

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

Rev.16.01.2024

1. OM OPPSTARTSMØTET

Møtested	Rådhuset
Møtetidspunkt	11.09.2024
Deltakere	Fra kommunen: Astrid Larsen Berit Solheim Terje Glendrange Tor Halvard Taxerås Fra forslagsstiller: Alf Helge Fodnestøl – Utbygger Plankonsulent: Egdastrek ved Kristin Løland og Marvin Birkeland
Referent	Tor Hallvard Taxerås

2. OM PLANINITIATIVET OG FORSLAGSSTILLER

Arbeidstittel	
Initiativet gjelder	Krav om KU, jfr. forskrift om konsekvensutredning §§ 6, 7 og 8.
	x Detaljregulering
	Områderegulering
	Reguleringsendring
Tiltakets adresse	Sundegaten 3B 5A
Berørte eiendommer	203/1490 203/2028
Planens formål/hensikt	Hensikten er å oppføre ny bebyggelse på eiendommen hvor det er næring i 1 etasje, parkering i underetasjen og boliger i øvrige etasjer, og mulig kombinert formål med bolig/kontorer mot øst. Tiltaket vil tilrettelegge for en parkeringskjeller på ca 2300 m ² og et næringsareal på samme størrelse på bakkeplan. Fra 2-5 etasje er det planlagt opptil 60 leiligheter med en variert størrelse mellom 70 m ² –110 m ² , i tillegg kommer heis og trapperom samt trapper og svalganger mellom leilighetene. Planlagt bebyggelse er høyere enn dagens bebyggelse i området, men vil i stor grad utformes som gammel sjøhusbebyggelse slik som omkringliggende bebyggelse og som er karakteristisk i Flekkefjord sentrum.
Tiltakshaver	Flekkfjord Eiendom AS
Planfaglig ansvar	Egdastrek AS

3. SAKSOPPLYSNINGER

Arkiv saknummer (Public 360)	24/00867
Planident	4207_202401
Saksbehandler	Navn: Tor Hallvard Taxerås Mob.: E-post: tht@flekkefjord.kommune.no

4. GJELDENE PLANSTATUS

Gjeldende	Plan	Formål	Vedtaksdato
	Kommuneplanens arealdel		29.08.2002
	Kommunedelplan for kystsonen		9.2.2017
x	Kommunedelplan for bykjernen		10.12.2020
	Kommunedelplan for sentrum		9.9.1999
	Kommunedelplan for Åna-Sira		30.08.2007
	Kommunedelplan for Sira		05.05.2011
	Kommunedelplan for E39		25.06.2021
x	Reguleringsplan for Sundegaten gnr. 203, bnr. 283 m.fl. (PlanId:200704)	Kombinert formål og parkering	24.05.2007
x	Reguleringsplan Verven Grønnes gangbro (PlanId:201211)	kombinert formål	18.12.2012

5. KOMMUNALE NORMER, VEDTEKTER, UTREDNINGER MM. SOM ER RELEVANT

Relevant	Dokument	Merknader
X	Kommunalteknisk norm 24.9.2015	Tekniske krav til anlegg som skal overtas og/eller driftes av kommunen.
	Hovedplan for vann og avløp 2023-2032	
X	Renovasjonsnorm 2019	Dimensjoneringskrav
	Overordnet ROS-analyse.	Er under revisjon av FK.
X	Veiledning for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap.	
X	Stedsanalyse - bykjernen	
	Byggeskikkveileder - bykjernen	
	Retningslinjer for Forurensing i småbåthavner US-009/12	
	Landskapsanalyse Rasvåg-Eie	

6. STATLIGE PLANRETNINGSLINJER SOM ER RELEVANTE FOR PLANARBEIDET

Statlige planretningslinjer forkortes ofte til SPR, og ble tidligere kalt rikspolitiske retningslinjer (RPR)

Relevant	RPR	Merknader
X	<ul style="list-style-type: none"> Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014) 	Gang- sykkelveg Kollektiv Sikker skoleveg
X	<ul style="list-style-type: none"> Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021) 	Byggegrense mot sjø. Ivaretagelse av allmennhetens interesser.
X	<ul style="list-style-type: none"> Rikspolitiske planretningslinjer for barn og planlegging (1995) 	- kap.4 om planprosess - kap.5 om fysisk utform. Bla. erstatningsarealer
X	<ul style="list-style-type: none"> Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018) 	
	<ul style="list-style-type: none"> Statlige planretningslinjer for planlegging i sjøområder 	(forprosjekt)

7. VIKTIGE TEMA I PLANARBEIDET

Tabellen under angir viktige, planfaglige tema som må vurderes i det videre planarbeidet, og som skal kommenteres nærmere i planbeskrivelsen.

