



Arkivsak-dok. 24/03332-24
Saksbehandler Petter Rappe

Saksgang	Møtedato
Utvalg for samfunn	24.03.2026
Bystyret	23.04.2026

Saksframlegg

Detaljregulering for Prostebakken 4 gnr.203 bnr.350

Rådmannens innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas forslag til detaljregulering for Prostebakken 4, under forutsetning av at følgende innarbeides i plandokumentene:

1. Tillegg til bestemmelsenes § 4.1 c): Takvinkel skal minimum være 18°.
2. Arealkrav til uteoppholdsareal i bestemmelsenes § 3.8 endres fra 64 m² til minimum 54 m². Punkt b) i samme bestemmelse utgår.

Vedlegg

Detaljregulering for Prostebakken 4, gnr. 203 bnr. 350 - PlanID 202413
Vedtak
Plankart_detaljregulering_Prostebakken 4_PlanID 202413
Vedlegg 2 - Prosetbakken 4 planbestemmelser iht. US-vedtak 14.10.2025
Planbeskrivelse_detaljregulering_Prostebakken 4_PlanID 202413
Illustrasjonsprosjekt_detaljregulering_Prostebakken 4_PlanID 202413
Merknader samlet
Merknadsskjema Regulant

Saken kort fortalt

Reguleringsplanen for Prostebakken 4 har til hensikt å erstatte eksisterende enebolig med en generasjonsbolig i en del av bykjernen, ofte omtalt som Trellebakken. Tiltakshaver beskriver et ønske om en aldersvennlig 3-mannsbolig med universell utforming.

Videre foreslår tiltakshaver å oppføre 3-mannsboligen på grunnmuren til eksisterende enebolig. Den eksisterende eneboligen har en avlang utforming parallelt med Strandgaten, og er oppført i 1 etasje sett fra gaten. Bygningen har i dag 1 boenhet. Tiltakshaver ønsker å rive eneboligen for deretter å føre opp nytt bygg over 2 etasjer, slik at tiltakshaver oppnår ønsket boareal i byggets boenheter.

Den foreslåtte 3-mannsboligen vil ikke oppfylle krav i KDP-bykjernen, som omhandler tilstrekkelig uteoppholdsareal og parkeringsdekning pr. boenhet. Parkeringsdekningen foreslås løst gjennom frikjøpsordning.

Rådmannen er positiv til formålet med planen; oppføring av en universell utformet generasjonsbolig, som et fortettingsprosjekt i bykjernen.

Til førstegangsbehandlingen av planforslaget fremmet Rådmannen et bearbeidet forslag som gikk ut på å splitte bygningsmassen opp i to volumer med takform tilpasset nabolaget. Forslaget bygget på innsendte plandokumenter, og som Rådmannen mener fremmer ønsket om fortetting i bykjernen, samtidig som en oppnår ønsket strøksutvikling og et godt bygningsmiljø. Dette ble ikke vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.



Prostebakken 4 med eksisterende enebolig (brun bygning i midten) -og boligens omgivelser. (Figur 1: Skjermbilde fra byggesøknad, utarbeidet av Hamar og Vikeså bygg AS)

Bakgrunn

Prostebakken 4, gnr. 203 bnr. 350 ligger på hjørnet i krysset mellom Prostebakken og Strandgaten, sørvest i Flekkefjord sentrum. Området er ofte omtalt som Trellebakken. Eiendommen er omfattet av kommunedelplanen for Bykjernen, og avsatt til boligformål.

Nåværende planarbeid med Prostebakken 4 har en historie der tiltakshaver, Hamar og Vikeså Bygg AS, først sendte byggesøknad med søknader om dispensasjon fra krav i KDP-bykjernen til kommunens byggesaksavdeling. Dispensasjonssøknad omhandlet krav til parkeringsdekning og krav til reguleringsplan.

