



Arkivsak-dok. 20/04877-139
Saksbehandler Silje Hauan Andersen

Saksgang	Møtedato
Formannskapet	07.05.2026

Saksframlegg

Oppsummering av status etter første dialogmøte med Statsforvalter og Fylkeskommunen, veien videre

Rådmannens innstilling:

Oppsummeringen fra dialogmøte med Statsforvalter i Agder og med Agder Fylkeskommune, vist til i saksutredningen og supplert med egne referat vedlagt saken, tas til orientering og legges til grunn som rammer for videre dialog med innsigelsesmyndighetene.

Vedlegg

Flekkefjord kommune - Kommunedelplan for sentrumsområdet - Notat fra dialogmøte
Referat fra dialogmøte med Statsforvalteren i Agder

Saken kort fortalt

Administrasjonen fikk sitt mandat til dialogmøtene i Formannskapsmøte den 05.03.26. Etter dette er det avholdt 1 dialog møte med Agder Fylkeskommune den 10.04.26 og 1 dialogmøte med Statsforvalteren i Agder, den 15.04.26.

I møte med stasforvalter ble 2 av 6 innsigelser trukket. Innsigelsene til B1 Loga og SB9 Egenes Camping er nå trukket. Etter dialogmøte står vi igjen med 4 innsigelser til byggeområdene; B4 Drageid, B5 Sagodden, B13 & S2 Snerthammerodden og N2 Brønnfjell. Administrasjonen trenger videre avklaring for disse fire som gjenstår.

I møte med Agder fylkeskommune ble det enighet om hvilken løsning som må på plass for å løse situasjonen. Det ble ikke enighet om innslagspunktet for når rekkefølgekravet skulle slå inn. Administrasjonen trenger avklaring vedr. innslagspunkt.

Referat fra begge møtene vedlegges saken.

Statsforvalteren gjorde det klart at dersom de 4 områdene ble opprettholdt slik de ligger i dag så er neste skritt mekling. De åpnet opp for at dersom vi gjør tilpasninger så kan dialogen fortsette.

Vurdering

Dersom det skal gjennomføres flere dialogmøter så er administrasjonen avhengig av nye avklaringer fra formannskapet.

Agder fylkeskommune

Agder fylkeskommune ønsker videre dialog vedr. deres innsigelse knyttet til trafiksikkerhet Rauliveien/Peer Gynts vei. Det er enighet om løsning. Løsningen er å bygge fortau FO2 fra reguleringsplan for Abaldalen 20. Fortauet som skal bygges er vist i utklippet under og utgjør strekningen mellom punkt A og B. Videre flyttes dagens gangfelt lengre vest, på andre siden av krysset. Illustrasjonen under er kun representativ for fortau FO2 og annet veiareal AVT2.



Fig.1 Utklipp av gjeldende reguleringsplan for Abaldalveien 20.

Denne løsningen innebærer kompensierende tiltak på privat eiendom. Løsningen vil berøre Abaldalen 18 og 20. Det er ikke tatt stilling til hvem som skal stå for grunnervet. Dette vil bli nærmere avklart senere i prosessen med finansieringen av kryssutbedringen.

Før kommunen kan gå i dialog med Agder fylkeskommunen om når innslagspunktet slår inn, trenger administrasjonen en nærmere avklaring med formannskapet.

Som et utgangspunkt mener administrasjonen at det bør kunne bygges ett boligprosjekt før rekkefølgekravet slår inn. De mest aktuelle boligprosjektene er på rundt regnet 20 – 30 boenheter hver. Dersom man tar utgangspunkt i planforslaget og at det er akseptert 75 nye boenheter innenfor dette krysset, mener administrasjonen at det bør kunne bygges 1/3 av disse, altså 25 boenheter, før rekkefølgekravet slår inn.

Det kan ta noe tid både med regulering og bygging, og kommunen kan da spille inn tiltaket til Fylkeskommunens handlingsprogram for mobilitetsplanen.

Statsforvalteren i Agder

Formannskapet kan velge å opprettholde byggeområdene slik de ligger i dag. Da blir det mekling. Dersom en ønsker å gi dialog ett forsøk til foreslår administrasjonen tilpasninger av byggeområdene som skissert under. Anbefalingen innebærer at B4 Drangeid og N2 Brønnefjell tas ut og at B5 Sagodden og B13 & S2 Snerthammerodden reduseres i omfang, samt at det innhentes ny KU for disse to byggeområdene.

B4 Drangeid:

Dette gjelder en enkelt tomt. Administrasjonen anbefaler å ta denne ut. Dersom formannskapet ønsker å gå videre med denne tomten, klargjorde Statsforvalter at det ble mekling. Statsforvalter var også tydelige på at enkelttomter ikke bør prioriteres i kommuneplanarbeid. Det er også mulighet for å prøve saken som dispensasjonssak på et senere tidspunkt, der Statsforvalter kan ta nærmere stilling til detaljene.

B5 Sagodden:

En utbygging her vil etter Statsforvalters vurdering gi en transformasjon av hele landskapet som i dag er lite preget av utbygging, og det vil bli veldig synlig, særlig fra sjøen. Dersom det blir liggende slik som forslått, blir det mekling. Statsforvalter åpnet imidlertid for å drøfte nærmere et mer begrenset byggeområde, der kun den østlige delen bak eksisterende bebyggelse blir beholdt. Se illustrasjon.



Administrasjonen anbefaler at det innhentes en ny KU fra ekstern plankonsulent, med spesiell vekt på landskapsvirkning. Videre at byggeområdet reduseres i omfang og utstrekning slik at gjenværende byggeområde blir liggende bak eksisterende bebyggelse i øst.

B13 & S2 Snerthammerodden:

Administrasjonen gjennomgikk i dialogmøte endringene fra første gangs høring, hvor det var avsatt ca. 100 bolig tomter innenfor Snerthammer og en småbåthavn, - til dagens forslag, som rommer 6 boligtomter og en mindre småbåthavn. Statsforvalteren ga beskjed om at dersom området beholdes som nå, vil innsigelsen opprettholdes og at neste formelle skritt vil bli mekling. Statsforvalter åpnet imidlertid også her for å drøfte nærmere en redusert utgave av byggeområdet.

Administrasjonene anbefaler derfor at det innhentes en ny KU fra ekstern plankonsulent. Denne må også ta hensyn til nye innspill om slettsnok og pinnsvin. KUen må tydelig gjengi de negative virkninger (eks strandsonehensyn) en utbygging vil ha, men også beskrive evt. avbøtende tiltak. Videre anbefales det at byggeområdet tilpasses ved at det blir avsatt et belte med grønnstruktur mellom sjøen og tomten, og at antall boenheter reduseres til 4. Småbåtanlegget anbefales redusert til 8 plasser.

N2 Brønnfjell:

Her er det foreslått å flytte næringsområdet nærmere dagens næringsområde. Dette nødvendiggjør ny KU. Det vurderes som lite sannsynlig at ny KU vil gi positive signaler for et nytt næringsområde. Da særlig med tanke på de opplysningene som i dag eksisterer om dette området med tanke på naturforekomster mv. Dette området har ikke vært på høring og vi risikerer innsigelse ved 3. gangs høring. Rådmannen anbefaler derfor å ta ut området.

Mekling

Dersom formannskapet ikke ønsker å tilpasse de nevnte byggeområdene, vil neste skritt være mekling. Plan og bygningssloven § 5-6 inneholder bestemmelsen om mekling:

§ 5-6. Mekling og avgjørelse av departementet

Finner kommunen ikke å kunne ta hensyn til innsigelsen, skal det ordinært foretas mekling mellom partene. Dersom enighet ikke oppnås, treffer kommunen planvedtak og sender planen og innsigelsen, med meklerens tilråding, til departementet. Departementet avgjør om innsigelsen skal tas til følge og planen endres.

Kommunen skal innen to uker etter kommunestyrets vedtak oversende saken til statsforvalteren. Statsforvalteren bør innen fire uker etter at saken er mottatt fra kommunen, oversende innsigelsene til departementet. Fristen for statsforvalteren kan forlenges med ytterligere seks uker dersom det er nødvendig i store og kompliserte saker, og der det er behov for ytterligere avklaring mv.

Kongen avgjør hvem som skal være mekler.

Dersom det ikke oppnås enighet i meklingen, må departementet avgjøre saken. En slik prosess kan ta lang tid, opptil flere år. Det finnes fortsatt mulighet for dialog dersom vi gjør tilpasninger. Rådmannen anbefaler derfor tilpasningene som vist til overfor.