bruk. Kommunen gis råd om å undersøke dette nærmere.

Pkt. 7

Det vises ellers til innspill gitt i saksfremstillingen. Kommunen bes om å nyttiggjøre seg disse. Fylkeskommunens administrasjon kan om ønskelig gjerne bistå kommunen i den videre prosessen.

Vedlegg

Vedtak

Konsekvensutredning

KDP_Plankart_Hensynssoner

Planbeskrivelse

Bestemmelser

Saksprotokoll Flekkefjord formannskap 15.06.2023

Sammendrag

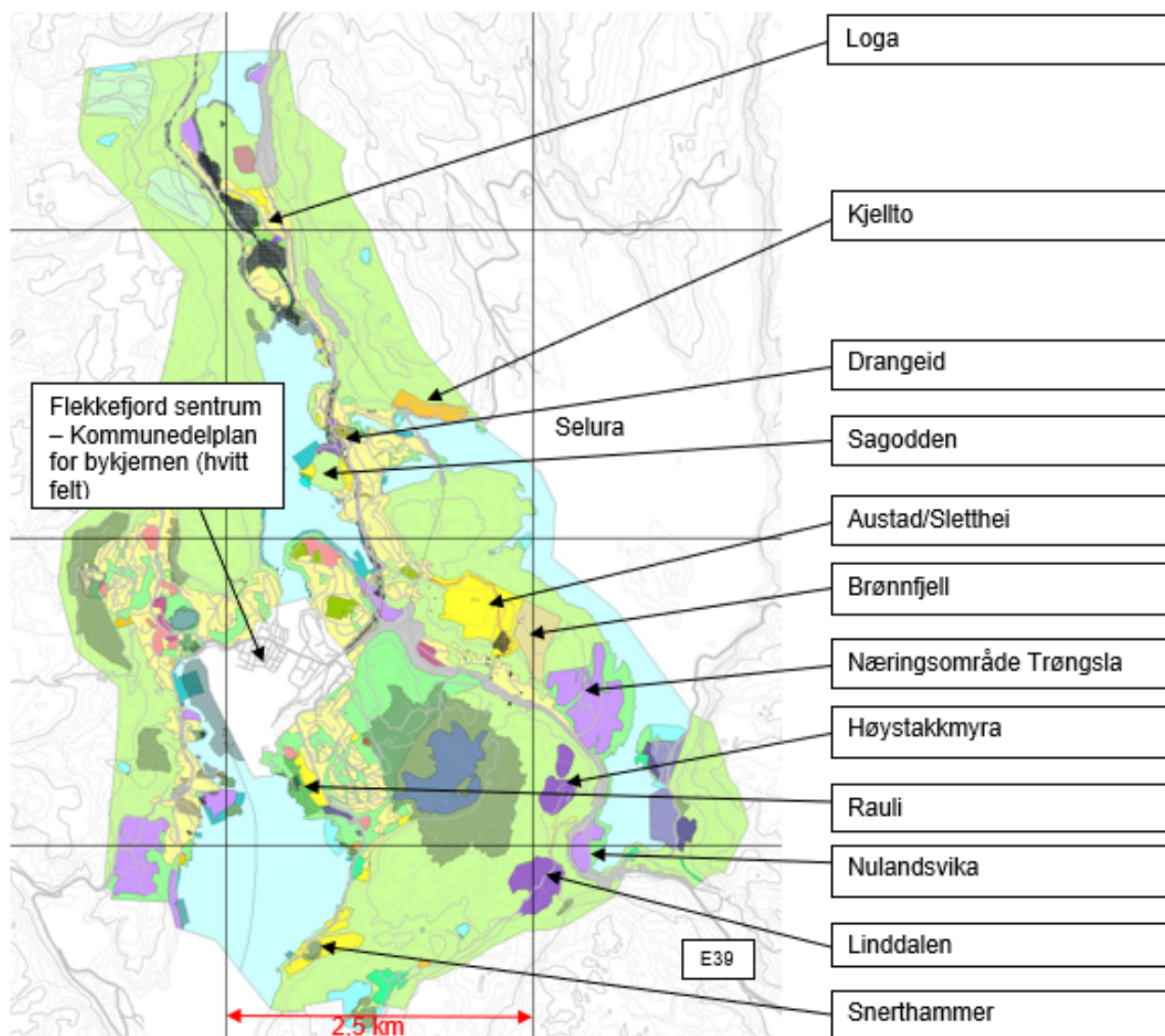
Flekkefjord kommune har oversendt forslag til revidert kommunedelplan for sentrumsområdet til høring. Planen erstatter gjeldende kommunedelplan fra 1999. Arealbruken bygger for en stor del på gjeldende plan, men det foreslås blant annet avsatt en del nye bolig- og næringsområder. Fylkeskommunedirektøren mener at det i stor grad legges opp til en fornuftig balanse mellom utvikling og vern. Fylkeskommunedirektøren støtter også i det vesentlige kommunens overordnede arealdisponering.

Planen utfordrer noen arealbevarende interesser, særlig knyttet til friluftsliv. Fylkeskommunedirektøren foreslår at det reises innsigelse til fire delområder i planen. Det foreslås i tillegg å reise innsigelse for ivaretagelse av trafikksikkerhet langs fylkesvei 4148 (Rauliveien). Utover dette gis en del faglige råd til nærmere bearbeidelse av planen. Fylkeskommunens administrasjon kan om ønskelig bistå kommunen i den videre prosessen.

Saksopplysninger

Flekkefjord kommune har i ekspedisjon av 17.07.2023 oversendt forslag til kommunedelplan for sentrumsområdet 2023–2033 til offentlig ettersyn. Planområdet sammenfaller i det vesentlige med gjeldende kommunedelplan vedtatt i 1999. Kommunedelplan for selve bykjernen ble endelig vedtatt i 2020 og er ikke gjenstand for revisjon i denne omgang.

Planområdet påført en del aktuelle stedsnavn er vist på figuren under.