I forbindelse med byggesak og søknad om dispensasjon fikk kommunen innspill fra Fylkeskommunen om viktigheten av utforming som harmoniserer med nærliggende bygningsmiljø, og da spesielt i sammenheng med gateløpet. Det ble derfor gitt en grundig vurdering om byggets tilpassing til det bebygde gateløpet i saksfremlegget, der det konkluderes med at tilpasningen ikke er tilfredsstillende. Søknaden om dispensasjon fra plankrav og parkeringsdekning iht. KDP bykjernen ble avslått i Bystyret 26.09.2024 (sak 61/24).

Det ble derfor sendt inn anmodning om oppstart av detaljregulering for Prostebakken 4. Planinitiativet kom inn til postmottak 07.10.2024, med et oppdatert planinitiativ som ble mottatt 13.11.2024. Oppstartsmøte ble avholdt 25.11.2024.

I oppstartsmøtet ble det presisert at byggets utforming i videre planarbeid vil bli viktig, og begrunnelse ble nedskrevet i referatet. I referatet fra oppstartsmøtet står det:

«Begrunnelse: (...) Skal eksisterende bygg rives bør et nybygg gis en bedre tilpasning til eksisterende bygningsmiljø enn det som er tilfellet i dag. Strøket er ikke omfattet av Riksantikvarens NB!-område. Fylkeskommunen har hatt innspill om å innlemme dette området i NB!-området. Flekkefjord bystyre har i sin behandling av kommunedelplan for kulturminner vedtatt at dette bygningsmiljøet skal vurderes inntatt i Hensynssone for bevaringsverdig bebyggelse neste gang kommunedelplan for bykjernen skal rulleres. Foreløpig er området ikke gitt status som bevaringsverdig bebyggelse i offentlige planer. Innspill knyttet til dette bygningsmiljøet indikerer at det har kulturhistorisk verdi. (...) Et godt utgangspunkt for å innpasse et nybygg til eksisterende bygningsmiljø vil være et bygg som underordner seg høyder, grunnflater og former til eksisterende bygg i umiddelbar nærhet. For å møte kvaliteten til eksisterende bebyggelse vil god arkitektur være viktig.»

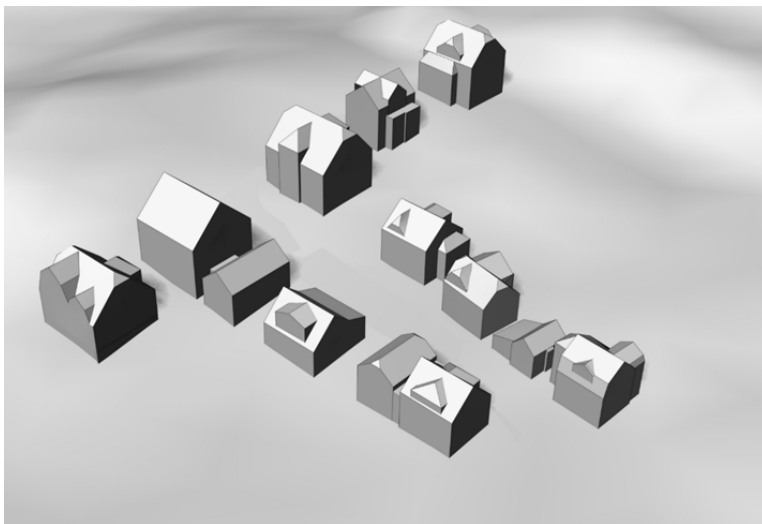
Presiseringer om utformingens betydning har derfor vært gjennomgående i hele prosessen; fra saksfremstilling i Bystyret 26.09.2024 (sak 61/24), til oppstartsmøte, innspill til planinitiativet som ble sendt på høring, og i dialogmøter mellom tiltakshaver/regulant, Agder Fylkeskommune og planavdelingen i forbindelse med saksbehandling av planforslaget. Krav om en god og tilpasset utforming har vært tydelig kommunisert gjennom hele planprosessen.

Tiltakshaver har imidlertid ikke ønsket å utarbeide alternativer i tråd med det som har blitt anbefalt. Foruten noen enkle alternativer til takform, fremstår planforslaget uendret fra søknaden som ble sendt til byggesaksavdelingen -og avslått i Bystyret 26.09.2024.



