

# PLANINITIATIV

## Detaljregulering Nesmarka gnr. 70 bnr. 31



PLANID | **4207\_202604**  
**Flekkefjord kommune**

DATO **09.04.26**  
VÅR REF **02/3706**



Plannavn	Detaljregulering Nesmarka 70-31
Arkivsak ID	Arkivsak ID
PlanID	4207_202604
Oppdragsgiver	Stangborli Bygg AS
Oppdragsgivers kontaktperson	Lars Johan Bjørkeland
Plankonsulent	Egðastrek AS
Plankonsulents kontaktperson	Kristin Løland & Marius J Rosenblad

<b>1</b>	<b>Formålet med planen.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Redegjørelse for planområdet .....</b>	<b>3</b>
2.1	Planavgrensning og lokalisering.....	3
2.2	Beskrivelse av planområdet.....	4
2.3	Beskrivelse av nærområdet og omgivelsene .....	6
<b>3</b>	<b>Kort presentasjon av prosjektet/prosjektidéen.....</b>	<b>6</b>
3.1	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak .....	6
3.2	Utbyggingsvolum og byggehøyder .....	9
3.3	Funksjonell og miljømessig kvalitet .....	10
<b>4</b>	<b>Tiltakets påvirkning og tilpasning til landskap og omgivelser .....</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Plansituasjon og overordna føringer.....</b>	<b>11</b>
5.1	Nasjonale og regionale føringer for planarbeidet .....	11
5.2	Kommunedelplan for sentrumsområdet.....	11
5.3	Gjeldende reguleringsplaner i området .....	12
<b>6</b>	<b>Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.....</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Samfunnssikkerhet, risiko- og sårbarhet.....</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Varslingsparter ved planoppstart .....</b>	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>Samarbeid og medvirkning.....</b>	<b>13</b>
<b>10</b>	<b>Fremdriftsplan.....</b>	<b>Feil! Bokmerke er ikke definert.</b>
<b>11</b>	<b>Forskrift om konsekvensutredninger .....</b>	<b>13</b>
<b>12</b>	<b>Vedlegg.....</b>	<b>14</b>

## 1 Formålet med planen

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav a)

Planen har til hensikt å legge til rette for etablering av to omsorgsboliger med til sammen sju boenheter, tilhørende carporter, boder, parkering og uteoppholdsarealer på gnr. 70 bnr. 31 i Flekkefjord kommune. I den ene bygningen legges det også til rette for personalfunksjoner.

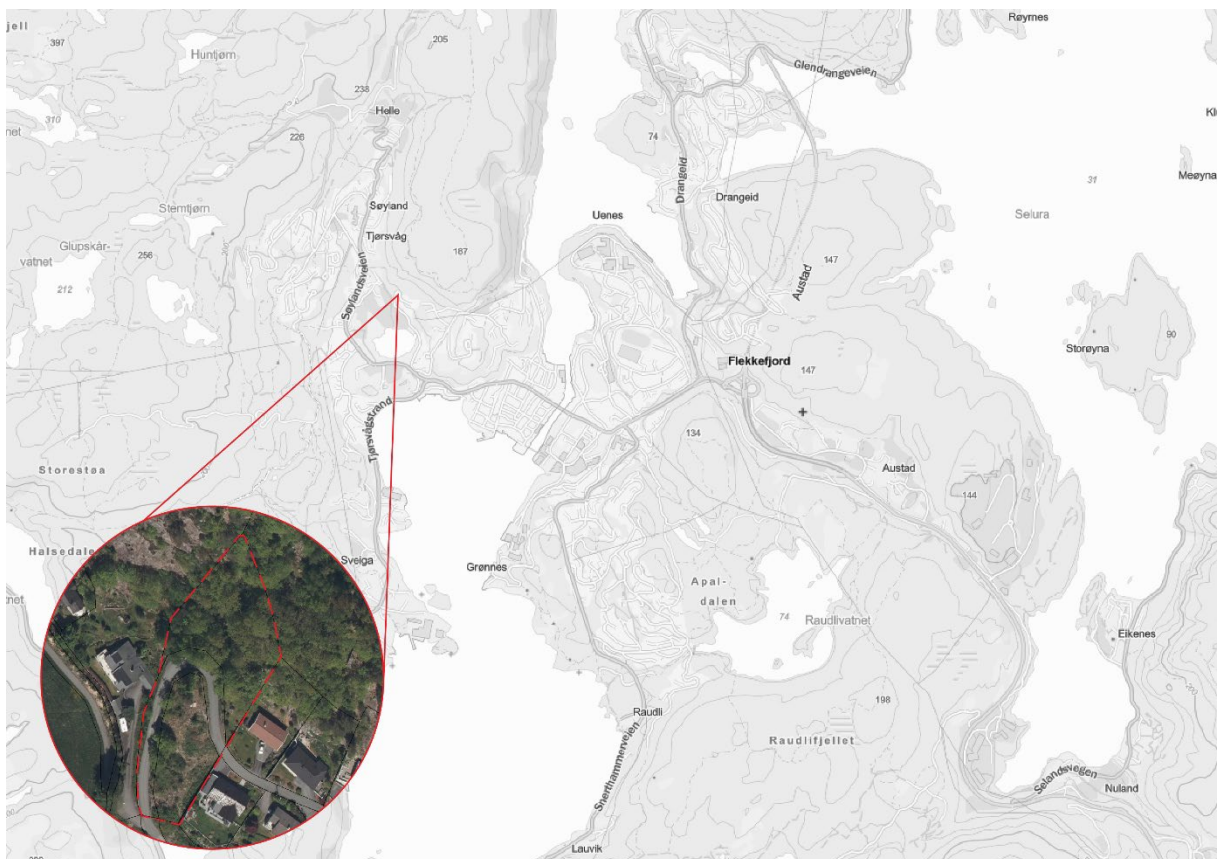
Endelig avklaring av reguleringsformål for bebyggelsen, herunder om tiltaket skal reguleres som boligbebyggelse eller offentlig tjenesteyting, ønskes drøftet i oppstartsmøtet

## 2 Redegjørelse for planområdet

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav b)

### 2.1 Planavgrensning og lokalisering

Planområdet ligger i Nesmarka i Flekkefjord kommune. Det er ca. 1 km nordvest i luftlinje fra Flekkefjord sentrum. Planområdet er på ca. 4,2 daa og omfatter eiendom gnr. 70 bnr. 31 med tilhørende kommunale veg Nesmarka som deler eiendomsteigene.



Figur 1 Oversiktskart. Viser plassering av planområdet og planområdet med stiptet rød strek.

## 2.2 Beskrivelse av planområdet

Planområdet er i dag ubebygd og består hovedsakelig av skog og grunnlendt terreng. Det ligger i utkanten av et etablert boligfelt, og adkomst skjer via en blindvei som betjener ni eksisterende boliger. Terrengen faller jevnt mot sørvest, med høyder fra om lag kote 29 i sørvest til kote 51 i nordøst.



Figur 2 Viser terrengprofil innenfor planområdet. Planområdet vises som svart stiplet strek. Vegen i sør starter på kote 24, og toppen av planområdet ligger på kote 51 hvor plangrensen går. | Høydedata.no

Området er i dag dekket av skog, og i nordvest overlapper planavgrensningen med et registrert område med rik edellauvskog, som er en viktig naturtype. I forhåndskonferansen 06.03.2026 ble det også vist til miljøregistreringer i skog fra Flekkefjord kommune, der livsmiljøet i planområdet er registrert som «gamle trær». Kommunen har vært på befaring, og enkelte trær kan potensielt falle inn under kategorien hule eiker, som er en spesielt viktig naturtype. Det vil derfor utarbeides en fagkyndig rapport for biologisk mangfold som del av planarbeidet.

