



Arkivsak-dok. 25/00909-14
Saksbehandler Ingrid Rødland

Saksgang Møtedato
Utvalg for samfunn 05.05.2026

Saksframlegg

Detaljregulering for Fjellse gnr. 61 bnr. 134, m.fl. - høring og offentlig ettersyn

Rådmannens innstilling:

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til Detaljregulering for Fjellse gnr. 61 bnr. 134, m.fl., ut til offentlig ettersyn under forutsetning av at følgende punkter innarbeides i plandokumentene:

- Endring av bestemmelse § 4.5 til følgende ordlyd: *Det skal etableres 1 biloppstillingsplasser per båt plass. Ved eiet eller leiet båtstø forutsettes en dokumentasjon av eierskap, langtidsleie eller tinglyst biloppstillingsplass i gangavstand til båtstø.*

Vedlegg

Båtstøer - 16 stk
Planbeskrivelse V03
Planbestemmelser Fjellse Småbåthavn
Plankart Fjellse småbåthavn
RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE - NVE SKJEMA FOR KVIKKLEIRE
ROS-analyse Fjellse Småbåthavn
Skredfareutredning Flekkefjord gnr-bnr 61-134 137 og 159

Saken kort fortalt

Fremlagt planforslag har som mål å etablere 16 båtstøer på Fjellse. Båtstøene er planlagt utformet tilsvarende eksisterende båtstøer i sør.

Bakgrunn

Planområdet omfatter eiendommene gnr. 61, bnr. 134, 137 og 159, området har en størrelse på ca. 2,3 daa og befinner seg på Fjellse. Planområdet er i dag ubebygget. Terrenget heller svakt mot sjøen, der det går en sti gjennom området som sikrer stiadkomst til båtstøene sør for området. Lenger inn i området stiger terrenget og blir relativt bratt. Det antas at deler av terrenget er menneskelig fylt, særlig i de strandnære partiene.

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for etablering av 16 båtstøer langs sjøen. Planforslaget viderefører den eksisterende stien på området, hvor det er lagt inn krav om en minimumsbredde på 1 meter. Den vestlige delen av planområdet, det som utgjør det bratte partiet av området, foreslås regulert til friområdet.

Det foreligger ingen reguleringsplan for området.

Kommunedelplan for kystsonen, vedtatt 09.02.2017, er gjeldende for området. I kommunedelplanens plankart er arealet som omfatter eksisterende byggeområdet avsatt som småbåthavn og boligbebyggelse, samtidig er det regulert inn en fremtidig turvegtrasé gjennom det aktuelle området. Arealbruken i kommunedelplanen gjelder for uregulerte områder og når nytt planarbeid igangsettes. Kommunedelplanen for kystsonen har bestemmelser som er styrende for utarbeidelser av reguleringsplaner. Spesielt nevnes:

- § 4-4. 4. Småbåthavner a) Særskilte forhold det skal redegjøres for i reguleringsplan
- Ras og skredfare: det tillates ikke tiltak innenfor sonen uten at det aktuelle faremomentet er utredet, og tiltaket er dokumentert akseptabelt og eventuelle avbøtende tiltak fastsatt.

Planarbeidet ble meldt oppstart den 14.05.2025. Frist for å komme med uttalelser var satt til den 12.06.2025. Totalt er det registrert 5 innspill til planarbeidet. I det følgende gjengis merknadene slik de er referert av regulant sammen med regulantens kommentarer til hvordan merknadene er behandlet i planforslaget. For de merknadene hvor rådmannens særskilte vurdering ikke er angitt, legges regulantens vurdering til grunn.

Agder fylkeskommune har i sin merknad, datert 11.06.2025, sluttet seg til anførsler i oppstartsmøte.

1. AFK presiserer at fremtidig turvei til Fjellseodden må vurderes og tas høyde for kan bli etablert i fremtiden.
2. Videre viser de til at det bør vurderes nøye i det videre planarbeidet at kvoten for småbåthavn nå bli brukt opp, og dette kan skape problemer for fremtid ønske om å innregulere ordinære småbåtplasser.
3. Ønsker visualisering av planlagt bebyggelse og at dette må tilpasses landskapet og eksisterende miljø.
4. Bes om å avtale befaring for å avdekke eventuelle kulturminner i området.

Regulants kommentar:

1. Eksisterende sti skal forbli åpen og tilgjengelig, og dette vil derfor ikke være til hinder for en eventuell fremtidig etablering av sammenhengende tursti mot Fjellseodden. Planbestemmelser sørge for at sti holdes åpen for allmenn ferdsel.
2. I planbeskrivelsen er områdets bruk beskrevet i kap. 3.5 og antall båtstøer videre vurdert i kap. 5.12. Ramme i kommunedelplanen er ivaretatt.
3. Det er utarbeidet en mulighetsstudie som visualiserer utformingen av den planlagte bebyggelsen. Det er lagt vekt på god tilpasning til landskapet og eksisterende bebyggelse, samtidig som det tas hensyn til klimautfordringer og forventet havnivåstigning.
4. Befaring er utført med tiltakshaver og svar ut fra kulturmyndighetene er at det ikke er avdekket noen kulturminner innenfor planområdet.

