



---

Arkivsak-dok. 22/01546-19  
Saksbehandler Tor Hallvard Taxerås

| Saksgang           | Møtedato   |
|--------------------|------------|
| Utvalg for samfunn | 28.01.2025 |
| Bystyret           | 06.02.2025 |

---

## Saksframlegg

### Sluttbehandling av Detaljregulering for AMV Svegeskogen sør, gnr. 66, Bnr. 193 m.fl. PlanId:4207\_202201

#### Rådmannens innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas *Detaljregulering for AMV Svegeskogen sør*, gnr. 66, bnr. 193 m.fl. PlanId:4207\_202201.

Ved godkjenning av *Detaljregulering for AMV Svegeskogen sør* - PlanId:4207\_202201, oppheves deler av følgende reguleringsplaner, inkludert alle senere planendringer og tilhørende bestemmelser:

- PlanID 198403 – Industriområde Svegeskogen 2
- PlanID 199601 – Reguleringsendring for del av Svegeskogen 1
- PlanID 201711 – Svegeskogen nord, gnr. 66 bnr. 128
- PlanID 201615 – Skådevikveien, gnr. 66 bnr. 215
- PlanID 198204 – Skådeviga

#### Vedlegg

202201 Detaljregulering for AMV Svegeskogen Sør - Risiko- og sårbarhetsanalyse\_060723 - rev190923

Saksfremlegg - Høring av Detaljregulering for AMV Svegeskogen sør, gnr. 66, Bnr. 193 m.fl. Vedtak 424351\_1\_1

202201 Detaljregulering for AMV Svegeskogen Sør - Plankart\_261124

202201 Detaljregulering for AMV Svegeskogen Sør - Planbeskrivelse\_060723 -rev090125

202201 Detaljregulering for AMV Svegeskogen Sør - Bestemmelser\_060723 -rev110125

## **Saken kort fortalt**

På vegne av forslagsstiller Andersens Mekaniske Verksted AMV har egðastrek AS utarbeidet forslag til *Detaljregulering for AMV Svegeskogen sør gnr. 66, bnr. 130 mfl. – PlanId:4207\_202201*.

Hensikten med planarbeidet er å fornye en eldre reguleringsplan og samtidig legge til rette for at eksisterende virksomheter har utvidelsesmuligheter, og at området fremstår som attraktivt for nyetablerte. Planforslaget tar utgangspunkt i gjeldene reguleringsplan hva angår reguleringsformål og ytre rammer.

Det legges opp til en justering av arealformålene samt at byggeområdene er gjort større og med noe høyere utnyttelsesgrad. Plangrensen er trukket noe tilbake i vest. Det åpnes for kombinert industri, lager og kontor innenfor planområdet mens byggeområder med ren industribebyggelse videreføres på mindre del av planområdet. Byggelinjen mot byfjorden er i hovedsak videreført. Tidligere mosaikk av friområder mellom tomtene er nå erstattet med kunstig opparbeidet vegetasjonsskjermer mellom tomtene i varierende bredder. I planbeskrivelsen er det vist en prinsippskisse for hvordan terrasser / paller innenfor er planlagt utformet. Områdene i øst mot fjorden er regulert LNF friluftsområder og ellers til hensynssoner for både naturmiljø og skredfare. Vegsystemet er utformet enklere og høyspentlinjen er planlagt lagt i bakken. Adkomsten til planområdet er videreført i nytt planforslag og det legges opp til en oppstramming av vegkrysset på fylkesveg 44. Det er videre prosjektert overvannsløsning for planområdet samt utredet kapasiteten for slokkevann i området.

For ytterligere opplysninger om avveininger av hensyn og vurderinger som er gjort før høring, vises det til saksfremlegget til 1. gangs behandlingen som ligger ved saken her.

## **Høring og offentlig ettersyn:**

Planforslaget var på høring i perioden 25.09.2023 – 15.11.2023. Ved fristen utløp var det kommet inn åtte uttalelser.

Forslagsstiller har kommentert og vurdert uttalelsene i kapittel 6.3 i planbeskrivelsen.

Rådmannen stiller seg bak forslagsstillers kommentarer og vurderinger av høringsuttalelsene, og nøyer seg med vurderinger av enkelte forhold, som er nevnt under.

