

Flekkefjord kommune
Plan, bygg og eiendom
Kirkegaten 50, 4400 Flekkefjord
Attn: Astrid Larsen

Stavanger, 30.7.2024

Endring av Reguleringsplan for Urstadstrand Gnr 21, bnr 1

Jeg viser til høringsfrist for endring av Reguleringsplan for Urstadstrand. Kommentarene tar for seg følgende punkter.

Punkt 1 Plassering av hytte Gnr 21, bnr 33 på anvist sted i henhold til reguleringsplan

Punkt 2 Registrering av myrområde i øvre del av regulert hyttefelt

Punkt 3 Naturmangfoldloven og helhetlig oversikt over naturinngrep i Flekkefjord kommune

Punkt 1 Plassering av hytte gnr 21 bnr 33

I ARKITs merknadsvurdering etter oppstartsmelding blir det hevdet at:» **Schwebs fritidseiendom er etablert i strid med gjeldende reguleringsplan, og er trukket frem på areal som er regulert til fellesområde/adkomst mm. Det må da forventes at bruk av fellesarealet til regulert formål vil få innvirkning».**

Denne konklusjonen fra ARKIT er ikke riktig, og en påstand som ikke er forelagt meg til uttalelse. Det er også uklart hva som menes med:» Det må da forventes at bruk av fellesområdet til regulert formål vil få innvirkning». Innebærer dette at jeg må akseptere å få en stor parkeringsplass midt i utsiktsfeltet for hytten?

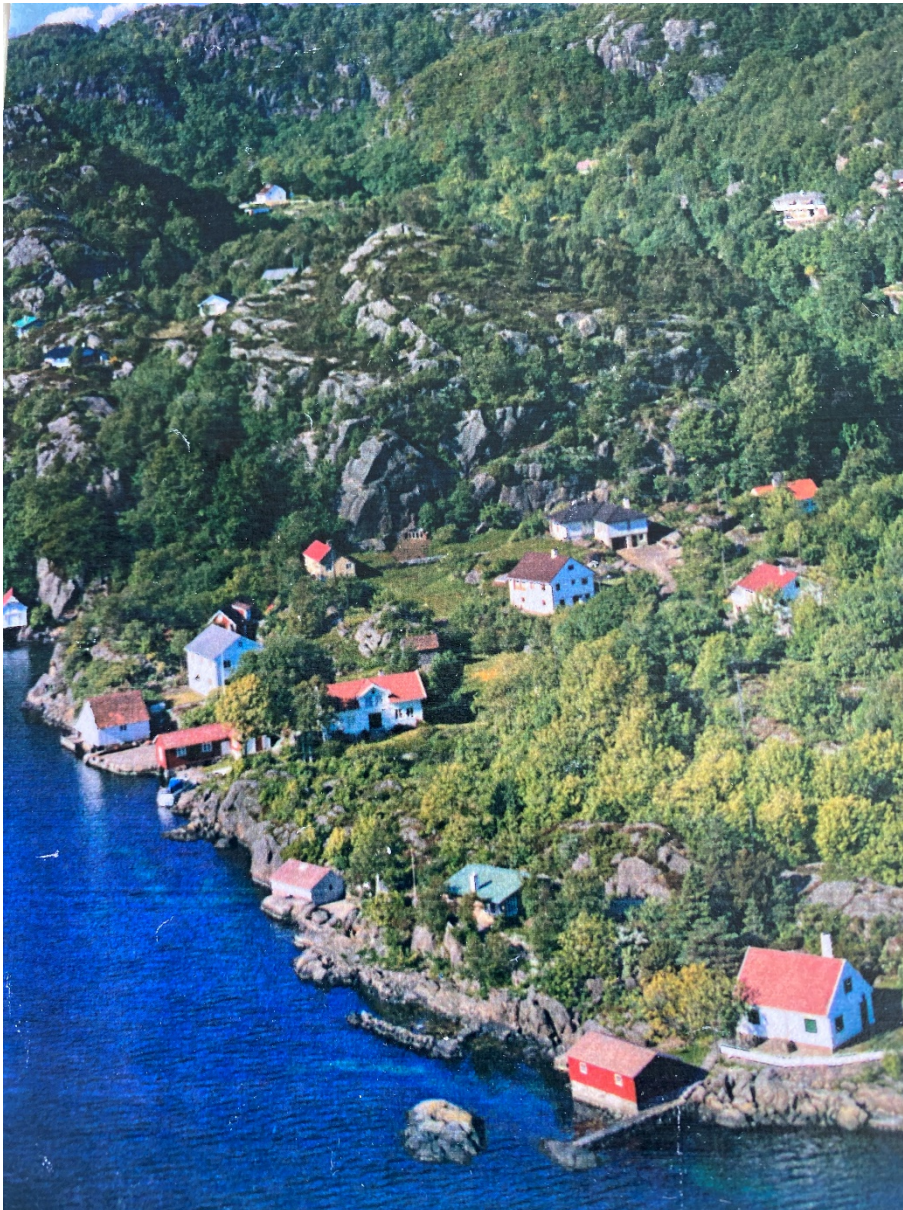
Hendelsesforløpet for bygging på bnr 33 er som følger. I mai 1981 startet jeg forarbeidet med grunnpilarer på anvist sted. Grunneier Harald Urstad kontaktet meg straks og ba meg om å sette hytten på et lavere sted fordi hyttens møne og hyttetak ville påvirke utsikten fra gårdshuset (Gnr26, bnr 1), og ta sjøutsikten fra ham mot sørvest. Jeg kontaktet Teknisk etat i Flekkefjord per telefon. Nå pensjonert teknisk sjef Arne Skage sa seg villig til å besiktige tomten og plasseringen av hytten på tomten. Han avviste under befaringen hvor de fire hjørnepelene skulle plasseres – godt innenfor tomtegrensen, men med ønsket effekt for synsfeltet til Harald Urstads gårdshus (Gnr 21 bnr 1). Inngenting mer formelt ble gjort fra min side etter anvisningen og under byggeperioden.

Min hytte ligger altså ikke i fellesområdet, men på anvist plass fra Flekkefjord kommune. Hyttenabo, Arild Topdahl, kan bekrefte hendelsesforløpet. Om det er ønsket, kan jeg også kontakte Arne Skage angående saken. Flekkefjord kommune hadde besiktigelse av eiendommen i tidsrommet 1/10-2007 til 15/1-2008 (Jfr. vedlagt brev fra kommunen av 31.01.2008) uten merknader til plassering på tomten. I brev av 29.05.2006 fikk jeg også kommunens vedtak om at anneks godkjennes (Jfr. vedlegg).

Jeg finner påstanden og svaret fra ARKIT i merknadsvurderingen arrogant og uetterrettelig. Jeg ser en tydelig trend i merknadsvurderingene til ARKIT at innsigelser, korreksjoner og

referanser til lover og regler bagatelliseres og «ufarliggjøres»; noe denne påstanden er et tydelig bevis på.

Flyfoto fra ca 1990



Bilde nr 1 viser gnr 26 bnr 1 øverst til venstre med hvit hytte (bnr 33) plassert som anvist av Flekkefjord kommune i rett linje foran.

Samtidig viser bildet fjellformasjonen i søndre del av feltet hvor 6 hyttetomter er plassert. Dette vil gi tydelig silhuettvirkning sett fra Rasvåg fjorden, samt rasere fjellformasjonen totalt med utsprengte adkomstveier og tomter som vil være godt synlig fra fjorden og skipsleden utenfor Hidra. Husefjell skimtes i venstre billedkant.

Det kan også nevnes som et annet eksempel at alle illustrasjoner fra ARKIT gir inntrykk av et forholdsvis flatt terreng, mens virkelighetsbildet viser at de fleste tomtene i endringsplanen befinner seg i fjellterreng/høydedrag med topper i nord (Husefjell) og sør (opp av Sønnevig).

Punkt 2 Registrering av myrområde

Det er kommet frem i saksbehandlingen at myrområdet ved siden av og foran fritidsbolig Gnr 21 bnr 33 ikke er registrert hos Flekkefjord kommune. Jeg ber Flekkefjord kommune registrere myrområdet fra adkomst/parkering til vernestatus (myr), slik at dette bevares i henhold til «Rettleiar om planlegging av fritidsbustader» (Kommunal og distriktsdepartementet, 29/9 – 2022, samt notat fra Miljødirektoratet av 4.12.2023)

Myrområdet det gjelder er ca. 80 meter langt og ca. 30 meter på det bredeste. Dybden ble målt 8. og 9. juli 2024 og er fra 2.70 til 3 meter i midtpartiet, hvor ARKIT planlegger parkeringsplass til 6-8 biler. I «Rettleiar om planlegging av fritidsbustader» (Kommunal og distriktsdepartementet, 29/9 – 2022, heretter Rettledningen) heter det at «*utbygging og bruk av fritidsbustader påverkar utsleppet av klimagasser*» og «*reducerer utsikter til framtidig CO2 opptak*». (rettledningen punkt 3). Videre må tilretteleggende myndighet sikte mot at: «*Målet må vere å finne løysingar som følger opp omsyn til klima og miljø*», (jfr. mål om å stoppe klimaendringene i Rettledningen, punkt 6, Mål 13).

I punkt 6.2 *Naturverdier* i rettledningen heter det videre: «*For å avgrensa utsleppa av klimagasser er det viktig å unngå nye fritidsbustader og tilhøyrande infrastruktur på myr og myrlendte område*».

Myren ved og foran hytten vår har et enestående naturmangfold og er viktig for dyr, fugler, insekter og ikke minst blomster.

Den «forholdsvis» nylig Norges-ankomne fuglen *Kjernebiter* har etablert seg i dette området siden 2023, og har for andre året på rad fått ca. 5 unger. Kattugler, hakkespetter og en rekke småfugler har sine habitat og revir her. Myren er også et yndet habitat og ynglingsted for frosk. Rådyr ser vi jevnlig, og mår ser og hører vi av og til.

Myrull, *Rjome* og *Poselyng* farger myren henholdsvis hvit, gul og lilla i sommersesongen, og kystlynghei omkranser den. Orkideen «*Flekkmarihand*» (*Dactylorhiza maculata*) vokser på myren. Orkideen er fullstendig avhengig av et bestemt voksested fordi den lever i symbiose med sopptråder under jorda. (Jfr. Google/Flekkmarihand).

I punkt 6.5 i Rettledningen heter det at man skal ivareta «*mest mulig av eksisterende vegetasjon og terreng*». For øvrig henvises det til Naturmangfoldloven, § 33 bokstav a, b, og c. §52 om utvalgte naturtyper, annet ledd, punkt a, b, c når det gjelder kommunens ansvar for bevaring av utvalgte naturtyper, inkludert myrlandskap.

Et notat fra Miljødirektoratet til Klima- og miljødepartementet (miljodirektoratet.no/aktuelt/nyheter/desember2023) viser at det i dag er satt av 164 kvadratkilometer myr til utbyggingsformål – 25% av dette til hytter/fritidsboliger. Videre heter det i notatet at «*Staten vil stanse all nedbygging av myr uavhengig av torvdjup og høgdelag*» (4.12.2023).

Bilde 2



Bildene over viser planlagt adkomstvei forbi hytte (bnr 33) i myrterreng. Videre myren i mai med et teppe av Myrull - og i Juli dekket av gul Rjome

Vern av Kystlynghei

ARKIT viser til «Forholdsvis karrig vegetasjon og naturtype kalkfattig kystlynghei i sør» og videre; «basert på tilgjengelig data oppgitt i naturbasekart er kystlyngheia i planområdet kategorisert med lav lokalitetskvalitet og dårlig tilstand...», og «Kystlyngheia i planområdet er oppgitt med et moderat naturmangfold grunnet et areal på nesten 10 dekar hvor 75% av lyngen er i en degenereringsfase» (Jfr ARKITs Planbeskrivelse punkt 3.3)

Etter hvert som sitkagran og underskog er i ferd med å hogges/ryddes for blant annet å gi grunnlag for annen vegetasjon, har kystlyngheia blomstret, spredd seg - og må karakteriseres som livskraftig og i spredning. Vi har ikke funnet noe degenerert kystlynghei, som ARKIT hevder, på feltet. Lynghonning produseres på Marstad. (jfr bildene 3 til 6 nedenfor).



Kystlynghei sett fra sør mot myr og hytte Schwebs, bnr 33 (23.7.24)



Kystlynghei sett fra nord mot Skrudlands hytte. Hvor bildet tas fra er tomt 31 plassert inn.



Kystlynghei sett fra Logs hytte i sør opp av Sønnevig. På berget her er det planlagt 6 hytter som vil gi innsyn til Logs hytte og gi silhuetter til Rasvågfjorden. Sivertsens hytte til venstre i bildet.



Kystlynghei sett mot vest fra hytte bnr 33. En viktig kilde til honningrøkteren på Marstad. Den er ikke degenerert og av moderat verdi som ARKIT hevder.

Alt som er beskrevet ovenfor gjør naturmangfoldet unikt. Dette perspektivet har ARKIT fullstendig oversett og utelatt i sin jakt etter veitraseer og parkeringsplasser i myrområdet og et ellers sårbart fjellterreng (jfr. også her til Punkt 1, siste avsnitt).

I møte med meg på hytten før fortettingsprosessen ble offentlig, ble myren og adkomsttrase grundig diskutert og forklart i detalj for grunneier. Likevel velger utbygger å overse denne informasjonen (Jfr. også her Punkt 1, siste avsnitt). Tydeligvis har Naturmangfoldloven ikke vært viktig for utbygger. Eller kanskje det skyldes manglende kommunikasjon med oppdragsgiver?

Punkt 3 Naturmangfoldloven og helhetlig oversikt over naturinngrep i kommunen

Tidligere var kunnskapene om myrenes unike rolle i norsk natur svært begrenset, og de ble nedbygd og drenert til jordbruksformål over en lav sko i hele landet. I dag er situasjonen totalt forandret. Det er nok riktig at arealgrensene flyttes for hver kommunal enkeltsak og med forholdsvis få kvadratmeter om gangen. Men hvert minutt blir 79 kvadratmeter naturområde bygget ned i Norge. Miljøminister Andreas Bjelland Eriksen (Jfr. Artikkel, Stavanger Aftenblad, 20.02.2024) mener at myndigheter mangler oversikt over den totale nedbyggingen av sårbare naturområder. En Stortingsmelding, som kommer i 2024 med krav og forventninger til både kommuner og andre myndigheter, skal følge opp gjeldende regelverk for nettopp å stanse nedbyggingen av natur (Jfr. også Miljøhåndbok, Miljødirektoratet, ang. bærekraftig arealplanlegging).

Naturmangfoldlovens formål er at naturen på alle måter tas vare på ved bærekraftig bruk og vern (§1). «Målet er at mangfoldet av naturtyper ivaretas innenfor deres naturlige utbredelsesområde» (§4). §9 sier at man skal bruke «føre-var-prinsippet». «Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe vedtak.

Det er nettopp dette som er sakens kjerne. Skadene endringene gjør i biologisk sammenheng og i et sårbart fjellområde er irreversible. Skal naturmangfold og sårbart fjellterreng vike plass for kommersielle interesser?

En eventuell fortetting av hyttebebyggelsen på Urstadstrand grenser til og er i sterk kontrast til - og konflikt med - et naturvernområde på andre siden av Rasvågfjorden. Endringene er videre i konflikt med Kystsoneplanen, Plan og bygningsloven - angående bygging i bratt fjellterreng, Naturmangfoldsloven og en rekke andre reguleringsforskrifter/retningslinjer. Fortettingen vil bestå av tomter og adkomstveier som vil måtte sprenges ut i fjell og vil synes som «åpne sår» mot sjø; samt bestå av mange hytter med siluettvirkning sett fra Rasvågfjorden og skipsleden utenfor.

Mange av oss etablerte hytteeiere vil få en stor verdiforringelse angående våre eiendommer. Før høringsfristens utløp vil vi komme tilbake med en koordinert uttalelse angående endring

av reguleringsplanen. Vi er ikke imot at fortetting kan være aktuelt, men i en mye mindre målestokk, og i overensstemmelse med gjeldende regelverk.

Jeg ber også om avklaring på følgende spørsmål:

Det går rykter blant etablerte hytteeiere om et framsatt forslag fra grunneier/utbygger som innebærer at skogen på Husefjell hogges mot at kommunen godkjenner de endringer i reguleringsplanen som omfatter bygging av hytter på Husefjell. Kan kommunen bekrefte/avkrefte ryktene, og eventuelt begrunne overfor oss interessenter hvordan en slik avtale mellom kommunen og utbygger hjemles?

Kan politikerne og administrasjonen informere om hvordan Flekkefjord kommune i dag sikrer at vi har en helhetlig oversikt over naturinngrep i kommunen, og hvilke kriterier som gjelder for utbygging og fortetting av naturområder i enkeltsaker hvor naturinngrep inngår?

Med vennlig hilsen

Rune Schwebs

(sign.)

Eikebergveien 12, 4017 Stavanger/Rasvågveien 140, 4432 Hidrasund

Vedlegg



FLEKKEFJORD KOMMUNE

Kirkegaten 50
4400 FLEKKEFJORD

Saksbehandler, innvalgstelefon

Rebecca Melby-Tørå, 37 01 75 97

Høringsuttalelse med innsigelser til forslag til reguleringsplan for Urstadstrand på Hidra i Flekkefjord kommune

Vi viser til oversendelse datert 26.06.2024 fra Flekkefjord kommune med vedtak om å legge forslag til reguleringsplan for Urstadstrand ut til offentlig ettersyn og tilleggsopplysninger mottatt i epost av 19.08.2024.

Statsforvalteren fremmer, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, innsigelse til foreslåtte nye hyttetomter nr. 12-20, 23 og 42-45 med tilhørende infrastruktur, arealer for nye naust (UNB3 og UNB5) samt småbåtanlegget (SMS). Nevnte foreslåtte arealbruk vurderes å være i strid med strandsonehensyn, kartlagt viktig friluftsområde, naturtype ålegresseng og utvalgt naturtype kystlynghei.

Innsigelsen til hyttetomtene 12-20 og 42-45 med tilhørende infrastruktur, samt delområdene UNB3 og UNB5, kan løses dersom disse tas ut av planen.

Innsigelsen til tomt 23 kan løses ved å trekke formåls grensen vekk fra sjøen på linje med eksisterende tomt 22.

Innsigelsen til småbåtanlegget kan løses ved å trekke formåls grensen sydover slik at den ikke berører hensynsonen for ålegressengen. Fjerning av eksisterende brygge må sikres i planens juridiske dokumenter. Antall båtplasser må justeres i henhold til antall hytter i planforslaget.

Statsforvalteren gir **faglig råd** om å ta ut hyttetomt 38 og gangadkomst GG1.

Bakgrunn

Formålet med planen er å legge til rette for fortetting i eksisterende hytteområde og utvidelse av byggeområde innenfor gjeldende planområde for fritidsbebyggelse. Dette legges til rette for 26 nye hyttetomter som gir planen totalt 48 hytter.



Mindre deler av området er i kommunedelplanen for kystsonen 2017-2025 avsatt til fritidsbebyggelse mens, øvrige arealer er avsatt til detaljreguleringssone – reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Gjeldende reguleringsplan er Urstadstrand, vedtatt i 1989. I gjeldende plan er området avsatt til fritidsbebyggelse, landbruksområder - skog og beite, spesialområde friluftsområder og fellesområder adkomst/parkering/lek/båt.

Innspill fra Statsforvalteren

Vi viser til Statsforvalterens uttalelse i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet, av 12.12.2022. Vi påpekte at store deler av området ligger innenfor 100-metersbeltet og at strandsonehensynet gjør at selv et lavt antall nye hyttetomter vil være utfordrende. Vi forutsatte at eksponerte flater ikke reguleres for nye bebyggelse. Videre påpekte vi at det ikke bør tilrettelegges for tiltak som berører Husefjell av hensyn til friluftsliv, naturmangfold og landskapsverdier. Vi la også til grunn at det ikke planlegges for tiltak i sjø da dette ikke fremkom av planinitiativet. Viser til vår uttalelse i sin helhet.

Tomtene 12-20, 23 og 42-45 samt delområdet UNB5

Tomtene 12-17 ligger helt syd i planområdet. Tomtene 15-17 ligger innenfor 100-metersbeltet mens tomtene 12-14 ligger delvis innenfor 100-metersbeltet. Tomtene 18-20 og 23 ligger sydvest i planområdet. UNB3 ligger langs sjøen på innsiden av foreslått småbåtanlegg og UNB5 ligger langs sjøen nord for foreslått småbåtanlegg. Sistnevnte tomter og delområder ligger innenfor 100 metersbeltet. Tomtene 42-45 ligger nord for eksisterende bebyggelse og adkomstvei og ligger utenfor 100-metersbeltet.

Strandsonehensyn – landskap og allmenhetens ferdsel

I 100-metersbeltet er det et totalt byggeforbud, foruten fasadeendring, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 1-8. Byggeforbudet gjelder så lenge det ikke er satt en annen byggegrense i kommuneplanen eller reguleringsplanen. I kommunedelplanen er områder i hovedsak avsatt til detaljreguleringssone med bestemmelse om at reguleringsplan skal fortsatt gjelde. I gjeldende reguleringsplan er det ikke angitt byggegrense mot sjø, men hver enkelt tomt har sin regulerte byggegrense. Pbl § 1-8 gjør seg dermed gjeldende foruten på mindre arealer nordvest i planforslaget hvor kommunedelplanen gjelder. På disse arealene innenfor kommunedelplanen er det angitt byggegrense mot sjø. Her legger ikke planforslaget opp til nye tiltak, men regulerer eksisterende situasjon.

Vi viser til *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen* (SPR for strandsonen) som sier blant annet at byggeforbudet skal praktiseres strengt i planleggingen, og ny bebyggelse skal unngås på arealer med betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Planområdet er kupert og bratt ned mot sjøen. Tomtene 12-20 og tomt 23 ligger på eksponerte flater i terrenget og i skrånende terreng ned mot sjø. Dette medfører at tomtene med hytter vil være svært eksponert for omgivelsene og godt synlige fra sjøen – hvilke ansees uheldig. Utbygging av



tomtene 12-20 er også foreslått med ny adkomstvei som medfører ytterligere terrenginngrep i 100-metersbeltet.

Delområdet UNB5 åpner for oppføring av et naust. Naustet skal plasseres nord på eiendom gnr./bnr. 21/11 og vil bli eiendommens andre naust. Delområdet UNB3 åpner for oppføring av to naust i tilknytning til eksisterende småbåtanlegg. Som løsning for vår innsigelse til nytt småbåtanlegg, redegjort for nærmere under, ber vi om at eksisterende småbåtanlegg fjernes. Vi ser dermed ikke lenger behovet for å oppføre to naust i UNB3. Oppføring av naustene knyttet til delområdene UNB3 og UNB5 ansees som en bit-for-bit-nedbygging og spredning av bebyggelsen, som gir økt privatisering av strandsonene. Dette ansees som svært uheldig og er i strid med SPR for strandsonen.

Kystlynghei

Store deler av planområdet er registrert med naturtype kystlynghei. Kystlynghei er en utvalgt naturtype som har svært stor verdi og er sterkt truet (EN). Naturtypen i dette området er registrert med lav lokalitetskvaliteten som følge av tidlig gjenvekstsuksesjonsfase. Naturtypen er skjøtelsbetinget og vi mener at det ligger til rette for at deler av området kan skjøttes/beites slik at naturtypen kan få økt lokalitetskvalitet. Dette gjelder blant annet for arealene på og rundt foreslåtte tomter nr. 12-20 og nr. 42-45. Vi vurderer det dermed som uheldig for nasjonale naturmangfoldinteresser å realisere disse tomtene. Øvrige foreslåtte nye tomter som berører kystlynghei ligger inneklemt mellom eksisterende hyttetomter og infrastruktur samt tett på svært bratt terreng. Dette vil kunne gjøre det utfordrende og kostbart å drive skjøtsel av naturtypen, som i sin tur vil kunne føre til forringelse av naturkvalitetene.

Kartlagt viktig friluftsområde

Tomtene 42-45 ligger innenfor friluftsområde, Husefjell, som er registrert som viktig i Naturbase. Tomten og adkomstveien ligger, som nevnt over, utenfor 100 metersbelter. Tomtene ligger høyt og eksponert i terrenget og vil være synlig fra sjø. Deler av adkomstveien ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred. På bakgrunn av det og at flere områder innenfor planen er avmerket med aktsomhetsområde for snøskred forventer vi at planen er sendt til NVE for uttalelse.

I friluftsområdet Husefjell er det merket sti og turposter. I vårt innspill viste vi til at det foreligger en turbeskrivelse av området laget av Hydra fotballklubb og området er å finne på DNT sin turkarttjeneste, UT.no. Vi oppfordret til god medvirkning i planprosessen der lokale idrettslag og beboere ble inkludert. Dette er svart ut i planforslaget med at det kun er grunneier som skal medvirke til planen. Vi kan dermed ikke se at lovkravet om tilrettelegging for medvirkning i tilstrekkelig grad er oppfylt, jf. pbl § 5-1. Det ansees svært uheldig med tanke på at det nå foreslås utbygging innenfor friluftsområdet.

Vi viser til Rundskriv T-2/16 Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis – punkt 3.10 som sier at Statsforvalteren skal vurdere innsigelse til planforslag som kommer i konflikt med blant annet områder som er verdisatt som viktig friluftsområde.



I samme rundskriv punkt 3.6 står det at Statsforvalteren skal vurdere innsigelse dersom foreslått ny arealbruk er i konflikt med utvalgt naturtype. Videre heter det i punkt 3.11 at Statsforvalteren skal vurdere innsigelse når planforslaget er i konflikt med de hensyn som SPR for strandsonen legger til grunn, og dersom det ikke er tatt særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenn interesser.

På bakgrunn av redegjørelsen over fremmer Statsforvalteren innsigelse til foreslåtte hyttetomter 12-20 med tilhørende infrastruktur og tomt 23 da disse er i strid med SPR for strandsonen og i konflikt med utvalgt naturtype (kystlynghei). Vi fremmer også innsigelse til foreslåtte tomter 42-45 med tilhørende infrastruktur da disse er i konflikt med kartlagt viktig friluftsområde og i konflikt med utvalgt naturtype (kystlynghei). Videre fremmer vi innsigelse til delområdene UNB3 og UNB5 da foreslått arealbruk er i strid med SPR for strandsonen.

Innsigelsen til tomtene 12-20 og 42-45 samt delområdene UNB3 og UNB5 kan løses dersom disse tas ut av planen. Innsigelsen for tomt 23 kan løses ved å trekke formålsgrensen vekk fra sjøen på linje med formålsgrensen til eksisterende tomt 22.

Småbåtanlegg (SMS)

Det legges til rette for nytt småbåtanlegg med totalt 45 båt plasser. Slik vi forstår det skal eksisterende bryggeanlegg med ca. 10 plasser videreføres i planen og utbyggingsformålet for nytt anlegg inkludere eksisterende brygge. Det fremgår av plandokumentene at utstrekningen av registrert ålegresseng i bukta har blitt vurdert i planprosessen, og det viser seg at den har en større utstrekning enn registreringen i Naturbase. Utstrekningen av ålegressengen er lagt inn i plankartet som hensynsone-naturmiljø – hvilket er positivt. Utbyggingsformålet til nytt småbåtanlegg og eksisterende brygge overlapper med deler av hensynsonen.

Ålegresseng er en viktig marin naturtype, som preges av et stort biologisk mangfold. Engene er viktige oppvekstområder for en rekke ulike arter, blant annet torsk. Viktigheten av ålegressengene øker dersom de ligger i tilknytning til gytefelt for torsk. I dette tilfellet ligger ålegressengen tett på registrert lokalt viktig gyteområdet. Ålegressengen er vurdert som regionalt viktig, B-verdi. Ålegress er en flerårig marin blomsterplante som vokser på mudderbunn fra 1 til 10 meters dyp. De er dynamiske i sin utbredelse, og størrelsen på engene vil kunne variere mellom år. I tillegg til å danne gode habitater for fisk og annet marint liv, har ålegressenger også flere viktige nøkkelfunksjoner i havet. Ålegress binder substratet (havbunnen), bidrar til bedre vannkvalitet, produserer oksygen og fanger og lagrer karbon.

Selv om ålegress ikke er truet eller rødlista, har man vurdert en viss grad av truethet fordi presset på mange små lokaliteter samlet sett kan føre til tap av viktige økosystemer og økosystemtjenester. Viser til T-2/16 punkt 3.6 som sier at Statsforvalteren skal vurdere innsigelse dersom planforslaget kommer i konflikt med naturtyper med A- og B-lokalitet kartlagt etter DN-håndbok 19. Vi mener at det ligger til rette for å kunne forbedre situasjonen for ålegressengen ved å fjerne eksisterende brygge og erstatte tapte båt plasser i nytt anlegg.



Etter en samlet vurdering fremmer Statsforvalteren innsigelse til planlagt småbåtanlegg (SMS) da anlegget vurderes å komme i konflikt med naturtype med B-lokalitet, ålegresseng.

Innsigelsen til småbåtanlegget kan løses ved å trekke formålsgrensen syddover slik at den ikke berører hensynsonen for ålegressengen. Videre må fjerning av eksisterende brygge sikres i planens juridiske dokumenter. Antall båtplasser må justeres i henhold til antall hytter i planforslaget.

Faglig råd

Tomt 38 ligger nordvest i planen samlokalisert med en ny og to eksisterende hyttetomter, henholdsvis tomtene 36, 35 og 37. GG1 er regulert gangadkomst til disse tomtene og tomt 39. Gangadkomsten følger i hodesak eksisterende stier foruten i enden ved tomt 38 der den svinger opp i uberørt og bratt terrenget. Adkomsten skal anlegges med bredde og dekke slik at den blir kjørbær. Parkering er tenkt at skal skje på felles parkeringsplass, P4.

Gangadkomsten og tomt 38 ligger innenfor 100-metersbeltet. Området er kupert og skråner mot sjøen. En hytte på tomt 38 vil ligge eksponert og synlig fra sjøen, men vil ikke ligge i silhuett da terrenget bak er høyt. Enden av gangadkomsten GG1 vil forde terrenginngrep på arealer som i dag ikke er preget av inngrep. Øvrige deler av GG1 krever også terrenginngrep innenfor 100-metersbeltet som vil være synlig fra sjøen. Da planen legger opp til parkering for nevnte tomt på avsatte felles parkeringsplasser, mener vi det er uheldig at eksisterende gangadkomst oppgraderes til bilveistandard.

På bakgrunn av vurderingene over gir vi **faglig råd** om å ta tomt 38 og GG1 ut av planforslaget.

I mottatt tilleggsopplysninger i epost av 19.08.2024 fra Flekkefjord kommune fremgår det det myrarealet innenfor planområdet muligens er større og dypere enn først antatt. I eposten står det at: *«I gjeldende plan ligger myren innenfor det store fellesarealet for adkomst til området. I forbindelse med denne planen har vi justert dette fellesarealet, slik at myren i minst mulig grad berøres. Det er ikke planlagt nytt parkeringsareal på myra, men en mindre parkeringsplass like sør for den. Adkomstveien, som er i tråd med gjeldende plan er av hensyn til myren trukket lengst mulig mot vest og ligger i randsonen av myra.»*. Videre fremgår det at det ikke er foretatt egne naturvurderinger av myra med kartlegging av potensielle arter som lever der.

I tillegg til å være rasteplass og levested for dyr og planter, er myrer gode flomdemperer, og de kan lagre store mengder karbon. I nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027, vedtatt ved kgl. Res. 20. juni 2023, er det trukket frem at omdisponering og nedbygging av karbonrike arealer, inkludert myr, tidevannssump og andre typer våtmark og skog, skal unngås så langt det er mulig, slik at arealenes evne til å lagre og oppta karbon opprettholdes.

Det ansees som positivt at det er forsøkt å til dels unngå nedbygging av myra. Vi oppfordrer likevel til å optimalisere planforslaget ytterligere for å i å unngå negative direkte og indirekte påvirkning på myra.



Med hilsen

Gina Lund (e.f.)
statsforvalter

Ingunn Løvdal
miljøverndirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

AGDER FYLKESKOMMUNE
NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE)
REGION SØR
FISKERIDIREKTORATET BERGEN

Postboks 788 Stoa	4809	ARENDAL
Postboks 2124	3103	TØNSBERG
Postboks 185 Sentrum	5804	BERGEN

Tilleggs kommentar: Endring av reguleringsplan for Urstadstrand, Gnr 21, bnr 1

30.08.2024

Jeg viser til mine kommentarer i brev av 1.8.2024, og ber om at tilleggs kommentaren blir vedlagt saksarkiv for endringsplanen.

Generelle kommentarer til endringsplan og planbeskrivelse

Agder Fylkeskommune som merknadsgiver mener at planarbeidet ikke er i tråd med overordnet reguleringsplan for området, og at det vil være «*Vanskelig å innpasse selv 15 nye enheter uten å komme i konflikt med landskapshensyn, strandsonen, gjeldende reguleringsplan og kommuneplanens byggegrenser.* Fylkeskommunen «*mener derfor at det er feil at planarbeidet er i tråd med overordnet plan*» (Merknader/merknadsvurdering etter oppstartsmelding, nr.10).

Planforslaget omfatter et terreng som hovedsakelig består av to topper med et langsgående høydedrag imellom (Husefjell i nord og opp av Sønnevig i sør). Alle hyttene utenom strandsonen i nord, og nær sagt alle hyttene i søndre del, vil måtte legges på skrent- og fjelltomter. Nesten alle adkomsttraseer må sprenges ut i frostfri dybde for legging av vannforsyning og avløp. I Agder Fylkeskommunes merknad (nr 10) heter det at: «*Terrenginngrep begrenses så langt som mulig*». Og videre: «*Bebyggelse på høydedrag og brattlendte og eksponerte partier bør unngås*».

Flekkefjord kommunes «Reguleringsbestemmelser for Urstadstrand» (plan-id 4207 -202209, datert 26.06.2024, § 3.1 bokstav b) sier: «*All bebyggelse skal søkes tilpasset terrenget*». Hyttene og tilkomstveger er plassert i fjellterreng og har nesten ikke jordsmonn. Hyttene utenfor strandsonen, særlig i sør, vil skape silhuetter sett fra Rasvågfjorden og skipsleden utenfor. Hyttene er også plassert på topper og høyt i terrenget, slik at de gir innsyn til eksisterende hytter. Disse er etter de gjeldende reguleringsbestemmelsene plassert lavere og er godt tilpasset terrenget.

