



---

Arkivsak-dok. 22/03824-63  
Saksbehandler Petter Rappe

Saksgang Møtedato  
Utvalg for samfunn 24.02.2026

---

## Saksframlegg

### Nytt offentlig ettersyn: Detaljregulering for Urstadstrand, gnr. 21 bnr. 1, Hidra, PlanID 4207 202209

#### Rådmannens innstilling:

I henhold til plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10, legges forslag til detaljregulering for Urstadstrand, datert 03.10.2025, ut til offentlig ettersyn for andre gang under forutsetning av følgende er utført:

1. NVEs krav til skedrapport er innfridd.
2. Annet vegareal avgrenset av adkomstvei, parkeringsplass, tomt 10 og 11 innlemmes i arealformål friluftsliv (FL1).
3. Det etableres frisktsoner også for kryss mellom adkomstveier internt i planen.
4. Tomt 26 utgår.
5. Maksimal utnyttelsesgrad for tomtene 2, 32 og 35 skal i § 4.1 settes tilsvarende etablert bygningsmasse.

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, legges forslag til opphevelse av reguleringsplan for Urstadstrand, vedtatt 20.04.1989 med tilhørende reguleringsendring vedtatt 07.12.2021, ut til offentlig ettersyn.

## Vedlegg

1. gangsbehandling av detaljregulering for Urstadstrand, gnr. 21, bnr. 1, Hidra  
REGULERINGSBESTEMMELSER\_13.05.2023 472561\_1\_1  
PLANKART\_31.01.2024-A2  
Bestemmelser revidert 2025  
Plankart revidert 2025  
Innsigelser og merknader  
Til oppheving\_Urstadstrand\_Plankart  
Til oppheving\_Urstadstrand\_Reguleringsbestemmelser  
Til oppheving\_Urstadstrand\_Reguleringsendring  
Oppdatert planbeskrivelse - Detaljregulering Urstadstrand gnr. 21, bnr. 1 Hidra

## Saken kort fortalt

Saken har tidligere vært til behandling i utvalg for samfunn som besluttet å legge et forslag om å innarbeide 25 nye fritidsboliger med tilhørende anlegg på Urstadstrand ut til offentlig ettersyn. Planforslaget lå til offentlig ettersyn sommeren 2024. Fiskeridirektoratet, Norsk vassdrags- og energidirektorat og Statsforvalteren hadde innsigelse knyttet til konflikt med ålegresseng og kystlynghei, manglende utredning av rasfare og uheldig eksponert bebyggelse.

Eksisterende område for fritidsbebyggelse på Urstadstrand, i Rasvågen på Hidra, er etablert i samsvar med gjeldende reguleringsplan vedtatt 20.04.1989. I 2022 ble det varslet oppstart av planarbeid for Urstadstrand med sikte på å regulere inn nye tomter for fritidsbebyggelse innenfor eksisterende planområde. I tillegg er planområdet utvidet slik at 5 eksisterende fritidsboliger på uregulert areal blir innlemmet i planen. Dette er i samsvar med kommunedelplan for kystsonen hvor dette arealet har status som byggeområde for fritidsboliger.

Etter at planen lå til offentlig ettersyn har regulant utarbeidet et revidert planforslag som er blitt forelagt innsigelsesmyndighetene. Innsigelsene kan frafalles om dette forslaget legges til grunn for endelig vedtak. Endringene i revidert plankart vurderes å være såpass omfattende at det foreslås å legge planen ut for nytt offentlig ettersyn slik at alle partene i saken får anledning til å vurdere endringene som er foreslått i revidert planforslag.

I fremlagte forslag til detaljregulering planlegges det for 15 nye fritidsboliger hvorav to naust gjøres om til fritidsboliger. Det er også innarbeidet en småbåthavn for 38 båtplasser og en ny parkeringsplass slik at alle fritidseiendommer, eksisterende og nye, som ikke har egen strandlinje med båtplass eller kjørevei fram til eiendommen, er sikret båtplass og parkering.

Planforslaget ble fremmet for US i møte den 25.11.2025 hvor det ble besluttet å legge revidert forslag ut til offentlig ettersyn. På grunn av nye opplysninger ble det i møtet den 20.01.2026 besluttet at saken tas opp til ny behandling. Rådmannen vurderer at de nye opplysninger ikke gir grunnlag for å endre innstillingen. Dette er nærmere redegjort for i avsnittet **Nye saksopplysninger** mot slutten av saksframlegget.

## Bakgrunn

Gjeldende reguleringsplan for Urstadstrand fra 1989 omfatter Husefjell i nord og strekker seg mot sør frem til Sønnevik. Planen åpner for bygging av 16 fritidsboliger, anleggelse av fellesareal for adkomst, båt, bade, lek og parkering og tre områder for naust. Husefjell har status som landbruksområde og arealet mellom fritidsboligene i sør har status som friluftsområde. Alle tomter innenfor planområdet er utbygd.

