

Referat fra dialogmøte mellom
Statsforvalteren i Agder og Flekkefjord kommune
15.04.2026

Tilstede:

Statsforvalteren i Agder:

Seniorrådgiver Rebecca Melby-Tørå

Seksjonsleder plan Thomas Kiland-Langeland

Flekkefjord kommune:

Kommunalsjef Tor Hallvar Taxerås

Enhetsleder Silje Hauan Andersen

Arealplanlegger Petter Rappe

Rådgiver Antonie Halvorsen Egeland (referent)

**Tema: Forslag til ny kommunedelplan for sentrumsområde – innsigelser etter 2
høringsrunde – avklaringer etter innledende politisk behandling**

1. Innledning:

Flekkefjord kommune (heretter FK) innledet ved å henvise til oppsummerende presentasjon sendt SF i forkant av møtet og presiserte samtidig at det for Flekkefjord kommune er ønskelig å løse innsigelsene på lavest mulig nivå.

2. Vedrørende den samlede KUen

FK redegjorde for spørsmålet, slik det også var oppsummert i oversendt presentasjon.

Statsforvalteren i Agder (heretter SF) orienterte at de ser på denne som mangelfull og mener det ikke er brukt korrekt metodikk. Men det ble presisert at det ikke er fremmet innsigelse til den samlede KUen som sådan. Det er imidlertid reist innsigelse mot enkelte deler av KU, til de byggeområder hvor det også er reist innsigelser.

Dersom det utarbeides nye KU f. eks ifm. avklaring av innsigelser bør også den samlede KUen oppdateres. Dette er også naturlig da en rekke innsigelser er tatt til følge av kommunen, noe som påvirke den samlede vurderingen.

3. Boligreserven

FK redegjorde for boligreserven, hvor mange boligtomter/næringstomter som er omfattet av innsigelser som ikke er tatt til følge/delvis tatt til følge.

SF har ingen merknad til dette.

4. Arbeid i formannskapet (FSK) og innsigelser tatt til følge

FK redegjorde for det politiske arbeidet som er gjort i Flekkefjord formannskap (forkortet FSK). Det ble særlig redegjort for diskusjoner omkring området Sletthei, som FSK har akseptert at tas ut som byggeområde etter innsigelse fra SF. Byggeområdet åpnet for 200 boliger.

Det gjenstår etter politiske avklaringer 6 områder, hvor 3 innsigelser ikke er tatt til følge, og 3 innsigelser er delvis tatt til følge. Disse gjennomgås nedenfor.

5. Egenes camping

FK mener at innsigelsen er løst ved nytt innsendt forslag.

SF: Er enig i at innsigelsen nå er løst

6. B4 Drangeid

FK gikk igjennom presentasjonen. Området, som gir ca 600 kvm bebyggbart areal, er privatisert og ligger i forkant av en disponentbolig. Det vil ved bebyggelse bli et plankrav for å utvikle området. I dagens KDP Sentrum er det unntak for plankrav for bebyggelse av 1 bolig.

SF: Vil ikke trekke innsigelsen. Det ble vist til den strenge håndhevingen av strandsonenevernet, noe som også ble stadfestet i en nylig avsagt Høyesterettsdom. Videre bør ikke KDP-nivået brukes til å avklare 1 byggetomt. Dersom området beholdes vil det gi en klar forventning om utbygging. Fra SFs side er det usikkert hva som vil bli bygd, og området er såpass stort at det kan hjemle en større bygning. Må evt. tas som en enkelt regulering eller i en dispensasjonsvurdering hvor det kan foretas konkrete vurderinger ut fra fasade, terrengtilpasning etc, av foreslått tiltak. SF presiserer at det imidlertid synes krevende å kunne utvikle B4 uavhengig av prosess.

