



Arkivsak-dok. 22/03161-38
Saksbehandler Petter Rappe

Saksgang	Møtedato
Utvalg for samfunn	24.02.2026

Saksframlegg

Nytt offentlig ettersyn: Detaljregulering for Tollbodbrygga - Eschebrygga

Rådmannens innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til Detaljregulering for Tollbodbrygga – Eschebrygga, datert 02.02.2026, ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg

Tollbodbrygga-Eschebrygga_Bestemmelser
Tollbodbrygga-Eschebrygga_Planbeskrivelse
Tollbodbrygga-Eschebrygga_Plankart
Tollbodbrygga-Eschebrygga_1g.Saksframlegg
Merknader samlet

Saken kort fortalt

Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for å etablere en offentlig tilgjengelig promenade mellom Tollbodbrygga og Eschebrygga. Promenaden er foreslått anlagt på utsiden av eksisterende eiendommer, men ikke nærmere enn 4 meter fra eksisterende bygningsfasader.

Et forslag til detaljregulering lå til offentlig ettersyn høsten 2023. I etterkant er det vurdert hvordan planforslaget kan justeres med formål å vedta en plan som balanserer hensynet til allmennheten og grunneierne på en god måte. I revidert forslag til detaljregulering foreslås det innført en småbåthavn og justeringer av uteoppholdsareal til eiendommene på innsiden av planlagt promenade. Endringene vurderes å være av en slik art at det utløser behov for å legge planforslaget ut på nytt offentlig ettersyn.

Bakgrunn

Reguleringsplan Tollbodbrygga – Eschebrygga ble vedtatt i september for mer enn 30 år siden. Planen åpner for bebyggelse av sydsiden av Strandgaten med en gangveg mot Byfjorden. Denne forbindelsen er siden videreført i senere kommunedelplaner for bykjernen vedtatt i 1999 og sist i 2020.

Byggeområdene langs Strandgaten er i dag utbygd, men promenaden er ikke anlagt. Nå som det er anlagt promenade langs vestsiden av Elva og bygget gangbro i nedre del av Elva, er tiden moden for å realisere ideen om en promenade mellom Tollbodbrygga og Eschebrygga. Ettersom gjeldende reguleringsplan må anses som utdatert utløser det behov for å gjennomføre en detaljregulering før anleggelse av en ny promenade mot Byfjorden kan gjennomføres. Flekkefjord kommune engasjerte Trollvegg AS til å utarbeide et forslag til detaljregulering til promenade mellom Tollbodbrygga og Eschebrygga som lå til offentlig ettersyn høsten 2023. Flekkefjord kommune har etter offentlig ettersyn bearbeidet planforslaget som nå legges frem for behandling.

Planforslaget legger til grunn at promenaden skal etableres over sjøareal utenfor eksisterende eiendommer med adresse til Strandgaten, men ikke nærmere eksisterende bygningsfasade enn 4 meter.

Etablering av en promenade på dette grunnlaget vil i praksis innebærer at enkelte eiendommer får utvidet sin private sfære i form av økt uteoppholdsareal (UTE) mot sør. Et midlertidig anlagt småbåtanlegg må fjernes. Etter tinglyst erklæring er eier ansvarlig for å fjerne småbåtanlegget når det blir aktuelt å anlegge regulert promenade. Tilsvarende erklæringer finnes også for andre berørte eiendommer.

Eiendomsgrensene langs sjøkanten går i varierende grad ut i sjø. Planlagt promenade forutsettes i plankartet anlagt med rette bryggekanter. Bredden på promenaden vil derfor være variabel. I reguleringsbestemmelse forutsettes det at promenaden blir anlagt med minimum bredde på 4 meter. Planen åpner imidlertid for at det kan anlegges en breiere promenade. Regulert bredde varierer mellom 4,5 og inntil 9 meter på et punkt. Varierende bredde åpner for at det kan etableres forskjellige uteoppholdsareal.

Areal regulert til havneområde i sjø skal holdes fritt for tiltak som kan medføre ulempe for skipsanløp. Foruten manøvreringsareal omfatter dette også areal utsatt for propellstrømmer som gjør området uegnet til for eksempel småbåthavn.

