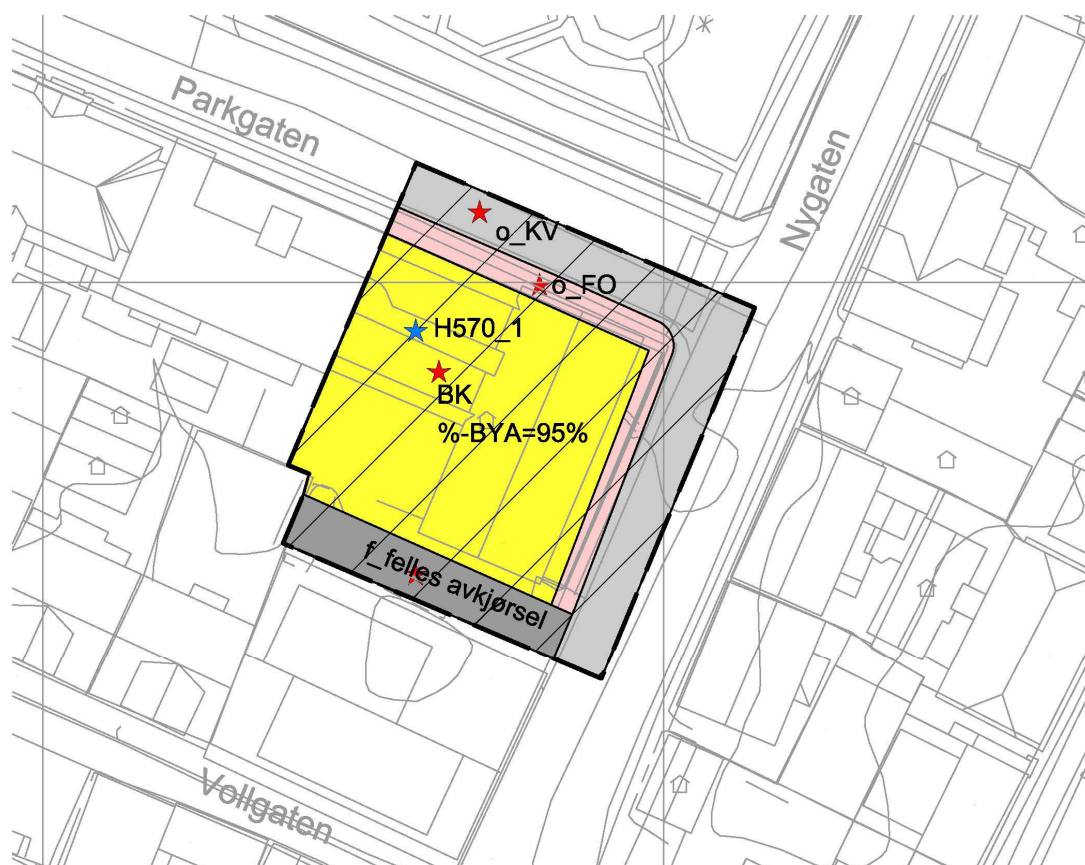


**VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID****11.04.23****4207-202302 REGULERINGSPLAN FOR PARKGATEN OG NYGATEN, Flekkefjord sentrum.**

Eier av eiendommen gnr.203 bnr.310 «Flekkefjord Politistasjon», Parkgaten 8 AS, har sendt inn planinitiativ og forslag til plankart til Flekkefjord kommune. Man ønsker med dette å starte prosessen med detaljregulering av eiendommen 203/310 i Flekkefjord sentrum, tidligere Flekkefjord politistasjon. KONTUR Arkitekter AS er fagkyndig plankonsulent og har utarbeidet det vedlagte planinitiativet og utkastet til plankart.

Oppstartsmøte mellom Flekkefjord kommune, forslagsstiller og plankonsulent er avholdt. Referat fra møtet, planinitiativ og forslag til plankart er vedlagt.



*Kartutsnitt viser planområdets plassering mot Parkgaten og Nygaten.*

## Nytt planforslag og gjeldende eksisterende planer i området.

Eiendommen i planforslaget er en del av kvartalet som omfattes av Reguleringsplan for kvartalet Parkgaten-Nygaten-Vollgaten-Allégaten, 06.06.1979. I tillegg gjelder bestemmelser i Kommunedelplan for bykjernen, 10.12.2020. Sentrumsområdet som helhet ligger i hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Planavgrensning i nytt forslag følger avgrensning i den gjeldende eldre reguleringsplanen fra 1979. Det som er nytt i planforslaget består i at man nå ønsker å regulere eiendommen 203/310 til boligformål, slik at eksisterende bygg kan benyttes til leiligheter. Det planlegges for 6-7 leiligheter. Eiendommen er i dag regulert til offentlig virksomhet og bygningen har tidligere vært lokaler for Politiet. Planinitiativet er i samsvar med gjeldende overordnet plan og utløser ikke krav til konsekvensutredning. Se punkt 7 i møtereferat med oversikt over tema som vurderes i planarbeidet.

## Si din mening.

Alle har anledning til å sende inn skriftlige innspill om hva planen bør ta hensyn til. Det er viktig at dette kommer inn tidlig i prosessen, før planleggingen er kommet for langt.

Innspill til planforslaget sendes til:

KONTUR Arkitekter AS Raufossvegen 40, Bright House, 2821 Gjøvik.

E-postadresse: [lars.bekken@kontur.as](mailto:lars.bekken@kontur.as)

Kopi sendes til (postadresse) : Flekkefjord kommune, Kirkegaten 50, 4400 Flekkefjord.

E-postadresse: [post@flekkefjord.kommune.no](mailto:post@flekkefjord.kommune.no),

Merk innspillet **4207-202302 Reguleringsplan for Parkgaten og Nygaten.**

Frist for innspill er **01.06.2023**. Har du spørsmål, kan du ta kontakt med KONTUR Arkitekter AS, Lars Bekken 951 42 047, [lars.bekken@kontur.as](mailto:lars.bekken@kontur.as)

## Hva skjer videre i planprosessen?

Det tar tid å lage en reguleringsplan. Forslagsstiller skal utrede nødvendige temaer og sende inn utkast til reguleringsplan. Kommunen går deretter gjennom planforslaget. Når planforslaget er klart for behandling, skal det legges frem til politikerne i kommunen, som avgjør om det skal sendes på høring og offentlig ettersyn. Da vil du motta nytt brev fra kommunen, slik at du kan uttale deg til det konkrete planforslaget.

## Saksdokumenter

Sakens dokumenter er tilgjengelig på kommunens hjemmesider under Høringer og kunngjøringer i hovedmenyen øverst på siden. [www.flekkefjord.kommune.no](http://www.flekkefjord.kommune.no)

Med vennlig hilsen

Lars Bekken  
**KONTUR** arkitekter as

Vedlegg: planinitiativ, plankart, referat fra oppstartsmøte.

