



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 21/14873-25
Saksbehandler Diderik Cappelen

Utvalg	Møtedato
Fylkesutvalget	07.10.2025

Flekkefjord kommune - Kommunedelplan for sentrumsområdet - 2. gangs høring

Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak

Pkt. 1

Fylkesutvalget ser det som positivt at tidligere reiste innsigelser til fritidsboliger Kjellto, næringsområde Høystakkmyra samt kolonihager på Grønnes er imøtekommet. Det er også positivt at flere av fylkeskommunens tidligere faglige råd er hensyntatt.

Pkt. 2

Fylkesutvalget **fastholder innsigelsen** knyttet til manglende rekkefølgekrav for ivaretagelse av trafiksikkerhet langs fv. 4148 Rauliveien. Det er ønskelig å komme i dialog med kommunen om hvordan innsigelsen kan løses.

Pkt. 3

Fylkesutvalget forutsetter at ny atkomstvei til planlagt barnehage på Drangeid løses som bro over den fredete Flekkefjordbanen. Det kan ikke påregnes dispensasjon fra fredningsbestemmelsene for alternativet fra nord som krysser banen i plan.

Pkt. 4

Fylkesutvalget forutsetter at bestemmelsene knyttet til byggeavstand mot fylkesvei oppdateres slik at det entydig fremgår at Veglovens bestemmelser skal gjelde.

Pkt. 5

Kommunen bes om å nyttiggjøre seg øvrige innspill og kommentarer som fremgår av saksutredningen. Ut over kommentarer til endringer og nye elementer i det nå foreliggende planforslaget, vises til fylkesutvalgets tidligere uttalelse til kommunedelplanen, jf. fylkesutvalgets sak 117/23.

Vedlegg

4207SENT2033offett2025

KDP-Sentrum_Saksprotokoll

KDP-Sentrum_Saksframlegg

KDP-Sentrum_Konsekvensutredning

KDP-Sentrum_Plankart

KDP-Sentrum_Bestemmelser

KDP-Sentrum_Planbeskrivelse

Rapport for mulighetsstudie for Aarenes Garveri-m leveranse

Særutskrift - Flekkefjord kommune - Kommunedelplan for sentrumsområdet 2023-2033 -

Offentlig ettersyn

Dokumentnr.: 25/18326-3

side 1 av 9

Sammendrag

Flekkefjord kommune har oversendt et revidert forslag til ny kommunedelplan for sentrumsområdet. Planen var første gang lagt ut til offentlig ettersyn sommeren/høsten 2023. Fylkeskommunens tidligere reiste innsigelser, unntatt punktet om rekkefølgekrav for ivaretagelse av trafiksikkerhet på fv. 4148, Rauliveien, er imøtekommet.

Fylkeskommunedirektøren anbefaler at innsigelsen knyttet til rekkefølgekrav på fv. 4148 - Rauliveien fastholdes.

Flere av fylkeskommunens faglige råd er hensyntatt.

Det er ut over dette foretatt flere endringer og tilføyelser i det nye planforslaget. Fylkeskommunedirektøren mener i det vesentlige at endringene er positive, men det er merknader og kommentarer til enkelte forhold. Dette gjelder blant annet manglende hensynssoner for kulturmiljø, bestemmelser for eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse, uteoppholdsarealer til bolig og landbruksarealer på Loga.

Saksopplysninger

Flekkefjord kommune har oversendt kommunedelplan for sentrumsområdet til 2. gangs offentlig ettersyn. Høringsfrist er satt til 5.09.2025, men fylkeskommunen har fått utsatt høringsfrist til å kunne behandle saken i fylkesutvalgets møte 7.10.2025.

Planen omfatter sentrale områder i kommunen fra Loga i nord og sydover langs begge sider av Byfjorden. Selve bykjernen omfattes av en egen kommunedelplan, og inngår ikke i det nå fremlagte planforslaget.

Den nye kommunedelplanen skal erstatte gjeldende kommunedelplan fra 1999.

Planen var første gang lagt ut til offentlig ettersyn sommeren/høsten 2023.

Fylkesutvalget behandlet saken i møte 26.09.2023 som sak 117/23.

Fylkesutvalget reiste da **innsigelse** til følgende forhold:

- Næringsområde på Høystakkmyra
- Bygeområde for fritidsbebyggelse på Kjellto
- Kolonihager på Rauli
- Manglende rekkefølgekrav på fv. 4148 – Rauliveien, nærmere bestemt knyttet til krysset fv. 4148 og Peer Gynts vei /Abaldalen.

Fylkesutvalget ga ut over dette en del **faglige råd** til planen:

- Råd om å ta ut område B10 på Snerthammer
- Råd om å undersøke potensialet for allmenntilgjengelig bruk av Fjellstuen på Rauli
- Gjennomføring av «Barnetråkkregistrering»
- Råd om å undersøke mulighetene for transformasjon av den gamle industribebyggelsen ved Drangeid (tidligere Aarenes garveri)
- Råd om å bearbeide arealbruken på Loga med sikte på å redusere nedbygging av dyrket mark
- Kommunen ble ellers gitt råd om å nyttiggjøre seg innspill og kommentarer i saksfremstillingen.

I det nå reviderte planforslaget er fylkeskommunens innsigelser tatt til følge, med unntak av innsigelsen knyttet til rekkefølgekrav på fv. 4148 Rauliveien.

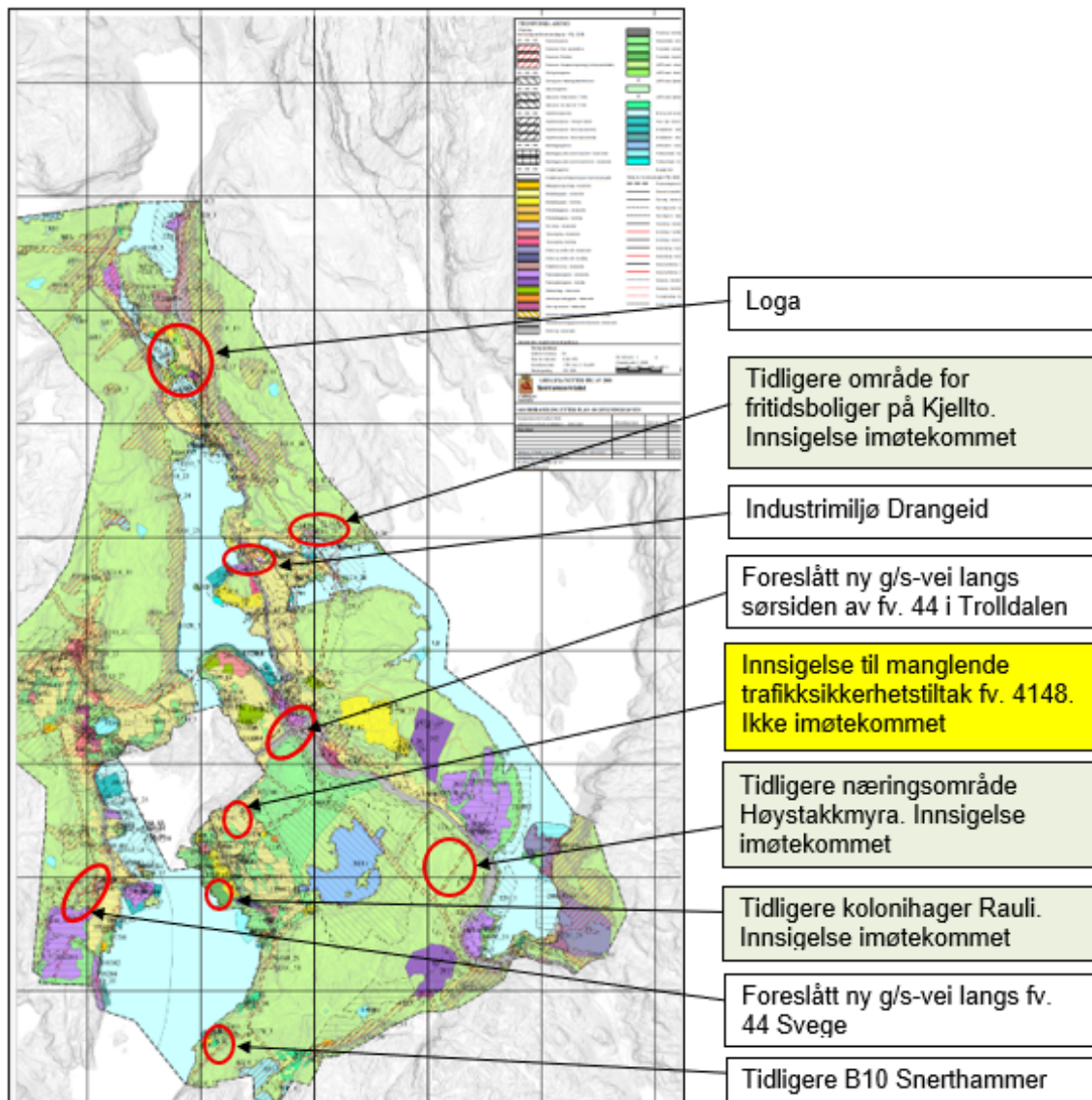
Innsigelsespunkt	Resultat	Merknad
Byggeområde for fritidsbebyggelse Kjellto grunnet konflikt med friluftsimteresser.	Tatt til følge	Området foreslås nå avsatt til LNF-område
Næringsområde Høystakkmyra grunnet nedbygging av urørt natur og friluftsimteresser.	Tatt til følge	Området foreslås nå avsatt til LNF-område
Kolonihager Rauli grunnet konflikt med statlig sikret friluftsområde.	Tatt til følge	Kolonihagene tatt ut av planen. Området avsettes til «rent» friområde. Det er nå samsvar mellom det statlige sikrede friluftsområdet og arealformål i kommunedelplanen.
Manglende rekkefølgekrav for trafikkssikkerhetstiltak fv. 4148 Rauliveien	Ikke tatt til følge	

Ut over det som er nevnt ovenfor, er det foreslått flere endringer og nye elementer i det nå fremlagte planforslaget. Flere av fylkeskommunens tidligere faglige råd og innspill er hensyntatt.

- Det er gjennomført «Barnetråkkregistrering».
- Det er inntatt arealregnskap.
- Konsekvensutredningen omfatter en vurdering av planens samlede konsekvenser.
- Byggeområde B5 på Sagodden er utvidet (gjeninntatt) i tråd med gjeldende kommunedelplan.
- Aarenes garveri på Drangeid foreslås endret til kombinasjonsformål bolig/tjenesteyting/næring.
- B10 på Snerthammer er tatt ut.
- Arealbruken på Loga er bearbeidet ved at det er tatt noe større hensyn til dyrket mark.
- Ny gang- og sykkelvei langs sørsiden av fv. 44 i Trollalden.
- Ny gang- og sykkelvei langs fv. 44 fra Tankveien og vestover mot Svege.
- Nytt byggeområde for terrasseblokk med ca. 30 leiligheter i Skottelia.
- Eksisterende uregulerte fritidsboliger som i dag ligger i LNF-områder, foreslås avsatt til byggeområde for fritidsbolig.
- Eksisterende uregulerte boliger som i dag ligger i LNF-område, foreslås avsatt til LNF-område for spredt boligbygging eller byggeområde for bolig.
- Med unntak av industrimiljøet på Drangeid og «Gådå», er alle hensynssonene for bevaringsverdig bygningsmiljø H-570 tatt ut av planen.
- Bestemmelsene knyttet til uteoppholdsareal er endret.

Opplistingen er ikke uttømmende.

En del områder der det er foretatt endringer, samt områder for fylkeskommunens tidligere innsigelser og innspill, er vist på kartet nedenfor.



Kart som viser fylkeskommunens innsigelsespunkter, samt en del andre steder omtalt i saken

Vurderinger

Fylkeskommunedirektøren ser det som positivt at de fleste av fylkeskommunens tidligere innsigelser nå er tatt til følge. Det er også positivt at flere av fylkeskommunens faglige råd er hensyntatt.

Fylkesutvalgets tidligere innsigelse fv. 4148 - Rauliveien

Ved forrige gangs høring vedtok fylkesutvalget følgende i sak 117/23 pkt. 5:

*Av hensyn til trafiksikkerhet, herunder hensynet til trygg skolevei, reises **innsigelse** til manglende rekkefølgekrav for trafiksikringstiltak på fylkesvei 4148 ved Abaldalveien/Peer Gynts vei. Fylkesutvalget gjør oppmerksom på at tiltak på og langs fylkesvei 4148 ikke er inntatt i fylkeskommunens handlingsprogram for fylkesveier. Fylkeskommunen ønsker en nærmere dialog med kommunen når det gjelder hvordan innsigelsen kan løses.*

I fylkesadministrasjonens saksfremstilling het det:

Krysset mellom Rauliveien og Per Gynts vei har ikke tilfredsstillende utforming. Krysset oppleves som en flaskehals og er utfordrende for mange trafikanter. For å forbedre fremkommelighet og trafiksikkerhet må det etter fylkeskommunedirektørens mening tas inn en rekkefølgebestemmelse som fastlegger at krysset skal være utbedret før det gis igangsettingstillatelse til nye boliger sør for krysset. Det anbefales at det reises innsigelse inntil dette er sikret i planbestemmelsene. En kan tenke seg ulike løsninger for å imøtekomme

innsigelsen. Løsningene bør ses i sammenheng med pågående reguleringsarbeid for et nytt boligområde i et tilstøtende område. Fylkeskommunedirektøren ønsker å drøfte dette nærmere med kommunen.

Kommunen har ikke tatt innsigelsen til følge.

Kommunen skriver: *Rekkefølgekrav knyttet til trafikksikringstiltak på fylkesveg 4148 tas ikke til følge. Vegeier må ta ansvar for trafikksikkerheten langs fylkesvegen. Standarden på fylkesvegen må ikke være en hindring for videre utbygging i Rauli og på Snerthammer.*

Fylkeskommunedirektøren er innforstått med at fylkeskommunen som veieier i utgangspunktet har ansvar for trafikksikkerheten langs fylkesveien. I dette ligger at det også er fylkeskommunens ansvar å «sette foten ned» når planer for ny utbygging vil kunne føre til at veiens tålegrense overskrides, da inntil det er gjennomført relevante tiltak på og langs veien.

Det bemerkes også at kommunen selv i konsekvensutredningen for felt B10-12, har pekt på at standarden ikke er tilfredsstillende i krysset med Abaldalveien. Samme kommentar kunne også vært knyttet til feltene B8 og B9. Det skal tilføyes at det i det reviderte planforslaget som nå er til høring, foreslås å innplassere en ny terrasseblokk med 30 leiligheter i Skottelia like vest for det nå omtalte krysset. Dette forsterker ytterligere behovet for trafikksikkerhetstiltak i det aktuelle området.

Fylkestinget vedtok handlingsprogram for fylkesveiene for perioden 2026-2029 i møte 17.06.2025. Kommunen hadde ikke spilt inn ønske om trafikksikkerhetstiltak langs fv. 4148. Det ligger følgelig ikke inne midler i gjeldende handlingsprogram.

Fylkeskommunedirektøren vil anbefale at **innsigelsen opprettholdes**. Det gis faglig råd om at rekkefølgebestemmelsen suppleres med krav om breddeutvidelse av fortau langs fv. 4148, Rauliveien, mellom Peer Gynts vei og Skottelia.

Det er ønskelig å komme i dialog med kommunen når det gjelder hvordan innsigelsen skal imøtekommes – herunder innslagspunktet for rekkefølgekravet.



Kartutsnitt som viser omtalt del av Rauliveien. Bilde til venstre: Kryss med Abaldalen/Peer Gynts vei. Bilde til høyre: Del av fortau mellom Skottelia og Abaldalen/Per Gynts vei

Kommentar til en del endringer og nye elementer som har kommet inn etter forrige høring:

Aarenes garveri på Drangeid

Kommunen gjennomførte høsten 2024, med støtte fra fylkeskommunen, en mulighetsstudie for det eldre industrimiljøet på Drangeid (tidl. Aarenes garveri). Mulighetsstudien har gitt nyttige innspill til arealbruken i området. Mulighetsstudien vedlegges denne saken.

Fjellstuen på Rauli

Fylkeskommunen ba ved første gangs høring kommunen om å vurdere om eiendommen kan tilrettelegges for allmenn bruk. Kommunen har i ettertid søkt Miljødirektoratet om at eiendommen gis status som statlig sikret friluftsområde. Miljødirektoratet har imøtekommet søknaden. Fylkeskommunedirektøren ser det som positivt at det nå ser ut til at eiendommen kan benyttes til beste for allmennheten. Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at en forutsetning for statlig sikring er at eiendommen gis arealformål friområde, grøntstruktur eller tilsvarende.

Barnehage Drangeid

Det foreslås avsatt et areal til ny barnehage på Drangeid. Det pågår parallelt reguleringsarbeid for området. Det har i reguleringsprosessen vært vurdert to alternativer for ny atkomstvei som begge krysser den fredete Flekkefjordbanen. Fylkeskommunen har i reguleringsprosessen administrativt gitt uttrykk for at atkomst må løses som bro, og ikke i plan med jernbanen. En har oppfattet at kommunen er innforstått med dette. I forslag til ny kommunedelplan ligger imidlertid fortsatt begge atkomstalternativene inne.

Fylkeskommunedirektøren ser ikke bort fra at dette skyldes at kommuneplankartet ikke er helt «kalibrert» med reguleringsprosessen, men fylkeskommunedirektøren vil for ordens skyld gi uttrykk for at ny atkomstvei må løses som bro over den fredete Flekkefjordbanen. Det kan ikke påregnes dispensasjon fra fredningsbestemmelsene for alternativet fra nord som krysser banen i plan.

Loga – Jordvern m.m.

Arealbruken på Loga er bearbeidet med sikte på å redusere nedbygging av jordbruksarealer. Dette er i utgangspunktet positivt. Det legges imidlertid fortsatt opp til en del bygging på dyrket mark, samtidig som deler av tidligere byggeområder nå er foreslått avsatt LNF-område der det er åpnet for spredt boligbygging. Den reelle endringen i forhold til forrige planversjon er dermed relativt liten. Kommunen gis råd om å bearbeide planen slik at nedbygging av dyrket jord minimeres.

Det foreslås å utvide dagens plantemarked (N1) med omtrent 3 daa, hvorav omtrent 1,5 daa ser ut til å være jordbruksareal i god hevd. Fylkeskommunedirektøren har forståelse for at det er ønskelig å ivareta eksisterende næringsvirksomhet, og har i utgangspunktet ingen spesielle merknader til endringen. Kommunen bør likevel vurdere å gi bestemmelser og eller byggegrenser som så langt mulig ivaretar jordvernet. Eksempelvis bør det vurderes om deler av det nye næringsarealet skal forbeholdes planteproduksjon. En kan kanskje også tenke seg en form for hagesenter der en ikke bygger ned området, men i stedet baserer seg på visningshager og lignende. Et slikt anlegg vil kunne bli en attraksjon og utfartsmål.

Det bør tegnes inn en byggegrense mot vannet.

Som nevnt tidligere i saken, har kommunen nå tatt ut tidligere forslag om kolonihager på Grønnes. En har ikke kommet frem til ny lokalisering. Kommunen bør vurdere om det kan finnes arealer på Loga som er egnet til kolonihager.

Stadfesting av eksisterende spredt boligbebyggelse.

Fylkeskommunedirektøren har forståelse for at det er ønskelig å sikre eksisterende boligbebyggelse i planen. Det er imidlertid åpnet for at eksisterende bebyggelse kan utvides til enten 40% BYA (bebygd areal) eller 400 kvm BYA, avhengig av hva som trer inn først. Dette kan i enkelte tilfeller føre til at dagens bebyggelse kan utvides vesentlig, med de uheldige konsekvenser dette kan medføre for landskapet. Arealrammen bør kvalitetssikres og eventuelt differensieres. Det bør vurderes nøye om det er riktig å benytte BYA som arealgrense, ettersom dette innebærer at bruksarealet (BRA) i realiteten kan bli omtrent dobbelt så stort. Det bør i stedet benyttes bruksareal (BRA) eller eventuelt BYA med høydebegrensing.

