



Arkivsak-dok. 25/00909-25
Saksbehandler Ingrid Rødland

Saksgang	Møtedato
Utvalg for samfunn	08.09.2026
Bystyret	17.09.2026

Saksframlegg

Detaljregulering for Fjellse gnr. 61 bnr. 134, gnr. 61 bnr. 137 og gnr. 61 bnr. 159

Rådmannens innstilling:

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas forslag for detaljregulering for Fjellse gnr. 61 bnr. 134, gnr. 61 bnr. 137 og bnr. 61. bnr. 159, PlanID: 202502, under forutsetning av at følgende punkter innarbeides i plandokumentene:

1. Endring av bestemmelse § 7.1 andre ledd siste punkt til følgende ordlyd: *Det er ikke tillat å gjøre terrenginngrep som medfører mer enn 1,5 meter skjæringer i grense mot gangveg (GG). Skjæringer skal sikres med støttemurer.*
2. *Ny bestemmelse under § 8.2 skredfare med følgende ordlyd: Hensynssonen viser et potensielt aktsomhetsområde for skred. Områder er klarert for tiltak innen sikkerhetsklasse S1, jf. TEK17 § 7-3.*
3. *Endring av plankart ved å legge inn hensynsone for skred H310.*

Vedlegg

Merknader samlet
Båtstøper - 16 stk
Planbeskrivelse V03
RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE - NVE SKJEMA FOR KVIKKLEIRE
ROS-analyse Fjellse Småbåthavn
Skredfareutredning Flekkefjord gnr-bnr 61-134 137 og 159
Planbestemmelser Fjellse Småbåthavn - forslag til endring
Plankart Fjellse Småbåthavn - forslag til endring

Saken kort fortalt

Fremlagt planforslag har som mål å etablere 16 båtstøer på Fjellse. Båtstøene er planlagt utformet tilsvarende eksisterende båtstøer i sør.

Bakgrunn

Planområdet omfatter eiendommene gnr. 61, bnr. 134, 137 og 159, området har en størrelse på ca. 2,3 daa og befinner seg på Fjellse. Planområdet er i dag ubebygd. Terrenget heller svakt mot sjøen, der det går en sti gjennom området som sikrer stiadkomst til båtstøene sør for området. Lenger inn i området stiger terrenget og blir relativt bratt. Det antas at deler av terrenget er menneskelig fylt, særlig i de strandnære partiene.

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for etablering av 16 båtstøer langs sjøen. Planforslaget viderefører stien på området, hvor det er lagt inn krav om en minimumsbredde på 1 meter. Den vestlige delen av planområdet, det som utgjør det bratte partiet av området, foreslås regulert til friområde.

Det foreligger ingen reguleringsplan for området.

Kommunedelplanen for kystsonen, vedtatt 09.02.2017, er gjeldende for området. I kommunedelplanens plankart er arealet som omfatter eksisterende byggeområdet avsatt som småbåthavn og boligbebyggelse, samtidig er det regulert inn en fremtidig turvegtrasé gjennom det aktuelle området. Arealbruken i kommunedelplanen for kystsonen har bestemmelser som er styrende for utarbeidelser av reguleringsplaner. Spesielt nevnes:

- § 4-4. 4. Småbåthavner a) Særskilte forhold det skal redegjøres for i reguleringsplan.
- Ras og skredfare: det tillates ikke tiltak innenfor sonen uten at det aktuelle faremomentet er utredet, og tiltaket er dokumentert akseptabelt og eventuelle avbøtende tiltak fastsatt.

Forslaget til detaljregulering ble behandlet i utvalg for samfunn den 05.05.2026 sak 20/26 hvor planen ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Saken lå til offentlig ettersyn i tidsrommet 21.05.2026. tom 03.07.2026. I den perioden ble det registrert fem merknader til planforslaget. Ved en inkurie ble varsel om offentlig ettersyn ikke tilsendt Statsforvalteren i Agder. Varselet ble derfor ettersendt til dem 13.07.2026, med frist for innspill til 14.08.2026. Med det ble det totalt registrert seks merknader til planforslaget. I det følgende er merknadene kort referert og kommentert i samsvar med innstilling til vedtak. Merknadene finnes i sin helhet i eget vedlegg til dette saksfremlegget.

NVE har i ekspedisjon av 28.05.2026 ingen merknader til planforslaget. Skredfare er tilstrekkelig utredet og området vurderes å oppfylle kravene til sikkerhet mot skred for sikkerhetsklasse S1. Når det gjelder energibruk, viser NVE til at tiltaket skal oppføres i samsvar med Tek17, og anbefaler tidlig dialog med netteier om eventuell nettstasjon innenfor planområdet.

Kommentar: Tatt til orientering. Tiltakshaver tar tidlig dialog med netteier for å avklare behov for nettstasjon.