Forslagsstiller må selv – på bakgrunn av bla innspill i forvarslingen – vurdere om det er flere forhold som er relevant å vurdere i saken.

Virkingen av planforslaget skal beskrives.

Relevant	Tema	Merknad
X	Barn og unges interesser	Fokusområde i alt planarbeid jfr. pbl § 1-1
X	By- og stedsutvikling	Utbyggingen i et utviklingsperspektiv
X	Byggeskikk og estetikk	
X	Demografiske forhold	Kort om fremtidens boligbehov på kort og lang sikt.
X	Gjeldende planer	KDP BYKs bestemmelser § 3-9(8)
	Friluftsliv	Blant annet sikre at muligheter for adkomst til friluftsområder ikke fjernes
X	Folkehelse	Nasjonalt fokusområde.
X	Landskap	Bestemmelser i overordnede planer
X	Lokalklima	
X	Miljøvennlig/alt. energiforsyning	

X	Naturmangfold	Obligatorisk tema. Der det ikke gjennomføres registreringer må det vurderes om kunnskapsgrunnlaget er godt nok til å ta stilling til foreslåtte tiltak, naturmangfoldlovens § 8.
	Naturressurser	
	Jordvern	
X	Overvann	Reguleringsplan må vise hvordan overvann skal håndteres.
X	Risiko- og sårbarhet	Flom og skred (stormflo, store bølger. Havnivåstigning, skred, kvikkleire m.v.) jfr. Pbl § 4-3. Anbefaler at det gjøres grunnundersøkelser før planforslaget blir sendt inn til behandling.
X	Sosial infrastruktur	Kort om planens innvirkning på det offentlige tjenestetilbud
X	Støy	T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. Aktuelle grenseverdier innarbeides i bestemmelsene
X	Teknisk infrastruktur	Tilknyttes offentlig VA anlegg. Kan bli aktuelt å bytte ut kommunal overvannledning i sør utenfor planområdet i nær fremtid. VA avdelingen kan gi flere opplysninger.
X	Trafikkforhold	Parkering i henhold til krav i kommunedelplan. Det må planlegges for trygg og sikker varelevering.
	Privat vann- og avløpsanlegg	
X	Forurenset grunn	Veileder TA-2553 Statens forurensningstilsyn.
x	Universell utforming/tilgjengelighet	MD rundskriv T-5/99B Tilgjengelighet for alle
X	Utbyggingsavtale	Kan bli aktuelt. Plankonsulent må kunngjøre varsel om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.
X	Vannforskriftens § 12	Sannsynliggjøre at tilstanden til en vannforekomst ikke blir forringet eller medfører at miljømål ikke kan nås.
X	Verneverdier/Kulturminnevern	Arkeologiske undersøkelser også under vann av Norsk Maritimt Museum NMM
X	Virkninger av planforslaget	Obligatorisk jfr. Pbl § 4-2.
X	3D-modell/landskapsillustrasjon	Illustreres med maksimal utnyttelse.
X	Sol- og skyggeillustrasjon	

8. VARSEL OM OPPSTART

Varslingsmetode	Merknad
Annonse i avis	Avisen "Agder"
Annonse på kommunens hjemmeside	Tiltakshaver utarbeider annonsetekst til hjemmesiden. Bilder og kart leveres som egne filer.
Brev til berørte parter <ul style="list-style-type: none"> • Offentlige instanser 	Liste over aktuelle offentlige instanser følger som vedlegg

<ul style="list-style-type: none"> • Interesseorganisasjoner • Direkte berørte parter som naboer, grunneiere og rettighetshavere 	
Informasjonsmøte/andre info-tiltak?	
Planprogram	Ved krav om KU
Planavgrensning	Leveres til kommunen som SOSI-fil

9. INNLEVERING AV PLANFORSLAG – KRAV TIL MATERIALE

Dokument	Merknad
Plankart	Leveres i PDF og SOSI-format
Planbeskrivelse	Leveres i Word-format/Pdf
Planbestemmelser	Leveres i Word-format/Pdf
Kopi av annonsert varsel om oppstart m/liste over hvem som er varslet	
Kopi av alle innspill til varsling om oppstart	

Planbeskrivelsen skal være et selvstendig dokument i henhold til Plan- og bygningslovens § 4-2. Den skal beskrive planens mål, hovedinnhold og virkninger. I henhold til Miljøverndepartementet sin veileder for Utarbeiding av reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven, T-1490, er det viktig å gi en balansert fremstilling av planforslaget og å få frem endringene reguleringsplanen vil medføre. Planbeskrivelsen skal først og fremst beskrive rammer for og virkninger av planen. Planbeskrivelsen har som hovedformål å øke forståelsen av planen utover det som fremkommer i plankart og bestemmelser som utgjør de juridiske dokumentene av planen.