7. N2 Brønnfjell

FK orienterte om FSKs ønske om å flytte et næringsområde nærmere dagens næringsområde på «Trøngsla» / «Vardhei». FKs vurdering er at det teoretisk, og med basis i en ny KU for dette området, kan fremmes ved en 3. høring.

SF: Rent juridisk kan område inkluderes ved en 3. gangs høring, men dette nødvendiggjør en ny KU for området. Ut fra den informasjon en allerede har om dette området, og de naturforekomster mv. som finnes vurderes det trolig som vanskelig at en ny KU vil gi positive signaler for nytt næringsområde.

Videre viste SF til arbeidet med forslag til ny *Regional plan for senterstruktur og handel i Agder*, som er påklaget av SF. Klagen ligger i departementet til behandling nå¹. Det er uklart om Tøngsla-området vil beholde sitt «handelsformål», og dette kan også påvirke behovet for nytt næringsområde på Brønnfjell (N2).

8. B13 og S2 Snerthammer

FK gjennomgikk endringene fra første gangs høring, hvor det var avsatt ca. 100 bolig tomter og en småbåthavn til dagens forslag, som rommer 6 boligtomter og en småbåthavn.

Ut fra foreslått byggeområdets beskaffenhet, er det fremdeles rom for justeringer, f. eks ved å fjerne boligformål mellom vei og strandkant.

Når det gjelder båthavnen ble det presisert at denne er tiltenkt lokalbefolkningen på Snerthammer, og utløser ikke behov for parkering eller økt trafikkbelastning langs fylkesvegen.

SF: Understreket at det for området særlig er utfordringer mht. strandsoneforvaltning og at området vanskelig kan sies å være i tråd med nasjonale føringer. Videre ble det pekt på økt trafikkmengde, selv om det kun er 6 nye enheter, men at disse også må ha trygg skolevei mv. ref. innsigelse inngitt til andre gangs høring. SF mener det er vanskelig å se at boligutvikling her er i tråd med nasjonale føringer. Dersom område beholdes som nå, vil innsigelsen opprettholdes og områdene vil være gjenstand for mekling.

SF oppfordret kommunen til å komme tilbake med et enda mer redusert område, evt. også uten båthavn, hvor det er gjort en ny KU, som tydelig gjengir de negative virkninger (eks strandsonehensyn) en utbygging vil ha, men også beskriver evt. avbøtende tiltak. Dette må vises konkret. Fremdeles ser likevel SF at skolevei/trafikk er krevende.

¹ [Regional plan for senterstruktur og handel i Agder - Agder fylkeskommune](#)

9. B1 Loga

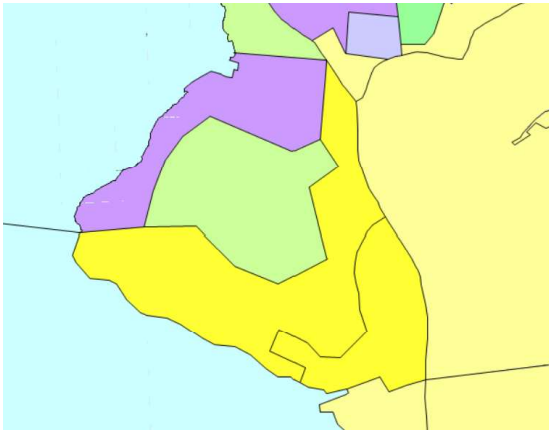
FK informerte om justeringen som er gjort, og at en utbygging i nytt justert område vil medføre plankrav slik at vurderinger rundt trygg skolevei vurderes nærmere i reguleringsplan.

SF: Aksepterer endringen, selv om det ikke er ideelt å se på så små tomter/områder i KDP Sentrum. Innsigelsen frafalles som følge av endringen.

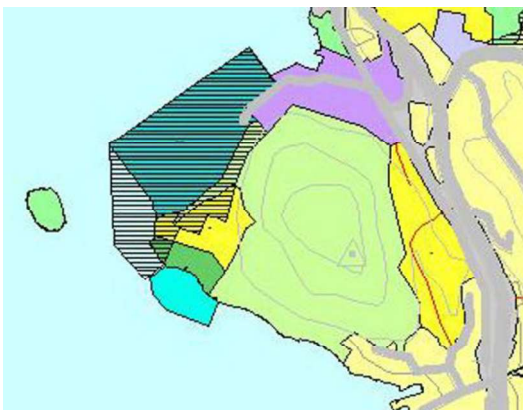
10. B5 Sagodden

FK gikk igjennom historikken for Sagodden.

Dagens KDP Sentrum avsetter hele området til byggeområdet for boliger:

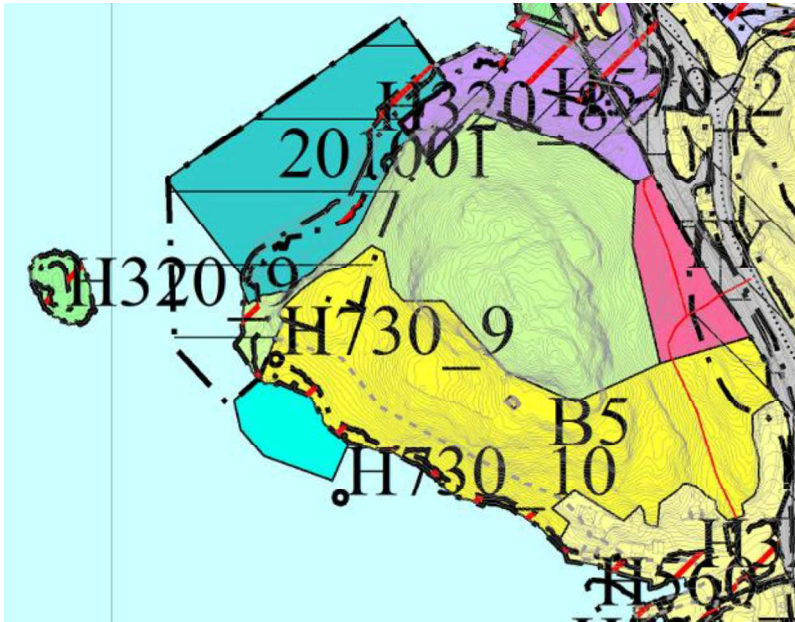


Ved første gangs høring var følgende foreslått:

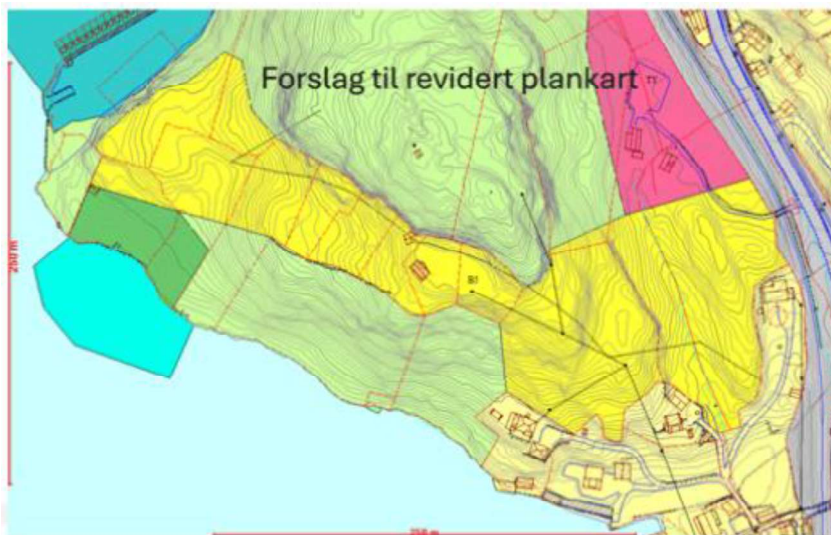


Byggeområde vest ble ikke gjenstand for innsigelse fra SF. FK oppfatter dette området som akseptert. For området til øst pågår nå reguleringsplan for Dalen barnehage.

Ved andre gangs høring ble det som følge av en politisk prosess foreslått følgende:



Etter andre gangs høring – og SF innsigelser har FSK kommet med følgende forslag:



Gjeldende KDP Sentrum omfatter hele dette området og mer.

FK redegjorde for området som sådan, og de forhold som avklares i pågående reguleringsplan for «Dalen barnehage», hvor kommunen blant annet vil investere i en bro over den fredede jernbanen og ny veiløsning til Nereid. Selv om det er bratt, mener FK at det er mulig å få til en utvikling her f. eks med terrassert bebyggelse.

Når det gjelder fare for snøskred, vil det gjøres ny vurdering av ekstern konsulent.

SF:

Mht. forslaget fra FSK som oversendt før møtet viser SF til at dette blir en stor landskapsmessig endring, og at nesten hele det gule feltet blir innenfor 100-meters beltet. En utbygging vil etter SF vurdering gi en transformasjon av hele landskapet som i dag er lite preget av utbygging, og det vil bli veldig synlig, særlig fra sjøen.

Det ble vist til snøskredfare.

Videre ble det vist til at det stykket som går langs fjellkanten fra vest til øst mot Dalen barnehage er svært bratt og krevende.

Det er kanskje mulig med noe utvidelse av byggeområde i øst bak de etablerte boliger mot reguleringsplan «Dalen barnehage», men her vil landskapstilpasning være sentralt.

Videre er det en bekk i området, som krever aktsomhetskart, og vurderinger mht. flom, avrenning og overvannshåndtering.

Dersom FK ønsker å stå på utvidelse langs fjellskrent vil dette måtte tas i mekling. SF vil se på forslag til en ny avgrensning dersom FK ønsker å vurdere dette.

Det blir viktig å gjøre slike avklaringer før 3 gangs høring.

11. Oppsummering:

SF trekker innsigelse til:

- SB9 Egenes med de endringer som foreslått av FK
- B1 Loga med de endringer som foreslått av FK

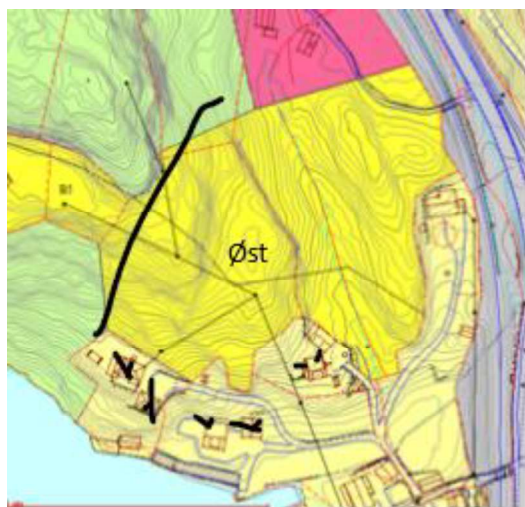
SF trekker ikke innsigelsene til:

- B4 Drangeid
- N2 Brønnfjell
- B13 Snerthammer
- S2 Snerthammer
- B5 Sagodden

For B13/S2 Snerthammer og B5 Sagodden ble de diskutert hensiktsmessigheten av å vurdere enda en ny revidering, sammen med ny KU, for å evt. komme til enighet slik at innsigelser kan trekkes.

For Sagodden ser FK særlig videre på område øst som vist på kart nedenfor. SF bemerket at ny bebyggelse må vurderes gjennom ny KU med fokus på strandsonesyn,

herunder landskapshensyn. Ut fra diskusjonen i møtet er det laget følgende skjematiske illustrasjon.



Figur 1 Skjematisk kart for videre arbeid hos FK - øst vurderes endret ut fra SF faglige råd