Kopi: Flekkefjord kommune

# Flekkefjord Politistasjon

KONTUR  
arkitekter

Planinitiativ - Detaljregulering for Parkgaten og Nygaten.



*Flekkefjord Politistasjon sett fra Spruteparken ved Flekkefjord Sparebank*

DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET
15.02.2023	Planinitiativ, detaljregulering for Parkgaten og Nygaten.	Erik Brett Jacobsen og Lars Bekken v. KONTUR Arkitekter AS.

**KONTUR arkitekter as**

Bright House • Raufossvegen 40 • 2821 Gjøvik • erik.jacobsen@kontur.as • Org.nr. 989 513 435

# Planinitiativ

## Politistasjon, Flekkefjord. Detaljregulering for Parkgaten og Nygaten.

1. Kontaktpersoner	s. 2
2. Eiendomsopplysninger	s. 3
3. Bakgrunn for planinitiativet	s. 4
4. Retningslinjer - Kommuneplan og reguleringsplan.	s. 7
5. Plantegninger - Ny og eksisterende situasjon.	s.11

Planinitiativet er utarbeidet av KONTUR Arkitekter AS og beskriver premissene for det videre planarbeidet i henhold til § 1 i *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering*.

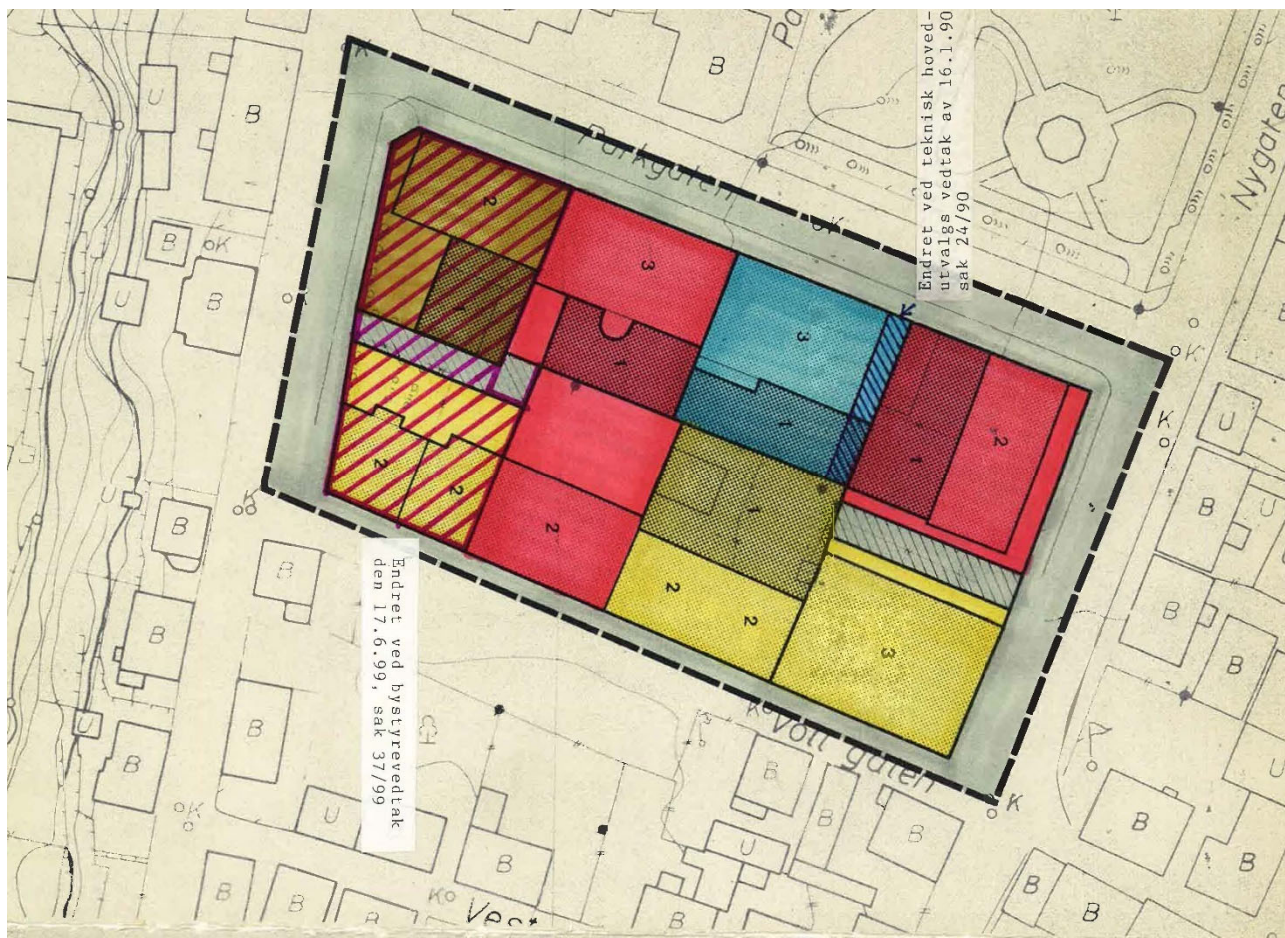
<b>1 Kontaktpersoner</b>	
Fagkyndig	
Firma	KONTUR Arkitekter AS
Kontakt	Erik Brett Jacobsen
Organisasjonsnummer	989 513 435
E-post	<a href="mailto:erik.jacobsen@kontur.as">erik.jacobsen@kontur.as</a>
Telefon	416 05 889
Adresse	Raufossvegen 40, Bright House
Postnummer / sted	2821 Gjøvik
<b>Forslagsstiller</b>	
Firma	Parkgaten 8 AS
Kontakt	Tor Jørgen Reme
Organisasjonsnummer	990640432
E-post	tjreme@remco.as
Telefon	95042238
Adresse	Gågata 32
Postnummer / sted	2202/Kongsvinger
Fakturaadresse	forslagsstillers adresse.
<b>Andre fagkyndige</b>	
Firma	
Kontakt	
E-post	
Telefon	

## 2 Eiendomsopplysninger

Gnr. / Bnr. / seksjonsnr.	Gateadresse	Hjemmelshaver
203 / 310	Parkgt. 8. Nygt. 11.	Parkgaten 8 AS.

Øvrige hjemmelshavere i planområdet.

Gnr. / Bnr. / seksjonsnr.	Gateadresse	Hjemmelshaver
203 / 315	Parkgt. 2. Allegt. 16.	Pinsekirka Flekkefjord.
203 / 355 / 1 - 15	Parkgt. 4 og 6.	Privat sameie.
203 / 391 / 1 - 2	Allegt. 14.	Privat sameie.
203 / 400	Vollgt. 5.	Privat eier.
203 / 403	Vollgt. 7.	Privat eier.
203 / 406	Vollgt. 1.	Privat eier.
203 / 1548	Vollgt. 3.	Private eiere.
203 / 2018	Veiareal.	Flekkefjord kommune.



Plankart, eksisterende reguleringsplan. (Allégaten til venstre i kartutsnittet)

### 3 Bakgrunn for planinitiativet.



Flekkefjord Politistasjon. Fasade mot Parkgaten og Nygaten.



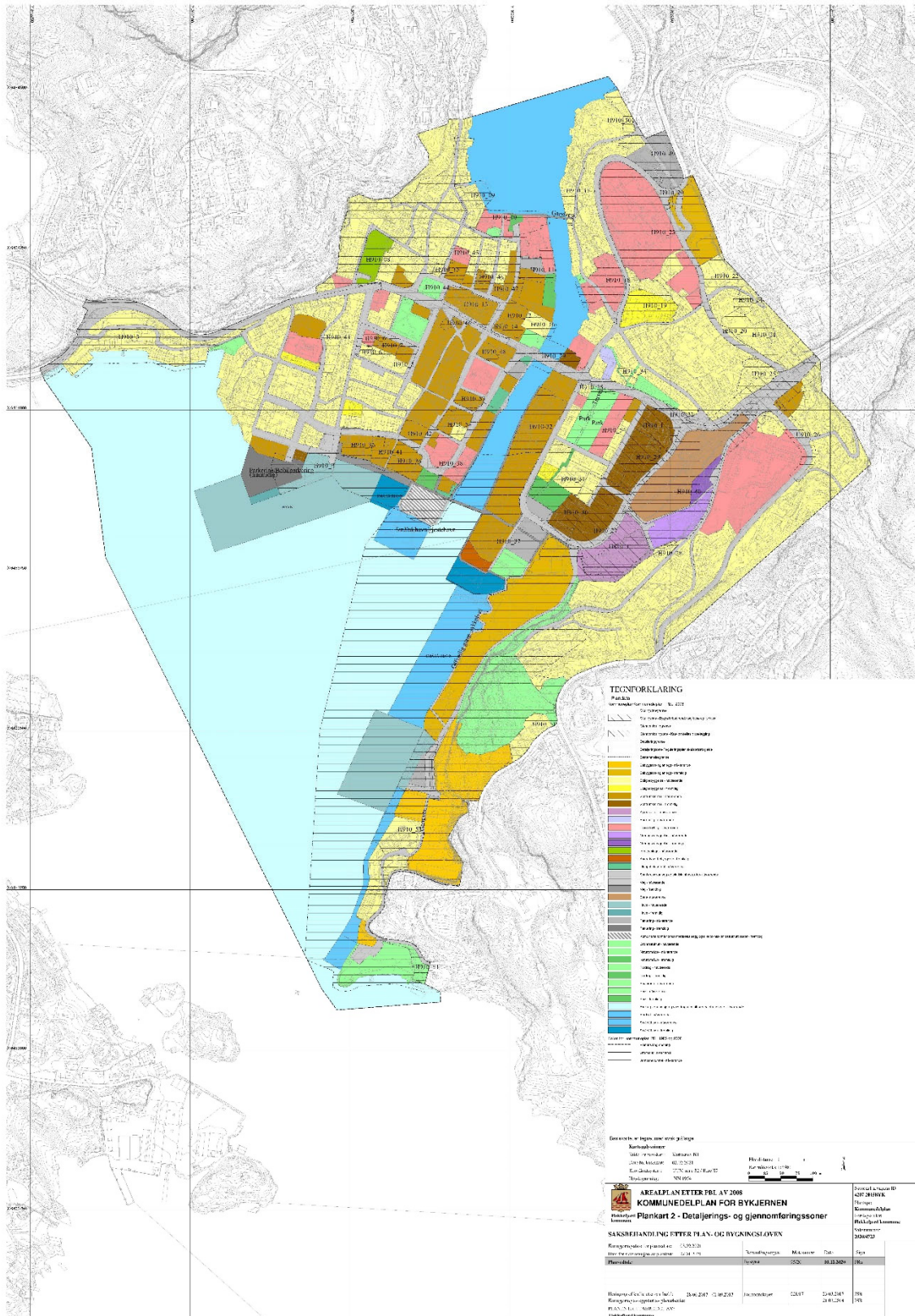
Foto fra gårdsrom, sammenføring mellom nyere og eldre del.

Utgangspunktet for planinitiativet er tiltak på eiendommen 203/310, «Flekkefjord Politistasjon». Bygget har vært administrasjonsbygg for Politiet og inneholder kontorarealer, parkering for tjenestebiler, lagerareal og arrestceller. Politiet har i dag flyttet til nye lokaler og bygget er ikke lenger i bruk som politistasjon. Eiendommen ligger mot Parkgaten og Nygaten, med areal på 587 kvadratmeter og er regulert til offentlig virksomhet. (areal beregnet på grunnlag av registrerte eiendomsgrenser i matrikkelen) Bygget består av en eldre hoveddel i 2 etasjer og loft, samt et nyere tilbygg med 2 etasjer. Den nyere delen er fra begynnelsen av 1990-tallet. Som kontorlokaler er eiendommen etter dagens behov mindre attraktiv. Nåværende eier, Parkgaten 8 AS, ønsker å undersøke muligheten for en omregulering av eiendommen fra offentlig virksomhet til boligformål. Området har generelt en karakter som gjør det egnet til boliger. Bygningen er et relativt godt utgangspunkt for endring til boligformål. Både hoveddelen og det nyere tilbygget har en klar form og en skala som gjør det mulig å få til gode boligrom. Uteområdet karakter er også forenlig med at bygningen brukes til boliger.