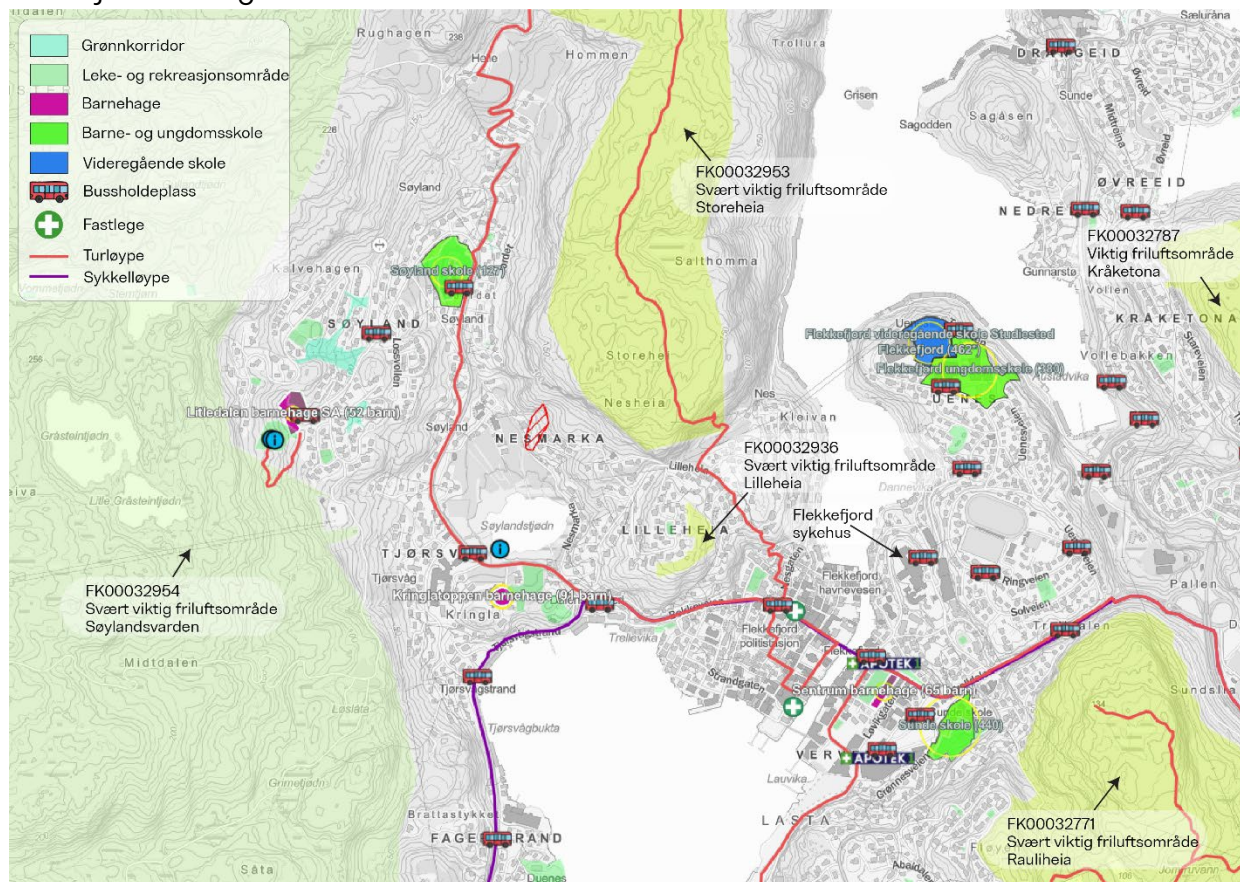


Figur 3 Området 1 viser aktuelt område for miljøregistreringer som berører planområdet, planområdet er markert med svart stiptet strek. Bilder fra befarig viser at det forekommer eik hvor omkretsen er større enn 2 meter og stående død ved. | *Flekkefjord kommune*.

Kjøreadkomsten til planområdet er via Nesmarka, som er en kommunal veg med avkjøring fra Tjørsvågveien (fylkesveg). Vegen går gjennom planområdet, og arealene planlegges organisert slik at carporter med boder og parkeringsplasser etableres på nordsiden, mens omsorgsboligene plasseres på sørsiden av vegen.

## 2.3 Beskrivelse av nærområdet og omgivelsene

Planområdet ligger sentrumsnært og har nær tilgang til skole, barnehage, helsetjenester og friluftsområder.



Figur 4 Viser kommunikasjon og målpunkt i nærhet til planområdet. Planområdet ligger innenfor rødt skravert område.

Søk i naturbasekart viser et «influensområde» med registreringer av hubro fra 1998 og 2013 og fiskeørn i 2006. Det er ikke registrert andre arter av nasjonal forvaltningsinteresse innenfor planområdet.