Ronni Melberg (grunneier for 61/139) har i ekspedisjon av 01.06.2026 informert om at det foreligger en eldre avtale om at eier av bnr. 139 skal ha rett til å legge til båt innenfor planområdet pga. uttak av stein fra ura. Dokumentasjon på avtalen er under avklaring og vil eventuelt bli ettersendt. Det bes om at videre planbehandling hensyntar denne rettigheten.

Kommentar: tatt til orientering. Dette anses som privatrettslige forhold som kommunen ikke velger å ta stilling til. Det anbefales å ta kontakt med tiltakshaver for avklaring rundt denne avtalen.

Agder fylkeskommune har i ekspedisjon av 18.06.2026 stilt seg positive til at båtstøene planlegges utformet i tråd med tradisjonelle båtstøer i området. Videre har de gitt følgende merknader:

1. Viser til innspill med planoppstart om at etablering av båtstøer kan påvirke fremtidig tilgang til båt plasser for lokalmiljøet på Fjellse. De er usikre på om innspillet er fullt ut forstått, da kommunen vurdering synes å være knyttet til generelle tilgangen på båt plasser i kommunen.
2. Fylkeskommunen vurderer det som positivt at det er regulert inn gangveiforbindelse som del av en fremtidig kyststi, det anbefales at stien innenfor planområdet tilrettelegges for rullestol og universell utforming, selv om tilstøtende deler av stien i dag ikke er tilgjengelig.
3. Bestemmelsene for friområdet (FRI) vurderes som uklare når det gjelder adgang til masseuttak og oppføring av forstøtningsmurer, og mener at det ikke bør åpnes for tiltak i friområdet. Fylkeskommunen mener friområdet bør bevares som en del av naturrammen og peker på risiko for utrasing eller utglidning ved masseuttak.
4. Forholdet til kulturminneloven anses avklart, og fylkeskommunen har ingen merknader knyttet til kulturminner eller kulturmiljø.

Kommentarer:

1. Tas til følge. Selv om det ikke eksplisitt kommer frem i kommunedelplanen at arealformålet «småbåthavn» er tiltenkt båtstøer, vurderes dette som underliggende forstått med tanke på at avgrensningen av arealet er smalt og følger strandlinjen. Samtidig som arealformålet omfatter eksisterende båtstøer vurderes dette som en indikasjon at hensikten for området er å ivareta og utvide rundt dette. Regulant påpeker samtidig at ordinære båt plasser vurderes som mindre egnet innenfor det aktuelle området som følge av grunne sjøareal, bølgepåvirkning fra større båter og behov for større arealer til skjerming og manøvrering. Videre ønskes det å vise til regulert småbåthavn sør for området i Byggvika hvor det i kommunedelplanen er regulert et område som anses å være tiltenkt ordinære småbåthavn i form av bryggeanlegg.
2. Tas ikke til følge. Rådmannen vurderer det som unødvendig å stille krav om universell utforming av gangvegen. Eksisterende sti som fører til planområdet, er ikke universelt utformet. Tiltakshaver påpeker at stien på et punkt har en bredde på 60 cm. På denne bakgrunn vurderes det som lite hensiktsmessig å kreve universell utforming, da adkomsten til området uansett ikke tilfredsstiller kravene.
3. Tas delvis til følge. For å gjøre bestemmelsen mindre uklar ønskes det å sette en begrensning på uttaket ved å sette en maks grense for tillat skjæring i terrenget. Det anses som akseptabelt med en maks skjæring på 1,5 meter i grensen mot gangvegen da dette kommer på baksiden av båtstøene og ikke blir et synlig inngrep sett fra sjøen. Samtidig er masseuttaket kun tillat i forbindelse med oppføring av båtstøene og utbedring av sti. Rådmannen anbefaler av den grunn at bestemmelse § 7.1 andre ledd siste punkt endres til følgende ordlyd: *Det er ikke tillat å gjøre terrenginngrep som medfører mer enn 1,5 meter skjæringer i grense mot gangveg (GG). Skjæringer skal sikres med støttemurer.*
4. Tas til orientering.

Fiskeridirektoratet har i ekspedisjon av 29.06.2026 ingen vesentlige merknader til fremlagt planforslag.

Kommentar: tas til orientering.

Statens vegvesen har i ekspedisjon av 01.07.2026 ingen vesentlige merknader til fremlagt planforslag.

Kommentar: tas til orientering.

Statsforvalteren har i ekspedisjon av 07.08.2026 vurdert at deres interesser i stor grad synes å være hensyntatt på en akseptabel måte. Det legges til grunn at tiltaket er i tråd med overordnet plan, området er allerede bebyggt med båthus nord og sør for planområdet og båtstøene planlegges med

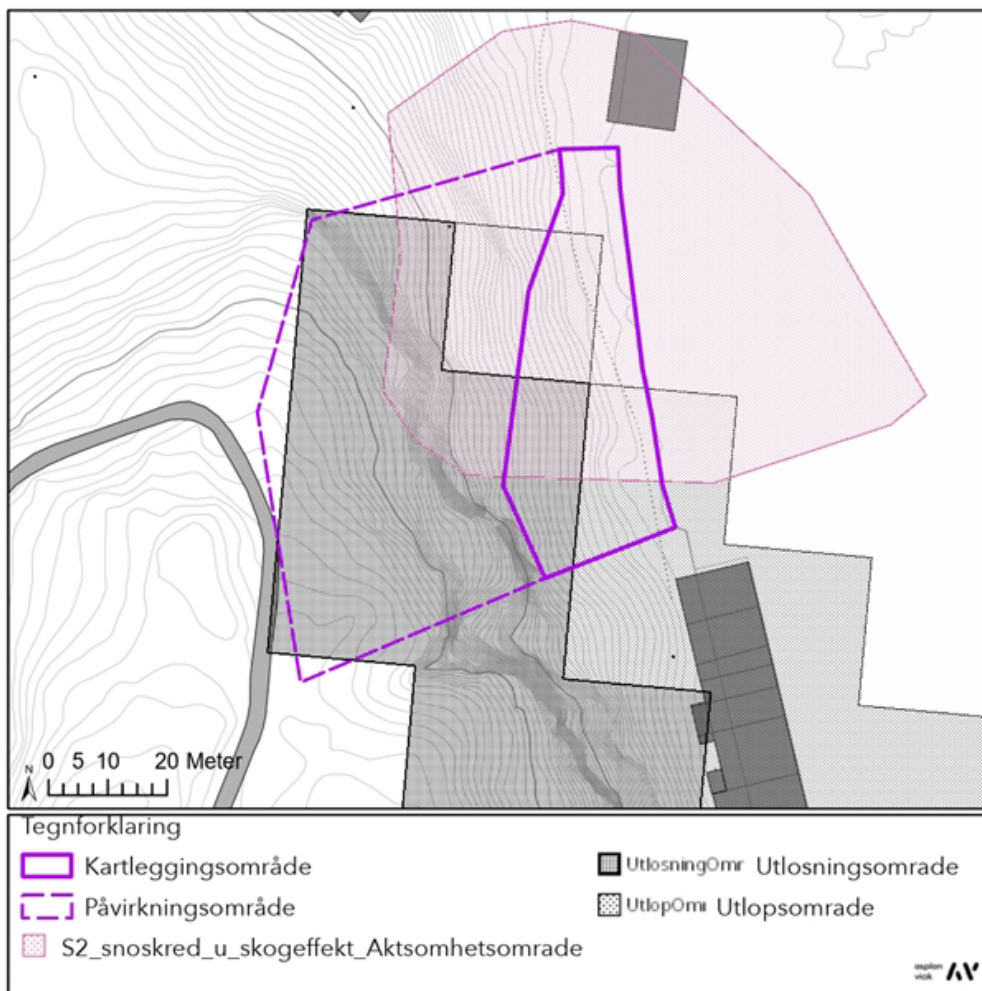
relativt små inngrep ettersom de skal settes på påler. Videre støtter de fylkeskommunens merknad om at det ikke bør åpnes for tiltak i friområdet.

Kommentar: tas til orientering. Viser til kommentar til merknad under Agder fylkeskommune punkt 3.

Vurdering

Hensynssone H310

For å tydeliggjøre at planområdet ligger innenfor et potensielt aktsomhetsområde for skred, anbefales det å innarbeide en hensynssone for skredfare i plankartet. Hensynssonen avgrenses med utgangspunktet i NVEs aktsomhetskart for skred, vist i figur 1. Videre anbefales det å presisere i bestemmelsene at skredfareutredningen for området kun dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet for tiltak i sikkerhetsklasse S1. På bakgrunn av dette anbefaler rådmannen å legge inn hensynssone for skred i plankartet, samt følgende bestemmelse under § 8.2 skredfare med følgende ordlyd: *Hensynssonen viser et potensielt aktsomhetsområde for skred. Områder er klarert for tiltak innen sikkerhetsklasse S1, jf. TEK17 § 7-3.*



Figur 1: aktsomhetskart fra Skredfareutredning Flekkefjord gnr-bnr. 61-134 137 og 159

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget vurderes ikke å ha økonomiske konsekvenser for kommunen.

Konklusjon

Det foreligger ikke en innsigelse til planforslaget. Kommune kan derfor fatte endelig vedtak av forslag til detaljregulering innenfor rammen av forslaget som ble lagt ut til offentlig ettersyn.

Ved gjennomgang av merknadene er det kommet frem forslag til justering som er vurdert å være konstruktive. Disse er derfor foreslått innarbeidet i planforslaget i samsvar med vurderingen gjort i saksfremstillingen. Justeringene er vurdert å være innenfor rammen av forslaget som ble sendt på offentlig ettersyn.

Vedlagt planbestemmelser og plankart er revidert i samsvar med innstillingen. I bestemmelsene kommer endringen frem i rød tekst og overstrekinger.