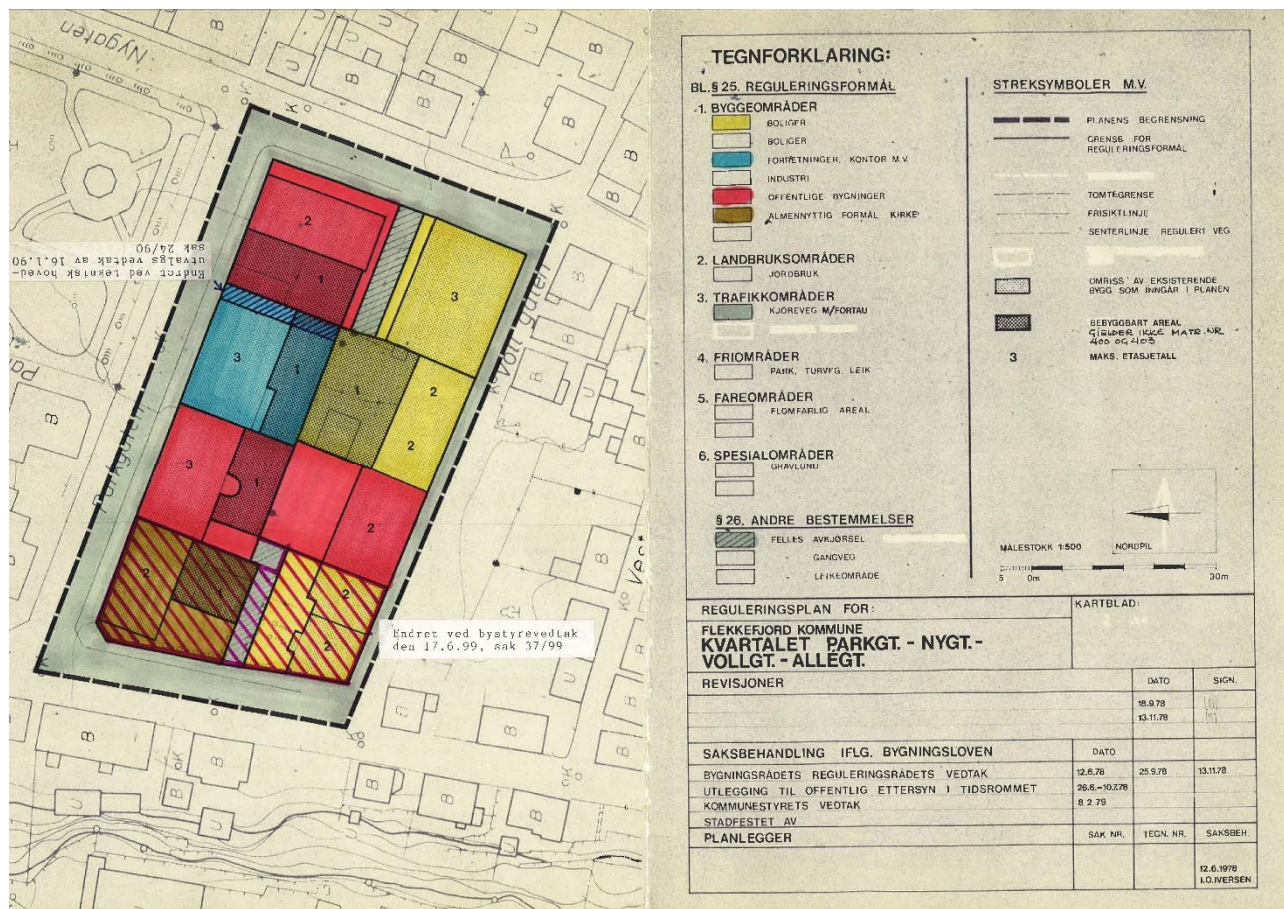
### 4 Retningslinjer, eksisterende planer.

Kommunedelplan for bykjernen med bestemmelser gjelder for området.(PlanID 42072015BYK)



Plankart, kommunedelplan.

I tillegg gjelder Reguleringsplan for kvartalet Parkgt., Nygt., Vollgt. og Allégt. fra 1979.



Gjeldende reguleringsplan for området.

- PlanID 197902
- Status: vedtatt arealplan.
- Plannavn: Reguleringsplan for kvartalet Parkgt., Nygt., Vollgt., Allegt.
- Ikrafttredelse fra 06.06.1979.
- Areal 17.374 m2.

Arealet inneholder reguleringsformålene bolig, bolig/forretning/kontor, allmennyttig formål (kirke), offentlig bygg og veiareal/adkomst. Politistasjonsbygningens areal er i dag regulert til formål offentlig bygg.

Bestemmelser i kommunedelplanen som har betydning for planinitiativet listes opp under.

### **§ 1 Forholdet til eldre planer.**

Reguleringsplaner gjelder så langt arealformålene i planene ligger innenfor hovedformålene i kommuneplanens arealdel (PBL § 11-7) Bestemmelsene i kommuneplanen utfyller eldre reguleringsplaner.

### **§ 3-4 Uteoppholdsareal til bolig.**

Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet er 25 kvadratmeter, inkl. areal for lek, totalt 175 kvadratmeter. På plan 2 er det skissert en løsning med uteareal på til sammen ca. 108 kvadratmeter, med privat uteareal for 2 leiligheter på til sammen 41 kvadratmeter og felles uteareal på 67 kvadratmeter. Det tenkes bygget en overdekning i eksisterende gårdsrom, slik at areal på bakkeplan blir parkering under tak og areal i plan 2 kan fungere som uteareal for boligene. For leiligheter hvor man ikke har mulighet til direkte tilgang til uteplass, er det mulig å få til en takterrasse på det nyere tilbygget, med areal ca. 70 kvadratmeter. Dette forutsetter at man kan fjerne et eksisterende oppbygg for ventilasjonsføringer på taket. Totalt vil man altså kunne få til utearealer på ca. 180 kvadratmeter, selv om det ikke er mulig å gi hver enkelt leilighet direkte utgang til uteplass.

### **§ 3-6 Parkering (pbl § 11-9 nr.5)**

1 Fellesbestemmelser.

Parkeringsplasser for bil, mc og sykkel skal ligge på egen tomt. Evt. tinglyst rett til bruk av fellesareal innenfor 200m fra enheten den skal tilhøre (a). Der tiltakshaver ikke klarer å tilfredsstille kravene til parkeringsplasser iht. denne bestemmelsen, kan kommunen godkjenne bruk av frikjøpsordning der parkeringspant innbetales til kommunalt fond for opparbeiding av offentlig parkeringsplass (h).

2 Parkeringskrav bolig.

Parkering på egen eiendom eller nærliggende fellesareal for 1 bil pr. boenhet i konsentrert boligbebyggelse for 4 eller flere enheter. Bygget har mulighet for 7 boenheter. Det er plass til 4 biloppstillingsplasser. Man er avhengig av frikjøp av biloppstillingsplasser avhengig av hvor mange leiligheter man ender opp med i løpet av planprosessen men oppad begrenset til tre i tillegg til de fire på egen tomt

### **§ 3-7 Funksjonskrav for ulike formål (pbl § 11-9 nr. 5)**

Det aktuelle området ligger i areal for sentrumsformål. Her tillates blandet formål bolig, forretning, kontor og offentlig/privat tjenesteyting. (a)

Den aktuelle eiendommen berører ikke områder hvor det ikke er tillatt å etablere boligformål på gateplan.

### **§ 3-8 Bevaringsverdig bebyggelse (pbl § 11-9 nr. 7)**

Det er ikke bestemmelser om fredning knyttet til bygget, men det ligger i hensynssone H570\_1 for bevaringsverdig kulturmiljø i bykjernen. Bygningenes hovedformer og volum skal bevares. Fasader mot Parkgaten skal bevares slik de er, evt. tilbakeføres til dokumentert opprinnelig utseende. 2. etasje i hovedbygget og begge etasjer i tilbygget har en generell vindusplassering og -størrelse som gjør det egnet til mange formål, også bolig. 1. etasje i hoveddelen har noen mindre arealer som har vært brukt til arrestceller. Plassering og størrelse på vinduer i disse rommene kan gjøre det nødvendig med justeringer for å få gode dagslysforhold og en effektiv utnyttelse av arealene her. Dette kan likevel gjøres på en måte som føyer seg godt inn i eksisterende fasadeutforming. Loftsetasjen av bygget er i dag brukt til generelle lagerrum og tekniske arealer. Man vurderer muligheten for å innrede en leilighet også i dette arealet. For å få tilstrekkelig dagslys vil det bli nødvendig å ha vinduer i takflaten. Evt. en kombinasjon av takvinduer og arker. Arker og takopplett finnes også i den omkringliggende eldre trebebyggelsen og kan med riktig utforming gli inn i bygningsmiljøet uten at det oppfattes som et element som bryter med den karakteren området har. Reguleringsbestemmelsenes §2 åpner for at loftsarealer innredes til rom for varig opphold. Andre punkter under § 3-8 ivaretas i videre prosjektering. (Dokumentasjonskrav til reguleringsplaner)

### § 3-13 Støy

Den aktuelle eiendommen berører ikke arealer i rød eller gul støysone.  
Kartet viser støysatte områder langs Brogaten og Flekkefjord Politistasjon sin beliggenhet i forhold til disse.

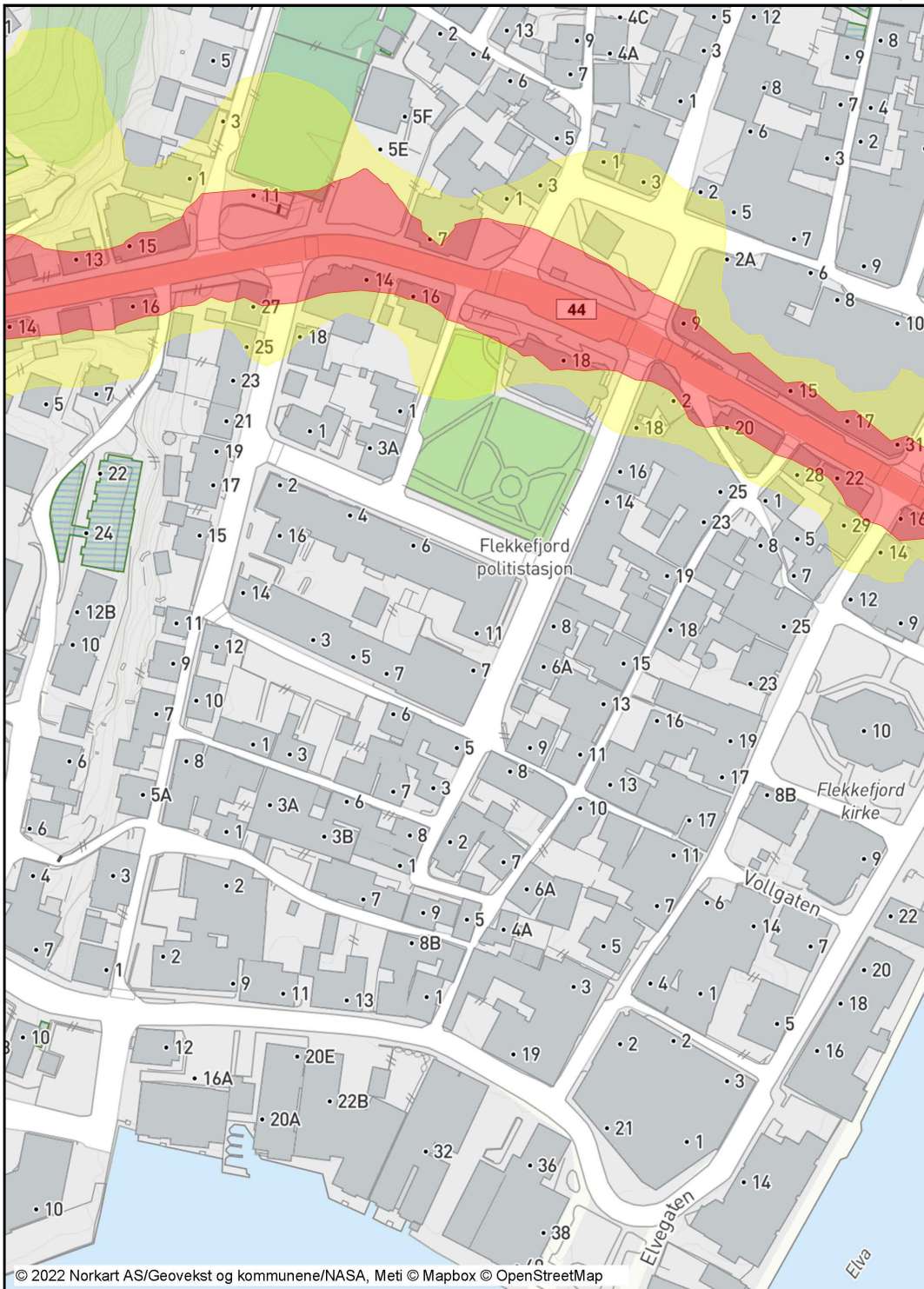


UTSKITT fra NORKART AS Kartklient

Dato: 08.12.2022

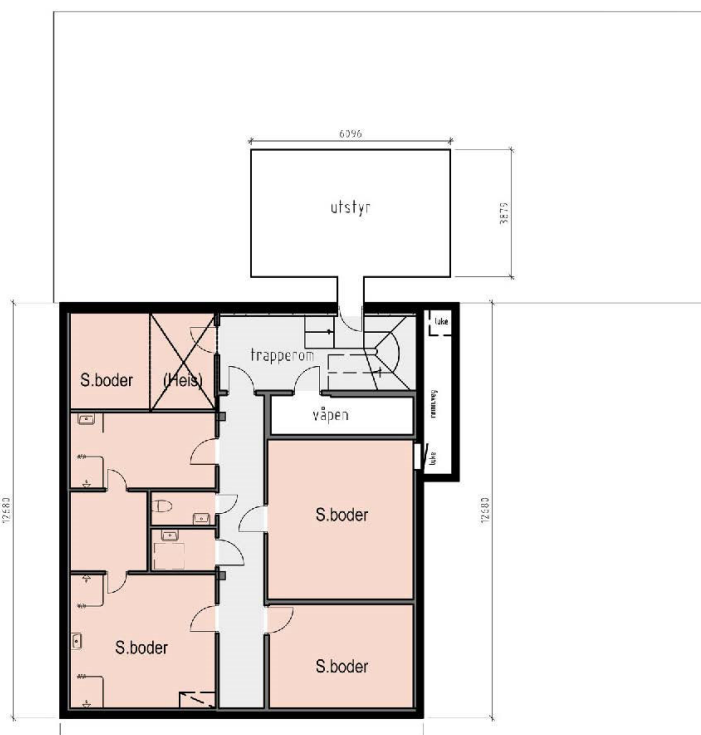
Målestokk: 1:1500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2022 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