Det skal i naturfaglig rapport vurderes om tiltakets plassering, terrenginngrep, belysning og aktivitet i anleggs- og driftsfase kan påvirke registrerte fugleforekomster i influensområdet.

Det er ikke registrerte kulturminner innenfor planområdet. Det ligger også i god avstand fra fylkesvegen og vurderes derfor ikke å ligge innenfor vegtrafikkens støysoner

## 3 Kort presentasjon av prosjektet/prosjektidéen

### 3.1 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

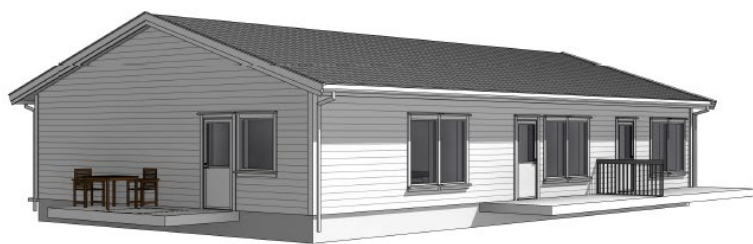
(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav c)

Det planlegges å etablere to omsorgsboliger innenfor planområdet, henholdsvis tre og fire boenheter. Den ene vil i tillegg inneholde areal for personalfunksjoner. Det er utarbeidet foreløpige tegninger som vil følge planforslaget, men mindre justeringer av bygningsutforming og plassering må forventes i den videre planprosessen.

Det legges opp til etablering av parkeringsplasser nord for veien som går gjennom planområdet. Det planlegges to carporter med tilhørende boder for omsorgsbolig A og B, med plass til én bil og én bod per boenhet. Omsorgsboligene plasseres sør for veien, slik det fremgår av situasjonsplanen i figur 6.



Figur 6 Foreløpig situasjonsplan for området. | Arkit



P1



P2

Figur 7 Omsorgsbolig A, 3 enheter. | *Arkit*



P1



P2

Figur 8 Omsorgsbolig B, 4 enheter i tillegg til personalområde. | *Arkit*

Følgende reguleringsformål foreslås benyttet (listen er ikke uttømmende):

- Nr. 1 – BEBYGGELSE OG ANLEGG
  - 1110 – Boligbebyggelse
  
- Nr. 2 – SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
  - 2011 – Kjøreveg
  - 2018 – Annen veggrunn – tekniske anlegg
  - 2080 – Parkering
  
- Nr. 4 – LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT
  - 5130 - Friluftsmål

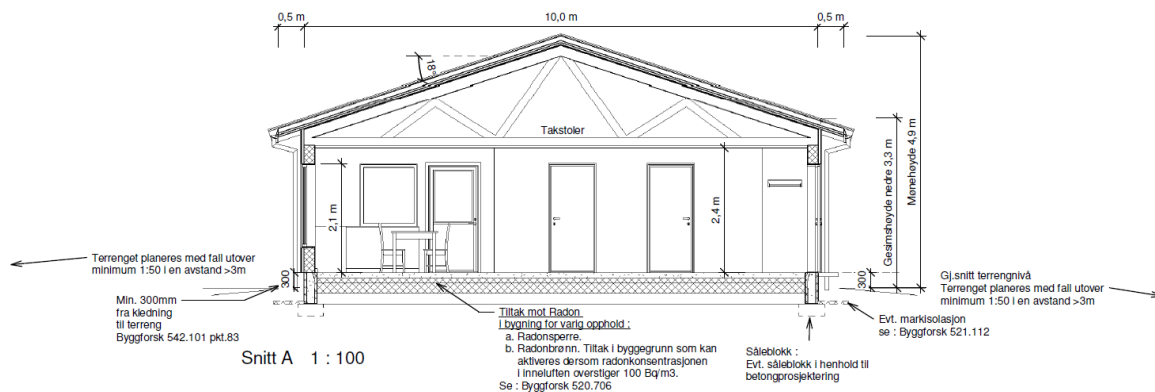
#### Nøkkeltall:

Størrelse planområdet	4,2 daa
Maks antall nye enheter	7
Bebyggd areal, BYA m <sup>2</sup>	Totalt 369 for omsorgsboligene
Maks byggehøyde (over terreng)	5 meter for omsorgsbolig A og 8 meter for omsorgsbolig B

### 3.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

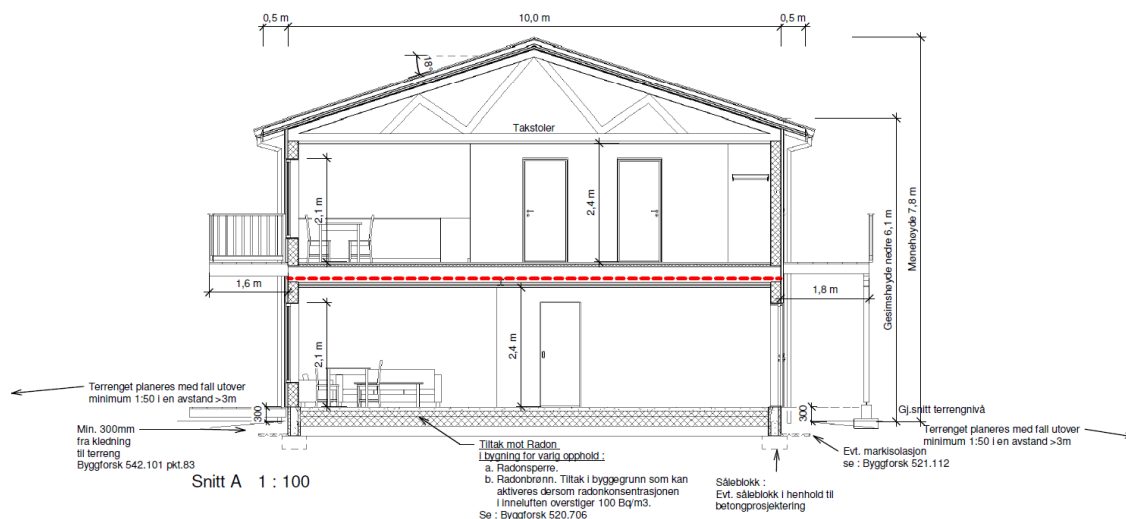
(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav d)

Omsorgsbolig A vil ha en BYA på 138m<sup>2</sup>, og en gesims- og mønehøyde på henholdsvis 3,3 meter og 4,9 meter. Denne vil utformes med en etasje.



Figur 9 Snitt av Omsorgsbolig A | Arkit

Omsorgsbolig B vil ha en BYA på 231 m<sup>2</sup>, og en gesims- og mønehøyde på henholdsvis 6,1 meter og 7,8 meter. Denne vil utformes med 2 etasjer og etableres med heis.



Figur 10 Snitt av omsorgsbolig B | Arkit

### 3.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav e)

Det er tidligere avklart med kommunen om kapasitet på VA-nett, hvor det er kapasitet for 3 eneboliger. I etterkant av denne avklaringen ble det endret på type bygg fra eneboliger til de beskrevne omsorgsboligene med. Som følge av endringen må kapasiteten vurderes på nytt, men basert på tidligere uttalelse om kapasitet til 3 eneboliger som normalt tilsvarer 12 personekvivalenter, kan det tyde på at antallet ønskede omsorgsboliger vil kunne dekket innenfor samme anlegg. Det skal innhentes ny uttalelse om kapasitet for vann og spillvann i forbindelse med utarbeidelsen av planforslaget.

Det er per nå ikke avklart om eksisterende strømmnett har tilstrekkelig kapasitet til å betjene den planlagte utbyggingen. Dersom kapasiteten viser seg å være utilstrekkelig, vil det bli regulert areal til eventuell etablering av trafo eller energiskap. Dette vil avklares i forbindelse med varsel om oppstart.

Renovasjonsløsningen er tiltenkt som henteordning, tilsvarende dagens praksis i området. IRS vil i tillegg få anledning til å uttale seg til varsel om oppstart.

## 4 Tiltaketets påvirkning og tilpasning til landskap og omgivelser

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav f)

Tiltaket vil inngå som en del av et eksisterende boligområde og vurderes å ha en arealbruk som er forenlig med omgivelsene. Utbyggingen vil medføre behov for noe terrengbearbeiding og økning i andelen tette flater. I planprosessen skal det illustreres hvordan bebyggelsen plasseres i terrenget, samt hvordan overvann og hensyn til naturmangfold skal håndteres.

Planforslaget vil benytte eksisterende adkomstveg, og vil måtte krysse denne, da parkering er på nordsiden av vegen, samt boligene er på sørsiden. Dette strekket er lite trafikkert da det er en blindvei og er 9 boliger som ligger innenfor planforslaget.

## 5 Plansituasjon og overordna føringer

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav g)

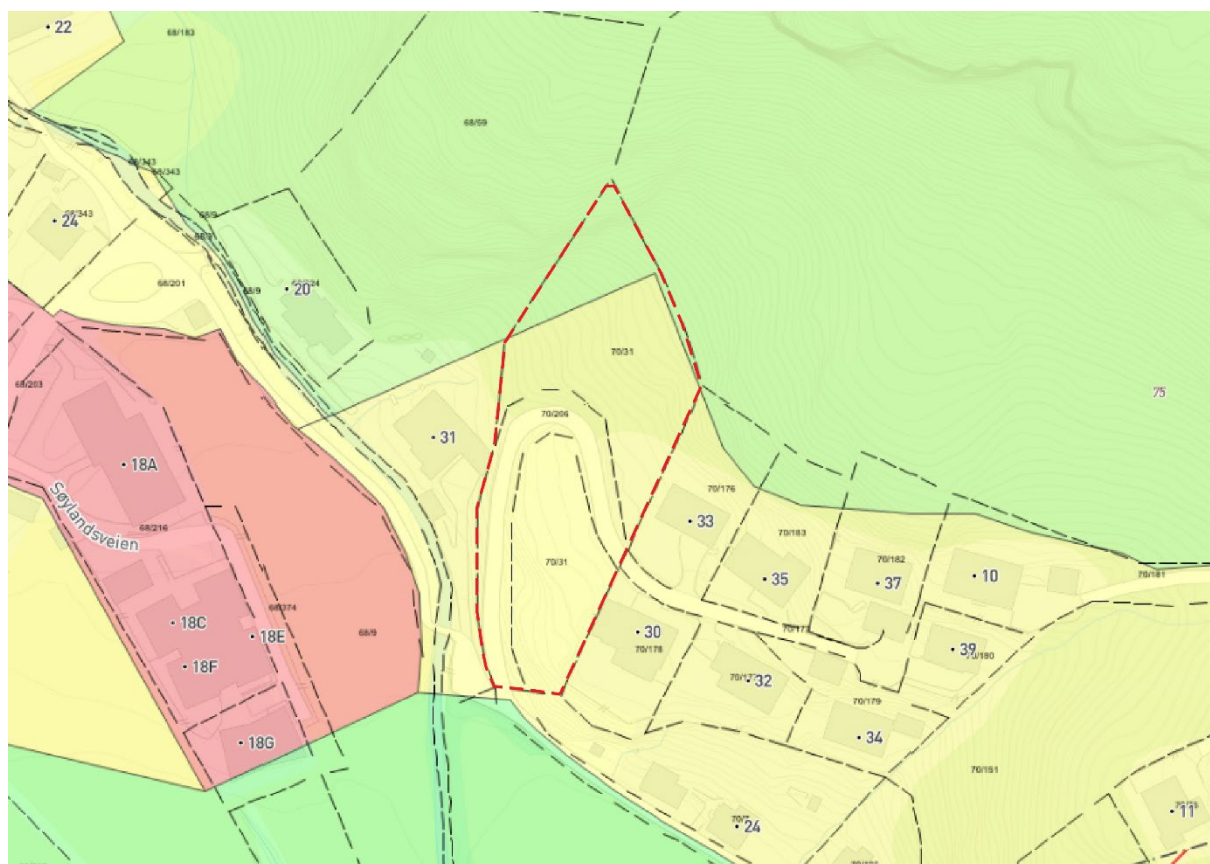
### 5.1 Nasjonale og regionale føringer for planarbeidet

- Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)
- Byggeteknisk forskrift (TEK17)
- Statlige planbestemmelser (SPB) og planretningslinjer (SPR)
- Statlige planretningslinjer for klima og energi
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet
- T-1442/2021 for behandling av støy i arealplanlegging

### 5.2 Kommunedelplan for sentrumsområdet

Planområdet ligger innenfor kommunedelplan for sentrumsområder (planID 199915), vedtatt 09.09.1999. I denne planen er området avsatt til nåværende boligformål, med et LNFR-område helt i nord.