Resterende sjøareal reguleres til småbåthavn og ferdsel. Innenfor småbåthavna, i forlengelsen av allmenningen fra Strandgaten, skal det anlegges en inntil 50 meter lang pir. I tillegg til å fungere som base for utliggere til småbåthavna skal piren også ha funksjon som allmenning. Vestsiden av piren, mot Eschebrygga, skal være tilgjengelig for besøkende som kommer med båt til byen. Østsiden, mot Tollbodbrygga, skal være base for utliggere til inntil 12 båter på inntil 8 meter.

Areal avsatt til ferdsel skal ivareta tilflotten til Tollbodbrygga og brygga foran Strandgaten 34. Det forutsettes at båter skal kunne fortøyes langs bryggene som i dag.

For mer utfyllende beskrivelse vises det til kapittel 4 i planbeskrivelsen.

Opprinnelig planforslag lå til offentlig ettersyn i perioden 18.10 til 08.12.2023. Under ettersynet ble det registrert 14 merknader som i det følgende kort er referert og kommentert i samsvar med revidert forslag til detaljregulering som følger saken.

Roy Nilsen ser i e-post av 18.10.2023 med glede på at allmenningen som fortsatt brukes av folk fra fjorden, blir ivarettatt. En pir kan med fordel anlegges i enden av allmenningen og må lages slik at båter kan fortøyes langs sidene. I ny e-post av 27.10.2023 forlanges det at allmenningen blir forlenget over promenaden slik at den historiske rettigheten som sikrer tilgang til sjøen blir opprettholdt.

Kommentar:

Tatt til følge. I revidert planforslag er piren inntil 50 meter lang. Den er lagt i forlengelsen av allmenningen. Den ene siden forutsettes å være tilgjengelig for besøkende som kommer til byen sjøveien. Promenaden forutsettes å være offentlig. Forbindelsen mellom allmenningen og piren skulle derved være sikret. Brukere av allmenningen er ikke særskilt varslet i planprosessen så langt. Velforeningene på Hidra, Andabeløy og eventuelt på Abelnnes vil bli varslet om planforslaget.

Statsforvalteren har i ekspedisjon av 27.10.2023 ingen merknader til planforslaget.

Kommentar: Tas til orientering.

Agder fylkeskommune finner etter en samlet vurdering i ekspedisjon av 08.11.2023 at kulturminne ID134310 frigis uten vilkår.

Kommentar: Tas til orientering.

Norges vassdrags- og energidirektorat tar i ekspedisjon av 16.11.2023 til etterretning at tiltakshaver er oppmerksom på at man må være aktsom i strandsonen og er kjent med prinsippene i NVE sin veileder Sikkerhet mot kvikkleire.

Kommentar: Tas til orientering.

Sameiet Strandgaten 20 hevder i merknad datert 10.11.2023 at de har en bruksrett til bryggen foran eiendommen. Følgende fem merknader ønskes hensyntatt:

1. Siden Strandgaten 20 er den eneste eiendommen langs promenaden som har beboelse i første etasje og ut mot promenaden bes det om at det blir større avstand enn 4 meter.
2. At det ikke tilrettelegges for fortøyning av båter foran eiendommen, slik at man hindrer framtidig støy og sjenanse.
3. At kommunen er behjelpelig med å sette opp et fysisk skille, slik at beboer i første etasje ikke får vandring helt inn på den private eiendommen.
4. At vi forbeholder oss retten til privat vei ned til promenaden via Strandgaten.
5. Det informeres om at eiendommen har varmerør som går ut i sjøen. Disse må ikke under bygging bli skadet og etter at promenaden er satt opp ikke hindre vedlikehold på disse.

Kommentarer:

1. Tas ikke til følge. Strandgaten 20 er den eiendommen som har fått mest tilleggsareal i form uteoppholdsareal mot promenaden. Promenaden har vært regulert siden 1983 og videreført i senere planer i området. I gjeldende reguleringsplan er eiendommen regulert for næring. Da det ble etablert leiligheter på eiendommen var det en påregnelig situasjon at det en gang ville kunne ble anlagt promenade her.
2. Tas til følge. Sjøarealet reguleres til havneområde hvor det ikke legges til rette for fortøyning av lystbåter.
3. Tas ikke til følge. Det vurderes ikke som hensiktsmessig å ta stilling til ansvar for utførelse i reguleringsplanen.