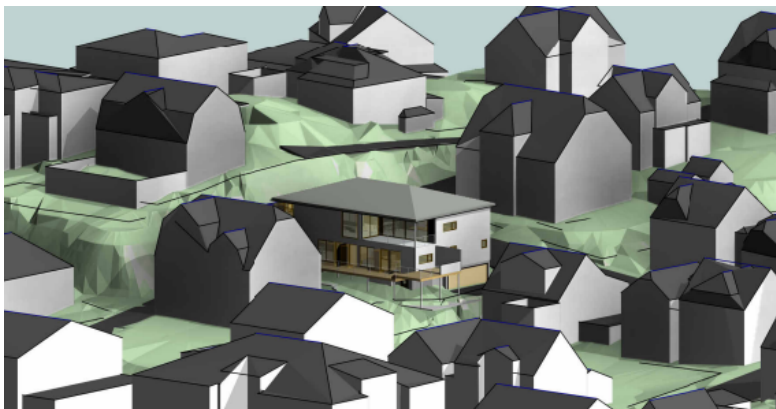
Figur 2. Skjerm bilde av illustrasjon fra byggesøknad, behandlet i bystyret 26.09.2024.

Til første gangs behandling innstilte Rådmannen derfor på å dele opp bygningsvolumet i to bygg hvor det var åpent for å bygge med saltak eller valmet tak.



Figur 3. Rådmannens innstilling illustrert med saltak.

Rådmannens innstilling ble nedstemt med fem mot fire stemmer. Utvalg for samfunn vedtok imidlertid at planlagt bygg skulle bygges med valmet tak.



Figur 4. Vedtatt av utvalg for samfunn i møte den 14.10.2025.

Planforslaget lå til offentlig ettersyn i perioden fra 03.11.2025 til 16.12.2026. Innen fristens utløp var det kommet inn fem merknader. I det følgende er merknaden kort kommentert og referert i samsvar med innstilling til vedtak. De innkomne merknadene følger samlet i eget vedlegg.

Norges vassdrags og energidirektorat, har i ekspedisjon av 05.11.2025 ingen merknader.

Kommentar: Tatt til orientering

Ellen Matsen, eier av Prostebakken 1 A, fraråder i brev av 02.12.2025, på det sterkeste å vedta planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn. Anbefaler at administrasjonens forslag til endringer ved første gangs behandling tas til følge. Bygget i planforslaget som lå til offentlig ettersyn er det samme som ble avslått i byggesak. Den foreslått 3-mannsboligen oppfyller ikke krav i KDP for bykjernen på flere punkter og bygget har et bygningsvolum og en utforming som ikke passer inn i bygningsmiljøet på Trellebakken. Søkers ønske om å bruke eksisterende grunnmur må ikke vektlegges på bekostning av bygningsmiljøet. Til merknaden følger en artikkel hentet fra Facebook hvor det følger flere bilder fra bygningsmiljøet i Strandgaten.

Kommentar:

Tas ikke til følge. Arkitektur og volum ble nøye redegjort for til første gangs behandling. Det anerkjennes at utvalg for samfunn har fattet et vedtak på tilstrekkelig opplyst grunnlag.

Agder fylkeskommune fastholder i ekspedisjon av 12.12.2025 synet om at planarbeidet primært burde ha omfattet et større område.

1. Fylkeskommunen er positiv til fortetting, men mener byggets grunnflate bør reduseres og bygningsvolumet splittes opp i to volum slik administrasjonen foreslo ved første gangs behandling. Gir på nytt råd om at «en går en runde til» når det gjelder byggets volum og volumoppbygging. En viss reduksjon av byggets samlede areal må være mulig. Av regulantens visualiseringer fremstår forslaget med valmtak som best.
2. Det må tas inn i bestemmelsene krav om takvinkel i samsvar med visualiseringene.
3. Primært bør det benyttes skifer som takteking.
4. Noe av bakgrunnen for ønsket om en høy utnyttelse har vært å kunne etablere en generasjonsbolig, samtidig som det har vært argumentert med et generelt behov for sentrumsnære boliger for eldre. Det bør derfor stilles krav om at flere enn en av boenhetene bygges etter prinsippet om tilgjengelig bolig.
5. Alternativet med valmtak vurderes som best tilpasset kulturmiljøet. Alternativet med saltak vil gi en ruvende og dominerende bygning, dårligere tilpasset miljøet. Alternativet med flatt tak vurderes å ha negative konsekvenser for miljøet og vil kunne sette en uheldig presedens. Vi bemerker at dagens bygning heller ikke har flatt tak og viser til det øvrige bygningsmiljøet for referanse.
6. Fasaden mot Strandgaten bør dempes i uttrykket. Det anbefales færre åpninger, særlig i det større, midtstilte partiet.
7. Det anbefales prinsipielt ikke glassrekkverk eksponert mot sjøen.

Kommentar:

Kommunen har tidligere vurdert at saken skulle være håndterbar begrenset til eiendommen direkte omfattet av planlagte tiltak.

1. Tas ikke til følge. Arkitektur og volum ble nøye redegjort for til første gangs behandling. Det anerkjennes at utvalg for samfunn har fattet et vedtak på tilstrekkelig opplyst grunnlag.
2. Tas til følge. Det tas inn krav i bestemmelsenes § 4.1 c) om at takvinkel minimum skal være 18°.
3. Tas ikke til følge. Prioritet av skifer eller sink ble vurdert ved første gangs behandling og tatt ut.
4. Tas ikke til følge. Saken ble fremmet med strengere krav til tilgjengelig eller universell utforming, men ble moderert under første gangs behandling.

5. Tas til orientering.
6. Tas til orientering.
7. Tas til orientering.

Merete Netland, eier av Havnegaten 1, synes i e-post av 15.12.2025 at bygget ruver for høyt i forhold til omkringliggende bygninger. Litt for moderne i ett boligfelt med fortrinnsvis eldre bebyggelse.

Kommentar:

Tas ikke til følge. Arkitektur og volum ble nøye redegjort for til første gangs behandling. Det anerkjennes at utvalg for samfunn har fattet et vedtak på tilstrekkelig opplyst grunnlag.

Statsforvalteren støtter i ekspedisjon av 16.12.2025 i stor grad innspillene fra Agder fylkeskommune. Det legges til grunn at NVE er hørt i saken. Statsforvalteren har ellers ingen vesentlige merknader.

Kommentar:

Tas til orientering. Det vises til kommentarer knyttet til merknad fra Agder fylkeskommune. NVE har ingen merknader til saken.

Vurdering

Det er i planprosessen ikke reist innsigelse til planforslaget. Bystyret kan derfor fatte endelig vedtak av planen innenfor rammene av planforslaget som lå til offentlig ettersyn.

Angående merknader til planlagt bygg

Under offentlig ettersyn kom det inn fire merknader til planforslaget. Alle fire er kritiske til forslag til utforming av det planlagte boligbygget. En nabo og en beboer i Prostebakken mener bygget har et bygningsvolum og en utforming som ikke passer inn i bygningsmiljøet på Trellebakken. Tilsvarende mener Agder fylkeskommune at byggets grunnflate er for stor og at bygningsmassen burde vært delt opp i to volum. Statsforvalteren gir sin tilslutning til fylkeskommunens vurdering. Selv om fylkeskommunen mener at valmet tak, som utvalg for samfunn vedtok ved første gangs behandling, er en forbedring i forhold til flatt tak som i utgangspunktet ble foreslått av tiltakshaver, gis det likevel på nytt råd om å bearbeide prosjektet ytterligere.

Regulanten beskriver bygningsmiljøet som satt sammen av bygg med flere stilarter. Det pekes blant annet på Professor Waages gate 3 hvor en bolig, etter administrativ dispensasjon, ble tillatt ombygget med et moderne uttrykk. Administrasjonen fikk i etterkant kritikk for dette vedtaket av utvalg for samfunn. Godkjenning av dispensasjon i dette tilfellet anses i ettertid som en inkurie. Regulant er gjort kjent med bakgrunnen for denne saken, men benytter den likevel som en begrunnelse for å bygge ytterligere et bygg som avviker vesentlig med eksisterende bygningsmiljø. Henvisningen til bebyggelsen i Havnegaten som ble etablert som næringsbygg etter krigen, er av samme kategori. Flere av eksemplene regulanten bruker som begrunnelse for å unngå å tilpasse prosjektet til eksisterende bygningsmiljø må derved anses som lite relevante. Ved å fokusere på avvikende bygg som ikke heller er i direkte forbindelse med planområdet, oppleves det at verdien i det eksisterende bygningsmiljøet som underkommunisert i planbeskrivelsen.

I forhold til Prostebakken 4 er det naturlig å se bygningsmiljøet avgrenset av Prostebakken, Anna Wahls gate, Professor Waages gate og Havnegaten som ett bygningsmiljø. Selv om ingen av de eksisterende bygningene innenfor dette området har forskjellig størrelse og detaljering, har de flere fellestrekk som knytter dem til det sammen bygningsmiljøet. Bratt takvinkel, hvitt trepanel, moderate grunnflater og flertallet av boligene har fortsatt skifertak. De samme elementene som knytter dette bygningsmiljøet til den bevaringsverdige bebyggelsen på bysletta. I stedet for å vise til avvikende bygg i området savnes det en mer helhetlig tilnærming som inngang til planprosessen. Samtidig har kommunen tidligere vurdert at

det ville bli for vidløftig å regulere et større område som Agder fylkeskommune primært har ønsket. Tanken har vært at dette også kunne ivaretas innenfor et planområde som omfattet en eiendom. Sett i lys av planprosessen er det ikke gitt at regulering av et større område hadde gitt et annet utfall i denne saken.

Tema som er blitt aktualisert i merknadene er grundig gjennomgått i saksframstillingen til første gangs behandling. Oppsummert vurderes det at ikke er kommet frem nye vesentlige momenter i merknadene som gir grunnlag for administrasjonen til å fremme tidligere innstilling på nytt.

Uteoppholdsareal

Gjennom innføring av valmet tak som illustrert i figur 4, medfører det at planlagt takterrasse blir overbygd. Det vil si at takterrassen ikke kan regnes som uteoppholdsareal. Krav til uteoppholdsareal innenfor planområdet anbefales derfor redusert til minimum 54 kvm. Bestemmelsens § 3.8 d) knyttet til ikke overbygd terrasse vil derved ikke lenger ha noen relevans og anbefales å utgå. Eksisterende grøntareal med strand, ved Bekkeveien 120 meter unna, anses å kompensere for manglende uteoppholdsareal innenfor planområdet.

Bygging på offentlig grunn

Planforslaget åpner opp for i bestemmelsenes § 3.4 a) at det kan etableres trapp og rampe til byggets hovedinngang på offentlig grunn. I plankartet er dette arealet foreslått regulert til fortau. Ved første gangs behandling innstilte administrasjonen på at denne muligheten ble tatt ut. I behandlingen av planforslaget vedtok utvalget å opprettholde denne muligheten. Det gjøres derfor oppmerksom på at en detaljregulering ikke gir noen byggerett på annenmanns grunn. Skal dette tiltaket kunne gjennomføres vil det være en forutsetning at det inngås en utbyggingsavtale med Flekkefjord kommune.

Konklusjon

Det har ikke kommet frem nye vesentlige momenter under offentlig ettersyn. Utvalgets vedtak ved første gang behandling legges derfor til grunn for innstilling til vedtak.

Følgende korrigeringer anbefales innarbeidet i bestemmelsene:

- Bestemmelsenes § 3.8 om uteoppholdsareal anbefales ajourført som følge av vedtatt takform under første gangs behandling.
- Angivelse av minste takvinkel på 18 grader anbefales tatt inn i bestemmelsenes § 4.1 c) i samsvar med Agder fylkeskommunes merknad.