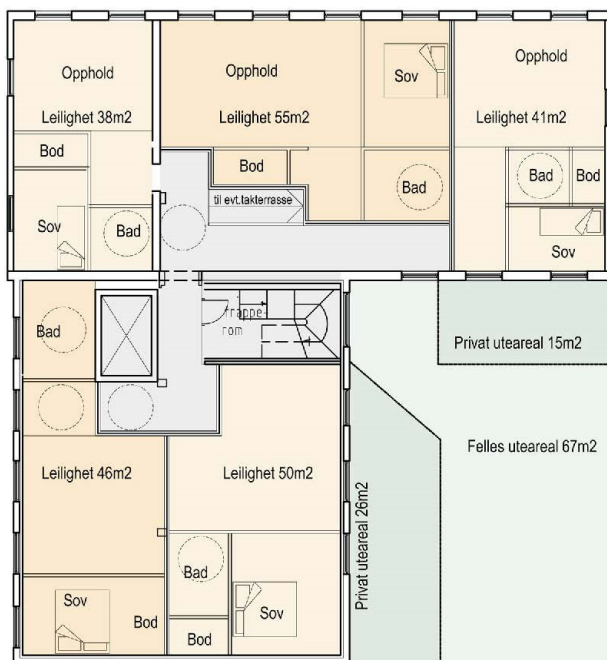
KONTUR Arkitekter AS har utarbeidet utkast til planløsning for boliger. Kjeller inneholder oppbevaringsrom.



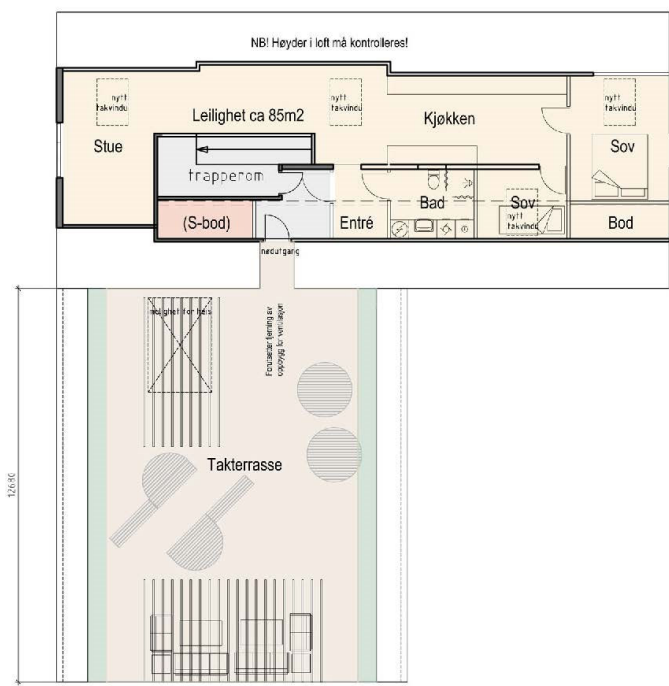
KJELLER



PLAN 1

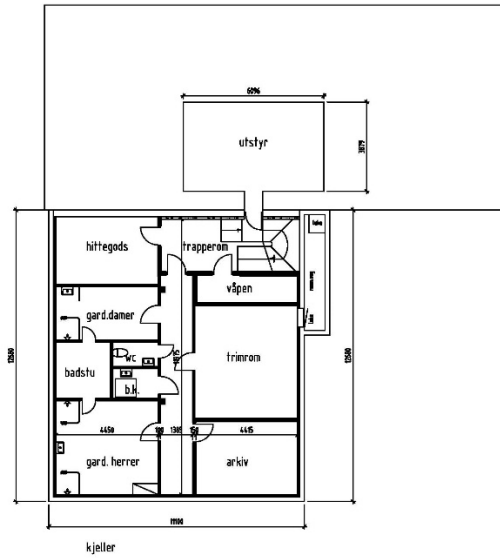


## PLAN 2

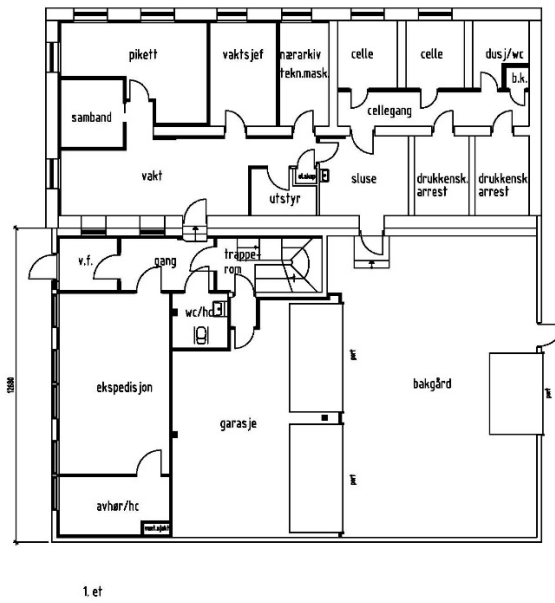


## LOFT

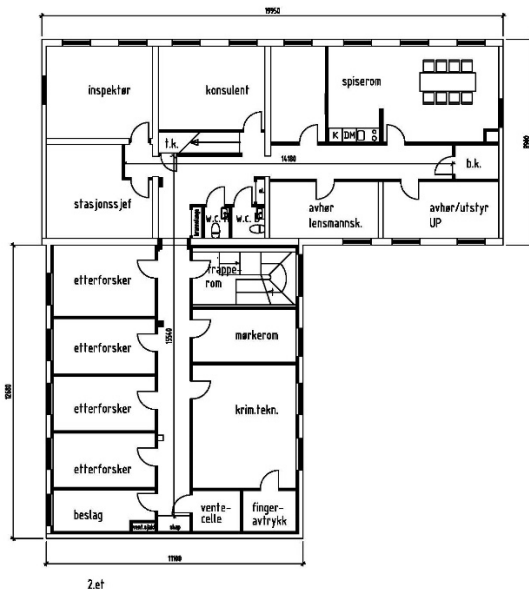
Tegninger under viser eksisterende planløsninger.



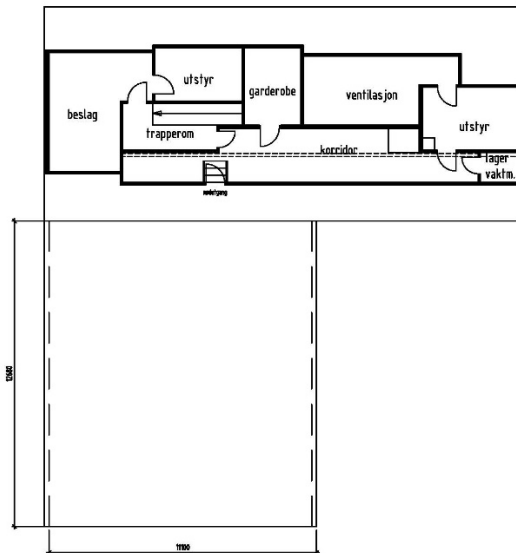
Eksisterende kjellerplan.



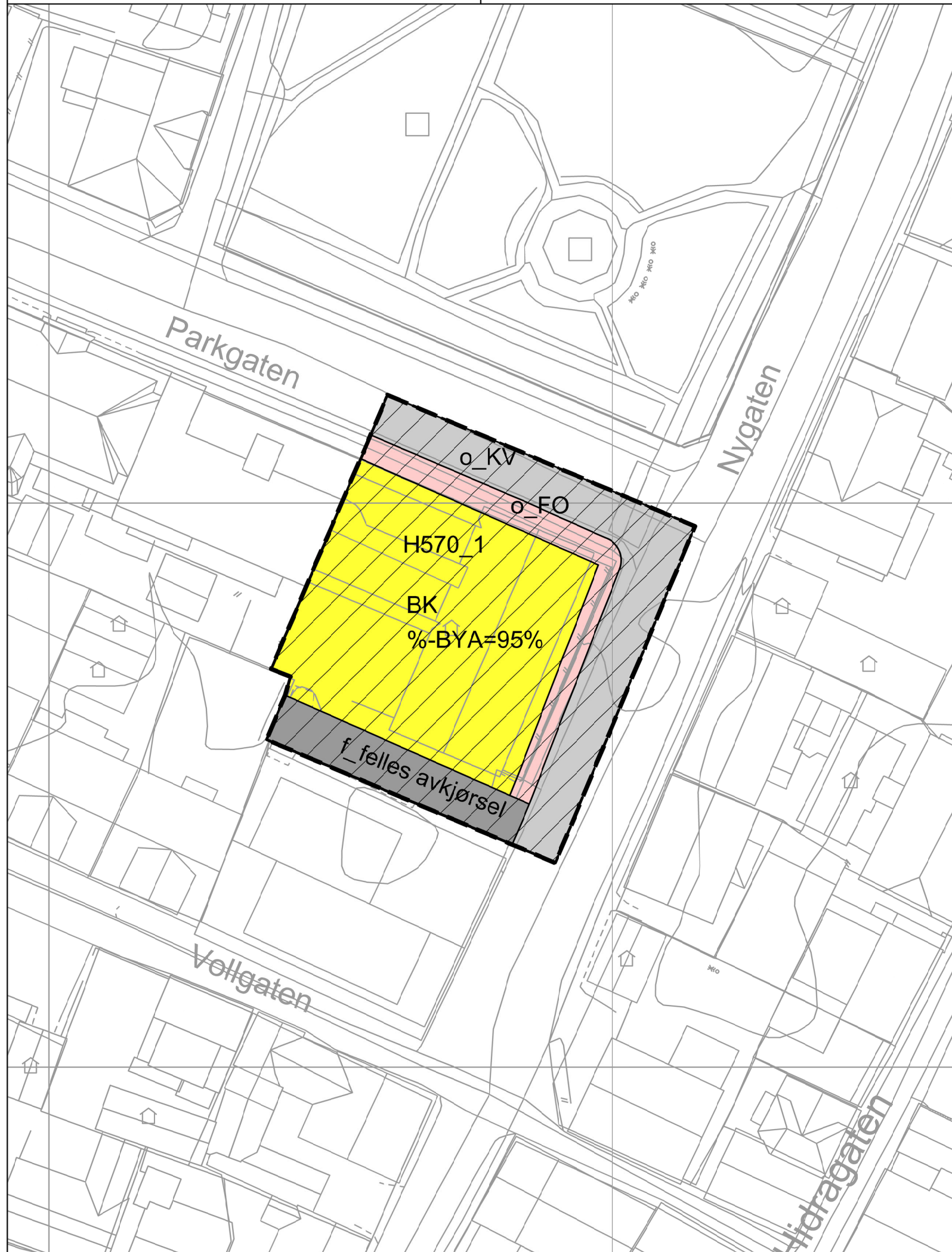
Eksisterende 1. etasje.



Eksisterende 2. etasje.



Eksisterende loft.



**Tegnforklaring**

**Reguleringsplan PBL 2008**

**§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg**

**BK** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

**§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

**KV** Kjøreveg

**FO** Fortau

**AVT** Annen veggrunn - tekniske anlegg

**§12-6 - Hensynssoner**

**H570** Bevaring kulturmiljø

**Linjesymbol**

--- Plangrense

— Formålgrense

- - - Grense for angitt hensynssone

**Kartopplysninger**

Kilde for basiskart:

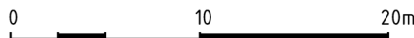
Dato for basiskart:

Koordinatsystem: ETRS89.UTM-32N

Høydegrunnlag:

Ekvidistanse: 1m

Kartmålestokk: 1:400



**Detaljregulering  
Reguleringsplan for Parkgaten og Nygaten  
Med tilhørende reguleringsbestemmelser**

Flekkefjord kommune

Arealplan-ID:  
4207 - 202302

Forslagsstiller:  
Parkgaten 8 AS

**SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN**

SAKS-NR	DATO	SIGN

Dato	XXX	Revisjon	XXX
Dato	XXX	Revisjon	XXX
Dato	XXX	Revisjon	XXX

**Kommunestyret sitt vedtak**

Ny 2. gang behandling

Offentlig ettersyn fra ..... til .....

2. gangs behandling

Offentlig ettersyn fra ..... til .....

1. gangs behandling

Kunngjøring av oppstart av planarbeid

Oppstartsmøte

PLANEN ER UTARBEIDET AV: KONTUR Arkitekter AS

TEGNNR.	DATO	SIGN
	27.03.23	

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

BekreftDato	PLANSJEFNAVN
Dato	Plansjef



# REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

rev.22.03.23

## 1. OM OPPSTARTSMØTET

<b>Møtested</b>	Rådhuset/ Teams
<b>Møtetidspunkt</b>	22.03.2023 kl 10:00 – 11:00
<b>Deltakere</b>	Fra kommunen: Petter Rappe, Tor Halvard Taxerås Rådmann Bernhard Nilsen (demografi, befolkningsutvikling)  Fra forslagsstiller KONTUR arkitekter AS; - Erik Brett Jacobsen, Lars Bekken,
<b>Referent</b>	Tor Hallvard Taxerås

