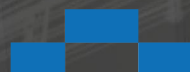




PLANINITIATIV

Detaljregulering for Kirkegaten 1,
Strandgaten 19, gnr. 203, bnr.
159



PLANID

4207_202306



Kontaktinfo

Mj@arkit.no

51405016



Adresse

Holamoen 3, 4460 Moi

ANSVARLIG

Plannavn	Detaljregulering for Kirkegaten 1, Strandgaten 19, gnr. 203, bnr. 159
Erstatter gammel plan	Erstatter hele plan for J.G.Axelsen, gnr.203, bnr.159
PlanID	4207_202306
Oppdragsgiver	Casa AS ab.0106@hotmail.com
Plankonsulent	Arkit Arealplan v/ Marius Janvin Rosenblad mj@arkit.no

Dokumentene tilhørende Detaljregulering for Kirkegaten 1, Strandgaten 19, gnr. 203, bnr. 159 er utarbeidet i av Arkit Arealplan AS. Opphavsretten tilhører Arkit Arealplan AS. Dokumentet skal kun benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver.

1.1 PROSJEKTBEKRIVELSE

I henhold til *forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven av 01.01.2018*, Sender herved Arkit Arealplan AS på vegne av forslagsstiller Casa AS, planinitiativ med forespørsel om invitasjon til oppstartsmøte.

Planinitiativet gjelder oppstart av privat detaljregulering for eiendommene gnr. 203, bnr. 159

Planinitiativet er et grunnlagsdokument til oppstartsmøtet og skal avklare rammer for *privat detaljregulering jfr. PBL. §§ 12-3 og 12-8*. I oppstartsmøtet diskuteres forholdene som beskrives i planinitiativet. Det forutsettes at oppstartsmøtet kan føre til endringer i forslagene som det redegjøres for i planinitiativet. Oppdaterte føringer og forslag til løsninger fastsette i referat fra oppstartsmøtet.

1.2 FORMÅL MED PLANEN

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV A)

Planen sikter mot å revitalisere «Jerniakovartalet» ved å kombinere bevaring av nåværende bygninger med integrering av nye konstruksjoner. Hovedmålene for reguleringen forblir stort sett de samme som i den nåværende planen, med parkerings- og forretningsområder i 1. etasje og boliger i 2. og 3. etasje. Det vil imidlertid bli gjort noen justeringer for å møte fremtidige behov og funksjoner. Planen legger opp til en utvidelse av boligtilbudet på eiendommen, og sikter dermed mot å bygge 5 nye boenheter innenfor planområdet.

1.3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

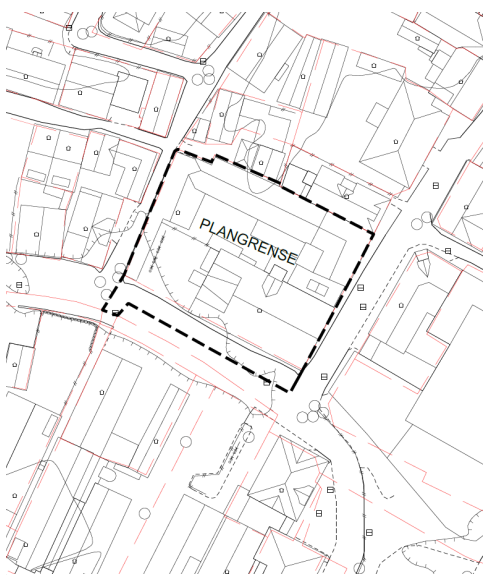
(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV B)

1.3.1 PLANOMRÅDET

Planområdet omfatter hele eiendommen 203/159, og innbefattet kvartalet mellom Hidragaten, Strandgaten og Kirkegaten som vist på oversiktskart nedenfor. Planområdet har et samlet areal på 1,2daa. Plangrensen legges langs eiendomsgrensen. Mot Strandgaten er den sammenfallende med plangrensen til pågående detaljregulering for Strandgaten 30 – 40.

SOSI-fil med planavgrensning følger vedlagt planinitiativet.

Planområdet er en del av den verneverdige småhusbebyggelsen i Nedrebyen og benyttes i dag til forretningsvirksomhet kombinert med bolig i 2. og 3. etasje. Tilstøtende arealbruk i Hidragaten og Kirkegaten er tilsvarende, mens det vis a vis i Strandgaten er oppført nyere kontorbygg ut mot sjøsiden.



FIGUR 1: FORSALG TIL PLANAVGRENSNING

Adkomst til planområdet er via Strandgaten, en mindre gate i sentrumskjernen av Flekkefjord, Kv 7100. Ved planområdet er det merket langsgående parkering. Fartsgrensen er ikke skiltet og er dermed satt til 50km/t. Veggen har bruksklasse BK10-50 tonn.

1.4 KORT PRESENTASJON AV PLANIDEEN OG PLANOMRÅDET

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV C, D OG E)

1.4.1 PLANLAGT BEBYGGELSE OG ANDRE TILTAK (UTBYGGING VOLUM OG BYGGEHØYDE)

I første etasje mot Hidragaten planlegges felles parkering med innkjørsel via eksisterende avkjørsel fra Strandgaten til dagens parkeringsområde. Denne avkjørselen er allerede omsøkt og gitt tillatelse til, og vil bli videreført planen. Mot Kirkegaten videreføres det næringsareal som i dag.

Eksisterende hovedbygning mot Strandgaten beholdes, mens gjenstående bygning mot Hidragaten og bygget mot nord rives/saneres for å gi rom for bolig i 2. og 3. etasje.

For å illustrere hvordan planlagt bebyggelse er tenkt i forhold til eksisterende, er det utarbeidet noen enkle konseptskisser.



FIGUR 2: KONSEPTSKISSE UTARBEIDET AV TILTAKSHAVER

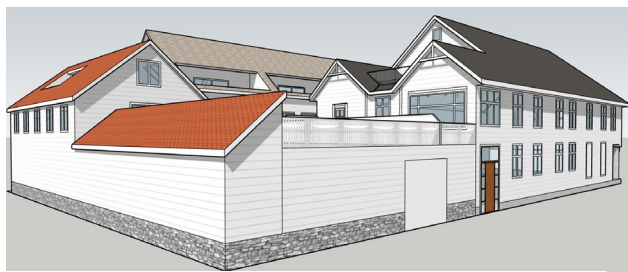


FIGUR 3: KONSEPTSKISSE UTARBEIDET AV TILTAKSHAVER

Det støpes betongdekket over nytt parkerings-/næringsareal i 1. etasje, slik at 2. etasje blir

hovedadkomstnivå for den nye boligbebyggelsen. Fra parkeringsarealet og opp til hovedadkomstnivå etableres det heis i tillegg til utendørs trappeadkomst.

Over parkerings-/næringsarealet i nord oppføres ny 4-manns bolig i 2 etasjer. Bygningen oppføres med takvinkel mellom 35 og 45 grader, slik det er gitt av kommunedelplan for bykjernen, og med byggehøyde tilsvarende hovedbygningen mot Strandgaten/Kirkegaten. Bygningsdelen mot Hidragaten har en rekke strukturelle svakheter og ønskes revet, slik at dette kan føres opp på nytt, med opplegg for en bolig over 2 plan.



FIGUR 4: KONSEPTSKISSE UTARBEIDET AV TILTAKSHAVER

1.4.2 FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

1.4.2.1 Funksjonell kvalitet

Planen legger til rette for et nytt boligtilbud i Flekkefjord sentrum. Oppføringen av en vertikaldelt 4-manns bolig over to etasjer gir muligheten for flere familier å bo i nærheten av sentrumsfasiliteter og tjenester. Næringsarealene i 1. etasje samt hovedadkomstnivå for boliger på 2. nivå vil være tilgjengelig for alle brukergrupper i og med at det etableres heis fra 1. til 2. nivå. Parkeringsbehovet for boligene innen planområdet planlegges primært løst i det felles parkeringsanlegget. Dersom det ikke kan fremskaffes tilstrekkelig parkering i fellesgarasje eller nærliggende tinglyst parkeringsplass, vil frikjøpsordningen anvendes.

Det planlagte utearealet på toppen av parkeringsgarasjen gir et verdifullt fellesrom for beboerne. Dette området vil inkludere privat plass til hver bolig og en felles lekeplass.

Det legges vekt på å i størst mulig grad beholde eksisterende bygningsmiljøets særtrekk og bygningsvolum, med takvinkler og bygningsnivå tilnærmet som eksisterende bebyggelse.

1.4.2.2 Miljømessig kvalitet

Valget av saltak og fasader i tre gir bygningene en estetisk appell som passer godt inn i det historiske kulturmiljøet i sentrum av Flekkefjord. Det planlagte utearealet på toppen av parkeringsgarasjen gir grønne områder og lekemuligheter for beboerne. Dette vil forbedre det estetiske utseendet og kvaliteten på bomiljøet. Det er en mulighet for å integrere bærekraftige elementer i designet, som bruk av miljøvennlige materialer, for å redusere miljøpåvirkningen av bygningene.

1.5 TILTAKETS PÅVIRKNING OG TILPASNING TIL LANDSKAP OG OMGIVELSER

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV B OG F)

Planområdet ligger innenfor Riksantikvarens NB! - område og er i kommunedelplanen for bykjernen regulert som hensynsone for bevaring kulturmiljø bebyggelse. I planprosessen vil det være fokus på at ny bebyggelse skal tilpasses de eksisterende byggene i nærområdet. Kommunedelplanens retningslinjer for hensynsonen vil så langt det er hensiktsmessig videreføres gjennom planen.

Bebyggelsen mot nord og delvis mot Hidragaten fremstår som slitt og vil uten videre bruk forfalle ytterligere.

Planområdet er flatt og bebyggelsen ligger i dag innenfor faresonen for 200-årsflom. Flomsikker høyde for ny bebyggelse må vurderes i forbindelse med reguleringsplanen.



FIGUR 5: MARKERT FLOMSONE 200-ÅRSFLOM

1.6 OVERORDNEDE / GJELDENDE PLANER OG FØRINGER

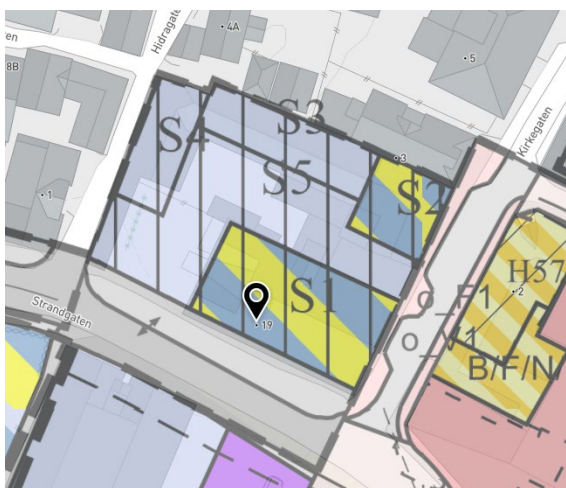
(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV G)

1.6.1 KOMMUNEDELPLAN

Planområdet omfattes av kommunedelplanen for bykjernen, vedtatt i 2018. I bykjerneplanen er området avsatt til sentrumsbebyggelse og ligger inne i hensynsone for bevaring kulturmiljø bebyggelse.

1.6.2 REGULERINGSPLANER

Reguleringsplanen for J. G. Axelsen, gnr. 203, bnr. 159, er gjeldende for området. Denne ble vedtatt av Flekkefjord bystyre den 08.07.1999. Plankartet er vist i utsnitt nedenfor og viser at hele planområdet er regulert til bevaring av eksisterende bebyggelse. Området er oppdelt i 5 spesialområder, S1 – S5, med egne bestemmelser. Området er delvis regulert til forretningsformål og delvis forretningsformål i kombinasjon med boligformål.



FIGUR 6: GJELDENDE REGULERINGSPLAN

1.6.3 OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER

Følgende overordnede planer og føringer har relevans for reguleringsplanen

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- RPR for å styrke barn og interesser i planlegging (1995)
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (2021)
- Renovasjonsforskrift med retningslinjer – IRS (2015)
- Listen er ikke uttømmende

1.7 SAMFUNNSSIKKERHET OG VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV H OG I)

I forbindelse med det innledende arbeidet er det gjort søk i de tilgjengelige kartdatabasene. Plantiltaket vurderes som lite konfliktfylt, men med enkelte interesser som kan komme til å bli berørt av planen, herunder overvann og flom.

Risiko- og sårbarhetsanalyse vil foretas i forbindelse med utarbeidelse av planforslaget, og nødvendige risikoreduserende tiltak innarbeides her. Det vurderes ikke nødvendig med eksterne fagrapporter i forbindelse med utarbeidning av reguleringsplanen.

Det er ikke registrert kulturminner eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse innenfor planområdet. Enkelte nabobygg er SEFRAK-registrert, men utover dette er det ingen registreringer som vil komme i konflikt med ønsket tiltak i planen.

Foreløpige tema avdekket i områdeanalysen som vil redegjøres for nærmere i ROS-analysen er blant annet:

- Forurensning (støy og luft)
- Overvann
- Flom
- Listen er ikke uttømmende

1.8 MEDVIRKNING

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV J OG K)

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. Dette vil bli vurdert fortløpende i sakens gang.

Følgende varslingsliste foreslås (listen er ikke uttømmende):

- Berørte grunneiere, festere og naboer.
- Flekkefjord kommune
- Statsforvalteren i Agder
- Agder fylkeskommune
- Andre fagmyndigheter (iht. kommunes varslingslister)
- Andre lag og organisasjoner (iht. kommunes varslingslister)

Varsel om oppstart av planarbeid sendes til alle berørte interesser som nevnt ovenfor. Varsel om planoppstart blir også annonsert i Avisen Agder og på kommunens hjemmeside. På hjemmesiden gjøres også planinitiativet og referat fra oppstartsmøtet tilgjengelig. Etter oppstart av planarbeid legges det opp til medvirkning gjennom ordinær saksgang.

Det søkes samarbeid med interessenter, berørte grunneiere/naboer, fagmyndigheter samt andre fagkyndige ved behov.

1.9 KRAV TIL KONSEKVENsutREDNING

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV L)

Ansvarlig myndighet er i dette tilfellet planmyndighet etter § 5 i forskrift om konsekvensutredning, med henvisning til myndighetsområde i §§ 6-8. Etter § 4 skal forslagsstiller vurdere om planen eller tiltaket faller inn under kriterier for å utløse krav om konsekvensutredning etter §§ 6-8.

Forskrift om konsekvensutredning § 6b) vedlegg 1 pkt. 25 med tilhørende veileder fra februar 2020, er lagt til grunn som i vurderingen om reguleringsplanen utløser krav om konsekvensutredning. Detaljreguleringen er i tråd med overordnet plan (kommunedelplan for bykjernen). Jmf. vedlegg 1, pkt. 25: boliger i samsvar med overordnet plan.

Planen berører ikke tiltak som skal behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven- Planen er ikke etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg 1 og 2 og som vedtas av et departement. Planlagte tiltak faller dermed ikke inn under forskriftens § 7.

I henhold til forskriftens § 8 skal det utarbeides KU uten planprogram for tiltak i vedlegg 2, med mindre dette er utredet i tidligere plan, dersom det kan få vesentlige virkninger etter §10.

Punktene i vedlegg 2 angir ikke alternativer til vedlegg 1 på samme måte som f.eks til vedlegg 1 punkt 24. Det er dermed ingen direkte sammenkobling mellom en «lavskala»-boligutbygging og forskriftens § 8.

Tiltaket vurderes til ikke å medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn og dermed vil det ikke være behov for konsekvensutredning, jfr. forskriftens §10.

ROS-analysen som skal utarbeides i forbindelse med planforslaget, sammen med vurdering av planens virkninger vil være dekkende for de aktuelle vurderingene som skal gjøres i planprosessen, og vil dermed sikre et godt og tilstrekkelig beslutningsgrunnlag.

1.10 VEDLEGG

- Planavgrensning SOSI/PDF