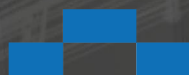




PLANINITIATIV

Detaljregulering Brogaten 25



PLANID

4207_202304



Kontaktinfo

Mj@arkit.no

51405016



Adresse

Holamoen 3, 4460 Moi

ANSVARLIGE

Plannavn	Detaljregulering Brogaten 25
Erstatter gammel plan	Delvis - Reguleringsplan for FV44, Ny Flekkefjord Bybru
PlanID	4207_202304
Oppdragsgiver	Brogaten 25 AS Jankare.hansen@aeron.no
Plankonsulent	Arkit Arealplan v/ Marius Janvin Rosenblad mj@arkit.no

PROSJEKTBESKRIVELSE

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 Brogaten 25 AS, planinitiativ med forespørsel om invitasjon til oppstartsmøte.

Planinitiativet gjelder oppstart av privat detaljregulering for eiendom gnr/bnr. 203/409

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 fastsettes i referat fra oppstartsmøtet.

FORMÅL MED PLANEN

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV A)

Brogaten 25 er regulert gjennom statens vegvesens reguleringsplan for fornyelse av bybrua i Flekkefjord. Som en konsekvens av denne reguleringsplanen ble bebyggelsen i Brogaten 25 revet til fordel for midlertidig omkjøringsveg. Etter at brua var ferdigstilt var det i gjeldende plan gitt tillatelse til at Brogaten 25 kunne oppføres igjen, i tråd med bestemmelsene som fulgte det nye formålet for B/F/K.

Eiendommen er så i ettertid blitt solgt, og forslagsstiller ønsker nå å utvikle eiendommen. I den forbindelse har det vært dialog med Flekkefjord kommune v/ plan og byggesak for å drøfte utviklingsmulighetene. Som resultat av denne dialogen ble det besluttet at det må lages en ny reguleringsplan for eiendommen.

Planlagte formål vil i hovedsak følge prinsippene fra overordnet plan, men vil utfordre planens regulerte byggehøyde, samt bestemmelser om bruk av første etasje innenfor sentrumsformålet i kommunedelplan for bykjernen. Det er utfordringer knyttet til støy fra fylkesveg, samt flomsone fra elva.

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

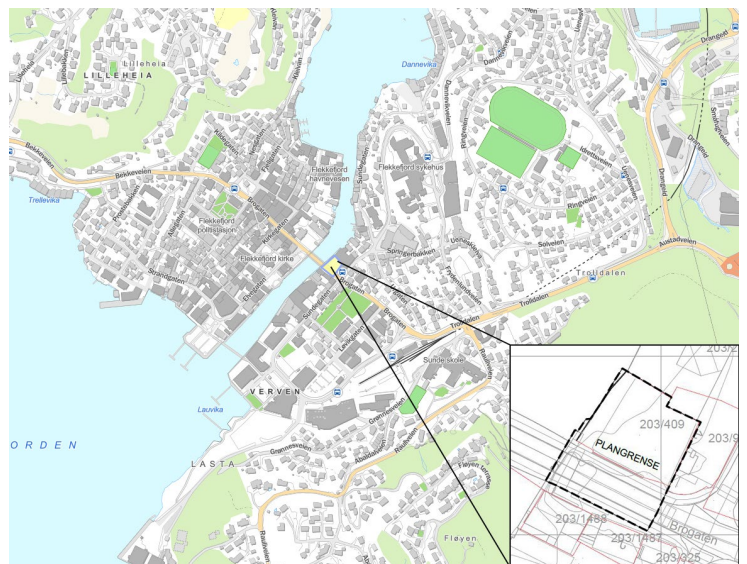
(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV B)

PLANOMRÅDET

Planområdet er avgrenset til ca. 1,1 dekar og omfatter hele eiendom 203/409, samt deler av fylkesveg 44 (Brogaten) som passerer planområdet. Planområdet ligger i sentrum av Flekkefjord like ved bybrua. Tidligere var eiendommen bebyggt og har vært benyttet av ulike butikkkjeder. Området ligger flott til med elva i vest.



FIGUR 1: FORSLAG TIL PLANGRENSE



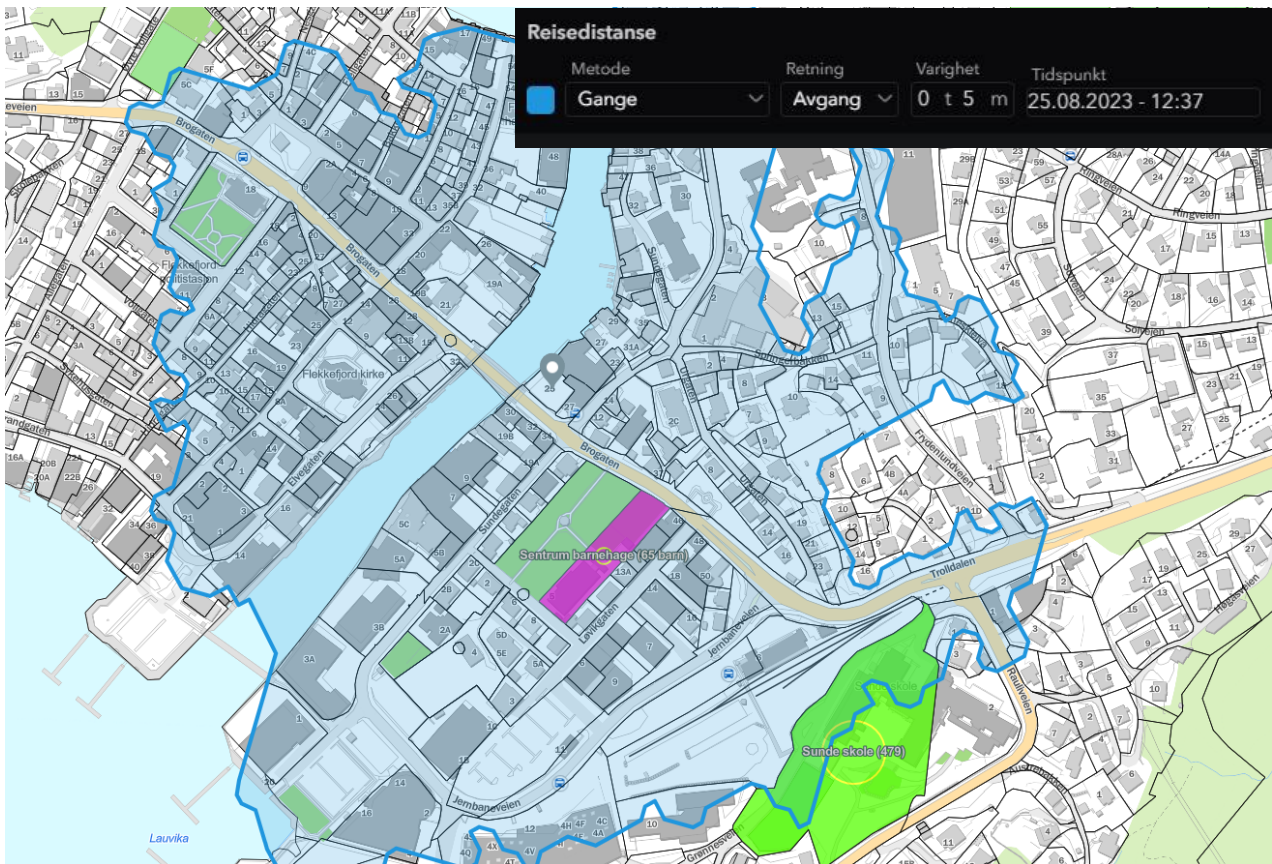
FIGUR 2: OVERSIKTSKART

Adkomst til planområdet er direkte fra fylkesveg 44. Denne veien fører all trafikk gjennom Flekkefjord sentrum og har en registrert ÅDT på 7800 (10%) tunge kjøretøy. Veien har bruksklasse BK10-50 tonn og er dimensjonert for maks vogntoglengde på 19,5 meter. Målingen er registrert til 2022. Det ble for øvrig i forbindelse med reguleringsarbeidet i 2014 gjennomført tellinger av gående og syklende om morgenen. Denne tellingen ga en timetrafikk på ca. 200 gående og syklende. Siden den gangen har vegnettet spesielt rundt brua blitt betydelig oppgradert, og sikkerheten til gående og syklende i området har blitt betraktelig bedre enn det var under denne målingen.

Om lag 100 meter fra Brogaten 25 ligger sentrum barnehage. Denne har de i de siste årene gjennomgått ombygging og oppussing og er nå en av kommunens mest moderne barnehager. Den har et bruksareal på 786 m² og har for tiden registrert 65 barn. Et lite stykke lenger mot øst, ligger Sunde skole, barneskolen med trinn fra 1.-7. klasse, og et stort uteareal til bruk på fritiden er kun en kort spasertur unna planområdet.

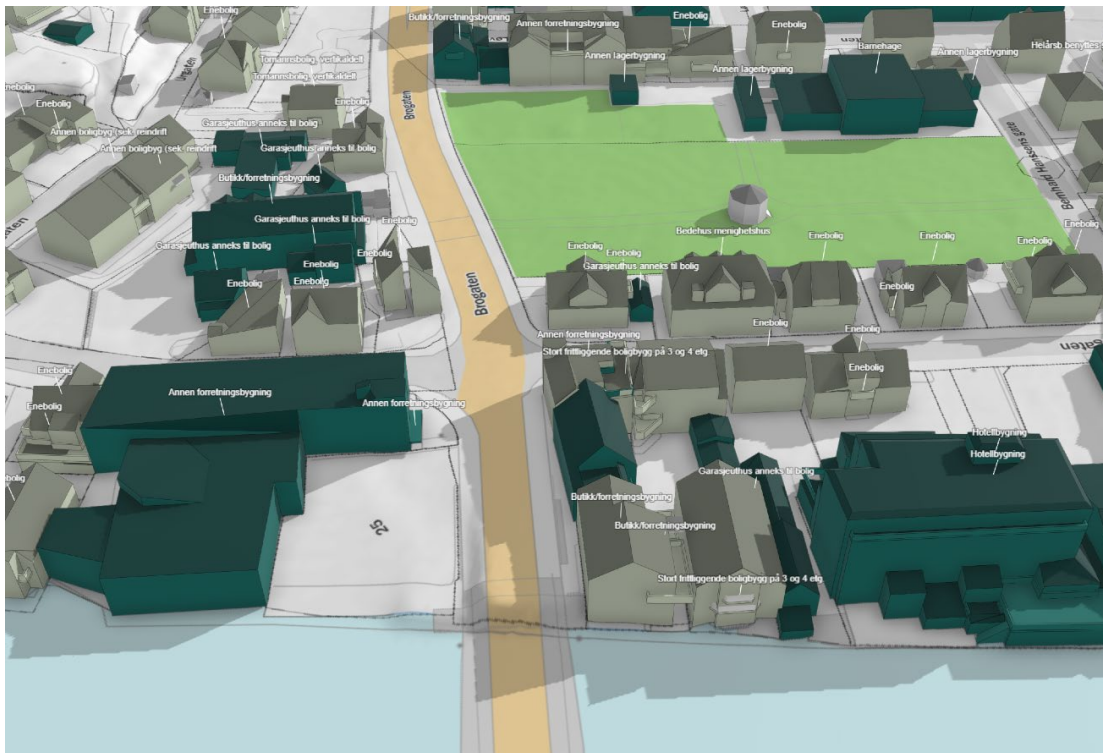
Figur 3 viser sentrum barnehage i lilla og sunde skole i grønt. Den blå markeringen i kartet er estimert reisedistanse for 5 minutters gange målt fra planområdet. Målingen tar utgangspunkt i gjennomsnittlig

hastighet som er 3,3 km/t. Målingen viser at både skole og barnehage er innenfor 5 minutters gange. Det samme ser man også er tilfellet for lekeplass på vollen, sundeparken, tollboden og lekeplassen på Verven.



FIGUR 3: SOSIAL INFRASTRUKTUR OG REISETID

Figur 4 illustrerer dagens arealbruk i området. Bygningsform og bruksfunksjoner er svært variert i dette området. Rene forretningsbygg, kombinerte bygg med forretning og bolig, og rene boligbygg. Byggeskikken er også noe variert. På sørsiden av Brogaten er nærmeste bebyggelse tradisjonelle trehus med saltak. På nordsiden av Brogaten er det noe preg av murbygg og flate tak.



FIGUR 4: AREALBRUK

KORT PRESENTASJON AV PLANIDEEN OG PLANOMRÅDET

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

PLANLAGT BEBYGGELSE OG ANDRE TILTAK (UTBYGGING VOLUM OG BYGGEHØYDE)

Forslagsstiller har til hensikt å etablere et nytt leilighetsbygg på eiendommen med 6 leiligheter. Tilknyttet byggets første etasje, søkes det etablert parkeringsgarasje for bil, samt mulighet for båtplasser ved sjøen. Tiltakene skal som utgangspunkt ikke medføre etableringer som vil få konsekvenser for elvas bredde. Samtidig skal det vurderes hvorvidt det kan etableres en ny bryggefront foran deler av den nye bebyggelsen.

I forbindelse med forhåndskonferansen som nevnt innledningsvis, ble det utarbeidet en mulighetsstudie for eiendommen. Det har siden forhåndskonferansen blitt utarbeidet nye skisser for mulig utvikling av eiendommen for å gi bygget en bedre tilpasning. Den videre planleggingen vil ta utgangspunkt i disse skissene. Bredden på bygget gjør at man ved bruk av saltak er avhengig av å etablere et bygg med to møner.

Det ønskes å utfordre byggehøyden i området. Tillatt høyde i gjeldende plan er kote + 12,8. Ønsket bygningshøyde for den nye bebyggelsen er kote +14,6. For å gi en god utnyttelse av øverste etasje, er det ønskelig å se på muligheten for å etablere et takopplett mellom de to mønene. Dette vil trekkes inn og skjules av en valm, slik at dette ikke blir synlig fra det nærliggende miljøet.

Ferdig gulv i parkeringskjelleren vil være kote + 1,5m. Dette gir et ferdig gulv i byggets andre etasje på kote + 4,6. Kledningstype er ikke bestemt på nåværende tidspunkt, men gitt at området ikke ligger innenfor kulturmiljø bevaring bebyggelse, forutsettes det at det innenfor rimelighetens grenser kan gis et noe større spillerom enn hva man har innenfor bevaringsområdet. Samtidig vises det til at blant annet Maritim hotell og Fabrikkgården, samt flere ulike utforminger langs denne siden av elva. Maritim Hotell gikk så sent som i 2022 gjennom en betydelig oppussing av fasaden, som ikke kan sies å harmonere med den tradisjonelle trehusbebyggelsen i sentrum.

FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

Funksjonell kvalitet:

Formålet med dette planinitiativet er å imøtekomme økende behov for boligkapasitet i Flekkefjord sentrum gjennom et bærekraftig og funksjonelt leilighetsbygg. Funksjonell kvalitet sikres gjennom nøye planlegging og tilrettelegging for et velfungerende bygg:

Boligtilbud: Etableringen av et 4-etasjers leilighetsbygg vil bidra til å øke tilgjengeligheten for attraktive boliger i sentrumsområdet. Dette vil gi innbyggerne muligheten til å bo sentralt og samtidig ha tilgang til byens fasiliteter.

Nærhet til Tjenester: Bygningens sentrale beliggenhet nær sentrumsfasiliteter og offentlig transport vil sikre praktisk tilgang til dagligvarebutikker, restauranter og kollektivtransportnettverket.

Miljømessig kvalitet:

Tiltaket skal utformes med tanke på bærekraftig utvikling og minimal miljøpåvirkning. Miljømessig kvalitet sikres gjennom følgende tiltak:

Støyskjerming: Plasseringen av bygningen i støysonen fra fylkesvei 44 krever støyskjermingstiltak for å sikre et akseptabelt støynivå innendørs. Støyskjermingselementer som støyskjerm og lydisolerende vinduer vil bli implementert for å oppnå dette.

Energi- og Miljøhensyn: Prosjektet vil vurdere bruk av bærekraftige materialer og energieffektive løsninger for å minimere den totale miljøpåvirkningen og redusere energiforbruket til bygget.

Trafikkavvikling: Den godt trafikkerte fylkesvegen vil kreve at prosjektet tar hensyn til trafikkavvikling og sikkerhet. Dette inkluderer optimalisering av adkomst og utkjørsel for å minimere trafikkforstyrrelser.

Planinitiativet tar sikte på å balansere funksjonell og miljømessig kvalitet for etableringen av et leilighetsbygg i sentrum. Gjennom støyskjerming, tilpasning og bærekraftige løsninger, vil prosjektet skape et attraktivt boalternativ samtidig som det ivaretar miljøhensyn.

VURDERING ETTER GJELDENE PLANS BESTEMMELSER

Vurdering av gjeldende plans bestemmelser for nybygg på eiendommen. Tillatt mønehøyde er kote + 12,8. Setter man minimum gulv-til-gulv mål på 3 meter (som inkluderer 2,4 meter takhøyde og 60 cm etasjeskille) og med betongdekke for god lydisolering, vil innføringen av et saltak med en mønehøyde til kote +12,8 og en takvinkel på 42 grader presentere flere utfordringer:

Begrenset Antall Etasjer: Med en maksimal mønehøyde til kote + 12,8, og den minste mulige gulv-til-gulv høyden, vil bygget knapt kunne ha 3 etasjer. Dette vil redusere det totale boarealet som kan oppnås på tomten.

Redusert Brukbar Plass: En takvinkel på 42 grader vil skape skrå takflater innvendig i de øverste etasjene. Dette vil redusere den brukbare gulvflaten og kan skape utfordringer med å utnytte det innvendige arealet

Bygging av et leilighetsbygg med saltak i dette spesifikke området med en begrensning til kote +12,8 vil være ugunstig, både fra et praktisk og økonomisk perspektiv. Det vil være fordelaktig å vurdere en økning i

høyden som vil sikre en økonomisk forsvarlig utvikling og samtidig tilfredsstille de tekniske kravene til moderne leilighetsbygg.

TILTAKETS PÅVIRKNING OG TILPASNING TIL LANDSKAP OG OMGIVELSER

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV B OG F)

Det ble i 1998 utarbeidet en stedsanalyse av Flekkefjord sentrum. Brogaten ble i analysen definert som et viktig forretningsområde. Samtidig er det ingen viktige landemerker på Sunde siden av brua. Byen er delt inn i soner hvor bebyggelsen langs sjøen er gitt definisjonen sone 1. Sone 1 er beskrevet som den sona som har gjennomgått flest endringer med årene. Så å si alle sjøbodene er forsvunnet. De få gjenstående bodene er sterkt ombygga, og det er oppført nye bygninger i området med varierende utforming. Analysen sier at utbygging i sone 1 bør ta utgangspunkt i tidligere sjøhusbebyggelse i området og at disse fortrinnsvis bør ha saltak.

Det har skjedd en betydelig utvikling i byggeskikk siden 1998 og analysen er sannsynligvis noe utdatert. Byens historie står god beskrevet, men det anbefalte bebyggelsesmønsteret har endret seg stort de siste årene. Samtidig må det understrekes av eiendommens tidligere bebyggelse (Lampehuset) var etablert med flatt tak, og lå limt inntil bryggekannten mot sjøen.

Påvirkning på Landskapet:

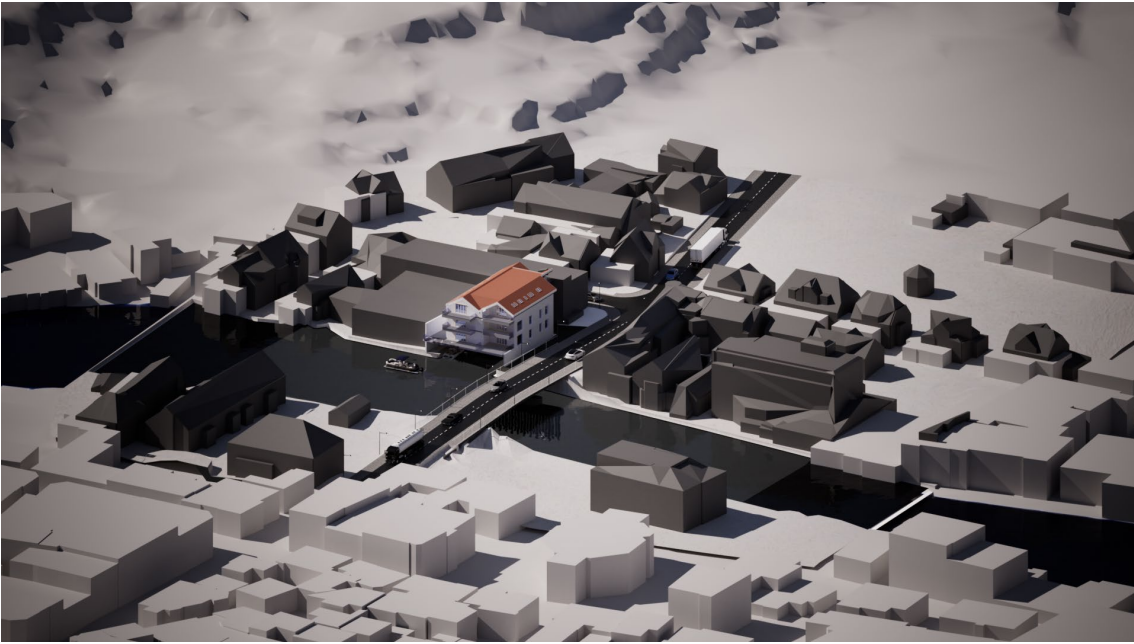
Høyde og Form: Selv om det nye bygget vil være høyere enn det tidligere bygget (lampehuset) og det som er tillatt gjeldende reguleringsplanen, vil det ved opprettholdelse av saltaket sett fra det omkringliggende, ikke oppleves som like dominerende. Dette forsterkes også ved etableringen av to møner. Fra utsiden kan dette gi et inntrykk av to smalere vertikaldelte bygg, tilsvarende den gamle typiske sjøhusbebyggelsen.

Tilpasning til Omgivelsene: Med trinnvis økning i høyde fra de tilgrensede bygningene (fra kote +7.5 til kote +12.1), vil det nye bygget på kote +14.6 fungere som et naturlig høydepunkt i området. Dette kan gi bygget en fremtredende posisjon uten å virke dominerende.

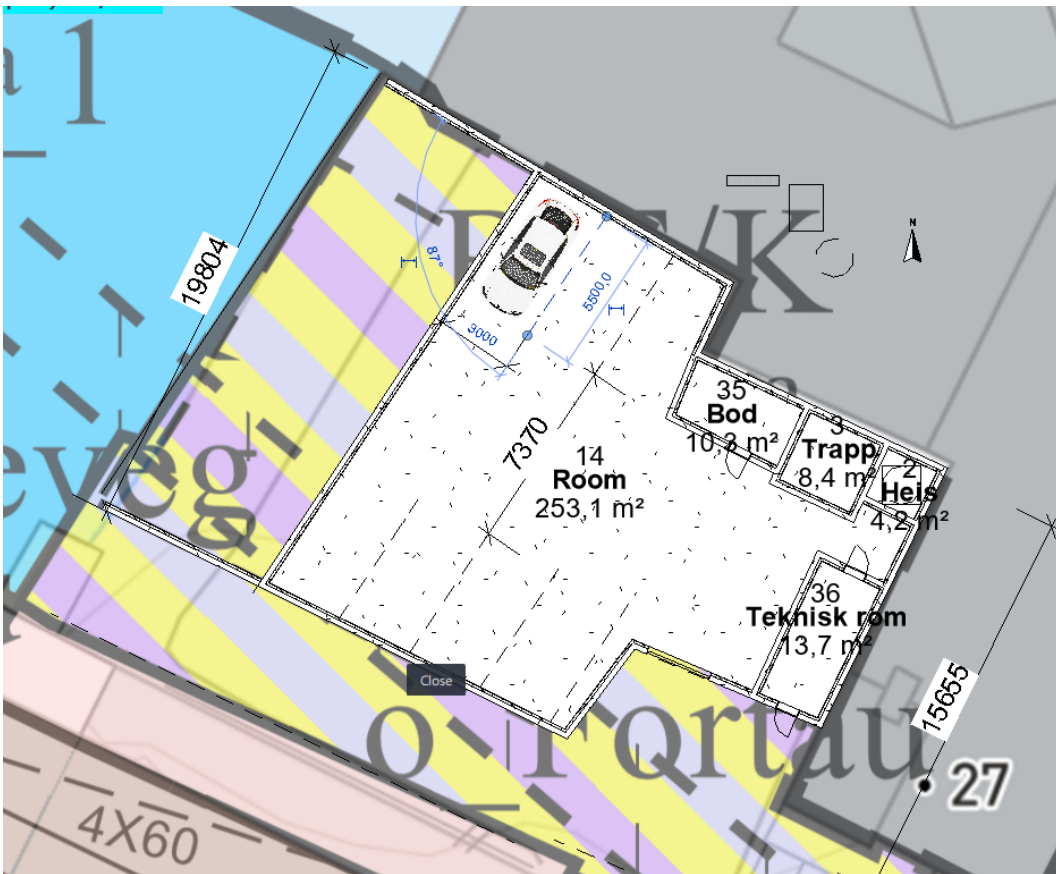
Utsikt og Lys: Den økte høyden vil gi beboerne i de øvre etasjene en flott utsikt over elva og byen. Samtidig vil byggets plassering og design sikre at det ikke kaster unødvendige skygger på offentlige rom eller nærliggende bygninger.



FIGUR 5: ILLUSTRASJON KONSEPT – SETT FRA 2. ETASJE I BROGATEN 30.



FIGUR 6: ILLUSTRASJON KONSEPT SETT I LANDSKAPET



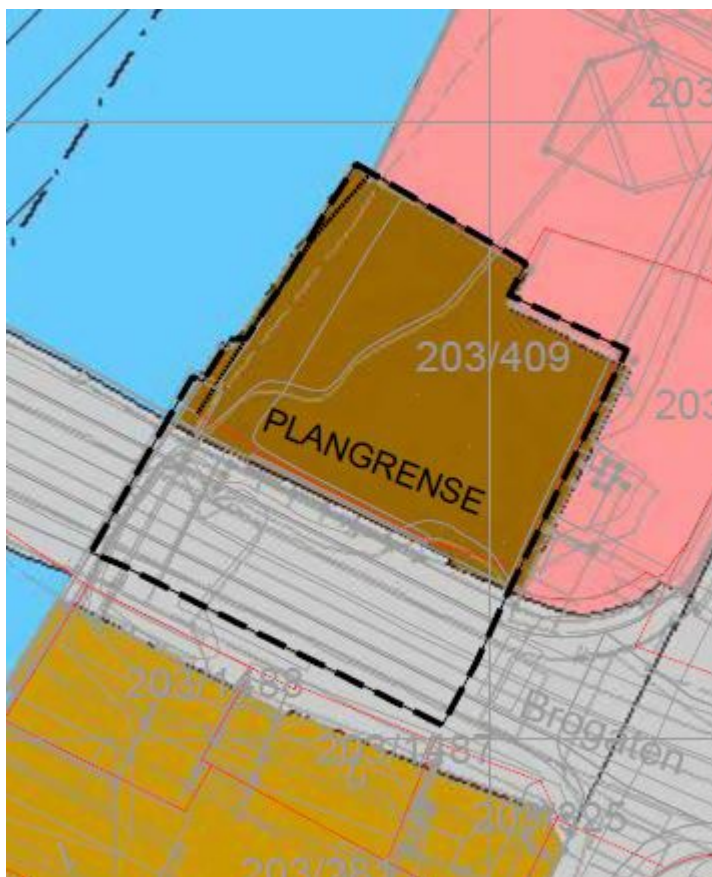
FIGUR 7: SKISSE AV GRUNNFLATEN INNENFOR GJELDENDE PLANS GRENSER – PLANLØSNING SKAL KUN VURDERES SOM EN SKISSE.

OVERORDNEDE / GJELDENDE PLANER OG FØRINGER

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV G)

- Forholdet til kommuneplanens arealdel.
- Forholdet til evt. gjeldende reguleringsplan.
- Forholdet til evt. pågående planarbeid i eller omkring planområdet.

KOMMUNEDELPLAN FOR BYKJERNEN



FIGUR 8: PLANGRENSE I KOMMUNEDELPLAN FOR BYKJERNEN. AVVIK KAN FOREKOMME

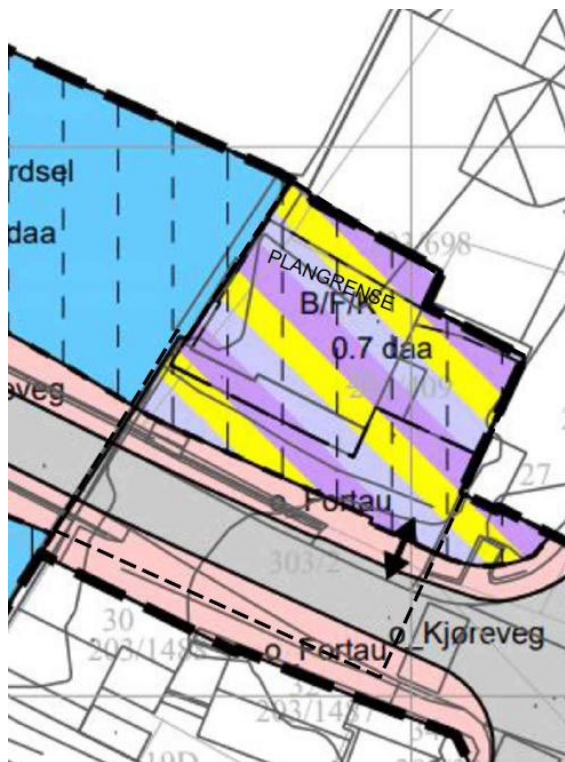
Området omfattes av kommunedelplan for bykjernen, og ligger under sentrumsformål i denne. I kommunedelplanen er det i bestemmelsenes § 3-1 gitt plankrav for ulike tiltak som er nevnt i pbl. §20-1. Til tross for allerede gjeldende reguleringsplan, vil ønsket utvikling for eiendommen falle inn under denne bestemmelsen.

Kommunedelplanens bestemmelse §3-9: «forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner» vil legges til grunn i det videre arbeidet med reguleringsplanen. I tillegg til §3-9 skal det bla. gjøres en vurdering av parkeringsdekning i tråd med bestemmelsenes §3-6 og uteoppholdsareal i tråd med bestemmelsenes §3-4. Eventuelle avvik fra kommuneplanens bestemmelser, skal vurderes og begrunnes i forbindelse med redegjørelse for planens virkninger. Det meldes allerede i forbindelse med planinitiativet at det kan bli vanskelig å tilfredsstille kommunedelplanens krav til sandlekeplass. Det utelukkes ikke at det kan etableres noe innenfor planområdet på bakkeplan, men en slik etablering i dette område kan by på enkelte utfordringer. Eiendommen ligger samtidig svært tett på flere parker og større lekeområder, som vil være tilgjengelig innenfor en femminutters gåtur. Dette kan være med på å redusere behovet for sandlekeplass innenfor planområdet, uten at den nødvendigvis fjernes i sin helhet. I tillegg meldes det nå at det vil søkes om avvik fra sentrumsformålets forretningsaktivitet i første etasje.

Dette begrunnes delvis i manglende etterspørsel etter nye næringsarealer, samt gjeldende detaljreguleringskrav om at det ikke skal tillates forretningsaktivitet med høy trafikkmengde. En situasjon hvor eiendommen etableres med leiligheter og parkering i første etasje antas dermed å generere langt mindre trafikk enn en forretning ville gjort.

§ 3-13: «For tiltak eller planer i områder som ligger i gul eller rød sone i kommunens støysonekart for veitrafikk må støyberegning eller- måling foreligge før tiltak eller planer som legger til rette for støyfølsom arealbruk kan tillates / fremmes.» Det forutsettes at nødvendige utredningsbehov avklares i forbindelse med oppstartsmøte.

GJELDENE REGULERINGSPLANER



FIGUR 9: PLANGRENSE OVER GJELDENE REGULERINGSPLAN - AVVIK KAN FOREKOMME

Planområdet omfatter regulert kombinert formål for bolig, forretning og kontor, samt kjøreveg og gang- og sykkelveg. Planens hensikt og ønsket utbygging vil i størst grad få konsekvenser for gjeldende plans tillatte byggehøyde og takform. I tillegg ønskes det ikke tilrettelagt for forretning og kontor, så det søkes dermed nå utelukkende etablering av boligbebyggelse.

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)
- Kommunalteknisk norm Flekkefjord kommune (2015)
- Forurensningsloven
- Naturmangfoldloven
- kulturminneloven
- Renovasjonsforskrift med retningslinjer – IRS (2015 / 2019)
- Listen er ikke uttømmende

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 for å finne eventuelle registreringer i området. Plantiltaket vurderes som lite konfliktfylt, men med enkelte interesser som kan komme til å bli berørt av planen, herunder støy, overvann og flom. Dette skal vurderes i forbindelse med ROS-analysen som følger planforslaget. Som vist i figur 12 er hele planområdet omfattet av gul og rød støyzone.



FIGUR 10: STØYSONE IHT. T-1442/2021

I forbindelse med forrige reguleringsplan gjennomførte statens vegvesen grunnboringer i området. Sondringene indikerte stort sett at det var sand og grus i grunnen. Enkelte av boringene viste også at stedvis kunne ligge stein/blokk i dybden. Samtidig er det nevnt andre grunnundersøkelser som er utført for andre prosjekter nedstrøms fra brua. Her er det også indikasjoner på at grunnforholdene er sand og grus. Fastheten tolkes til hovedsakelig middels i de øvre lagene, økende til fast og meget fast i dybden.

Fast fjell ble funnet 35 meter under elvebunnen. Forholdene rundt lignende prosjekter i byen er også undersøkt, og den mest brukte fundamenteringsmetoden har vært å bygge på peler, for å overføre lasten til fast berg under havoverflaten. Dette vil trolig også være aktuelt for bygging i Brogaten 25.

Risiko- og sårbarhetsanalyse vil foretas i forbindelse med utarbeidelse av planforslaget, og nødvendige risikoreduserende tiltak innarbeides her. Det vurderes ikke som nødvendig med eksterne fagrapporter i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen. Det er ikke registrert kulturminner eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse innenfor planområdet. Enkelte av nabobyggene 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)
- Marin leire
- Forurensning i grunnen
- Overvann
- Listen er ikke uttømmende

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.

Forslagstiller påregner videre at prosessen med kommunen samt utfallet av eventuelle forhåndsmerknader fra særlig offentlige sektormyndigheter vil fastsette en tilfredsstillende og fornuftig endelig plangrense, senest til offentlig ettersyn.

Følgende varslingsliste foreslås (listen er ikke uttømmende):

- Berørte grunneiere, festere og naboer.
- Flekkefjord kommune
- Statsforvalteren i Agder
- Agder fylkeskommune
- NVE
- Statens Vegvesen
- 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.

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), samt nyere detaljregulering. Jfr. 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.

VEDLEGG

- Planavgrensning SOSI/PDF