Stadfesting av eksisterende spredt fritidsbebyggelse (bestemmelsene pkt. 4-3)

Fylkeskommunedirektøren har i likhet med det som er sagt ovenfor om boliger, forståelse for at det er ønskelig å sikre eksisterende fritidsbebyggelse i planen. Det er i bestemmelsene åpnet for at hver tomt kan bebygges med inntil 150 kvm BYA (bebygd areal). Dette vil i enkelte tilfeller være uproblematisk. Noen steder vil imidlertid 150 kvm BYA innebære en betydelig økning av arealet i forhold til hva som er tilfelle i dag, noe som kan være konfliktfylt for landskaps- og friluftsinteresser. Flere av de aktuelle byggene ligger dessuten i 100-metersbeltet langs sjøen. Det er også motsetning mellom bestemmelser, plankart og konsekvensutredningen ettersom de to sistnevnte legger til grunn at utbyggingsområdet er begrenset til eksisterende bygg (grunnmur).

Dette bør kvalitetssikres. Etter fylkeskommunedirektørens mening bør arealrammen i noe større grad gjenspeile dagens hyttestørrelse – altså mer i tråd med det som er vist på plankartet og lagt til grunn i konsekvensutredningen. Særlig gjelder dette bebyggelse i 100-metersbeltet langs sjøen.

Kyststi til Rauli – alternativ som i større grad følger strandlinjen.

Det var i opprinnelig planforslag tegnet inn en sammenhengende kyststi mellom Grønnes og Fjellstuen på Rauli. Stien er videreført i det nå foreliggende planforslaget, men på en del av strekningen foreslås stien nå lagt nærmere stranda. Stien langs stranda kan bidra til en attraktiv turopplevelse, og det å legge stien nærmere stranda gjør det antakeligvis enklere å tilrettelegge for rullestol. Fylkeskommunedirektøren er positiv til løsningen.

Nye gang- og sykkelveier langs fv. 44 hhv. Trolldalen og Svege

Fylkeskommunedirektøren ser det i utgangspunktet som positivt at det legges til rette for trygg og effektiv infrastruktur for myke trafikanter. Gang-/sykkeltiltak langs Svegeveien er dels tatt inn i vedtatt *Handlingsprogram fylkesvegene* for perioden 2026-2029.

Spørsmålet om gjennomføring av gang- og sykkelvei i Trolldalen er ikke inntatt i gjeldende handlingsprogram. Det bemerkes allerede på dette stadiet at etablering av gang- og sykkelvei langs sørsiden av fv. 44 i Trolldalen vurderes som et meget omfattende og utfordrende tiltak, både teknisk og økonomisk. Det vil være nødvendig med nærmere undersøkelser og utredninger for å avdekke om tiltaket i det hele tatt er gjennomførbart innenfor realistiske rammer. Med mindre dette gjøres i forbindelse med behandling av kommunedelplanen, må dette gjøres i forbindelse med oppfølgende reguleringsplanlegging.

Bestemmelser til byggegrense fylkesvei

3-7, punkt 3. «*Retningslinje for byggegrense- og avkjørselspolitikk langs fylkesveg*» er en veileder, og bestemmelsen må endres til: «For fylkesvei gjelder byggegrenser etter Vegloven.» Videre må det stå i annet ledd i samme bestemmelse at minsteavstandskravet på 5 meter fra garasjeport til offentlig vei, ikke gjelder for fylkesvei. Det forutsettes at dette blir rettet opp.

Sykkelparkering

Det ble ikke kommentert ved forrige høring, men det gis råd om at bestemmelsene for sykkelparkering spisses ved at det stilles krav om at sykkelparkering skal være overdekket og kunne låses av (§ 3-8 pkt. 3c).

Bestemmelser til uteoppholdsarealer

Det er gjort en del endringer i bestemmelsene for uteareal til boligbebyggelse blant annet ved at kravet til uteareal er differensiert ut fra type bolig. Fylkeskommunedirektøren mener i utgangspunktet at dette er fornuftig. Minstekravet til uteoppholdsareal på 20 kvm. pr. boenhet i blokkbebyggelse er imidlertid lite ettersom arealet også skal omfatte lekeareal.

Kravet om sol på uteoppholdsarealene slik det var tatt inn i forrige planversjon, bør videreføres.

Kommunen åpner nå for at det, som alternativ til flere mindre lekeplasser, kan anlegges sosiale møteplasser for både barn, voksne og eldre. Dette under forutsetning av at barn og unges interesser ivaretas.

Dette vurderes som positivt. En har erfart at opplegget med mange små lekeplasser har ført til at lekearealene etter en tid forfaller grunnet manglende vedlikehold. Det er også positivt at det tenkes å legge til rette for møteplasser på tvers av ulike aldersgrupper.

I bestemmelsene § 4-5 pkt. 2 heter det at «*kommunalteknisk norm for Flekkefjord kommune*» skal legges til grunn. Normen inneholder blant annet regler for lekeareal. Det ble ikke kommentert ved forrige høring, men det bemerkes at en er i tvil om det rent formelt er anledning til å innta en *kommunalteknisk norm* som del av planens bestemmelser. Det er også noe motstrid mellom normen og bestemmelsene. Dette bør kvalitetssikres.

Kulturmiljø

I forrige planversjon var omtrent 10 områder markert som hensynssone bevaringsverdig kulturmiljø H-570. Med unntak av to områder på Drangeid, er nå alle disse områdene fjernet. Kommunen begrunner dette med at områdene er markert som gule områder i kommunens kulturminneplan, og at dette anses som tilstrekkelig sikring av områdene.

Dette samsvarer ikke med føringene i kulturminneplanen 2022-2036 der det heter: *Prioriterte kulturminner og kulturmiljøer i planen skal først og fremst forvaltes lokalt, og hensikten er at disse verdiene skal aktiveres og tas hensyn til ved utbygging og planlegging. Kommunen bør sikre de prioriterte kulturminnene og -miljøene gjennom å bruke hensynssoner (plan- og bygningsloven § 11-8) i kommuneplanens arealdel og gjennom regulering. Dette vil gjøre det enklere å behandle viktige kulturminner som en del av miljøet de inngår i, og vil kunne styrke kommunens langsiktige planlegging.*

Tematikken ble også tatt opp da fylkeskommunen behandlet kulturminneplanen (Hovedutvalg for kultur, folkehelse og frivillighet møte 6.04.2022). I saken heter det at «*Fylkeskommunen vil sterkt oppfordre til at kommunen legger kulturminner og -miljøer inn som hensynssone bevaring i arealkartet*».

Fylkeskommunedirektøren har noe vanskelig for å forstå hvorfor kommunen nå går bort fra føringene i sin egen kulturminneplan. Det gis råd om å gjeninnta områdene fra forrige planversjon. Dette vil bidra til større forutsigbarhet enn om områdene kun er tatt med i kulturminneplanen.

I punkt 3-17 i bestemmelsene er det stilt krav om at blant annet *historiske særtrekk og kulturminner* skal være premissgivende for nye tiltak. Fylkeskommunedirektøren foreslår at ordet *kulturmiljø* tilføyes. Det bemerkes dessuten at ordet krav ikke passer, og kan strykes. Bestemmelsene i punkt 6-8 er identiske med forrige planversjon (2023) og gir derfor ikke grunnlag for merknader.

Det er på dette planstadiet ingen merknader hva angår automatisk fredete kulturminner.

Regionplan Agder 2030

En kompleks plan som dette vil berøre en rekke forhold omtalt i dokumentet «Regionplan Agder 2030 med regional planstrategi 2026-2029», samt Regionplan Lister 2030. Kommunedelplanen utfordrer enkelte tema, men vil etter fylkeskommunedirektøren mening i det vesentlige støtte opp under overordnede regionale føringer.

Hensynet til barn og unge vurderes å være tilfredsstillende ivaretatt på dette planstadiet.

Økonomiske konsekvenser

Planen gir ingen direkte økonomiske konsekvenser for fylkeskommunen.

Gang- og sykkeltiltak langs fv. 44 fra Tankveien og vestover mot Svege er dels inntatt i vedtatt *Handlingsprogram for fylkesveiene 2026-2029*. Det er ikke avsatt fylkeskommunale midler til tiltak på fv. 4148 Rauliveien, eller til ny gang og sykkelvei langs fv. 44 i Troll dalen.

Kristiansand, 19.08.2025

Tine Sundtoft
fylkeskommunedirektør

Kristin Tofte Andresen
fylkesdirektør