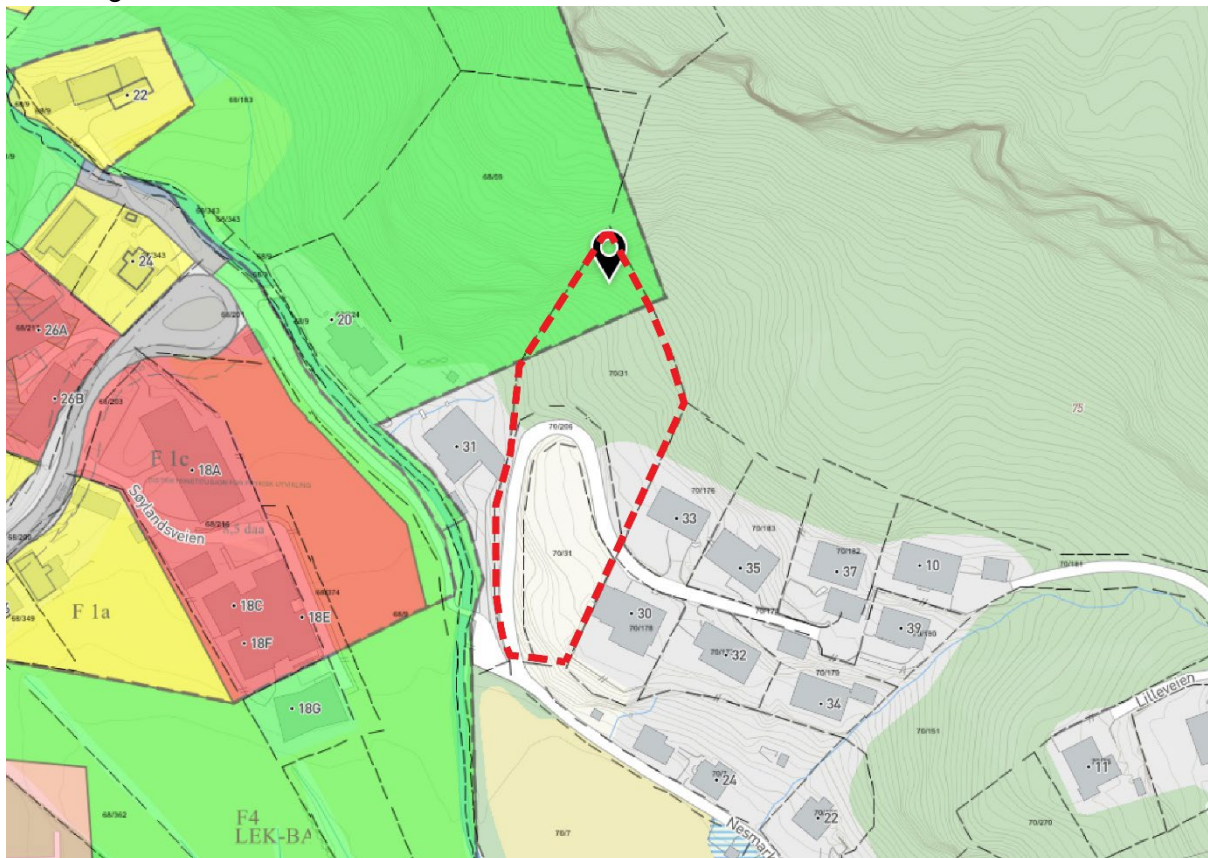
Det pågår nå revisjon av kommuneplanen for Flekkefjord, hvor planforslaget har vært ute til offentlig ettersyn. I forslaget til ny kommuneplan er området fortsatt avsatt til boligformål, og det er i tillegg lagt inn en hensynssone for skredfare. Skredforholdene i området er allerede vurdert, og tilhørende fagrapport følger vedlagt.