Fylkesutvalget behandlet oppstart av planarbeidet med forslag til planprogram i møte 21.09.2021 (sak 117/21) og fattet da følgende vedtak:

Pkt. 1

Planprogrammet redegjør på en god måte for planarbeidet og planlagte utredninger, og følger i det vesentlige opp regionale føringer og arealinteresser. Fylkesutvalget vil imidlertid gi råd om at plan- og utredningsprogrammet spisses og bearbeides noe nærmere på noen punkter:

- a) Planprogrammet bør i større grad implementere føringer i nylig vedtatt Regionplan Lister 2030 med tilhørende handlingsprogram.*
- b) Kommunen bør med henvisning til handlingsprogrammet til Regionplan Lister 2030, spesielt vurdere å gjennomføre en fortetningsanalyse og grøntstrukturanalyse.*
- c) Konsekvensene knyttet til at ny E39 legges utenom sentrumsområdet bør utredes nærmere.*
- d) Medvirkningsopplegget knyttet til barn og unge bør utvides.*

Det vises ellers til de øvrige kommentarene og innspillene gitt i saksfremstillingen. Kommunen bes nyttiggjøre seg disse.

Pkt. 2

Fylkesutvalget har forståelse for at kommunen ønsker å fremskynde arbeidet med rullering av kommunedelplanen for sentrumsområdet. Det er imidlertid viktig at arbeidet med kommunedelplanen ses i sammenheng med arbeidet med øvrige større kommunale planoppgaver (kommuneplanens samfunnsdel m.fl.).

Pkt. 3

Fylkeskommunes administrasjon bistår om ønskelig gjerne kommunen i den videre prosessen. Innspill gitt i denne saken kan da bli utdypet nærmere.

Planprogrammet ble vedtatt i Flekkefjord bystyre i møte 9.12.2021.

Det fremlagte planforslaget bygger for en stor del på arealbruken i nåværende kommunedelplan. Nedenfor listes opp noen hovedelementer i planforslaget:

- Et større boligområde på Austad/Sletthei videreføres i planen
- Nye boligområder på Rauli
- Nye byggeområder for bolig ved fjorden på Snerthammer
- Nåværende byggeområde for bolig på Sagodden ved Grisefjorden reduseres
- Nytt byggeområde for fritidsbebyggelse på Kjellto ved Selura.
- Det foreslås avsatt nye næringsarealer blant annet på Brønnfjell og i Linddalen
- Område for «klatrepark» på Rauli
- Nytt område for turisme i Nulandsvika ved sydden av Selura
- Industriområdet på Drangeid foreslås transformert til bolig.

Det er gjennomført konsekvensutredning for nye byggeområder. Det er som del av kommunedelplanen utarbeidet en egen arealstrategi:

Nye større boligområder skal ligge i tilknytning til kollektivruiter og GS-veger. Jfr. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging (ATP).	Strandsonen: Utbygging i strandsonen skal fortrinnsvis unngås. Ved eventuell utbygging i strandsonen skal allmennheten fortsatt ha tilgang til områdene langs strandkanten og de kystnære sjøarealene. Jfr. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen.
Arealkrevende næringsformål og næringsvirksomhet som genererer vesentlig trafikk skal ligge i tilknytning til eksisterende infrastruktur. Tung industri skal ligge i nærheten til dagens E39 eller kai. Jfr. ATP.	Grønnstruktur: Ved utbygging skal eksisterende grønnstrukturer ivaretas og gode adkomstmuligheter til friluftsområder sikres.
Vurdere transformasjon av eldre næringsområder i nærhet til eksisterende boligområder.	Naturmangfold: Endret arealbruk i konflikt med utvalgte naturtyper både på land og i sjø skal unngås.
Turisme og reiseliv: Identifisere areal som kan være relevante for turisme og reiseliv.	

Det er over ti år siden gjeldende kommunedelplan ble vedtatt. Det vil si at begrensningen i adgangen til å fremme innsigelse (tiårsregelen), jf. plan- og bygningslovens § 5-5, ikke kommer til anvendelse. Fylkeskommunedirektøren nevner dette spesielt ettersom to av de foreslåtte innsigelsene gjelder arealbruk som ligger inne i nåværende kommunedelplan.

De foreslåtte innsigelsene er vurdert med utgangspunkt i Klima- og miljødepartementets rundskriv om innsigelser datert 17.02.2021 – *Nasjonale og vesentlige interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis*.

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nasjonale-og-vesentlige-regionale-interesser-pa-miljoomradet--klargjoring-av-miljoforvaltningens-innsigelsespraksis/id2504971/>

Vurderinger

Det er positivt at det nå er utarbeidet forslag til ny og oppdatert kommunedelplan for sentrumsområdet. Gjeldende kommunedelplan vedtatt i 1999 har vært et tjenlig styringsredskap, men er nå moden for revisjon. Arealbruken som omfattes av denne planen vil være svært viktig for en videre utvikling av Flekkefjord by og kommunen som sådan.

Det fremlagte planforslaget inneholder flere gode elementer og det legges etter fylkeskommunedirektørens mening i stor grad opp til en fornuftig balanse mellom utvikling og vern. Planforslaget følger gjennomgående opp de overordnede føringene i arealstrategien, men utfordrer imidlertid i noe grad arealstrategien blant annet når det gjelder lokalisering av nye byggeområder i grønnstrukturen.

Planen gjennomgås etter det som vil være fylkeskommunens viktigste interesser i dette planarbeidet, jf. også føringer i Regionplan Agder 2030 (RPA) og Regionplan Lister 2030 (RPL)

- Ivareta landskap, naturmangfold, friluftsområder, landbruksområder, strandsonen og kulturmiljø for fremtidige generasjoner gjennom utvikling, bruk og vern (RPA)
- Bolig- og næringsområder er lokalisert og utformet slik at de bidrar til å redusere transportbehovet (RPL)
- Sunne inkluderende utemiljøer er tilrettelagt for alle (RPL)
- Lister har en variert og bærekraftig næringsstruktur med nye etableringer i privat og offentlig sektor (RPL)
- Regionens rike natur- og kulturressurser utvikles og brukes på en bærekraftig måte hele året (RPL)
- Lister har bidratt til å styrke Agder som en allsidig reiselivsregion (RPL)

Er gjennomførte utredninger tilstrekkelige til å vurdere planen?