4. Tas ikke til følge. Adkomsten til promenaden må skje via offentlig gate eller direkte fra privat eiendom.
5. Tas til orientering.

Flekkefjord gårdeierforening kommenterer i brev av 20.11.2023 følgende:

1. Prosjektet er positivt for byen. Ønsker å bli informert i videre planleggingsfaser.
2. Uttrykket universell tilgjengelighet må endres til universell utforming i samsvar med byggeforskriftene.

Kommentar:

1. Tas til orientering.
2. Tas til følge. Begrepet universell utforming er innarbeidet i bestemmelsenes § 1.3.

Statens vegvesen har i ekspedisjon av 24.11.2023 ingen merknader.

Kommentar: Tas til orientering.

Vigdis Eidem har i e-post av 30.11.2023 følgende merknader som refereres punktvis:

1. Oppholdsarealet til Strandgaten 32 som benyttes i tilknytning til kontorer og boliger, bør være minst 5,5 meter bredt.
2. Gangpromenade med bredde 8 til 9 meter fremstår som et oppholdsareal. Elvepromenaden som er 3 meter brei, fungerer godt og bør være tilstrekkelig.
3. En brei gangpromenade medfører at eksisterende sjøhusbebyggelse mister kontaktene med sjøen.
4. Kommuneplanen for bykjernen legger til rette for at sjøarealet mellom allmenningen og Tollbodbrygga beholdes som småbåthavn. Regulering av dette arealet til friluftsområde med soltrapper er i strid med kommunedelplanen. Bryggen til Strandgaten Eiendom AS benyttes i dag som båtplass. Behovet for båtplasser er større enn soltrapper som allerede finnes på Tollbodbrygga. Ber om at småbåthavn i kommunedelplanen videreføres i detaljreguleringen.

Foreløpige kommentarer:

1. Tas ikke til følge. Uteoppholdsarealet er regulert i detaljregulering for Strandgaten 30-40 slik det er etablert i dag. Målt i kart er arealet bortimot 5 meter bredt. På det smaleste er det cirka 4.7 meter. Arealet ligger allerede lenger ute i promenaden enn Strandgaten 28 i vest.
2. Tas ikke til følge. En moderne promenade er ikke begrenset til et gangareal fra A til B, men fungerer gjerne som kombinert gang- og oppholdsareal. I plankartet er gangpromenaden tegnet med varierende bredde mellom 4,5 og 9,5 meter. Dette åpner for å etablere uteoppholdsareal og forskjellige bryggearrangement som legger til rette for nærkontakt med sjøen. Planlagt promenaden er smalere enn det som er vist i KDP for Bykjernen hvor bredden varierer mellom 10 og 13 meter.
3. Tas ikke til følge. Dagens bygningsmasse er moderne bygg hvor strandsonen ikke lenger fungere som byens viktigste trafikkåre for inn og utførsel av gods. Den ytre formen til bebyggelsen er hentet fra tradisjonell sjøhusbebyggelse, men det er likevel vanskelig å lese den tradisjonelle bruken til sjøhusene ut av eksisterende situasjon. Etablering av en promenade som planlagt vurderes derfor ikke å endre den historiske lesbarheten i særlig grad.

4. Tas til følge. Areal til småbåthavn i kommunedelplanen foreslås regulert til båthavn og ferdsel. Småbåthavn omfatter areal for inntil 12 båtplasser. Areal for ferdsel ivaretar tilflott til Tollbodbrygga og arealet foran Strandgaten 38. Her vil det være mulig å kunne fortøye båter langs bryggene slik som i dag.

Agder fylkeskommune kommenterer i ekspedisjon av 4.12.2023 at de vil komme tilbake med innspill til detaljutformingen av promenaden i byggesaken slik det er forutsatt i bestemmelsene. Følgende innspill meldes til detaljreguleringen på dette stadiet:

1. Pir/trapp i forlengelse av eksisterende allmenning er illustrert med ahistorisk irregulær form. Anbefaler pir/trapp anlagt med regulær form som en forlengelse av allmenningen.
2. Oppfordrer til at det ses på om det er mulig å beholde innhukk med vann i strekket.
3. Det må brukes kraftige bord som gråner naturlig.

