

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

1. OM OPPSTARTSMØTET

Møtested	Rådhuset
Møtetidspunkt	26.03.2024
Deltakere	Fra kommunen: Petter Rappe Astrid Larsen 22.11.2023 Fra forslagsstiller: Marius Janvin Rosenblad Madeleine Rusdal Jan Kåre Hansen Sigurd Bruhjell
Referent	Petter Rappe

2. OM PLANINITIATIVET OG FORSLAGSSTILLER

Arbeidstittel	Detaljregulering for Brogaten 25, gnr. 203 bnr. 409
Initiativet gjelder	Krav om KU, jfr. forskrift om konsekvensutredning §§ 6, 7 og 8.
	X Detaljregulering
	Områderegulering
	Reguleringsendring
Tiltakets adresse	Brogaten 25
Berørte eiendommer	Gnr. 203. bnr. 409 (del av planområdet) Gnr. 203. bnr. 17, 279, 309, 325, 998, 1486, 1487, 1488, 1644 og 1670 (naboer/gjenboere til planområdet) Berørte eiendommer skal varsles særskilt ved oppstart av planarbeid.
Planens formål/hensikt	Planinitiativet har som formål å etablere et bygg for 6 leiligheter med parkeringskjeller og båtplasser under bygget. Initiativet innebærer reguleringsendring av detaljregulering for FV44, Ny Flekkefjord Bybru. Følgende endringer foreslås: <ul style="list-style-type: none">• Heving av byggehøyde fra regulert mønehøyde kote 12,8 til mønehøyde kote 14,6.• Bortfall av areal til kontor og forretning• Etablering av båtplasser under planlagt nybygg
Tiltakshaver	Brogaten 25 AS
Planfaglig ansvar	Regulant: Arkit Arealplan AS Prosjektansvarlig: Marius Janvin Rosenblad

3. SAKSOPPLYSNINGER

Arkiv saknummer (Public 360)	23/02910
Planident	4207 - 202304
Saksbehandler	Navn: Petter Rappe Mob.: 47821235 E-post: petter.rappe@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	Fremtidig sentrumsbebyggelse	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		
X	Detaljregulering for Fv. 44, ny Flekkefjord bybru	Bolig/kontor/forretning	7.5.2015

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.
X	Renovasjonsnorm 2019	IRS sine krav til dimensjonering av anlegg
	Overordnet ROS-analyse	
X	Veiledning for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap	Brann- og redningsvesen i Agder 25.05.2020
X	Stedsanalyse - bykjernen	Se særlig retningslinjene i kapitlene 5, 6 og 7 knyttet til Sone I.
X	Byggeskikkveileder - bykjernen	
X	Forurensing i småbåthavner	
	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
	<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	Se stedsanalyse (særlig kap 5, 6 og 7)
x	Byggeskikk og estetikk	Se byggeskikkveileder
	Demografiske forhold	
x	Gjeldende planer	KDP BYKs bestemmelser § 3-9(8)
	Friluftsliv	
x	Folkehelse	Nasjonalt fokusområde.
	Landskap	
	Lokalklima	
x	Miljøvennlig/alt. energiforsyning	
	Naturmangfold	

	Naturressurser	
	Jordvern	
x	Overvann	Reguleringsplan må vise hvordan overvann skal håndteres.
x	Risiko- og sårbarhet	Flom (stormflo), havnivåstigning, kvikkleire, trafikk, støy m.v.)
x	Sosial infrastruktur	
x	Støy	T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. Aktuelle grenseverdier innarbeides i bestemmelsene
x	Teknisk infrastruktur	Tilknyttes offentlig VA anlegg
x	Trafikkforhold	Utforming av adkomst til FV 44. Parkering i henhold til krav i kommunedelplan.
	Privat vann- og avløpsanlegg	
x	Universell utforming/tilgjengelighet	MD rundskriv T-5/99B Tilgjengelighet for alle
x	Utbyggingsavtale	Kan bli aktuelt.
	Verneverdier/Kulturminnevern	Arkeologiske undersøkelser også under vann av Norsk Maritimt Museum NMM
x	Virkninger av planforslaget	Jfr. Pbl § 4-2.
x	3D-modell/landskapsillustrasjon	Viktig å vise perspektiv sett i øyehøyde fra Brogaten.
	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		Planinitiativet SAMSVARER med overordnet/gjeldende plan	
	x	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	x	Anbefaler oppstart av planarbeid. <ul style="list-style-type: none"> • Valm mellom to møner må ikke bli så fremtredende at den dominerer inntrykket av nybygget sett fra Brogaten vest. • Etablering av båtplasser som illustrert i planinitiativet anbefales ikke. • Bygget bør gis en utforming slik at underetasjen og boligdelen fremstår som en helhet. • Det anbefales at det innarbeidet et attraktivt fellesareal på grunnplanet som utnytter tomtas nærhet til sjø. 	

Det forutsettes at planarbeidet forholder seg til at planområdet ligger i Sone I slik den er definert i Stedsanalyse for bykjernen i Flekkefjord. Stedsanalysen har i Kommunedelplan for bykjernen status som retningslinje jf. § 6-9. Videre forventes det hensyntatt at planområdet ligger i randsonen til et NB!-område som omfatter bysletta på vestsiden av Elva, hvor Brogaten 21 er gjenboereiendom til planområdet og som omfatter en fredet bygning.

I forhold til barn og unges oppvekstmiljø er det også en utfordring knyttet til tilfredsstillende adgang til lekeareal og uteoppholdsareal. Fv 44 er kommunens mest trafikkerte gate og derved en barriere mot Sundeparken som ellers kunne ha vært et alternativ. Planlegging for seks nye boenheter vil derfor også forutsette tilfredsstillende uteoppholdsareal med lekemuligheter innenfor planområdet.

Planområdet som grenser til FV44, er eksponert for støy og inngår i rød og gul sone. I henhold til bestemmelse § 3-13 a til kommunedelplan for bykjernen skal det i utgangspunktet ikke oppføres ny bebyggelse til støyfølsom bruk i rød sone. Ettersom det allerede foreligger en gjeldende reguleringsplan som åpner for slik bebyggelse kan det anbefales at reguleringsplanen revideres. Det forutsettes av støy utredes slik det forutsettes i § 3-13 a og c.

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 februar
2. Forslagsstiller planlegger å sende inn planforslag til kommunen i uke.....
3. Kommunen anslår at første gangs behandling i planutvalget kan skje 12 uker etter mottak av komplett planforslag.
4. Flekkefjord kommune anslår at vedtak kan fattes 12 uker etter at offentlig ettersyn er over.

12. GEBYR

	Merknad
Saksbehandlingen er gebyrbelagt. Gjeldende gebyr er tilgjengelig på kommunens hjemmeside: www.flekkefjord.kommune.no	Nytt gebyrregulativ trådte i kraft 1.1.2023.
Fakturaadresse: Brogaten 25 AS c/o Tor Sverre Hansen, Kleivan 39B 4404 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 04.04.2024

Referent: Petter Rappe

Referatet er godkjent av forslagsstiller:

Marius J Rosenblad