Husefjell rager på det høyeste 120 meter over havet og er registrert som et viktig friluftsområde med sti fra sør. I området er det registrert kystlyngheie, som også strekker seg mot sør. Kystlyngheia er en utvalgt naturtype. Lokaliteten er ikke skjøttet slik at verdien per i dag er lav. Verdien kan endres ved skjøtsel. I strandkanten langs foten av Husefjell eksisterer det fritidsbebyggelse som ikke er omfattet av reguleringsplanen. På en ton over strandsonen ligger det to hytter som inngår i reguleringsplanen.

Det meste av fritidsbebyggelsen ligger innenfor søndre del av planområdet. Bebyggelsen ligger fra strandsonen og mot vest på nivå opp til 50 meter over havet. Ubebygde areal på øvre nivå innenfor denne delen av området er del av registrert kystlyngheie.

Arkit Arealplan AS, på vegne av tiltakshaver Fredrik Jansen Gyland utarbeidet et forslag til detaljregulering i 2024. Forslaget gikk ut på å innarbeide 25 nye fritidsboliger med tilhørende parkering og båtplasser i et nytt felles småbåtanlegg.

Forslaget til detaljregulering for Urstadstrand ble behandlet i møte den 11.06.2024 hvor det ble besluttet lagt ut til offentlig ettersyn. Planforslaget ble kunngjort i Agder og gjort tilgjengelig på kommunens hjemmeside den 26.06.2024 med frist til å komme med merknader innen 17.09.2024. Parter i saken ble varslet direkte i brev. Innen fristens utløp var det registrert 3 innsigelser og 13 merknader. I det følgende er tilbakemeldingene kort referert og kommentert i forhold til hvordan disse er behandlet i revidert planforslag. Tilbakemeldingene følger saken i sin helhet i eget vedlegg Innsigelser og merknader.

**Statsforvalteren** har i ekspedisjon av 28.08.2024 innsigelse til tomtene 12-20, 23 og 42-45 med tilhørende infrastruktur, areal for nye naust UNB3 og UNB5 samt småbåtanlegg SMS.

1. Innsigelse til tomtene 12-20 med tilhørende infrastruktur da disse er i strid med SPR for strandsonen og kystlyngheie som er utvalgt naturtype. Innsigelsen kan løses om disse tas ut av planen.
2. Innsigelse til tomt 23 da denne er i strid med SPR for strandsonen og kystlyngheie som er utvalgt naturtype. Innsigelsen kan løses ved å trekke formålsgrensen vekk fra sjøen på linje med formålsgrense til eksisterende tomt 22.
3. Innsigelse til tomtene 42-45 med tilhørende infrastruktur da disse er i konflikt med kartlagt viktig friluftsområde og kystlyngheie som er utvalgt naturtype. Innsigelsen kan løses om disse tas ut av planen.
4. Innsigelse til delområdene UNB3 og UNB5 da disse er i strid med SPR for strandsonen. Innsigelsen kan løses om disse tas ut av planen.
5. Innsigelse til småbåtanlegg SMS da anlegget vurderes å komme i konflikt med naturtypen ålegresseng med B-lokalitet. Innsigelsen kan løses ved å trekke formålsgrensen sydover slik at den ikke berører hensynssone for ålegressengen. Videre må fjerning av eksisterende brygge sikres i planens juridiske dokumenter. Antall båtplasser må justeres i henhold til antall hytter i planforslaget.
6. Det gis faglig råd om å ta ut hyttetomt 38 og gangveg GG1.

#### Kommentar:

1. Tatt til følge. Tomtene er tatt ut.
2. Tatt til følge. Tomt 23 er gitt ny benevnelse tomt 15 i revidert planforslag. Formålsgrensen er trukket tilbake på linje med tomt 16 som tidligere hadde benevnelsen tomt 22.
3. Tatt til følge. Tomtene er tatt ut.
4. Tatt til følge. Delområdene er tatt ut.
5. Tatt til følge. Avgrensingen av småbåthavn er redusert. I rekkefølgebestemmelse § 15.4 forutsettes det at eksisterende brygge fjernes før det kan gis igangsettingstillatelse for etablering av ny småbåthavn.

- Ikke tatt til følge. Tomt 38 er gitt nummer 31 i revidert planforslag og er gjort noe større. Gangvei GG1 er forlenget mot nord for å gi adkomst til ny en tomt som er benevnt tomt 33. Endringen er forelagt Statsforvalteren som ikke har hatt merknader til endringen.

**Norges vassdrags- og energidirektorat** fremmer i ekspedisjon av 30.08.2024 innsigelse grunnet manglende utredning av skredfare i bratt terreng.

