

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

Revidert 02.01.2025

1. OM OPPSTARTSMØTET

Møtested	Rådhuset
Møtetidspunkt	12.06.2026
Deltakere	Fra kommunen: Petter Rappe (Plan) Ingrid Rødland (Plan) Fra forslagsstiller: Lars Johan Bjørkeland (Tiltakshaver) Marius Janvin Rosenblad (Egdastrek AS) Bjørn Ivar Jonassen (Tiltakshaver)
Referent	Ingrid Rødland

2. OM PLANINITIATIVET OG FORSLAGSSTILLER

Arbeidstittel	Nesmarka, gnr. 70 bnr. 31
Initiativet gjelder	Krav om KU, jfr. forskrift om konsekvensutredning §§ 6, 7 og 8.
	x Detaljregulering
	Områderegulering
	Reguleringsendring
Tiltakets adresse	gnr. 70 bnr. 31, 4404 Flekkefjord
Berørte eiendommer	70/31
Planens formål/hensikt	Fra planinitiativet: <i>Planen har til hensikt å legge til rett for etablering av to omsorgsboliger med til sammen sju boenheter, tilhørende carporter, boder, parkering og uteoppholdsarealer på gnr. 7 bnr. 31 i Flekkefjord kommune. I den ene bygningen legges det også til rette for personalfunksjoner.</i>
Tiltakshaver	Lars Johan Bjørkeland
Planfaglig ansvar	Regulant: Kristin Løland og Marius J. Rosenblad Prosjektansvarlig: Egdastrek AS

3. SAKSOPPLYSNINGER

Arkiv saknummer (Public 360)	26/00966
Planident	4207_202604
Saksbehandler	Navn: Ingrid Rødland Mob.: 90716799 E-post: ingrid.rodland@flekkefjord.kommune.no

4. GJELDENE PLANSTATUS

Gjeldende	Plan	Formål	Vedtaksdato
	Kommuneplanens arealdel		29.08.2002
	Kommunedelplan for kystsonen		9.2.2017
	Kommunedelplan for bykjernen		10.12.2020
x	Kommunedelplan for sentrum	Boligbebyggelse, LNFR-område	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 for Søyland – Tjørsvåg (planID 197502)	Offentlig friområde	19.09.1974

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.
	Hovedplan for vann og avløp 2023-2032	
x	Renovasjonsnorm 2019	Dimensjoneringskrav
	Overordnet ROS-analyse.	Er under revisjon av FK.
x	Veiledning for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap.	
	Stedsanalyse - bykjernen	
	Byggeskikkveileder - bykjernen	
	Retningslinjer for Forurensing i småbåthavner US-009/12	
	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 arealbruk og mobilitet (2024) 	Samordnet areal og transportplanlegging Bolig og boligsammensetning Trafikksikkerhet

		Stedstilpasning og arkitektonisk kvalitet (Se kap. 3 og 5.)
	<ul style="list-style-type: none"> • Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021) 	Ivaretagelse av allmennhetens interesser. Byggegrense mot sjø.
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 energi (2024) 	Bidra til å nå nasjonale klimamål. Sikre livsgrunnlaget og naturmangfoldet for dagens og fremtidige generasjoner. Bidra til å redusere klimagassutslipp.
	<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	Bokvalitet	MUA, Nærmiljø, Tjenestetilbud, mm.
x	By- og stedsutvikling	Strøksvurdering, tiltaket bryter med eksisterende bygningsmiljø, hvordan tilpasses bebyggelsen seg til dette?
x	Byggeskikk og estetikk	Tilpasse seg til eksisterende byggeskikk
	Demografiske forhold	
x	Gjeldende planer	KDP sentrum
x	Friluftsliv	Blant annet sikre at muligheter for adkomst til friluftsområder ikke fjernes
x	Folkehelse	Nasjonalt fokusområde.
x	Landskap	Terrengtilpasning
	Lokalklima	
	Miljøvennlig/alt. energiforsyning	
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.
x	Naturressurser	Registrert skog med høy bonitet, mulig forekomst av hule eiker, verdifull

		naturmangfold bør i størst mulig grad beholdes.
	Jordvern	
x	Overvann	Reguleringsplan må vise hvordan overvann skal håndteres.
x	Risiko- og sårbarhet	Flom og skred jfr. Pbl § 4-3. Registrert fare for steinsprang nord i planområdet. De forskjellige tiltakene må redegjøres i forholdt til TEK17 § 7-3.
	Sosial infrastruktur	
x	Støy	T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. Aktuelle grenseverdier innarbeides i bestemmelsene
x	Teknisk infrastruktur	Tilknyttet offentlig VA anlegg
x	Trafikkforhold	Parkering og avkjørsel iht. krav i kommunedelplan.
x	Privat vann- og avløpsanlegg	
	Forurenset grunn	Veileder TA-2553 Statens forurensningstilsyn
x	Universell utforming/tilgjengelighet	MD rundskriv T-5/99B Tilgjengelighet for alle. Området ligger i bratt terreng, bør være fokus på gode uteoppholdsareal.
	Utbyggingsavtale	Kan bli aktuelt.
	Vannforskriftens § 12	Sannsynliggjøre at tilstanden til en vannforekomst ikke blir forringet eller medfører at miljømål ikke kan nås.
	Verneverdier/Kulturminnevern	Arkeologiske undersøkelser også under vann av Norsk Maritimt Museum NMM
x	Virkninger av planforslaget	Obligatorisk jfr. Pbl § 4-2.
x	3D-modell/landskapsillustrasjon	Illustreres med maksimal utnyttelse.
	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	x
Kopi av alle innspill til varsling om oppstart	x

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 Siden tiltaket, som omfatter etablering av sju boenheter med tilhørende carporter, vurderes å være i samsvar med overordnet plan, omfattes i det ikke av KU-forskriften vedlegg I. Tiltaket utløser derfor ikke krav om konsekvensutredning (KU) med planprogram eller melding etter § 6. Videre faller tiltaket heller ikke inn under vedlegg II, og det vurderes derfor ikke å utløse krav om KU etter § 8. På denne bakgrunn anses planarbeidet ikke å utløse krav om KU etter forskriften. Virkninger av tiltakene i planforslaget må likevel redegjøres for i samsvar med plan- og bygningslovens § 4-2.
Plankrav		Områderegulering
	x	Detaljregulering
		Reguleringsendring
		Normal endring
		Mindre endring

			"Små" endringer
Anbefaling med begrunnelse:	x	<p>Anbefaler oppstart av planarbeid</p> <p>Begrunnelse: Kommunen anbefaler oppstart av planarbeid for boliger, forutsatt at god bokvalitet ivaretas, herunder tilstrekkelige og gode uteoppholdsarealer.</p> <p>Det forutsettes at det utarbeides en fagkyndig rapport for biologisk mangfold, som vurderer virkninger av eventuell fjerning av biologisk mangfold, samt risiko og sårbarhet. At det er forenelig med eventuelle funn som resultat av registrering av biologisk mangfold. Forutsetter at rapporten også omtaler registreringer som finnes i offentlig databaser.</p>	

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

12. GEBYR

	Merknad
Saksbehandlingen er gebyrbelagt. Gjeldende gebyr er tilgjengelig på kommunens hjemmeside: www.flekkefjord.kommune.no	Etter gebyrreglementet § 2.5 annet ledd heter det at; <i>Dersom planoppstart ikke er dokumentert kunngjort innen 6 måneder etter avholdt oppstartsmøte, kan kommunen avslutte saken og kreve at nytt oppstartsmøte avholdes før kunngjøring av planoppstart. Tilsvarende gjelder der komplett planforslag ikke er mottatt innen 12 måneder etter avholdt oppstartsmøte. Det påløper i tilfelle nytt gebyr for oppstartsmøte. Dette gjelder med mindre kommunen og forslagstiller har avtalt noe annet.</i>

Fakturaadresse:	Stangborli bygg Svegeskogen 9, 4400 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

Referent: Ingrid Rødland

Referatet er godkjent av forslagsstiller: *Marius J ROsenblad*