

25.05.2025

KOMMUNEDELPLAN FOR SENTRUMSOMRÅDET

2023-2033

Planbeskrivelse

PlanID 4207SENT2033

Vedtatt av Bystyret xx.xx.xxxx

Innhold

1.0 Forord	5
2.0 Innledning.....	6
3.0 Situasjonsbeskrivelse.....	7
3.1 Planområdet	7
3.2 Demografi og levekår	8
3.3 Boligområder	9
3.4 Næringsområder	10
3.5 Kommunikasjon.....	11
3.6 Friluftsliv	12
3.7 Kulturminner	13
4.0 Vurdering av mål satt i kommuneplanens samfunnsdel (2014-2025)	15
4.1 Sikre areal til boligbygging etter forventet befolkningsvekst	15
4.2 Utrede muligheten for å utvikle sjønære tomter fra sentrum ut mot Snerthammer. Bidra til maritimt bomiljø nært sentrum.	16
4.3 Følge opp samfunnsplanens intensjon om at industriareal skal være tilgjengelig til enhver tid. Herunder utrede nye næringsområder på aksene Trøgslå - Vollesfjord	17
4.4 Etablere gangstier fra de sjønære boligområdene inn til sentrum. Utvikle promenade mellom Wahlsodden til Raulibukta.	18
4.5 Tilrettelegge badeplasser i hele kommunen.....	18
4.6 Tilstrekkelige båtplasser/båttøer.....	19
4.7 Arbeide for vegforbindelse til Kråketona i forbindelse med Austad-Sletthei	19
4.8 Vegforbindelsen Rauli - Snerthammer – Djupvik	19
4.9 Trafikkanalyse for Snerthammerveien	22
4.10 Arealstrategi for Flekkefjord sentrumsområde etablert i planprogrammet.....	24
5.0 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) og Konsekvensutredning for miljø og samfunn (KU) – oppsummering	25
5.1 ROS-analyse	25
5.2 KU for miljø og samfunn.....	25
5.2.1 Metode	25
5.2.2 Fremtidige byggeområder	26
5.2.3 LNF-areal, Spredt boligbebyggelse	26
5.2.4 Eksisterende fritidsboliger, beliggende i LNF eller Grønnstruktur	27
6.0 Beskrivelse og vurderinger av nye byggeområder og tiltak	28
6.1 Boligbebyggelse.....	28
6.1.1 Loga B1 og B2	29

6.1.2 Eigenes B3	29
6.1.3 Drangeid B4	29
6.1.4 Sagodden B5.....	29
6.1.5 Dannevik B6.....	29
6.1.6 Sletthei B7	29
6.1.7 Toppen B8.....	30
6.1.8 Fløyveien B9	30
6.1.9 Rauli B10 og B11.....	30
6.1.10 Berglia B12.....	30
6.1.11 Snerthammer B13	31
6.1.12 Skådevika B14.....	31
6.2 Eksisterende Fritidsbebyggelse	31
6.3 Tjeneste yting	31
6.3.1 Dalen TY.....	31
6.4 Fritids- og turistformål.....	32
6.4.1 Rauli klatrepark T1.....	32
6.4.2 Egenes T2.....	32
6.5 Næringsbebyggelse	32
6.5.1 Loga N1	32
6.5.2 Linddalen N2.....	32
6.5.1 Brønnfjell N2.....	32
6.6 Kombinasjonsformål.....	33
6.6.1 Aarenes Garveri K1	33
6.7 Samferdsel.....	33
6.7.1 Kyststien Grønnes – Snerthammer	33
6.7.2 Fortau langs Tjørsvågveien.....	33
6.7.3 Gang- og sykkelveg langs fv. 44 Trolldalen.....	33
6.7.4 Gang- og sykkelveg langs fv. 44 Svegeskogen	33
6.8 Småbåthavner	34
6.8.1 Skådevika	34
6.8.2 Snerthammerodden	34
6.9 LNF for spredt boligbebyggelse	34
6.10 Hensynssoner	34
7.0 Arealregnskap.....	35
7.1 Arealformål.....	36

7.2 Planreserve.....	39
7.3 Arealtypebeslag.....	40
7.4 Klimagassutslipp.....	41
8.0 Samlet vurdering av konsekvenser.....	42
9.0 Medvirkning.....	43
9.1 Generell medvirkning.....	43
9.2 Medvirkning av barn og unge.....	43
10.0 Oppsummering.....	44

1.0 Forord

Kommunedelplanen er en del av kommuneplanens arealdel og skal legge til rette for at prioriteringer i kommuneplanens samfunnsdel, med konsekvenser for kommunens arealdisponering, kan la seg gjennomføre.

Dette omfatter først og fremst arealer for boliger og næring, men omhandler også samfunnssikkerhet, naturmangfold, kultur, friluftsliv og bokvalitet.

Kommunedelplanen består av flere dokumenter. Plankart og bestemmelser utgjør de juridiske dokumentene. Kartet viser avgrensingen av de forskjellige arealformålene. Bestemmelsene angir betingelsene som gjelder for gjennomføring av tiltak innenfor de forskjellige arealformålene. Planbeskrivelsen skal være en hjelp til å forstå de juridiske dokumentene og gjengir blant annet vurderinger som er lagt til grunn for planforslaget. Konsekvensutredningen, Risiko- og sårbarhetsvurderingen, Medvirkningsrapporten og Naturmangfoldsrapporten er grunnlagsdokumenter som er lagt til grunn for planarbeidet.

2.0 Innledning

Bakgrunn

Hensikten med kommunedelplanens arealdel er å vise sammenhengen mellom fremtidig samfunnsutvikling slik den er beskrevet i kommuneplanens samfunnsdel/planstrategi og arealbruk, jfr. plan- og bygningslovens § 11-5. Arealdelen skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponering av arealene.

Formål

Flekkefjord kommune ønsker med denne planen å sikre tilstrekkelig med attraktive boligområder og tilstrekkelig med næringsarealer til å dekke utbyggingsbehov i perioden frem til 2033.

Kommunedelplanen for Flekkefjord sitt sentrumsområde skal, sammen med kommunedelplanen for bykjernen, legge til rette for en utvikling som styrker Flekkefjord som et attraktivt og bærekraftig senter for kommunens innbyggere, besøkende og næringslivet.

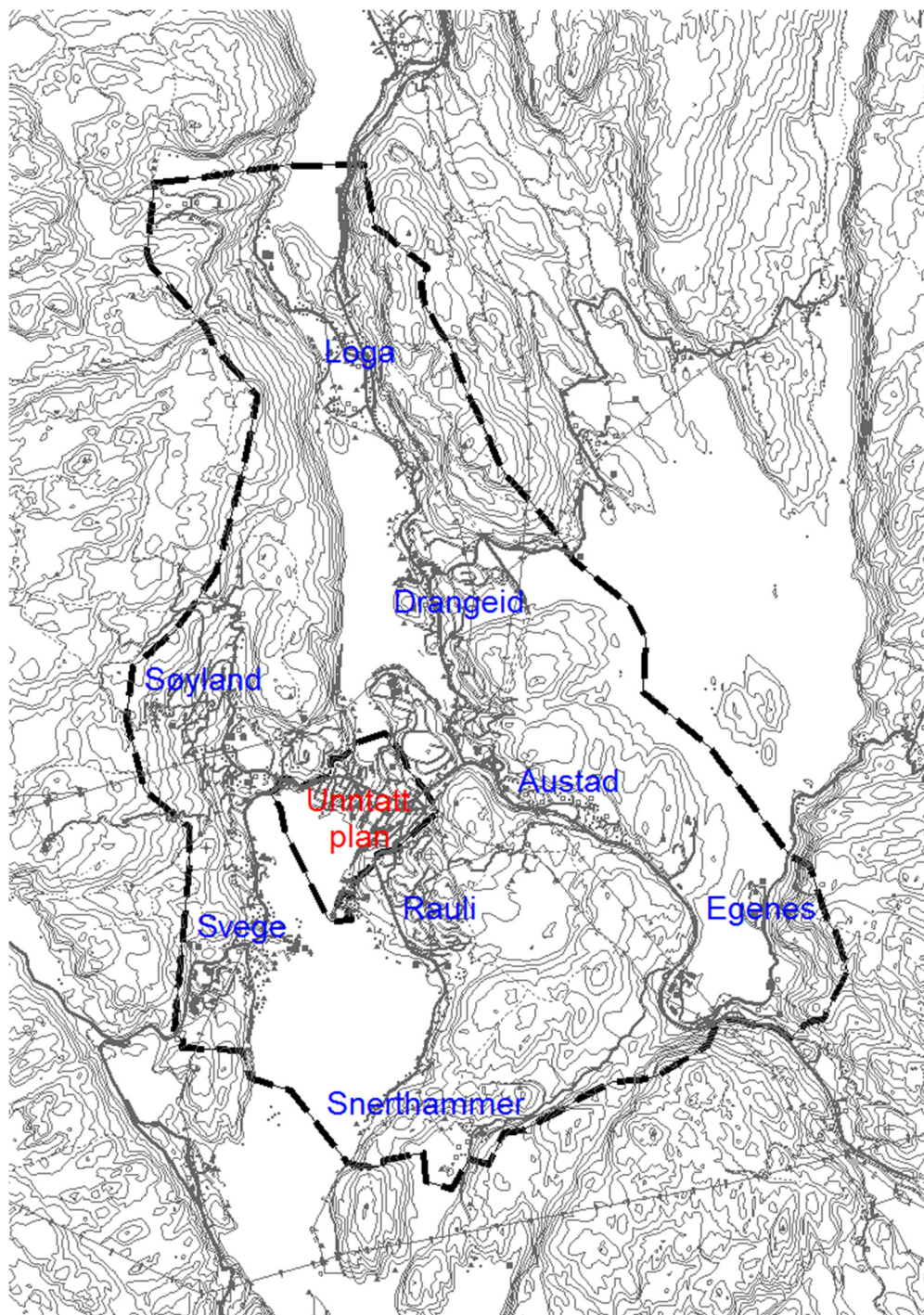
Planen skal bidra til å oppnå følgende mål:

- Utvikle gode løsninger for fotgjengere og syklister, opphold og rekreasjon.
- Ha særlig fokus på å utvikle sentrumsområdet hvor det er godt å bo og oppholde seg for barn og unge.
- Fokuserer på klimatilpasning og tilføre sentrumsområde attraktive blågrønne kvaliteter gjennom å utnytte potensiale i Rauli, Selura, Lafjorden, Grisebjorden og Løgan.
- Utvikle sentrumsområdet hvor stedegne kvaliteter og kulturhistorie gjenspeiles i videreutviklingen av delområdene og deres struktur og skala.
- Skape et mangfoldig sentrumsområde som legger til rette for gode bomiljø og et rikt næringsliv.
- Opprettholde friluftsområder på land og til vanns samt forbindelseslinjene til disse.

3.0 Situasjonsbeskrivelse

3.1 Planområdet

Planområdet for sentrumsområdet strekker seg fra Svegeskogen industriområde i sørvest til Søyland i vest, videre til næringsområdet på Birkenesodden i nord og Egenes camping i sørøst.



Figur 1 Kart over sentrumsområdet med stedsnavn.

Sentrumsområdet består av tettstedene Svege, Tjørsvåg, Søyland, Lilleheia, Uenes, Rauli, Austad, Kråketona, Drangeid og Loga. Dette betyr at kommunedelplanen for sentrum omfatter mer enn halvparten av befolkningen i Flekkefjord kommune. Samme planområde omfatter også de fleste næringsområdene i kommunen sammen med skoler og idrettsanlegg. Aktiviteten innenfor

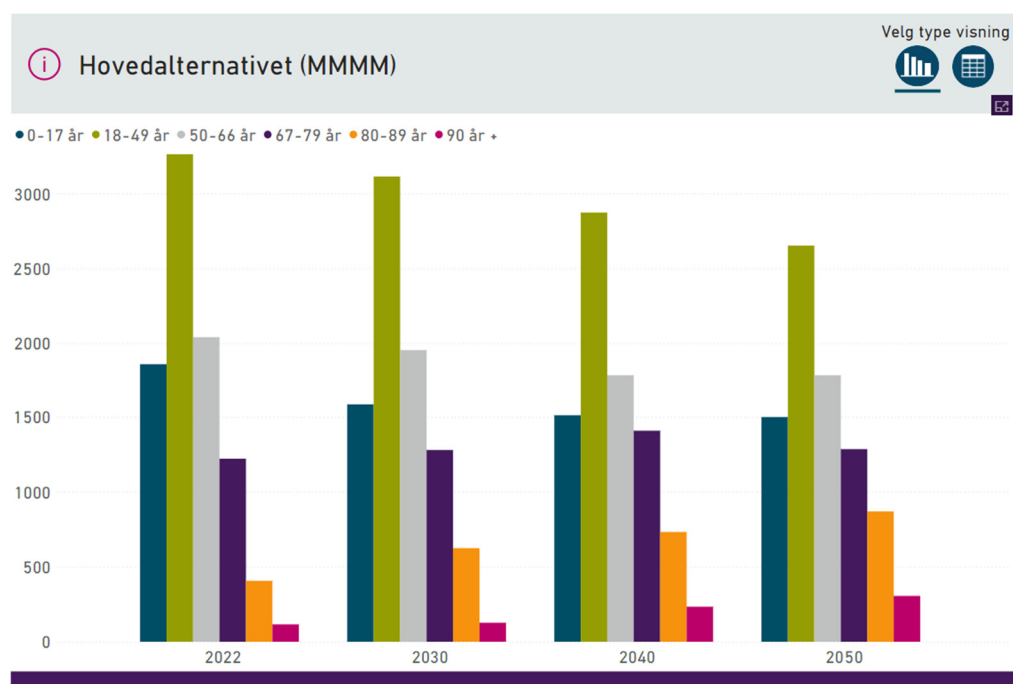
næringsområdene varierer fra mekanisk industri til storvarehandel. Det finnes en dagligvarebutikk innenfor planområdet, denne er lokalisert på Drangeid. Raulivann, byens drikkevannskilde, er også lokalisert innenfor planområdet. E39 går gjennom planområdet fra sør til helt i nord, og gir god og rask tilknytning til sentrum og planområdet ellers med flere avkjøringsmuligheter. Gjennom statlig kommunedelplan for ny E39 er vegen lagt i ny trase forbi Lølandsvannet i Gyland og videre til Moi via Sira. Standarden på dagens E39 kan bli nedklassifisert ved omlegging av E39-trafikken.

3.2 Demografi og levekår

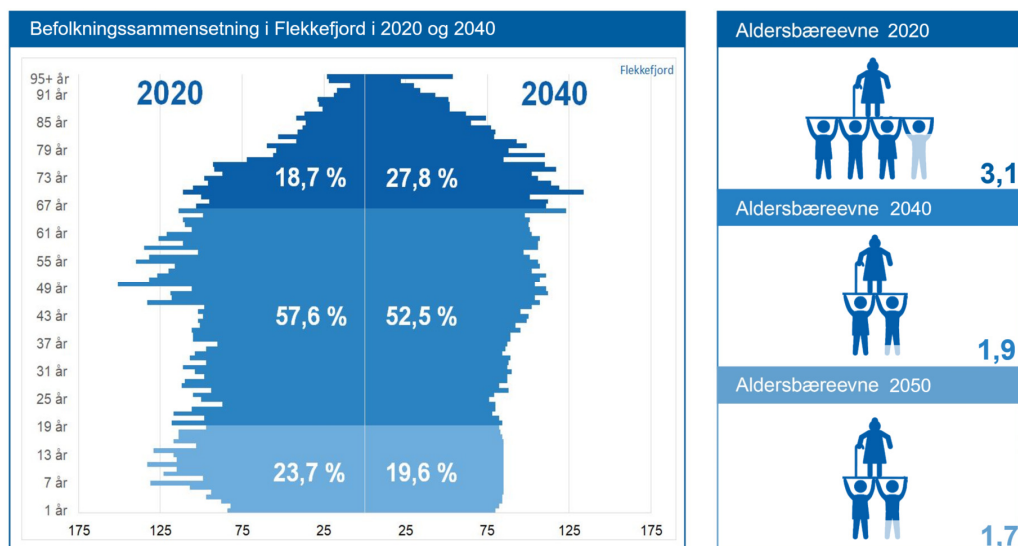
Innbyggertallet i kommunen er 9325 per 2. kvartal 2024. Av disse er om lag halvparten (5062) bosatt innenfor planområdet. Bykjernen som omfattes av egen kommunedelplan, er omkranset av kommunedelplan for sentrumsområdet, og rommer i tillegg 1637 innbyggere. Innenfor disse to områdene bor 2/3 av Flekkefjord kommunes befolkning.

Det har vært omtrent like mange bosatt i de forskjellige delområdene over de siste 10 årene.

Fremskrevet innbyggertall for 2050 er fra SSB estimert til 9076. Prognoser for befolkningssammensetningen i kommunen indikerer at 25 % av befolkningen vil være eldre enn 67 år i 2040. 10 % av befolkningen vil være eldre enn 80 år samme år. Dette gir en aldersbæreevne på 1,9 i 2040.



Figur 2 Hentet fra ressursportal.no



Figur 3 Agdertall 2022

Endringene i befolkningssammensetning og en stadig aldrende befolkning vil gi behov for boliger som i større grad er tilpasset eldre og som enkelt kan tilpasses ved behov. Det kan bli behov for flere omsorgsboliger og trygghetsboliger, og det vil være behov for tilrettelegging i utearealer.

Ungdommene i Flekkefjord er i større grad enn landsgjennomsnittet fornøyd med lokalmiljøet og med fritidsorganisasjoner. Samtidig oppgir 12,3 % at de er lite fysisk aktive. Bevaring og videreutvikling av utearealer som tilrettelegger for fysisk aktivitet er viktig.

Det er to grunnskoler innenfor planområdet. Søyland skole (1.-4. klasse) og Flekkefjord ungdomsskole (8.-10. klasse). I tillegg kommer Flekkefjord videregående skole som er lokalisert på Uenes. Mange av elevene innenfor planområdet sokner til Sunde skole (1.-7. klasse) som ligger innenfor bykjernen som er omfattet av egen kommunedelplan.

Det er fire barnehager innenfor planområdet. Disse er Litledalen barnehage på Søyland, Kringla barnehage på Tjørsvåg, Grønnes barnehage og Rauli barnehage.

Sykehjem, bemannede omsorgsboliger og private leiligheter tilknyttet en personalbase er hovedsakelig lokalisert i området Tjørsvåg – Søyland.

Sykehus og boliger for eldre finnes innenfor bykjernen.

3.3 Boligområder

Innenfor sentrumsområdet er det åtte definerte boligområder. De tre mest befolkede områdene er Rauli, Drangeid-Kråketona og Uenes. Tabellen nedenfor viser boligmassen innenfor hvert av boligområde og hvordan bygningsmassen er fordelt mellom type boliger. Her fremkommer det at det er over tre ganger så mange eneboliger som flermannsboliger innenfor planområdet. Selv om det har vist seg at leiligheter i bykjernen har vært ettertraktet er det fortsatt etterspørsel etter tomter til eneboliger innenfor sentrumsområdet som innebærer god tilgang til servicefunksjoner i bykjernen.

	Enebolig	Enebolg m/ hybel	Tomannsbolig	Rekkehus	Flermannsbolig	Våningshus
Sveiga	69	4			2	2
Søyland	364	29	12	7	31	7
Rauli	236	47	27	38	10	4
Djupvik	10	1				3
Uenes	168	5	52	60	4	
Austad	39	3			3	7
Drangeid inkl. Kråketona	313	10	62	50		2
Loga	70		3			4
Totalt	1269	99	156	155	50	29

Figur 4 Boliger innenfor sentrumsområdet, kilde: kommunekart

Det er foretatt en gjennomgang av gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet. Den viser at boligreserven er betydelig. Innenfor områder regulert til boligformål er det mulig å bygge 80 leiligheter i to- eller flermannsboliger og 45 tomter til eneboliger.

I reguleringsplan Kråketona – Austad er den sørlige delen mot Austad, omtalt som Austad-Sletthei, ikke detaljregulert. Et utkast til reguleringsplan viser at det her er potensiale for 100 tomter for eneboliger og 100 boenheter som rekke- eller kjedehus.

Boligområdene Tjørsvåg-Søyland, Rauli, Kråketona og deler av Lilleheia er bygd ut etter reguleringsplan. Øvrige boligområder er selv vokst og bygd ut over tid. Etter en overflatisk gjennomgang av de uregulerte områdene vurderes det å være et fortetningspotensiale innenfor uregulerte boligområder som ikke er omfattet av naturfare, på 50 tomter. I hvilken grad dette vil bli tilgjengelig areal for nye tomter er usikkert.

3.4 Næringsområder

De eldste industriområdene ble etablert med tilknytning til sjø. Dette gjelder industriområdene på Loga, Drangeid, Wahlsodden og Svege. Nyere tids næringsområder er etablert i Svegeskogen vest for bykjernen, på Trøngsla og i Nulandsvika øst for bykjernen.

Opprinnelig virksomhet på Loga, Drangeid og Svege har opphørt. Noe ny virksomhet har etablert seg innenfor disse områdene, men aktiviteten er ikke på nivå med da disse industriområdene ble etablert. Dette kan skyldes adkomstforhold og at lokalene ikke er like godt egnet for annen virksomhet. Virksomheten på Wahlsodden er her et unntak. Både industriområdet på Wahlsodden og Svege har gode havneforhold i motsetning til Drangeid og Loga hvor adkomst med lasteskip ikke er mulig.

Det meste av dagens næringsvirksomhet foregår innenfor de nyere næringsområdene hvor det også finnes ytterligere ubrukte tilgjengelige næringstomter. Innenfor Svegeskogen er det 53 daa regulert areal som ikke er utbygd. Tilsvarende er det tilgjengelig 112 daa regulert næringsareal på Trøngsla og 3 daa i Nulandsvika.

I gjeldende kommunedelplan for sentrumsområdet er det også avsatt et fremtidig næringsområde på Høystakkmyra vest for Trøngsla. Vanskeligheter med å finne økonomisk gjennomførbart adkomst fra E39, samt hensynet til naturmangfold, har medført at dette området ikke er realisert.

Omlegging av E39 i samsvar med statlig vedtatt reguleringsplan vil medføre at vegen ikke lenger vil gå gjennom sentrumsområdet. Kommunens næringsområder vil dermed få økt avstand til E39. I samsvar med statlig plan vil E39 bli flyttet ut av kommunedelplan for sentrumsområdet til arealer

Lokal kollektivtrafikk:

- Taxus betjener Drangeid, Uenes og Søyland med fire daglige rundturer mellom klokken 10 og 14
- Buss til togstasjonen på Sira kan også være aktuell som lokalbuss for boligområdene Drangeid og Loga med 12 avganger.
- Buss til Kvinesdal kan være aktuell som lokalbuss for Austad med 11 avganger.
- Buss til Hydra kan være aktuell som lokalbuss for Tjørsvåg, Svege og Svegeskogen med 11 avganger.

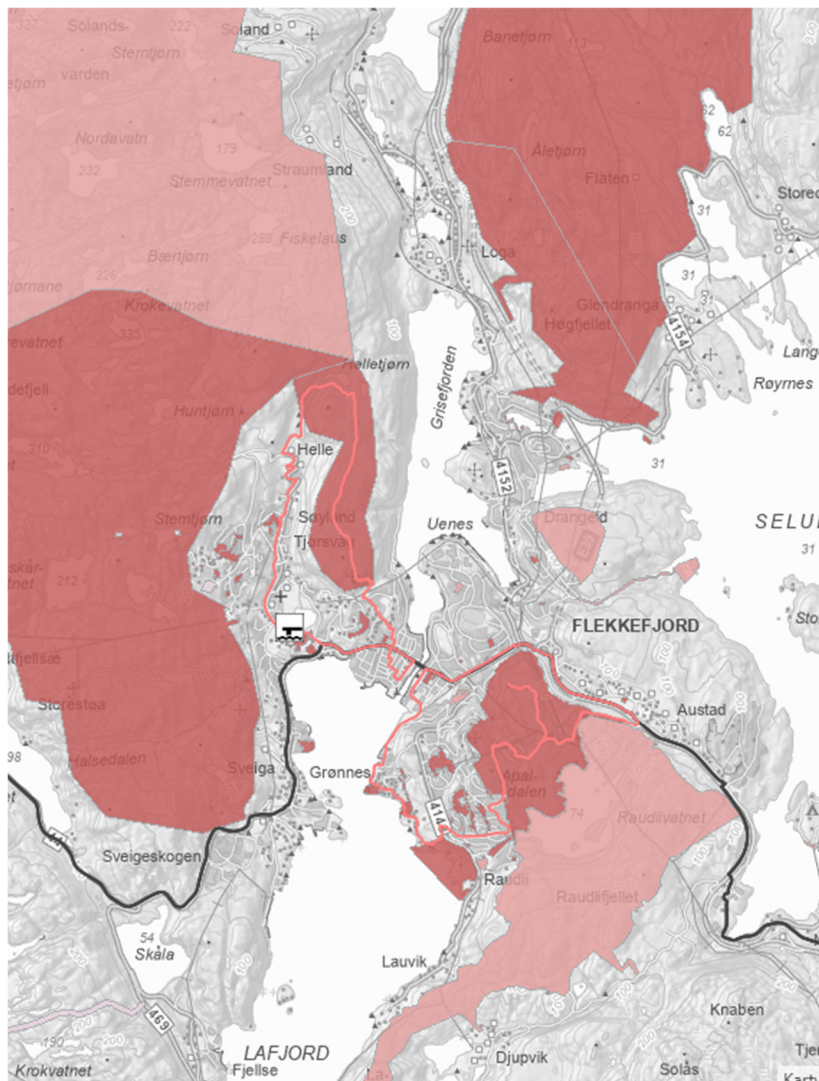
Innenfor planområdet eksisterer det to kaier knyttet til eksisterende industriområder på Svege og Whalsodden.

3.6 Friluftsliv

Bebyggelsen innenfor planområdet er omkranset av kupert skogsterreng. Med unntak av boligene på Uenesodden har boligene mindre enn 1 km gangavstand til turterreng. Planområdet har også nærhet til sjø og vann. Det er stadig etterspørsel etter sentrale båtplaner og særlig båthus som innebærer overbygde båtplaner.

Mange av de viktigste badeplanene ligger innenfor planområdet: Raulibukta, Wahlsodden, Egenes camping, Svinevika (Drangeid) og Oddernes.

Det er flere registrerte friluftsområder i planområdet. Utsnittet er hentet fra naturbasen.



Figur 6 Registrerte friluftsområder og turstier. Rød er viktige områder og mørk rød er svært viktige.

3.7 Kulturminner

Flekkefjordsbanen ble åpnet i 1904 og er det mest kjente kulturminnet innenfor planområdet. Banen er fredet og strekker seg gjennom planområdet fra bykjernen til planens nordlige avgrensing. Jernbaneanlegget består av murer, tunnelportaler og veier anlagt med kilt stein i et utfordrende landskap og viser stor ingeniørkunst anlagt av dyktige håndverkere.

Vannvegen Løgan ble kanalisert i 1880 og var lenge en viktig ferdselsåre fra bykjernen inn til Lavold med videre forbindelse over Flikeid til Lundevannet.

Innenfor fabrikkområdet til Aarenes garveri finnes det en steinhvelvbro som har vært del av Vestlandske hovedveg.

På Drangeid ligger Gåda som er del av en gammel steinsatt ferdselsåre hvor det ble slept tømmer med hest over eidet fra Øvreid til Nereid.

Industrimiljøet på Drangeid har sitt opphav fra hollendertiden tilbake fra 1600-tallet da det ble etablert oppgangssag drevet med kraft fra Selurfossen. Eksisterende fabrikkbygninger ble reist etter branner på 1930-tallet og etter sabotasje under siste krig. To bygg murt opp med kilt stein som har

rommet to kraftverk fra rundt 1900 og et verkstedsbygg, står igjen av eldre bebyggelse. I kommunedelplan for kulturminner som ble vedtatt juni 2022, er industrimiljøet på Drangeid registrert som spesielt viktig anlegg i «gul liste».

Ellers er det få bygninger og ingen sammenhengende bygningsmiljø av kulturhistorisk interesse.

4.0 Vurdering av mål satt i kommuneplanens samfunnsdel (2014-2025)

Kommunedelplan for sentrumsområdet (KDP Sentrumsområdet)

«KDP Sentrumsområdet er en viktig delplan med tanke på både boligbygging og næringsutvikling i og rundt Flekkefjord. Foruten forretninger i bykjernen, er det i området rundt bykjernen at svært mye av kommunens næringsutvikling foregår. Det samme gjelder boligbebyggelse.»

4.1 Sikre areal til boligbygging etter forventet befolkningsvekst

Kommuneplanens samfunnsdel for perioden 2014-2025 har som målsetting at innbyggertallet skal være 10 000 innen 2025. Det vil si cirka 1000 nye innbyggere i perioden. Innbyggertallet er i skrivende stund i overkant av 9000 og har i praksis vært konstant det siste tiåret. Prognosene antyder at befolkningsantallet mot 2030 vil begynne å minske. Dette er en fremtidig trend som Flekkefjord kommune ønsker å utfordre og motvirke.

Forventningen fra SSB var at befolkningsantallet skulle være 9279 i 2024, men realiteten er at befolkningen er 9325 i 2024. Tallet 9279 var basert på antallet på slutten av 2023, og forventingen om at det ikke skulle være noe økning i 2024. Dagens befolkningsantall i Flekkefjord overgår dermed det høyeste antallet for hovedalternativet for framskrivingen fra SSB som Flekkefjord noen gang skal oppnå. Framskrivningen av befolkningsantallet ved høy nasjonalvekst for 2026 er 9322. Dagens befolkningsantall har dermed gått forbi høyeste forventede vekst to år frem i tid. Dette overgår ganske kraftig SSBs framskriving.

Dette er et øyeblikksbilde av et antall som påvirkes av mange faktorer, og kan dermed ikke tolkes og vektlegges så konkret som det nå fremstilles. Samtidig er dette et viktig avvik som bør tas med når prognoser og framskriving for Flekkefjords befolkningsantall fastsettes. Skulle økningen som har skjedd i 2024 være representativ for Flekkefjord for de neste 10 årene, ville befolkningsantallet bli 9861. Den konkrete økningen på 10 år er da 582 nye innbyggere. Dette vil tilsvare et behov for 205 nye boligtomter, om det legges til grunn at hver bolig har samme antall beboere som er gjennomsnittet i sentrumsområdet i dag.

Det er også andre trender og grunner som kan føre til et ytterligere behov for boligtomter innad i kommunen. En viktig nasjonal trend er det synkende antallet inngåtte ekteskap og det økende antallet enslige. Det er også liten endring til antallet skilsmisser, hvilket betyr at ettersom færre gifter seg og antallet skilsmisser forblir tilnærmet lik fører det til flere enslige. Dette er en trend som nok også vil påvirke Flekkefjord i løpet av de neste ti årene. Dette vil bety at gjennomsnittsansallet beboere per boenhet kan gå ned. Dette er per i dag på 2,84 per bolig innenfor sentrumsområdet. Med flere enslige vil behovet for flere boligtomter øke, uavhengig av befolkningsvekst.

Et annet aspekt som kan påvirke behovet for boligtomter er innvandring og flyktningstrømmer. Den ustabile situasjonen i det internasjonale samfunnet, samt de store klimaendringene som oppleves vil mest sannsynligvis føre til forflytning av store folkemengder. Dette har Flekkefjord allerede opplevd i 2022, når et stort antall ukrainske flyktninger bosatte seg i kommunen. I løpet av et år økte befolkningen i kommunen med 200. Dette tilsvarer en økning som er forventet over fem år i løpet av ett år, i henhold til framskrivingen som tidligere ble lagt frem. Dette kan dermed i stor grad påvirke boligbehovet i kommunen, med relativt kort tid til å planlegge og tilrettelegge.

Det er ønskelig at disse nye boligtomtene plasseres sentralt i kommunen, spesielt i forhold til et bærekraftig perspektiv. Dette ble også fastslått i arealstrategien som ble lagt frem i planprogrammet. Det vil si at det er innenfor Bykjernen og Sentrumsområdet at tomtene bør etableres. Bykjernen har fortsatt enkelte ubebygde tomter, men har i stor grad mangel på mulige nye områder som kan reguleres til bolig. Flesteparten av disse tomtene bør derfor legges innenfor sentrumsområdet.

De nye foreslåtte områdene med boligformål vil ikke være tiltenkt kun flyktninger og innvandrere, ettersom dette kan skape en uheldig segregering. De nye områdene vil heller tiltrekke seg familier som ønsker å bygge egne boliger. I henhold til nåværende bosettingsmønster er dette i større grad litt mer etablerte familier, og ikke førstegangskjøpere i Flekkefjord. Behovet for ubebygde tomter blir hyppig formidlet av bedrifter og private innbyggere til kommunen. Eksisterende boliger kan derfor benyttes av flyktninger og innvandrere, slikt at de kan etablere seg i et allerede eksisterende og fungerende lokalsamfunn, med et mangfold av beboere.

Konklusjon:

Ut ifra dagens befolkningsøkning, endringer i samfunnet, både nasjonalt og internasjonalt vil Flekkefjord ha et økt behov for boligtomter. Konkret hvor mange tomter som vil trenge er usikkert, men at det er over 250 kan antas. Det vil være svært uheldig om disse nye tomtene ikke etableres innenfor sentrumsområdet.

4.2 Utrede muligheten for å utvikle sjønære tomter fra sentrum ut mot Snerthammer. Bidra til maritimt bomiljø nært sentrum.

Strekningen bykjernen – Snerthammer har mange bokvaliteter: vestvendt, solrikt, sjønært og nærhet til viktige friluftsområder. Kvaliteter som er ettertraktet på boligmarkedet.

Til varsel om oppstart av planarbeidet er det kommet inn forslag om fortetting av et område sør for Toppen og nye byggeområder nord for Toppen og et område nord for Raulibukta. Alle områdene ligger bakenfor 100-meterbeltet til sjø. Disse områdene ligger i nærheten av et sammenhengende friområde fra Grønnes til Rauli som til sammen utgjør byens viktigste friområde ved sjø.

På strekningen Rauli – Snerthammer er den bebyggbare delen av strandlinjen i stor grad utbygd. Langs denne strekningen eksisterer det 11 boliger og 14 fritidsboliger. Med et par unntak ligger bebyggelsen innenfor 100-meters sonen til sjø. Terrenget øst for Snerthammerveien, før Snerthammer, er terrengmessig utfordrende å bygge i. Friluftsområdet som omfatter en sammenhengende stiforbindelse fra byggefeltet på Rauli til Lafjell er registrert som et viktig friluftsområde. Det vurderes at det er lite mulighet for utbygging utover langs Snerthammer. Kun et mindre areal helt i sør er foreslått for utbygging.

I overgangen mellom Rauliveien og Snerthammerveien gjør fylkesvegen et standardsprang etter Rauli barnehage. Snerthammerveien mangler fortau og er gjennomgående smalere enn fem meter og må regnes som enfeltsvei. Motoriserte kjøretøy og myke trafikanter deler det samme trafikkarealet. Fylkeskommunen har ikke prioriterte midler til oppgradering av Snerthammerveien, per i dag. Trafikksikkerheten og muligheten for trygg skolevei er ikke godt nok til stede for å anbefale større utbygging langs Snerthammerveien.

Konklusjon:

Foreslåtte arealer langs Rauliveien har potensiale for å bygges ut som boligområder med god tilknytning til sjø, bykjernen og friluftsområder. Det anbefales ikke å legge til rette for utbygging av

Snerthammer til boligformål i en grad som utløser krav om oppgradering av Snerthammervegen (fv 4148). Eksisterende boligbebyggelse legges til LNF-spredd boligformål hvor det åpnes for å bygge to nye boliger innenfor hvert sted. I tillegg åpnes det for et mindre byggeområdet på Snerthammerodden.

4.3 Følge opp samfunnsplanens intensjon om at industriareal skal være tilgjengelig til enhver tid. Herunder utrede nye næringsområder på aksene Trøngsla - Vollesfjord

De fleste av kommunens industriområder befinner seg innenfor sentrumsområdet. Av disse utgjør verftsområdet på Svege, kjelefabrikken på Walsodden, tønnefabrikken og lærvarefabrikken på Drangeid og fabrikken på Loga de tradisjonelle industriområdene i kommunen. I dag er det kun bedriften på Wahlsodden hvor opprinnelig virksomhet er opprettholdt. Det foregår i dag virksomhet innenfor alle de øvrige områder, men sysselsettingen innenfor disse områdene er ikke på samme nivå som før.

I senere tid er det regulert nye industriområder i Svegeskogen, Nulandsvika, Trøngsla og Roben. Flere bedrifter har etablert seg innenfor disse områdene, men det er fremdeles arealer tilgjengelig for nyetableringer. Av disse er Svegeskogen det eldste hvor 1/3-del av tomtearealene er ubenyttet. Tilsvarende er halvparten av regulert areal på Trøngsla utnyttet. I tilknytning til Trøngsla ligger Roben som er et regulert næringsområde hvor opparbeidelse er påbegynt, men hvor det foreløpig ikke er tomter klare for salg. Til sammen er det innenfor disse områdene 177 daa ledige næringsareal.

I gjeldende kommunedelplan er det avsatt areal til industriformål på Høystakkmyra som ikke er realisert. Arbeid med en reguleringsplan ble avbrutt på grunn av at vegmyndighet har en restriktiv holdning til å etablere nye kryss med E39 og en planskilt kryssløsning ble vurdert som for kostbar. I stedet ble daværende industriområde på Trøngsla utvidet utover areal avsatt i kommunedelplanen. Per i dag er det heller ikke areal til å anlegge et planskilt kryss. Det foreslås derfor at Høystakkmyra utgår som byggeområde i kommunedelplanen. Arealet avsatt til industriformål på Høystakkmyra i gjeldende kommunedelplan er 92 daa.

I Linddalen er kommunen eier av gnr. 101 bnr. 59 som ligger på nordsiden av Djuvikveien. Sammen med deler av gnr. 101 bnr. 1 og 68 som ligger på sydsiden av Djuvikveien, er det vurdert at det her finnes et samlet utbyggingspotensiale til næringsformål på 147 daa. Arealet syd for Djuviksveien, er regulert og utgjør 77 daa. Stigningen til Djuviksveien fra E39 til foreslått næringsområde er ifølge Statnetts sine linjepålegg jevnt 11 %. Dette er bratt og ville ikke blitt akseptert om det skulle ha vært anlagt ny veg. I forbindelse med Statnetts etableringen av Vollesfjord trafostasjon er veien utbedret i forhold til møtesikt og møteplasser. Adkomst via dagens Djuvikvei kan fungere om trafikkøkningen ikke blir for stor. Før det kan etableres virksomheter i området som vil generere en vesentlig trafikkøkning må det regnes med krav om etablering av venstresvingefelt i E39 for trafikk fra øst og utbedring av Djuvikveien. I plankartet er det vist en adkomstvei fra E39 til næringsområdet som tilfredsstiller 8 % stigning.

Brønnfjell (Austad) ligger mellom Austad-Sletthei og Trøngsla. Areal foreslått som fremtidig næringsareal er 136 daa. Området kan få adkomst fra øst via Trøngsla eller eventuelt fra vest via Austad i forbindelse med en utbygging av Sletthei. Etter registrering av naturmangfold er det ikke påvist naturmangfold eller arter av forvaltningsmessig verdi. Det er ikke knyttet allmenne friluftsinnteresser til området.

Konklusjon:

Høystakkmyra utgår som industriområde som følge av vanskeligheter med adkomst og utvalgt naturtype. Nye næringsareal som er tatt inn i planforslaget er Brønnfjell og Lindalen.

4.4 Etablere gangstier fra de sjønære boligområdene inn til sentrum. Utvikle promenade mellom Wahlsodden til Raulibukta.

Fra bykjernen, via fortau, gang- og sykkelveg, også i kombinasjon med kjørbare adkomst, er det mulig å gå og sykle på kommunal veigrunn til krysset mellom Trellevika og fylkesveg 44. Videreføring av eksisterende gangforbindelse mellom bykjernen og Trellevika frem til Wahlsodden utgjør en distanse på 790 meter. Anleggelse av en promenade langs denne strekningen vil by på store utfordringer.

- Legges en fremtidig promenade utenfor dagens fylkesvei vil den komme i berøring med eksisterende tilhørende bebyggelsen i Trellevika. Videre vil den komme i konflikt med to båthusrekker som ligger tett innpå fylkesvegen. Avslutningsvis vil den komme i konflikt med privat boligeiendom hvor det også pågår utleie av ferieboliger og en internvei innenfor Parat. Det fremstår som om en slik løsning vil være i en uforenelig konflikt med dagens bruk av tilstøtende eiendommer og må anses som ikke gjennomførbare.
- Alternativt kan en se for seg at fylkesvegen flyttes inn der gang- og sykkelvegen til Svege ligger i dag. Ved å føre vegen tettere inntil fjellskrenten under Fjellparken vil en miste friskt i innerkurven, avkjørsel til Tjørsvågveien og Svegeveien 2-12 vil bli trafikkfarlig. Det samme vil gjelde sju private avkjørsler som betjener ni boliger. På strekningen Trellevika – Tjørsvågveien er det lagt ned kommunale ledninger i eksisterende gang- og sykkelveg som det vil være ugunstig å ha liggende i kjørebane til en fylkesveg.
- Halvparten av den nye vegstrekningen vil mangle utsyn over Byfjorden på grunn av eksisterende bebyggelse. Sett på bakgrunn av at byen i dag allerede har en velfungerende gang- og sykkelveg fra Bekkeveien til Tankveien bør fordelene være store før det settes i verk tiltak for å legge om eksisterende gang- og sykkelveg. Det er usikkert hvor mange flere som vil gå eller sykle til Wahlsodden om eksisterende gang- og sykkelveg legges om på utsiden av fylkesvegen.

Strekningen Grønnes - Snerthammerveien byr også på noen terrengmessige utfordringer og utfordringer knyttet til eierforhold. Av en distanse på 1,2 km eier kommunen det meste, men 340 meter av forbindelsen ligger på privat grunn. I et innspill til planarbeidet om et nytt boligfelt på vestsiden av Rauliveien inngår også forslag om at 125 meter strandsone legges ut til grønnsstruktur. Tas innspillet til følge gjenstår det kun 215 meter uavklart strandlinje fra Grønnes til Snerthammerveien. En kyststi på denne strekningen vil gjøre byens mest attraktive strandsone i større grad enn nå allmenn tilgjengelig for rekreasjon og sjøbad.

Konklusjon:

Promenade på strekningen Trellevika – Wahlsodden prioriteres ikke i denne omgang. Trase på strekningen Grønnes – Snerthammerveien tas inn i kommunedelplanen.

4.5 Tilrettelegge badeplasser i hele kommunen

Kjente badeplasser som er i bruk og som tidligere har vært brukt er avsatt i plankartet. Tidligere benyttede badeplasser som ikke lenger er like mye i bruk er Jente- og Guttevik i Nulandsvika, to

steder på Rossnesodden i Selura og Sandvollen i Ytre Hølen på Loga. Dette er naturbadeplasser hvor kun Sandvollen er tilgjengelig fra offentlig vei.

4.6 Tilstrekkelige båtplasser/båttøer

Gjeldende reguleringsplan for Sagodden, vedtatt i 2010, omfatter en småbåthavn som kombinerer båtplasser under tak og i utliggere. Her er det 121 ubenyttede båtplasser, henholdsvis 95 plasser i utliggere og 26 plasser i båthus.

Ny reguleringsplan for Austadvika ble vedtatt i 2019 som innebar en utvidelse av eksisterende småbåthavn med 51 nye båtplasser.

Reguleringen av småbåthavn i Tjørsvågstrand omfatter 350 båtplasser. På grunn av grunnforhold lar denne småbåthavna seg ikke realisert som planlagt. Det kan tenkes at noen båtplasser kan etableres innenfor dette området, men tilgang til parkeringsplasser er begrensende. Båtplasser innenfor dette området tas derfor ikke med i regnskapet over tilgjengelige båtplasser.

Per i dag er det derved 172 regulerte båtplasser i sjøen som ikke er realisert.

Flekkefjord motorbåtklubb kan opplyse om at det stadig er etterspørsel etter båtplasser. Det foreslås derfor at det tas inn et nytt område til småbåthavn i kommunedelplanen. Ettersom planprogrammet fremholder at utbygging i strandsonen fortrinnsvis skal unngås er det sett på områder hvor det kan anlegges småbåthavn i kombinasjon med eksisterende båthus etter prinsipp fra Sagodden.

Eksisterende båthavn utenfor Skådevika anses aktuell i denne sammenhengen. Fordelene ved denne lokaliteten er at strandlinjen allerede er bebygget, båttrafikk i indre fjord vil ikke øke, sjøen er dyp og den sørlige delen er naturlig skjermet av Fjellseholmen. Areal til parkering vil være begrenset, men det anslås mulighet for å etablere en båthavn for 70 båtplasser innenfor avsatt areal.

4.7 Arbeide for vegforbindelse til Kråketona i forbindelse med Austad-Sletthei

Forlengelsen av boligområde Kråketona, benevnt som Austad – Sletthei, opprettholdes i revidert forslag til kommunedelplan for sentrumsområdet. Dette er i samsvar med kommunens planstrategi hvor dette området forutsettes regulert. Det er ikke angitt i planstrategien når reguleringsarbeidet skal påbegynnes eller være sluttbehandlet. En godkjent reguleringsplan vil være en forutsetning for å anlegge en veiforbindelse mellom Kråketona og Austad.

Konklusjon:

Austad – Sletthei videreføres som fremtidig byggefelt i kommunedelplanen. Veiforbindelsen Kråketona – Austad forutsettes regulert som del av detaljreguleringen for et boligområde på Sletthei.

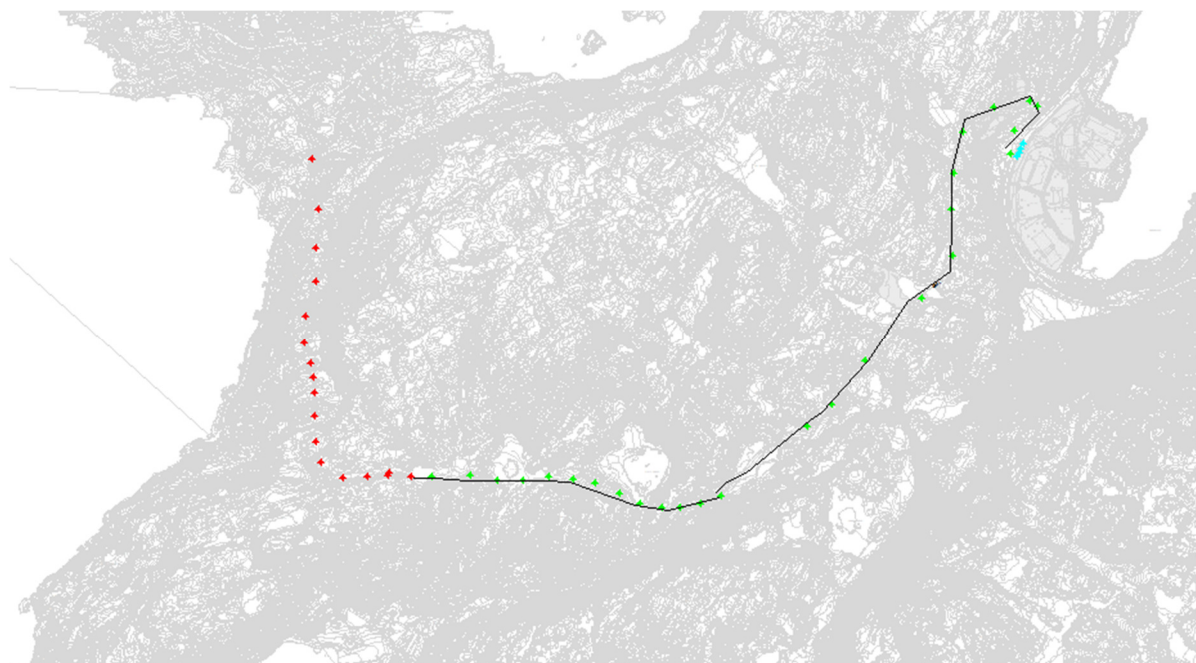
4.8 Vegforbindelsen Rauli - Snerthammer – Djupvik

Det har i lengre tid vært et ønske om å se på muligheten for en vegforbindelse mellom Snerthammer og Djupvik og videre til Nulandsvika ved E39. Formålet med gjennomgangsvegen har vært å binde sammen byggeområder, utløse potensielle nye byggeområder for bolig og næring og samtidig redusere trafikkbelastningen på fv. 4148 – Snerthammerveien - og i krysset mellom fv. 44 og fv. 4148 ved Circle K. Man vil da kunne avlaste trafikken på fv. 44 - Trollidalen og i sentrum, for trafikk som ellers skal til Rauli og Snerthammer, og omvendt for trafikk østover fra de samme områdene.

Administrasjonen har lagt til grunn slike forutsetninger for ny vegforbindelse;

- 2-feltsveg som kobler Rauli og Djupvikvegen sammen.
- Utvidelse av Djupvikvegen til 2-felts veg fram til E39 Nulandsvika
- Venstresvingefelt på E39 ved Nulandsvika (krav fra Statens vegvesen)
- Ny veg bør utløse nye boligområder samt næringsarealer langs strekningen.
- Fortau fram til nye boligområder
- Fast dekke på hele strekningen.

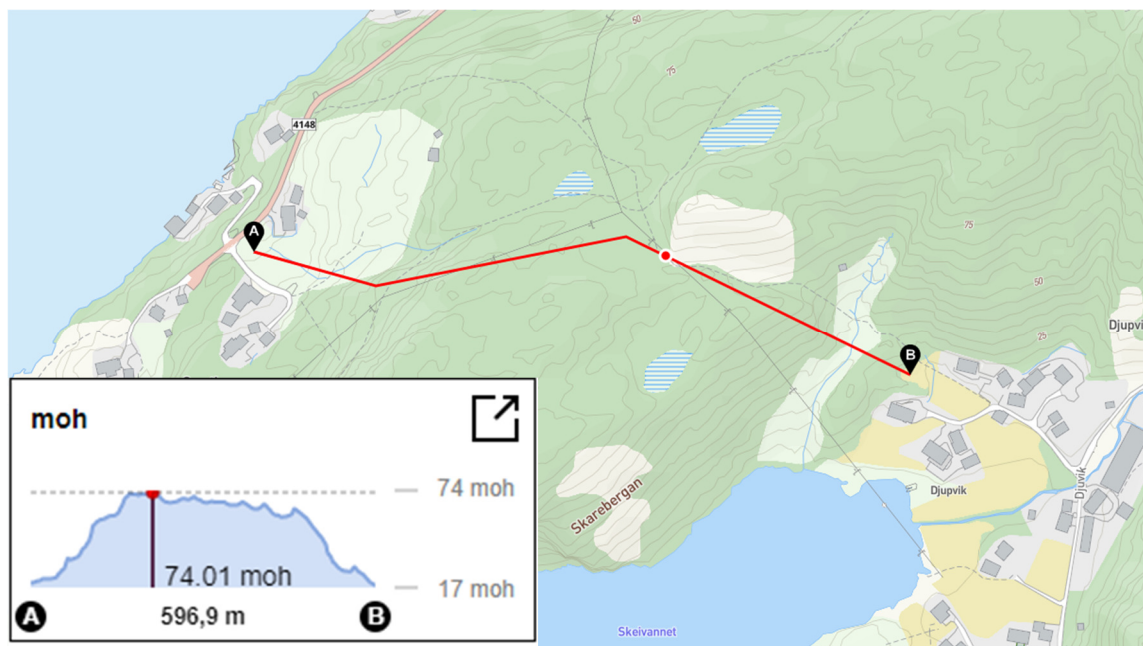
Det er gjennomført befaringer i det aktuelle området og administrasjonen ser det som svært utfordrende med vegbygging i dette området. Terrenget er bratt og krevende. Den mest aktuelle vegtraseen går fra Rauli og sørover på oversiden av Snerthammervegen, under og rundt sørlige deler av Rauliheia og videre over til Djupvikvegen (se utklipp).



Figur 7 Den aktuelle veglinja fra Rauli – Snerthammer – Djupvikvegen.

Den aktuelle vegstrekningen er på 3.3 km, hvorav de første 1.1 km må bygges i urørt terreng. Neste parsell er på 0.7 km og bygges i et område som det fra før er traktor- og skogsbilveger. I tillegg kommer strekningen langs Djupvikvegen på 1.5 km, som må oppgraderes.

Det er også sett på en alternativ vegforbindelse fra Snerthammer til Djupvik. Det vil ikke være teknisk mulig på grunn av bratt stigende terreng og kort avstand mellom stedene. En slik veg vil heller ikke dekke kommunens behov for gjennomgangsveg fordi vegen vil gå innom både Snerthammer og gårdsbebyggelsen på Djupvik.



Figur 8 Den alternative veglinja fra Snerthammer til Djupvik, med terrengsnitt.

Området på strekningen Rauli - Snerthammer - Djupvik er topografisk utfordrende med mye høydeforskjell og sprang i terrenget. Det vil være behov for omfattende terrengarbeider med sprenging av høye skjæringer, sikring av fjell samt store fyllinger. Dette er kostnadsdrivende for et veganlegg. Standarden på vegforbindelsen bør være 2-feltsveg slik at kjøretøy kan møtes uten hindring samt at det bør bygges fortau fram til nye boligområder for sikker og trygg skoleveg.

En ny vegforbindelse bør potensielt åpner for nye byggeområder i et omfang som sikrer et betydelig anleggsbidrag til finansieringen av vegen. Det vil neppe være tilfellet her da mye av utbyggingspotensialet for nye boliger i området allerede er utbygd eller ligger i et mye brukt friluftss- og turområde langs aksene Rauliheia – Pollfjellet. Videre er områdene rundt Rauli for det meste utbygd. Videre er de sjønære områdene langs Lafjord utbygd, eller er regulert til grønnstruktur for allmenheten, samt at Raulivannet som drikkevannskilde begrenser mulighetene for nye byggeområder østover. Potensialet for nye boliger utløst av ny vegforbindelse er dermed marginalt.

Potensialet for nye næringsområder langs Djupvikveien er større. I KDP for Sentrum er det avsatt nye områder for næring i Linddalen, samt at deler av Linddalen nå er under regulering. Isolert sett kan nye næringsområder få lettere adkomst fra Nulandsvika med ny vegforbindelse, men det er ikke avgjørende for nye næringsarealer langs Djupvikvegen med vegforbindelse over til Rauli.

Erfaringstall fra veganlegg med 2-felts veg og fortau ligger i størrelsesorden fra 50.000 – 90.000 kr per løpemeter målt i 2014 kroner, mens det i dag må påregnes en betydelig økning i pris grunnet prisutviklingen den siste tiden. Med forsiktige anslag for første parsell (0-1050m) med en løpemeterpris på 100.000 kr kan vegen kommet til å koste nær 110 mill. kr. I tillegg kommer planleggingskostnader og kostnader med innløsning av boligeiendommer som blir berørt av en eventuell vegforbindelse.

Konklusjon:

Etter en samlet vurdering anbefales det ikke å legge inn en vegforbindelse mellom Rauli - Snerthammer – Djupvik på grunn av store bygge kostnader, samt at potensialet for nye boligtomter er marginalt.

4.9 Trafikkanalyse for Snerthammerveien

Dagens trafikk tall

Trafikkmengde for fv. 4148 Snerthammerveien er hentet fra Statens vegvesen sin fagside. Trafikkmengden estimert for 2022 er 2850 ÅDT. Kommunen har i tidsrommet 9. – 19. mai 2023 gjennomført trafikk telling i overgangen mellom Rauliveien og Snerthammerveien på fv 4148.. Her ble det registrert en trafikkmengde på 57 ÅDT.

Rauliveien:	2850 ÅDT (Statens vegvesen)
Snerthammerveien:	57 ÅDT (Registrert 9. -19. mai 23)

Dagens vegstandard

I kartdatabase (FKB) er avstanden mellom kjørebane kantene, med unntak av ett punkt, målt til cirka 5,7 meter. Der Per Gynts vei møter Rauliveien (Abaldalen) er avstanden mellom kjørebane kantene ned i 5,2 meter. Ettersom det er meldt oppstart av et privat planarbeid for en terrasseblokk i dette området er det forutsatt at dette veistykket blir utbedret. Langs Rauliveien er det anlagt fortau som varierer i bredde mellom 1 og 1,5 meter.

Rauliveien er skiltet med 40 km/t. Kurvene har med unntak av to kurver, en ved Sunde skole og kurven i krysset mellom Rauliveien og Per Gynts vei, ikke mindre radius enn 40 meter. Kurven ved Sunde skole har radius 30 meter og kurven ved krysset mellom Rauliveien og Per Gynts vei er 25 meter. Sistnevnte er det som nevnt en reguleringsplan under utarbeidelse som blant annet tar sikte på å utbedre veien her.

Det vurderes at Rauliveien i hovedsak sammenfaller med veinormalens N100s kapittel 2.6.1 som beskriver overordnede boliggate. Her forutsettes kjørebanebredden å være mellom 5,5 og 6 meter, minste kurveradius ved 40 km/t skal ikke være mindre enn 40 meter og fortau ikke smalere enn 1,5 meter. Kapittel 2 gjelder for nye gater og omregulering/ombygging av eksisterende gater. Ettersom Rauliveien er en gammel gate må det derfor aksepteres at det finnes enkeltpunkter som ikke tilfredsstiller moderne standard. Det er ikke oppgitt trafikkapasitet for denne gatetypen tilsvarende som for veier i kapittel 3. Bortsett fra kødannelser i krysset mellom fylkesveiene 44 Trollaldalen og 4148 Rauliveien, særlig om morgenen, er det ikke kjent at det er et kapasitetsproblem i Rauliveien.

Snerthammerveien er en enfeltsvei hvor bredden til kjørebane er cirka 5 meter bred. Veien er skiltet med 50 km/t. To kurver har radius mindre enn 60 meter. Dette gjelder kurven ved Lauvik som har radius 35 meter og neste kurve, 250 meter lenger sør, som har radius 40 meter.

Med unntak av de to krappe kurvene sammenfaller veien i stor grad øvrige lokale veger (L2) i samsvar med vegnormalen N100s tabell 3.3-3. Her forutsettes et kjørefelt 3.5 meter bredt, men hvor tverrprofilet skal kunne ha bredder mellom 3,5 – 4. Fartsgrensen skal være 50 km/t og minste kurveradius kan være 60 meter. Vegtypen er dimensjonert for trafikkapasitet mindre enn 300 ÅDT. Kapittel 3 definerer standarder som definerer målene for utbygging av nye veger. Det vurderes derfor redusert kurveradius i to eksisterende kurver må kunne aksepteres.

Rauliveien:	Vegklasse Overordnet boliggate: ikke oppgitt kapasitet
Snerthammerveien:	Vegklasse Lokale veier L2: Kapasitet mindre enn 300 ÅDT

Planlagte boliger

I det følgende er det listet opp antall regulerte boenheter som ikke er bygget og et potensielt antall boenheter estimert på grunnlag av nye byggeområder til boligformål i forslag til kommunedelplan for sentrumsområdet:

Rauliveien:	Rauli Panorama	20
	Berglia	10
	Fløyen	4
	Rauli	24
	Grønnes	15
	Toppen	30
	Slippen	20
	Abaldalveien	4
Snerthammerveien:	Snerthammerodden	6
	Lauvika	2
	Snerthammer	2

Klatrepark i Raulibukta

Planforslaget åpner opp for at det kan anlegges en klatrepark innenfor et areal avsatt til anlegg for fritids og turistformål. Aktiviteten anses i stor grad å kunne bli sesongbasert med størst trafikk i helger og ferier hvor trafikken på veien ellers er lav. I beregning av fremtidig trafikkmengde er det derfor ikke lagt inn tall knyttet til en fremtidig klatrepark i Raulibukta.

Fremskrevet trafikk tall

Innenfor Rauli er det totalt planlagt 96 nye boenheter. Det legges til grunn at hver av de nye boenhetene vil generere trafikk tilsvarende fem turer til dagen. Dette vil gi en økning i estimert årsdøgntrafikk på 480 ÅDT på Rauliveien.

Tilsvarende vil 6 nye boenheter langs Snerthammerveien generere 30 ÅDT.

Etter full utbygging i samsvar med gjeldende reguleringsplaner og nye byggeområder i forslag til ny kommunedelplan for sentrumsområdet, vil estimert fremtidig trafikk tall på henholdsvis Rauliveien og Snerthammerveien bli som følger:

Rauliveien:	$2850 \text{ ÅDT} + 480 \text{ ÅDT} + 30 \text{ ÅDT} =$	3360 ÅDT
Snerthammerveien:	$57 \text{ ÅDT} + 30 \text{ ÅDT} =$	87 ÅDT

Trafikksikkerhet

Det legges til grunn at vegstandarden i Rauliveien tilsvarende overordnet boliggate med fortau vil være tilfredsstillende.

Snerthammerveien er ikke tilfredsstillende i forhold til trafikksikkerhet for myke trafikanter. Om det skulle gjennomføres en større utbygging av Snerthammer må veien oppgraderes. Dette er noe av grunnen til at det ikke foreslås en større utbygging på Snerthammer. Estimert fremtidig trafikk tall for Snerthammerveien på 87 ÅDT anses å ikke være betydelig nok til å utløse krav om oppgradering. Å gjennomføre oppgraderinger på Snerthammerveien for å oppnå gjeldende standard i Flekkefjord kommune vil bli svært kostbart. Dette vil kreve store terrenginngrep, hvilket ikke er å anbefale.

Konklusjon

Det er fastslått og observert at den største mengden med trafikk benytter Rauliveien. Standarden for denne vegen er for det meste god nok, bortsett fra svingen ved Per Gynts vei. Denne svingen vil nå oppgraderes ved gjennomføring av reguleringsplan, slik at den blir tryggere. Det er anslått at Rauliveien slik den da vil foreligge vil tåle økningen i ÅDT som kommer som et resultat av den foreslåtte utbyggingen. Ettersom utbyggingen som foreslås langs Snerthammerveien er liten, konkluderes det med at denne vegen ikke bør oppgraderes. Det må gjøres store endringer langs hele strekningen for å få den opp til gjeldende Standard, noe som er kostbart og utgjør store terrenginngrep, hvilket ikke er ønskelig.

4.10 Arealstrategi for Flekkefjord sentrumsområde etablert i planprogrammet

- Utbyggingsstrategi:

Nye større boligområder skal ligge i tilknytning til kollektivruter og GS-veger. Jfr. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging (ATP).

Arealkrevende næringsformål og næringsvirksomhet som genererer vesentlig trafikk skal ligge i tilknytning til eksisterende infrastruktur. Tung industri skal ligge i nærheten til dagens E39 eller kai. Jfr. ATP.

Vurdere transformasjon av eldre næringsområder i nærhet til eksisterende boligområder.

- Strandsonen:

Utbygging i strandsonen skal fortrinnsvis unngås.

Ved eventuell utbygging i strandsonen skal allmennheten fortsatt ha tilgang til områdene langs strandkanten og de kystnære sjøarealene. Jfr. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen

- Grønnstruktur:

Ved utbygging skal eksisterende grønnstrukturer ivaretas og gode adkomstmuligheter til friluftsområder sikres.

- Naturmangfold:

Endret arealbruk i konflikt med utvalgte naturtyper både på land og i sjø skal unngås.

- Turisme og reiseliv:

Identifisere areal som kan være relevante for turisme og reiseliv.

Arealstrategiens kriterier er lagt til grunn for vurderinger gjort i konsekvensutredningen. Konsekvensutredningen følger saken som eget vedlegg.

5.0 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) og Konsekvensutredning for miljø og samfunn (KU) – oppsummering

5.1 ROS-analyse

Sjekkliste for potensielle, uønskede hendelser til ROS-analyse er gjennomgått for samtlige fremtidige byggeområder og LNF-arealer for spredt boligbebyggelse. Fremtredende naturfarer innenfor planområdet er knyttet til steinsprang, flom, jordskred og skogbrannfare. Naturfarer er registrert og tegnet inn i plankartet.

Ved avgrensning av fremtidige byggeområder er arealer tilknyttet naturfare unngått. Det er unntak fra dette for allerede etablerte boligområder, som tidligere ikke har hatt status som boligformål eller LNF-spredt boligbebyggelse. Disse blir nå foreslått som LNF-spredt boligbebyggelse og eksisterende boligformål.

På Loga og Snerthammer er eksisterende bebyggelse innlemmet i byggeområder omfattet av rasfare eller fare for flom. Dette er grunnen til at det ikke åpnes for ny bebyggelse innenfor disse områdene.

Grunnarealet/fotavtrykket til eksisterende fritidsboliger, som ligger i et LNF-område eller i et areal for Grønnstruktur, har fått arealformålet Fritidsbebyggelse. Enkelte av de eksisterende fritidsboligene ligger i områder omfattet av rasfare og/eller fare for flom.

Sentrumsområdet er i stor grad omgitt av skogsvegetasjon på skrinntørkeutsatt mark. Dette representerer en skogbrannfare som må tas opp til vurdering ved regulering av nye byggeområder, jf bestemmelsen i § 3-11b. Kort responstid og liten kjøreavstand fra brannstasjon innebærer en god mulighet for å begrense omfanget av en eventuell skogsbrann.

Det konkluderes derfor med at planforslaget er robust i forhold til naturfare.

5.2 KU for miljø og samfunn

5.2.1 Metode

Det er utarbeidet egne KU-ark for vurdering av nye arealformål til planarbeidet og ikke utbygde områder i gjeldende kommunedelplan som vurderes videreført i ny kommunedelplan. Det er i tillegg utarbeidet egen KU for byggegrense mot sjø og vassdrag.

Hvert tema er gitt en fargekode tilsvarende trafikklys.

- Grønt betyr at tiltaket kan gjennomføres
- Gult betyr at tiltaket kan vurderes
- Rødt betyr i utgangspunktet at tiltaket ikke bør gjennomføres.

Temaene er ikke vektet enkeltvis i skjemaet. Hvilke tema som vil være avgjørende på et sted behøver ikke å være like viktig et annet sted. Hvordan temaene er vektet vil fremkomme i sluttvurderingen og konklusjonen på hvert KU-ark. Arealstrategien vedtatt i planprogrammet er styrende for vurderingene og konklusjonen.

5.2.2 Fremtidige byggeområder

Fremtidige byggeområder som er tatt med i revidert kommunedelplan for sentrum er i stor grad en videreføring av kommunedelplan for samme område vedtatt i 1999, det vil si mindre eiendommer som grenser til eksisterende byggeområder eller arealer som i stor grad allerede er preget av utbygging.

I kommuneplanens samfunnsdel er det en målsetting å vurdere utbygging av sjønære tomter på strekningen bykjernen Snerthammer. På strekningen Grønnes-Rauli er det foreslått tre områder i LNF-område i gjeldende kommunedelplan. Foreslåtte fremtidige byggeområder ligger utenfor 100-metersbeltet til sjø og omfatter ikke areal hvor det er knyttet reelle friluftsinnteresser til. Det er heller ikke knyttet naturmangfold av forvaltningsinteresse til området. Snerthammerområdet er allerede i stor grad preget av boliger og fritidsboliger i strandområdet. Gjeldende arealstatus er LNF-område. Helt i sør er det registrert naturbeite og slåtteeng. Arealene er lite holdt i hevd og er i ferd med å tape sin forvaltningsmessige verdi. Eksisterende bebyggelse i Lauvika og på Snertahammer er foreslått gitt status som LNF for spredt boligbebyggelse hvor det innenfor de to stedene kan bygges to nye boliger. Det er kun åpnet opp for et nytt byggeområde for boliger innenfor et mindre område helt sør på Snerthammerodden.

I eksisterende byggefelt i Rauli er det foreslått utvidelse med to mindre areal inn i friområde og et LNF-område. Avgrensingen av områdene er gjort med tanke på å unngå vesentlig konflikt med nærområdene og areal viktig for friluftsliv. Områdene er ikke i konflikt med naturmangfold av forvaltningsmessig interesse.

Sagåsen og Sletthei har status som fremtidig byggeområde i kommunedelplan fra 1999. Områdene er ikke detaljregulert og videreføres derfor som fremtidig byggeområde i revidert plan. Et areal av Sagåsen, nærmere bestemt Dalen, er satt av til areal for fremtidig barnehage. På Sagodden er det registrert hule eiker og et fornminne som må hensyntas ved detaljregulering.

Ved fremtidig reguleringsarbeid for Sletthei må forholdet til registrerte fornminner avklares. Naturinteressene innenfor området er avklart gjennom en naturtypekartlegging, med verdivurdering, samt i konsekvensutredningen av planen.

På Loga er det i kommunedelplan fra 1999 vist utvidelser av eksisterende byggeområder som fremtidige byggeområder. Flere av disse områdene fremstår som innmark, hvilket har et viktig jordvernshensyn. Arealene med status fremtidige byggeområder er videreført i det nye planforslaget, men justert i forhold til flomfare og jordvern.

Den samlede vurderingen etter gjennomgangen av fremtidig byggeområder som er innarbeidet i revidert kommunedelplan for sentrumsområdet er at det er lite interessekonflikter knyttet til de foreslåtte byggeområdene.

5.2.3 LNF-areal, Spredt boligbebyggelse

I tillegg til to områder avsatt til LNF-områder for spredt boligbygging er eksisterende plan for boliger i rene LNF-områder hjemlet i plan som LNF spredt. Innenfor hvert av områdene åpnes det opp for to nye boliger. Med unntak av et område på Loga er areal avsatt til LNF-spredd registrert som hovedsakelig er registrert som bebygd areal i Gårdskart, NIBIO AR5.

5.2.4 Eksisterende fritidsboliger, beliggende i LNF eller Grønnstruktur

Områdene med eksisterende gammel fritidsbebyggelse er i gjeldende KDP for sentrumsområdet/ kommuneplanens arealdel hovedsakelig avsatt til Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) eller Grønnstruktur (naturområde, friområde). Det er vurdert at de eksisterende fritidsboligene bør hjemles i planen som fritidsboliger.

Det er vurdert at det ikke bør tillates nye fritidsboliger i disse områdene. Begrunnelsene for dette er knyttet til faktorer som natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap, rasfare, flomfare (inkl. stormflo), jordvern og trafiksikkerhet.

Fritidsboligenes grunnareal får arealformålet Fritidsbebyggelse. Samlet bebyggelse på tomte skal ikke overstige 150 m² BYA.

I 100-metersbeltet langs sjø og langs vassdrag er det er lagt inn byggegrense i formålsgrensen for Fritidsbebyggelse (fritidsboligens vegglinje).

6.0 Beskrivelse og vurderinger av nye byggeområder og tiltak

6.1 Boligbebyggelse

Målet i kommuneplanens samfunnsdel om å bli 10 000 innbyggere i Flekkefjord kommune står fortsatt ved lag selv om befolkningsveksten skjer saktere enn målsettingen har vært. Mer enn 2/3 av befolkningen bor i bykjernen og sentrumsområdet. Samtidig gjør tendensen til sentralisering seg også gjeldende i Flekkefjord kommune. Det meste av veksten forventes følgelig å skje i bykjernen og sentrumsområdet. I bykjernen er det per i dag få tilgjengelige regulerte boenheter klare for utbygging. Det er et utbyggingspotensiale i bykjernen, men det forutsettes at nye arealer reguleres før utbygging kan skje. For å ha disponible boligområder for fremtiden bør en revidert kommunedelplan for sentrumsområdet minimum kunne tilrettelegge for 250 nye boenheter. Dette er begrunnet i del 4.1, tidligere i planbeskrivelsen.

I gjeldende detaljreguleringer er det et potensiale for henholdsvis 49 tomter til eneboliger og 108 leiligheter i flermannsboliger. Av disse er det cirka 20 tomter og 20 leiligheter som ikke blir umiddelbart tilgjengelige. Det er dermed kun 117 boenheter som er reelt tilgjengelig innenfor sentrumsområdet. Det er derfor et klart behov for å avsette mer areal til boligformål.

Jevnfør kapittel 3.2 i planbeskrivelsen vil befolkningen i kommunen bli eldre. Om 20 år er det estimert at 10 % av innbyggerne vil være over 80 år. Aldersbæreevnen vil være redusert fra 3,1 til 1,9. Dette innebærer at velferdstjenestene i kommunen må effektiviseres. Fremtidig strategi for velferdstjenester blir at innbyggerne skal bo så lenge som mulig hjemme og heller få hjelp til å mestre livssituasjonen i sitt eget hjem fremfor å flytte på en institusjon. For at denne strategien skal kunne gjennomføres vil det bli et økende behov for boenheter med livsløpsstandard. Dette skal i utgangspunktet ikke være institusjonsboliger, men private tilrettelagte boliger lokalisert sentralt i forhold til base for kommunale velferdstjenester. Dette tilbudet vil også omfatte andre grupper av befolkningen som har behov for assistanse for å mestre sin livssituasjon.

Kommunens barnehager vil ikke ha tilstrekkelig kapasitet til å møte ønsket befolkningsvekst. Det er politisk vedtatt at dette skal løses innenfor byggeområdet Dalen på Drangeid. Det blir her bygd en barnehage med fire avdelinger. Dette er for å tildes imøtekomme befolkningsveksten, men også for å ta over for den private barnehagen på Glendrange som skal legges ned. Drangeid er en av de større etablerte boligområdene innenfor sentrumsområdet, som ikke har et barnehagetilbud.

Innenfor kommuneplanens avgrensing finnes flere eldre boligområder som er utbygd uten reguleringsplan. I gjeldende kommunedelplan inngår disse områdene som utbygde byggeområder for boligformål. Tidligere ble plan- og bygningsloven tolket slik at det ikke var grunnlag for å gi tillatelse til tiltak innenfor et byggeområde om det ikke var angitt en utnyttelsesgrad. En senere tolkningsuttalelse av 18.12.2019 fra regjeringen konkluderer at det ikke er grunnlag for å avslå søknad om tiltak med begrunnelse i at utnyttelsesgrad ikke er angitt. Det vil likevel være et skjønn i forhold til når et tiltak er vesentlig og utløser krav om reguleringsplan etter PBL § 12-1 tredje ledd.

I kommunedelplanen for sentrum er det lagt inn byggegrense mot sjø og vassdrag for eksisterende bebyggelse, hvor dette ikke ligger inne i reguleringsplaner. Denne byggegrensen er ikke forlenget ut til nye fremtidige byggeområder. Denne byggegrensen åpner ikke for etablering av nye boliger, og vil derfor ikke være relevant for de nye byggeområdene. Dette

vil heller bli tatt stilling til gjennom detaljregulering av området, hvilket planen forutsetter at må på plass før boliger kan etableres.

6.1.1 Loga B1 og B2

I kommunedelplanen fra 1999 var det lagt flere areal som fremtidig byggeområde for bolig på Loga. Disse arealene utgjorde for det meste utvidelser av eksisterende byggeområder. Mye av dette arealet viser seg å være i konflikt med mulig naturfare (ras og flom) og jordbruksarealer. Med unntak av areal SB4 foreslått som LNF-spredd for to boliger, inngår ikke dyrka jord i fremtidige byggeområder.

Bebygde eiendommer på Loga som i gjeldende plan har hatt status som fremtidig byggeområde eller LNF-område er gitt status som eksisterende arealformål. Dette er gjort som en ajourføring i forhold til etablert situasjon. En stor andel av disse boligene ligger i rasutsatt område. Endring av arealstatus er vurdert ikke å føre til mer ansvar for kommunen. Planforslaget forutsetter at naturfare må klareres før nye tiltak kan godkjennes. Den ubebygde delen av dette området og som heller ikke er omfattet av naturfare eller jordbruksarealer er videreført.

6.1.2 Eigenes B3

Byggeområdet på Eigenes åpner for muligheten for å etablere kun en bolig. Det ligger allerede en bygning på tomten, og intensjonen er å bygge en helårsbolig. Eiendommen ligger delvis innenfor flomsonen, hvilket må hensyntas når ubedring/etableringen skal planlegges for. Arealet er innenfor 100-meters grensen mot sjø, men ettersom det allerede er en bygning på tomten anses ikke avsettingen til boligformål ytterligere å begrense allmenn ferdsel.

6.1.3 Drangeid B4

Det vil være plass til å etablere en ny bolig innenfor arealet avsatt på Drangeid. Denne vil etableres i forlengelse av en eksisterende tomt. Landskapsvirkningene av boligen vil derfor være mindre. Arealet ligger innenfor 100 meters grensen, men grunnet eksisterende bolig og opparbeidelse av tomten som hageareal er allmenn ferdsel ikke påvirket mer enn den er i dagens situasjon.

6.1.4 Sagodden B5

Sagåsen har status som fremtidig byggeområde i gjeldende kommunedelplan fra 1999. Areal for fremtidig boligbygging i gjeldende plan videreføres i revidert plan. Adkomst må enten krysse fredet jernbanelinje eller føres gjennom etablert industriområde/småbåthavn. Området ligger sørvendt med gode solforhold og godt lokalklima. Området ligger i utfordrende terreng og må reguleres som en helhetlig plan.

6.1.5 Dannevik B6

Et mindre areal som kun rommer en tomt, og som allerede ligger inne som boligformål i gjeldende plan. Eksisterende bygg på tomten og utenforliggende sjøareal er et båthus med tre båtplasser som er matrikkelført som bolig. Eiendommen foreslås utnyttet tilsvarende tilliggende bebyggelse i Dannevik.

6.1.6 Sletthei B7

Området ble flateregulert til boligformål i 1977. Rundt 2010 ble arbeidet med en detaljregulering påbegynt, men ikke fullført. I detaljreguleringen ble det foreslått en utvidelse av området med Banefjell i sør. Denne er ikke videreført i planforslaget. Planavgrensningen

fra detaljreguleringen er i hovedsak lagt til grunn som avgrensing for arealformålet, men noe er tilbakeført til LNF-formål grunnet landskapsvirkinger. Området er ikke omfattet av potensiell naturfare, det er ikke registrert naturmangfold som må hensyntas og området kan knyttes til eksisterende vei med gang- og sykkelveg til bykjernen og offentlig infrastruktur.

I regulering av området forutsettes det at gode adkomster og parkeringsplasser til tilgrensende LNF/friluftsområder sikres. Det er vurdert at det finnes et potensiale for 200 tomter. Velges det å legge til rette for konsentrert bebyggelse kan antall boenheter bli større.

6.1.7 Toppen B8

Arealet foreslås bebygget med en terrasseblokk i fem etasjer og cirka 30 boenheter. Terrasseblokken vil bli liggende vestvendt langs foten av Toppen. Bygget vil ligge like utenfor 100-metersbeltet til sjø med kort vei til byens sjøbad og friluftsområder. Avstand til bykjernen er 1,3 km.

6.1.8 Fløyveien B9

Avsetting til boligformål i tilfellet Fløyen vil være motstridene mot gjeldene reguleringsplan for området, hvor arealene er avsatt til friområde. Arealet er per i dag ikke opparbeidet. Denne delen av Fløyveien har ikke tilgang til sandlekeplass innenfor en radius av 100 meter slik det er forutsatt i Kommunalteknisk norm for Flekkefjord kommune. Som kompensasjon for å legge dette arealet ut til byggeformål for bolig skal det settes av 150 kvm til en sandlekeplass for denne delen av Fløyveien. Det må også sikres adkomst til friområdet i Rauliheia gjennom området. Gjennom detaljregulering av området må det sikres at fremtidig bebyggelse ikke blir mer eksponert mot viktige utsiktspunkt som for eksempel Høgåsen enn det som er tilfellet for eksisterende bebyggelse.

6.1.9 Rauli B10 og B11

Dette området ligger på strekningen hvor det i kommuneplanens samfunnsdel er en målsetting om å vurdere muligheten for å etablere flere boliger. Området er småkupert med bratte kanter som setter begrensinger for utnyttelsen. De samme forholdene gjør området lite aktuelt som friluftsområde. Området er eksponert mot sjøen og innseilingen til byen. I bakkant ligger Raulifeltet som er byens største boligområde. Foran området ligger strandsonen som omfatter byens viktigste sjøbad på Grønnes med viktig stiforbindelse videre til Rauli hvor det finnes et annet viktig badeområde. På strekningen finnes også et statlig sikra friluftsområde ved sjøen som er opparbeidet med brygge, gapahuk og toalett. Fremtidig byggeområde ligger mer enn 100 meter fra strandkanten. Det er to barnehager i gangavstand fra byggeområdene og det er fortau til bykjernen.

Terrengformasjonene innebærer naturlige grenser mellom strandsonen og fremtidig areal for boligbebyggelse. I det store landskapsbildet vil eksisterende bebyggelse i Rauli være dominerende. Ny bebyggelse på de fremtidige boligarealene vurderes å bli underordnet eksisterende bebyggelse og området vurderes derfor ikke å innebære vesentlige landskapsmessige konflikter.

Det er avsatt to områder i plankartet. Det nordlige området anslås å ha et potensiale for et titalls tomter. Det sørlige arealet er foreslått bebygget med terrassebygg for inntil 24 boenheter.

6.1.10 Berglia B12

Området åpner opp utelukkende for etablering av mikrohus. Dette er for å skape et større spekter av boligtilbud innenfor Rauli. Bestemmelser i tilknytning til videre planlegging av

området fastslår dette. Arealet var i gjeldende plan avsatt til friområdene, og det forutsettes at tilgang til turdrag og friluftsområder videreføres. Ved videre planlegging må grunnforhold og mulig sikringstiltak innarbeides. Dette kommer også frem av bestemmelsene tilknyttet til arealet.

6.1.11 Snerthammer B13

I gjeldende kommunedelplan har Snerthammer status som LNF-område. Området er bebygget både med boliger og fritidsboliger. I kommuneplanens samfunnsdel er det en målsetting å vurdere utbygging på strekningen bykjernen – Snerthammer.

Tidligere vurdering av denne målsetningen i planbeskrivelsen konkluderer med at større utbygging på Snerthammer ikke er mulig. Det er derfor kun en eiendom på Snerthammer som foreslås som fremtidig boligområde. Dette er eiendom 105/9, hvor det er kommet inn et konkret innspill om å fortette eiendommen med opptil seks boliger. Disse boligene vil få tilgang til sjø og friluftsområder, og gode solforhold. Samtidig vil størrelsen på denne utbyggingen ikke føre til at Snerthammerveien vil måtte utbedres, hvilken en større utbygging ville gjort.

Arealet befinner seg innenfor 100-meters grensen, men er også innenfor et område med allerede etablerte boliger. Begrensing på allmenn tilgang anses derfor som ikke relevant.

6.1.12 Skådevika B14

Fremtidig byggeområde for boligformål innebærer en utvidelse av et regulert byggeområde på Svege med 2 til 3 tomter. Utvidelsen skjer inn i et LNF-område hvor det eksisterer fem fritidsboliger. Området ligger innenfor 100-metersbeltet til sjø, men som allerede er bebygget. Innenfor gjeldende detaljregulering for Svege er det en grønnkorridor ned til sjøen. Denne er videreført i avgrensingen som en tilslutning til LNF-området i sør som er delvis bebygget.

6.2 Eksisterende Fritidsbebyggelse

Eksisterende fritidsboliger, som ligger i et LNF-område eller i et areal for Grønnstruktur, har fått arealformålet Fritidsbebyggelse.

Grunnarealet til eksisterende fritidsboliger har fått arealformålet Fritidsbebyggelse. De fleste av fritidsboligene er små og av eldre dato. Planen åpner derfor for at små fritidsboliger kan utvides til BYA 150 m².

I 100-meters beltet mot sjøen og mot vassdrag er byggegrensen lagt i formålsgrensen (vegglivet).

Enkelte av de eksisterende fritidsboligene ligger i områder omfattet av rasfare og/eller fare for flom. Fritidsboligene bør sikres mot mulig naturfare.

6.3 Tjeneste yting

6.3.1 Dalen TY

En del av byggeområdet på sørsiden av Sagodden i gjeldende kommunedelplan er avsatt til arealformålet tjeneste yting. Hensikten er å legge til rette for etablering av en barnehage. Det

er politisk vedtatt at det skal bygges barnehage innenfor arealet, ettersom det per i dag ikke er noen barnehage på Drangeid. Dette er reguleringsarbeid som allerede er påbegynt.

6.4 Fritids- og turistformål

Flekkefjordbanen er fredet og går nord sør gjennom planområdet til bykjernen. Banen har blitt et populært turistmål gjennom dresinsykling. I plankartet har banen fått status som samferdselsanlegg med hensynssone for fredning.

Kanalen Løgan som forbinder Grisefjorden med Loja kan også i fremtiden bli en del av et nytt turistmål som tar sikte på å åpne opp en gammel samferdselsforbindelse som bestod av båttrafikk gjennom blant annet Løgan med landverts transport over Eie og videre over vann og land til Sirdal. Løgan er omfattet av «Gul liste» i Kommunedelplan for kulturminner.

6.4.1 Rauli klatrepark T1

Arealet satt av til Fritids- og turistformål har sitt utgangspunkt i ideen om å etablere en klatrepark i Rauli. Arealet har i dag status som friområde. De fysiske tiltakene kan isolert sett vurderes å være forenelig med gjeldende formål. Aktiviteter i en klatrepark kan kun foregå under oppsyn og i organiserte former. En klatrepark forutsetter derfor kommersiell drift. Skal klatrepark tillates etablert må formålet endres i samsvar med fremtidig bruk.

6.4.2 Egenes T2

Eksisterende campingplass på Egenes er omfattet av egen reguleringsplan fra 1991. Reguleringsplanen skal fortsatt være gjeldende, men det er ønskelig å utvide areal for å videreutvikle campingplassen og for å etablere flere campinghytter. I planforslaget er det lagt inn mulighet for å utvide eksisterende bygge- og anleggsområde ut mot Selura. Området er klassifisert som bebygd areal, vann, jorddekt fastmark og skogmark av middels bonitet, det er derfor ingen viktige interesser som blir tilsidesatt ved å endre reguleringsformålet. Arealet er sørvendt mot Nulandsvika og vil ikke være synlig fra Selura i nord.

6.5 Næringsbebyggelse

6.5.1 Loga N1

Området består av en eksisterende næring, *Loga Plantemarked*. Endringen av arealformål er gjort med intensjonen å videreføre bruke og bedriften med mulighet for utvidelse.

6.5.2 Linddalen N2

Området er fordelt på to areal på hver sin side av Djupvikveien. Den nordlige delen er kommunal eiendom. Den sørlige delen er regulert. Totalt areal utgjør 147 daa. Adkomsten via Djupvikveien er bratt og dagens kryssløsning er ikke dimensjonert for vesentlig trafikkøkning. Skal det etableres virksomheter som genererer vesentlig trafikk kan det slå inn et krav om venstresvingefelt fra øst og slakere stigningsforhold i Djupvikveien. I plankartet er det vist en fremtidig trase med stigningsforhold 12 %.

6.5.1 Brønnfjell N2

Område ligger mellom planlagt boligområde på Sletthei (Kråketona-Austad) og eksisterende næringsområde i Trøngsla. I plankartet er det vist to mulige adkomstveger fra henholdsvis Austad via Sletthei og Trøngsla. Arealet vil være avgrenset av Baneheia i nordvest og

Vardehei i sørøst. Det er også to høydedrag vendt mot Austad slik at det landskapsmessig ligger godt til rette for å utnytte området til byggeformål.

6.6 Kombinasjonsformål

6.6.1 Aarenes Garveri K1

Kommunedelplanen åpner for å transformere det tradisjonelle industriområdet til kombinasjonsformål av bolig, tjenesteyting og næring. Eksisterende bebyggelse kan være vanskelig å realisere til boligformål. I Kommunedelplan for kulturminner inngår garveriområdet i «Gul liste» under overskriften spesielt viktig anlegg. Industribyggene som i dag preger området er gjenreist på 1950-tallet etter brann. Disse byggene anses ikke i seg selv å være bevaringsverdige, men ligger på et kulturhistorisk viktig område. Dette er et av de første områdene hvor det ble etablert industri i Flekkefjord. Den store bygningsmassen er hovedsakelig utført i betong, og bør derfor bestå og tas i bruk heller enn å rives. Antatt utbyggingspotensiale vurderes å kunne være 50 boenheter. Tradisjonelt har det vært åpne adkomster for allmenheten som har gitt forbindelser til Selura med badeplasser og til boligområdene i nord. Disse forutsettes oppretthold i en fremtidig utbygging.

6.7 Samferdsel

6.7.1 Kyststien Grønnes – Snerthammer

Gangvegen er tenkt å kunne ha funksjon som kyststi. Stien forutsettes med varierende bredde, for å hensynta viktige naturverdier og minimere terrenginngrep. Stien mellom Grønnesbukta og Raulibukta legges av hensyn til eksisterende fritidsboliger i bratt terreng på baksiden av byggene. Som et alternativ er det på denne strekningen også foreslått en stitrasé i strandkanten. Trase for kyststi er vist i plankartet med prikket linje. Justeringer i forhold til den viste traseen kan foretas under forutsetning av at god terrengtilpasning kan opprettholdes.

6.7.2 Fortau langs Tjørsvågveien

Av hensyn til beboerne i Tjørsvåg og korte ned sikker skoleveg fra Svege er det forslag om å anlegge fortau langs Tjørsvågveien. Foreslått fortaustrase ligger delvis på regulert vegareal, boligformål og tjenesteyting. Det regulerte vegarealet inngår i dag som del av etablerte boligeiendommer og areal til Tjørsvågheimen.

6.7.3 Gang- og sykkelveg langs fv. 44 Troll dalen

Trolldalen er hovedinnfartsåren til Flekkefjord sentrum både for motorisert trafikk og for fotgjengere og syklist. Denne strekningen er ikke tilfredsstillende i forhold til dagens trafikkmengde, og vil derfor ikke heller være det ved mulig fremtidig økning. Det ønskes derfor å anlegge en tosidig gang- og sykkelveg løsning langs fv. 44. Dette vil også kunne oppmuntre til å benytte sykkel og gange som transportmetoder fremfor bil.

6.7.4 Gang- og sykkelveg langs fv. 44 Svegeskogen

Trafikksituasjonen på fv. 44 i Svege – Svegeskogen er ikke tilfredsstillende, verken for motoriserte kjøretøy eller for fotgjengere og syklist. Vegen slik den foreligger i dager smal og det er ingen fortau eller gang- og sykkelveg på strekningen. Dette er vegen ut til industriområdet på Svegeskogen, og vegen går her videre ut til Anabeløy, Hydra og Åna-Sira. Strekningen er også kartlagt som en viktig friluftsstrekning, for gående og syklende. Dette er

derfor en viktig og mye brukt vei. Det ønskes å etablere en gang- og sykkelveg fra eksisterende gang- og sykkelveg frem til industriområdet. Samtidig med denne utbyggingen, vil standarden på fv. 44 heves.

6.8 Småbåthavner

6.8.1 Skådevika

Det eksisterer her en sammenhengende rekke med båtplasser under tak. I nærheten er det etablert et betongblanderi. Omgivelsene har et industrielt preg. Planen tilrettelegger for at det kan etableres båtplasser i flytende anlegg i tilknytning til eksisterende båtplasser. Muligheter for parkering vil være begrensende faktor. Det vurderes et potensiale for 60 nye båtplasser. Det er potensiell rasfare i området som må redegjøres for i detaljregulering. Alternativt kan det etableres utenfor tilsvarende anlegg litt lenger nord, men dette området er mer påvirket av bølger. Før utbygging kan skje må det redegjøres for om forventet trafikkøkning er forenelig med vegstandard og trafiksikkerhet langs Skådevikveien.

6.8.2 Snerthammerodden

Arealet har kapasitet til båtplasser utover behovet knyttet til seks planlagte boliger på Snerthammer 63. I tillegg er det intensjon om å kunne tilby gjesteplasser tilgjengelig for allmennheten. Helt inne med land er sjøområdet grunt, men det er ikke registrert naturverdier av forvaltningsmessig interesse. Disponering av sjøarealet må fastsettes gjennom detaljregulering.

6.9 LNF for spredt boligbebyggelse

Områdene Strømland og Soland er videreført fra plan vedtatt i 1999. Ytterkanten av områdene er justert i forhold til potensiell naturfare og jordbruksareal.

Nye områder for spredt boligbygging er foreslått for eksisterende bygningsmiljø på Loia, Lauvik, Snerthammerodden, Djupvik, Nuland, Røyrvik og Egenes.

To nye areal er foreslått på Loga og Egenes camping.

Alle områder foreslått eller videreført til LNF åpner for at det skal kunne bygge to nye boliger innenfor hvert av områdene.

6.10 Hensynssoner

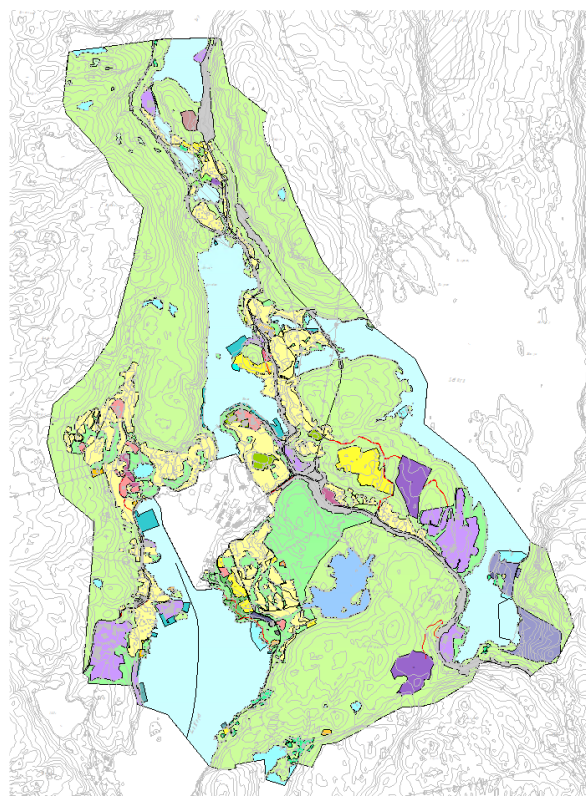
Som grunnlag for hensynssoner vist i plankartet er det benyttet offentlig tilgjengelige plandatabaser i versjoner tilgjengelige som Web Map Service (WMS), og egne rapporter om naturmangfold utarbeidet som grunnlag for dette planarbeidet.

- H110, Sikringssone, Nedslagsfelt drikkevann. Avgrensingen er videreført fra gjeldende kommunedelplan. (Vil bli generert på nytt når kommunen snart får tilgang til programvare med slik funksjon.)
- H130, Sikringssone, Byggeforbud rundt bane. Sikringssoner etablert 30 meter til hver side av banens senterlinje rundt tunneler og skjæringer inn mot tunnelåpninger. Felles Kartdatabase (FKB) er benyttet som kartgrunnlag.
- H210, Fare støysoner rød, Statens vegvesen: Støy Veg WMS

- H220, Fare støysone gul, Statens vegvesen: Støy Veg WMS
- H310, Faresone ras- og jordskredfare, Kilde NVE: Jord- og flomskred aktsomhetsområder WMS og Steinsprang aktsomhetsområder WMS. Flekkefjord kommune **er** blant byene i Norge med høyest gjennomsnittstemperatur. Dette skyldes i stor grad milde vintre. Sentrumsområdet er ligger nær sjø hvor snøen sjelden blir liggende over tid. I lengre nedbørsperioder slår snøvær om til regn. Aktsomhetsområder for snøskred er derfor ikke tatt med som faresone i plankartet.
- H320, Faresone flomfare, Kilde NVE: Flom aktsomhetsområder WMS og Flomsoner WMS.
- H530, Hensyn friluftsliv, Miljødirektoratet: Friluftslivsområder - statlig sikra WMS og Kommunedelplan for kulturminner: Gul liste.
- H560, Bevaring naturmiljø, Miljødirektoratet: Naturtyper – DN håndbok 13 WMS, Naturtyper – DN håndbok 19 WMS og Fiskeridirektoratet - Yggdrasil.
- H570, Bevaring kulturmiljø, Riksantikvaren: Kulturminner WMS
- H720, Båndlegging etter lov om naturvern, Miljødirektoratet: Naturvernområder WMS.
- H730, Båndlegging etter lov om kulturminner, Riksantikvaren: Kulturminner WMS.

7.0 Arealregnskap

Arealregnskapet for forslag til *Kommunedelplan for sentrumsområdet* er gjennomført som en digital analyse. Foruten data om arealformål er det også tatt ut data for planreserve, arealtypebeslag og klimagassutslipp. Dataene er presentert i tabellform og søylediagram. Det er også tatt ut tilsvarende data for gjeldende plansituasjon for samme område. Gjeldende plansituasjon utgjør nullalternativet som planforslaget vurderes opp imot. De to datasettene er satt inn i de samme tabellene slik at de



Forslag til kommuneplan for sentrumsområdet

Med utgangspunkt i tabellen *Arealformål* kommenteres endringene for hvert av temaene i tabellen.

[illegible]

Arealformål	Gjeldende	Forslag	Endring
1001 - Bebyggelse og anlegg	8	9	
1110 - Boligbebyggelse	2 398	2 310	-87
1120 - Fritidsbebyggelse	202	14	-188
1150 - Forretninger	13	8	-5
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	120	110	-11
1170 - Fritids- og turistformål	234	258	24
1200 - Råstoffutvinning	30	30	
1300 - Næringsvirksomhet	800	839	39
1400 - Idrettsanlegg	89	90	
1500 - Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	25	26	
1600 - Uteoppholdsareal	20	21	
1700 - Grav-og urnelund	49	41	-8
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	8	23	14
2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	126	682	556
2010 - Veg	359	407	47
2020 - Bane		2	2
2040 - Havn	1	1	
2070 - Kollektivknutepunkt	1	1	
2080 - Parkeringsanlegg	45	53	7
2100 - Trase for tekn. infrastr.	0	0	
3002 - Blå/grønnstruktur	671	597	-74
3020 - Naturområde	26	26	
3030 - Turdrag	1	1	
3040 - Friområde	1 612	1 536	-76
3050 - Park	58	56	-2
3100 - Overvannstiltak	1	1	
5100 - LNR - tiltak for stedbunden næring	11 424	11 443	19
5210 - Spredt boligbebyggelse	394	93	-301
6001 - Bruk og vern av sjø, vassdrag, strandsone	4 434	4 431	
6100 - Sjø, vassdrag - Ferdsel	16	16	
6200 - Sjø, vassdrag - Farleder	16	16	
6230 - Sjø, vassdrag - Småbåthavn	116	152	36
6400 - Sjø, vassdrag - Akvakultur	73	73	
6500 - Sjø, vassdrag - Drikkevann	282	289	7
6700 - Sjø, vassdrag - Friluftsområde	135	135	
6800 - Sjø, vassdrag - Kombinerte formål	18	18	
9999 - Udefinert	22	22	
	23 830	23 830	

1110 - Boligbebyggelse

Areal til boligformål er redusert med 87 daa i forhold til gjeldende planer. Dette beror på at det er gjennomført en planvask hvor areal som anses som uaktuelle å bygge ut er tatt ut som byggeområder. Dette er areal som har hatt status som byggeområder for boligformål i gjeldende kommuneplaner fra 1999 og som ikke er regulert. Dette dreier seg om areal på Loga og et område på

Svege. På Loga er areal avsatt til fremtidig byggeområde og som omfatter dyrka og dyrbar jord og/eller er omfattet av flomsone knyttet til Løgan tatt ut som byggeområder. Området på Svege er omfattet av mulige faresoner for jordskred og flomfare og faresone knyttet til en høyspentlinje. Videre er området omfattet av hensynssoner for gammel fattig edelløvskog og hule eiker. Resterende areal er dyrkbar jord som omfattes av generelt jordvern.

1120 - Fritidsbebyggelse

Reduksjonen skyldes at hele planområdet til reguleringsplan Dypvik som omfatter to fritidsboliger og LNF-areal, er gjengitt som byggeområde i gjeldende kommunedelplan. I forslag til ny kommunedelplan er byggeområdet begrenset til de to regulerte tomtene og resten av arealet er foreslått som LNF-areal i samsvar med reguleringsplanen.

1150 – Forretninger

Regulert areal til forretning som omfatter nedlagt butikk på Drangeid og tilsvarende areal i reguleringsplan Kråketona-Austad fra 1977 er tatt ut. Areal avsatt til forretningsområde i tilknytning til eksisterende butikk på Drangeid er redusert der avsatt område i gjeldende kommuneplan er i strid med Selurbekken og tilliggende industriområde.

1160 – Offentlig eller privat tjenesteyting

To areal på Sletthei som inngår i reguleringsplan Kråketona-Austad fra 1977, og som må reguleres på nytt før utbygging kan skje, er tatt ut og inngår i areal avsatt til boligformål. Areal i reguleringsplan Grønnesmyra atføringssenter vedtatt i 1993 som ikke er utnyttet til barnehage, er foreslått tatt ut til fordel for fremtidig arealbruk som friområde. Lensmannsbakken som i reguleringsplan Søyland-Tjørsvåg sør fra 1985 har status som byggeområde for offentlig tjenesteyting foreslås endret til friområde ettersom planlagt formål ikke lenger er aktuelt.

1170 – Fritids- og turistformål

Økning i areal skyldes areal avsatt til klatrepark ved Raulibukta, tilleggsareal til Egenes camping og at området til Egenes camping er presentert slik det er fremstilt i gjeldende kommunedelplan og ikke slik det er eldre reguleringsplan er fortolket i databasen for reguleringsplaner.

1300 – Næringsvirksomhet

Høystakkmyra som i gjeldende kommunedelplan har status som fremtidig næringsområde er forslått tatt ut etter innsigelse fra Statsforvalteren. I tillegg er fabrikkområdet til tidligere garveri på Drangeid foreslått endret fra næring til kombinasjonsformål for bolig, tjenesteyting og næring. Som kompensasjon for utgatte næringsareal er det lagt til et nytt næringsområde på Brønnfjell som sammen med fremtidig næringsareal i Linddalen innebærer en økning i næringsareal på 24 daa i forhold til gjeldende kommunedelplan for sentrumsområdet.

1700 – Grav- og urnelund

Differansen skyldes ny opptegning i samsvar med faktisk situasjon.

1800 – Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Økning av areal som følge av at garveriområdet på Drangeid er omgjort fra næring til kombinasjonsformål for bolig, næring og tjenesteyting.

2001 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veger er vist som linjer i gjeldende kommunedelplan. I forslag til ny kommunedelplan er offentlig veggrunn langs hovedinnfartsårene E39 og FV44 vist som samferdselsanlegg. Arealet omfatter både veglegemet og tilstøtende offentlig grunn.

3002 – Blågrønn struktur

Arealene utgjør veven av store og små naturpregede områder. De omfatter typisk parker, friområder, turdrag og andre ubebygde arealer med naturpreg langs vann, vassdrag, elvekorridorer og bekkedrag.

3040 – Friområde

Reduksjon i friområder er resultat av nye byggeområder til boliger i Raul, areal til klatrepark i Rauli og endret fremstilling av Egenes camping.

5100 – LNF-areal

Økningen i LNF-areal er en funksjon av reduksjoner gjort i ander arealformål.

5210 – Spredt boligbebyggelse

I gjeldende kommunedelplan er det avsatt to store områder for spredt boligbebyggelse på Soland og Strømland. I løpet av de 25 årene som er gått siden gjeldende kommuneplan ble utarbeidet har det vært lite søkning om å bygge nye boliger innenfor disse to grendene. I gjeldene plan er det ikke tillatt å bygge på dyrket mark eller høyproduktiv skogmark. Tas faresoner for flom og skred med i vurderinger, sammen med i hvor bratt terreng det er hensiktsmessig å bebygge, er det kun marginale areal som gjenstår. Samtidig er grender med boligbygg ut mot Snerthammer, Djuvik og Nulandsvika som i dag ligger i LNF-områder foreslått gitt status som LNF-spredt. Selv om det foreslås etablert flere områder for spredt boligbebyggelse medfører reduksjonen av områdene Soland og Strømland at det samlet sett blir en vesentlig reduksjon av areal avsatt til spredt boligbebyggelse.

6230 – Småbåthavn

Økningen i areal til småbåthavn gjelder muligheten for flytende småbåtanlegg i Skådevika og Snerthammerodden.

6500 – Drikkevann

Endringen skyldes at byens drikkevannskilde er tegnet opp etter nytt kartgrunnlag.

7.2 Planreserve

Planreserven består av alle deler av byggeområder som ikke er tatt i bruk, og som er store nok til å romme ny utbygging. LNF-spredt inngår ikke i planreserven.

Planreserve	Gjeldende	Forslag	Endring
1001 - Bebyggelse og anlegg	2	2	
1110 - Boligbebyggelse	432	464	32
1120 - Fritidsbebyggelse	184	7	-177
1150 - Forretninger	5	1	-3
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	23	15	-8
1300 - Næringsvirksomhet	347	425	78
1400 - Idrettsanlegg	26	26	
2010 - Veg	51	54	3
2080 - Parkeringsanlegg	6	13	7
	1 076	1 007	-69

1001 – Bebyggelse og anlegg

Omfatter private og offentlige areal på Tjørsvåg som ikke naturlig har blitt fanget opp av andre mer konkrete arealformål. Dette gjelder transformatorstasjon, «tennisbanen» og tiltak i strandsonen.

1110 – Boligbebyggelse

Arealer for boligbebyggelse på Svege og Loga foreslås ikke videreført fra gjeldende kommunedelplan. Til gjengjeld er det foreslått nye byggeområder til boligformål som til sammen innebærer en økning på 32 daa til boligformål. Hovedandelen av disse arealene ligger i Rauliområdet nærmere enn 2 km fra bykjernen. Disse arealene ligger like utenfor 100-metersbeltet til sjø. Arealene tilfredstiller derfor målsetting i kommuneplanens samfunnsdel som har som målsetting å utnytte sentrumsnære tomter med tilknytning til fjorden.

1120 – Fritidsbebyggelse

Reduksjon i areal til fritidsbebyggelse skyldes endret i fremstillingsmåte. I gjeldende kommunedelplan er hele planområdet til reguleringsplan Djupvik vist som byggeområde for fritidsbebyggelse. Det meste av arealet i reguleringsplanen er LNF-areal hvor det inngår to tomter til fritidsboliger. Ny kommuneplan er tegnet i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

1150 – Forretninger

Endring i areal til forretning omfatter nedlagt butikk på Drangeid og at planlagt areal til forretning innenfor reguleringsplan Kråketona-Austad foreslås å inngå i areal til fremtidig boligformål.

1160 – Offentlig eller privat tjenesteyting

Reduksjonen av areal til dette formålet skyldes at Ueneshallen og Flekkefjord Sparebank Arena er endret fra formålet tjenesteyting til idrettsanlegg.

1300 – Næringsvirksomhet

Brønnfjell er tatt inn som fremtidig næringsområde som kompensasjon for at Høystakkmyra og garveriet på Drangeid utgår som næringsområder. Endringen innebærer en økning i planreserven av næringsareal på 78 daa.

2080 – Parkering

Endringen i reserven skyldes at regulert parkeringsplass som har fått formålet næring i gjeldende kommunedelplan er endret i samsvar med reguleringsplan.

7.3 Arealtypebeslag

Arealtypebeslag	Gjeldende	Forslag	Endring
Fulldyrka jord	80	44	-37
Overflatedyrka jord	8	6	-2
Innmarksbeite	23	10	-13
Skog	842	854	12
Åpen fastmark	55	45	-11
Myr	51	39	-13
Ferskvann	1	0	0
Hav	16	10	-6
	1 076	1 007	-69

Fulldyrka jord

Gjennom planvask og redigering av uregulerte byggeområder i gjeldende kommuneplan, hvor dyrka mark ble tatt ut, er beslaget av fulldyrka jord redusert med 37 daa som tilsvarer en reduksjon på 46% i forhold til gjeldende kommunedelplan. Dette dreier seg hovedsakelig om arealer på Loga og et område på Svege. Det samme gjelder beslag av **overflatedyrka jord** og **innmarksbeite** som henholdsvis er redusert med 25% og 56%.

Skog

Beslag av skog er øket med 12 daa i forhold til gjeldende kommunedelplan. Dette skyldes at Baneheia er foreslått til fremtidig næringsareal. Baneheia utgjør 136 daa. Grunnen til at økningen i beslag av skog ikke er større er at byggeområder på Høystakkmyra og Svege foreslås å utgå.

Myr

Beslag av myrareal er redusert med 13 daa. Dette tilsvarer en reduksjon på 25% i forhold til gjeldende kommunedelplan. Reduksjon i myrareal er som følge av at Høystakkmyra er tatt ut som fremtidig bygge- og anleggsområde. Gjenværende myrareal, registret som beslaglagte, inngår i ni gjeldende reguleringsplaner. Anleggstiltak er påbegynt innenfor åtte av reguleringsplanene. Fem av disse omfatter næringsområder som bygges ut over tid i samsvar med etterspørselen. Reguleringsplan Kråketona-Austad fra 1977 består av to delområder til boligformål. Delområdet som utgjør en del av Kråketona er utbygd. Det andre delområdet som er blitt kalt Sletthei, er gitt status som fremtidig byggeområde for boligformål. Dette arealet omfatter sju små myrer som til sammen utgjør 8,2 daa myr. Ifølge rapport nr. 1.2023 utarbeidet av Grimsby Naturtjenester er hovedtypen av myr registrert i AR₅ omfattet av mark med torv grunnere enn de 30 cm som torvmarks-definisjonen krever. I beregningsmodeller som legges til grunn for beregning av CO₂ bundet til myrer legges det til grunn en gjennomsnittlig myrddybde på én meter. Det betyr at bidraget fra myrene/våtmarkene på Sletthei vil bidra i vesentlig mindre grad enn det som er beregnet klimagassutslipp nedenfor.

Åpen fastmark

Åpen fastmark er definert som areal som ikke er myr, jordbruksareal, skog, bebygd eller samferdsel. Dette kan for eksempel omfatte fjell i dagen eller uproductive areal. Reduksjon av disse arealene er resultat av at bratte areal som er vurdert som ikke bebyggbare eller lite ønskelig å bygge ut av hensyn til utfordringer i å oppnå god landskapstilpasning.

7.4 Klimagassutslipp

Det er foretatt planvask i forhold til gjeldende kommunedelplan for sentrumsområdet fra 1999. Noen bygge- og anleggsområder foreslås tatt ut, andre foreslås redusert i forhold til jordvern og andre hensyn. Selv om nye areal til bygge og anleggsformål er tatt inn er resultatet at beslaget av viktige arealressurser er redusert i forhold til gjeldende plansituasjon. Dette får igjen positivt utslag i klimaavtrykket. Beregnet klimagassutslipp ved full utbygging i samsvar med planforslaget er redusert i forhold til gjeldende plansituasjon slik det kommer frem av følgende tabell.

Klimagassutslipp (tonn CO ₂ -ekv)	Gjeldende	Forslag	Endring
Metode 1: Mdir 20 år	32 691	32 090	-602
Metode 2: M1941 75 år	63 473	57 310	-6 163

Av tabellen fremgår det at den forholdsmessige reduksjonen av klimagassutslipp beregnet etter metode 1 og metode 2 utgjør henholdsvis 2% og 10%.

Metode 1 er *Miljødirektoratets metodikk* og gir utslipp i tonn CO₂-ekvivalenter som følge av arealbruksendringen over 20 år. Utslipptet er dermed summen av utslippet som følger av arealbruksendringen første år, og sumeffekten av påfølgende 19 år (som i realiteten ofte er det årlige opptaket av arealene som opprinnelig var der x 19).

Metode 2 er en beregningsmal for klimagassutslipp fra karbonrike arealer hentet fra *KU-veileder M-1947*. Dette er en enklere metode som tar hensyn til arealtype, bonitet og grunnforhold, med analyseperiode over 75 år.

8.0 Samlet vurdering av konsekvenser

Intensjonen bak vurdering av nye arealet til bygge- og anleggsformål har vært å unngå å bygge i fareområder og i konflikt med utvalgte naturtyper og arter av nasjonal forvaltningsinteresse. Dette er i stor grad fulgt opp.

På Sagodden B5 er det registrert hule eiker som inngår i byggeområdet. Det er krav om utarbeiding av detaljregulering før utbygging kan skje. I § 4-6 a) fortsettes det at det skal tas hensyn til hule eiker i reguleringen. Det er også krav i bestemmelsenes § 4-8 om å ta hensyn til store trær ved anleggelse av kyststi i området Grønnes-Rauli. Fremføring av vei til nytt boligområde innenfor B7 Sletthei vil beskjære et leveområde for hvitryggspett og dvergspett. Begge artene er livskraftige og leveområdet grenser til egnet skog innenfor LNF-areal hvor artene kan ekspandere. Det er derfor ikke tatt inn forslag til avbøtende tiltak som forutsetning for anleggelse av adkomstvei til Sletthei.

Enkelte eksisterende boliger ligger i områder med mulig naturfare. I bestemmelsenes § 6 forutsettes det at risiko knyttet til naturfare utredes før nye tiltak kan igangsettes.

Det er gjennomført planvask hvor tidligere byggeområder er tatt ut eller blitt beskåret. Selv om enkelte nye areal er lagt til, innebærer forslag til ny kommunedelplan for sentrumsområdet en reduksjon i bygge- og anleggsareal.

Areal til boligformål, forretninger og offentlig tjenesteyting er redusert med til sammen 103 daa. Det er en økning i areal til fritids- og turistformål, næringsvirksomhet og kombinert bebyggelse og anleggsformål på 63 daa. I dette inngår areal til en klatrepark som i liten grad vil innebære terrenginngrep.

Det er en stor økning i vegareal. Dette skyldes endret fremstillingsmåte hvor E39 og FV44 er fremstilt som areal og ikke med samferdselslinjer. Dette får negativt utslag for arealregnskapet.

I samsvar med arealregnskapet er klimaavtrykket redusert med mer enn 10 % i forhold til gjeldende plansituasjon. Det konkluderes derfor med at planforslaget samlet sett har en positiv KU-verdi i forhold til gjeldende plansituasjon.

9.0 Medvirkning

Medvirkning fra lokalbefolkningen, barn- og unge, eldrerådet, personer med funksjonsnedsettinger, næringsdrivende, bransjegrupper som representerer utbygging, politikere og regionale og statlige fagmyndigheter, bidrar til høy legitimitet og bred forankring av planen, både politisk og i lokalsamfunnet.

9.1 Generell medvirkning

Før offentlig ettersyn har det vært:

- Annonseringer i avisen Agder Flekkefjord tidene.
- Varsling, informasjon og opplegg for digitale innspill via kommunens hjemmeside.
- Offentlige instanser og interesseorganisasjoner har vært involvert iht. pbl. og det har vært møter ved behov
- Møter med ansvarlige foretak, regulanter og utbyggere
- Møter med velforeninger
- Møter med ungdomsrådet
- Møter med personer med funksjonsnedsettinger
- Møter med eldrerådet
- Møter med pensjonistforeningen

9.2 Medvirkning av barn og unge

For medvirkning av barn og unge ble forskjellige metoder benyttet:

- Digitalt spørreskjema
- Spørreskjema til skolene og rådsorganene på skolene
- Møte med elevrådsrepresentanter
- Møte med 3.klassinger fra Søyland skole

De konkrete resultatene og den reelle medvirkningen ble delt opp i tre kategorier:

- Steder/tiltak som eksisterer som må bevares og videreføres
Nærskoger, badeplasser, forbedring av gang- og sykkelveg, klatreparken på Rauli, pumtrack, utbedring og plassering av lekeplasser, skateparken på Sunde-siden og at Sletthei ikke benyttes som et friluftsområde.
- Konkrete endringer som følge av medvirkningen
Bestemmelser for bedre tilpassing av Svinevika og Raulidbukta, turstier, tillate tiltak for fysisk aktivitet på Nygård og utbedring av Troll dalen.
- Innspill som sendes videre til andre
Økt tilbud for aktiviteter og møteplasser, ytterligere vedlikehold og opprusting av lekeplasser, beder kollektivtilbud.

10.0 Oppsummering

Det foreligger mange nasjonale, regionale og kommunale føringer for planarbeidet både knyttet til lov, forskrifter og planer. Herunder også FNs bærekraftsmål.

Ut i fra overordnede føringer har det gjennom planprogrammet blitt vedtatt at følgende hovedtemaer skal legges til grunn for utvelgelse av ny arealbruk innenfor Flekkefjord sitt sentrumsområde;

- Utbyggingsstrategi:

Nye større boligområder skal ligge i tilknytning til kollektivruter og GS-veger.

Arealkrevende næringsformål og næringsvirksomhet som genererer vesentlig trafikk skal ligge i tilknytning til eksisterende infrastruktur. Tung industri skal ligge i nærheten til dagens E39 eller kai.

Vurdere transformasjon av eldre næringsområder i nærhet til eksisterende boligområder.

- Strandsonen:

Utbygging i strandsonen skal fortrinnsvis unngås.

Ved eventuell utbygging i strandsonen skal allmennheten fortsatt ha tilgang til områdene langs strandkanten og de kystnære sjøarealene.

- Grønnstruktur:

Ved utbygging skal eksisterende grønnstrukturer ivaretas og gode adkomstmuligheter til friluftsområder sikres.

- Naturmangfold:

Endret arealbruk i konflikt med utvalgte naturtyper både på land og i sjø skal unngås.

- Turisme og reiseliv:

Identifisere areal som kan være relevante for turisme og reiseliv.

- Bærekraftmålene: FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Av totalt 17 bærekraftsmål er det vurdert at følgende mål er relevant å legge til grunn i en lokal kommunedelplan for kommunens overordnede arealforvaltning:

- 11 Bærekraftige byer og lokalsamfunn
- 13 Stoppe klimaendringene
- 14 Livet i havet
- 15 Livet på land

I tillegg til overnevnte punkter inngår: Utnyttelse av eksisterende infrastruktur, søke utvidelse av eksisterende byggeområder fremfor å etablere nye, å eventuelt ta ut ubenyttede arealer til byggeformål i innbytte for nye.

Planen oppfyller i stor grad nasjonale, regionale og kommunale føringer knyttet til temaene ovenfor. Hvordan forholdene er ivaretatt kommer frem i dokumentet Konsekvensutredning.

Forhold til de utvalgte Bærekraftmålene:

Mål nr. 11 «*Gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige*» Fokus på dette gjennom hele planprosessen. Herunder har bl.a. transformasjon og fortetting i eksisterende byggeområder, møteplasser, visuell utforming av tiltak og bruk av eksisterende infrastruktur vært sentrale tema.

Mål nr. 13 «*Handle omgående for å motarbeide klimaendringene og konsekvensene av de.*» Har begrenset arealer avsatt til bygge- og anleggsformål. Det er utarbeidet et eget dokument for arealregnskap og klimagassutslipp. Der vises at beregnet klimagassutslipp er redusert med 21% (Metode 1) og 26% (Metode 2) i forhold til gjeldende kommunedelplan fra 1999. Det er i plan- og bestemmelser lagt inn og beskrevet hensynssoner for stormflo, flom og ras.

Mål nr. 14 «*Bevare og bruke hav og marine ressurser på en måte som fremmer bærekraftig utvikling*» Med unntak av et småbåtanlegg berøres ikke arealer i havet. All utbygging på land og til vanns forutsetter offentlig vann- og avløpsledninger som føres til kommunalt renseanlegg.

Mål nr. 15 «*Verne, tilbakeføre og fremme bærekraftig bruk av økosystem, sikre bærekraftig skogforvaltning, motvirke ørkenspredning, stanse og reversere landforringing og stanse tap av artsmangfold.*» Områder som er registrert som viktige for naturmangfold, dyrket og dyrkbar jord er unngått. Tidligere arealer avsatt til bygge- og anleggsformål er begrenset (også under mål nr. 13).

I tillegg til hovedtemaene over er følgende tema og utredningsbehov hentet fra planprogrammet vurdert i planprosessen:

Tema i samsvar med planprogrammet

- Trafikksikkerhet og kapasitet i krysset ved Circle K: Det pågår en dialog mellom fylkeskommunen og kommunen hvor det enda ikke er konkludert. Problemstillingen er derfor fortsatt åpen.
- Utbyggingsbehov bolig og næring: Det er lagt til grunn at planforslaget skal legge til rette for minst 250 nye tomter til boligformål. Planforslaget legger til rette for 44 daa nye næringsområder.
- Utnyttelsesgrad innenfor nye og eksisterende byggeområder: Innenfor uregulerte boligområder åpnes det opp for en utnyttelsesgrad for enten 300 kvm BRA eller 30 % BYA hvor første grenseverdi vil være gjeldende.
- Byggegrense mot sjø: Byggegrensen mot sjø hjemler eksisterende bygg innenfor regulerte og uregulerte områder. Intensjonen er å tillate mindre tiltak som ikke utløser plankrav innenfor boligområder som allerede er bebyggt. For ytterligere beskrivelse og vurdering se dokumentet *Konsekvensutredning*.
- Kriterier for plankrav: Er innarbeidet i bestemmelsenes kapittel 3.
- Nivå laveste gulv over stormflo: Krav om laveste gulv for rom for varig opphold er kote 2,4 videreført fra kommunedelplan for bykjernen.

- Definere grense mellom sjø og vassdrag: Grense er satt mellom Grisefjorden og Løgan.
- Grønnstruktur – opprettholdelse og videreutvikling, samt tilrettelegge for grupper med nedsatt mobilitet: Det er planlagt kyststi hvor deler vil være tilgjengelig for personer med nedsatt mobilitet. Terrenget er utfordrende og mer ideelle stigningsforhold vil være vanskelig å gjennomføre.
- Opprettholde og videreutvikle stiområder i sammenheng med bolig- og næringsområder: Regulert grønnstruktur og kjente stier er tegnet inn i plankartet.
- Eldre reguleringsplaner og reguleringsplaner som ikke er realisert: Forslag om opphevelse av fem reguleringsplaner som er vurdert utdaterte. Ikke realiserte reguleringsplaner er stort sett private planer. Det er utfordrende å fjerne rettigheter ervervet gjennom investeringen i en reguleringsplan.
- Avsatte byggeområder innenfor gjeldende kommunedelplan.

Overnevnte punkter er vurdert og kriterier avsatt i plankart og bestemmelser.

Tema til utredning etter planprogrammet

- Konsekvensutredning: Nye areal foreslått til bygge- og anleggsformål samt ubenyttede areal videreført fra kommunedelplan fra 1999 er konsekvensutredet. Konsekvensutredningene er samlet i et eget dokument og følger som vedlegg.
- Naturmangfold: Det er gjennomført feltregistreringer av biologisk mangfold innenfor nye areal foreslått til bygge- og anleggsformål samt ubenyttede areal videreført fra kommunedelplan fra 1999.
- Fare for skred og flom: NVEs aktsomhetskart knyttet til flom og skred er tatt inn i plankartet som fareområder. Avgrensing av nye byggeområder er lagt utenom faresoner.
- Utrede veiforbindelse Rauli – Nulandsvika: Er vurdert tidligere i planbeskrivelsen, under punkt 4.8.
- Konsekvenser knyttet til omlegging av E39 utenom sentrumsområdet: Det er usikkerhet om når ny E39 blir anlagt. Ettersom en realisering ligger frem i tid kan det bli krav om nye utredninger ettersom krav endres. Det er derfor ikke utredet konsekvenser knyttet til ny E39. Dette bør fortrinnsvis gjøres i kommuneplanens samfunnsdel.
- Fortettingsanalyse: Det er foretatt en overfladisk vurdering av kart hvor det antas en mulighet for 50 tomter innenfor eksisterende boligområder som ikke er regulert.
- Grøntstrukturanalyse: Bortsett fra for boligene nord på Uenesodden er det mindre enn en km fra boligene i sentrumsområdet til friluftsområder. Kjente tråkk og regulert grøntstruktur er tegnet inn i plankartet. I bestemmelsene forutsettes det at det skal sikres adkomst til friluftsområder når nye areal tas opp til regulering.
- Sosial bærekraft: Ved regulering av større boligområder forutsettes det at 10 % av boenhetene skal være tilrettelagt for personer med redusert boevne. I de samme områdene skal behovet for nye barnehager vurderes.