Kommentar:

Tatt til følge. Skredfare er utredet. Det foreligger imidlertid en formell mangel ved rasrapporten som må kompletteres før den kan godkjennes.

**Fiskeridirektoratet** fremmer i ekspedisjon av 11.09.2024 innsigelse med begrunnelse i at det ikke er tatt tilstrekkelig hensyn til viktig ressursområde for fiskeriene, ved plassering av formål småbåtanlegg i, og for nært, ålegraseng.

Kommentar:

Tatt til følge. Småbåthavna er redusert i størrelse og konsentrert lenger sør bort fra registrert ålegraseng. Eksisterende småbåthavn forutsettes fjernet slik at det blir færre båter som vil ha behov for å passere over ålegraset.

**Rune Schwebs, eier av tomt 11, gnr. 21 bnr. 33** brev av 30.07.2024

- Regulant har i opprinnelig planforslag påpekt at fritidsboligen ikke er plassert i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Schwebs redegjør for bakgrunnen for plassering av fritidsboligen.
- Myrområdet ved siden av og foran fritidsboligen på bnr. 33 er ikke registrert. Ber om at myrområdet registreres og bevares i samsvar med Rettleiar om planlegging av fritidsbustader og notat fra Miljødirektoratet av 4.12.2023. Kystlynghei og beskrivelse av flora og fauna som bes ivaretatt i planarbeidet.
- Naturmangfoldlovens formålsparagraf
- Er det tilfellet at skogen på Husefjell hogges mot at kommunen godkjenner bygging av hytte på Husefjell?
- Hvordan sikrer Flekkefjord kommune en helhetlig oversikt over naturinngrep og hvilke kriterier gjelder for utbygging og fortetting av naturområder i enkeltsaker hvor naturinngrep inngår?

Kommentar:

- Tatt til følge. Fritidseiendom gnr. 21 bnr. 33 inngår i sin helhet i planforslaget som byggeområde for fritidsbolig.
- Ikke tatt til følge. Med unntak av areal som inngår i fritidseiendom videreføres fellesområde for adkomst, båt, bade, lek og parkering som i gjeldende plan. (Påskrift i plankartet antyder at dette arealet skal benyttes til adkomst og lek. I planforslaget er det innarbeidet en adkomstvei over myrområdet som ender i en parkeringsplass for 5 biloppstillingsplasser).
- Det ble gjennomført registreing av naturtyper etter Miljøverndepartementets instruks i 2021. Kunnskapsgrunnlaget innenfor planområdet vurderes som tilfredsstillende. Se temaene Kystlynghei og Myr under kapittel Vurderinger nedenfor.
- Det er ikke inngått avtale om at Husefjell skal hogges mot godkjenning av hyttetomter.
- Flekkefjord benytter seg av registreringer som ligger tilgjengelig i Miljødirektoratets naturdatabase. Dataene her holdes oppdatert ettersom nye registreringer blir lagt til. Bestemmelse § 2.10 i kommunedelplan for kystsonen setter krav for utarbeidelse av reguleringsplaner.

**Rune Schwebs, eier av tomt 11, gnr. 21 bnr. 33** viser i brev av 30.08.2024 til fylkeskommunes uttalelse om at planarbeidet ikke er i samsvar med overordnet plan og innpassing av nye fritidsboliger er

vanskelig uten å komme i konflikt med landskapshensyn, strandsone, gjeldende reguleringsplan og kommuneplanens byggegrenser.

1. Sweps antyder at det kan bli reist erstatningssak for verdiforringelse av sin eiendom.
2. Ser frem til en redegjørelse for hvordan regelverk overholdes når det gjelder ivaretagelse av landskapet ved planlagte terrenginngrep.
3. Det etterlyser også en redegjørelse for hvordan et badehus/badstue skal finansieres, driftes og hvem badstuen skal kunne brukes av.
4. En stor fortetting av Urstadstrand vil stå i sterk kontrast til verneområdet vest for fjorden. Planen anses å være i strid med pbl. § 1 -8.
5. Det bes også om en begrunnelse for hvordan ålegressengen blir ivaretatt i planforslaget.
6. I oppsummeringen påpekes det manglende involvering av grunneierne i planprosessen og mangelfull redegjørelse av problemstillinger reist av grunneierne innenfor planområdet.
7. Ber også redegjort for kommunens grenser for naturinngrep og hvor grensen går for dispensasjoner i strandsonen.