Konsekvensutredningen, sammenholdt med planbeskrivelsen, vurderes i utgangspunktet som tilstrekkelig til å ta stilling til arealbruken på dette plannivået. Det tas imidlertid forbehold om at det vil kunne bli nødvendig med ytterligere utredninger i forbindelse med oppfølgende detaljreguleringer. Det tas i den forbindelse forbehold om at det kan bli aktuelt å foreslå innsigelse til elementer i byggeområdene som måtte bli vedtatt i kommunedelplanen.

Atkomstløsning til enkelte nye byggeområder er vist med rød strek, men disse er ikke formelt konsekvensutredet. Det vil si at det vil kunne hefte usikkerhet om atkomstveiene vil kunne realiseres som vist i kartet.

Ved melding om planoppstart ga fylkeskommunen råd om å vurdere arealbruken i lys av planlagt ny E39. Kommunen har valgt å ikke gjennomføre slike utredninger blant annet grunnet usikkerhet knyttet til når ny E39 blir realisert. Fylkeskommunedirektøren tar kommunens vurdering til etterretning.

Det er ikke foretatt en samlet oppsummering av planforslagets konsekvenser. Dette er en formell mangel ved konsekvensutredningen.

Næringsutvikling og turisme

Det opplyses at kommunens arealreserve for næring er i størrelsesorden 177 dekar. I tillegg kommer næringsområdene på Høystakkmyra som har et areal på ca. 92 dekar.

Det foreslås å åpne for nye næringsområder Brønnfjell og i Linddalen. De nye næringsområdene, som har et samlet areal på omtrent 390 dekar, er lokalisert i områdene ved Trøngsla/Nulandsvika der det allerede er etablert betydelig næringsvirksomhet, da med nærhet til E39.

Fylkeskommunedirektøren støtter prinsipielt planens hovedgrep når det gjelder å videreutvikle næring i disse områdene.

Fylkeskommunedirektøren mener imidlertid at nåværende byggeområder for næring på Høystakkmyra ikke bør videreføres i planen. Dette er nærmere kommentert og begrunnet senere i saksfremstillingen.

Det er i dag etablert en del turistrelatert virksomhet ved Nulandsvika (campingplass og vannskibane). Det foreslås lagt til rette for et nytt turistanlegg (besøksgård) i samme området. Dette vurderes som positivt og vil også kunne støtte opp under eksisterende turistvirksomhet i området.

Den foreslåtte *klatreparken* på Rauli kan bli en ny attraksjon for både tilreisende og kommunens egen befolkning.

Bolig

Kommunens mål om at befolkningen skal øke til 10.000 innbyggere i planperioden står ved lag, selv om befolkningsveksten så langt har vært noe lavere enn målsetningen. Det er konkludert med at det bør legges til rette for at 1000 nye innbyggere kan bosettes i sentrumsområdet. Det vil si i alt 3–400 boenheter. I gjeldende reguleringsplaner er det en anslått boligreserve på 30 eneboliger og 90 leiligheter.

Behovet for boliger for eldre vurderes som godt ivaretatt.

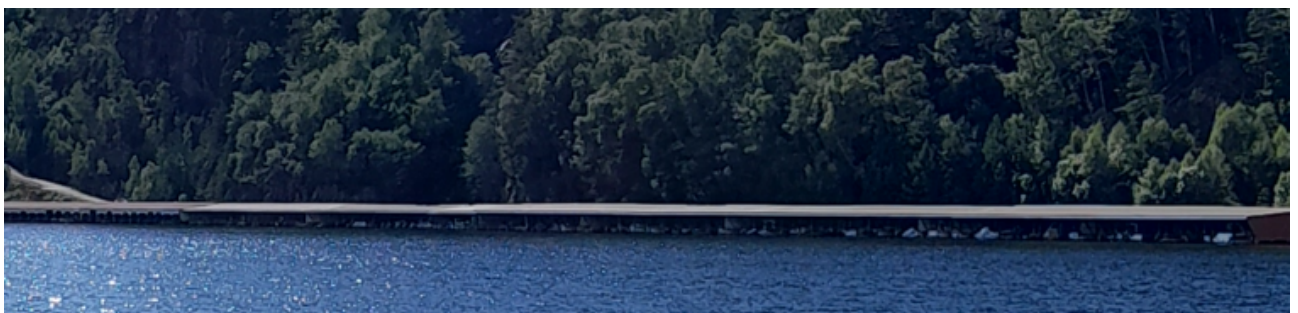
Fylkeskommunedirektøren støtter kommunens overordnede strategi for boligbygging. Selv om det er en viss boligreserve i gjeldende planer, sammenholdt med at befolkningsprognosen muligens er noe optimistisk, mener fylkeskommunedirektøren at det er et godt grep at kommunen ikke legger opp til et for «stramt» boligmarked. Dette vil bidra til at flest mulig har mulighet til å skaffe seg egen bolig.

Boligområdene vil i det vesentlige bli liggende i gang- og sykkelavstand fra sentrum. For områdene som knyttes til Rauliveien vil det imidlertid være utfordringer knyttet til konkrete løsninger for myke trafikanter. Dette er nærmere omtalt i eget avsnitt om samferdsel.

Det foreslås avsatt et område på seks dekar til oppføring av mikrohus (boliger) på Rauli. Ideen om å sette av et areal til mikrohus er interessant. Foreslått lokalisering vurderes imidlertid ikke optimal på grunn av solforhold og mulig konflikt med grønnsstrukturen. Kommunen gis råd om å komme frem til en annen lokalisering av eventuelle slike bygg.

Småbåthavn

Det er en del urealiserte båtplasser i gjeldende reguleringsplaner. Kommunen opplyser imidlertid at båtforeningen har stor etterspørsel etter båtplasser og at det er venteliste. Noe av årsaken synes å være at en større småbåthavn i Tjørsvåg ikke lar seg realisere som planlagt. For å avhjelpe situasjonen foreslås blant annet å utvide dagens båthavn i Skådevika. Prinsipielt burde potensialet i gjeldende planer vært utnyttet før det åpnes nye. Fylkeskommunedirektøren legger imidlertid til grunn at kommunen har vurdert dette. Det vurderes uansett som viktig for bolyst, samt å sikre befolkningen tilgang til sjønære friluftsområder, at det er god tilgang på båtplasser i sentrumsområdet.



Illustrasjonsfoto tradisjonelle båthus i Grisefjorden

Noen av småbåthavnene ser ut til å kunne bli utsatt for sjøgang, noe som kan medføre behov for omfattende sikringstiltak. Av hensyn til å begrense inngrep i strandsonen bør dette kvalitetssikres før planen sluttbehandles.

Allmennhetens friluftsinnteresser

Kommunen gjennomførte 2017–2018 en lokal kartlegging av friluftsområder. Kartleggingen er ikke juridisk bindende, men er en viktig del av kunnskapsgrunnlaget og bør være førende for arealbruken. En del av de nye byggeområdene utfordrer de

kartlagte friluftsområdene – også områder av *særlig høy verdi*. Dette er nærmere kommentert under omtalen av enkelte byggeområder.

De kartlagte friluftsområdene bør markeres i planen som hensynssone friluftsliv.

Det er positivt at det planlegges en sammenhengende kyststi mellom Grønnes og Rauli. Det legges til grunn at stien vil bli utformet etter prinsippet om universell utforming, men dette bør for ordens skyld tas inn i planbestemmelsene.

Det er gitt unntak for plankrav for tiltak som inngår i en godkjent forvaltningsplan for statlig sikrede friluftslivsområder. Fylkeskommunedirektøren minner om at fylkeskommunens godkjenning av forvaltningsplaner er en privatrechtslig godkjenning fra grunneier/rettighetshaver om at tiltak kan gjennomføres, og ikke en prosess etter plan- og bygningsloven. Det vil kunne være behov for gjennomføring av tiltak som ikke nødvendigvis ligger i en godkjent forvaltningsplan. Dette bør kunne skje uten at det først må lages reguleringsplan.

Det anbefales derfor at unntak fra plankravet knyttes opp mot enkle tilretteleggingstiltak for allmennhetens friluftsliv slik det er gjort i punkt «3.2: Plankrav», og ikke hvorvidt det foreligger en godkjent forvaltningsplan. Listen over friluftrelaterte tiltak som er unntatt fra plankravet, bør ikke gjøres uttømmende.

Fylkeskommunedirektøren anbefaler også at tilretteleggingstiltak for allmennhetens friluftsliv i områder avsatt til friluftsliv, unntas fra byggeforbudsgrensen mot sjø.

Barn og unges interesser

Ved melding om oppstart av planarbeidet ba fylkeskommunen om at medvirkningsopplegget for barn og unge ble utvidet og det ble gitt råd om å gjennomføre en såkalt *barnetråkkregistrering*. Dette innspillet ble tatt til følge da kommunen fastsatte endelig planprogram, men er ikke gjennomført.

Velforeninger har vært involvert i planarbeidet, men det burde vært gjennomført et opplegg der barn og unge gis anledning til å komme direkte til orde i planprosessen. Fylkeskommunedirektøren vil følgelig fastholde tidligere råd om å gjennomføre et bredere medvirkningsopplegg for barn og unge. Barne- og ungdomsorganisasjoner som speidere, 4H og andre, bør også tas med på råd ettersom disse kan sitte på verdifull kunnskap om utmarksområdene.

Medvirkningsopplegget når det gjelder barn og unge bør gjennomføres før planen sluttbehandles.

Når dette er sagt, bemerkes som positivt at det er gitt gode føringer og bestemmelser når det blant annet gjelder å sikre gode leke- og uteoppholdsarealer for barn og unge.

Regionale samferdselsinteresser

Det planlegges en del nye byggeområder i Rauli og på Snerthammer med atkomst fra fylkesvei 4148. Fylkesvei 4148 går fra det såkalte «Statoilkrysset» ved fylkesvei 44, via Rauli, og ender på Snerthammer.

Det er særlig følgende problempunkter/-strekninger langs fylkesveien:

- Strekningen Rauli barnehage – Snerthammer (Snerthammerveien) mangler fortau og må regnes som enfelts vei. Det vil si at kjøretøy og myke trafikanter deler veien med de utfordringer dette har for trafiksikkerheten..
- Trafikksikkerhetsmessige utfordringer ved kryss Rauliveien/Peer Gynts vei
- Kryss med fylkesvei 44 («Statoilkrysset») vurderes som utfordrende. Det er høy trafikk og krysset oppleves som en flaskehals og det er trafikkfarlig særlig for myke trafikanter.



Kart fylkesvei 4148 påført aktuelle stedshenvisninger

Langs *Snerthammerveien* foreslås i alt i 46 nye boenheter, inkludert mulig transformasjon av noen eksisterende fritidsboliger. Kommunen foreslår at det inntas rekkefølgekrav som sikrer utbedring/fortau langs veien. Dette vurderes som trafikalit akseptabelt, men landskapet tilsier at selv mindre utbedringstiltak vil kreve omfattende terrenginngrep som antakeligvis vil bli kostbare. Fylkeskommunedirektøren er i tvil om utgiftene står i forhold til nytten av utbyggingen. Etter fylkeskommunedirektørens mening er dessuten tiltakene langs veien så vidt omfattende at det formelt utløser krav om reguleringsplan. Dette bes tatt inn i planens bestemmelser. Fylkeskommunedirektøren vil tilføye at Snerthammerveien er smal og på grunn av terrenget er det begrenset areal til utvidelser. Det kan derfor bli utfordrende å oppfylle tekniske krav til utforming og sideareal.

Det er foreslått å åpne for transformasjon av ti fritidsboliger til boligformål ved Snerthammerveien. Det gjøres formelt oppmerksom på at bruksendring til bolig utløser krav om avkjøringstillatelse etter vegloven.

Det må vurderes om det er en bedre løsning at Snerthammerveien blir kommunal ettersom kommunen da vil kunne utvikle området i samsvar med egne vegnormaler for kommunal vei.

