



Arkivsak-dok. 24/03632-26
Saksbehandler Ingrid Rødland

Saksgang	Møtedato
Utvalg for samfunn	05.05.2026
Bystyret	28.05.2026

Saksframlegg

Detaljregulering for Dalen barnehage gnr. 103 bnr. 92 m.fl. - Drangeid, PlanID: 4207_202411

Rådmannens innstilling:

1. I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas forslag for detaljregulering for Dalen barnehage gnr. 103 bnr. 92 m.fl. – Drangeid, PlanID: 4207_202411 under forutsetning av at følgende punkter innarbeides i plandokumentene:
2. Ny bestemmelse under 1.2 c) med følgende ordlyd: *Murer kan ha en høyde på inntil 2 m. Murer som tillates over denne høyden er omtrentlig plassert med juridisk linje på plankartet. Disse kan ha en høyde på inntil 3 m. Nøyaktig plassering angis på situasjonsplan knyttet til byggesøknad.*
3. Endring av bestemmelse 2.2 a) til følgende ordlyd: *Det tillates 5 boligtomter, planert mellom kote +12 og +23 som angitt på plankartet. Terrenget skal avtrappes i ulike høyder. Kotehøyder for tomtens nedre plan/ hovedplan er angitt på plankartet. Det tillates et avvik på +/- 0,5 m for planeringshøyde, med unntak av maksimumshøyde for tomt 4 (kote +23) og minimumshøyde for tomt 1 (kote +12). Området skal romme minimum 10 boenheter.*
4. Fjerning av bestemmelse 2.2 c).
5. Endring av bestemmelse 2.2 f) til følgende ordlyd: *Bygg kan oppføres i inntil 2 etasjer over tomtens hovedplan. Tomter 1-3 skal opparbeides i to nivåer, tilpasset boligbygg med underetasje.*
6. Endring av bestemmelse 2.2 g) til følgende ordlyd: *Gesimshøyde og takvinkel:*
 - a. *maks 6,5 m fra planert terreng på nedre plan /hovedplan for 2-etasjes bygg*
 - b. *ii. Takvinkel maks 15° .*

- c. *For pulttak gjelder makshøyden laveste gesims. Høyeste gesims tillates å tilpasses en takvinkel på maks 15°.*
 - d. *Saltak tillates ikke.*
 - e. *For bygg med to boligetasjer på tomt 4, tillates kun flatt tak.*
7. Endring av bestemmelse 2.2 h) til følgende ordlyd: *For tomt 4 tillates garasje i en underetasje med innkjøring fra f_KV2, med innendørs adkomst til bolig.*
 8. Endring av bestemmelse 2.4 b) til følgende ordlyd: *Lekeplassen skal støyskjermes slik at grenseverdier i pkt. 1.1a) overholdes for hele arealet. Støyskjermingen skal være støyvoll med støygjerde på toppen.*
 9. Endring av bestemmelse 3.1 c) til følgende ordlyd: *o_V skal være prosjektert ved søknad om første tiltak sør for barnehagen. Helhetlig prosjektering skal vedlegges byggesøknad. Stigningsforhold skal godkjennes av enhet for drift og utbygging.*
 10. Fjerning av bestemmelse 3.1 d).
 11. Ny bestemmelse under 6.1 Frisiktsone H140 med følgende ordlyd: *I frisiktsonen skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 0,5 meter over tilstøtende veiens kjørebaneplan.*
 12. Endring av bestemmelse § 8.1 a) til følgende ordlyd: *Barnehagen kan ikke tas i bruk før vei, fortau, gangfelt fra o_FO til gang- og sykkelveg langs fylkesveg, parkering, nettstasjon og kommunalteknisk infrastruktur er opparbeidet frem til barnehagen.*
 13. Ny bestemmelse under 8.1 c) med følgende ordlyd: *Før det gis brukstillatelse for ny bro/avkjørsel fra fylkesvegen skal eksisterende avkjørsel inkludert bro stenges av.*
 14. Endringer i plankartet:
 - a. Fjerning av stikkveien fra f_KV2.
 - b. Det legges inn hensynssone H140.
 - c. Endring av f_KV2 til offentlig frem til innkjørselen av parkeringsplassen.
 - d. Det legges inn frisikt for parkeringsplassen 4x20m.
 - e. Endring av frisikt til 4x45m for avkjørselen fra f_KV2 og f_KV3.
 - f. Det legges inn en avkjørselspil til barnehagen.
 - g. Endring av o_V med å forlenge arealet frem til barnehagen.
 - h. Det legges inn regulerte eiendomsgrenser.
 - i. Det legges inn kotehøyde for hver av tomtene innenfor boligområdet B.
 - j. Det legges inn regulert støttemur.