#### Kommentar:

1. Tas til orientering.
2. Tatt til følge. Statsforvalteren har hatt innsigelse til manglende landskapstilpasning. Etter dialog med Statsforvalteren er planen revidert slik at uheldig eksponerte tomter er tatt ut. Innsigelsen er på dette grunnlaget trukket. Revisjonen inkluderer også tomter som fylkeskommunen har påpekt. Landskapshensyn vurderes derved som ivaretatt.
3. Finansiering og drift ligger utenfor virkeområdet til en detaljregulering. Etter bestemmelsenes § 5a skal småbåthavna være felles for eiendommene innenfor hyttefeltet samt for eiendommer i nærområdet med gangavstand til småbåthavna.
4. Tas til følge. Antall fritidsboliger er redusert. Dette omfatter først og fremst fritidsboligen som lå mest eksponert mot vest. I samsvar med pbl. §1-8 tredje ledd kan avvikende byggegrense fastsettes i en reguleringsplan.
5. Tas til følge. Fiskeridirektoratet og Statsforvalteren har hatt innsigelse knyttet til ålegress. Småbåthavna er redusert og trukket unna ålegressenga. Eksisterende småbåthavn skal fjernes. Dette innebærer at færre båter må seile over ålegressenga for å komme til båt plass.
6. Involveringen tilfredsstillende kravene i plan- og bygningsloven. Det er ikke hjemmel for sette krav utover dette.
7. Kommunen oppmuntrer til å gjennomføre endringer som reguleringsendringer, men kan ikke nekte innbyggere å søke om dispensasjon. Kommunen har følgelig ikke egne regler for dispensasjon. For å kunne gi dispensasjon må søknaden tilfredstille kriteriene i pbl. kapittel 19.

**Torgunn Skrudland og 8 andre hytteeiere**, har i brev av 08.09.2024 oppsummert sine merknader i følgende punkter:

1. Vi er enig i at det ligger til rette for en begrenset og skånsom fortetting av Urstadstrand hyttefelt.
2. Planforslaget innebærer imidlertid en maksimal nedbygging av området med mer enn en dobling av antall fritidsboliger med tilhørende omfattende infrastruktur.
3. 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.
4. Husefjell, som er et viktig friluftsområde, åpnes opp for hytter som får biladkomst sprent inn i bratt fjellterreng.
5. Fortettingen av området vanskeliggjør en effektiv skjøtsel av kystlynghei som er en sterkt truet naturtype.
6. 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.

7. 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.
8. 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.
9. Sjøbodene for åtte eksisterende hytter er tatt ut av planen uten at nytt areal er regulert til dette formålet.
10. 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.
11. 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.

#### Kommentar:

1. Tas til orientering.
2. Tas til følge. Antall nye fritidsboliger er redusert til 15 hvorav 2 er eksisterende naust som gjøres om til fritidsboliger.
3. Tas delvis til følge. Moderne byggefelt planlegges fortrinnsvis med kjørbare adkomst frem til eiendommene. Erfaringen har vist at dette gjerne er et behov som melder seg over tid. Etter revisjon av plankartet er kjørevei kun planlagt der gjeldende plan åpner for det.
4. Tas til følge. Med unntak av tona hvor det i dag eksisterer to fritidsboliger er Husefjell unntatt utbygging.
5. Tas delvis til følge. Det foreslås ikke tiltak i kystlynghei på Husefjell. I søndre del av planområdet åpnes det for tomter i konflikt med kystlynghei hvor trdisjonell skjøtsel anses som utfordrende i forhold til eksisterende bebyggelse.
6. Tas til følge. Småbåthavna er redusert i størrelse og trukket bort fra ålegressenga. Fjerning av eksisterende småbåthavn reduserer antall båter som må krysse ålegressenga for å komme til båtplass.
7. Tas delvis til følge. Denne lokaliteten er ikke registrert som myr etter området har vært kartlagt for naturtyper i 2021. Planlagt veg er holdt helt i utkanten av dette arealet. Parkeringsplass holdes helt i sør. Gjenværende fellesareal i samsvar med reguleringsplan fra 1989 foreslås tillagt tilstøtende friluftsområde i samsvar med gjeldende fellesareal.
8. Tas delvis til følge. Planlagt naust utgår. To eksisterende naust foreslås omgjort til fritidsboliger. Det bebygde preget i strandsonen og nærhet til felles småbåthavn tilsier at allmennhetens interesser knyttet til strandsonen her ikke blir vesentlig tilsidesatt.
9. Tas ikke til følge. Etter regulantens opplysninger inngår de eksisterende sjøbodene i byggeområder.
10. Tatt delvis til følge. I revidert planforslag er 10 planlagte fritidsboliger tatt ut. Fiskeridirektoratet og Statsforvalteren har hatt innsigelser knyttet til ålegraseng og kystlynghei som er imøtekommet i revidert planforslag.
11. Utfordringene knyttet til natur og landskapstilpasning er blitt vesentlig begrenset og behov for konsekvensutredning etter forskrift vurderes ikke som nødvendig.