Plasseringen av nye hytter vil være en vesentlig ulempe for trivsel, rekreasjon og velvære for etablerte hytteeiere. Foreslåtte endringer vil også føre til en vesentlig verdiforringelse av eiendommene. Hvis utbyggers planer realiseres, kan det komme på tale å rettslig belyse om det er grunnlag for erstatningssak for verdiforringelse mot grunneier med utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan som tilsier 15 hytter, ingen bilveier, urørt natur i friområde og åpent strandområde. Planbeskrivelsen bygger på at en rekke dispensasjoner fra lover og forskrifter vil bli gitt. I merknadsvurdering etter oppstartsmeldingen gir ARKIT ubegrunnede og utydelige svar til merknadsgiverne uten at firmaet kommer med faglige løsningsforslag.

Konklusjon: Jeg mener i likhet med Agder Fylkeskommunes vurdering at endringsplanen er overdimensjonert og ikke gjennomførbar. Det vil ikke være mulig å fortette i planområdet uten å foreta store terrenginngrep i et sårbart høydedrag og på topper i nord og sør uten å komme i konflikt med gjeldende lover og forskrifter. **Det ses fram til en redegjørelse fra utbygger som utdyper hvordan regelverk overholdes, og merknadene fra Agder Fylkeskommune og Flekkefjord kommunes «Reguleringsbestemmelser» når det gjelder terrenginngrep ivaretas i endret reguleringsplan.**

Jeg viser for øvrig til siste avsnitt i mitt brev av 1.8.2024 hvor jeg ber om kommunens kriterier for utbygging og fortetting av naturområder hvor naturinngrep inngår.

Strandsonen

Private badstuer er blitt svært populære i havneområder langs kysten. Kommunene har enda ikke et detaljert regelverk å forholde seg til, men badstuer skal byggeanmeldes dersom de skal stå ut over 3 måneder. Dokumentasjonen fra ARKIT sier ingenting om hvem som er ansvarlig, dvs. - skal sette opp, knytte til vann og avløp, el-forsyning, toalett/dusj og utføre generell drift av badstuen. Det går heller ikke frem om det er et privat foretak som skal drive badstuen på kommersiell basis, eller den bare skal overtas og benyttes av hytteeiere. **En redegjørelse i endringsplanen må foreligge som beskriver hvordan et badehus/badstue skal finansieres, driftes og hvem badstuen skal kunne brukes av.**

8 hytteeiere, de fleste fra øvre del av planområdet, har sine sjøboder på ca. 1,5 kvadratmeter 10 meter fra bryggen. Her oppbevares fiskeutstyr, teiner mm. Disse ble satt opp i 1981 langs adkomstvei til bryggen i samråd med grunneier Harald Urstad. Eierne har i alle år betalt en symbolsk leie til grunneier slik at grunneiers rettigheter ivaretas over tid. **Det er ikke redegjort i planbeskrivelsen fra ARKIT hvordan disse bodene blir ivarettatt.**

Plan og bygningsloven §1-8 sier at strandsonen «skal forvaltes slik at man tar vare på natur- og kulturmiljø». Agder Fylkeskommune skriver i sine merknader at «*Nasjonale føringer om bebyggelse i 100 meters beltet ivaretas*».

Flekkefjord kommune har vært svært liberale med å omgjøre båthus til fritidsboliger langs Rasvågfjorden. Dersom det tillates en stor fortetting i Urstadstrand og videre mot Rasvåg, vil østsiden av Rasvågfjorden stå i sterk kontrast til verneområdet på vestsiden av fjorden. En fortetting i bebyggelse og en stor småbåthavn i en liten strandsoner slik endringsplanen beskriver vil være i strid med Plan og Bygg, §1-8 angående natur- og kulturmiljø samt Agder Fylkeskommunes merknad ovenfor.

Jeg viser for øvrig til John Eivind Marstads kommentarer i eget skriv angående bebyggelse og småbåtanlegg i strandsonen.

Ålegras

I tilbakemeldingen fra Agder Fylkeskommune heter det «*Registrert ålegraslokaltet må kvalitetssikres*». I dette legges at forekomsten skal forbli en bærekraftig vekstplass for ålegras - og også gyteområde for torsk.

Fiskeridirektoratets merknader i «Merknadsoversikten» viser til kystsoneplanen pkt. 9.2, 9.3 og 9.5. Og videre: «*Det bør ikke legges opp til økning av arealbeslag til brygger ol. i produktive gruntvannsområder. Brygger og båtplasser bør samles i større og færre anlegg*».

En stor ny flytebrygge med båtplass til 45 båter skaper skygge og dårligere vekstforhold for ålegras, og kommer i tillegg til eksisterende flytebrygge. Hvordan skyggevirkning, drivstoff- og oljesøl for 45 båter over tid påvirker ålegras og gyteområde er ikke vurdert i notatet fra Ecofact eller redegjort for i ARKITs dokumentasjon.

I artikkel i Fædrelandsvennen, (Jfr. lenke under) står: «Nedbygging av kystsonen, som etablering av småbåthavner, kunstige strender og utfyllinger, bidrar til å ødelegge viktige habitat og skape dårligere forhold for ålegress, tang og tare. Dette gjør at lurven får enda bedre fotfeste. Lurven er en samlebetegnelse på brune eller grønne, trådformede, opportunistiske alger. De kan vokse oppå ålegress og tang og tare eller direkte på stein og mudder. Når de dekker til ålegress og tang, både skygger de for dem og kveler dem.

<https://www.fvn.no/kronikk/naturvitenfrauia/i/Ppp7B5/hvorfor-har-kysten-blitt-saa-lurvete>

I «Notat – kartlegging av ålegrasforekomsten» står det: «Ålegrasengene fremstår som tettvokste og vitale med tette og lange skudd» (jfr. Fig 5 s.4). I «Verdivurdering» (s. 5) i notatet står: «Ålegrasengen er tettvokst og vital i sine kjerneområder, noe som hever verdien. Den overlapper med gyteområde for torsk som hever verdien ytterligere. En totalvurdering av forvaltningsenheten (begge ålegrasengene) gir B-verdi, **regional viktig**».

I Planbeskrivelse (punkt 5.5.1 s.28) sier ARKIT at» *Samlet sett vurderes ikke det utvidede småbåtanlegget å medføre en vesentlig forverring av dagens påvirkning fra båttrafikk*» og videre vurderes det nye småbåtanlegget å gi «et begrenset trafikktilskudd» og «en begrenset påvirkning av det aktuelle gytefeltet».

I ARKITs ubegrunnede vurderinger finner vi ikke noen holdepunkter til hvordan myndighetskrav skal ivaretas og ålegrasforekomstene kvalitetssikres (jfr. Agder Fylkeskommunes merknad). Etablering av en flytebrygge med 45 båtplasser er også motstridende til Fiskeridirektoratets merknad om at »Brygger og båtplasser bør samles i større og færre anlegg».

I «Reguleringsbestemmelser for Urstadstrand», §5 bokstav g) heter det: «Planlagt flytebryggeanlegg skal ikke planlegges i konflikt med hensynssone for bevaring av ålegrasforekomst, hensynssone H560-1». Her savnes en redegjørelse over hvordan dette planlegges løst og ivaretatt på kort og lang sikt.

Konklusjon: Ålegrasforekomstene karakteriseres som regionalt viktige i Ecofact sin rapport. ARKIT overser behendig konklusjonen i kartleggingen av ålegrasforekomsten og de faglige maritime fakta det vises til. Jeg ber om utbyggers redegjørelse og faglige forankring angående «Reguleringsbestemmelser for Urstadstrand», (§5 bokstav g) gjengitt ovenfor.

Sluttkommentarer

Fortetting av eksisterende hyttefelt er en god måte å forvalte naturressurser på i kommunal sammenheng når forholdene ligger til rette for dette og lover og regelverk følges. Urstadstrand er et vakkert fjellområde med en smal og allerede godt utnyttet strandsone. Eksisterende fritidshus er godt og riktig plassert i landskapet og en god infrastruktur er etablert. I en fortetting kan noen få tomter tilpasses og gli inn blant eksisterende bebyggelse uten særlig ulempe for naboeiendommer.

Når utbygger og grunneier velger å endre nåværende reguleringsplan og fortette med 25 fritidsboliger med tilhørende infrastruktur, til tross for brudd på blant annet Plan og bygningslov, Strandsoneplan og Naturmangfoldloven, legger jeg til grunn at det må utelukkende være egeninteresser og profitt hensyn som ligger til grunn for endringene. Mange av oss beboere føler at grunneier og arkitektfirma ikke har respektert og tatt hensyn til våre innsigelser og merknader ut over en overfladisk kommentar eller et «OK» - og ingen forklaring, begrunnelse eller løsning.

Videre kan jeg nevne om selve søknadsprosessen:

Helt fram til oppstartsmeldingen ble offentlig kom med sparsomme og generelle kommentarer fra grunneier og arkitektfirma, visste hytteeiere lite og ingenting om omfang av endringsplan. Omfanget av endringen, og dokumentasjonen av denne, ble først kjent etter behandling i kommunen i juni 2024, og var en total overraskelse og «overkjøring» for de fleste hytteeiere. Riktig nok sto kunngjøringen i «Agder», som de fleste av oss rogalendinger ikke leser. Men ingen møter med grunneier og arkitektfirma; og bare utflytende, muntlige og individuell informasjon til oss helt siden prosjektet ble igangsatt.

Først fikk vi lovnader om vinn – vinn løsninger fra grunneier. To møter i vel-foreningen 2023 og 2024 ble holdt uten at grunneier var tilstede og redegjorde for utbyggingen. Under prosessen har det ikke vært kontakt med ARKIT -

som mener de har fulgt saksgang og prosedyre. Det er i tilfelle uten at Vel-forening er brukt som kommunikasjonsledd og vi hytteeiere har fått følge prosess og intensjoner.

Det synes som om ARKIT i sin dokumentasjon neglisjerer myndighetenes regelverk og kommunale bestemmelser og sikter på at nødvendige dispensasjoner vil bli gitt. Det synes som om endringene og fortettingen skal gjennomføres mer på tross av gjeldende lover og regler enn som en følge av regelverket.

Sammenfatning av ankepunkter:

- Innledningsvis ble vi av grunneier lovet en vann – vann situasjon for alle parter. Vi har i løpet av prosessen kun i sommer fått en provoserende email fra grunneier som forteller om hvor bra alt skal bli, og som lover oss badstue og gapahuk på Husefjell.
- Beboeres krav til konsekvensanalyse ble fullstendig oversett
- Det virker som om prosessen og omfanget av prosjektet har vært forsøkt skjult for beboere på feltet så lenge dette var mulig. På årsmøtene for Velforeningen i pinsen 2023 og 2024 ble det ikke orientert om progresjon, antall fritidsboliger, plassering av tomter og adkomst, og heller ikke om planene om ny fritidsbebyggelse i strandsonen.
- Verken grunneier eller utbygger har kommunisert direkte med de hytteeiere som vil bli sterkt berørte av innsyn, adkomst, parkering og nærhet av ny bebyggelse
- Vel-foreningen, som burde være et naturlig kommunikasjonsledd, er ikke involvert i prosessen
- Grunneier/utbygger kjøpslår med Flekkefjord kommune om hogging av skog på Husefjell mot å få bygge hytter der (Jfr. forespørsel angående dette til kommunen i mitt brev av 1.08.2024).
- ARKIT leverer virkelighetsfjerne illustrasjoner av flatt terreng og landskap, samt feilaktige beskrivelser og konklusjoner når det gjelder vernede arter som ålegras og kystlynghei.
- Omfanget av feilinformasjon i endringsplanen er graverende med hensyn til saksbehandling i myndighetsapparatet.

Jeg har lang arbeidspraksis innenfor fylkesadministrasjon og statlig forvaltning, samt en mastergrad i offentlig forvaltning (MPA, Master of Public Administration, Handelshøjskolen i København, 2004); men hat ikke tidligere vært involvert i eller part i en byggesak/regulering som til de grader fraviker lover og regelverk, krever omfattende naturinngrep, og utviser total mangel på respekt for terreng, biologi og eksisterende beboere i planområdet. Derfor ber jeg om Flekkefjord Kommunes kriterier/grensesetting for naturinngrep, og hvor grensene går for dispensasjoner i strandsonen (jfr. siste avsnitt i mitt brev av 1.08.2024).

Gunn og Rune Schwebs Gnr 26, bnr 33

Eikebergveien 12, 4017 Rasvågveien 140 4432 Hidrasund

STATSFORVALTEREN I AGDER
Postboks 504
4804 ARENDAL

Vår dato: 30.08.2024

Vår ref.: 202221073-4 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.: 22/03824-22

Saksbehandler: Marilyn Marskar/
22959778/mmar@nve.no

NVE fremmer innsigelse - Offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for Urstadstrand, gnr. 21 bnr. 1, Hidra - Flekkefjord kommune

Vi viser til brev datert 26.06.2024. Saken gjelder offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Urstadstrand, gnr. 21, bnr. 1, Hidra i Flekkefjord kommune. Frist for uttalelse er 17.09.2024.

Formålet med planarbeidet er å legge rette for 25 nye fritidsboliger i allerede eksisterende fritidsboligbebyggelse. Det skal også etableres tilhørende vegareal, parkering og en småbåthavn.

NVE har innsigelse (jf. pbl § 5-4) til planen. Grunnlaget for innsigelsen er manglende utredning av skredfare i bratt terreng, jf. krav i pbl. § 28-1 og byggt teknisk forskrift (TEK17) § 7-3. For å løse innsigelsen må det gjøres en fagkyndig utredning av skredfare. Eventuelle faresoner må avsettes i plankartet med tilhørende bestemmelser som ivaretar krav i TEK17. Behov for eventuelle sikringstiltak må avklares.

Grunnlag for innsigelsen er beskrevet i NVE veileder [2/2017 «Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging»](#).

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl.).



NVEs innsigelse og merknader

Skred i bratt terreng

I forbindelse med varsel om oppstart hadde vi innspill i brev datert 16.11.2022 om at sikkerhet mot skred må dokumenteres i planforslaget. I vedlegget Merknader til oppstartvarsel datert 14.04.2023 har forslagsstiller skrevet at eventuelle skredutsatte områder avklares av fagkyndige. **Vi kan ikke se at skredfare er avklart av fagkyndig og fremmer derfor innsigelse til planforslaget.** En fagkyndig utredning av skred i bratt terreng skal inneholde utredning av alle skredtyper, jf. NVEs veileder [Utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng \(nve.no\)](https://nve.no/utredning-av-sikkerhet-mot-skred-i-bratt-terreng).

I ROS-analysen står det at området ikke er utsatt for snøskred, uten henvisning til hvilket kunnskaps- eller kartgrunnlag som er lagt til grunn for vurderingen. Søk i NVEs aktsomhetskart viser at det er fare for snøskred i planområdet, både der det er planlagt byggetomter og andre steder i planområdet. Etter vår vurdering er det ikke gjort tilfredsstillende utredning for snøskred som kan berøre byggetomter. Eksempel er byggeområde FB19 ved Rasvågveien.

I planbeskrivelsen står det at

Innenfor planområdet er det i NVE Atlas angitt tre aktsomhetsområder for steinskred. Ingen av aktsomhetsområdene vil ikke komme i konflikt med planlagt ny bebyggelse.

Selv om det ikke planlegges nye byggetiltak innenfor aktsomhetsområdene, så skal aktsomhetsområder avsettes i plankartet som faresoner. Det kan være eksisterende bebyggelse som er utsatt for steinsprang.

Plan- og bygningsloven (pbl) § 28-1 stiller krav om tilstrekkelig sikker byggegrunn før ny utbygging. Kravene til sikkerhet er konkretisert i byggt teknisk forskrift (TEK17) kapittel 7.

Ved siste plannivå, som detaljreguleringsplan er i dette tilfellet, må det være avklart at tiltak kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet. Dette er tydeliggjort i Kommunal- og Moderniseringsdepartementet (KMD) sitt rundskriv [H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no/dokument/H-5/18/Samfunnssikkerhet-i-planlegging-og-byggesaksbehandling)

NVE har innsigelse (jf. pbl § 5-4) til planen. Grunnlaget for innsigelsen er manglende utredning av skredfare i bratt terreng, jf. krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3. For å løse innsigelsen må det gjøres en fagkyndig utredning av skredfare. Eventuelle faresoner må avsettes i plankartet med tilhørende bestemmelser som ivaretar krav i TEK17. Behov for eventuelle sikringstiltak må avklares.



For å løse innsigelsen må det gjøres en fagkyndig utredning av skredfare. Eventuelle faresoner må avsettes i plankartet med tilhørende bestemmelser som ivaretar krav i TEK17. Behov for eventuelle sikringstiltak må avklares.

Prosesen videre

Når det blir fremmet innsigelse til planen betyr det at dere ikke kan egengodkjenne planen med rettsvirkning før innsigelsen er løst.

NVE har erfaring med at det er nyttig med dialog mellom oss og kommunen i arbeidet med å løse innsigelsene. Vi oppfordrer dere derfor til å ta kontakt. Det samme må dere gjøre dersom dere har spørsmål til innsigelsene, eller til andre faglige råd i dette brevet.

Dersom dere velger å etterkomme våre innsigelsespunkt må dere endre planen slik som beskrevet ovenfor. Når dere har endret planframlegget, eventuelt på grunnlag av nye utredninger, sendes både plandokument og utredninger til oss. Dette materialet kan dere sende oss som vedlegg til et brev der dere ber oss om å trekke innsigelsen på grunnlag av endringer i planen/nye utredninger. Det er viktig at dere i oversendelsesbrevet beskriver hvilke endringer som er gjort i plandokumentene, og på hvilket grunnlag endringene er gjort.

