



NORSK STORKJØKKEN EIENDOM AS  
Luramyrvеien 65  
4313 SANDNES

**Miljø og forvaltning**

Dato: 19.04.2024  
Vår ref: 24/00848-10  
Deres ref:  
Saksbeh.: Astrid Larsen  
Telefon:

**Vedtak om endring i reguleringsplanen Nulandsvika næringsområde (PlanID: 200703)**

Etter delegert myndighet er det fattet følgende vedtak:

Etter plan- og bygningslovens § 12-14, vedtas mindre endringer av reguleringsplan for Nulandsvika næringsområde (PlanID: 4207\_200703) slik det fremgår av dette dokumentet og innarbeidet i revidert plankart, datert 21.02.2024;

- Byggegrense på tomt 2, mot kommunal veg, legges 9 meter nærmere vegen.
- Det legges til følgende rekkefølgekrav;  
*Før søknad om ferdigattest skal det foreligge tillatelse til avkjørsel for tomt nr. 2.*
- Endring av enkelte arealformål for å ajourføre eksisterende situasjon.

Vedtaket forutsetter at planbeskrivelsen og planbestemmelsen i gjeldende detaljreguleringsplan oppdateres i tråd med vedtaket og at det leveres oppdatert SOSI-fil til kommunen.

Vedtaket er fattet administrativt, etter delegert myndighet fra utvalg for samfunn i møte av holdt 05.03.2024, under orienteringssak 3/24. Vedtaket er protokollført under merknader.

Vedr. referatsak – Utvalget var enstemmig positive til å ta Reguleringsendring Nulandsvika næringsområde - forenklet prosess - PLANID 200703, administrativt forutsatt ingen vesentlige merknader.

---

**Postadresse:**  
Flekkefjord kommune  
Kirkegaten 50  
4400 Flekkefjord

**Besøksadresse:**  
Kirkegaten 50, 4400 Flekkefjord  
**E-postadresse:**  
post@flekkefjord.kommune.no

**Telefon:**  
38 32 80 00  
**Hjemmeside:**  
flekkefjord.kommune.no

**Bankkonto:**  
2801 44 37497  
**Foretaksregisteret:**  
964 967 369 MVA

## Bakgrunn

Asplan Viak søker på vegne av tiltakshaver Norsk Storkjøkken om endring av reguleringsplanen Nulandsvika næringsområde (PlanID: 4207\_200703). Grunnen for endringen er at Norsk Storkjøkken, som allerede eier og benytter tomt nr. 1, ønsker å utvide virksomheten sin. For å kunne gjøre dette har de kjøpt tomt nr. 2 som frem til nå har stått ubebygget. Lagerfasilitetene som Norsk Storkjøkken AS behøver går ut over den etablerte byggegrensen for tomten.

## Beskrivelse av planendringen

Asplan Viak beskriver endringene som ønskes i planen slik;

På vegne av Norsk Storkjøkken Eiendom søker vi endring av reguleringsplanen på følgende punkter.

1. Byggegrense mot kommunal veg legges i avstand 4m fra grense offentlig veggrunn langs tomt 2
2. Areal for trafo legges inn der trafo er bygget.
3. Mindre justering av vegene i tråd med bygget veg og snuhammer og justering av tomtedeling etter eiendomsgrensene for tomtene.

Med punkt 2 og 3 vil det være samsvar mellom plan og faktisk arealdisponering.

Disse endringene fører kun til endringer i plankartet for reguleringsplanen for Nulandsvika næringsområdet. Resultatet av endringen er at Norsk Storkjøkken kan utvide virksomheten sin, hvilket vil innebære en potensiell økning av arbeidsplasser med cirka 35 ansatte.