*Krysset mellom Rauliveien og Per Gynts vei har ikke tilfredsstillende utforming. Krysset oppleves som en flaskehals og er utfordrende for myke trafikanter. For å forbedre fremkommelighet og trafikksikkerhet må det etter fylkeskommunedirektørens mening tas inn en rekkefølgebestemmelse som fastlegger at krysset skal være utbedret før det gis igangsettingstillatelse til nye boliger sør for krysset. Det anbefales at det reises **innsigelse** inntil dette er sikret i planbestemmelsene.*

En kan tenke seg ulike løsninger for å imøtekomme innsigelsen. Løsningene bør ses i sammenheng med pågående reguleringsarbeid for et nytt boligområde i et tilstøtende område. Fylkeskommunedirektøren ønsker å drøfte dette nærmere med kommunen.

Det har vært en prosess for opprusting av kryss mellom fylkesvei 4148 og fylkesvei 44 («*Statoilkrysset*»). Det har vært vurdert ulike løsninger uten at det foreløpig er konkludert. Det synes å være vanskelig å komme frem til en løsning som ivaretar alle trafikantergrupper.

Fylkeskommunedirektøren vil av hensyn til forutsigbarhet for videre planlegging, be om at antall boenheter i de ulike byggeområdene langs fylkesvei 4148 tas inn i planbeskrivelsen.

Tiltak på og langs fylkesvei 4148 er ikke inntatt i fylkeskommunens handlingsprogram for fylkesveier, og det må legges til grunn at tiltak må bekostes av andre enn fylkeskommunen.

Landbruk

Planen berører i liten grad landbruksinteresser.

På Loga foreslås å avsette en del nåværende byggeområder til LNF-område og grøntstruktur. Dette vurderes som positivt. Det er likevel et par områder på Loga der det i dag drives jordbruk, som er opprettholdt som bolig. Dette gjelder områdene B1 og B2. Jordbruksområdene er nok noe fragmentert og relativt små, men fremstår som veldrevne. Områdene bør av hensyn til jordvern ikke videreføres som byggeområde.

Vannforvaltning/Innlandsfisk/Vilt

Hensynet til vann og vassdrag vurderes som tilfredsstillende ivare tatt på dette plannivået, men konkrete løsninger og avbøtende tiltak må vurderes nærmere i oppfølgende reguleringsarbeid, herunder eventuell nærmere vurdering etter

vannforskriftens § 12. Det gjøres oppmerksom på at eventuelle tiltak som berører bekker eller vann vil kunne være avhengig av tillatelse etter *Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag*.

Planforslaget gir ikke grunnlag for merknader når det gjelder vilt.

Kulturmiljø

Det er i kommedelplan for kulturminner 2022–2036 foretatt en systematisk gjennomgang og verdivurdering av kulturminnene i kommunen. Kulturminnene som inngår i denne planen, er i det vesentlige markert i planen som hensynssoner.



Illustrasjonsfoto «Garveriet» på Drangeid (Kilde: Google)

Det eldre industrimiljøet på Drangeid er markert med hensynssone H-570 (bevaringsverdig kulturmiljø). Det legges imidlertid opp til at Garveriet (tidligere Aarenes Lærware) rives og at området endres til bolig. Kommunen begrunner dette med at det er vanskelig å realisere boliger i den eldre bebyggelsen. Fylkeskommunedirektøren har i utgangspunktet ikke grunnlag for å bestride dette, men en kan på den andre siden ikke se at det er redegjort nærmere for mulighetene til å ta vare på (transformere) deler av den eksisterende bebyggelsen.

Industrimiljøet på Drangeid har stor betydning for Flekkefjords historie. Konkret vurderes Aarenesbygget å være et landemerke på stedet. Det vises også til at bevaring av eksisterende bygg ofte vil være gunstig i et rent miljøperspektiv – «gjenbruk fremfor riving».

Fylkeskommunedirektøren mener derfor at potensialet for transformasjon av deler av bebyggelsen bør vurderes nærmere før det eventuelt åpnes for riving. En bør i den forbindelse også undersøke potensialet for å innlemme øvrige elementer i kulturmiljøet i boligområdet. Fylkeskommunen kan om ønskelig bistå kommunen i dette arbeidet.

Ut over dette bemerkes at de kulturhistorisk interessante trappeanleggene i Lilleheia er markert som hensynssone friluftsliv. Dette er positivt, men trappene bør også markeres med hensynssone kulturmiljø.

Arkeologi: Kjente automatisk fredete kulturminner er markert på planen som hensynssone H-730 (båndlegging etter annet lovverk). Dette er positivt, men det gjøres oppmerksom på at forholdet til automatisk fredete kulturminner må endelig avklares i forbindelse med oppfølgende reguleringsarbeid eller enkeltsaksbehandling.

Når det gjelder arkeologi i sjøen, vises til innspill fra Norsk Maritimt Museum i e-post datert 1.08.2023 der det blant annet gjøres oppmerksom på at det må påregnes gjennomføring av marinarkeologiske registreringer før det kan åpnes for tiltak i sjøen.

Innspill og merknader til en del konkrete områder:

Fylkeskommunedirektøren vil nedenfor knytte kommentarer til en del konkrete områder. Det er enkelte steder tatt inn kartutsnitt som viser arealbruk i gjeldende kommunedelplan. Det gjøres oppmerksom på at det etter at gjeldende kommunedelplan ble vedtatt i 1999, kan være vedtatt reguleringsplaner eller tillatt enkelttiltak som avviker fra kommunedelplanen. Dette gjør at kartene ikke alltid gir et helt oppdatert bilde av den faktiske arealbruken.

BF Kjellto (fritidsbebyggelse)



Kartutsnitt Kjellto. Gjeldende kommunedelplan til venstre.

Området, som har et areal på omtrent 70 dekar, vil i det vesentlige bli liggende innenfor et større område som er kartlagt som «*svært viktig friluftsområde*» betegnet som nærturterreng. Området er i dag avsatt til LNF-område.