Dersom dere ikke vil etterkomme vår innsigelse kan dere be om mekling hos Statsforvalteren, jf. pbl § 5-6.

Vi minner om at Statsforvalteren har fått myndighet til å samordne statlige innsigelser, og på visse vilkår avskjære disse.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Marilyn Marskar
Senioringeniør

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

STATSFORVALTEREN I AGDER

Kopimottakere:

Flekkefjord kommune

FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR URSTADSTRAND, GNR. 21, BNR.1, HIDRA

Uttalelse i forbindelse med Offentlig ettersyn av planen

Denne uttalelsen gis felles av eksisterende hytteeiere slik det framgår av signaturene.

Vi viser til brev datert 27.06.2024 fra Flekkefjord kommune, Miljø og forvaltning, der vi som grunneiere i planområdet inviteres til å gi uttalelse til forslag til reguleringsplan for Urstadstrand.

Uttalelsen bygger på melding om oppstart av planarbeidet der flere av oss ga uttalelse i desember 2022 samt til oppstart av planarbeidet og våre uttalelser som ble gitt i mai 2023. Videre viser vi til vedtak i Utvalg for samfunn datert 11.06.2024 og til plandokumentene som nå legges ut i forbindelse med detaljert reguleringsplan.

Vi viser også til separate uttalelser til detaljreguleringen levert av noen av oss. I denne fellesuttalelsen viser vi i enkelte tilfeller til disse uttalelsene som vi alle slutter oss til.

Uttalelsen sendes også som scannet dokument med signaturen til Torgunn Skrudland

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON

- Vi er enig i at det ligger til rette for en begrenset og skånsom fortetting av Urstadstrand hyttefelt.
- Planforslaget innebærer imidlertid en maksimal nedbygging av området med mer enn en dobling av antall fritidsboliger med tilhørende omfattende infrastruktur.
- Planforslaget vil sannsynligvis føre til vesentlige negative konsekvenser for naturmiljø og samfunn der spesielt disse forholdene er sentrale og alvorlige:
 - Området endrer karakter fra å være et terreng- og naturtilpasset hyttefelt uten biltrafikk til et utbyggingsområde med veitrafikk og betydelige terrenginngrep i et sårbart kystlandskap.
 - Husefjell, som er et viktig friluftsområde, åpnes opp for hytter som får biladkomst sprengt inn i bratt fjellterreng.
 - Fortettingen av området vanskeliggjør en effektiv skjøtsel av kystlynghei som er en sterkt truet naturtype.

- Planområdet omslutter en forekomst av ålegras og gyteområde for torsk. Ålegras er en internasjonalt truet art/habitat. En ny, stor båthavn og økt aktivitetsnivå i området, vil medføre et betydelig press på denne sårbare forekomsten.
 - I søndre del av planområdet er det en myr som i eksisterende plan er regulert til fellesareal for adkomst/lek etc. Ny kunnskap om og fokus på verdien av våtmark, tilsier at denne nå må vernes mot inngrep.
 - Planforslaget legger opp til omdisponering av naust til fritidsboliger samt bygging av nye naust. Dette medfører en betydelig privatisering av strandsonen og låser mulighetene for utvikling av fellesaktiviteter som badeplass o.l.
 - Sjøbodene for åtte eksisterende hytter er tatt ut av planen uten at nytt areal er regulert til dette formålet.
- Totalt sett innebærer planforslaget en kraftig nedbygging av sårbar natur og en sterk forringelse av rekreasjonsverdi for eksisterende fritidseiendommer. En samlet vurdering av egenskaper og virkninger av tiltaket satt opp imot kvaliteter og sårbarhet i området vil kunne gi et godt grunnlag for å forstå og fastslå smertegrensen for fortettingen av hyttefeltet.

Basert på gjeldende lovverk for konsekvensutredninger samt på Kommuneplanen, vil de fleste av ovennevnte alvorlige forhold tilsi at det må gjennomføres en konsekvensutredning for å fastslå virkningene av planen samt å avklare hvilke avbøtende tiltak og begrensninger som må iverksettes for å oppnå en balansert og akseptabel fortetting av Urstadstrand hyttefelt.

- Dersom en grundig konsekvensutredning ikke gjennomføres i henhold til lovverket, må reguleringsforslaget forkastes og eventuelt erstattes av en plan som med sikker margin ivaretar de alvorlige forholdene nevnt ovenfor samt andre viktige forhold nevnt i denne og andre uttalelser.

I det følgende gis det en utdyping av følgende forhold:

1. Krav om konsekvensutredning av planforslaget
 - Størrelse, planområde og utforming
 - Truede arter
 - Truede naturtyper og verdifulle landskap
2. Landskapsmessige konsekvenser av planforslaget
3. Bebyggelse i strandsonen
4. Andre forhold

1. Krav om konsekvensutredning av planforslaget

Som presisert i vår uttalelse fra mai 2023, bryter kommunens saksbehandling med bestemmelser om konsekvensutredning av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven. I tillegg er plankonsulentens vurdering av krav om konsekvensutredning i planbeskrivelsen for den detaljerte reguleringsplanen som nå legges fram feilaktig og ubegrunnet.

- «Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven §2 (gjennomføring av oppstartmøtet)» har bestemmelser om at det i oppstartmøtet for planarbeidet skal tas stilling til «om planen vil omfattes av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan det videre opplegget skal være for arbeidet fram til en slik utredning foreligger». I §3 presiseres det at det i oppstartmøtet skal redegjøres for vurderingen av spørsmålet om konsekvensutredning av planen. I planinitiativet fremla plankonsulenten en begrunnelse for at krav om konsekvensutredning ikke utløses av initiativet. Dette var basert på foreløpige planer om 15 nye hytter i området (nå er antallet steget til 25). På dette tidlige tidspunktet var kunnskapene om områdets karakter og sårbarhet begrenset i forhold til i dag.

I referatet fra oppstartmøtet er det ingen opplysninger som tyder på at spørsmålet om konsekvensutredning ble diskutert slik loven bestemmer. I ettertid og seinest i planbeskrivelsen som nå legges fram, innrømmes det at det ved en forglemmelse ikke er krysset av i referatet fra oppstartmøtet om planforslaget vil kreve konsekvensutredning. Dette spørsmålet tok plankonsulenten opp med kommunen på et seinere tidspunkt og fikk avklart at det ikke er krav om konsekvensutredning. Altså ble ikke dette spørsmålet tatt opp i oppstartmøtet og det foreligger heller ingen begrunnelse fra kommunen for at konsekvensutredning ikke kreves fremlagt. Begge disse forholdene strider med bestemmelsene etter plan- og bygningsloven.

I «Forskrift om konsekvensutredninger» presiseres det i §11: «ansvarlig myndighets beslutning av om planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal begrunnes. Begrunnelsen skal framgå av varsel og kunngjøring om oppstart av planarbeidet og ved utleggelsen av planforslaget til offentlig ettersyn». Etter det vi kan se av planprosessen foreligger det kun en vurdering av dette spørsmålet nå i sluttfasen av planarbeidet ved rådmannens summariske vurdering i innstillingen til Utvalg for samfunn.

- I planbeskrivelsen for den detaljerte planen gjør plankonsulenten en vurdering av krav til konsekvensutredning. Her vises det til «Forskrift om konsekvensutredninger» og til §§ 6 og 7 som rettmessig tilsier at det ikke er krav om konsekvensutredninger for den aktuelle planen. Det vises også til §8 (vedlegg II) som gjelder planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Her konkluderer plankonsulenten feilaktig med at planforslaget ikke omfattes av bestemmelsen. Vedlegg II som omhandler planer som skal vurderes nærmere, gjelder bl.a. planer som omfatter infrastrukturprosjekter som bygging av veier og lystbåthavner samt feriebyer utenfor bymessige områder.

§10 i nevnte forskrift omhandler kriterier for vurdering av om en plan kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. For det aktuelle planforslaget kan planen medføre eller komme i konflikt med kriterier som omhandler:

- Størrelse, planområde og utforming (avsnitt 2)
- Truede arter (avsnitt 3)
- Truede naturtyper og verdifulle landskap (avsnitt 4)

Forskriftens veileder «Når skal tiltak i vedlegg II konsekvensutredes. Vurdering etter §10 i forskrift om konsekvensutredninger» gir veiledning om hva som skal tillegges vekt ved vurdering av de aktuelle kriteriene. I det følgende gis det en detaljert beskrivelse av de tre kriteriene som begrunnelse for at konsekvensutredning må gjennomføres og som grunnlag for endringer av planforslaget direkte.

Størrelse, planområde og utforming

Planforslaget legger opp til en fortetting av eksisterende plan fra 1989. Det planlegges totalt 26 nye fritidsboliger i tillegg til 22 eksisterende enheter. Kystsoneplanen legger opp til at eksisterende hyttefelt kan fortettes og at hytter i spesielle tilfeller kan legges innenfor 50 metersbeltet fra sjøen.

Vi anser det for mulig å tilrettelegge for en begrenset fortetting av Urstadstrand hyttefelt, men totalt sett mener vi at mer enn dobling av fritidsboliger er altfor omfattende og vil ha betydelige negative konsekvenser for et sårbart naturmiljø og for oss som har hytter i området og andre som bruker eller opplever området utenfra.

Det gjelder spesielt lokalisering av nye hytter i silhuett fra sjøen, nye hytter plassert tett inntil eksisterende fritidsboliger, bygging av hytter, vei- og parkeringsanlegg i fjellterreng med betydelige naturinngrep, veitrafikk og støy i et område som i dag er bilfritt og anlegg av en stor båthavn i et værutsatt område som beslaglegger verdifulle felles sjøareal som benyttes til bading, fiske og fjordferdsel for alle innbyggere i kommunen. Videre gjelder det båndlegging og nedbygging av truet natur av stor verdi både lokalt og i større sammenheng.

Hytteområdet ligger i et sårbart kystlandskap med verdifulle friluftsområder der opplevelsene av omgivelsene er viktige for hyttefolk, andre brukere av området og befolkningen ellers. Strandsonen er spesielt verdifull og sårbar, og må vurderes i en helhetlig og langsiktig sammenheng slik Kystsoneplanen legger opp til.

Totalt sett innebærer planforslaget en kraftig nedbygging av sårbar natur og en sterk forringelse av rekreasjonsverdi for eksisterende fritidseiendommer og for annen bruk av området. Vi mener derfor at alle forhold tatt i betraktning tilsier at planforslaget fører til vesentlige negative konsekvenser for miljø og samfunn. I henhold til veilederen for forskriften nevnt over, utløser alle disse forholdene krav om at konsekvensutredning som må gjennomføres i henhold til lovens bestemmelser.

En samlet konsekvensvurdering av egenskaper og virkninger av tiltaket satt opp imot kvaliteter og sårbarhet i området vil kunne gi et godt grunnlag for å forstå og fastslå smertegrensen for fortettingen av hyttefeltet som grunnlag for et revidert planutkast.

Truede arter

I planområdet er det registrert to forekomster av ålegras som til sammen utgjør et sammenhengende forvaltningsområde som dekker storparten av bukta der småbåthavna er og planlegges utvidet. Denne ålegrasforekomsten er kategorisert som regionalt viktig og den overlapper med gyteområde for torsk. Slike ålegrasenger er svært artsrike og de har en viktig funksjon som oppvekstområde for flere fiskearter. Ålegrasenger er blant verdens mest verdifulle marine økosystemer og nyere undersøkelser viser at det er stor tilbakegang i forekomster og utbredelse. Grunnen er at ålegrasvegetasjonen er svært sårbar overfor forstyrrelser og reduserte lysforhold. Den har dessuten begrenset sprednings- og restitusjonsevne.

Ålegras står oppført på internasjonale lister over truede og sårbare arter og habitater. Veilederen til Forskrift om konsekvensutredninger, omtalt i avsnitt 1 ovenfor, konkluderer med følgende: «Planer og tiltak som helt eller delvis er innenfor lokaliteter av truede naturtyper eller viktige leveområder for truede arter, vil som regel medføre vesentlige virkninger og utløse KU-plikt». Det presiseres også at lokalisering av nye aktiviteter nært inntil truede arter kan medføre vesentlige virkninger. En ny, stor båthavn og økt aktivitetsnivå i området vil representere en betydelig negativ virkning på ålegrasforekomsten.

I planbeskrivelsen og i kommunens saksframstilling legges det vekt på at den nye båthavna er trukket utover i fjorden for å verne ålegraset. Illustrasjonen på forsiden av planbeskrivelsen viser tydelig at ålegraset da blir omringet av en ny, stor båthavn for 45 båter med tilhørende trafikk. Denne framstillingen gir feilaktig inntrykk av at ålegraset dermed er vernet. Det gjelder kanskje delvis for selve ålegrasenga, men tar ikke hensyn til at ålegraset har en viktig funksjon som bl.a. oppvekstområde for flere fiskearter som med de nye aktivitetene fortrenses fra området. Saksframstilling og planbeskrivelse legger vekt på at det skal etableres en «hensynssone for naturvern» uten at det angis hva dette innebærer.

Konklusjonen i kommunens saksframstilling og planbeskrivelsen om at vern av ålegras er ivaretatt gjennom planutkastet og «hensynssonen», bygger på svært begrenset og feilaktig kunnskap om sårbarheten til den truede arten. Det er derfor ikke grunnlag for å hevde at den nye, store båthavna med tilhørende trafikk ikke kommer i konflikt med registrerte forekomster av ålegras og at naturvernet for ålegras er opprettholdt ved planutkastet.

Det er kun en grundig konsekvensutredning som kan gi svar på virkningene for ålegras av planforslaget og nødvendige avbøtende tiltak for å verne forekomsten. En slik utredning vil også beskrive dagens situasjon og vernetiltak som må settes inn uavhengig av en eventuell utbygging, noe vi som dagens brukere av området ser som verdifullt.

Truede naturtyper og verdifulle landskap

Det er kartlagt forekomst av kystlynghei i planområdet. Kystlynghei er en sterkt truet naturtype der trusselfaktorene er gjengroing på grunn av opphørt hevd, tilplantning og spredning av skog samt oppdyrking, nedbygging, gjødsling og mangel på beitedyr. Miljødirektoratet har registrert forekomsten av kystlynghei innenfor planområdet til å være av høy verdi. Vi er enig i rådmannens konklusjon om at det er viktig å beholde større areal uberørt slik at skjøtsel kan sikre vern av denne truede naturtypen. Husefjell, som allerede er kategorisert som et viktig friluftsområde av Fylkeskommunen, er et ideelt område for vern og effektiv skjøtsel av kystlynghei og det er derfor viktig å fjerne tomt nr. 42, 43, 44 og 45 av planen, slik også rådmannen indikerer i sin saksfremstilling. Dette vil også være i tråd med bevaring av Husefjell som et uberørt landskap og et friluftsområde tilgjengelig for alle. Et godt eksempel på positiv utvikling av kystlynghei i området, er kraftig vekst i områdene som ligger i hyttenes utsiktsfelt der skog/underskog er holdt nede.

Veilederen til Forskrift om konsekvensutredninger, omtalt i avsnitt 1 ovenfor, konkluderer med følgende for truede naturtyper:» En plan eller tiltak som kan forringe naturtypens utbredelse eller forekomstens økologiske tilstand, må anses å medføre vesentlige virkninger, og utløse konsekvensutredning». En konsekvensutredning vil avklare problemstillingen og vil gi råd om skjøtsel og avbøtende tiltak i hele planområdet i tråd med Norges handlingsplan for kystlyngheiene (2023 – 2037) som er etablert med referanse til forpliktelser i Lov om forvaltning av naturens mangfold.

For Husefjell som viktig friluftsområde presiserer veilederen: « Dersom en plan eller tiltak er lokalisert innenfor områder sikret til friluftsmål...vil dette normalt utløse krav om konsekvensutredning».

I planområdets søndre del, ved fritidsbolig på gnr.21 bnr.33 finnes et myrområde som ikke er registret og heller ikke omtalt i planbeskrivelsen. Myrområdet er i eksisterende reguleringsplan disponert til fellesanlegg/lek etc. Ny kunnskap og fokus på vern av våtmarker siden eksisterende plan ble vedtatt for 35 år siden, tilsier at myrområder ikke må nedbygges men tvert imot bevares og forbedres. I sin individuelle uttalelse datert 1.08.2024, har hytteeier Rune Schwebs gitt en grundig redegjørelse for myrområdets karakter og verdi samt bestemmelser som omhandler vern av myrområder. Vi støtter dette innspillet og mener at enhver nedbygging av myra må unngås. Veilederen til Forskrift om konsekvensutredninger presiserer som et eksempel at dersom et tiltak endrer vanntilførselen til et område som er avhengig av rikelig med vann, f.eks. en myr, vil dette kunne medføre virkninger som vurderes som vesentlige. Dermed vil også nedbygging av myr utløse krav om konsekvensutredning i tråd med lovens bestemmelser.

2. Landskapsmessige konsekvenser av planforslaget

Det er vedlagt illustrasjoner som viser landskapsmessige konsekvenser av plassering av nye hytter og båthavn i forhold til landskap og eksisterende bygninger i området. Disse illustrasjonene gir inntrykk av at planområdet er et forholdsvis flatt terreng, mens det egentlig er et kupert fjellområde med lite jordsmonn. De fleste av de nye

hyttene bryter horisontlinjen med silhuettvirkning sett fra sjøsiden og bør legges ned i terrenget. Dette er et forhold som er presisert i kommunedelplanen for kystsonen.