Foreløpige kommentarer:

1. Tatt til følge. Piren i forlengelsen av allmenningen er gitt en rektangulær form.
2. Ikke tatt til følge. Kravet i bestemmelsen er at promenaden minimum skal anlegges med bredde 4 meter. I plankartet er promenaden regulert breiere. Om det skulle være ønskelig å etablere innhukk med vann i promenaden anses ikke planforslaget å være til hinder for det.
3. Tatt til følge. Kravet er tatt inn i bestemmelsenes § 4.3.

Advokatfirmaet Andersen & Snerthammer AS v/adv. Snerthammer, på vegne av grunneierne i Strandgaten, signaliserer i brev av 5.12.2023 at grunneierne ønsker dialog før endelig vedtak av planen med tanke på å oppnå omforente løsninger. Omforente løsning vurderes som avgjørende om kommunen vil unngå ekspropriasjon. Konkret bemerkes følgende:

1. Planforslaget tilsidesetter kommunedelplan for bykjernen gjennom å regulere areal avsatt som småbåthavn til friluftsområde i sjø. Det reageres på at denne endringen er foreslått uten at det kommer frem i saksdokumentene. Innenforliggende grunneier blir fratatt muligheten til å anlegge småbåthavn ut fra sin eiendom. Videre vil det bli en klar konflikt mellom grunneierens tilflottsrett til egen brygge sammenholdt med at dette sjøarealet skal kunne bebygges slik indikert i planforslaget. Det anmodes om at områdets status endres fra offentlig friområde i sjø til privat småbåthavn slik kommunedelplanen legger opp til.
2. Mye av idegrunnlaget har vært å tilrettelegge for en promenade som sikrer allmenheten mulighet til å gå «langs sjøen» fra Tollbodbrygga til Eschebrygga. Det har blitt signalisert at det er viktig at byggenes nærhet til sjø opprettholdes slik at sjøhuspreget ivaretas som byens ansikt mot sjøen. Avstanden mellom byggene og bryggefonten må derfor ikke bli for stor. Planforslaget forutsetter en promenade på minimum fire meters bredde. Plankartet viser bredde mellom 7 og 13 meter avgrenset mot eiendommene i nord eller foreslått privat uteoppholdsareal. Grunneierne har tidligere signalisert at de ikke aksepterer en så brei promenade på bekostning av deres mulighet for å etablere et privat areal på utsiden av deres brygger. Opprettholdes dette vil det sperre for en omforent løsning. Grunneierne vil akseptere en promenade på 3 meter målt fra regulert bryggekant under forutsetning av at grunneierne får frigjort areal inn mot eiendommene. Det private området må heves noe i forhold til promenaden. Sørsiden av promenaden må reguleres til privat kai slik at grunneierne beholder sine båtplasser jevnfør slik det ble gjort langs Elva.

3. Promenaden ender mot nordøst i veggen til Strangaten 40. Det er i dag kjøreadkomst for gnr. 203 bnr. 1330 over dette arealet og som også gir mulighet for å parkere på den private brygga. Promenaden må endres slik at den ikke krysser kjøreadkomsten.

Kommentar:

1. Tas til følge. Se kommentar knyttet til punkt 4 i merknad fra Vigdis Eidem.
2. Tas delvis til følge. Tilgrensende eiendommer er tiltenkt en sone med uteoppholdsareal på minimum 4 meters bredde. Det er viktig at promenaden blir breiere enn 4 meter slik at den private sonen ikke får dominere over den allmenne bruken av promenaden. Retten til å disponere bryggekannten må avklares i avtaler som må inngås i forbindelse med anleggelsen av promenaden. Ideen bak å holde nivået på promenaden og uteoppholdsarealet likt er å opprettholde trinnfri adkomst i tilfellet det skulle bli aktuelt å etablere utadrettet næring i første etasje i tilliggende bygg. Se ellers kommentar knyttet til punkt 2 i merknad fra Vigdis Eidem.
3. Tas ikke til følge. I detaljregulering for Strandgaten 30-40 er dette arealet regulert som Gatetun som skal kunne benyttes til publikumsrettet virksomhet. Det vurderes at det er samsvar mellom arealbruken som gatetun og promenade.

