

# REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

Revidert 16.01.2024

## 1. OM OPPSTARTSMØTET

<b>Møtested</b>	Rådhuset
<b>Møtetidspunkt</b>	14.03.24
<b>Deltakere</b>	Fra kommunen: Astrid Larsen, Tor Hallvard Taxerås  Fra forslagsstiller: Arkit Arealplan: Marius Janvin Rosenblad, Tiltakshaver Ove Skailand
<b>Referent</b>	Tor Hallvard Taxerås

## 2. OM PLANINITIATIVET OG FORSLAGSSTILLER

<b>Arbeidstittel</b>	Detaljregulering for Hidragaten 16, gnr. 203, bnr. 141 m.fl.
<b>Initiativet gjelder</b>	Krav om KU, jfr. forskrift om konsekvensutredning §§ 6, 7 og 8.
	x Detaljregulering
	Områderegulering
	Reguleringsendring
<b>Tiltakets adresse</b>	Hidragaten 16 og Vollgaten 13 og deler av Kirkegaten 17 203/42, 203/41 og 203/141
<b>Berørte eiendommer</b>	203/38, 39, 40,41,42,43,76,82,83,84,85,142,143,1431,1432,1433 og 1759
<b>Planens formål/hensikt</b>	<p>Fra planinitiativet:</p> <p>Formålet med plan er å rive bebyggelsen i Vollgaten 13, samt deler av bebyggelsen i Hidragaten 16. Bebyggelsen skal føres opp igjen med samme volum og utforming, men med oppgraderte konstruksjoner som tilfredsstillende de nye tekniske krav. Gesims- og mønehøyde beholdes uendret. I vollgaten 13 skal det legges til rette for inntil 4 leiligheter og i Hidragaten 16 skal det legges til rette for inntil 8 leiligheter. I tillegg ønsker tiltakshaver å legge til rette for parkering i kjeller.</p> <p>I forbindelse med oppstartsmøte med Flekkefjord kommune den 14.03.2024, ble det informert om at kommunen vurderer mulighetene for nye kommunale leke-/møteplasser i sentrum. Det aktuelle planområdet er vurdert som et attraktivt område for etablering av en slik plass. Som et supplement til planens hensikt er dette lagt inn som en opplysning for at muligheten ønskes vurdert. Parallelt med planarbeidet vil det gå dialog mellom forslagsstiller og kommunen for å avklare rammene av en slik plass, og om det vil være praktisk gjennomførbart innenfor planens avgrensning. Det vil også søkes råd hos Agder Fylkeskommune i forhold til planens intensjon for Vollgaten 13 og eventuelle utfordringer knyttet til ønsket om å rive bygget. Det forutsettes at slik dialog vil finne sted ved første anledning etter at høringsfristen for varsel om oppstart har løpt ut.</p>
<b>Tiltakshaver</b>	Ove Skailand
<b>Planfaglig ansvar</b>	Arkit Arealplan v/ Marius Janvin Rosenblad

### 3. SAKSOPPLYSNINGER

Arkiv saknummer (Public 360)	24/00899
Planident	4207_202402
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	Sentrumsformål	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	<a href="#">Kommunalteknisk norm 24.9.2015</a>	Tekniske krav til anlegg som skal overtas og/eller driftes av kommunen.
	<a href="#">Hovedplan for vann og avløp 2023-2032</a>	
X	<a href="#">Renovasjonsnorm 2019</a>	Dimensjoneringskrav
	Overordnet ROS-analyse.	Er under revisjon av FK.
X	<a href="#">Veiledning for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap.</a>	Tilstrekkelig brannvann, skal være prosjektert ved rammesøknad.
X	<a href="#">Stedsanalyse - bykjernen</a>	
X	<a href="#">Byggeskikkveileder - bykjernen</a>	
	Retningslinjer for <a href="#">Forurensing i småbåthavner</a> US-009/12	
	<a href="#">Landskapsanalyse Rasvåg-Eie</a>	

### 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 og om forholdet til overordnede planer	Planområdet er uregulert. I KDP BYK er det fastsatt flere bestemmelser som er bestemmende for planarbeidet. Særlig nevnes § 3-8 -om bevaringsverdig bebyggelse, og § 3-9 -om forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner.
	Friluftsliv	Blant annet sikre at muligheter for adkomst til friluftsområder ikke fjernes
	Folkehelse	Nasjonalt fokusområde.
X	Landskap	Bestemmelser i overordnede planer. Topologi, byggehøyder.
	Lokalklima	
X	Miljøvennlig/alt.	

	energiforsyning	
X	Naturmangfold	Obligatorisk tema. Der det ikke gjennomføres registreringer må det vurderes om kunnskapsgrunnet 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	Flom og skred (stormflo, store bølger. Havnivåstigning, jordskred, snøskred, steinsprang m.v.) jfr. Pbl § 4-3.
X	Sosial infrastruktur	Samhandling mellom mennesker og hvordan legge til rette for sosialt liv, gode fellesarealer og arenaer for fellesskapsorganisasjoner.
X	Støy	T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. Aktuelle grenseverdier innarbeides i bestemmelsene
X	Teknisk infrastruktur	Tilknyttede offentlig VA-anlegg. Kart over ledningsnett oversendes plankonsulent.
X	Trafikkforhold	Parkering i henhold til krav i kommunedelplan.
	Privat vann- og avløpsanlegg	
X	Forurenset grunn	Veileder TA-2553 Statens forurensningstilsyn
X	Universell utforming/tilgjengelighet	MD rundskriv T-5/99B Tilgjengelighet for alle
X	Utbyggingsavtale	Aktuelt jf. KDP BYK § 3-2.
	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	Illustrere rammene for utbyggingen.
X	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"> <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	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 med begrunnelse:	X	<p>Anbefaler oppstart av planarbeid. Planinitiativet er i tråd med overordnet plan.</p> <p>Når det gjelder mulighetene for å rive SEFRAK-registrert bebyggelse i Vollgaten 13, vil kommunen ta stilling til dette i planprosessen, og senest ved planvedtak. Kommunen kan ikke ta stilling til rivningsspørsmålet på nåværende tidspunkt.</p> <p>I planinitiativet blir det opplyst at Agder fylkeskommune har konkludert med at bebyggelse i Vollgaten 13 kan rives. Dette er ikke korrekt. Agder fylkeskommune har besiktiget bygningsmassen og avgitt en tilstandsrapport. Rapporten sier ikke noe om den videre</p>	

		anbefalingen eller om bygget kan rives. Det er opp til planprosessen å avklare dette spørsmålet i dialog med sektormyndighetene.
		Anbefaler IKKE oppstart av planarbeid <b>Begrunnelse:</b>

## 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 innen 1 måned.
2. Forslagsstiller planlegger å sende inn planforslag til kommunen i høsten 2024.
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 ... 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>	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: Ove Skailand, Nedre Dannevikveien 37 4405 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; 15.3.2023

Referent: Tor Hallvard Taxerås

Referatet er godkjent av forslagsstiller: