



Arkivsak-dok. 24/03632-12
Saksbehandler Ingrid Rødland

Saksgang	Møtedato
Utvalg for samfunn	25.11.2025

Saksframlegg

Detaljregulering for Dalen barnehage - høring og offentlig ettersyn

Rådmannens innstilling:

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til Detaljregulering for Dalen barnehage, gnr. 103 bnr. 92 m.fl., Drangeid ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg

- 650245 Skredfarevurdering Drangeid barnehage S3
- Arkeologisk registrering 24_32103_Drangeid barnehage_rapport
- Biologisk mangfold Grimsby Naturtjenester
- FN 007-2023 Kartlegging av naturmangfold i delområder av Flekkefjord
- Notat skisseprosjekt Drangeid barnehage
- Notat om Rekkverk
- Planbeskrivelse Dalen barnehage gnr.103 bnr.92 m.fl -Drangeid 30.10.25
- Plankart Dalen barnehage Drangeid 14.10.25-A1
- Reguleringsbestemmelser Dalen barnehage 06.11.25
- ROS analyse, Dalen barnehage gnr. 103 bnr. 92 m.fl-Drangeid 06.11.25
- Sammendrag innspill -Drangeid barnehage
- Støyrapport Drangeid
- TE001

Saken kort fortalt

Fremlagt planforslag har som mål å bygge en ny barnehage med fire avdelinger på Dalen/Drangeid i Flekkefjord. I tillegg legges det til rette for etablering av minimum 12 boliger sør for barnehagen.

Adkomst til planområdet skal anlegges med ny bro fra fylkesveien. Adkomsten skal også sikre nødadkomst til Nereid.

Bakgrunn

Som bakgrunn for planarbeidet har det blitt sett på behov for ny barnehage i sentrumsområdet, da Glendrange barnehage legges ned fra og med høsten 2025 og midlertidige lokaler ved Rauli barnehage må erstattes. Bystyret vedtok den 30.05.2024 i sak 32/24 at plassering av ny sentrumsbarnehage skulle være på Sagåsen på Drangeid. Behovet for nye barnehage ble igjen tatt opp i bystyret den 26.09.2025, sak 57/24. Hvor det ble sett på andre muligheter som å utvide noen av de eksisterende barnehagene i Flekkefjord. Bystyret vedtok at vedtaket fra BYS-032/24, opprettholdes. Barnehagebehovet ble igjen tatt opp i bystyret den 18.09.2025, sak 43/25. Her ble det blant annet vedtatt at Flekkefjord kommune ønsker å invitere private barnehageaktører til å bygge, drifte og eie en ny 4-avdelings barnehage på Sagåsen, Drangeid.

I sammenheng med ønsket om utarbeidelse av reguleringsplanen for barnehagen ble Asplan Viak engasjert som konsulentfirma.

Planområdet omfatter eiendommene gnr./bnr. 103/92 og 103/328, samt deler av Flekkefjordbanen, eiendommen gnr./bnr. 103/371, og vegen Sagåsen. Området avgrenses av Fylkesvegen 4152 i øst, eiendomsgrensene gnr./bnr. 103/92 og 103/328 i nord og vest, og strekker seg sørover til det møter den offentlige vegen på Nereid.

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for en ny barnehage med inntil fire avdelinger. I tillegg planlegges et nytt boligområde sør for den foreslåtte barnehagen. Adkomst til området skal anlegges fra øst, via en bro fra fylkesveien over jernbanen.

På grunn av beredskapsutfordringer på Nereid, og utilfredsstillende forhold ved dagens adkomst fra fylkesveien, foreslås det anlagt en nødadkomst gjennom planområdet. Denne løsningen kan på sikt oppgraderes til en tryggere og mer trafiksikker tilkomst til boligene på Nereid.

Det foreligger ingen gjeldene reguleringsplan for området.

Kommunedelplanen for sentrum, vedtatt 09.09.1999, er gjeldende for planområdet. I kommunedelplanen er arealet, som omfatter planområdet, definert som boliger og LNFR. Kommunedelplanen for sentrum anses ikke å ha noen bestemmelser som er aktuelle for utarbeidelsen av denne reguleringsplanen. Revidering av kommunedelplanen for sentrum er for tiden under arbeid, her foreslås det å endre planområdets formål til barnehage og bolig.

Flekkefjord kommune er selv forslagsstiller, i henhold til plan- og bygningloven § 12-8, er det av den grunn ikke sendt inn planinitiativ, samtidig som det ikke har blitt avholdt oppstartsmøte. Varsel om oppstart av planarbeidet ble sendt ut 06.11.2024. Frist for å komme med uttalelser var satt til den 04.12.2024. Totalt er det registrert 8 innspill til planarbeidet. I eget vedlegg «Sammendrag innspill - Drangeid barnehage», er det gjort en vurdering av innkommende merknader og innspill til planoppstart. Rådmannen stiller seg i hovedsak bak de vurderingene som fremkommer i merknadsvurderingen. For ytterligere beskrivelse av planforslaget vises det til planbeskrivelsen i sin helhet.

Vurdering

Det er utført en ROS-analyse, som avdekker risiko knyttet til urban flom/ overvann og skred i bratt terreng. Overvann vurderes som en hendelse med høy sannsynlighet, men med små konsekvenser. Overvannshåndteringen er nærmere vurdert i egen VAO-plan. Skredfare er vurdert som lav sannsynlighet og med små konsekvenser. Som oppfølging er lagt inn egen faresone for skred i plankartet, der barnehagetomten og bestemmelsesområde, som angir friluftstiltak for barnehagen, er plassert utenfor faresonen.

Gjennom planområdet er det en fredet jernbane, Flekkefjordsbanen, denne blir i dag brukt til dresin og turisme. Denne er hensyntatt med at det er lagt inn egen hensynssone H730 – båndlegging etter lov om kulturminner, i plankartet. For ytterligere vurderinger vises det til planbeskrivelsen.

Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er fastsatt rekkefølgekrav i planforslaget om etablering av vei og bro, fortau, parkering, nettstasjon og kommunalteknisk infrastruktur, før barnehagen kan tas i bruk, jf. § 8.1 bokstav a). Videre er det fastsatt rekkefølgekrav til etablering av offentlige parkeringsplasser før barnehagen tas i bruk, jf. § 8.1 bokstav b). Det er Flekkefjord kommune, som byggherre for den tekniske infrastrukturen, som har ansvaret for å gjennomføre rekkefølgekravet § 8.1. a) og b). Etablering av teknisk infrastruktur og bro er finansiert gjennom forslag til budsjett og økonomiplan for 2026-2029, og planlegges gjennomført i 2026 og 2027.

Kommunen er i prosess med private grunneiere om nødvendig grunnnerv for gjennomføring av plan. Nødvendige arealer for gjennomføring av plan overføres til Flekkefjord kommune ved ferdigstillelse av tiltaket. Etter at tiltaket er gjennomført og ferdigstilt skal Flekkefjord kommune drifte og vedlikeholde tiltakene som nevnt i rekkefølgebestemmelsen.

Konklusjon

Rådmannen slutter seg til planforslaget og anbefaler at forslag til Detaljregulering for Dalen barnehage, gnr. 103 bnr. 92 m.fl., Drangeid legges ut til offentlig ettersyn.