Kystverket har i ekspedisjon av 6.12.2023 ingen vesentlige merknader-

Kommentar: Tatt til orientering.

Solveig Nedland Kristiansen og Jan-Petter Kristiansen har i brev av 27.11.2023 merknader til planforslaget som i det følgende gjengis punktvis med tilhørende kommentarer:

1. I planforslaget er uteoppholdsarealet foran Strandgaten 32 mot promenaden begrenset til fire meter. Dette er eneste uteoppholdsareal til Strandgaten 32 på bakkeplan og bør minst være 5,5 meter mot strandpromenaden.
2. Strandpromenaden er avsatt med bredde mellom 8-9 meter. Promenade indikerer et gangareal og ikke et oppholdsareal. Bredde som elvepromenaden på 3 meter har vist seg å være tilstrekkelig og bør gjelde her også. Stor bredde innebærer at sjøhusbebyggelsen mister kontakt med sjøen og visuelt havner langt inne på land.
3. Det vises til at areal planlagt til småbåthavn er innskrenket gjennom revisjon av kommunens planer over tid. Detaljreguleringen foreslår nå å fjerne siste rest av småbåthavn til fordel for et friluftsområde med soltrapp i strid med gjeldende kommunedelplan. Dette berører tilflottsretten til bryggen foran «Agderbygget» som benyttes som båtplass. Behovet for solplass finnes allerede på Tollbodbrygga og vurderes ikke å tilsidesette behovet for å legge til kai og muligheten for å etablere en småbåthavn. Formålet småbåthavn bes derfor videreført i detaljreguleringen.

Kommentar:

1. Tas ikke til følge. Se kommentar knyttet til punkt 1 i merknad fra Vigdis Eidem.
2. Tas ikke til følge. Se kommentar knyttet til punktene 2 og 3 i merknad fra Vigdis Eidem.
3. Tas til følge. Se kommentar knyttet til punkt 4 i merknad fra Vigdis Eidem.

Carl Fredrik Horjen, eier av gnr. 203 bnr. 1042, opplyser i brev mottatt 11.12.2023 at det ble anlagt en molo for fire båtplasser etter at en båtstø ble tatt av storm i 2006. Ifølge tinglyst erklæring forplikter eier å fjerne moloen dersom en gang/sykkelveg skulle bli realisert. Det foreslås at moloen

kan bli liggende som et fundament for en promenade. Innenfor promenaden kan båtplassene opprettholdes. På promenaden kan det etableres en løfteplattform som kan heves og senkes når båter skal passere gjennom promenaden. Likelydende brev, men med illustrasjon av broløsning, ble sendt den 20.12.2023. Innsender hevder også eierskap til sjøområdet utenfor eiendommen.

Kommentar:

Tas ikke til følge. Skal promenaden fungere som en promenade for allmennheten kan det ikke tillates løfteplattform som skal gi tilflukt til fire båtplasser som foreslått. Dette vil kunne redusere funksjonaliteten til promenaden vesentlig. Sjøområdet utenfor eiendommen har status som havneområde. Planforslaget tar ikke stilling til privatrettslige forhold som for eksempel eiendomsrett.

Fiskeridirektoratet kan i ekspedisjon av 06.12.2023 ikke se at deres interesser vil kunne berøres særlig negativt av den forelagte planen. Ved tiltak i, eller med virkning til sjø forutsettes det generelt avbøtende tiltak mot sterk støy, trykkbølger, forurensing, avfallshåndtering, skadelige utslipp, plast til sjø, spredning av partikler, nedslamming og lignende. Ideelt sett bør særlig omfattende og inngripende arbeider utføres i vinterhalvåret når livet i sjøen er mest i ro. Man må videre unngå særlig inngripende tiltak, slik som sprengning, større utfyllings- og mudringsarbeider og lignende i mest intense gytetid.