**John Eivind Marstad eier av tomt 22**, konkluderer i bev av 13.09.2024 med følgende punkter:

1. Forslaget er ikke en videreføring av gjeldende reguleringsplan, slik kystsonenplanen forutsetter, men en helt ny plan. Ingen overordnede samfunnsinteresser fordrer dette.
2. Parkeringsløsningen som er beskrevet i planen er mangelfull og misvisende
3. Småbåtanlegg, naust (UNB3) og badstu tas ut av planen
4. Naust (FB 21 og FB 22) omgjøres ikke til fritidsboliger
5. Tomt 27 (tomt 20 i revidert kart) omgjøres til annekstomt til tomt 28 (21) med totalt BRA 150
6. Tomt 32 (tomt 26 i revidert kart) tas ut av planen.
7. Byggegrense for gammel hytte (anneks) på tomt 29 (tomt 22 i revidert kart) utvides mot sørvest.

Kommentar:

1. Planforslaget har som utgangspunkt å innpasse nye tomter innenfor en gjeldende plan for fritidsbebyggelse. Samfunnsinteressen knyttes blant annet til at det er bedre å innpasse nye fritidsboliger innenfor et område hvor det allerede finnes bebyggelse fremfor å bygge i jomfruelig terreng.
2. I felles parkeringsanlegg for flere boenheter kan parkeringsdekningen reduseres til 1,5 per boenhet. Med redusert antall fritidsboliger skulle parkeringsdekningen være god.
3. Tatt delvis til følge. Naust UNB3 er tatt ut.
4. Tas ikke til følge. Der hensynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og ande allmenne interesser ikke blir vesentlig berørt er det åpning i plan- og bygningsloven for å planlegge tiltak også i strandsonen.
5. Tas ikke til følge. Et annekstomt med størrelse som en fritidsbolig fremstår som dårlig utnyttelse av en tomt som det i fremtiden ikke vil være usannsynlig kan bli fradelt.
6. Tas til følge. Denne tomten er foreslått lagt til et fellesområde for båt og bading i gjeldende plan. Strandsonen i Urstadstrand har høy utnyttelse og mangler fellesområder ved sjøen. Dette vurderes som særlig aktuelt ettersom forslag til detaljregulering innebærer økt antall fritidsboliger som ikke har egen strandlinje. Tomt 26 anbefales derfor å utgå.
7. Tas ikke til følge. Det foreligger allerede en viss mulighet for utvidelse mot sørvest.

**Statens vegvesen** mener i ekspedisjon av 12.09.2024 at det bør innarbeides hensynssoner for friskt for kryss i tilknytning til internveiene innenfor planområdet. Anmerkningen begrunnes med at det er flere store parkeringsplasser og mange kryss internt i området. 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.

Kommentar:

Tas til følge. Mange påskrifter i kart kan fort bli uoversiktlig. Krav til friskt mot fylkesveg og internveier tas derfor inn i bestemmelsenes § 14.2

**Yngve M. Halvorsen, eier av gnr. 21 bnr. 19, tomt 35**, ønsker i brev av 16.09.2024 at følgende tas inn i planen for å tilrettelegge eiendommen for bevegelsehemmede:

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 m<sup>2</sup>. Se vedlagt Utsnitt av plankart.
3. Rullestolrampe/ landgang fra enden av bryggen i syd og opp på terrassen. Rampen/ landgangen vil bli tilpasset mest mulig inn i omgivelsene. Se vedlagt Utsnitt av plankart

Kommentar:

1. Tas ikke til følge. Eiendommen har 47 meter strandlinje hvorav 46 meter er bebygget hovedsakelig med brygger på til sammen 70 kvm. Dette overskrider langt det som forutsettes i KDP-kystsonens § 2.10 punkt 2 og underpunkt 11.

2. Tas ikke til følge. Fremtidige tiltak må utføres i samsvar med de rammene som allerede er foreslått i bestemmelsenes § 4.1 og byggegrense.
3. Tas ikke til følge. Se kommentar til punkt 2.

**Kystverket** anbefaler i ekspedisjon av 12.09.2024 at det foretas vurderinger av om en utvidelse av småbåtanlegget kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten for båttrafikken i Rasvågen. Det er videre 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. Det opplyses om at alle tiltak som kan påvirke sikkerheten eller ferdselen i farvannet er søknadspliktige etter havne- og farvannsloven § 14.

Kommentar:

I samsvar med illustrasjonene i plankartet skal det ikke etableres båtplasser med tilflott direkte fra vest. Denne delen av småbåtanlegget vil fungere som en bølgebryter for båtplassene innenfor. Småbåthavna vil holde seg innenfor de to nesene som avgrenser Urstadstrand og vurderes derved ikke å være til hinder for båttrafikken i Rasvågen.

**Jarl Richard Ringard på vegne av Husfjell sameie, gnr. 21 bnr. 9, tomt 36**, vil i brev av 17.09.2024 gjerne være med å utforme reguleringsplan for egen eiendom, gjerne slik at den reflekterer allerede opparbeidet bebyggelse/anlegg.

Kommentar:

Tatt delvis til følge. Det er ikke gjennomført dialog med grunneiere. Eksisterende bebyggelsen ligger innenfor byggegrense og nye tiltak kan skje på eiendommen i samsvar med bestemmelsenes § 4.1 som gjelder alle tomtene innenfor planområdet.

**Johannes Marstad, med tilknytning til gnr. 21 bnr. 5, tomt 22**, viser i e-post av 17.09.2024 at hyttebygging står for 25% av nedbygging av natur. Setter også spørsmålstegn ved om hytter overhodet er lønnsomt for kommunene etter at en sitter igjen med utgifter til vann, avløp og veier. Nedbyggingen av natur som nybygg av hytter fører med seg er i konflikt med naturavtalens mål om naturvern.

Kommentar:

Tas til orientering. Urstadstrand er allerede etablert som et hytteområde. Det vurderes at fortetting innenfor gjeldende reguleringsplaner er å foretrekke fremfor å bygge ut i ubebygde områder.

**Advokatfirmaet Andersen & Snerthammer AS, på vegne av Martin Marsøe, eier av gnr. 21 bnr. 18, tomt 28**, aksepterer ikke i brev av 16.09.2024 at det anlegges kjørevei over egen eiendom og at det gjøres noen reguleringsmessige endringer av «sjøbua» på brn1 og området rundt. Det vises til rettsforlik av 10.09.1970 hvor eier av bnr. 18 anerkjenner at eier av gnr. 21 bnr. 1 har 3 fots brei gangsti over bnr. 18. Eier av bnr. 18 anerkjenner ikke noen større rett enn adkomstrett til sjøbod med brygge.

Kommentar:

Tatt til orientering. Adkomsten er foreslått regulert som gangveg, ikke kjøreveg. Foreligger det privatrettslige forhold til hinder for at naustet kan gjøres om til bolig vil denne gå foran reguleringsplanen.

**Agder fylkeskommune ved fylkesutvalget** vedtok i møte den 08.10.2024 å gi følgende faglige råd:

1. Planen med bestemmelser bør bearbeides nærmere med sikte på å minimere terrenginngrep samt å dempe uheldig landskapsvirking av ny bebyggelse og anlegg.
2. Arealbruken ved landdelen av småbåthavna bør bearbeides slik at det i større grad legges til rette for opphold og lek.

3. 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.
4. 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).

#### Kommentar:

1. Tatt til følge. Tomtene 12-20 og 42-45 er tatt ut.
2. Tas til følge. Denne tomten er foreslått lagt til et fellesområde fellesområde for båt og bading i gjeldende plan. Strandsonen i Urstadstrand har høy utnyttelse og mangler fellesområder ved sjøen. Dette vurderes som særlig aktuelt ettersom forslag til detaljregulering innebærer økt antall fritidsboliger som ikke har egen strandlinje. Tomt 26 anbefales derfor å utgå.
3. Ikke tatt til følge. De to aktuelle naustene FB21 og FB22 er orientert mot felles småbåthavn. Det vurderes at etablering av fritidsboliger i disse ikke vil være i vesentlig konflikt med allmennhetens interesser knyttet til strandsonen her.
4. Tatt til følge. Småbåthavna er redusert til å omfatte 38 båtplasser. Det oppfattes at vestre del av småbåtanlegget vil fungere som en flytende bølgebryter for båtplassene.

**Flekkefjord havnevesen** har i e-post av 14.11.2024 ingen merknader før søknad etter havne og farvannsloven foreligger.

Kommentar: Tas til orientering.

## **Vurdering**

### Ålegras:

I forbindelse med planarbeidet ble det foretatt ny registrering av ålegras. Ifølge rapport datert 03.07.2023 fra Ecofact ble det registrert to forekomster av ålegresseng. Siden de ligger nærmere enn 50 meter fra hverandre blir de regnet som en forekomst. Ålegressenga er vital og inngår i et gytefelt for torsk. Etter en totalvurdering er ålegressengen gitt B-verdi, regionalt viktig. Ny avgrensing av ålegress er tegnet inn i plankartet som Hensynssone H560\_1 med tilhørende bestemmelse § 14.3 som forbyr tiltak som kan ha negativ påvirkning for ålegressforekomsten. I tillegg er planlagt småbåthavn redusert i størrelse og trukket unna ålegressenga. Eksisterende småbåthavn forutsettes videre fjernet før ny kan anlegges. Den nye lokaliseringen vil innebære at færre båter vil ha behov for å kjøre over ålegressenga hvilket vurderes å være positivt for forekomsten. Det vurderes derved at hensynet til ålegresseng er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.

### Kystlynghei

Naturtyper er kartlagt i området Urstadstrand- Husefjell etter NiN2-instruksen den 10.10.2021 av Natur Og Samfunn AS. Kystlynghei er en sterkt truet naturtype som inngår i rødlista over naturtyper som har risiko for å gå tapt fra Norge. Tilstanden er vurdert til dårlig fordi kystlyngheia er i tidlig gjenvekstsuksjonsfase og det er ikke beitespor. Naturmangfoldet er vurdert til moderat fordi heia har et areal på nesten 10 dekar, og 75% av lyngen er i degenereringsfase.

Statsforvalteren har reist innsigelse til foreslåtte fritidsboliger innenfor areal registrert som kystlynghei. Regulant har derfor revidert forslag til plankart slik at konflikt med kystlynghei er redusert. Revidert forslag er oversendt Statsforvalteren til vurdering om innsigelsen kan frafalles. Statsforvalteren gav i ekspedisjon av 11.09.2025 at innsigelsen kan frafalles under forutsetning av at fremlagte kart og bestemmelser legges til grunn for det endelige vedtaket. Tomtene 5, 6, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 24, 25 og 31

vil fortsatt ligge innenfor areal registrert som kystlynghei. Det antas imidlertid at dette er mer marginale areal som er vanskelige å skjøtte på tradisjonelt vis om det blir aktuelt å drive aktiv skjøtsel for å bedre tilstanden til kystlyngheia.

### Myr

Som nevnt i forbindelse med vurdering av kystlynghei ble det gjennomført kartlegging av naturtyper etter NiN2-metodikk i 2021. Selv om myr inngår i naturtyper som skal kartlegges er det ikke registrert myr innenfor planområdet. I instruksen står det at naturmangfold ikke vurderes dersom lokalitetens tilstand er vurdert som svært redusert. Siden dette arealet ikke inngår i naturdatabasen som myr legges det til grunn at dette arealet ikke har tilfredsstilt kvalitetskrav til å bli registrert som myr.

Kjernebiter, kattugle, hakkespett, frosk, rådyr og mår samt plantene myrull, rome gras, poselyng og flekkmarihand er livskraftige arter som ikke har status som arter av forvaltningsmessig interesse i artsdatabanken. Dette samsvarer også med resultatet av kartleggingen i 2021.

I gjeldende reguleringsplan inngår dette arealet i formålet fellesområder, nærmere spesifisert for adkomst, båt, bade, lek og parkering. For dette spesielle arealet er arealbruken spesifisert for adkomst og lek. For å begrense inngrepet i fellesområdet mest mulig er forslag til adkomstveg trukket tettes mulig på en fjellskrent som mulig. I enden av adkomstveien foreslås det samtidig anlagt en parkeringsplass som det er mest nærliggende å forvente vil bli benyttet til tomtene 10 til 14. Planlegges det for nye hytteområder vil en i dag etterstrebe at alle fritidsboliger får veg fram til eiendommen. Erfaringen tilsier at dette ofte trenger seg frem med bruken av et byggefelt. Planen tar derved høyde for at dette også kan skje for Urstadstrand.

Ettersom fellesarealet er gitt fargen grå og etter påskriften i kartet etter alt å dømme hovedsakelig er satt av til adkomst og parkering er det likevel ikke naturlig å videreføre dette som annet vegareal. Det anbefales derfor at arealet i sør som ikke er foreslått til adkomstveg og parkering innlemmes i arealet friluftsmål (FL1) som vurderes å være mer i samsvar med påskriften lek i gjeldende plankart.

### Landskapsvirkning

Fylkeskommunens administrasjon befarte området sammen med kommunens saksbehandler den 09.09.2024. Området ble også besiktiget fra båt som gir et grunnlag for å vurdere landskapsvirkningen av de planlagte fritidsboligene. Fylkeskommunens administrasjon innstilte på å reise innsigelse til flere av tomtene, men ble nedstemt av fylkesutvalget. De samme tomtene er imidlertid omfattet av innsigelsen fra Statsforvalteren. Det vurderes derfor at landskapsvirkningen har blitt undergitt en grundig vurdering. Regulant har tatt Statsforvalterens innsigelse til etterretning og utarbeidet det reviderte planforslaget som legges fram til behandling i denne saken.

### Opphevelse av gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt 20.04.1989. I tillegg ble det vedtatt en reguleringsendring den 07.12.2021 hvor det ble tillatt å bygge en vinterhage på en allerede utbygd tomt. Reguleringsplanen er utarbeidet og behandlet etter plan- og bygningsloven av 1985 som ble erstattet av gjeldende lov som trådte i kraft den 30.06.2009. Det vil si at gjeldende plan ikke tilfredsstiller dagens krav til reguleringsplaner. For eksempel er det ikke oppgitt utnyttelsesgrad eller høyder på bygg. Det foreslås derfor at gjeldende reguleringsplan med tilhørende reguleringsendring oppheves.

I forslag til detaljregulering er det lagt til grunn utnyttelsesgrad på BRA 150 m<sup>2</sup> i samsvar med krav i kommunedelplan for kystsonens bestemmelser § 2-10 punkt 2, underpunkt 9. Dette vil innebære et utbyggingspotensiale på eksisterende eiendommer med små fritidsboliger. For eiendommer hvor utnyttelsesgraden allerede overskrider foreslått utnyttelsesgrad vil dette innebære at eksisterende bebyggelse ikke blir hjemlet i plan. Dette gjelder gnr. 21 bnr. 19 (tomt 35), bnr. 36 (tomt 2) og bnr. 38

(tomt32). Det foreslås derfor at etablert utnyttelsesgrad tas inn i bestemmelsens § 4.1 som maksimal utnyttelsesgrad for disse tre eiendommene.

### **Nye saksopplysninger**

Planforslaget ble fremmet for US i møte den 25.11.2025 med forslag til endringer for å imøtekomme innsigelsene. I ettertid har utvalget blitt oppmerksomme på at tiltakshaver ikke har gitt samtykke til at tomt 26 utgår. Det ble derfor i US-møte den 20.01.2026 besluttet at saken tas opp til ny behandling.

I gjeldende plan er det aktuelle arealet markert for båt og bading. Ettersom antall fritidsboliger blir tilnærmet doblet anses et felles rekreasjonsområde i strandsonen å kunne få økt betydning. Når småbåthavna i tillegg må flyttes av hensyn til ålegress vurderes det at arealet også kan få økt attraktivitet som felles rekreasjonsområde. Rådmannen fremmer derfor saken med uendret innstilling.

Tomt 26 inngikk i planforslaget som lå til offentlig ettersyn i 2024. Det ble ikke reist innsigelse til tomta, men fylkeskommune gav faglig råd om å la tomta utgå. Det vil si at det overlates til lokalt skjønn å avgjøre om tomt 26 skal inngå i planen.

Regulant har per telefon bekreftet at tiltakshaver ikke har samtykket til å la tomt 26 utgå.

### **Konklusjon**

Fiskeridirektoratet, Norsk vassdrags- og energidirektorat og Statsforvalteren hadde under offentlig ettersyn i 2024 innsigelse knyttet til konflikt med ålegresseng og kystlynghei, manglende utredning av rasfare og uheldig eksponert bebyggelse. Innsigelsene anses som løst gjennom dialog med innsigelsesmyndighetene som har resultert i revidert plankart og bestemmelse som legges frem for behandling i denne saken.

Når det gjelder innsigelsen fra NVE gjenstår det en formalitet for å godkjenne skredutredningen. Det tas derfor inn et forbehold i vedtaket om at dette må være på plass før revidert planforslag legges ut til nytt offentlig ettersyn.

Ettersom antall fritidsboliger øker og det inngår flere internveier og parkeringsplasser i planforslaget innstilles det på etter anbefaling av Statens vegvesen på at det etableres frisktsoner i kryss mellom internveier.

Planforslaget innebærer økt antall fritidsboliger samtidig som regulert fellesområde for båt og bading er redusert. Strandsonen i Urstadstrand har høy utnyttelse og mangler fellesområder ved sjøen. Tomt 26 er foreslått lagt til et fellesområde for båt og bading i gjeldende plan og anbefales derfor å utgå.

Det som i opprinnelig plan var regulert som fellesareal for adkomst, båt, bade, lek og parkering i gjeldende reguleringsplan fra 1989 er i forslag til reguleringsplan angitt som annet vegareal. Dette er i strid med påskrift helt syd i planområdet hvor bruken blant annet er spesifisert til lek. Det innstilles derfor på at annet vegareal ved parkeringsplass P5 i forslag til detaljregulering innlemmes i tilstøtende areal for friluftsliv FL1.

Tre eiendommer hvor utnyttelsesgraden overstiger BRA 150 m<sup>2</sup> som foreslått i detaljreguleringen, gis en særskilt utnyttelsesgrad, tilsvarende eksisterende bygningsvolum, i bestemmelsenes § 4.1.

Gjeldende reguleringsplan vurderes som utdatert. Planområdet i forslag til detaljregulering overlapper gjeldende reguleringsplan i sin helhet. Gjeldende reguleringsplan anbefales derfor som opphevet.

Planforslaget anbefales lagt ut til ettersyn under forutsetning av at disse momentene er tatt til følge.