



Arkivsak-dok. 21/01290-11
Saksbehandler Petter Rappe

Saksgang

Møtedato

Utvalg for samfunn

16.06.2026

33/26

Saksframlegg

Detaljregulering for Abernes, gnr. 32 bnr. 259, PlanID 202103

Rådmannens innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-11 besluttet forslag til detaljregulering for Abernes, gnr. 32 bnr. 259, lagt ut til offentlig ettersyn under forutsetning av at tomt B3 tas ut.

Vedlegg

- Planbeskrivelse Detaljregulering Abernes
- Vedlegg 1 - Plankart Detaljregulering Abernes
- Vedlegg 2 - Planbestemmelser Detaljregulering Abernes
- Vedlegg 3 - Risiko- og sårbarhetsanalyse Detaljregulering Abernes
- Vedlegg 4 - merknadsskjema Detaljregulering Abernes
- Vedlegg 5 - VAO-plan Detaljregulering Abernes
- Vedlegg 6 - illustrasjonsplan Detaljregulering Abernes
- Vedlegg 7 - Biologisk fagrapport Detaljregulering Abernes

Saken kort fortalt

Planområdet ligger i helling mot nordøst i foten av Skodvarden ved avkjørselen til Abernes. Her foreslås det anlagt et byggefelt for inntil ni boliger. I gjeldende reguleringsplan Abernes fra 1985 er arealet regulert til friluftsområde. Arealet er ikke registrert som et område som blir benyttet til friluftslivsformål. Terrenget er bratt og ligger eksponert til. En tomt foreslås tatt ut av hensyn til landskapet.

Bakgrunn

Abelnes ligger 8,5 km fra Flekkefjord. Planområdet ligger like etter avkjøringen til Abelnes fra fylkesveg til Kvellandstrand i en nordøstlig helling. Arealet som inngår i reguleringsplanen er 12,7 daa. Av dette utgjør ifølge Gårdskart, 2,4 daa innmarksbeite, 5.5 daa skog av middels bonitet og 1.6 daa skog med høy bonitet. Resterende areal er veg og bebygd areal. Terrenget er preget av maskinelle inngrep. Bortsett fra utkantene av arealet fremstår arealet som forholdsvis åpent med innslag av mindre lauvtrær. Under befaring er der registrert en ask som ønskes tatt vare på. I henhold til Artsdatabanken er det registrert gråspett og slettsnok nær inntil planområdet.

Planområdet har status som spesialområde friluftsliv i gjeldende reguleringsplan Abelnes som ble stadfestet i 1985. inntil 2000-taller har det beitet sauer innenfor området. Det ikke kjent at området har vært benyttet til friluftsliv. Ved befaring ble det ikke registrert tydelige stier eller forbindelser videre mot Skodvaren.

Planområdet er bratt, men det er planlagt vei inn i området som er tilfredsstillende for å betjene ni eneboliger. I planforslaget er det satt av areal til lek sentralt i området. Deler av området er bratt. I tillegg ligger planområdet nær naturområder som også vil kunne være et aktivum for flere aldersgrupper. 150 meter fra området ligger et grendehus hvor det også er ballbane og lekeplass. Aktuelle skoler er lokalisert i Flekkefjord. Det er tre bussholdeplasser på Abelnes. Ifølge rutetabell fra Agder kollektivtrafikk går det på virkedager daglige ti bussavganger til bykjernen. Siste buss tilbake fra byen går kl 18.15. For mer utfyllende beskrivelse av planforslaget vises det til vedlagte planbeskrivelse.

Det ble avholdt oppstartsmøte tilbake i april 2021. Den gang var det aktuelt med seks til åtte eneboliger eller flermannsboliger. På grunnlag av et nytt planinitiativ ble det avholdt nytt oppstartsmøte den 11.10.2023. Denne gangen var det forslag om å åpne opp for utbygging av inntil 13 eneboliger. I møtet var det ikke motforestilling til en høyere grad av utnyttelse og som i 2021 ble anbefalt oppstartet av planarbeidet.

Varsel om oppstart av planarbeid ble annonsert 09.11.2023. Under varslingsperioden mottok regulant seks merknader. I det følgende er merknadene gjengitt slik de er referert og kommentert av regulant i forhold til det fremlagte planforslaget.