## 2. OM PLANINITIATIVET OG FORSLAGSSTILLER

<b>Arbeidstittel</b>	Detaljregulering for Parkgaten 8 - gnr. 203, bnr. 310	
<b>Initiativet gjelder</b>		Krav om KU, jfr. forskrift om konsekvensutredning §§ 6, 7 og 8.
	x	Detaljregulering
		Områderegulering
		Reguleringsendring
<b>Tiltakets adresse</b>	Parkgaten 8	
<b>Berørte eiendommer</b>	Gnr. 203. bnr. 310, 149 samt fortau på kommunal grunn (del av planområdet)  Berørte naboer og gjenboere varsles særskilt ved varsel om oppstart planarbeid.	
<b>Planens formål/hensikt</b>	<p>Utgangspunktet for planinitiativet er tiltak på eiendommen 203/310, «Flekkefjord Politistasjon». Bygget har vært administrasjonsbygg for Politiet og inneholder kontorarealer, parkering for tjenestebiler, lagerareal og arrestceller. Politiet har i dag flyttet til nye lokaler og bygget er ikke lenger i bruk som politistasjon. Eiendommen ligger mot Parkgaten og Nygaten, med areal på 587 kvadratmeter og er regulert til offentlig virksomhet. (areal beregnet på grunnlag av registrerte eiendomsgrenser i matrikkelen) Bygget består av en eldre hoveddel i 2 etasjer og loft, samt et nyere tilbygg med 2 etasjer. Den nyere delen er fra begynnelsen av 1990-tallet. Som kontorlokaler er eiendommen etter dagens behov mindre attraktiv. Nåværende eier, Parkgaten 8 AS, ønsker å undersøke muligheten for en omregulering av eiendommen fra offentlig virksomhet til boligformål. Området har generelt en karakter som gjør det egnet til boliger. Bygningen er et relativt godt utgangspunkt for endring til boligformål. Både hoveddelen og det nyere tilbygget har en klar form og en skala som gjør det mulig å få til gode boligrom. Uteområdets karakter er også forenlig med at bygningen brukes til boliger.</p> <p>Det planlegges for 6 – 7 leiligheter innenfor planområdet.</p>	
<b>Tiltakshaver</b>	Parkgaten 8 AS	
<b>Planfaglig ansvar</b>	Regulant: KONTUR arkitekter AS Prosjektansvarlig: Lars Bekken	

### 3. SAKSOPPLYSNINGER

Arkiv saknummer (Public 360)	23/01130
Planident	<b>4207 - 202302</b>
Saksbehandler	Navn: Tor Hallvard Taxerås Mob.: 41840711 E-post: tht@flekkefjord.kommune.no

### 4. GJELDENDE PLANSTATUS

Gjeldende	Plan	Formål	Vedtaksdato
	Kommuneplanens arealdel		29.08.2002
	Kommunedelplan for kystsonen		9.2.2017
x	Kommunedelplan for bykjernen med bestemmelser	Sentrumsformål <i>Merk spesielt § 3-8</i>	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 for kvartalet Parkgt., Nygt., Vollgt., Allegt., gnr.203, bnr.315 – PlanID: 4207_197902	Offentlige bygninger	06.06.1979

### 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
X	Overordnet ROS-analyse	
X	Veiledning for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap	Brann- og redningsvesen i Agder 25.05.2020
X	Stedsanalyse - bykjernen	eksteriør
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"> <li><a href="#">Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)</a></li> </ul>	Gang- sykkelveg Kollektiv Sikker skoleveg
	<ul style="list-style-type: none"> <li><a href="#">Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021)</a></li> </ul>	Byggegrense mot sjø. Ivaretagelse av allmennhetens interesser.
X	<ul style="list-style-type: none"> <li><a href="#">Rikspolitiske planretningslinjer for barn og planlegging (1995)</a></li> </ul>	- kap.4 om planprosess - kap.5 om fysisk utform. Bla. erstatningsarealer
X	<ul style="list-style-type: none"> <li><a href="#">Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)</a></li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Statlige planretningslinjer for planlegging i sjøområder</li> </ul>	(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	
X	Byggeskikk og estetikk	
	Demografiske forhold	
X	Gjeldende planer	KDP BYKs bestemmelser § 3-9(8)
	Friluftsliv	
X	Folkehelse	Nasjonalt fokusområde.
	Landskap	se kommunedelplanens bestemmelser § 3-9 bokstav g.
	Lokalklima	
X	Miljøvennlig/alt. energiforsyning	

	Naturmangfold	Obligatorisk tema. Der det ikke gjennomføres registreringer må det vurderes om kunnskapsgrunnlaget er godt nok til å ta stilling til foreslåtte tiltak.
	Naturressurser	
	Jordvern	
X	Overvann	Reguleringsplan må vise hvordan overvann skal håndteres.
X	Risiko- og sårbarhet	Flom og skred
	Sosial infrastruktur	
X	Støy	T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. Aktuelle grenseverdier innarbeides i bestemmelsene
X	Teknisk infrastruktur	Tilknyttet offentlig VAO anlegg
X	Trafikkforhold	Parkering i henhold til krav i KDP BYK.
	Privat vann- og avløpsanlegg	
X	Universell utforming/tilgjengelighet	MD rundskriv T-5/99B Tilgjengelighet for alle
X	Utbyggingsavtale	Kan bli aktuelt.
X	Verneverdier/Kulturminnevern	NB! Register bykjernen, se KDP BYK
X	Virkninger av planforslaget	Obligatorisk jfr. Pbl § 4-2.
X	3D-modell/landskapsillustrasjon	
X	Sol- og skyggeillustrasjon	Utearealer

## 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"> <li>• Offentlige instanser</li> <li>• Interesseorganisasjoner</li> <li>• Direkte berørte parter som naboer, grunneiere og rettighetshavere</li> </ul>	Liste over aktuelle offentlige instanser følger som vedlegg
Informasjonsmøte/andre info-tiltak?	
Planprogram	Nei
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	

### Planområdet

Planområdet utvides sørover til og med regulert felles avkjørsel og ellers langs ytre planavgrensningen i gjeldende reguleringsplan jfr. samtale i oppstartsmøte.

### Tekniske krav

Det forutsettes at planløsning og utforming av rom m.m. for boliger er i hht. TEK 17. Eventuelle avvik må synliggjøres i planforslaget. Antall boenheter som planforslaget hjemler skal være realiserbare (skal kunne bygges).

### Andre innspill fra kommunen:

Ettersom befolkningssammensetningen i samfunnet endrer seg i retning flere eldre, samtidig som aldersbæreevnen blir dårligere, er det fra kommunens ståsted positivt om boligene gjøres attraktive for unge eldre som ønsker å flytte til by-flaten og som senere vil kunne motta offentlig omsorgstjenester i sine hjem. Det er også positivt om planforslaget åpner for mulighetene for type fellesarealer for eldre, eks. dagaktivitetssenter, og at det også kan bli et tilbud utenfor planområdet.

## 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: <a href="http://www.flekkefjord.kommune.no">www.flekkefjord.kommune.no</a>	Planinitiativet ble mottatt i 2022. Saksbehandlingen blir fakturert etter gebyrregulativ 2022.
Fakturaadresse: <b>Parkgaten 8 AS</b> .....	

## 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 22.3.2023

Referent: Tor Hallvard Taxerås

Referatet er godkjent av forslagsstiller: