

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

rev.03.08.22

1. OM OPPSTARTSMØTET

| | |
|----------------------|--|
| Møtested | Rådhuset |
| Møtetidspunkt | 05.04.2024 klokken 12:00 |
| Deltakere | Fra kommunen: Petter Rappe Tor Halvard Taxerås Astrid Larsen Fra forslagsstiller: Madeleine Rusdal Marius Janvin Rosenblad Aleksander Bruhjell Tom Ivar Larsen |
| Referent | Petter Rappe |

2. OM PLANINITIATIVET OG FORSLAGSSTILLER

| | | | | | | | | | |
|-------------------------------|---|--|---|---|------------------|--|------------------|--|--------------------|
| Arbeidstittel | Detaljregulering for Kirkegaten 1/Strandgaten 19, gnr. 203, bnr. 159 | | | | | | | | |
| Initiativet gjelder | <table border="1"><tr><td></td><td>Krav om KU, jfr. forskrift om konsekvensutredning §§ 6, 7 og 8.</td></tr><tr><td>X</td><td>Detaljregulering</td></tr><tr><td></td><td>Områderegulering</td></tr><tr><td></td><td>Reguleringsendring</td></tr></table> | | Krav om KU, jfr. forskrift om konsekvensutredning §§ 6, 7 og 8. | X | Detaljregulering | | Områderegulering | | Reguleringsendring |
| | Krav om KU, jfr. forskrift om konsekvensutredning §§ 6, 7 og 8. | | | | | | | | |
| X | Detaljregulering | | | | | | | | |
| | Områderegulering | | | | | | | | |
| | Reguleringsendring | | | | | | | | |
| Tiltakets adresse | Strandgaten 19/Kirkegaten1 | | | | | | | | |
| Berørte eiendommer | Gnr. 203. bnr. 652, 1067 samt gnr. 319. bnr. 4 (del av planområdet) Gnr. 203. bnr. 544, 570, 653, 755, 1039 (nabo til planområdet) Berørte eiendommer blir varslet særskilt ved varsel om oppstart planarbeid. | | | | | | | | |
| Planens formål/hensikt | Formålet med planarbeidet er å regulere for fem nye boenheter innenfor gnr. 203 bnr. 159. Intensjonen er å beholde eksisterende hovedbygg på Kirkegaten 1. Lagerbygget i Kirkegaten 1 og bebyggelsen mot Hidragaten forutsettes revet og erstattet med bygninger som arkitektonisk tilpasses eksisterende bygningsmiljø. Fremtidig arealformål vil bli forretning og parkering i 1. etasje med utgjøring i Strandgaten og boligformål i 2. og 3. etasje. Felles uteoppholdsareal vil bli etablert i 2. etasje over felles parkeringsplass. Det vil i størst mulig grad bli vektlagt å beholde eksisterende bygningsmiljøes særtrekk og bygningsvolum, med takvinkler og bygningsnivå som eksisterende bebyggelse. | | | | | | | | |
| Tiltakshaver | Casa | | | | | | | | |
| Planfaglig ansvar | Regulant: Arkit Arealplan AS Prosjektansvarlig: Marius Janvin Rosenblad | | | | | | | | |

3. SAKSOPPLYSNINGER

| | |
|------------------------------|---|
| Arkiv saknummer (Public 360) | 23/03537 |
| Planident | 4207 - 202306 |
| 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 | Sentrumsformål, Hensynssone H570 for bevaringsverdig bebyggelse | 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 | Reguleringsplan Jan G. Axelsen, gnr. 203 bnr. 159 | Boliger, forretninger/kontor/mm. og spesialområde-bevaring | 08.07.1999 |