Vedlegg

Merknad samlet

Planbeskrivelse Dalen barnehage gnr.103 bnr.92 m.fl -Drangeid 30.10.25

Reguleringsbestemmelser Dalen barnehage rev. 24.04.2026

Plankart barnehage Drangeid revisjon etter off.et 2026-02 24.04.26-A1- Drangeid bhg

Saken kort fortalt

Fremlagt planforslag har som mål å legge til rette for å bygge en ny barnehage med fire avdelinger på Dalen/Drangeid i Flekkefjord. I tillegg legges det til rette for minimum 12 boliger sør for barnehagen.

Adkomst til planområdet skal anlegges med ny bro fra fylkesveien. Adkomst skal også sikre nødadkomst til Nereid.

Bakgrunn

Som bakgrunn for planarbeidet har det blitt sett på behov for ny barnehage i sentrumsområdet, da Glendrange barnehage legges ned fra og med høsten 2025 og midlertidige lokaler ved Rauli barnehage må erstattes. Bystyret vedtok den 30.05.2024 i sak 32/24 at plassering av ny sentrumsbarnehage skulle være på Sagåsen på Drangeid. Behovet for ny barnehage ble igjen tatt opp i bystyret den 26.09.2025, sak 57/24. Hvor det ble sett på andre muligheter som å utvide noen av de eksisterende barnehagene i Flekkefjord. Bystyret vedtok at vedtaket fra BYS-032/24, opprettholdes. Barnehagebehovet ble igjen tatt opp i bystyret den 18.09.2025, sak 43/25. Her ble det blant annet vedtatt at Flekkefjord kommune ønsker å invitere private barnehageaktører til å bygge, drifte og eie en ny 4-avdelings barnehage på Sagåsen, Drangeid.

I sammenheng med ønsket om utarbeidelse av reguleringsplanen for barnehagen ble Asplan Viak engasjert som konsulentfirma.

Planområdet omfatter eiendommene gnr./bnr. 103/92 og 103/328, samt deler av Flekkefjordbanen, eiendommen gnr./bnr. 103/371, og vegen Sagåsen. Området avgrenses av Fylkesvegen 4152 i øst, eiendoms grensene gnr./bnr. 103/92 og 103/328 i nord og vest, og strekkes seg sørover til det møter den offentlige vegen på Nereid.

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for en ny barnehage med inntil fire avdelinger. I tillegg planlegges et nytt boligområde sør for den foreslåtte barnehagen. Adkomst til området skal anlegges fra øst, via en bro fra fylkesveien over jernbanen.

På grunn av beredskapsutfordringer på Nereid, og utilfredsstillende forhold ved dagens adkomst fra fylkesvegen, foreslås det anlagt en nødadkomst gjennom planområdet. Denne løsningen kan på sikt oppgraderes til en tryggere og mer trafiksikker tilkomst til boligene på Nereid.

Det foreligger ingen gjeldende reguleringsplan for området.

Kommunedelplanen for sentrum, vedtatt 09.09.1999, er gjeldende for planområdet. I kommunedelplanen er arealet, som omfatter planområdet, definert som bolig og LNFR. Kommunedelplanen for sentrum anses ikke å ha noen bestemmelser som er aktuelle for utarbeidelsen av denne reguleringsplanen. Revidering av kommunedelplanen for sentrum er for tiden under arbeid, her foreslås det å endre planområdets formål til barnehage og bolig.

Forslaget til detaljregulering ble behandlet i utvalg for samfunn den 25.11.2025, sak 55/25 hvor planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Saken lå til offentlig ettersyn i tidsrommet 11.12.2025 tom 06.02.2026. I den perioden ble det registrert syv merknader til planforslaget. I det følgende er merknadene kort referert og kommentert i samsvar med innstilling til vedtak. Merknadene finnes i sin helhet i eget vedlegg til dette saksfremlegget.

NVE har i ekspedisjon av 13.01.2026 ingen vesentlige merknader til planforslaget. De påpeker derimot at skredfarerapporten fra Asplan Viak i 2025 ikke er vedlagt høringsdokumentene.

I dialog med NVE sendte administrasjonen over skredrapporten for en gjennomgang, hvor NVE fant en mangel i rapporten. Mangelen gjaldt at det ikke var utført en uavhengig kvalitetssikring (UKS) av rapporten. Videre påpeker de at rapporten må oppdateres ved å innarbeide kommentarene fra UKS, og begge disse skal sammen utgjøre dokumentasjonen av at sikkerhet mot skred er utredet i tilstrekkelig

grad. Notatet fra UKS skal vedlegges rapporten. De påpeker at mangelen i rapporten kunne gitt grunnlag for innsigelse fra NVE.

Kommentar: Tas til følge. Det er engasjert en uavhengig kvalitetssikring for skredrapporten som er utført. Kommentarene fra UKS vil ikke medføre noen konsekvenser for planforslaget, hvor faresonene som er kartlagt ikke vil bli endret. Det forutsettes at rapporten er på plass med innarbeidet kommentarer fra UKS, slik NVE beskriver, før saken tas opp til bystyret.

Alf Steinar Teie har i ekspedisjon av 22.01.2026 stilt spørsmål rundt regulert kjøreveg til Nereid merket KV1. Vegen berører deres garasje og eiendom gnr./bnr. 103/558 og 103/16 adresse Nereid 4. Det stilles spørsmål hvordan dette skal løses på en grei måte. De opplever allerede problemer med overvann fra eksisterende vei renner inn gjennom innkjørselen.

Kommentar: Det forutsettes at kommunen skal lage en byggeplan før etablering av nødadkomst. Grunneier skal få mulighet til å komme med innspill til byggeplanen og at deres interesser blir ivaretatt.

Agder fylkeskommune har i ekspedisjon av 28.01.2026 opplyst om at boligdelen i planforslaget er lite detaljert, med flere uavklarte forhold. Det gis faglig råd om å bearbeide detaljregulering slik at antall boenheter, tomtedeling, estetikk, byggegrensler mellom tomtene, innbyrdes høyder på bebyggelsen, parkeringsløsning og terrenginngrep (fylling og skjæringer) i større grad er avklart. Videre viser de til:

1. Den lille stikkveien fra f_KV2 like syd for lekeplassen. Hvor de opplever det som noe uklart hva som er hensikten med denne veien. Adkomst til boligene bør i sin helhet kunne løses fra f_KV2.
2. Lekeplassen f_LEK bør vurderes å flyttes. Det er uklart hvor barna skal gå for å komme seg til lekeplassen. Samtidig er det uklart når det står lekeplassen skal inngjerdes om det menes hele lekeplassen eller kun mot parkeringsplass og jernbanen.
Fylkesveg: byggegrense langs fylkesvegen vurderes å være ivaretatt.
3. Plandokumentene sier lite om broløsning og fundamentering i fylkesvegens sideareal, AFK påpeker at stabiliteten til fylkevegen må ivaretas. Videre ønsker de å se detaljprosjekteringen før bro blir bygget.
4. De anbefaler videre at det legges inne en rekkefølgebestemmelse som sikrer krysningspunkt for gående og syklende over fylkesvegen.
5. Det må innarbeides rekkefølgekrav om stenging av dagens avkjørsel til 103/92 samtidig som nytt kryss opparbeides.
6. Nødadkomst til Nereid bør bygges i full standard og benyttes som adkomst for eksisterende boliger. Dagens kryss fra fylkesveg kan da stenges for biltrafikk. Dette vil også være bedre gangadkomst til kollektivholdeplass. Vi ser at det ikke er knyttet rekkefølgekrav til kjøreveg o_V.
7. Frisikt skal ha hensynssone H140. Det må også innarbeides egen bestemmelse til hensynssonen; «I frisiktsonen skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 0,5 meter over tilstøtende veiers kjørebaneplan».
Kulturmiljø: Det er ikke funnet arkeologisk materiale under undersøkelsen i planområdet utført 11.06.2025. Hensynet til den fredete Flekkefjordbanen vurderes å være tilfredsstillende ivaretatt.
8. Det bør vurderes å hensynta, samt sikre i planen, det eldre gårdstunet med tilhørende kulturlandskap som et miljøskapende element i barnehagens utearealer.

kommentar: Tas til følge, boligdelen er tatt opp som eget tema under vurdering.

1. Tas til følge. *Den lille stikkveien fra f_KV2 foreslås tas ut fra plankartet.*
2. Tas ikke til følge. Det ønskes å beholde lekeplassen sin plassering, det vurderes at lekeplassen er tilgjengelig for beboerne i området. Barna kommer seg til lekearealet ved å gå langs veien. I planbestemmelsene fremgår det at hele lekeplassen skal inngjerdes. Samtidig som en følge av at stikkvegen fjernes har lekeareal endret seg i fasong.

Fylkesveg:

3. Tas til orientering. Dette tas videre med i detaljprosjekteringen og fylkeskommune som vegeier må involveres. Det anses som saksbehandlingsnorm at byggesaksmyndighetene skal foreligge detaljprosjekteringen av broen for fylkeskommunen før det gis ramme- og igangsettelsestillatelse.
4. Tas til følge. Rekkefølgebestemmelse § 8.1 a) skal endres til følgende ordlyd: *Barnehagen kan ikke tas i bruk før vei, fortau, gangfelt fra o_FO til gang- og sykkelveg langs fylkesveg, parkering, nettstasjon og kommunalteknisk infrastruktur er opparbeidet frem til barnehagen.*
5. Tas til følge. Det legges inn ny bestemmelse under 8.1 c) med følgende ordlyd: *Før det gis brukstillatelse for ny bro/avkjørsel fra fylkesvegen skal eksisterende avkjørsel inkludert bro stenges av.*
6. Tas ikke til følge. Regulert nødadkomst har vært et viktig moment under denne reguleringsprosessen og kommunen ser på vegen som en potensiell adkomst til Nereid i fremtiden, derimot er det valgt å ikke prioritere dette med første omgang.
7. Tas til følge. Det legges inn hensynssone H140 i plankartet, samtidig skal det legges til foreslått bestemmelse for hensynssonen.

Kulturmiljø:

8. Tas delvis til følge. Det vurderes at de mest autentiske steingjerdene på området befinner seg utenfor arealformålet barnehage, men innenfor formålet LNFR. Området er både tilgjengelig for barnehagens bruk, samt allmenheten.

Statsforvalteren har i ekspedisjon av 03.02.2026 anbefalt:

1. Viser til delområdet B som sikrer minimum 10 boenheter og delområdet BF som tillater etablering av inntil 4 boenheter, og påpeker at planforslaget ikke har spesielt høy utnyttelse. Det gis faglig råd om å øke minimums-utnyttelsen for boligområdet ytterligere.
2. Videre gis det faglig råd om å vurdere alternativ plassering for parkeringsplassen og heller utnytte arealet til en større lekeplass for å sikre tilstrekkelig areal og kvalitet samt støyskjerming av lekeplassen. Dette på bakgrunn av at lekeplassen vurderes som liten med tanke på at det er i underkant 15 m² per boenhet, planforslaget som legger opp til støyvoll som anses som arealkrevende. Samtidig bemerker de planlagt plassering av parkeringsplassen på innmarksbeite og overflatedyrka jord er uheldig i forhold til jordvern-interessene.

Kommentar:

1. Tas ikke til følge. Viser til vurdering under boligområdet.
2. Tas ikke til følge. Parkeringsplassen beholder sin plassering. Videre vurderes det at lekeplassen er akseptabel, kommunal teknisknorm setter krav om 150 m² for sandlekeplass, hvor planforslaget nå har et areal på 209 m². Samtidig for at støyvollen ikke skal være like arealkrevende er det foreslått å legge til rette for en kombinasjon av støyvoll, med støygjerde på toppen. Det foreslås derfor å endre bestemmelse 2.4 b) til følgende ordlyd: *Lekeplassen skal støyskjermes slik at grenseverdier i pkt. 1.1a) overholdes for hele arealet. Støyskjermingen skal være støyvoll med støygjerde på toppen.*

Statens vegvesen har i ekspedisjon av 05.02.2026 anbefalt å ta ut stikkveien mellom lekearealet f_LEK og areal for boligbebyggelsen.

1. Det mangler avkjørselspil til areal avsatt til barnehage (BH).
2. Det mangler hensynssone H140 for friskt i plankartet, samtidig anbefaler de å innarbeide krav om friskt i kryss og avkjørsel som lyder «I frisktsonen skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerde, murer eller andre innretninger med høyder over 0,5 meter over tilstøtende veiers kjørebaneplan».
3. I plankartet mangler det friskt for parkeringsarealet (o_P), og det er heller ikke tegnet inn friskt mot fortau.

4. Videre anbefaler de å sette av nok areal for snøopplag slik at det ikke kommer i konflikt med frisiktareal, spesielt fordi det er mange barn som vil ferdes i området.
5. De viser til planbeskrivelsen s. 34, hvor det foreslås å avvike fra vegnormalen for veikategori L2. De påpeker at det er den nyeste versjonen og de nyeste kravene i håndboken som er gjeldene, og dersom man ønsker å legge til grunn andre krav, må det eventuelt søkes fravik om.

Kommentar: tatt til følge, se punkt 1 under Agder fylkeskommune.

1. Tas til følge. Det foreslås å legge inn en avkjørselspil i plankartet.
2. Tatt til følge. Viser til punkt 7 under kommentarer til Agder fylkeskommunes merknader.
3. Tas til følge. Viser til Trafikkløsning og siktkrav under vurderinger.
4. Tas til følge. Det anses å være nok areal avsatt til snøopplag.
5. Tas til følge. se egen vurdering under trafikkløsning og siktkrav.

Preben André og Janne B. Hagman har i ekspedisjon av 06.02.2026 (103/69) understreker at de ikke er imot utvikling av området.

1. De påpeker at regulert nødadkomst/veiforbindelse til Nereid legges delvis over deres eiendom uten at de er blitt informert om dette. Videre ønsker de en redegjørelse for hvordan dette er tenkt gjennomført, avklaring av eiendomsrett, arealavståelse og kompensasjon. Samt en beskrivelse av prosess og dialog med berørte grunneiere.
2. Adkomsten til deres eiendom vil bli direkte berørt under anleggsperioden. De lurer videre på hvordan adkomsten skal sikres under anleggsperioden, hvordan renovasjon, varelevering og daglig bruk skal varetas, og hvordan nød- og beredskapssetaten skal ha sikker adkomst.
3. Ny vei legges direkte over deres eksisterende vannledning og hovedstoppekran. De ønsker avklaring rundt hvordan dette er tenkt løst teknisk, hvem som har ansvar for flytting/omlegging av rør og stoppekran, samt hvem som bærer kostnadene.
4. Det ligger en skråning, som heller direkte mot huset deres, med løse steinmasser. De er bekymret for uønskede hendelser ved opparbeidelse av planområdet. Videre ønsker de en vurdering av denne risikoen, samt redegjørelse for sikringstiltak, ansvar og forsikringsordninger for berørte naboer.
5. Overvann og drenering vil mest sannsynlig føres gjennom deres eiendom, hvor eksisterende drenering allerede er presset. Ved økt nedbør opplever de allerede problemer med vannsig og oppsamling på tomten. De savner dokumentasjon på hvordan dette kan løses uten økt belastning, samt avklaring av ansvar og kostnader.

Kommentar: Merknaden tas til orientering. Det understrekes at flere av forholdene som tas opp gjelder privatrettslig forhold, herunder eiendomsrett, arealavståelse, kompensasjon og ansvarsforhold. Slike forhold avklares ikke i en reguleringsplan, som har som hovedhensikt å avklare fremtidig arealbruk.

1. Ved kunngjøring av planoppstart ble hele eiendommen 103/69 inkludert i planområdet, og grunneier ble dermed varslet om planarbeidet. Videre vises det til kommentar til Alf Steinar Teies merknad.
2. Dette ligger langt frem i tid, og vil måtte håndteres av ansvarlig utbygger og utbyggers entreprenør.
3. Dersom/når nødadkomsten skal opparbeides er det naturlig at kommunen som eier av veien er ansvarlig for omlegging av ledning og stoppekran, samt bekostning av dette. I denne omgang skal det etableres vann- og spillvannnett til barnehagen, i forbindelse med bygging av bro over jernbanen. Dette arbeidet vil ikke medføre krav om tilkobling til kommunalt nett for grunneier. Det tas forbehold om at fremtidig lovkrav kan medføre at kommunen kan pålegge eiendommer tilkobling til kommunalt nett det i dag er private avløpsløsninger.
4. Dette er forhold som må ivaretas av fremtidig utbygger.
5. Endringer i overvannssituasjon i forbindelse med terrenngrep og bygge- og anleggstiltak håndteres enten i reguleringsplan eller i byggesaksbehandling med hjemmel i plan- og

bygningsloven § 28-10. Dette planforslaget legges det opp til at overvannshåndteringen dokumenteres og håndteres i byggesaksbehandlingen.

Flekkefjord kommune v/prosjektavdelingen har i ekspedisjon av 06.02.2026 uttalt seg på vegne av grunneier, hvor det fremgår at de fastsatte kravene til vegstandarden er for strenge dersom utbyggingen sør for barnehagen kun skal omfatte private tomter. Videre påpekes reguleringsbestemmelsene hvor det står at vegen skal være opparbeidet med full standard før det gis midlertidig brukstillatelse for felt B eller BF. Det anses som et forståelig krav dersom veien skal fungere som ny adkomst veg til Nereid, men mener siden veg kun skal tjene adkomst til private boliger så bør kravet reduseres.

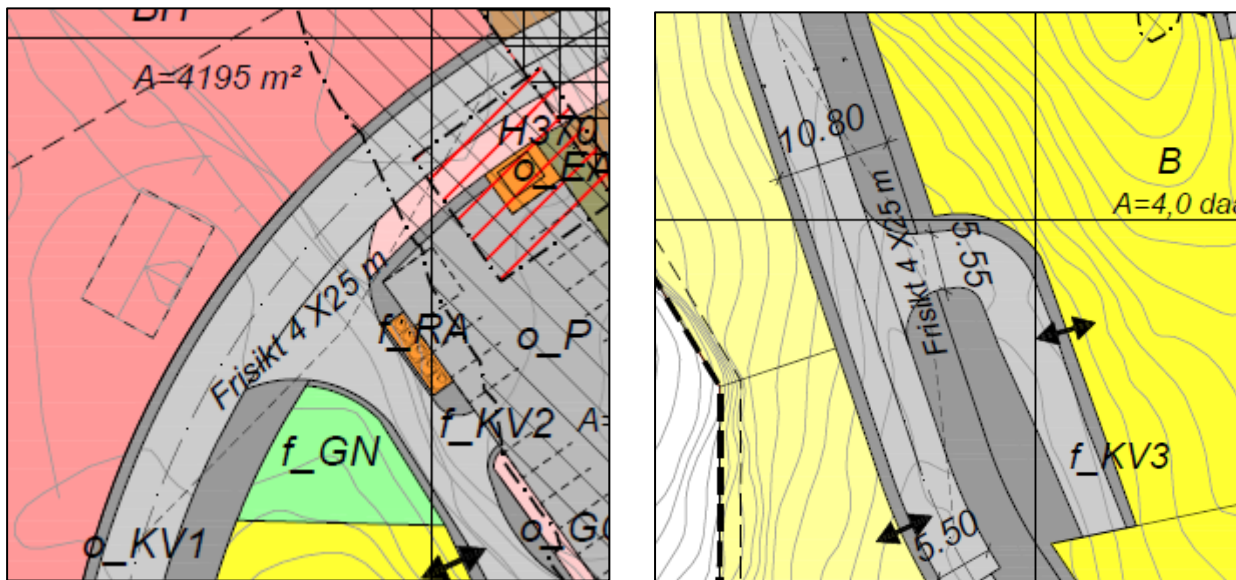
Kommentar: Tas til følge. Dette anses som greit. Rådmannen foreslår å endre plankartet med at o_V forlenges, slik at arealet inkluderer hele strekningen sør for barnehagen. Med dette kan man fjerne bestemmelse § 3.1 d), samtidig som § 3.1 c) endres til følgende ordlyd: *o_V skal være prosjektert ved søknad om første tiltak sør for barnehagen. Helhetlig prosjektering skal vedlegges byggesøknad. Stigningsforhol skal godkjennes av enhet for drift og utbygging.*

Karianne Sand Stangeland (rådgiver – Lister miljørettet helsevern) har i ekspedisjon av 11.02.2026 ønsket å minne om at det skal sendes inn søknad om samtykke til planer trinn 1 til Lister miljørettet helsevern. Før oppstart må det sendes inn søknad om godkjenning trinn 2. Vedlagt ligger begge søknadsskjemaene.

Kommentar: tatt til orientering.

Vurdering

Trafikkløsning og siktkrav



I planbeskrivelsen side 34 fremgår det at felles boligavkjørsler utformes etter dimensjoneringsklassen lokalveg L2 fra N100, med en kjørebanebredde på 3 – 3,5 meter. Med en ÅDT på under 50 og fartsgrense på 30 – 40 km/t vil dette gi et behov for en sikttrekant på 3 x 45. Planbeskrivelsen går videre på å forklare et ønske om å avvike fra vegnormalen hvor 4x25m anses som logisk å kunne godta for noen få boliger, når en stoppsikt på 20 meter gjelder for gater som har større bredde og kan ha større trafikk.

Etter å ha sett nøyere på problemstillingen stiller rådmannen spørsmål rundt vurderingen av at boligavkjørselen vil ha en ÅDT lavere enn 50. Dette på bakgrunn av at forventet trafikkmengde for f_KV1 skal også inkludere barnehagens parkeringsplass, i tillegg til boligtomtene. Ut ifra figur 4.1.4.2 -1 i N100 gir dette et siktkrav i avkjørselen på 4 meter.

Da offentlig kjøreveg, som avkjørslene kobler seg opp til, er satt til kategori i N100 kap. 2 – gater med fartsgrense 30km/t utløser dette ifølge tabell 2.2.1 - 1 en stoppsikt på 20m. Dette gir i teorien en sikttrekant for avkjørslene på 4x20m. Det vurderes derfor ikke å avvike fra vegnormalen slik det kommer frem i planbeskrivelsen.

Derimot er det videre vurdert sammen med vegmyndigheten som lite forsvarlig å benytte 4x20 meter gitt den forventede trafikkmengden, inkludert trafikk fra barnehagens parkeringsplass. Her ønskes det også allerede nå å ta høyde for den potensielle adkomsten til Nereid, som igjen vil øke trafikkmengden. Det anses også som i stor grad oppnåelig å sikre et siktkrav på 4x45 meter. Med forventet ÅDT over 50 og nærhet til en fremtidig barnehage, bør planen forholde seg til strengere krav og benytte et siktkrav på 4x45 meter.

Rådmannen anbefaler å legge inn en sikttrekant, samt hensynssone H140, på 4 x 45 meter i plankartet for de to felles kjørevegene.

Videre vises det til merknad punkt 3 fra Statens vegvesen om å legge inn frisikt for parkeringsplassen (o_P), som rådmannen ønsker å ta til følge. Parkeringsplassen utløser samme siktkrav som tidligere med 4 meter, derimot siden avkjørselen kobler seg opp mot en lokalveg L2 utløser dette, ifølge tabell 3.4.2 - 1, stoppsikt på 45 meter. Rådmannen vurderer det imidlertid som ulogisk at det stilles strengere krav til denne avkjørselen enn ved tidligere nevnt avkjørsel.

Øvrige lokalveger ifølge N100 beskrives som veger som betjener grender og områder med spredt bebyggelse og knytter disse inn mot mer overordnet veg. Noe som ikke vurderes dekkende for vegen regulert i dette tilfellet. Rådmannen vurderer derimot øvrige boligater/boligveger som mer dekkende. I N100 2.6.2 anbefales øvrige boligater utformet som blindveger under 250 meter. Vegene skal ha en bredde mellom 3,5 til 4,5 meter og utformes slik at lavt fartsnivå sikres. Ved å heller vurdere siktkravet fra øvrige boligater stilles da siktkravet for avkjørselen fra parkeringsplassen til 4x20 meter.

Rådmannen anbefaler å legge inn en sikttrekant, på 4 x 20 meter i plankartet i avkjørsel fra parkeringsplass o_P.

Boligområde

Agder fylkeskommune har i sin merknad til planforslaget påpekt at boligdelen er lite detaljert. Statsforvalteren har gitt faglig råd om å øke minimumsutnyttelsen utover 12 boenheter som lå til grunn for planforslaget som lagt ut til offentlig ettersyn.

Planområdet har et krevende terreng, og det er lagt til grunn at utbyggingen skal tilpasses terrenget for å begrense masseoverskudd. Samtidig stiller planen krav om minimum 75m² uteoppholdsareal per boenhet, samt minst 50% av boligene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan. For å holde kostnadene nede er det med et unntak lagt all parkering på bakkeplan. Da en mer effektiv utnyttelse hadde vært en felles parkeringskjeller. Innenfor disse rammene har det vist seg utfordrende å tilrettelegge for flere enn 12 boenheter.

Dersom det skulle bli gjort et forsøk på å øke utnyttelsen i boligområdet ville dette forutsatt et annet utbyggingskonsept, noe som ville utløst behov for en forlenget planprosess. Ettersom prosjektering av barnehage skal påbegynnes etter sommeren, med sikt på utsending av anbud og byggestart i 2027, har

det ikke vært anledning til å gjennomføre en slik utvidet planprosess. På denne bakgrunn er minimumsutnyttelsen for boligområdet ikke økt.

For å følge opp innspillene fra fylkeskommunen er det gjort noen presiseringer i planen. Tomteinndeling er fastsatt i plankartet, og det er gitt kotehøyde for hver tomt med tillatt avvik på $\pm 0,5$ meter. Videre er det regulert støttemurer med maksimal høyde på 3 meter.

Med dette har det også ført til følgende endringer av bestemmelsene:

- Ny bestemmelse under 1.2 c) med følgende ordlyd: *Murer kan ha en høyde på inntil 2 m. Murer som tillates over denne høyden er omtrentlig plassert med juridisk linje på plankartet. Disse kan ha en høyde på inntil 3 m. Nøyaktig plassering angis på situasjonsplan knyttet til byggesøknad.*
- Endring av bestemmelse 2.2 a) til følgende ordlyd: *Det tillates 5 boligtomter, planert mellom kote +12 og +23 som angitt på plankartet. Terrenget skal avtrappes i ulike høyder. Kotehøyder for tomtens nedre plan/ hovedplan er angitt på plankartet. Det tillates et avvik på +/- 0,5 m for planeringshøyde, med unntak av maksimumshøyde for tomt 4 (kote +23) og minimumshøyde for tomt 1 (kote +12). Området skal romme minimum 10 boenheter.*
- Fjerning av bestemmelse 2.2 c)
- Endring av bestemmelse 2.2 f) til følgende ordlyd: *Bygg kan oppføres i inntil 2 etasjer over tomtens hovedplan. Tomter 1-3 skal opparbeides i to nivåer, tilpasset boligbygg med underetasje.*
- Endring av bestemmelse 2.2 g) til følgende ordlyd: *Gesimshøyde og takvinkel:*
 - i. maks 6,5 m fra planert terreng på nedre plan /hovedplan for 2-etasjes bygg*
 - ii. Takvinkel maks 15°**For pulttak gjelder makshøyden laveste gesims. Høyeste gesims tillates å tilpasses en takvinkel på maks 15°.*
Saltak tillates ikke.
For bygg med to boligetasjer på tomt 4, tillates kun flatt tak.
- Endring av bestemmelse 2.2 h) til følgende ordlyd: *For tomt 4 tillates garasje i en underetasje med innkjøring fra f_KV2, med innendørs adkomst til bolig.*

Med følgende presiseringer er det både blitt lagt til og fjernet flere punkter under dette formålet. For oversiktens skyld skal punktene under § 2.2 renummereres etter vedtaket.

Det legges til grunn at delområdet B forutsetter en helhetlig situasjonsplan av boligområdet, som skal følge med byggesøknaden. Den vil avklarer blant annet type bolig, parkering, BYA, MUA og støytiltak.

Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er fastsatt rekkefølgekrav i planforslaget om etablering av vei og bro, fortau, parkering, nettstasjon og kommunalteknisk infrastruktur, før barnehagen kan tas i bruk, jf. § 8.1 bokstav a). Videre er det fastsatt rekkefølgekrav om etablering av offentlige parkeringsplasser før barnehagen tas i bruk, jf. § 8.1 bokstav b). Det er Flekkefjord kommune, som byggherre for den tekniske infrastrukturen, som har ansvaret for å gjennomføre rekkefølgekravet § 8.1. a) og b). Etablering av tekniske infrastruktur og bro er finansiert gjennom forslag til budsjett og økonomiplan for 2026-2029, og planlegges gjennomført i 2026 og 2027.

Kommunen har inngått avtale med private grunneiere om nødvendig grunnverv for gjennomføring av plan. Nødvendige arealer for gjennomføring av plan overføres til Flekkefjord kommune ved ferdigstillelse av tiltaket. Etter tiltaket er gjennomført og ferdigstilt skal Flekkefjord kommune drifte og vedlikeholde tiltakene som nevnt i rekkefølgebestemmelsen.

Konklusjon

Det foreligger ikke innsigelse til planforslaget. Kommunen kan derfor fatte endelig vedtak av forslag til detaljregulering innenfor rammen av forslaget som ble lagt ut til offentlig ettersyn.

Ved gjennomgang av merknadene er det kommet frem forslag til justeringer som er vurdert å være konstruktive. Disse er derfor foreslått innarbeidet i planforslaget i samsvar med vurderingene gjort i saksfremstillingen. Justeringene er vurdert å være innenfor rammen av forslaget som ble sent på offentlig ettersyn.

Vedlagt planbestemmelser og plankart er revidert i samsvar med innstillingen. I Bestemmelsene kommer endringene frem i rød tekst og overstrekninger.