I planbeskrivelsen er det viktig å beskrive rammene for planarbeidet angitt i overordnet plan, lovverk, forskrifter og veiledere. I de tilfellene et planarbeid utfordrer overordnede rammer er det ekstra viktig at avvikene beskrives og gis en planfaglig begrunnelse samt at virkningene beskrives.

10 FORELØPIGE OPPSUMERING/KONKLUSJON FRA KOMMUNEN

Planstatus	x	Planinitiativet SAMSVARER med overordnet/gjeldende plan	
		Planinitiativet SAMSVARER IKKE med overordnet/gjeldende plan	
Krav om KU		Ja	
	x	Nei	
Plankrav		Områderegulering	
	x	Detaljregulering	
		Reguleringsendring	Normal endring
			Mindre endring
	“Små” endringer		
Anbefaling med begrunnelse:	X	Anbefaler oppstart av planarbeid Begrunnelse: I samsvar med KDP bykjernen	
		Anbefaler IKKE oppstart av planarbeid Begrunnelse:	

Kommentarer og innspill fra administrasjonen:

- Det må planlegges for promenade langs Elva, jf. KDP for bykjernen.
- Planområdet bør utvides til midt ut i Elva og tilsvarende midt ut i Sundegaten.
- Administrasjonen stiller seg bak uttalen fra AFK av 19.03.2024
- Byggehøyden er noe utfordrende og må vurderes nærmere i utkast til planforslag.
- Adkomst til og fra parkeringskjeller må dimensjoneres med tilstrekkelig sikt ut i offentlig veg. Det anbefales at adkomsten til p-kjeller skjer via parkeringsareal nord i planområdet.
- Det må planlegges for off. fortau på vestsiden av Sundegaten. Veiavdelingen involveres med tanke på løsning.
- Det bør planlegges for varierte leilighetsstørrelser.
- Minner om at uteoppholdsarealene skal ha tilstrekkelig med sol.
- Med tanke på gjennomføring, bør det vurderes om det skal fastsettes rekkefølgekrav om trinnsvis utbygging.
- Det kan være hensiktsmessig å ta i bruk juridisk bindende fasadeoppriss, dette bør vurderes nærmere av forslagsstiller i utarbeidelsesfasen.
- Anbefaler at det sees hen til bestemmelsen i Sunde Verven planen og om disse har overføringsverdi til denne planen med tanke på utforming av bestemmelser og føringer gitt i bykjerneplanen og sentrumsplanen.

11 FRAMDRIFT

Flekkefjord kommune har informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven.

Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første gangs vedtak i saken er 12 uker, jfr. plan- og bygningslovens § 12-11.

Framdriften er blant annet avhengig av hvilke innspill som kommer under offentlig ettersyn.

Foreløpig tas det utgangspunkt i følgende framdriftsplan:

1. Forslagsstiller planlegger å varsle planarbeidet inne høsten 2024.
2. Forslagsstiller planlegger å sende inn planforslag til kommunen innen våren 2025.
Kommunen anslår at første gangs behandling i planutvalget kan skje 12 uker etter mottak av komplett planforslag.
3. Flekkefjord kommune anslår at planvedtak kan fattes i løpet av høsten 2025.

12. GEBYR

	Merknad
Saksbehandlingen er gebyrbelagt. Gjeldende gebyr er tilgjengelig på kommunens hjemmeside: www.flekkefjord.kommune.no	Etter gebyrreglementet § 2.5 annet ledd heter det at; <i>Dersom planoppstart ikke er dokumentert kunngjort innen 6 måneder etter avholdt oppstartsmøte, kan kommunen avslutte saken og kreve at nytt oppstartsmøte avholdes før kunngjøring av planoppstart. Tilsvarende gjelder der komplett planforslag ikke er mottatt innen 12 måneder etter avholdt oppstartsmøte. Det påløper i tilfelle nytt gebyr for</i>

	<i>oppstartsmøte. Dette gjelder med mindre kommunen og forslagstiller har avtalt noe annet.</i>
Fakturaadresse: Flekkefjord Eiendom AS Urgaten 14 4405 Flekkefjord	

13. GODKJENNING AV REFERAT

Referatet og kommunens merknader og innspill bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet fant sted. **Konklusjonene er derfor foreløpige, og verken oppstartsmøtet eller referatet er juridisk bindende i den senere saksbehandlingen.** Nye opplysninger, endrede rammebetingelser, rutiner og politikk kan føre til endrede planfaglige vurderinger.

Innspill fra berørte parter, herunder naboer, offentlige myndigheter, interesseorganisasjoner mv. kan medføre endring av prosjektet, og/eller framdriften av det.

Referat, datert 11.9.24

Referent: Tor Hallvard Taxerås

Referatet er godkjent av forslagsstillere: