

Varsel om oppstart av planarbeid

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 varsles det med dette om oppstart av reguleringsplanarbeid for Detaljregulering Tjørsvågveien 9 gnr. 67 bnr. 160 mfl. i Flekkefjord kommune

Du kan uttale deg om planen frem til fristen: 08.05.2026

Forslagsstiller skal vurdere alle uttalelser. Uttalelsene er med på å danne grunnlaget for forslaget som senere skal behandles av kommunen.

Detaljer om reguleringsplanen

Plantype:	Detaljregulering
Navn på planforslaget:	Detaljregulering Tjørsvågveien 9 gnr. 67 bnr. 160 mfl.
Arealplan-ID:	202603
Saksnummer:	2026 / 3540

Hensikten med planarbeidet

Det foreligger et konkret ønske om utvikling av eiendom 67/160. Planens hensikt er å legge til rette for en konsentrert boligbygging for til sammen 8-12 boenheter. Som en del av prosjektet vil det vurderes mulighetene for rivning av eksisterende bygningsmasse. Det bes derfor om innspill, særlig fra fylkeskommunen i Agder, om hvorvidt dette kan aksepteres. Et alternativ for rivning av dagens bolig, er at den ønskes fradelt som en egen eiendom. Adkomsten til området vurderes samlet med adkomstveg til Kringlatoppen barnehage for å redusere antall avkjørsler til fylkesvegen. Dette vil samtidig åpne for vurdering om ytterligere tiltak som blant annet fotgjengerkryssing av fylkesvegen. Det er ønskelig å rive den eksisterende låven, som i dag rommer to leiligheter. Ny bebyggelse skal tilpasses låvens nåværende utforming. Det er på nåværende tidspunkt ikke definert en konkret plassering av bygningene i planinitiativet, og et mulighetsstudie/skisseprosjekt vil bli utarbeidet som del av planforslaget. Se også vedlagt planinitiativ for ytterligere informasjon.

Krav til konsekvensutredning

For denne planen er det ikke krav om konsekvensutredning.

Begrunnelse

Reguleringsplanens formål er ikke tråd med det som er avsatt i overordnet plan, men samtidig i tråd med forslag til avsatt formål i ny kommunedelplan. I tillegg er området avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting som også hjemler utbygging. Videre vises det til forskrift om konsekvensutredning § 6b) vedlegg 1 pkt. 25 med tilhørende veileder fra februar 2020. Det er konkludert med at planens tiltak ikke er av slikt omfang at det utløser krav om konsekvensutredning etter § 6 jf. veileder om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven kap. 7.1.3 nr. 25: nye bolig- og fritidsboligområder. Fra veilederen heter det at: «med bakgrunn i tidligere bestemmelser, hva som ble sagt ved lovendringene i 2017, og sagt i høringsnotatet ved revisjon av forskriften i 2017, legges det til grunn at i bestemmelsen er det ment nye områder for bolig- og fritidsboliger av en viss størrelse. Departementet mener derfor at 15 dekar kan være et passende utgangspunkt for hva som kan defineres som et område på en viss størrelse.» Bestemmelsen er ikke endelig og kan likevel utløse krav om konsekvensutredning dersom f.eks. viktige naturverdier blir negativt påvirket. Det er som nevnt tidligere ikke funnet konkrete registreringer i området som påvirkes av tiltakene. Samtidig er det registrert jordbruksareal i området. Eiendom 67/160 er som nevnt avsatt til boligformål i ny kommunedelplan og forholdene rundt jordbruksarealet antas å være tilstrekkelig vurdert i denne. Det er heller ikke registrert at statsforvalteren har fremmet innsigelse til dette arealet i forbindelse med offentlig ettersyn. Det vurderes likevel dermed dit hen at tiltakene det nå søkes om kan ha potensial for å utløse krav om konsekvensutredning som følge av vesentlige virkninger for miljø og samfunn jf. forskrift om

konsekvensutredning §§ 8 og 10. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn skal ikke ha planprogram. Forholdet avklares i oppstartsmøtet og ved varsel om oppstart av planarbeid.

Saksgang og medvirkning

Medvirkning i plansaker følger av §§5-1 og 5-2 i plan- og bygningsloven. Dette er lovens minstekrav og i enkelte saker kan det oppstå et behov for ytterligere medvirkning. Forslagsstiller sikter på å ha et endelig planforslag til offentlig ettersyn høsten 2026. Eventuelle innspill og opplysninger som kan ha betydning for planarbeidet sendes til egðastrek AS, Strandgaten 26, 4400 Flekkefjord eller post@egdastrek.no, med kopi til Flekkefjord kommune, post@flekkefjord.kommune.no, innen angitt frist. Varsel om oppstart med tilhørende dokumenter publiseres på Flekkefjord kommunes hjemmeside. Varsel om oppstart er også kunngjort i Avisen Agder. Berørte statlige og regionale myndigheter, grunneiere, naboer og parter varsles om oppstart av planarbeid i likelydende brev/epost. Grunneiere bes underrette ev. leieboere/rettighetshavere. Det gjøres oppmerksom på at innsendte merknader/innspill ikke blir besvart med brev, men følger saken til politisk behandling. Det kan gå noe tid fra det varsles oppstart av planarbeid til planforslaget er klart til politisk behandling. Det kan også gå noe tid fra høringsfristen er ute til neste behandling av saken. Det blir igjen anledning til å uttale seg til planforslaget under offentlig ettersyn etter førstegangs politisk behandling, før planen vedtas i kommunestyret.

Følgende vedlegg er sendt med varselet:

Type vedlegg	Filnavn
PlanomraadePdf	Plangrense til varsel om oppstart av planarbeid-A4.pdf
PlanomraadeSosi	Plangrense til varsel om oppstart.sos
Planinitiativ	Planinitiativ Tjørsvågveien 9 09.04.2026.pdf
ReferatOppstartsmoete	Referat fra Oppstartsmøte_Tjørsvågveien 9.pdf

Frist for uttalelse: 08.05.2026

Uttalelser til planarbeidet kan leveres via Altinn eller sendes som e-post eller brev til avsender.

Plankonsulent

Navn og adresse	Telefon	E-postadresse
EGDASTREK AS Strandgaten 26 4400 FLEKKEFJORD	+4738327600	post@egdastrek.no

Forslagstiller

Navn og adresse	Telefon	E-postadresse
egdastrek AS v/Stig-André Thorsen	-	-

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid er sendt inn elektronisk av:

EGDASTREK AS, på vegne av egdastrek AS v/Stig-André Thorsen, 13.04.2026