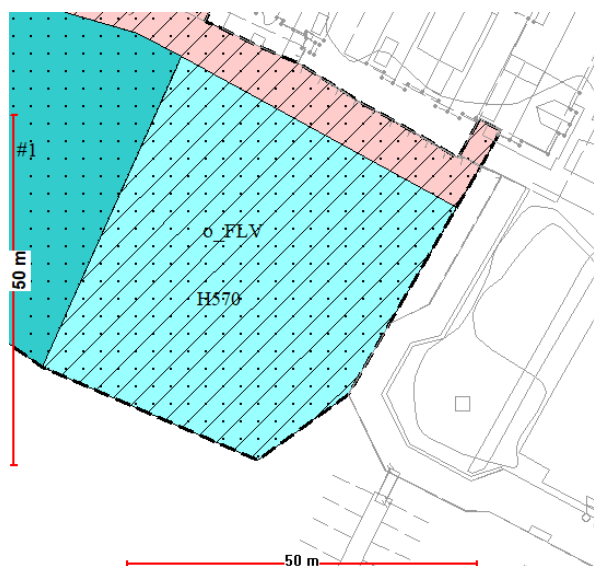
Kommentar: Tatt til orientering. Planforslaget omfatter ikke tiltak som innebærer sprengning, større utfyllings- og mudringsarbeider og lignende.

Vurdering

I revidert forslag til detaljregulering foreslås det regulert inn en småbåthavn, inkludert pir i forlengelse av allmenningen og justeringer av uteoppholdsareal. I det følgende redegjøres det for endringene i forhold til planforslaget som lå til offentlig ettersyn i 2023.

Småbåthavn og ferdsel

I planforslaget som lå til offentlig ettersyn var sjøareal som ikke er omfattet av havn, foreslått regulert til friluftsmål. Innenfor formålet var det tenkt anlagt en pir for opphold tett på sjøen. Dette arealet er i revidert forslag erstattet av areal til småbåthavn og ferdsel.



Figur 1: Utsnitt plankart 2023



Figur 2: Utsnitt revidert plankart 2026

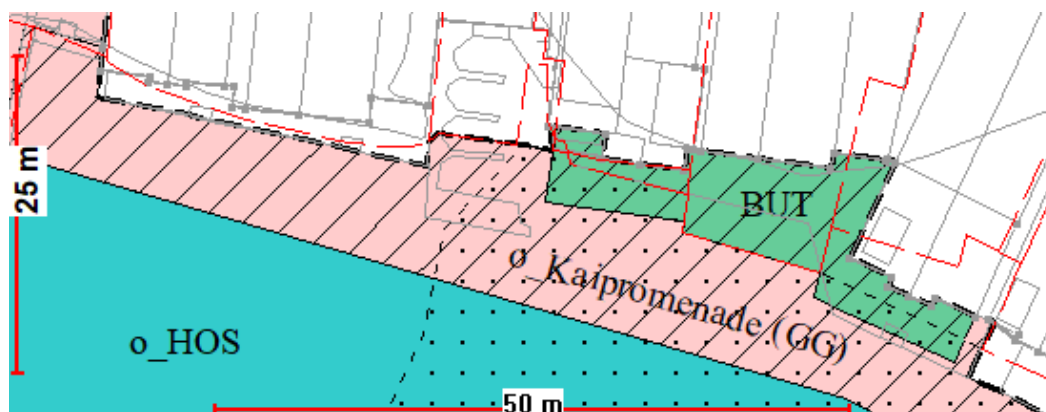
Innenfor arealet avsatt til småbåthavn er det nå planlagt å kunne legge ut en inntil 50 meter lang pir i forlengelsen av allmenningen fra Strandgaten. Regulert bredde er 3 meter. Langs østsiden av piren, siden som vender mot Tollbodbrygga, åpnes det for å anlegge utriggere for inntil 12 båtplasser for båter på inntil 8 meter. Vestsiden av piren, siden som vender mot Eschebrygga, og enden av piren, skal fungere som allmenning og være åpen gjesteanløp med båt. Tilflotten til småbåthavnen inngår i planformålet av hensyn til å unngå fortøyning av båter langs promenaden som kan komme i konflikt med småbåthavna.

Arealet ferdsel skal ivareta tilflotten til Tollbodbrygga og tilstøtende del av planlagt promenade. Innenfor arealet forutsettes det at det skal kunne fortøyes båter langs bryggene slik som i dag.

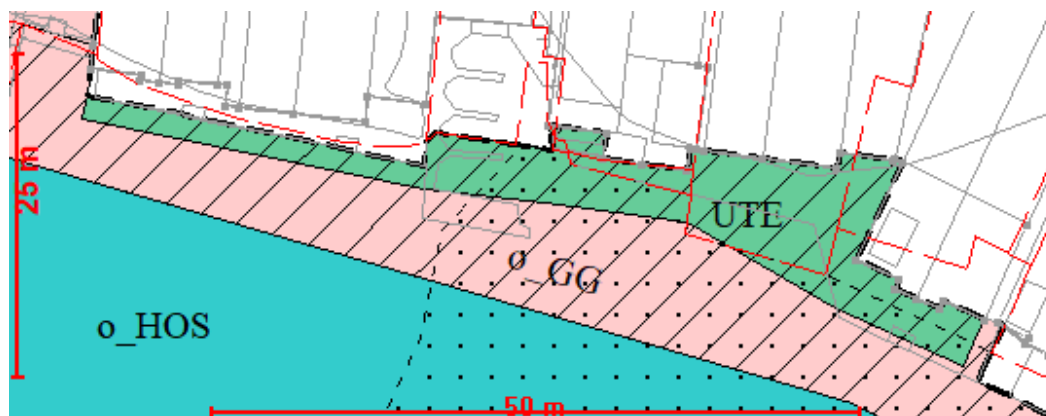
Endringen vurderes å være i samsvar med planlagt arealbruk i kommunedelplan for bykjernen som har arealet avsatt til småbåthavn. Bestemmelsenes §§ 1.4, 5.2 og 5.3 er lagt til for å ivareta intensjonene bak de tillagte arealformålene.

Uteoppholdsareal

I planforslaget som lå til offentlig ettersyn ble det lagt til 4 meter uteoppholdsareal foran bygg som ikke inngikk i reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven fra 2008. I revidert forslag til detaljregulering er det lagt til areal til Strandgaten 16 som i egen detaljregulering hadde regulert uteoppholdsareal smalere enn 4 meter. Det er også lagt til uteoppholdsareal på den delen av Strandgaten 20 som i dag er båtplasser. For at overgangen mellom promenaden og uteoppholdsareal skal oppleves som harmonisk og sammenhengende er det valgt å rette ut forløpet for å unngå hjørner som stikker ut i promenaden. Selv om avgrensingen ikke fullt ut følger eksisterende eiendomsgrenser, vil alle eiendommene som omfattes av planen få større areal enn de har i dag.



Figur 3: Utsnitt plankart 2023



Figur 4: Utsnitt revidert plankart 2026

I bestemmelsenes § 3.2 står det følgende: Uteoppholdsareal kan anlegges i samme nivå som promenaden eller opphøyd inntil kote 1,4.

Samlet vurdering

Foreslåtte endringer innebære innføring av nye planformål i et område som omfatter fagområder til flere offentlige instanser. Det innstilles derfor på at det reviderte planforslaget legges ut til offentlig ettersyn før saken tas opp til endelig behandling.

Konklusjon

Etter gjennomgang av merknader innkommet under offentlig ettersyn foreslås det at følgende endringer innarbeides i planforslaget.

- Småbåthavn foreslås innført på del av areal for friluftsliv i foregående planforslag.
- Innenfor areal til småbåthavn skal det anlegges en pir i forlengelsen av allmenningen mellom Strandgaten og sjøen.
- Ferdsel foreslås tatt inn som formål på del av areal tidligere foreslått til friluftsliv.
- Strandgaten 16 får tillagt uteoppholdsareal slik at total bredde blir 4 meter. Det blir også lagt til uteoppholdsareal til Strandgaten 20. Samtidig gis avgrensingen av uteoppholdsareal mot promenaden et mer sammenhengende forløp uten sprang mellom de forskjellige eiendommene.

Plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelsen er revidert i samsvar med kommentarer og vurderinger gjort i dette saksframlegget. De reviderte dokumentene er datert 02.02.2026. Ny tekst i bestemmelsene er markert med rød skrift. Endringer i plankartet er vist som figur 1 til 4 i saksframstillingen. For å unngå sammenblanding av plandokumenter er kun de reviderte dokumentene vedlagt saken.

Endringene vurderes å være av en slik art at planforslaget anbefales lagt ut på nytt offentlig ettersyn.