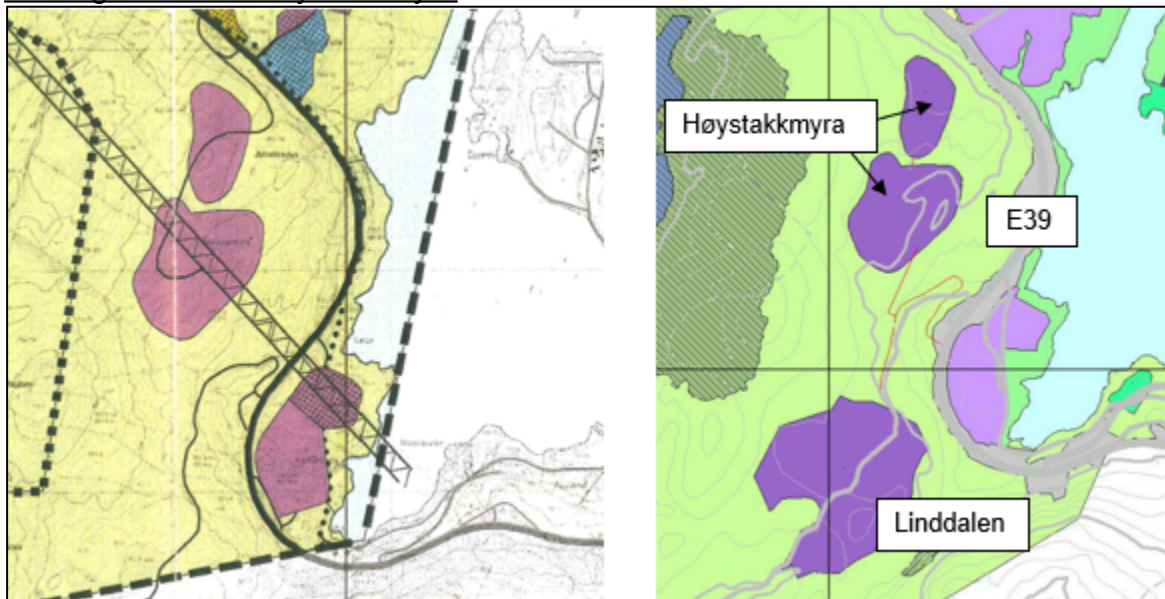
Det vurderes ut fra et folkehelseperspektiv av særlig betydning å ta vare på nærfriluftsområdene. Dette er «lavterskelområder» som også benyttes av personer som ikke ønsker eller kan foreta lengre fotturer.

Det vises ellers til gjeldende *Regional plan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet* for Vest-Agder der det heter at *I kommuneplaner/kommunedelplaner som omfatter sentrums- eller tettstedsområder skal det fastsettes langsiktige grenser mot viktige nærturområder («markagrenser»).*

Fylkeskommunedirektøren kan ikke se at det er tilstrekkelig tungtveiende samfunnsinteresser som forsvarer nedbygging av det aktuelle friluftsområdet. Det er allerede regulert et område for fritidsbebyggelse på Seland på andre siden av Selura. Dette området ser ikke ut til å være realisert. Det er også urealiserte områder for fritidsbebyggelse i kommunedelplan for Kystsonen.

Fylkeskommunedirektøren vil av hensyn til allmennhetens friluftsinnteresser anbefale at det reises **innsigelse** til det foreslåtte byggeområdet for fritidsbebyggelse på Kjellto.

Næringsområder Høystakkmyra



Oversiktskart næringsarealer ved Nulandsvika. Gjeldende kommunedelplan til venstre

I gjeldende kommunedelplan er det avsatt to næringsområder på Høystakkmyra. Disse områdene er ikke realisert og kommuneadministrasjonen hadde i utgangspunktet foreslått å ta områdene ut av planen og heller satse på utvikling av et næringsområde i Linddalen. Områdene på Høystakkmyra ble imidlertid vedtatt videreført ved første gangs behandling av planen.

Deler av områdene på Høystakkmyra kommer i konflikt med kartlagte friluftsinnteresser – nordre delområde vil i sin helhet bli liggende innenfor et «*viktig friluftsområde*» (markaområde). Det er videre en del myr (samlet areal ca. 17 dekar) innenfor områdene. Dette i seg selv tilsier at områdene bør forbli ubebygde. Det vurderes også som utfordrende å etablere atkomst til områdene.

Fylkeskommunedirektøren er opptatt av at det skal være forutsigbarhet innen arealplanleggingen. Det er også viktig å ha en beredskap når det gjelder uforutsette næringsetableringer.

På den andre siden bør en så langt mulig unngå å bygge ned urørt natur med mindre dette er nødvendig.

Næringsområdene på Høystakkmyra har ligget ubenyttet siden gjeldende kommunedelplan ble vedtatt i 1999. Det er heller ikke, etter det fylkeskommunedirektøren kjenner til, nå konkrete planer for utvikling av området.

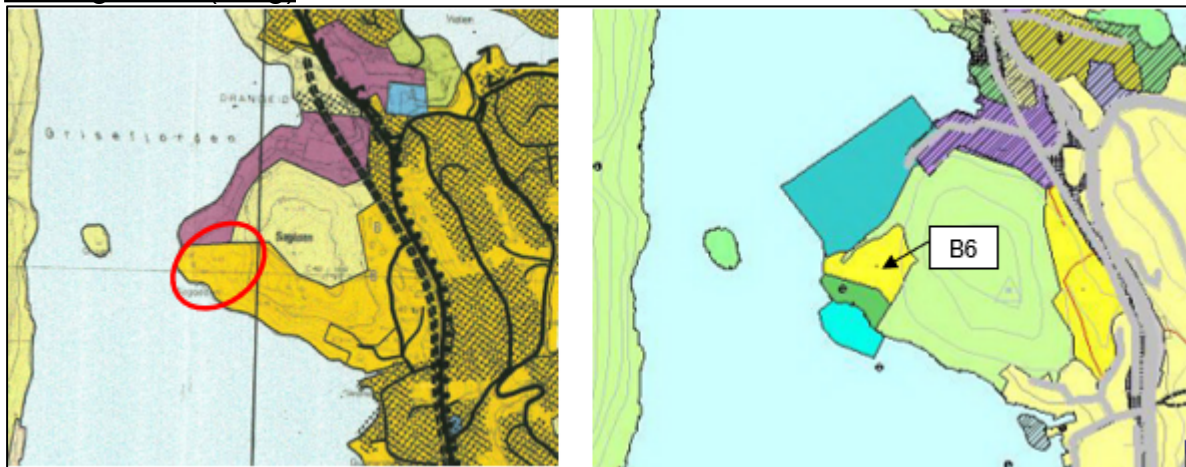
Det ble våren 2023 fremmet reguleringsplan for sørøstre del av næringsområdet i Linddalen. Arealbruken er her vurdert som lite konfliktfylt. Samlet vil næringsområdet i Linddalen få et areal på 147 dekar. De to delområdene på Høystakkmyra har til sammenligning et areal på 92 dekar.

