

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

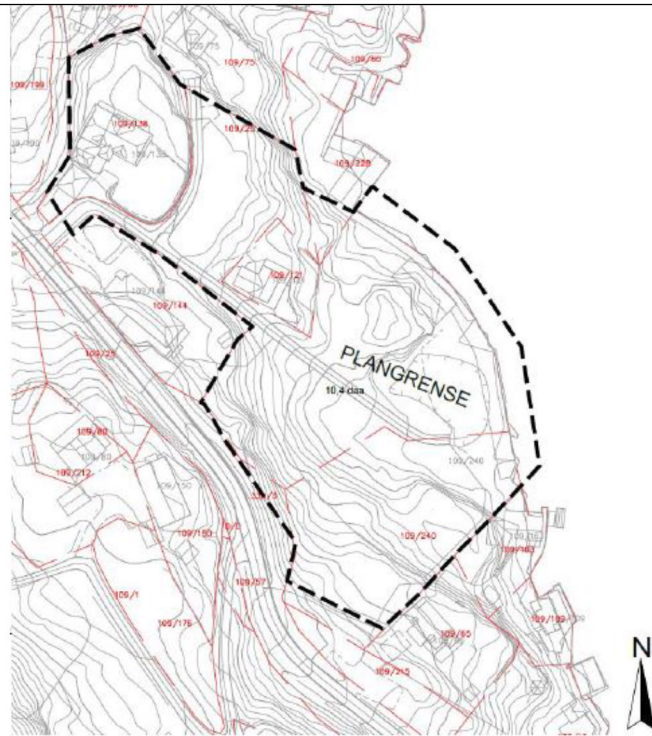
rev.020.11.23

1. OM OPPSTARTSMØTET

Møtested	Rådhuset
Møtetidspunkt	8.02.2023
Deltakere	Fra kommunen: Petter Rappe Tor Halvard Taxerås Astrid Larsen Fra forslagsstiller: Tommy Øysed og Arnfinn Jensen Plankonsulent: Arkit Arealplan AS
Referent	Astrid Larsen

2. OM PLANINITIATIVET OG FORSLAGSSTILLER

Arbeidstittel	Detaljregulering Andabeløy, Gnr. 109, Bnr. 25 mfl.								
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	Andabeløy 161, 163c								
Berørte eiendommer	Gnr. 109. bnr. 25, 121, 138, 228, 240(del av planområdet) Gnr. 109. bnr. 163, 65, 215, 144, 75, 60, 199, 108(nabo til planområdet) Berørte eiendommer blir varslet særskilt ved varsel om oppstart planarbeid.								
Planens formål/hensikt	Planområde: Området ligger på Andabeløy og er ca. 10 daa stort. Det meste av planområdet er registrert som bebygd, men har gode muligheter for fortelling mellom eksisterende bebyggelse. En mindre del i sørøstre hjørne er registrert som jorddekt med produktiv lauvskog. Skogen er hogstmoden og er planlagt avvirket. Resterende del er grunnlent, delvis bevokst med busker og krat, delvis ubevokst. Planområdet strekker seg fra sjøen og opp mot fylkesvei 4128, og grenser i vest til eldre reguleringsplan for «Veg på Andabeløy». Plangrensen er lagt lit ut i sjøen for å inkludere hele strandsonen. Området er småkupert med en høydeforskjell på ca. 20 m, fra havnivå og opp til ca. kt. 20.								



Hensikt:

Formålet med planen er å legge til rete for 3 nye boenheter på bnr. 240 samt 2 nye boenheter på bnr. 25. Den ene boenheten på bnr. 240 planlegges etablert som et kombinert bygg med næringsdel i underetasjen og bolig over. På bnr. 25 er en eksisterende sjøbu hvor det planlegges for omgjøring av 2. etasje til boenhet. De 3 siste boenhetene planlegges som ordinære boligbygg. Det planlegges ingen nye tiltak på bnr. 138, men eiendommen tas med for helhetens skyld. Som følge av avgrensning langs tilgrensende planer, blir også en mindre del av gnr/bnr, 336/3 inkludert i planområdet. For å få en mer funksjonell adkomst over egen eiendom til sjøbua på bnr. 25, planlegges ny adkomst parallelt med eiendomsgrensen mot bnr. 121. ønskes også å regulere inn tomtegrenser for

Tiltakshaver	Arkit Arealplan AS
Planfaglig ansvar	Regulant: Arkit Arealplan AS Prosjektansvarlig: Marius Janvin

3. SAKSOPPLYSNINGER

Arkiv saknummer (Public 360)	23/04014
Planident	4207 - 202308

Saksbehandler	Navn: Astrid Larsen Mob.: 95122701 E-post: astrid.larsen@flekkefjord.kommune.no
---------------	---

4. GJELDENE PLANSTATUS

Gjeldende	Plan	Formål	Vedtaksdato
	Kommuneplanens arealdel		29.08.2002
x	Kommunedelplan for kystsonen	Bolig	9.2.2017
	Kommunedelplan for bykjernen		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		
	Reguleringsplan		

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
	Stedsanalyse - bykjernen	
	Byggeskikkveileder - bykjernen	
x	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) 	
x	<ul style="list-style-type: none"> • Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021) 	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 energiplanlegging og klimatilpasning (2018) 	
x	<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
	By- og stedsutvikling	
x	Byggeskikk og estetikk	Tilpasse til eksisterende bebyggelse og tilpasses til landskapet
	Demografiske forhold	
x	Gjeldende planer	KDP kystsoneplan
x	Friluftsliv	Ferdsl i sjø, og beholde tilgang til natur
x	Folkehelse	Nasjonalt fokusområde.
x	Landskap	Plassering av bolig i landskap, hvordan dette sees fra sjø.
	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.
	Naturressurser	
	Jordvern	

x	Overvann	Reguleringsplan må vise hvordan overvann skal håndteres.
x	Risiko- og sårbarhet	
x	Sosial infrastruktur	
x	Støy	T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. Aktuelle grenseverdier innarbeides i bestemmelsene
X	Teknisk infrastruktur	Tilknyttes offentlig VA anlegg
x	Trafikkforhold	Parkering i henhold til krav i kommunedelplan.
x	Privat vann- og avløpsanlegg	Mulighet med tanke på avløp
	Forurenset grunn	Veileder TA-2553 Statens forurensningstilsyn
X	Universell utforming/tilgjengelighet	MD rundskriv T-5/99B Tilgjengelighet for alle
	Utbyggingsavtale	
x	Vannforskriftens § 12	Sannsynliggjøre at tilstanden til en vannforekomst ikke blir forringet eller medfører at miljømål ikke kan nås.
x	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.
x	Sol- og skyggeillustrasjon	Lekeplass

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	
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	
		Anbefaler at båthus og båthus med bolig utgår av planinitiativet.	

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 desember
2. Forslagsstiller planlegger å sende inn planforslag til kommunen i uke 16
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:	

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 19.12.2023

Referent: Astrid Larsen

Referatet er godkjent av forslagsstiller:

Manus J Rosenblad