Illustrasjonen av båthavna viser imidlertid rettmessig et anlegg som beslaglegger store arealer langt utenfor utbyggers eiendomsgrense. Den viser også at båter fra eksisterende havn presses nordover over ålegrasforekomstene og at disse båtene får en vanskelig adkomst.

Veianlegget til de fire hyttene som er planlagt på Husefjell vil medføre et betydelig terrenginngrep dersom helårs veistandard skal sikres. Veien må sprenges inn i fjell og vil resultere i en svært stor og skjæmmende skjæring. Her foreligger ikke illustrasjon som viser inngrepet. I tillegg til lokalisering av fire hytter på Husefjell vil dette veianlegget fullstendig ødelegge Husefjell som et attraktivt friluftsområde med viktig naturmangfold og stor landskapsverdi.

Bilveien som er planlagt ned til parkeringsanlegg P4 ved sjøen, vil også innebære store terrenginngrep med betydelige fjellskjæringer inn mot Husefjell og mot fjellskrentene i sør. Her foreligger heller ikke illustrasjon av inngrepet. Det foreligger heller ikke illustrasjon av terrenginngrep for de nye parkeringsplassene i planen.

3. Bebyggelse i strandsonen

8 av de eksisterende fritidsboligene har i dag mindre sjøboder innenfor 50-metersgrensen ved sjøkanten og langs adkomst til eksisterende brygge. Disse har stor verdi for brukerne, men er ikke nevnt i planen. Ut fra planene vil disse sjøbodene ikke kunne beholdes der de står i dag. De må derfor flyttes og plasseres i et område avsatt og regulert til dette formålet.

2 eksisterende naustbygg innenfor områdene FB21 og FB22 foreslås endret til fritidsboliger. Dette innebærer en betydelig privatisering av en strandsone som i utgangspunktet har et svært lite areal og begrenset tilgjengelighet. En slik privatisering er i strid med Kystsonenplanens overordnede mål om vern av strandsonen.

Område UNB3 er foreslått for oppføring av to nye naust som delvis skal erstatte naust som omdisponeres til fritidsboliger. Dette området har i dag potensiale til å utvikles som felles badeplass og vil nå ikke være tilgjengelig for dette formålet.

Fortetting av strandsonen vil medføre betydelige ulemper mht solforhold og utsikt for eksisterende strandeieendom innerst i bukta.

4. Andre forhold

1. Tomt nr. 31 ligger i et sammenhengende kystlyngområde og i synsfeltet for sjøutsikt for eksisterende fritidsboliger og må legges til listen av tomter under reguleringsbestemmelsenes pkt. 4.3.c.
2. Når det gjelder parkeringsplasser i planforslaget vises det til de vurderinger som hytteeier John Eivind Marstad har gjort i sin individuelle uttalelse.

Hidra 8. september 2024

Med hilsen

Torgunn Skrudland

På vegne av følgende hytteeiere i planområdet:

Torgunn Skrudland, gnr. 21 bnr. 26

Rune Thorvald Schwebs, gnr. 21 bnr.33

Thor Arild Topdal, gnr.21 bnr.39

John Eivind Marstad, gnr.21 bnr.5

Theodor Urstad, gnr.21 bnr.35

Kjellaug Tveterås og Olav Ragnar Tveterås, gnr.21 bnr.36

Berit Nilsine Andersson, gnr.21 bnr.32

Kristine Auestad Sivertsen, gnr.21 bnr.37

Gunnar Versland og Anne Freuchen under gnr.21 bnr.6

Ann Karin Grindstad og Johan Martin Marsøe, gnr.21 bnr. 18

Uttalelsen er ført i pennen av sivilingeniør Bjørn Kristoffersen som er gift med grunneier Torgunn Skrudland. Han har konsekvensutredninger som spesialfelt og har vært involvert i utviklingen av Ku-bestemmelsene i Norge. Han har dessuten vært rådgiver innen fagområdet for norske myndigheter knyttet til norsk bistand internasjonalt.



Flekkefjord Kommune
Att: Astrid Larsen
Kirkegaten 50
4400 FLEKKEFJORD

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

Vi viser til brev 26.6.2024 om høring av ovennevnte detaljreguleringsplanforslag samt til Fiskeridirektoratets uttalelse 9.12.2022 til oppstartsvarsel for samme plan.

Fiskeridirektoratet fremmer innsigelse med bakgrunn i at hensyn til vesentlig regional interesse, viktig ressursområde i form av ålegrassamfunn, ikke er tilstrekkelig ivaretatt, jf. plan- og bygningsloven § 5-4. Man må beskrive konsekvenser for ålegrassamfunnet korrekt og plassere småbåtanlegg godt unna ålegrasforekomstene.

I samsvar med samordningen av statlige innsigelser, sender Fiskeridirektoratet dette brevet til Statsforvalteren i Agder.

Formål og bakgrunn

Formålet med planen er å fortette et eksisterende fritidsboligområde, med 25 nye enheter, til totalt 48 fritidsboliger innenfor planområdet. Det er også ønske om å etablere småbåtanlegg innenfor planområdet, som skal anlegges ved bruk av flytebrygger, forankret til bunnen med moringer. Man legger opp til å tillate etablert inntil 45 nye båtplasser i tillegg til 12 plasser i eksisterende anlegg, jf. reguleringsbestemmelsene § 5b).

Vurdering og innspill

Fiskeri- og havbruksinteresser i området

I ovennevnte uttalelse til oppstart viste Fiskeridirektoratet bl.a. til at det er registrert viktig ålegraseng, overlappende med gytefelt for torsk, innenfor antydnet planområde. Det framgår av plandokumentene at feltbefaring gjort av Ecofact: «(...)bekrefter forekomsten, men grensene ble noe justert som følge av befaringen, samt at det ble avgrenset enda en ålegraseng på omtrent samme størrelse litt lengre sør (...). Dersom to forekomster ligger nærmere hverandre enn 50 meter, uten fysiske sperrer, slik som i dette tilfellet, skal de slås sammen til en forvaltningsenhet.»

Gruntvanssområder med ålegras har stor betydning som oppvekst- og beiteområder for torsk o.a. arter, som bl.a. er viktige for yrkes- og rekreasjonsfisket langs kysten. Det er ellers en

kjent sak at kysttorsken sliter. Det er også knyttet internasjonale forpliktelser til naturtypen ålegraseng. Ålegras gir videre, gjennom opptak av næringsstoffer i havet og fotosyntese, som danner store mengder biomasse som binder CO₂, positive bærekraftsvirkninger. Intakte økosystemer med tare og ålegras er per i dag svært billige alternativer for karbonfangst og -lagring, jf. også *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027* nr. 48.

Konsekvenser for marint biologisk mangfold

Det marine miljø er sårbart for utbygginger i strandsonen og særlig utsatt for menneskelig aktivitet. Summen av tiltak med tilsynelatende små konsekvenser for det marine miljø, medfører et sterkt samlet press på produktive gruntvannsområder, som fort kan gi et uønsket totalresultat, f.eks. for lokal bestand av kysttorsk o.a. arter og ålegrassamfunn o.a. marint biologisk mangfold.

Forskningen har videre advart mot en «bit-for-bit» nedbygging av kystsonen og nære sjøområder uten noen helhetlig plan og uten samlet kunnskapsgrunnlag om alle konsekvenser, se f.eks. *«Bit for bit» utbygging i kystsonen*¹: *«Flere av de nevnte tiltakene kan ha negative konsekvenser for marint biologisk mangfold i kystsonen, gyte- og oppvekstområder for viktige fiskeslag og for selve utøvelsen av fiske. Det er særlig summen av alle tiltakene som er uheldig.»*²

Småbåtanlegg over eller nær ålegrasenger vil kunne medføre tap og fragmentering av ålegrassamfunn, og kan hindre videre utbredelse. Ålegras er sårbart for overskygging, mekanisk påvirkning fra motorer og båter, drivstoff-/oljeutslipp mv. Eksisterende brygge med båter ligger delvis over, og vil skygge for ålegraset. Nytt småbåtanlegg vil ligge svært nær, og i utbredelsesområdet for, ålegrassamfunnet. Innseilingen til småbåtanlegget er planlagt slik at man lett vil påvirke og skade ålegraset for de innerste båt plassene. For å komme til eksisterende brygge må man videre passere gjennom ålegrasenga.

Vi er således ikke uten videre enig i det som står i planbeskrivelsen om at: *«Etablering av planlagt småbåtanlegg vil ikke komme i konflikt med registrerte området for ålegress og vil dermed ikke bidra til å redusere lysforholdene for arten. Anlegget skal utføres som flyteanlegg, noe som begrenser påvirkningen på havbunnen, og dermed ålegressengene direkte.»*

Videre står det i saksframlegg for Utvalg for samfunn i møte 11.6.2024, som vi heller ikke oppfatter å gi et helt riktig bilde: *«Planforslaget regulerer inn en hensynsone for naturvern, og tillater ikke tiltak som kan negativt påvirke ålegresset. Småbåtanlegget er også planlagt plassert lengre ut i bukta, for å unngå trafikk over ålegressforekomsten. Ålegress er også kartlagt nord i planområdet, hvilket er innlemmet med samme type hensynsone. Naturvernet i henhold til denne naturtypen anses derfor som opprettholdt.»*

Det er inntatt hensynsone for ålegras om at *«Innenfor hensynssonen tillates ikke fysiske tiltak som har negativ påvirkning på ålegrasforekomsten.»* Det er også gitt bestemmelse for småbåtanlegget: *«Planlagt flytebryggeanlegg skal ikke etableres i konflikt med hensynsone for bevaring av ålegrasforekomst, hensynsone H560-1.»* Dette er positivt, men så lenge man legger opp til å ha nytt småbåtanlegg og eksisterende brygge, som vil ligge delvis over, og med innseiling gjennom, ålegraset, er man likevel i konflikt med denne naturtypen.

¹ "Bit for bit" utbygging i kystsonen - Konsekvenser for natur og næring, Stokke, Havnen, Dahl og Rinde, Samarbeidsrapport NIBR/NIVA/HI 2009, side 97/98

² Blant de nevnte tiltakene er bryggeanlegg, moringer, bøyer, mudring, utfylling mv.



Overordnede regler og retningslinjer

Vi anser at det i planforslaget ikke er tilstrekkelig, og heller ikke korrekt, beskrevet hvilke virkninger småbåtanlegget med eksisterende brygge vil ha på ålegraset og marint biologisk mangfold i området, jf. pbl § 4-2.

Vi vil også peke på «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen». Punkt 6.1 sier at: «*Planlegging i strandsonen skal ta hensyn til naturmangfold. (...) Verdifulle forekomster av naturtyper og arter må tas vare på.*». Videre står det i punkt 9.2: «*Ny utbygging skal unngås på arealer med betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser*» Vi nevner også punktene 9.3. og 9.5 om at ny bebyggelse bør trekkes så langt unna sjøen som mulig, og at terrenginngrep skal unngås på arealer som har betydning for naturmiljø o.a. allmenne interesser.

Kommunen bør i større grad også ta inn over seg «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027» nr. 53 og 55 om å sikre viktig naturmangfold og vurdere arealbruk i strandsonen i et helhetlig og langsiktig perspektiv.

Interesseavveining

Som et videre utgangspunkt for kommunens behandling av planen, vil vi også gjenta at verdien av ålegras må ses i en større økologisk og næringsmessig sammenheng, bl.a. som oppvekst- og beiteområder for fisk og skalldyr. Som områder med høy biologisk produksjon har ålegrassamfunn stor betydning for artsmangfoldet, og de er svært viktige ressursområder for rekruttering til beskattbare artsbestander av fisk og skalldyr for yrkes-/fritids-/rekreasjons-/turistfiskeriene i området.

Fiskeridirektoratet kan ikke her se at planens virkning for naturverdier og ressursgrunnlag for fiskeriene er vurdert grundig nok og vektlagt korrekt. Videre er det mulig å flytte plassering av småbåtanlegget og eksisterende brygge. Flekkefjord kommune må uansett foreta en vurdering av om planens formål er så viktig at det bør gå på bekostning av viktige naturtyper, fiskeriene o.a. allmenne interesser. F.eks. er bl.a. kysttorskbestanden på et historisk lavmål, og man burde legge til grunn en føre-var-tilnærming i det videre planarbeidet. Vi savner en nærmere utredning av samfunnsnyttene av småbåtanlegget og dets nå forslåtte utforming, størrelse og plassering, holdt opp mot det som synes som bagatellisering av ulemper for marine naturverdier mv.

Etablering av nye bolig-/fritidsboligområder i 100-metersbeltet synes ofte medføre utbyggingspress også i sjø, med økt behov og ønsker om å benytte sjøareal til V/A-, bade- og småbåtanlegg mv. Realisering av planen ellers er ikke avhengig av båt plass for hver fritidsbolig. Eventuelt bør man også vurdere reduksjon i antall nye hytter i strandsonen her.

Konklusjon og innsigelse

Ut fra nasjonale og regionale hensyn Fiskeridirektoratet skal ivareta, har Fiskeridirektoratet innsigelse til planen. Det er ikke tatt tilstrekkelig hensyn til viktig ressursområde for fiskeriene, ved plassering av formål småbåtanlegg i, og for nært, ålegraseng, og ved mangelfull beskrivelse og vektlegging av virkninger for ålegraset og det lokale økosystemet.

Innsigelsen er fremmet med bakgrunn i Fiskeridirektoratet sitt forvaltningsansvar for fiskerinæringen i området, og direktoratets oppdrag fra regjeringen om å ivareta disse interessene i kommunal planlegging. Etter vår vurdering er risiko for at fiskerinæringen blir unødvendig skadelidende som følge av planforslaget, så stor at det er grunnlag for å fremme innsigelse til forslaget.



Innsigelsen kan frafalles ved at man trekker småbåtanlegget og formålsgrense vekk fra, og utformer anlegget, og samlet antall båtplasser, slik at det ikke er i konflikt med, ålegrassamfunnet. Eksisterende brygge må i så fall også trekkes vekk.

Fiskeridirektoratet imøteser forslag til løsning, og ber om at videre kontakt fra kommunen i sakens anledning rettes til saksbehandler.

Med hilsen

Tom Hansen
seksjonssjef

Knut Kristian Skjolden
seniorrådgiver

Brevet er godkjent elektronisk og sendes uten håndskreven underskrift.

Mottakerliste:

Flekkefjord Kommune	Kirkegaten 50	4400	FLEKKEFJORD
---------------------	---------------	------	-------------

Kopi til:

Agder Fylkeskommune	Postboks 788 Stoa	4809	Arendal
Kystverket	Postboks 1502	6025	Ålesund
Statsforvalteren i Agder	Postboks 504	4804	Arendal
Sør-Norges Fiskarlag	Postboks 936	6001	Ålesund





Statens vegvesen

FLEKKEFJORD KOMMUNE
Kirkegaten 50

4400 FLEKKEFJORD

Behandlende enhet:	Saksbehandler/telefon:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Transport og samfunn	Marita Schei Beisland / 47442271	24/175195-2	22/03824	12.09.2024

Uttalelse til offentlig ettersyn: Detaljregulering for Urstadstrand, Hidra i Flekkefjord kommune – gnr. 21 bnr. 1

Vi viser til høring datert 26.06.2024 med forslag til arealplan for Urstadstrand i Flekkefjord kommune.

Saken gjelder

Planen tilrettelegger for delvis fortetting og utvidelse av eksisterende byggeområde på Urstadstrand, den nye planen skal erstatte gjeldende reguleringsplan fra 1989. Planen legger opp til 26 nye fritidsboliger, av disse er to enheter eksisterende naust som ombygges/omdisponeres til kombinerte fritidsboliger og naust. Totalt vil planforslaget utgjøre 48 nye og eksisterende boenheter.

Planen tilrettelegger også for et større felles småbåtanlegg, nytt felles vann- og avløpssystem og felles parkeringsplasser.

Statens vegvesens rolle i planleggingen

Statens vegvesen har ansvar for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen.

Vi skal bidra til å følge opp FNs-bærekraftsmål rettet mot transportsektoren gjennom oppfølgingen av NTP-målene, hvor hovedmålet er et effektivt, miljøvennlig og trygt transportsystem i 2050. Under er det fem likestilte delmål;

- Mer for pengene
- Effektiv bruk av ny teknologi

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Langsævn 4
4846 ARENDAL

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

- Bidra til oppfyllelse av Norges klima- og miljømål
- Nullvisjon for drepte og hardt skadde og enklere reisehverdag
- Økt konkurransevne for næringslivet.

Vi uttaler oss som forvalter av riksveg på vegne av staten, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport. Vårt sektoransvar for vegnettet betyr at vi har et overordnet ansvar for at trafikksikkerhet, framkommelighet, universell utforming, klima og miljøhensyn, samt at helhetlig bypolitikk ivaretas i alle planforslag som berører samferdsel. Gjennom vårt sektoransvar skal vi bidra til samarbeid mellom aktuelle myndigheter, næringsliv og innbyggerne med mål om en bærekraftig utvikling.

Vår rolle i denne saken er som Statlig fagmyndighet.

Våre merknader til planforslaget

Planområdet ligger om lag 10km sørvest for dagens E39 i luftlinje, og grenser til fylkesveg 4132. Agder fylkeskommune følger opp de forholdene av planen som berører fylkesvegen.

I planforslaget er det etter hva vi kan se kun krysset ved fylkesvegen som har bestemmelser for frisikt. Da det planlegges flere store felles parkeringsplasser og mange kryss internt i planområdet, bør det også her stilles krav til frisikt. For at man skal kunne ferdes forutsigbart og sikkert, er det viktig at man har nok sikt til å se hverandre og stoppe i tide. Hensynssone for frisikt for kryss internt i planområdet bør også innarbeides i bestemmelsene og plankartet, spesielt for kryssene ved de felles parkeringsplassene.

Med hilsen

Erling B. Jonassen
Seksjonsleder

Marita Schei Beisland

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

AGDER FYLKESKOMMUNE, Postboks 788 Stoa, 4809 ARENDAL
STATSFORVALTEREN I AGDER, Postboks 504, 4804 ARENDAL



KYSTVERKET

Flekkefjord kommune
Kirkegaten 50
4400 Flekkefjord

Deres ref
22/03824

Vår ref
2022/5714-5

Arkiv nr

Saksbehandler
Tanya Boye Worsley

Dato
12.09.2024

Høringsuttalelse - Detaljregulering for Urstadstrand, gnr. 21 bnr. 1, Hidra - Flekkefjord kommune - Agder fylke

Vi viser til brev av 26. juni 2024 om høring av ovennevnte planforslag.

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av 25 nye fritidsboliger i eksisterende hytteområde. Planen legger også til rette for å utvide eksisterende småbåtanlegg med inntil 45 nye båtplasser.

Kystverket

Kystverket er en nasjonal transportetat som skal ivareta sikker og effektiv ferdsel i farleder langs kysten og inn til havner, og sørge for en nasjonal beredskap mot akutt forurensning. Kystverket ligger under Nærings- og fiskeridepartementet.

Kystverket er sektormyndighet etter havne- og farvannsloven sammen med kommunene. Formålet med loven er å fremme sjøtransport som transportform og legge til rette for effektiv, sikker og miljøvennlig bruk av havn og farvann, samtidig som det skal tas hensyn til et konkurransedyktig næringsliv. Loven skal også ivareta nasjonale forsvars- og beredskapsinteresser.

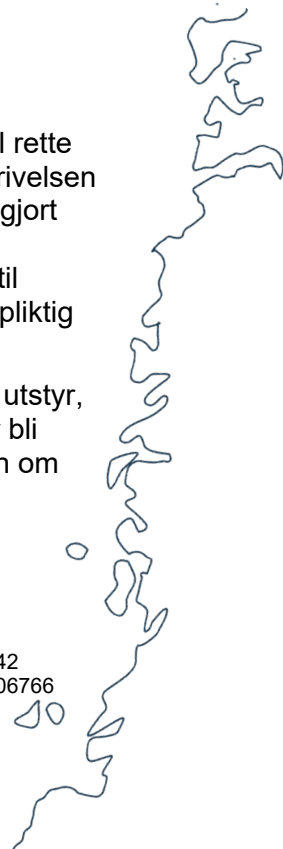
Kystverkets vurderinger

Planområdet ligger ved Rasvågen. Det er etablert flere brygger og båtplasser i og i nærheten av planområdet. Rasvågen trafikkeres i hovedsak av fritidsfartøy¹.

Eksisterende småbåtanlegg i planområdet har 12 båtplasser. Planforslaget legger til rette for å utvide småbåtanlegget med inntil 45 nye båtplasser. Det går frem av planbeskrivelsen at Rasvågen er en mye brukt ferdselsåre for småbåter, men vi kan ikke se at det er gjort vurderinger av om en utvidelse av småbåtanlegget kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten for båttrafikken. Vi anbefaler at dette gjøres før planen tas opp til sluttbehandling. Vi gjør oppmerksom på at utvidelse av småbåtanlegget er søknadspliktig etter havne- og farvannsloven. Se også avsnittet om havne- og farvannsloven.

Det er viktig at småbåtanlegget blir utstyrt med redningsstiger og annet livreddende utstyr, slik at folk som faller i sjøen har best mulige forutsetninger for å redde seg selv eller bli reddet. Kystverket har i samarbeid med Sjøfartsdirektoratet utarbeidet en illustrasjon om

¹ Informasjon hentet fra www.kystdatahuset.no



sikring av bryggeanlegg (vedlagt). Vi ber kommunen om å sikre etablering av redningsutstyr gjennom planbestemmelsene.

Havne- og farvannsloven

Alle tiltak som kan påvirke sikkerheten eller ferdselen i farvannet er søknadsppliktige etter havne- og farvannsloven § 14. Myndighet etter havne- og farvannsloven § 14 er delt mellom kommune og staten v/ Kystverket. Det aktuelle området ligger i kommunens sjøområde, utenfor hovedled/biled, og det er av den grunn Flekkefjord Havnevesen som har myndighet til å behandle en søknad etter havne- og farvannsloven § 14.

Søknadspplikten etter havne- og farvannsloven er selvstendig og gjelder parallelt med eventuell søknadspplikt etter plan- og bygningsloven. Ved vurdering av en eventuell søknad etter havne- og farvannsloven vil hensyn til sikkerheten og ferdselen i farvannet vil være avgjørende.

Med hilsen

Ruben Alseth
avdelingsleder

Tanya Boye Worsley
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Eksterne kopimottakere:

Fiskeridirektoratet

Postboks 185 Sentrum

5804

BERGEN

Vedlegg:

1

EnSikkerHavn

Nyttig sikkerhetsinfo om for eksempel:

- Vestbruk
- Fartsgrenser (åppen Båtfart)
- Promillegrenser
- Nødnummer
- Kommunikasjonsutstyr

Redningsvest

Vanntett deksel til mobiltelefon

Livbøye

Brannskap

Vannslange

Belysning (indirekte)

Lanterne med fast rødt/grønt lys (ikke blinkende) dersom enden på flytebyggen stikker ut i farvannet

Båtshake med vindvimpel

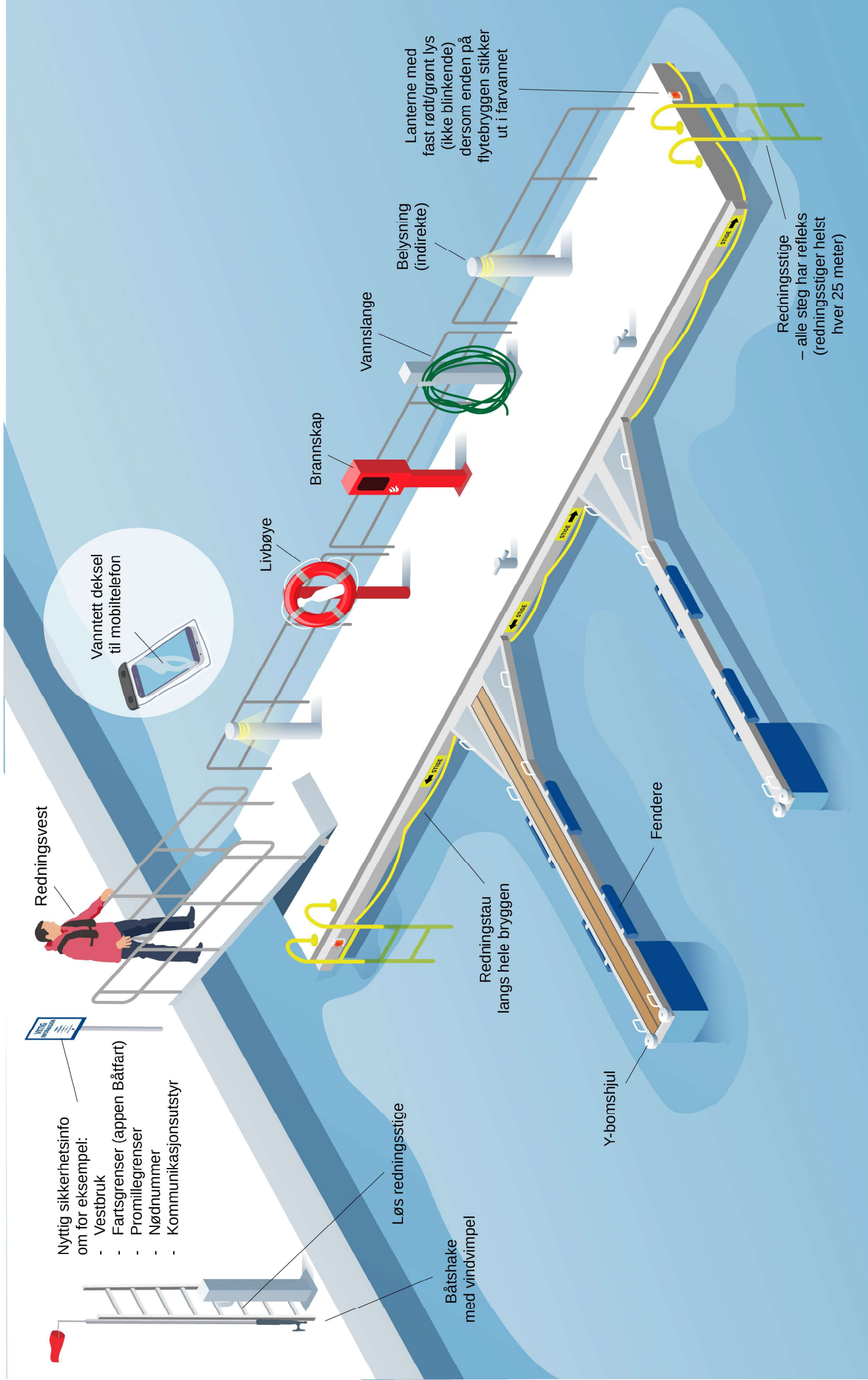
Løs redningsstige

Redningstau langs hele byggen

Y-bomshjul

Fendere

Redningsstige – alle steg har refleks (redningsstiger helst hver 25 meter)



Til

Flekkefjord kommune

(post@flekkefjord.kommune.no)

Høring: Detaljregulering for Urstadstrand, gnr. 21, bnr. 1, Hidra (Saksnr 22/03824)

1 Generelt

Det anses positivt med en forsiktig og skånsom satsing på økt turisme på Hidra. En fortetting av eksisterende fritidsbebyggelse kan derfor være positivt.

Det fremlagte forslaget der det foreslås 25 nye hytter i et felt med 16 eksisterende hytter, fremstår imidlertid ikke som en fortetting. Med en så omfattende utbygging og helt ny infrastruktur for veier, vann og avløp, fremstår dette mer som et nyetablert hyttefelt, der interessene til eksisterende hytteeiere i liten grad er hensyntatt.

Kystsoneplanen beskriver at gjeldende reguleringsplan for Urstadstrand skal videreføres. Det som nå fremmes er en helt ny reguleringsplan. Jeg kan ikke se at det skulle være generelle samfunnsinteresser som tilsier behovet for en ny plan. Det er ledige tomter på andre områder på Hidra uten de samme type skadevirkninger for naturmiljø, friluftsjinteresser og eksisterende bebyggelse som vil oppstå her. Forslaget innebærer en betydelig nedbygging av natur og en sterk forringelse av rekreasjonsverdien for eksisterende fritidseiendommer.

Eksisterende fritidseiendommer er bygget eller kjøpt med bakgrunn i områdets rekreasjonsverdi fastlagt i eksisterende reguleringsplan. Det blir vanskelig å forholde seg til kommunens planverk om så radikale endringer skulle bli vedtatt uten særdeles god begrunnelse i overordnede samfunnsinteresser.

2 Veiutbygging

I eksisterende reguleringsplan er enkelte områder regulert til «Adkomst» eller «Adkomst – lek», men det ble ikke planlagt bilveier inn i feltet. En omfattende veiutbygging i feltet med økt biltrafikk vil redusere områdets rekreasjonsverdi for eksisterende hytter. Både til Husefjell og ned til sjøen er terrenget svært bratt. Det er derfor vanskelig å se for seg hvordan akseptabel kjørevei kan etableres uten betydelige terrenginngrep.

For Husefjell som friluftsområde, er det vanskelig å se hvordan en kjørevei kan bidra positivt, slik det hevdes i pkt 4.2.9.

3 Parkering

Beskrivelsen av parkeringsløsning i forslaget er misvisende og mangelfull.

I reguleringsplan datert 10.01.89 er det regulert inn parkeringsplass for 30 biler. For at jeg skulle få tillatelse til å bygge på gnr. 21, bnr 5 i 1990, måtte jeg opparbeide og få tinglyst 2 plasser. Slik jeg forstår det var parkering for eksisterende hytte merket «C» ikke med i tallet 30. Eksisterende hytter på tomt nr 34, 39, 40 og 41 er ikke med i gjeldende reguleringsplan.

Ut fra normen om 2 plasser pr hytte, vil behovet med 43 hytter være 86 plasser. I tillegg kommer de to naustene som er foreslått omgjort til fritidsboliger. Det vil følgelig med det utbyggingsomfang som er foreslått være behov for 90 parkeringsplasser. Man kan ikke uten videre legge til grunn at eksisterende hytter som i dag har parkering i fellesanlegg, vil etablere parkeringsplass på egen grunn. Hvis 20 av de nye hyttene får en parkeringsplass hver på egen grunn, må fellesanlegg gi plass til 70 biler.

Med andre ord: Med 46 parkeringsplasser og 20 eksisterende hytter, vil det være mulig med 3 - 6 nye hytter. Jeg stiller også spørsmål ved om parkeringsplassene ved småbåtanlegget kan regnes med for langtidsparkering.

Det er selvsagt sjelden at alle hyttene er i bruk samtidig. Det må imidlertid tas høyde for bruk av parkeringsplasser også for båter og båttilhengere. Det vil derfor være uakseptabelt å godta færre en 2 parkeringsplasser pr fritidsbolig.

4 Småbåtanlegg

Det foreslåtte småbåtanlegget er plassert langt utenfor område som omfattes av privat eiendomsrett. Anlegget representerer en betydelig privatisering av strandsonen og blir svært dominerende visuelt. Det representerer også en trussel mot sårbar natur. Både forurensning fra bunnstoff og olje- og annet utslipp representerer en risiko. I tillegg kommer lyd- og luftforurensning. Plasseringen vil dessuten gjøre anlegget sterkt utsatt for vær og vind fra sør og nordvest.

Det er nylig regulert og startet utbygging av et nytt småbåtanlegg med plass til inntil 110 båter tvers over vågen på Våge. Dette har stor ledig kapasitet, og har en langt mer skjermet plassering både med hensyn til vær og vind og visuelt. I tråd med Kystsonenplanens bestemmelser om å samle båtanlegg, bør det ikke tillates etablert et nytt båtanlegg i Urstadstrand. Boligtomter selges på Hydra uten båtplass. Det er ingen grunn til at fritidstomter skal særbehandles i så måte.

Det er i tilknytning til småbåtanlegget beskrevet anlegg av en (offentlig) badstue. Dette vil kunne tiltrekke seg økt trafikk med tilhørende bråk, støy og forurensning. Som nærmeste nabo ønsker jeg ikke et slikt anlegg etablert

5 Naust

I eksisterende reguleringsplan er området FB22 merket N1 og regulert til «båt – naust». I forslaget er formålet markert med fargekode for «Fritidsbebyggelse» og eksisterende naust er foreslått erstattet med fritidsbolig med BRA inntil 70 kvm.

Dette representerer en betydelig endring i områdets formål. En fritidsbolig representerer en større grad av privatisering av strandsonen enn et naust. Det er vanskelig å se hvordan det kan forsvares i lys av overordnede målsettinger og lover om vern av strandsonen.

Tilgangen på naust er begrenset. Spesielt for fastboende er tilgang til et naust svært attraktivt. I lys av dette er det vanskelig å skjønne kommunens tilsynelatende liberale holdning til å omgjøre naust til fritidsboliger. Om et naust ikke lenger fyller eiers behov, er det ingen problemer med å få solgt det. Å omgjøre naust til fritidsbolig reduserer tilgangen til naust i markedet og fremstår som en meningsløs uthuling av formålet med strandplanloven.

I planforslaget ligger det inne at grunneier vil bygge to nye naust ved nåværende felles bryggeanlegg (UNB3). Grunneier har allerede naust (FB21), men foreslår dette omgjort til fritidsbolig.

6 FB15

Avløpsløsningen for tomt 27 bør klargjøres, spesielt hvordan den fysiske tilknytningen til fellesanlegg på Marstad er tenkt ordnet.

Tillatt BRA for tomt 27 bør ses i sammenheng med BRA for eksisterende hytte på denne eiendommen (g.nr 21, b. nr 42). Et anneks vil eventuelt kunne knyttes til eksisterende avløp for eiendommen, som går via vår tomt.

Byggegrense for eksisterende liten gammel hytte på tomt 29, nordvest for tomt 27, bør utvides mot sørvest slik at eksisterende utedo på tomta kan avvikles. Hovedhytta på tomt 29 har grunnflate ca. 60 m² og BRA 90 m².

7 FB18

Tomt 32 ser ut til å være plassert slik at den stenger eksisterende vei til vår eiendom (tomt 29) og videre til sjøen. Dette er en gammel kjerrevei, som jeg har rettigheter i. Denne kan derfor ikke stenges.

8 Konklusjon

- Forslaget er ikke en videreføring av gjeldende reguleringsplan, slik kystsoneplanen forutsetter, men en helt ny plan. Ingen overordnede samfunnsinteresser fordrer dette.
- Parkeringsløsningen som er beskrevet i planen er mangelfull og misvisende
- Småbåtanlegg, naust (UNB3) og badstu tas ut av planen
- Naust (FB 21 og FB 22) omgjøres ikke til fritidsboliger
- Tomt 27 omgjøres til anneks til tomt 28 med totalt BRA 150
- Tomt 32 tas ut av planen.
- Byggegrense for gammel hytte (anneks) på tomt 29 utvides mot sørvest.

Vennlig hilsen

John Eivind Marstad

Flekkefjord kommune

Kirkegaten 50,

4400 Flekkefjord

Flekkefjord 16.09.24

Vedr: Saksnr. 22/03824

Høring og offentlig ettersyn av Detaljregulering for Urstadstrand, gnr. 21 bnr. 1, Hydra

Jeg ønsker at følgende blir tatt med i ovenstående detaljreguleringen for min tomt gnr. 21/bnr. 19, vist som FB30 Tomt 40 på plantegningen.

1. Utvidelse av eksisterende brygge, fra rettpartiet i front av hytta til grenselinje i sør (Gnr. 21/bnr. 11) og ut til plangrense. Se skravert blått felt på vedlagt Utsnitt av plankart.
2. Utvidelse av eksisterende terrasse i syd med ca. 35 m². Se vedlagt Utsnitt av plankart.
3. Rullestolrampe/ langang fra bryggeende syd og opp på terrassen. Rampen / langangen vil bli tilpasset mest mulig inn i omgivelsene. Se vedlagt Utsnitt av plankart

Grunnen til ovenstående tre punkter er ønske om å gjøre adkomstmulighet og bruk av hytta handikapvennlig.

Min kone Kirsti har MS og er delvis avhengig av rullestol idag , og bruken av slikt hjelpemiddel vil øke i årene som kommer.

Jeg ser fram til et positivt svar på å få ovenstående tre punkter inkludert i Detaljregulering for Urstadstrand, gnr. 21 bnr. 1, Hydra.

Med vennlig hilsen,



Yngve M. Halvorsen

Tjørsvågveien 13

4404 Flekkefjord

Mobil: 99 48 55 01

Mail: ymh@parat.no

Vedlegg:

Utsnitt av plankart tegn. Nr. 2022209

Utsnitt av planskilt segn. nr 202209
datert 07.12.2023



Advokatfirmaet
ANDERSEN & SNERTHAMMER

AS

Medlemmer av Den Norske Advokatforening

Flekkefjord kommune
Kirkegaten 50
4400 FLEKKEFJORD

Advokat Per Ø. Andersen
Advokat Ingvald Snerthammer
Advokat Kjetil H. Andersen

Deres ref:

Flekkefjord, 16. september 2024
Ansv. advokat Per Øyvind Andersen
Vår ref: 19756 / VEDR FORSLAG TIL
REGULERINGSPLAN
URSTADSTAND GNR 21 BNR 1
FLEKKEFJORD.doc / PØA

**VEDR FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN URSTADSTAND GNR 21 BNR 1
FLEKKEFJORD MERKNADER PVA EIERNE AV GNR 21 BNR 18**

På vegne av Martin Marsøe skal meddeles følgende til foreliggende planforslag i forhold til hans eiendom gnr 21 bnr 18 (senere bnr 18);

Det vises innsigelser fra Statsforvalteren i Agder av 28. f.m. samt til andre innsigelser/merknader til planen som Marsøe også slutter seg til.

Følgende skal bemerkes særskilt i forhold til bnr 18;

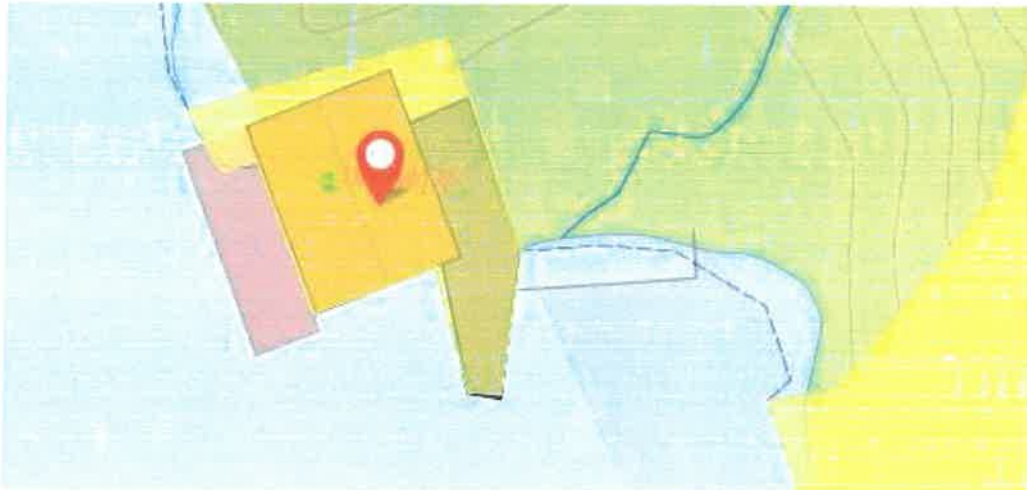
Grensen for bnr 18 fremkommer som gult felt i kart fra SE eiendom som limes inn under;

Adresse	Telefon	Telefaks	Org.nummer	Epost
Lundsen senter, 2. etg. Postboks 1 4401 Flekkefjord	38 32 52 60	38 32 52 61	979 693 877 MVA	poa@andersen- snerthammer.no

Advokatfirmaet
ANDERSEN & SNERTHAMMER AS



Bnr 1 eier sjøbod i dette området som avmerket med gult under;



Som man ser grenser «sjøbua» på bnr 1 til bnr 18 på land på alle sider.

Bnr 1 sin adkomst over bnr 18 er regulert av rettførlig for Flekkefjord herredsrett av 10.9. 1970 hvor daværende eier av bnr 1 var saksøker og daværende eier av bnr 18 var saksøkt. Saken gjaldt da tvist om eiendomsgrænse og veirett.

Advokatfirmaet
ANDERSEN & SNERTHAMMER AS

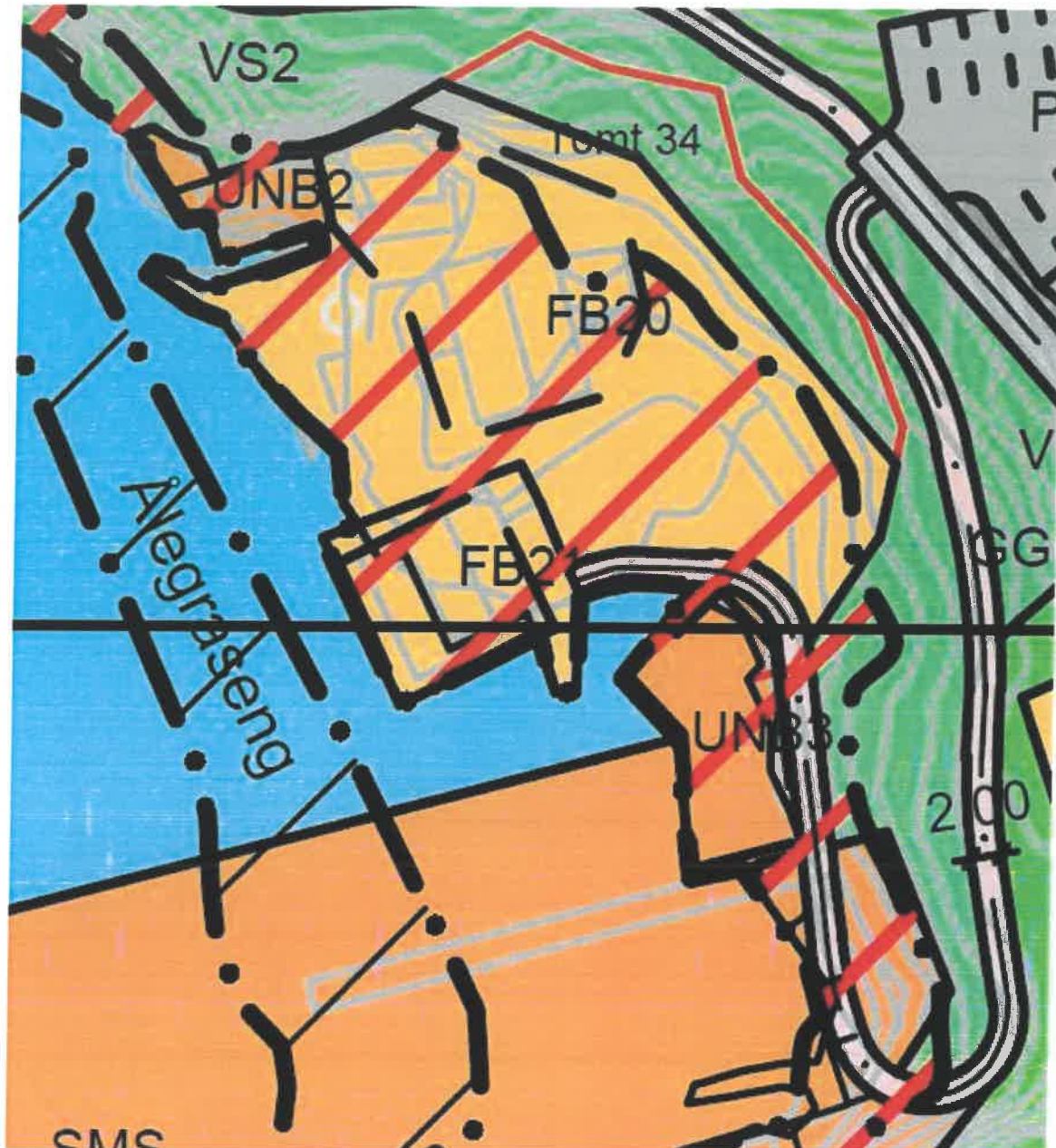
I rettsforliket er veiretten regulert i pkt 2 som følger;

2. Saksøkte går med på at saksøkeren som eier av gar. 21 bnr. 1 har gangsti (3 fots bredde) over saksøktes eiendom gar. 21 bnr. 18 fra den gamle adkomstvei på baksiden av våningshuset, og gjennom grind i steingjerdet og langs sjøen, begge adkomster for å komme til og fra sjøbod med tilhørende brygge.

Saksøkeren godtar ikke betegnelsen "sjøbod".

Ved det inngåtte forlik anerkjenner ikke saksøkte noen større rett enn saksøkeren tidligere hadde som adkomstrett til sjøbod med brygge.

I det forslag til reguleringskart som foreligger, er dette området avtegnet slik;



«Sjøbua» er betegnet FB 21 og det er anlagt veg frem til FB21 bl.a. over bnr 18 sin eiendom.

Forslaget innebærer at «sjøbua» endres til fritidsbolig med kjørevei.

Planforslaget vil innebære økt belastning på den gamle bebyggelse på bnr 18 fra et område som ligger nær inntil bebyggelsen og hagen.

Forslaget åpner opp for en betydelig privatisering av dette området som fremstår å være klart i strid med Plan og bygningslovens § 1-8. Forslaget er også i dårlig samsvar med gjeldende kystsoneplan.

Advokatfirmaet
ANDERSEN & SNERTHAMMER AS

Bnr 18 vil ikke akseptere at det anlegges kjøreveg over egen eiendom.

Det må ikke gjennomføres noen reguleringsmessig endring av «sjøbua» på bnr 1 og området rundt.

Vennlig hilsen



Per Øyvin Andersen

Kopi til klient

From: "Jarl Richard Ringard" <jarl.ringard@gmail.com>
Sent: Tue, 17 Sep 2024 23:59:39 +0200
To: "flekkefjord post" <post@flekkefjord.kommune.no>
Subject: Saksnummer 22/03824 - Høringsinnspill

You don't often get email from jarl.ringard@gmail.com. [Learn why this is important](#)

Ekstern e-post:Vennligst vær varsom og ikke trykk på vedlegg og lenker med mindre du kjenner igjen avsenderen og vet at innholdet er trygt. Hilsen DDV

Saksnummer 22/03824: Høring og offentlig ettersyn av Detaljregulering for Urstadstrand, gnr. 21 bnr. 1, Hidra.

Høringsinnspill på vegne av Husefjell sameie, eiendom 4207-21/9 (FB 24 i plankart):

Bakrunn:

- Ser i saksdokumentene at vår eiendom omfattes av forslag til reguleringsplan i overnevnte sak, sammen med en rekke andre eiendommer.
- Innspillet er basert på vedlegg til høring:
 - Detaljregulering, kart side 3.
 - Plankart.
 - Planbeskrivelse, kart side 15.
- Ikke alle kart nevnt over viser likt forslag til reguleringsplan for vår eiendom 21/9. Plankart ser ut til å være likt kart i Planbeskrivelse, mens kart fra Detaljregulering antyder noe større andel fritidsbebyggelse i forhold til andel satt av til friluftsmål.
- Det ser ut til at i plankartet for vår eiendom 21/9 er andel satt av til fritidsbebyggelse i forhold til andel satt av til friluftsmål er relativt lite.
- Videre er de to bryggene i nord og sør ikke regnet som bebyggelse/anlegg.
- Likeledes for trapper mellom foreslått fritidsbebyggelse og brygge i sør.
- Likeledes for badeområde med stupebrett og badetrapp (vest for fritidsbebyggelse)

Innspill:

- Eiere av 21/9 vil gjerne være med å utforme reguleringsplan for egen eiendom, gjerne slik at den reflekterer allerede opparbeidet bebyggelse/anlegg.

Med vennlig hilsen
Jarl Richard Ringard, på vegne av

Husefjell sameie (org. nummer 991 528 42)

Maarveien 4, 1346 Gjetum
E-post: jarl.ringard@gmail.com
Tlf.: +47 958 758 02

From: "Nattfiol" <johannes.marstad@gmail.com>
Sent: Tue, 17 Sep 2024 23:59:11 +0200
To: "flekkefjord post" <post@flekkefjord.kommune.no>
Subject: 22/03824 Innspill til Detaljregulering Urstadstrand

You don't often get email from johannes.marstad@gmail.com. [Learn why this is important](#)

Ekstern e-post:Vennligst vær varsom og ikke trykk på vedlegg og lenker med mindre du kjenner igjen avsenderen og vet at innholdet er trygt. Hilsen DDV

saksnummer 22/03824

Jeg har tilbragt de fleste av min barndoms påske-, sommer-, og høstferier i mine foreldres sommerhus i Rasvågveien 128. Det er en utrolig idyllisk og rolig plass omgitt av skog.

Jeg er veldig bekymret for at utbyggingsplanene i Urstadstrand kommer til å endre stedets idyll og naturverdier. Anlegging av kjørevei vil endre opplevd hyttefeltets karakter og vil legge beslag på natur. Utvidelsen av bryggen kommer til å medføre en økning i båttrafikk og støy i hele Rasvågen.

Foreldrene mine pleier å leie ut sommerhuset, og jeg har alltid følt at det er veldig fint at flere får glede av det fine huset. Vi har gjester fra mange land, og utleie gjør at feriestedet blir utnyttet større deler av året enn om det bare var familien som hadde brukt det. Dette er i tråd med Naturvernforbundets oppfordring om å utnytte eksisterende hyttebygg bedre istedenfor å bygge nytt.

Ellers vil jeg vise til Naturvernforbundets kritikk av hytteutbygging generelt: Det blir bygd stadig flere hytter, og det legger stort press på naturen. På 90-tallet ble det bygd 1600 hytter i året mens det i 2021 ble bygd 7545 Hyttebygging står for 25% av nedbygging av natur. Kilde: Hyttehelvete, <https://naturvernforbundet.no/hordaland/hyttehelvete/>

Nelly Karidatter Einstulen ("Nelly hytter mot hytter", <https://naturvernforbundet.no/nelly-hytter-mot-hytter/>) som setter spørsmål om hyttebygging overhodet er lønnsomt for kommunene etter at en sitter med utgifter til vann, avløp og veier.

Fra artikkelen:

"– Jeg har ikke sett noen gode undersøkelser på hvordan dette spiller inn på kommunenes økonomi, men se på for eksempel Trysil: Det er en av de største hyttekommunene i Norge, men den er fattig. Prisen for den ganske begrensede inntekten som fellesskapet får, er en massiv nedbygging av felles naturverdier. Det hjelper ikke at noen utbyggere blir rike – vi får lite igjen som fellesskap, sier Einstulen."

Nedbyggingen av natur som nybygg av hytter fører med seg er i konflikt med naturavtalens mål om naturvern.

Johannes Marstad



SÆRUTSKRIFT

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

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

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Fylkesutvalget	08.10.2024	157/24
2 Fylkesutvalget	05.11.2024	172/24

Fylkesutvalget har behandlet saken i møte 08.10.2024 sak 157/24

Møtebehandling

Det var 14 stemmeberettigede til stede under behandling av saken.

Representanten Line Kysnes Vennesland (Ap) fremmet følgende forslag:

Det bes om befaring.

Votering

Forslaget fra Ap ble enstemmig vedtatt.

Fylkesutvalget - vedtak

Saken utsettes for befaring.

Fylkesutvalget har behandlet saken i møte 05.11.2024 sak 172/24

Møtebehandling

Representanten Erik Lindøe (H) fremmet følgende forslag på vegne av H, FrP, Sp og PP:

Punkt 2 strykes.

Votering

Felles forslaget fra H, FrP, Sp og PP ble satt opp mot fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak, felles forslaget fikk 8 mot 7 stemmer og ble vedtatt, fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak punkt 2 falt. (Ap, KrF, SV, V)

Fylkesutvalget - vedtak

Pkt. 1

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

Pkt. 2

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

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

Pkt. 3

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

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

Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak

Pkt. 1

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

Pkt. 2

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

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

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

Pkt. 3

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

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

Pkt. 4

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

Vedlegg

Uttalelse med innsigelse til høring av planforslag - Offentlig ettersyn av detaljregulering for gnr21 bnr1 Urstadstrand Hidra
Høringsuttalelse med innsigelser til forslag til reguleringsplan for Urstadstrand på

Hidra i Fle

~ 22_03824-19 Vedtak 479688_2_1

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

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

Plankart 25.06.2024-A2

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

Illustrasjoner foto

Sammendrag

Flekkefjord kommune har oversendt forslag til detaljregulering for Urstadstrand på Hidra til offentlig ettersyn. Planforslaget legger opp til fortetting og utvidelse med i alt 26 nye fritidsboliger, inklusiv omdisponering av to naust. Området omfattes av en gjeldende reguleringsplan fra 1989. Det finnes i dag i alt 22 eksisterende fritidsboliger innenfor planområdet. Det planlegges en ny småbåthavn med plass til 45 båter. Deler av bebyggelsen vil bli liggende innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Fylkeskommunedirektøren mener at det bør være mulig med noe fortetting i dette området, men fylkeskommunedirektøren mener at en del av de nye fritidsboligene særlig utfordrer landskapsverdier, både innenfor og utenfor 100-metersbeltet langs sjøen.

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

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

Saksopplysninger

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



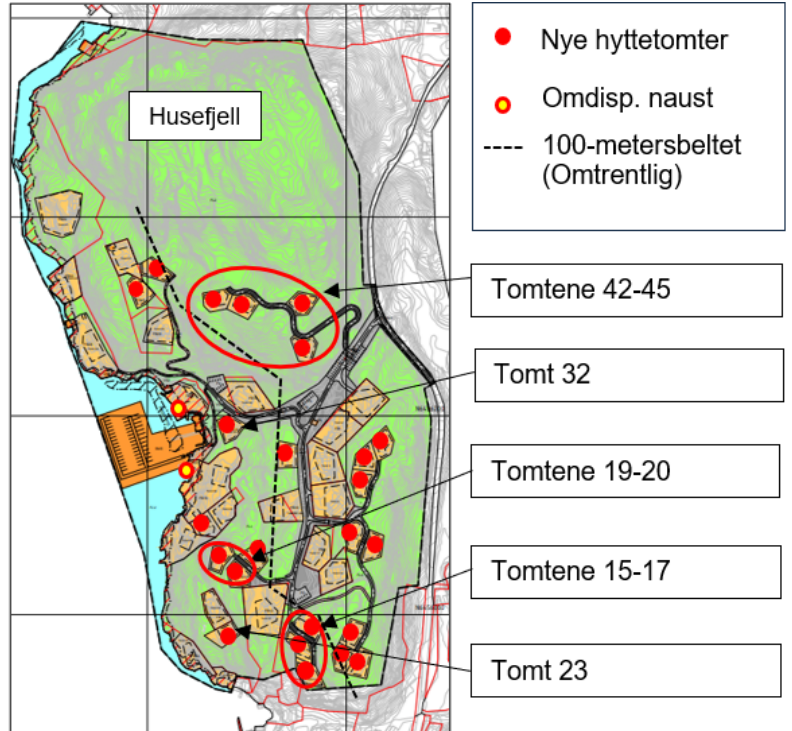
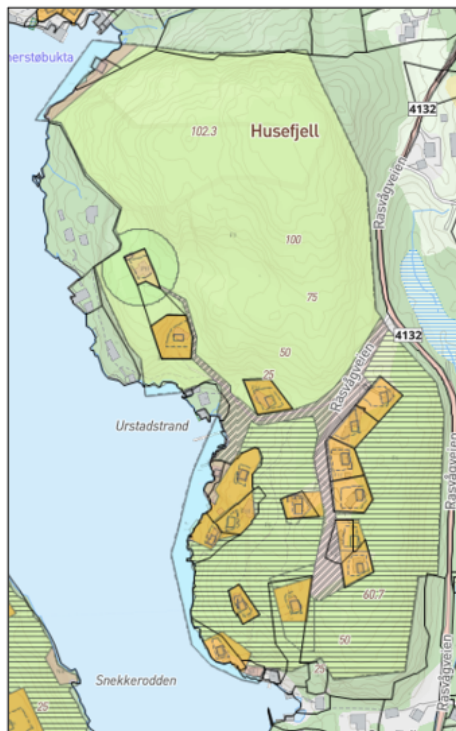
Oversiktskart – Planområdet vist med rødt
 Planforslaget legger opp til fortetting og utvidelse med 26 fritidsboliger (inklusive omdisponering av to naust). Det finnes i dag i alt 22 eksisterende fritidsboliger innenfor planområdet, hvorav 16 ligger innenfor en gjeldende reguleringsplan vedtatt i 1989.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

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



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

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



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

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

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

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

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

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

¹ Jf. plan- og bygningslovens § 1-8



Parti fra planområdet sett mot Husefjell (Foto: AFK) på



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

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

Fylkeskommunens administrasjon befarte området sammen med kommunens saksbehandler 09.09.2024.

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

Vurderinger

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

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

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

Fylkeskommunedirektøren vil anbefale at det reises innsigelse til følgende tomter:

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

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

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



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

Hjemmelsgrunnlag for innsigelsen:

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

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

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

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

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

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

- Det er innregulert noen områder for *vegetasjonsskjerm* (VS) der det ikke tillates fjernet naturlig vegetasjon utover vanlig skjøtsel. Dette er i utgangspunktet et godt grep, men de foreslåtte sonene er imidlertid små, og vil ha liten effekt når det gjelder å ivareta det store landskapsbildet. Områdene for vegetasjonsskjerm bør utvides betydelig, da helst i samråd med fagkyndig landskapsarkitekt.

Småbåthavna

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

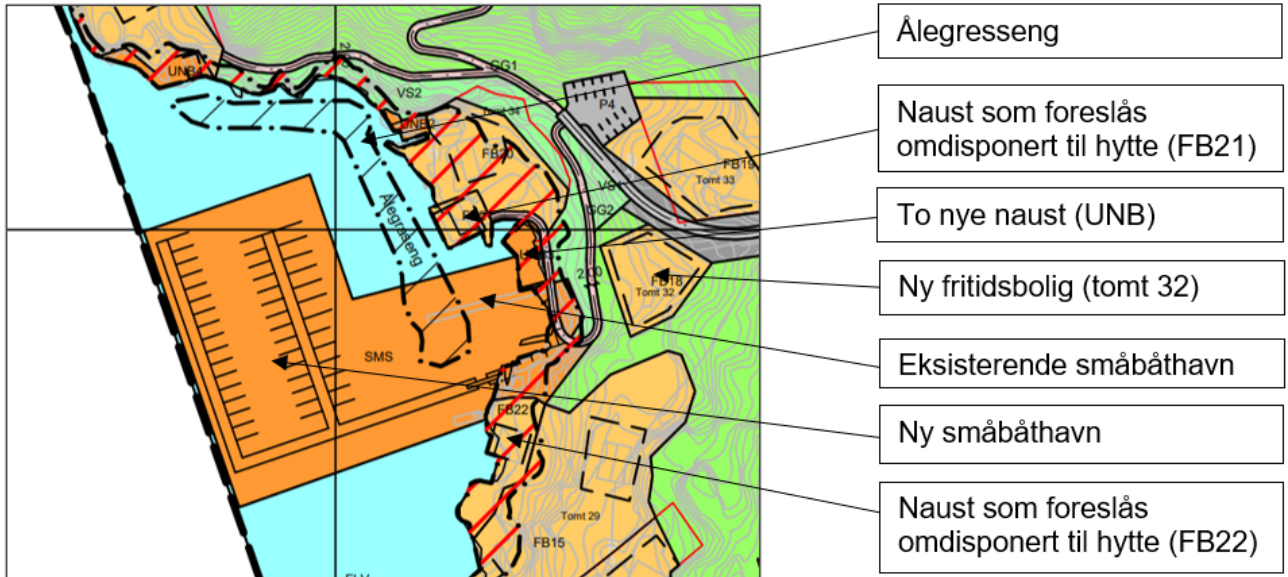
Sammenholdt med at antall fritidsboliger (eksisterende og planlagte) er 48, legges det opp til en betydelig overdekning av antall båtplasser. Etter det fylkeskommunedirektøren forstår, legges det opp til at en del av de overskytende plassene skal tilbys hytter utenfor planområdet.

Tilgang til sjøen er generelt viktig for sjønære hytter, og gir brukerne tilgang til natur- og friluftsopplevelser i området. Det er positivt at båtplassene i hovedsak samlokaliseres i ett felles anlegg.

Landskapsestetisk vil imidlertid havna være utfordrende, selv om den ligger delvis inne i en bukt. Størrelsen og utformingen av havna bør følgelig bearbeides og reduseres i utstrekning, og bør ikke overdimensjoneres i forhold til det reelle behovet innad i dette feltet. Det vises her også til at fylkeskommunedirektøren mener at antall nye fritidsboliger bør reduseres. Dette vil gi en positiv «bieffekt» når det gjelder havnas estetiske utforming, ettersom størrelsen på havna da kan reduseres ytterligere.

En reduksjon av havnas utstrekning kan også være positivt når det gjelder mulig konflikt med ålegresslokaliteten, jf. også innsigelsene fra Statsforvalteren og Fiskeridirektoratet.

Havna, særlig den ytre delen, ligger utsatt til for vær og vind. Selv med den foreslåtte løsningen med betongflytebrygger, vil havna tidvis kunne bli påvirket av vind og sjøgang fra sør. Dette forholdet ser ikke ut til å være utredet i planen. Havna bør utredes nærmere når det gjelder påvirkning av sjøgang (belastning på bølgebryter, moringer m.m.).



Utsnitt av detaljreguleringen som viser arealbruk ved havna

Arealer ved sjøen

Selve strandsonen i området er allerede relativt tungt utnyttet, eller fra naturens side vanskelig tilgjengelig. Det er følgelig lite tilgjengelig strandareal for brukerne av området som ikke selv har strandlinje. Etter fylkeskommunedirektørens mening bør det avsettes noe areal ved sjøen til felles/allment tilgjengelig grøntstruktur og oppholdsareal. Det er i dag etablert en liten plattform ved sjøen (ved båthavna) som ser ut til å være til felles/allmenn bruk. Denne funksjonen bør opprettholdes og utvides. Det bør også settes av noe lekeareal for barn.

Sett i lys av at tilgjengelig areal i strandsonen er begrenset, bør det ikke åpnes for nye naust. Av hensyn til ytterligere privatisering av strandsonen bør det heller ikke åpnes for omdisponering av to eksisterende båthus til fritidsbolig.

Skal det etableres nye bygg ved sjøen, bør dette være som mindre felles redskapsbygg for fritidsboligene i feltet som ikke har egen strandlinje.



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

Kulturminner og kulturmiljø

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

Samferdsel

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

Regionplan Agder 2030

Forholdet til Regionplan Agder 2030 er omtalt tidligere i saksutredningen.

Barn og unge

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

Kristiansand, 19.09.2024

Tine Sundtoft
fylkeskommunedirektør

Kenneth Andresen
fylkesdirektør Analyse og plan

From: "Sebastien Miraglia Hille"
Sent: Thu, 14 Nov 2024 14:02:24 +0100
To: "Astrid Larsen" <Astrid.Larsen@flekkefjord.kommune.no>
Subject: SV: Detaljregulering for Urstadstrand - uttale til plan

Hei Astrid,

Jeg har nettopp vært i kontakt med Marius hos Arkit.

Arkit ønsker å vente med at planarbeidet er på plass før de sender en søknad om tillatelse til sjø etter havne og farvannsloven § 14. Av hensyn til videre saksbehandling har jeg ikke flere kommentarer på dette tidspunktet.

Vennlig hilsen Sébastien.

**Sébastien M.
Hille**
Havnesjef
Mobil: (+47) 90
85 84 15
Vakttelefon: 38
32 81 00
[Facebook](#) og [In
stagram](#)

Kirkegaten 50
4400
Flekkefjord
flekkefjord.kommune.no
[Søk jobb hos
Flekkefjord
kommune](#)



**Flekk
komr**

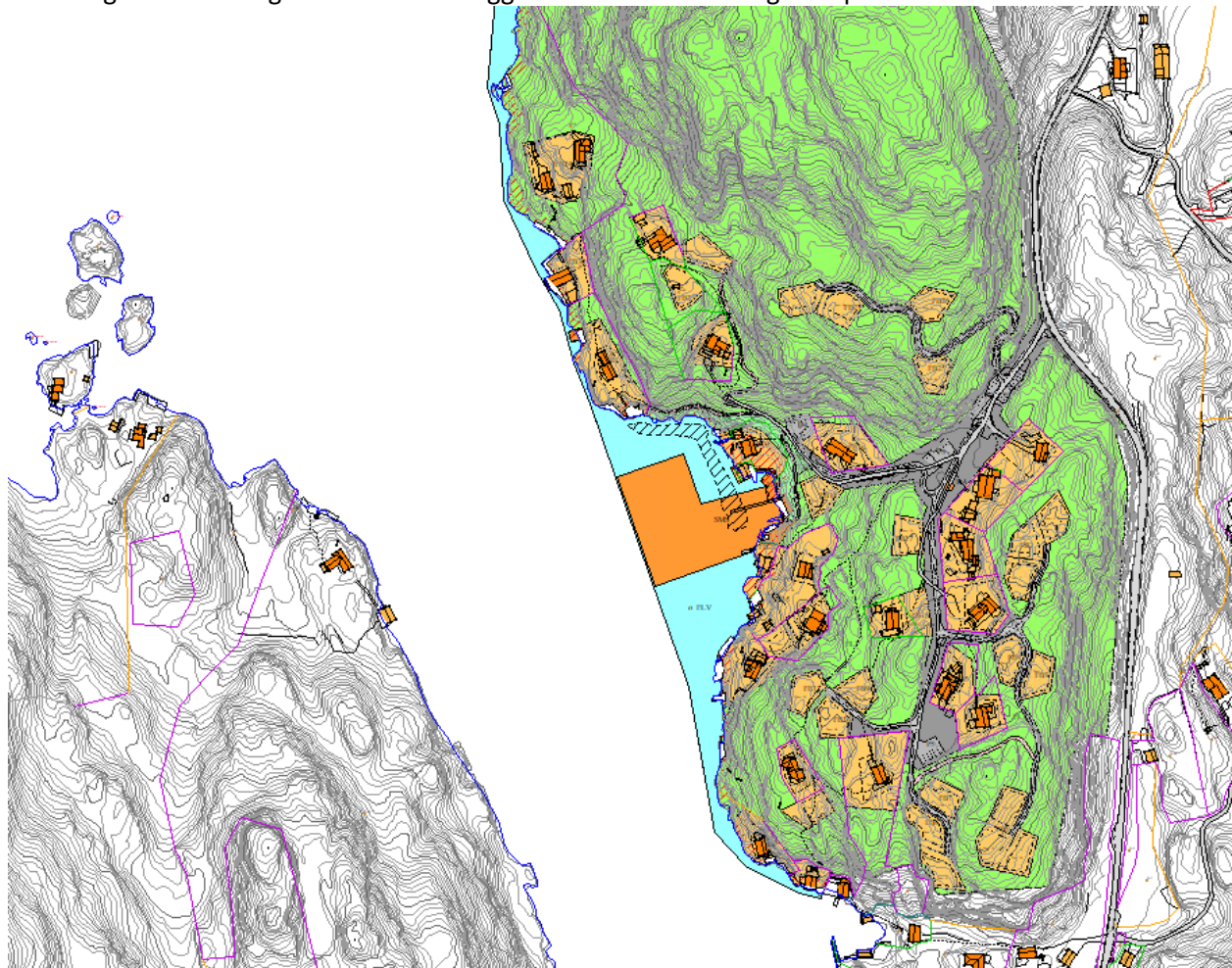
E-post til Flekkefjord kommune er journalpliktig etter arkivloven og kan bli publisert på kommunens digitale postliste. E-post kan også være et offentlig saksdokument som andre kan få innsyn i etter offentliglovens regler.

Fra: Astrid Larsen <Astrid.Larsen@flekkefjord.kommune.no>
Sendt: fredag 20. september 2024 09:30
Til: Sebastien Miraglia Hille <Sebastien.Miraglia.Hille@flekkefjord.kommune.no>
Emne: Detaljregulering for Urstadstrand - uttale til plan

Hei,

Vi har en plan ute på høring for Urstadstrand på Hidra, og har fått innspill fra kystverket at denne også må behandles etter havne- og farvannsloven, hvor Flekkefjord Havnevesen er myndighet. Jeg legger ved planbeskrivelse, plankart, bestemmelser og illustrasjoner, samt innspillet fra kystverket.

Her er også utstrekningen av småbåtanlegget i forhold til leden og land på motsattside:



Har du mulighet til å se på dette og eventuelt komme med innspill i forhold til endringer som må gjøres?

Med vennlig hilsen

Astrid Larsen
Arkitekt MNAL
Planavdelingen
Mobil: (+47) 95122701
[Facebook](#) og [Instagram](#)

Kirkegaten 50
4400 Flekkefjord
Telefon: 38 32 80 00
flekkefjord.kommune.no
[Søk jobb hos Flekkefjord kommune](#)



**Flekkefjord
kommune**

E-post til Flekkefjord kommune er journalpliktig etter arkivloven og kan bli

publisert på kommunens digitale postliste. E-post kan også være et offentlig saksdokument som andre kan få innsyn i etter offentliglovens regler.