

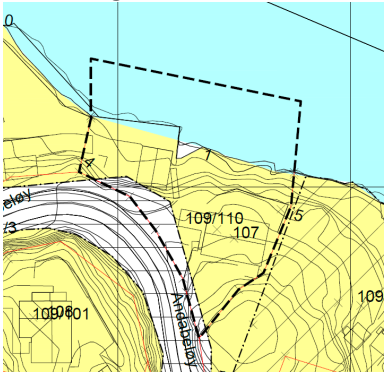
REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

Revidert 02.01.2025

1. OM OPPSTARTSMØTET

Møtested	Rådhuset
Møtetidspunkt	25.02.2025
Deltakere	Fra kommunen: Ingrid Rødland Petter Rappe Fra forslagsstiller: Marius Janvin Rosenblad Sigurd Tobiassen
Referent	Ingrid Rødland

2. OM PLANINITIATIVET OG FORSLAGSSTILLER

Arbeidstittel	Andabeløy, gnr. 109, bnr. 110
Initiativet gjelder	Krav om KU, jfr. forskrift om konsekvensutredning §§ 6, 7 og 8.
	x Detaljregulering
	Områderegulering
	Reguleringsendring
Tiltakets adresse	Andabeløy 107, 4434 Andabeløy
Berørte eiendommer	109/110
Planens formål/hensikt	<p>Forslagsstiller har til hensikt å endre bruken for 2. etasjen av eksisterende sjøhus til boligformål. Dette innebærer at sjøhusets tak skal heves ca. 1 meter og utvide byggets bredde med ca. 1,2 meter, fordelt mellom øst og vest (ca. 60cm hver side). Første etasjen forblir uendret. I tillegg er det ønskelig å utvide dagens brygge ca. 10 meter langs land mot øst. Eiendommen skal fradeles slik at sjøhuset med bolig får eget bruksnummer. Det er gitt tinglyst vegrett vis eksisterende adkomst til sjøhuset gjennom eiendommene gnr/bnr 109/88 og 109/130.</p> 

Tiltakshaver	Sigurd Tobiassen
Planfaglig ansvar	Regulant: Arkit Arealplan AS Prosjektansvarlig: Marius Janvin Rosenblad

3. SAKSOPPLYSNINGER

Arkiv saknummer (Public 360)	25/00702
Planident	4207_202501
Saksbehandler	Navn: Ingrid Rødland Mob.: 90716799 E-post: ingrid.rodland@flekkefjord.kommune.no

4. GJELDENDE PLANSTATUS

Gjeldende	Plan	Formål	Vedtaksdato
	Kommuneplanens arealdel		29.08.2002
x	Kommunedelplan for kystsonen	boligbebyggelse	9.2.2017
	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
	Områderegulering		
	Reguleringsplan		

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.	
	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 arealbruk og mobilitet (2024) 	Samordnet areal og transportplanlegging Bolig og boligsammensetning Trafikksikkerhet Stedstilpasning og arkitektonisk kvalitet (Se kap. 3 og 5.)
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	
x	Byggeskikk og estetikk	
	Demografiske forhold	
x	Gjeldende planer	KDP KYST bestemmelser § 2-5 nr. 1), § 2-6 nr.1) § 2-8 nr.2), § 2-10
x	Friluftsliv	Redegjør for muligheter i nærområdet
x	Folkehelse	Nasjonalt fokusområde.
x	Landskap	Bestemmelser i overordnede planer

x	Lokalklima	
	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 m.v.) jfr. Pbl § 4-3.
	Sosial infrastruktur	
x	Støy	T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. Aktuelle grenseverdier innarbeides i bestemmelsene
x	Teknisk infrastruktur	Tilknytted offentlig VA anlegg
x	Trafikkforhold	Parkering og avkjørsel iht. krav i kommunedelplan.
x	Privat vann- og avløpsanlegg	Offentlig vannanlegg, men det må etableres privat avløpsanlegg.
	Forurenset grunn	Veileder TA-2553 Statens forurensningstilsyn
x	Universell utforming/tilgjengelighet	MD rundskriv T-5/99B Tilgjengelighet for alle
	Utbyggingsavtale	Kan bli aktuelt.
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.
	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 • Interesseorganisasjoner • Direkte berørte parter som naboer, grunneiere og rettighetshavere 	Liste over aktuelle offentlige instanser følger som vedlegg

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:		Anbefaler oppstart av planarbeid Begrunnelse: fortetting med en boenhet er innenfor etablert boligområde vurderes å være i samsvar med Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet.	

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 i ... måned.
2. Forslagsstiller planlegger å sende inn planforslag til kommunen i uke
3. Kommunen anslår at første gangs behandling i planutvalget kan skje uker etter mottak av komplett planforslag.
4. Flekkefjord kommune anslår at vedtak kan fattes ... uker etter at offentlig ettersyn er over.

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 oppstartsmøte. Dette gjelder med mindre kommunen og forslagstiller har avtalt noe annet.</i>
Fakturaadresse:	Sigurd Tobiassen Glendrangeveien 15, 4406 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

Referent:

Referatet er godkjent av forslagsstiller:

Marius J Rosenblad