

Oppdragsgiver: Sletteveien 9 AS  
Oppdragsnavn: Regulering Midtbø, Flekkefjord -bistand Egdastrek  
Oppdragsnummer: 649300-01  
Utarbeidet av: Torhild Hessevik Eikeland  
Oppdragsleder: Torhild Hessevik Eikeland  
Dato: 31.10.2025  
Tilgjengelighet: Åpent

## Reguleringsplan for Midtbø 52 -oppsummering av merknader til oppstartsmelding

Nedenfor følger en oppsummering av innspill som er kommet til melding om oppstart av planarbeid, sendt 29.01.2025, med Asplan Viaks kommentarer. Frist for innspill var 07.03.25.

### **Statsforvalteren i Agder, brev av 03.03.25**

De skriver følgende:

*«Vi legger til grunn at det ikke skal åpnes for utbygging, men kun innvendig ombygging av eksisterende bygningsmasse samt eventuelle mindre faseendringer for å tilpasse bygget til hotell drift. Vi legger også til grunn at tilrettelegging for bobilparkering kun skal skje innenfor eksisterende parkeringsplass, altså på arealer som allerede er opparbeidede.*

*Vi ber kommunen foreta en konkret vurdering av om foreslått bruksendring av området er i tråd med nye Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, vedtatt 24.01.2025, samt Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.»*

Ut over dette ber de om at følgende temaer vurderes:

- Klima- og energiplanlegging
- Folkehelse
- Støy
- Luftkvalitet
- Estetisk utforming/landskapsestetikk
- Barn og unges oppvekstvilkår
- Risiko- og sårbarhetsanalyse.
- Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12, jf. § 7.
- Vannforskriften § 12.
- Forsvarlig håndtering av masser

### Kommentar fra Asplan Viak

Planen er vurdert opp mot de statlige retningslinjene som nevnes. Øvrige temaer er kommentert /vurdert i planbeskrivelsen.

## **Agder Fylkeskommune, brev av 05.03.25**

Det vurderes som positivt at det her legges opp til om-/gjenbruk av dagens bygningsmasse. De ser det generelt også som positivt med tiltak som kan bidra til å styrke reiselivet i regionen, herunder å støtte opp under Fv. 44 som Nasjonal turistveg.

De mener det er viktig at planen legger til rette for å sikre gode estetiske løsninger. I dette ligger at forholdet til utearealene også bør tillegges vekt. De fremhever viktigheten av at det settes av trygge og kvalitativt gode ute- og lekearealer for barn og unge, både for hotellgjester og for campingbiler.

Samferdsel: De skriver at planområdet bør utvides slik at hele atkomstveien fra fv. 4142 inngår i planen, inkl. nødvendig areal for frisktsoner. Hvis siktsoner ikke inngår i planen, må de fremgå av bestemmelsene. Det må uansett tas inn rekkefølgebestemmelse om opparbeidelse av frisktsoner, knyttet til igangsettingstillatelse for tiltak i planen. En utvidelse av avkjørsel/atkomstvei bør vurderes i forhold til dimensjonerende kjøretøy (renovasjonsbil og buss).

Kulturmiljø: Planarbeidet gir ikke grunnlag for merknader hva gjelder automatisk fredete kulturminner

### Kommentar fra Asplan Viak

Det er lagt inn muligheter for uteopphold/lek og krav om gode estetiske løsninger. Vi har valgt å ikke utvide planområdet til å inkludere hele avkjørselen. Det er godkjent en avkjørsel til fylkesvegen jf. vedtak 17.10.2022 og avkjørselen er utbedret i hht. denne. Frisktsoner er opparbeidet. Vedlikehold av frisktsoner er en forutsetning for tillatelsen. Det er snumuligheter for lastebil i planområdet. Det vises til planbeskrivelsen.

## **NVE, brev av 28.02.2025**

Planområdet omfattes av snøskredfare i sikkerhetsklasse S3. NVE vektlegger at vurdering av skredfare må gjøres av en fagkyndig. Det må dokumenteres at sikkerheten mot skred er ivaretatt i henhold til byggeteknisk forskrift TEK 17 § 7-3 før planen kan sendes på høring.

Både skredfareutredningene og utarbeidelsen av faresoner skal kvalitetssikres av et uavhengig foretak for oppdrag der konsekvensene av skred er særlig store - det vil si alle utredninger som svarer ut sikkerhetskravet for bygg/tiltak i sikkerhetsklasse S3 og over.

Planområdet berører aktsomhetsområde for kvikkleire. Fare for områdeskred av kvikkleire må avklares i planarbeidet hvis det ikke allerede foreligger dokumentasjon på grunnforhold og tilstrekkelig sikkerhet. Dersom det kan dokumenteres at det er berg i dagen eller det er grunt til berg (<2m) er det ikke nødvendig med videre utredning av fare for kvikkleirskred i planarbeidet. Det samme gjelder hvis faktiske dybder i sjø gir grunnlag for en mindre utstrekning av aktsomhetsområdet enn det som er lagt inn.

### Kommentar fra Asplan Viak

Det er utført undersøkelser knyttet til skredfare og områdestabilitet. Det vises til egne rapporter og planbeskrivelsen. Det er ikke avdekket fare i planområdet.