## **Vurdering**

Etter høring er det medtatt ny rekkefølgebestemmelse om fysiske tiltak i vassdrag, jf. planbestemmelse 2.6, samt at vegetasjonsskjermer skal være etablert før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor tilgrensede områder, jf. planbestemmelse 2.3.

Aktsomhetsområde H310\_2 for skred er tatt ut av planforslaget i forbindelse med at planområdet er gjort mindre. Plangrensen er nå satt midt i fylkesveien og eiendommen gnr. 66, bnr. 4, til Jon Steinar Sand, er ikke lenger en del av planområdet.

Kommunen ser ikke behov for en kanalisering i fylkesvegen med bakgrunn i høringen.

Etter innspill fra Statens vegvesen er frisikten i regulerte avkjørsel endret fra 3x40 til 4x40 (planbestemmelse 5.2 bokstav b).

Planforslagets virkning på miljø og samfunn er videre redegjort for i planforslaget og ved 1. gangs behandlingen. Det er gjennomført ROS-analyse som nærmere omtalt i planbeskrivelsen og i vedlagte ROS-analyse. Alle relevante saksområder er opplyst og vurdert.

Nærmer om kjøreveg SKV4

Etter høringen har det vært dialog mellom Agder fylkeskommune (AFK) og Flekkefjord kommune, vedr. avkjørselen til kjøreveg SKV4. SKV4 er dagens adkomst til kontordelen til AMV.

AFK viser til at dagens avkjørsel ikke er etablert i tråd med gjeldende reguleringsplan, og at den er trafikkfarlig. AFK mener at nytt planforslag bør regulere inn samme plassering av avkjørsel som i gjeldende reguleringsplan, før planforslaget kan vedtas. Forslagsstiller og kommune mener på sin side at kravene til utforming ikke er teknisk mulig å få til på grunn av stigningsforholdene i området.

Sekundært har AFK ønsket at adkomsten til kontordelen skal legges bak dagens bebyggelse for å kunne fjerne dagens avkjørsel. Forslagsstiller og kommunen mener dette er en dårlig løsning på grunn av terrenget i området samt at adkomsten da vil gå gjennom selve produksjonsområdet til AVM.

Etter nærmere vurdering har AFK foreslått, som en midlertidig løsning, at eksisterende avkjørsel kan bestå frem til det gis byggetillatelse innenfor byggeområde BAA1, men at avkjørselen da må stenges. AFK skriver følgende i sitt svar:

«

Vi kan akseptere følgende løsning som på sikt vil løse situasjonen:

- Det må stilles rekkefølgekrav til området BAA1 som sier at før det gis byggetillatelse i området skal etablert adkomst til krysset med fylkesvegen være stengt fysisk.
- Det kan *ikke reguleres inn ulovlig trafikkfarlig adkomst* i vegkrysset. Plankartet må endres som følge av dette, regulert adkomst må tas ut av plankartet og erstattes av fortau/gang- og sykkelveg til krysningspunkt over krysset

»

Forslagsstiller mener dette bare vil utsette problemet, og at en adkomstvei gjennom et produksjonsområde verken er forsvarlig rent sikkerhetsmessig eller ønskelig ut fra effektiv arealbruk.

Siden den faktiske bruken av avkjørselen begrenses til kun personbiler, og at bruken har pågått over flere tiår uten hendelser, mener rådmannen at dagens avkjørsel og adkomstveg SKV4, bør reguleres som vist i planforslaget, jf. planbestemmelsene 5.2 bokstav d) og plankart.

### **Økonomiske konsekvenser**

Flekkefjord kommune eier noe areal innenfor planområdet. Det meste er videreført som grønnstruktur, men et mindre areal på 1 daa, som i dag er regulert til industriformål, foreslås regulert til LNF- friluftsførmål. Det går en høyspentlinje gjennom området som gjør det vanskelig å utnytte arealet uten ekstra kostnader med tanke på opparbeidelse. Den anslått rå-tomt verdien er derfor lav. Rådmannen ser det ikke som aktuelt å bygge ut etter gjeldende plan og er enig i at området kan reguleres til friluftsførmål.

### **Konklusjon**

Rådmannen viser til saksfremlegget ved 1. gangs behandlingen og til gjennomgangen av høringsuttalelsen over, og anbefaler at planforslaget vedtas i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.