Etter fylkeskommunedirektørens mening vil det planlagte næringsområdet i Linddalen, sammenholdt med eksisterende og planlagte områder på Trøngsla og Brønnfjell, dekke behovet for næringsareal i planperioden. Dette bør i sum oppfylle kommunens målsetning om at næringsarealer skal være «hylleware».

Fylkeskommunedirektøren vil anbefale at det reises innsigelse til byggeområdene for næring på Høystakkmyra av hensyn til å begrense nedbygging av urørt natur, herunder nedbygging av myr, samt allmennhetens friluftsinnteresser.

Fylkeskommunedirektøren mener imidlertid at dersom det i planperioden likevel skulle bli behov for næringsetablering av stor samfunnsmessig betydning som ikke kan løses andre steder, bør arealbruken på Høystakkmyra kunne vurderes på nytt.

B6 Sagodden (bolig)



Kartutsnitt Sagodden. Gjeldende kommunedelplan til venstre.

Søndre del av Sagodden er i gjeldende kommunedelplan avsatt til bolig. Dette er ikke realisert. Kommunen foreslår å ta ut mesteparten av byggeområdet, men foreslår å beholde et mindre område for bolig i vestre del av området (B6). I tillegg åpnes for en ny småbåthavn på søndre del av odden. (Det foreligger godkjent reguleringsplan for den store småbåthavna mot nord). Område B6 vil i det vesentlige bli liggende innenfor 100-metersbeltet langs sjøen.

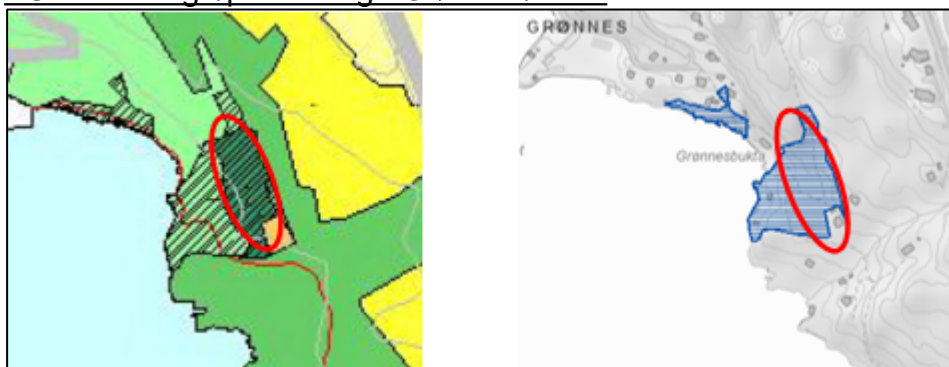
Fylkeskommunedirektøren ser det i utgangspunktet som positivt at en større del av Sagodden nå foreslås avsatt til LNF-område. Det vurderes imidlertid som svært uheldig at det fortsatt åpnes for bolig på den kanskje mest attraktive og tilgjengelige

delen av odden (B6). Den vestligste delen av boligområdet er dessuten i dag regulert til friluftsområde (fiskeplass). Utbygging i området vil også kunne bli betydelig eksponert i fjordlandskapet.

Fylkeskommunedirektøren kan ikke se at de samfunnsmessige fordelene med utbyggingen forsvarer ulempene for friluftsliv og landskap i strandsonen.

Fylkeskommunedirektøren vil av hensyn til regionale og nasjonale interesser knyttet til 100-metersbeltet langs sjøen, anbefale at det reises **innsigelse** til byggeområde B6 med tilhørende småbåthavn mot syd.

BU Kolonihage/parselhage Grønnes/Rauli



Kartutsnitt «Berrefjords eiendom». Kartet til venstre viser forslag til kommunedelplan. Foreslåtte kolonihager markert med rød linje. Området med blå skravur på kartet til høyre angir området som er statlig sikret.

Kommunen foreslår å sette av deler av «Berrefjords eiendom» til formålet «uteoppholdsareal». Kommunen har ikke foreslått bestemmelser som styrer arealbruken innenfor formålet, men det går frem av konsekvensutredningen at kommunen ønsker å legge til rette for kolonihage/parselhage med mulighet for mindre redskapsboder og veksthus.

«Berrefjords eiendom» er et statlig sikret friluftslivsområde, og fylkeskommunen har fått i oppgave å ivareta statens interesser i disse områdene, jf. *Forskrift om fylkeskommunens oppgaver innenfor friluftslivsområdet*.

Eiendommen er et sentrumsnært strandsonerområde som ligger solrikt til. I dag er det primært stiene gjennom området som benyttes av allmennheten, men etter fylkeskommunedirektørens vurdering har området kvaliteter som gjør at det er potensiale for økt bruk. I kommunens kartlegging og verdisetting av friluftslivsområder er «Berrefjords eiendom» vurdert som et *svært viktig friluftslivsområde*. Selv om tilrettelegging for kolonihage/parselhage i seg selv er et positivt grep, mener fylkeskommunedirektøren at private grønnsakhager, boder og veksthus vil kunne ha en negativ privatiserende virkning for allmennhetens bruk av friluftslivsområdet. Det vil også kunne forhindre annen tilrettelegging for allmennhetens bruk av friluftslivsområdet.

Med bakgrunn i dette foreslår fylkeskommunedirektøren at det reises innsigelse til etablering av kolonihage/parsellhage (BU) på «Berrefjords eiendom». Innsigelsen anses som løst dersom området avsettes til *friområde* eller lignende grønnstrukturformål.

Det gjøres oppmerksom på at etablering av kolonihage/parsellhage på «Berrefjords eiendom» uansett vil kreve tillatelse fra Miljødirektoratet til varig omdisponering av et statlig sikret friluftslivsområde. Det er svært lite sannsynlig at en slik tillatelse vil bli gitt.