Figur 11 Viser gjeldende kommunedelplan for sentrumsområdet fra 1999, med plangrensen som rød stiplest strek. | *Kommunekart*

### 5.3 Gjeldende reguleringsplaner i området

En mindre del nord i planområdet overlapper med gjeldende reguleringsplan for Søyland – Tjørsvåg (planID 197502), vedtatt 19.09.74, hvor området er regulert til offentlig friområde.



Figur 12 Viser gjeldende reguleringsplan i området fra 1974 | *Kommunekart*

## 6 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav h)

Det er i forbindelse med forarbeidet avdekket en mulig konflikt i den delen av eiendommen hvor det planlegges parkeringsplasser. Dette gjelder særlig registrert rik edellauvskog i randsonen mot nordvest, kommunale registreringer av gamle trær og mulig forekomst av hul eik. Behov for nærmere naturfaglig avklaring følges opp i videre planarbeid.

## 7 Samfunnssikkerhet, risiko- og sårbarhet

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav i)

Det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse gjennom planarbeidet, som vil belyse utfordringer og løsninger for å forebygge risiko- og sårbarhet. Risiko- og sårbarhetsanalysen utarbeides etter DSBs mal med oppsett som baserer på foreliggende kjent kunnskap og kilder, samt utdrag fra nødvendige avklaringer og utredninger gjort i forbindelse med planarbeidet. Det legges ikke til rette for virksomhet med spesiell brann-, utslipps- eller eksplosjonsfare i området.

Hovedbergarten i området er granittisk gneis, som er en hard bergart. Området er innenfor moderat til lav aktsomhetsgrad for radon. Området ligger innenfor aktsomhetsområde for skred. Det er utført en skredrapport for området, som godkjenner bebyggelse i sør. EN liten del av området blir berørt av aktsomhetsområde for flom, men det planlegges å plassere bebyggelsen slik at den ikke omfattes av aktsomhetsområde for flom fra bekken.

## **8 Varslingsparter ved planoppstart**

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav j)

Følgende instanser vurderes å være naturlig å varsle (listen er ikke uttømmende):

- Flekkefjord kommune
- Statsforvalteren i Agder
- Agder fylkeskommune
- Å Energi AS
- IRS Miljø
- Flekkefjord brann og redning
- NVE
- Andre fagmyndigheter, lag og organisasjoner (iht. kommunens varslingsliste)
- Grunneiere og rettighetshavere i planområdet, samt naboer og gjenboere

## **9 Samarbeid og medvirkning**

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav k)

Planarbeidet varsles til alle berørte offentlige og statlige organer, parter, naboer og gjenboere.

Det legges opp til medvirkning gjennom ordinær planprosess og saksgang. Alle berørte parter og myndigheter gis anledning til å komme med innspill til planvarsel og høring og offentlig ettersyn. Planvarsel og offentlig ettersyn/høring kunngjøres på kommunens hjemmeside, i tillegg til i Avisen Agder. Berørte instanser og andre interesserte, vil i tillegg varsles spesifikt via epost/Altinn.

Det søkes samarbeid med interessenter, naboer, fagmyndigheter eller andre fagkyndige ved behov.

## **10 Forskrift om konsekvensutredninger**

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav l)

Etter foreløpig vurdering utløser ikke planforslaget krav om konsekvensutredning, jf. forskrift om konsekvensutredninger. Vurderingen bygger på at tiltaket gjelder detaljregulering av et mindre utbyggingsprosjekt innenfor areal som i gjeldende overordnet plan er avsatt til boligformål, og at det per i dag ikke er identifisert tiltak eller rammer som omfattes av vedlegg I. Det er heller ikke, ut fra kjent kunnskapsgrunnlag, påvist forhold som tilsier KU-plikt etter vedlegg II og kriteriene i § 10. Naturmangfold, naturfare, overvann og trafiksikkerhet skal likevel utredes som del av ordinært planarbeid.

## 11 Vedlegg

- Planavgrensning i SOSI
- Skredrapport
- Tegninger fra Arkit
- Referat fra forhåndskonferanse