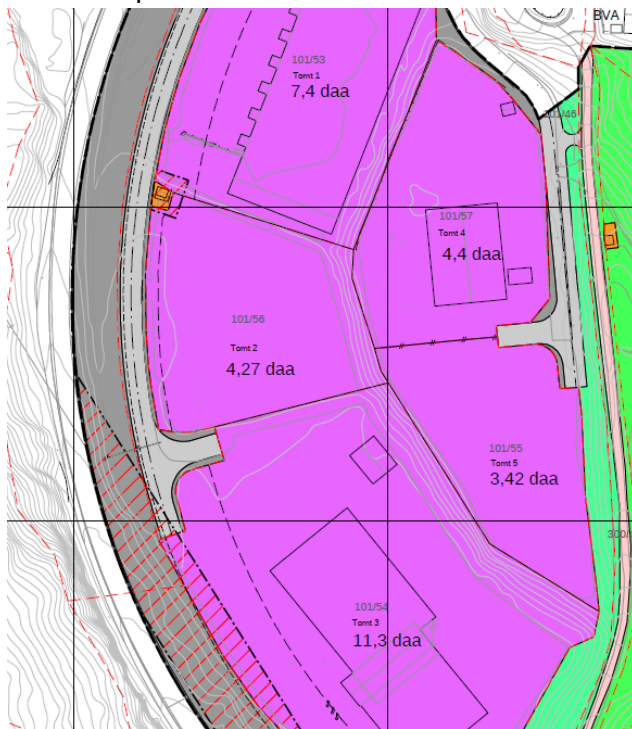
I løpet av prosessen med planendringen ble det oppdaget noe problematikk rundt avkjørsel til tomt nr. 2. Dette er ikke belyst i anmodningen fra Asplan Viak. Kommunen har derfor bestemt å legge inn et rekkefølgekrav i planen, hvor det kreves avkjørselstillatelse for ny avkjørsel for tomten før ferdigattest kan gis.

Endringer i plankartet:

De konkrete endringene i plankartet blir flytting av byggegrense, og ajourføring av eksisterende situasjon. Byggegrensen på tomt nr. 2 flyttes 9 meter nærmere kommunal veg. Denne blir da liggende på 4 meter fra den kommunale vegen, mot de tidligere 13 meterne. Dette medfører også at byggegrensen som tidligere lå 40 meter fra E39, nå blir flyttet til 31 meter unna. Arealformålet Energianlegg BE legges også til i planen, innenfor tomt nr. 2, med tilhørende hensynsone. Dette ajourfører den eksisterende trafostasjonens lokasjon. Vegen som i original plan var planlagt å omkranse hele næringsområdet har ikke blitt bygget slik. Det er heller etablert vendehammer mellom tomt nr. 2 og 3, og mellom tomt nr. 4 og 5. Disse er nå tegnet inn i plankartet, og ajourført slik de er utført.



Det eldre plankartet.



Nytt oppdatert plankart, med alle endringene.

### Uttalelse til planen ved høring

Reguleringsendringen ble lagt ut på høring 21.02.2024, med frist 3 uker senere. Det kom uttalelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat, Staten Vegvesen, Agder Fylkeskommune og Statsforvalter. Uttalelsene fra Agder Fylkeskommune og Statsforvalter konstaterte at de ikke hadde noen interesser her, men at Statens Vegvesen var en viktig høringsinstans i saken.

Uttalelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat(12.03.24):

Vi kan ikke se at det er gjort en vurdering av snøskredfare verken i 2008, 2022 eller nå i 2024. **Vi har faglig råd om at Asplan Viak oppdaterer vurderinger for fare for snøskred.** Kartutsnittet under viser at tomt 3 kan være utsatt for snøskred. Utenfor planområdet er det skog som kan ha betydning for skredfare på denne tomten. Hvis skogen blir bevart, så viser aktsomhetskartet at det ikke er fare for snøskred for tiltak i tiltaksklasse S2 innenfor planområdet.

På grunnlag av denne uttalelsen har Asplan Viak utarbeidet en rapport hvor de gjennomgår og vurderer faren for snøskred. Konklusjonen av denne rapporten er at området tilfredsstiller krav til sikkerhet mot snøskred fra naturlig, bratt terreng for sikkerhetsklasse S2. Det er derfor trygt å etablere et lager areal på tomten.

Uttalelse fra Statens Vegvesen (14.03.24):

Kommunen som vegeier og forvalter må vurdere om løsningen er god nok for å ivareta forholdene som nevnt over. I forhold til avstand til E39 vil vi ikke gå imot endringene som foreslått.

Staten Vegvesen godtar derfor å flytte byggegrensen nærmere E39. Forholdene som utklippet av uttalelsen viser til her, er nærheten av byggegrensen til kommunal veg. Statens Vegvesen mener at kommunen som vegmyndighet må ta hensyn til vegsikkerhet langs den kommunale vegen. Dette er allerede gjort i saken, men var ikke synlig i dokumentene som ble lagt ut på høring. Innspillet tas derfor til følge, og det legges til et rekkefølgekrav som ivaretar forholdene.

### **Administrasjonens vurdering**

Kommunal – og moderniseringsdepartementets reguleringsplanveileder kapittel 9.2.1. omhandler myndighet til å fatte vedtak om endringer av reguleringsplaner, og gir en konkretisert og utfyllende beskrivelser av hvilke forhold og hensyn som må avveies og vurderes i saker som omhandler planeringer. Planadministrasjonen mener de endringene som omsøkes kan behandles som mindre reguleringsendringer etter PBL § 12-14 annet ledd, her heter det;

*Kommunestyret kan delegerer myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.*

Bestemmelsen må sees i sammenheng med nevnte veileder og er således ikke uttømmende for saksbehandlingen alene.