Rådmannens vurdering:

2. I forbindelse med rullering av kommunedelplanen for sentrum anses det som preakseptert at det kan tilrettelegges for småbåthavn i den søndre delen av Skådevika. Flekkefjord kommune vurderes dermed å ha et potensial for fremtidig utbygging av ordinære småbåtplasser eller lignende innenfor arealformålet småbåthavn.

Leon Egil Erga har i sin merknad, datert 05.06.2025, ingen anmerkinger.

Kommentar: tas til orientering.

Fiskeridirektoratet viser i sin merknad, datert 18.06.2025 til veileder på deres hjemmesider, www.fiskeridir.no.

1. informere videre at i område i nærheten finnes følgende bruk:
 - a. Området har registrert fiskeplasser for torskefisk (garn) nordøst for Fjellse og ved Kjeøy.
 - b. Rekestrålfelt finnes sørøst for Kjeøy.
 - c. Fiskeriaktivitet (garn og line) er registrert i Lafjord.
 - d. Hummerfredningsområde ved grønnes.
 - e. Gytefelt for torsk nord og sør for Fjellse (registrert av Havforskningsinstituttet).
 - f. Ålegrasforekomster ved Sveiga (Naturbase).
2. Generelt fremhever de videre at grunne sjøområder nært land har ofte høy biologisk produksjon. Inngrep i sjø bør unngås uten grundig vurdering. Fiskedirektoratet forutsetter avbøtende tiltak for å unngå, blakking og formørking av vann, utslipp av farlige stoffer og plast, samt forurensing av båtvedlikehold.
3. Det er ikke krav om konsekvensutredning, men det forventes en tilfredsstillende beskrivelse av virkninger på marine ressurser og miljø, jf. plan- og bygningsloven § 4-2.

Regulants kommentar: Fiskeridirektoratets veileder er benyttet som grunnlag i planarbeidet.

1. Alle registreringer i området er vurdert, inkludert mulige konsekvenser for etablering av båtstøene, se kap. 5.5 og 5.13. Det presiseres at båtstøene planlegges plassert i tråd med overordnet plan, og mellom eksisterende båtstøer i sør og nord.
2. Båtstøene er tenkt fundamentert på påler, noe som medfører minimale inngrep i sjøbunnen. På land vurderes det et begrenset behov for terrengjustering, som vil gjennomføres på en skånsom måte for å unngå negative virkninger i sjø. Planbestemmelsene vil inneholde krav til avbøtende tiltak for å forhindre utslipp av farlige stoffer og plast, samt forurensning knyttet til båtvedlikehold.
For å ta høyde for framtidig havnivåstigning, vil båtstøene heves. For tiltak i sikkerhetsklasse F1 er det lagt til grunn en sikkerhetsmargin på 90 cm, samt 30 cm for bølgepåvirkning, noe som gir en anbefalt byggehøyde på 120 cm. Denne høyden vil også bidra til redusert formørking av vannet under båtstøene.
3. Planarbeidet vil gjennomføres i tråd med plan- og bygningsloven § 4-2, med særlig vekt på vurdering av tiltakets virkning på marint miljø og biologisk mangfold.

Rådmannens vurdering:

2. Viser til planbeskrivelsen punkt 3.5.1, hvor det kommer frem at sjøbunnen i planområdet hovedsakelig består av steinbunn med generelt grunt vann, særlig i den nordlige delen. I sørlige deler er det noe dypere, med større steiner og forekomst av tang og tare. Det er ikke registrert kjente marine naturtyper av forvaltningsmessig interesse. Det konkluderes derfor på bakgrunn av tilgjengelig informasjon og områdets utforming at det er lite sannsynlig at tiltaket berører slike verdier.

Glitre Nett AS har i sin merknad, datert 19.05.2025,

1. Presisert at det må tas hensyn i planforslaget til bestående anlegg og for eventuelle utvidelse av anlegg og drift. Det ønskes en avstand på 3 meter, dvs. 1,5 meter fra senter av luftlinje til nærmeste bygningsdel.
2. Kapasitet må forventes å forsterkes før man kan tilknytte seg anlegget.
3. Videre presisere de at spenningsnivået på ledningsanleggene ikke må påføres plankartet.
4. I god tid før utbygging må det avklares hvordan ny bebyggelse o planområdet skal forsynes med elektrisk strøm.

Regulants kommentar:

1. Det er i planarbeidet tatt hensyn til avstand til eksisterende ledningsnett.
2. Tiltakshaver vil ha dialog med nettselskapet for å sikre nok kapasitet for tilkobling til båtstøene.
3. Tas til etterretning, spenningsnivået skal ikke påføres plankartet.
4. Dette avklares mellom tiltakshaver og nettselskapet.

Statens vegvesen har i sin merknad, datert 12.06.2025, ingen merknader til saken.

Kommentar: Tas til orientering.

Vurdering

Rådmannen stiller seg positiv til planforslaget med å bygge båtstøer i tråd med kommunedelplanen for kystsonen. Dette vil sikre båtstøer for de lokale bosatte i området, samt øvrige interessenter.

Planforslaget legger opp til at båtstøene skal utformes tilnærmet likt eksisterende båtstøer i området, derimot åpner planforslaget opp til at fremtidige båtstøene heves 1 meter sammenlignet med eksisterende båtstøer. Dette for å hensynta havnivåstigning og stormflo som rundt liggende båtstøer opplever utfordringer med. Dette vurderes som akseptabelt og fremstår som en forståelig tilrettelegging.

Det er utført en ROS-analyse som avdekket risiko knyttet bølgepåvirkning, flom i sjø og vassdrag samt stormflo, alle med høy sannsynlighet og middelskonsekvens. Risikoen er håndtert gjennom hensynssone for flomfare, flomsikker byggehøyde i planbestemmelsene og økt byggehøyde for foreslåtte båtstøer. Videre viser analysen risiko for kvikkleire, ulike skredtyper, vannforsyning og brannslukkevan, tilgjengelighet for utrykningskjøretøy og brann- og eksplosjonsfare. Det er utarbeidet en egen utsjekk for kvikkleire som følge NVEs veileder. Samtidig vurderes det at de branntekniske kravene som følger av Tek17 er tilstrekkelig risikoreduserende tiltak ved planlegging, prosjektering og utbygging av båtstøene.

For å følge opp kommunedelplanens fareområde for skred- og rasfare er det i sammenheng med denne planprosessen blitt utarbeidet en skredfarevurdering av Asplan Viak. Vurderingen konkludere med at området tilfredsstillende sitt krav til trygghet mot skred i sikkerhetsklasse S1, da årlig nominell sannsynlighet for skred ikke overskrider 1/100.

Krav om parkering

I kommunedelplanen for kystsonen er det satt parkeringskrav for småbåtanlegg som sier at det skal avsettes 0,6 parkeringsplasser per båtplass for småbåtanlegg som etter denne beregningen vil generere inntil 20 parkeringsplasser. Det vurderes at bestemmelsen legger opp til etablering av et felles parkeringsanlegg for småbåtanlegget.

Planbeskrivelsen åpner imidlertid for at parkeringsbehovet kan løses på private eiendommer, og foreslår i den forbindelse tinglysning av parkeringsplasser. Etter administrasjonens vurdering kan dette i praksis være krevende å gjennomføre. Og ønsker derfor også å åpne opp for dokumentasjon for eiet eller langtidsleiene av biloppstillingsplass i gangavstand til båtstøene.

En slik dokumentasjon eller tinglysning av bruksrett til parkeringsplass vil det i realiteten ikke dokumenteres for 0,6 parkeringsplass, men mer konkret 1 biloppstillingsplass. Det foreslås derfor å legge inn et parkeringskrav på 1 biloppstillingsplass per båtstø.

Ved gjennomgang av planforslaget ga administrasjonen forslag til en ordlyd som kunne legges inn. Det ønskes derimot å gjøre noen mer tydelig en foreslått planbestemmelse. På bakgrunn av dette anbefaler rådmannen å endre bestemmelse § 4.5 til følgende ordlyd: *Det skal etableres 1 biloppstillingsplasser per båt plass. Ved eiet eller leiet båtstø forutsettes en dokumentasjon av eierskap, langtidsleie eller tinglyst biloppstillingsplass i gangavstand til båtstø.*

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget vurderes ikke å ha økonomiske konsekvenser for kommunen.

Konklusjon

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler rådmannen at planforslaget Detaljregulering for Fjellse gnr. 61 bnr. 134 m.fl., sendes på høring og offentlig ettersyn etter reglene i plan- og bygningsloven § 12-10, med følgende endringer i planforslaget:

- Endring av bestemmelse § 4.5 til følgende ordlyd: *Det skal etableres 1 biloppstillingsplasser per båt plass. Ved eiet eller leiet båtstø forutsettes en dokumentasjon av eierskap, langtidsleie eller tinglyst biloppstillingsplass i gangavstand til båtstø.*