Fylkeskommunedirektøren er positiv til ideen om etablering av kolonihager/parsellhager eller lignende, men kommunen bør i stedet se på andre og bedre egnende arealer. Det bør blant legges vekt på universell atkomst, noe som ikke uten videre kan oppfylles på Berrefjords eiendom.

B15, B16 og B17 Snerthammer (bolig)



Kartutsnitt Snerthammer. Gjeldende kommunedelplan til venstre og forslag til ny kommunedelplan til høyre.

På Snerthammer foreslås avsatt tre områder for boligbebyggelse. Planlagt utbygging i områdene B15 og B16 (til sammen elleve nye boliger) betraktes som fortetting og gir ikke grunnlag for vesentlige merknader, selv om bebyggelsen i noe grad utfordrer byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen. Fylkeskommunedirektøren legger her vekt på at det oppfattes å være av stor betydning for kommunen å legge til rette for noe sjønær boligbebyggelse i Snerthammerområdet. Det er imidlertid viktig at hensynet til landskapet hensyntas ved oppfølgende planlegging.

Område B17 (30 nye boliger) er i dag ubebygd med unntak av en hytte. Intern atkomstvei til området er inntegnet via et område som er foreslått avsatt til hensynssone naturmiljø (slåttemark). Området er brattlendt, og det ser ut til å by på utfordringer å få anlagt atkomstveien uten at dette får store negative konsekvenser for slåttemarken. Slåttemarken omfatter også et eldre kulturlandskap med steingjerder og rydningsterrasser. Fylkeskommunedirektøren har forståelse for at kommunen ønsker å legge til rette for noe bolig i dette området, men etter fylkeskommunedirektørens mening tilsier utfordringene knyttet til intern-atomsten at det ikke bør åpnes for bebyggelse i B17.

Trafikale forhold knyttet til fylkesvei 4148 er omtalt i eget punkt i saksutredningen.

B10 Fløyen (bolig)



Kartutsnitt B10. Gjeldende kommunedelplan til venstre og nytt forslag til høyre. B10 vist med rød sirkel

Det foreslås å avsette et område på omtrent fire dekar til bolig ved Fløyveien. Området, som eies av kommunen, er i dag regulert til friområde og inngår også i et større område kartlagt som «*svært viktig friluftsområde*». Det opplyses i konsekvensutredningen at utbyggingspotensialet er omtrent fire eneboliger. Utbyggingspotensialet er marginalt og står etter fylkeskommunedirektørens mening ikke i forhold til ulempene for allmennhetens friluftsinnteresser. Området bør videreføres som friområde/grøntområde. Det er også viktig at barn- og unge gis anledning til å uttale seg til arealbruken. Dersom området er viktig for barn og unge, vil dette i seg selv være et klart argument for ikke å åpne for utbygging.

«Fjellstuen» på Rauli (fritidsbebyggelse)



Kartutsnitt «Fjellstuen». Kart til høyre viser gjeldende kommunedelplan. Nytt planforslag til høyre. Foto av eksisterende bygning på eiendommen.

Kommunen har nylig kjøpt eiendommen «Fjellstuen» på Rauli. Eiendommen er på omtrent seks dekar og bebygd med en monumental sveitservilla fra slutten av 1800-tallet. Eiendommen er i dag regulert til byggeområde for fritidsbebyggelse markert med bevaringsformål. Kommunen foreslår at den delen av eiendommen som ligger nærmest sjøen avsettes til grøntformål, mens resten av eiendommen opprettholdes som byggeområde for fritidsbebyggelse. En slik eiendom bør etter fylkeskommunedirektørens mening om mulig tas i bruk til en form for allmennyttig formål. Det vises til eiendommens strategiske beliggenhet nær opp til et av byens mest besøkte friområder/utfartsområder, samt nærheten til den planlagte «klatreparken» i området.

Mulighetene for alternativ bruk av eiendommen bør undersøkes nærmere før planen sluttbehandles.

Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan markert som bevaringsverdig bebyggelse. Dette er bortfalt i forslag til kommunedelplan. Det legges til grunn at dette rettes opp – uavhengig av hvilket formål som til slutt måtte bli valgt for eiendommen.

Andre forhold – plantekniske innspill

- Det bør vurderes å stille krav om etablering av energiltak på takflater på nærings- og blokkbebyggelse som ikke brukes til uteopphold eller fordrøyning av regnvann.
- Det bør gis føringer eller bestemmelser om at overflatevann om mulig skal inngå i grøntstrukturen (blå/grønn infrastruktur).
- Det bør tas inn i bestemmelsen § 3-18 at større parkeringsarealer på bakkeplan skal opparbeides med landskapselementer.
- Det bør stilles krav om at parkeringsplasser for sykkel skal være overdekkede.
- Reguleringsplan for gang- og sykkelvei E18 Vollebakken er inntatt i opplistingen over planer som skal utgå. Planen står imidlertid også på listen over planer som skal videreføres.
- Eksisterende gartneri/hagesenter (N2) på Loga foreslås avsatt til næring. Kommunen bør vurdere et annet formål ettersom formålet næring ikke omfatter salgsvirksomhet.
- Alle byggeområdene bør gis nummer/kode som påføres plankartet.

Videre prosess

Dette er en omfattende og kompleks plan og det er ikke mulig å gå gjennom alle enkeltheter i denne saken. Fylkeskommunens administrasjon kan om ønskelig gjerne bistå kommunen i den videre prosessen. En vil da kunne drøfte nærmere planens enkeltheter, herunder detaljer i bestemmelsene.

Regionplan Agder 2030

Saken berører en rekke tema i Regionplan Agder 2030, hvorav en del er videreført og utdypet Regionplan Lister 2030. Tema omtalt i regionplanene er gjennomgått i den forutgående saksfremstillingen og omtales ikke nærmere i dette avsnittet.

Økonomiske konsekvenser

Planarbeidet får ingen direkte økonomiske konsekvenser for fylkeskommunen.

Kristiansand, 21.08.2023

Tine Sundtoft
fylkeskommunedirektør

Kenneth Andresen
fylkesdirektør Analyse og plan