Agder Fylkeskommune 6.12.2023:

- Det er generell støtte til boligbygging på Abelnes.
- Fylkeskommunen er kritiske til den planlagte utbyggingen i planinitiativet, som anses som uforenlig med eksisterende steds- og landskapskvaliteter på Abelnes.
- Dagens bebyggelsesmønster, preget av en "selvgrodd" struktur rundt havnen og mellom åsene, bør bevares.
- Foreslått utbygging vil bryte med dette mønsteret og føre til uheldige landskapsinngrep.
- Det anses som uheldig å inngripe tungt i et regulert friluftsområde, som potensielt har verdi som naturområde og leke-/utfoldelsesområde for barn og unge.
- Fylkeskommunen gir råd angående samferdsel, blant annet krav til kryssutforming, siktlinjer, håndtering av overvann, og manøvreringsareal for renovasjon.
- Kulturmiljøaspekter, spesielt arkeologi, blir fremhevet med behov for befaring og eventuelle registreringer av kulturminner.
- Det påpekes betydningen av å opprettholde området som et ubebygd naturområde, med spesiell vekt på historiske og kulturelle verdier, som krigshistorie og eldre bebyggelse.

Regulantens kommentarer:

- I et område der utvikling er ønsket, er det i dag lite til ingen mulighet for fortetting. I eksisterende reguleringsplaner som fremdeles ikke er bygget ut er det blant annet lagt beslag på dyrket jord. Det

aktuelle planområdet gir Abelnas en ny dimensjon til lokalsamfunnet uten at dette går på bekostning av verdifullt jordbruksareal.

- Det regulerte friluftsområdet har ligget slik siden området ble regulert på 90- tallet. Siden den gang har kommunen kartlagt friluftslivsområdene i kommunen. Dette området ble da ikke vurdert som et friluftsområde av verdi. Fra tidligere ble området brukt som beiteområde for sau, men det har ikke vært sau i området siden tidlig 2000- tallet. Befaring i området viser ingen tegn på utstrakt bruk til friluftsliv. Tidligere eiere har utført en rekke gravearbeid i området og har med det endret den antatte kvaliteten.
- Fylkeskommunens råd angående samferdsel osv. er tatt til etterfølge.
- Fylkeskommunen har vært på befaring i området. Arkeologens vurdering tilsa at det ikke hva noe av kulturell verdi i området.

Aud Johnsen 03.12.2023:

- Det ligger ingen balløkke ved krysset 469/4128. Derimot er det bygget en stor velutstyrt lekeplass med ballbinge i tilknytning til grendehuset like ved. Tomt 3 og 4 kan ikke brukes til lekeplass. Bare en liten del av tomt 12 og 13, samt den på 1678 m² ligger på 32/9.
- I forhold til beliggenhet og kotehøyde er det svært lite som er interessant for oss i denne planen. For oss vil det være avgjørende hvilken avtale vi kan bli enige om når det gjelder rettigheter til vei mm med tanke på eventuell fremtidig regulering av tiliggende deler av 32/9. «Enden» av veien ligger litt inn på 32/247. Det kan muligens være litt uheldig.

Regulantens kommentarer:

- Eksisterende lekeplass ligger for langt unna planområdet til at nye boliger kan kobles på denne – jfr. Kommunal teknisk norm.
- I forhold til avtaler om videre regulering, er dette noe som må gjøres mellom merknadsgiver og tiltakshaver. Skissert vei som fulgte varsel om oppstart var en grov fremstilling av en mulig veiføring inn i området. Den endelige løsningen avviker fra dette, spesielt ettersom planområdet er redusert siden varsel om oppstart. Den aktuelle eiendommen er nå trukket helt ut av planen.

Glitre nett 05.12.2023:

- Glitre nett har etablert lavspent anlegg i området (230V)
- Planbeskrivelsen oppgir ikke effektbehov, men det kan se ut som om effektbehov er langt større enn det som lar seg forsyne fra eksisterende lavspentanlegg. Det må trolig innreguleres plass til ny nettstasjon i planområdet.

Regulantens kommentarer:

- Det er regulert areal i planen til nettstasjon.

NVE 16.11.2023:

- Vi ser at nordre del av planområdet er så vidt innenfor aktsomhetsområdet for flom fra vassdraget som går parallelt med veien. Lokale terrengforhold bør vurderes før flomfaren kan utelukkes. Planen må vise hvordan overvann skal håndteres og dere må påse at ikke flomfaren øker nedstrøms som følge av utbyggingen.

Regulantens kommentarer:

- I forbindelse med planforslaget er det utarbeidet et VAO-notat som blant annet redegjør for håndtering av overvann.

Statens vegvesen 28.11.2023:

- Planområdet ligger vesentlig høyere enn fylkesvegen. Det vil derfor bli utfordrende å få til et tilfredsstillende kryss fra fylkesvegen, med slak nok stigning på atkomstvegen til de nye boligene.
- En relativt bratt atkomstveg med krappe kurver vil bli vanskelig å trafikkere vinterstid. I kryss og avkjørsler må det sikres nødvendige frisiktsoner, av hensyn til trafiksikkerheten. Det er viktig at

ulike trafikanter kan se hverandre i tide og rekke å stoppe ved behov.

- Det bør også sikres stoppsikt gjennom kurvene på atkomstvegen. Ved bygging av boliger må det redegjøres for en sikker skoleveg. Dette vil også gjelde til og fra skolebuss/holdeplasser.

Regulantens kommentarer:

- Avkjørselen er lagt slik at stigningsforholdene er tilfredsstillende.
- Internvegen deles i offentlig og privat/felles. Den offentlige veien vil ikke være brattere enn 10% på det bratteste. Veggen er forsøkt lagt der hvor den gir minst terrenginngrep. Vegbiten som ikke er offentlig vil være brattere, men det forutsettes der privat drift og vedlikehold.
- Sikker skoleveg er redegjort for i ROS-analysen og det er stilt rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortau langs fv. 4128.

Rådmannens kommentar:

Adkomstveien inn i byggefeltet er i reviderte dokument ikke gitt eierform offentlig.

Statsforvalteren i Agder 21.11.2023:

- Kommunen må tilrettelegge for at innbyggerne kan redusere sine klimagassutslipp. Dette dreier seg i hovedsak om arealbruk og transportløsninger, noe kommunen i stor grad styrer gjennom arealforvaltningen og planarbeid. Boligutbygging her vil hovedsakelig bli bilbasert og barn og unge vil ha krav på skolebuss. På bakgrunn av overnevnte vurderes en utbygging til boligformål her å være i strid med SPR-BATP.
- Planområdet er meget kupert, og en utbygging her vil fordre store terrenginngrep. Dette vil med overveiende sannsynlighet få en svært uheldig innvirkning på landskapet. Mindre deler av området ligger innenfor 100-metersbeltet, og området ligger meget eksponert mot omgivelsene. Utbygging med nødvendige terrenginngrep vil dermed være godt synlig fra sjøen.
- Store deler av planområdet er i strid med overordnet plan. Deler av de arealene som er mindre kupert omfattes av jordvern, herunder fulldyrka jord og innmarksbeite. Dyrket jord er en knapp ressurs og jordbruksarealene er også under sterkt press i form av nedbygging og omdisponering til andre formål. Det siste jordvernbrevet ble utgitt 23. mars 2022 fra Landbruks- og matdepartementet og Kommunal- og distriktsdepartementet til kommuner og fylkeskommuner. Dette tydeliggjør at bevaring av dyrket jord er en nasjonal interesse. På bakgrunn av vurderingene over ansees arealene med dyrka jord ikke egnet for utbygging.
- Det er arealer øst og nordvest for området som er regulert til boligformål. Det er flere urealiserte tomter i disse planene, vi stiller dermed spørsmål ved behovet for ytterligere tomter til boliger i området. Redegjørelsen over tydeliggjør at det er knyttet en rekke utfordringer til planområdet. Statsforvalteren mener at utfordringene samlet sett tilsier at området er uegnet for utbygging og gir faglig råd om å legge reguleringsarbeidet i bero.

Regulantens kommentarer:

SPR-BATP

- Kommuneplanens samfunnsdel for Flekkefjord har som mål og styrke utviklinger av kommunens tettsteder. SPR-BATP baserer seg i stor grad på å redusere transportbehov, men det finnes andre måter å bidra til bærekraftig utvikling av byer og tettsteder. I tillegg ble denne nylig erstattet av en ny retningslinje for arealbruk og mobilitet, som i stor grad har bedre skille mellom større og mindre byer.

Landskap

- Området i øst grenser så vidt til 100 metersbeltet, men mellom planområdet og sjøen ligger det 4 rekker med bolig, fritidsbolig og naust. Topografien i området gir den nye bebyggelsen både naturlig og menneskeskapt skjerming mot sjøen.

Jordvern

- AR-kart viser kun et mindre område langs fylkesveien som innmarksbeite. Det er ingenting innenfor planområdet som er registrert som fulldyrka jord slik Statsforvalteren skriver i sin uttalelse. Det

registrerte området for innmarksbeite er undersøkt ved befaring og grunnet tidligere eiere sin gravevirksomhet er det ikke noe som gjenstår som ligner et innmarksbeite. Det er dermed lite sannsynlig at dette har noen gjenværende verdi. Planforslaget legger opp til at deler av vegen og tomt B2 berører det som i AR-kart er angitt som innmarksbeite.

Øvrige utfordringer i området

- Ledig areal i øvrige planer i området er registrert som dyrket jord. Viser til Statsvalterens kommentar til jordvern og nedbygging av dyrket jord. Utbygging av det aktuelle planområdet vurderes som mindre konfliktfylt og bedre enn å omdisponere jordbruksareal til et mindre attraktivt boligområde, slik det er gjort i enkelte av de nærliggende reguleringsplanene.

Vurdering

I det følgende tas prinsipielle tema som har blitt aktualisert i merknader til oppstartsmeldingen opp til nærmere vurdering.

Landskap

Den eldste bebyggelsen på Abelnnes er etablert rundt vika mellom Sildeneset og Holmen. Det ble stadfestet en reguleringsplan for området i 1985. Her åpnes det for noe bebyggelse i bakkant av det etablerte bygningsmiljøet. For eksempel ble det åpnet for noe bebyggelse langs foten av Skodvarden mot syd.

Foreliggende planforslag grenser til den eksisterende bebyggelsen. Planområdet er lokalisert langs foten av Skodvarden i en helling mot nordøst, men med siktlinje over Abelnnes mot tettstedet på Andabeløy og Undhammer på andre siden av Stolsfjorden. Planområdet ligger høyere i landskapet enn eksisterende bebyggelse. Men sett fra bileden, hvor båttrafikken passerer sydspissen av Espholmen, fremstår det som om den planlagte bebyggelsen vil henge sammen med det etablerte bygningsmiljøet. Se dokument Illustrasjonsprosjekt side 8 og utover. Sett fra syd vurderes at planlagt bebyggelse vil ligge godt i landskapet hvor omkringliggende fjellformasjoner fortsatt vil være dominerende element i landskapet.

Sett fra fylkesvegen i nord vil de boligene som ligger høyest i terrenget vises i delvis i silhuett når en nærmer seg avkjørselen til Abelnnes. Dette gjelder tomtene B3, B8 og B9. I tillegg vil en bolig på tomt B3 liggende særlig eksponert i landskapet. Terrenget tomten er lagt til er gjennomsnittlig bratter enn 1:3. Dette er brattere enn hva som ut fra landskapshensyn anbefales. I henhold til Profil 1 side 6 i dokumentet Illustrasjonsplan er deler av bygget foreslått lagt på fylling slik at det blir liggende «å flyte oppå» terrenget. Dette gir en uheldig landskapsvirkning som bør omgås. Det anbefales derfor at tomt B3 tas ut av planen.

Friluftsliv

Som allerede nevnt er arealet regulert til spesialområde friluftsliv i gjeldende reguleringsplan Abelnnes fra 1985. Da det i 2018 ble gjennomført kartlegging av friluftsområder i kommunen ble dette arealet ikke registrert som et areal benyttet til friluftsmål. Selv om området delvis er åpent lende, er det heller ikke registrert stier her i grunnkartet. Bortsett fra de fire boligene som grenser til arealet i øst og muligens fire boliger nord for fylkesvegen, fremstår ikke området som et areal det er naturlig å oppsøke av andre beboerne på Abelnnes. Under befaring av planområdet ble det ikke registrert stier i området eller videre mot Skodvarden. Det vurderes derfor at utøvelsen av allment friluftsliv ikke i særlig grad blir berørt av planforslaget.

Jordvern

Opprinnelig planinitiativ ble sendt kommunen i 2021. Selv om jordvern var aktuelt også på dette tidspunktet var en ikke oppmerksom på at beite i like stor grad var omfattet av jordvernet. Det samme

var tilfellet i 2023 da det ble gjennomført nytt oppstartsmøte. Kommunen har derfor anbefalt oppstart av planarbeidet.

Det er ikke registrert aktive driftsenheter innen landbruk på Abelnnes. Planområdet omfatter ikke fulldyrka jord. Arealet registrert som beite og som inngår i planområdet er 2,4 daa stort. Reguleringsplan Myran fra 1974 har et ubenyttet utbyggingspotensial for cirka 30 boenheter. Areal godkjent for utbygging her omfatter i stor grad areal registrert som fulldyrka jord og beite.

Under overskriften Flekkefjord som bokommune i kommuneplanens samfunnsdel, er en av strategiene å videreutvikle levende grendesamfunn. I denne sammenhengen vurderes det å være en fordel å kunne tilby tomter i et moderne byggefelt med utsikt mot sjø fremfor å bygge ut dyrkbar mark tilbaketrasket fra sjøen. Finnes det allerede alternative utbyggingsmuligheter vil det kunne være lettere, gjennom en fremtidig planvask, å oppheve eldre planer som har vist seg ikke attraktive å bygge ut hvor og dyrkbar mark kan tilbakeføres til LNF-formål. I dette perspektivet finner en å kunne anbefale at planarbeidet blir gjennomført.

Konklusjon

Med unntak av at tomt B3 foreslås tatt ut av planen slutter rådmannen seg til planforslaget.