Denne saken var oppe som orienteringssak i Utvalg for samfunn i møte avholdt 05.03.2024. Reguleringsendringen var da ute på høring, og under behandling etter forenklet prosess. Utvalg for samfunn vedtok da enstemmig at det endelige vedtaket kan gjøres administrativ, så lenge det ikke kommer vesentlige innspill under høringen. Grunnen til at endringen ble behandlet på denne måten var behovet til tiltakshaver for å starte arbeidet med utvidelsen av den eksisterende bedriften.

Flyttingen av byggegrensen mot kommunal veg må vurderes opp mot landskap, skredfare og avkjørsel.

Ved å flytte byggegrensen, og dermed bygningen nærmere kommunal veg vil bygningen oppleves annerledes ut i landskapet enn det som originalt var tiltenkt i planen. Områdene som opplever denne endringen er E39 og en skogkledd ås, med en vei brukt til å ta seg opp til et friluftsområde. Endringen vil oppleves i liten grad langs E39, ettersom området allerede er bebyggt med næringsbygg, samt dette ikke vil endre sikten på veien grunnet avstanden til den. Tomten er også planert til et lavere plan enn det E39 ligger på, hvilket betyr at den i enda mindre grad tar sikt, og oppleves av bilister på veien. Fra veien oppover i åsen, vest for planområdet er det trær og annen vegetasjon som skjuler utsyn til næringsområdet. Opplevelsen herfra vil derfor heller ikke påvirkes av endringen av planen. Om en slik endring ble foretatt i et mer bebyggt område, kunne et slikt avvik fra bygglinjen, som allerede var etablert av gammel plan, oppleves som en stor endring. Men ettersom tomten har den lokasjonen som den har blir opplevelsen av dette minimal. Det kan også være tenkelig at de resterende tomtene også kan ønskes utbyggt, og da følge en lignende byggegrense. Dette vil ført til bedre utnyttelsene av de allerede eksisterende næringstomene, hvilket er positivt.

Snøskredfaren i området er vurdert av Asplan Viak i en snøskredrapport som ble utarbeidet etter høring, grunnet innspill fra NVE. I denne rapporten fastslår Asplan Viak at sikkerhetskrav er oppfylt for sikkerhetsklasse S2. Dette betyr at det er tillat å oppføre bygninger hvor det maksimalt kan oppholde seg 25 mennesker. Bygget som skal plasseres på tomten er et lager, hvor det for å kunne oppføre bygget legges som forventning at denne grensen ikke overskrides.

Avkjørsel på og av kommunal veg blir påvirket ettersom byggegrensen flyttes nærmere vegen. Det er fra før av i planen tillat med parkering mellom veg og byggegrense, av planbestemmelse § 10 i eksisterende reguleringsplan. Når byggegrensen flyttes blir avstanden mellom den og kommunal veg kun 4 meter. Det blir da vanskelig å kunne ha parkeringsareal her uten å måtte rygge på den kommunale vegen. En løsning som ivaretar driften av vegen og trygg ferdsel på den må da foreligge. Dette blir ivaretatt med den tillagte rekkefølgebestemmelsen. Snuhammeren som finnes i eksisterende situasjon, og som nå ajourføres i denne endringen åpner for at biler og større kjøretøy trygt kan snu her, uten å måtte rygge ut på den kommunale vegen.

Endringene som gjøres grunnet ajourføring behøver ikke noen videre vurdering, ettersom det kun fastslår eksisterende situasjon. Dette blir en oppdatering av plankartet for å vise hva realiteten av planområdet er.

### **Nabovarsling**

Naboene i området var varslet da planen ble lagt ut på høring 21.02.2024. Det kom ingen innspill fra naboene.

### **Du kan klage på vedtaket**

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du

mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til post@flekkefjord.kommune.no eller per post til Flekkefjord kommune, Kirkegaten 50, 4400 Flekkefjord.

Ved henvendelse angående saken vennligst referer til saksnr 24/00848

Med hilsen

Astrid Larsen

*Brevet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

**Kopi til:** ASPLAN VIAK AS AVD KRISTIANSAND, Vestre Strandgate 27, 4611  
KRISTIANSAND S

**Vedlegg:**

Vurdering av snøskredfare

søknad reguleringsendring 24

4207\_200703\_Reviderte bestemmelser-18.04.2024

Plankart\_Nulandsvika\_Søndre-del\_Id200703