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 | Inngår i sone II som omfatter våningshus, gjerne med forretning i 1. etasje. Boligene nærmest sjøen kan gjerne være store og frittstående med to fulle etasjer og høy loftsetasje. Stedsanalysen er gitt status som retningslinje i kdp for bykjernen jf. § 6-9. |
| X | Byggeskikkveileder - bykjernen | |
| | 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. Se kdp-bykjernen § 3-4 pkt. 2, 3, 4 m.fl |
| | By- og stedsutvikling | |
| x | Byggeskikk og estetikk | Byggeskikksveileder, kdp-bykjernen § 6-9 og Stedsanalyse for bykjernen i Flekkefjord. Kdp-bykjernen § 3-9 bokstav p. |
| | Demografiske forhold | |
| x | Gjeldende planer | Det er i henhold til Kdp-bykjernen § 3-7 ikke tillatt å etablere boligformål på gateplan i Kirkegaten. KDP BYKs bestemmelser § 3-9(8) Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner. |
| x | Friluftsliv | Redegjøre for tilgang til friluftsområder |
| x | Folkehelse | Nasjonalt fokusområde. |

| | | |
|---|--------------------------------------|--|
| | | Se kdp-bykjernen § 3-4.1 |
| x | Landskap | Kdp-bykjernen § 3-9 bokstav g. |
| | Lokalklima | |
| x | Miljøvennlig/alt. energiforsyning | Kdp-bykjernen § 3-9 bokstav f. |
| 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, havnivåstigning kdp § 3-3, kvikkleire jfr. Pbl § 4-3. |
| x | Sosial infrastruktur | Redegjøres for i planbeskrivelsen. |
| x | Støy | T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. Aktuelle grenseverdier innarbeides i bestemmelsene. Planområdet er utsatt for støy fra offentlig gate og havneaktivitet. Kdp-bykjernen § 3-13. |
| x | Teknisk infrastruktur | Tilknyttes offentlig VA anlegg |
| x | Trafikkforhold | Parkering i henhold til krav i kommunedelplan. Illustrert utkjørsel er i konflikt med kantparkering langs offentlig gate. |
| | Privat vann- og avløpsanlegg | |
| x | Universell utforming/tilgjengelighet | MD rundskriv T-5/99B Tilgjengelighet for alle |
| | Utbyggingsavtale | |
| | Vannforskriftens § 12 | |
| x | Verneverdier/Kulturminnevern | Eiendommen inngår i Riksantikvarens NB!-område som tilsvarer hensynssone H570 i kdp for bykjernen. |
| x | Virkninger av planforslaget | Obligatorisk jfr. Pbl § 4-2. |
| x | 3D-modell/landskapsillustrasjon | Illustreres med maksimal utnyttelse og hvor bebyggelse grensende til planområdet inngår. |
| x | Sol- og skyggeillustrasjon | I den grad det foreslås vesentlige endringer av høyder i forhold til eksisterende situasjon. |

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 | Liste over aktuelle offentlige instanser følger som vedlegg |

| | |
|---|-----------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> 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 | x | Anbefaler oppstart av planarbeid | |
| | | Anbefaler IKKE oppstart av planarbeid | |

- Som en del av rehabilitering av Kirkegaten 1 anbefales det at hjørnet Strandgaten/Kirkegaten tilbakeføres til opprinnelig/tidsriktig utførelse.
- Bygningsfasadene mot Kirkegaten anbefales utformet slik at det visuelt leses som tre selvstendige bygg: forretning, mellombygg - hvor inngangspartiet til forretningen i dag er lokalisert og nytt boligbygg som erstatter eksisterende lagerbygg.

- Det anbefales vurdert hvordan dekket over parkeringsplassen best kan utnyttes i forhold til bokvalitet. Skal arealet differensieres som et felles lekeområde og privat uteoppholdsareal eller utnyttes som ett stort felles uteoppholdsareal tilrettelagt som et sosialt møtested og aktivitetsområde alle beboerne?

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 april 2024.
2. Forslagsstiller planlegger å sende inn planforslag høsten 2024.
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: | Casa AS, Lilleheia 49, 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 08.04.2023

Referent: Petter Rappe

Referatet er godkjent av forslagsstiller:

Marius J Rosenblad