

Drangeid ligger nordøst for sentrum, langs Grisefjorden. Jernbanesporet til Flekkefjordbanen går helt inntil den aktuelle tomten på østsiden parallelt med fylkesveien, og det er en skogkledd kolle mot vest.

Tomt

Eiendommen har adresse Drangeid 41, 4405 Flekkefjord, gårds- og bruksnummer 103/92, og har et areal på 14200m² (ifølge Flekkefjord kommunes digitale kartløsning). Det er den nordligste delen av denne eiendommen som er aktuell for etablering av ny barnehage.

Deler av naboeiendom mot øst med gnr/bnr 103/328 kan også være aktuell for bruk til barnehagen og ved kjøp av tomt. Nordøstlige del av denne ligger innenfor planavgrensning ved oppstart av reguleringsplan.

Adkomst er i dag på bro over jernbanen fra fylkesveien mot øst, ca. midt på eiendommen. På tomten i dag ligger det to bygg, et hus beskrevet som våningshus benyttes som fritidsbolig og et uthus for dyr, lager, silo. Mot grensen i sør ligger det noen boliger, ellers består tomt og omgivelser av jordbruksareal og skog. Fra bebyggelsen renner det vann i et søkk mot sør.

Bygningene er registrert i Sefrak-registeret, markert som Sefrak-bygg, fra 1800-tallet, tredje kvartal. Men er ikke markert med annen status i forhold til kulturmiljø. Det er ikke registrert andre kulturminner på eiendommen. Bygningene er i svært dårlig stand, spesielt våningshuset. Uthusene er mer intakt og har vært brukt til stall sannsynligvis lenger enn boligen er benyttet.



Jernbanen som nabo på østsiden er kulturminne, og ble fredet ved forskrift av Riksantikvaren i 2015. Tiltak som ny bro med plassering og nødvendige inngrep godkjennes i forhold til denne statusen.

Det er flere steingjerder og steinmurer på eiendommen, noen ligger i eiendomsgrenser, rundt bygningene og langs veien.

Det er noen veldig store grantrær i området, og ellers blandingsskog med både eik og bjørk. Det er ikke undersøkt om området har naturtyper av spesiell verdi, men på areal tenkt brukt til barnehage er det antatt å ikke ha denne typen vegetasjon. Noen av de markante grantrærne mellom eksisterende bygg må felles, men det er mulig noen som gir karakter til området kan stå igjen på andre deler av utearealer.

Historisk utvikling på eiendommen viser gårdsbruket fra 1960 til i dag, bilder fra 1881 sin kartside, [Kart, veibeskrivelse og kjørerute - map/maps | 1881](#)



Flyfoto fra 1960, 1986, 2009 og 2021

Ridebane og jorde ser vedlikeholdt ut fram til 2009, i 2021 er de åpne arealene delvis begynt å gro igjen. Og i dag står arealene ubrukt, og det er begynt å gro igjen med små furutrær og annet kratt.



Område sett fra fylkesveien, jernbanesporet nederst i forgrunnen

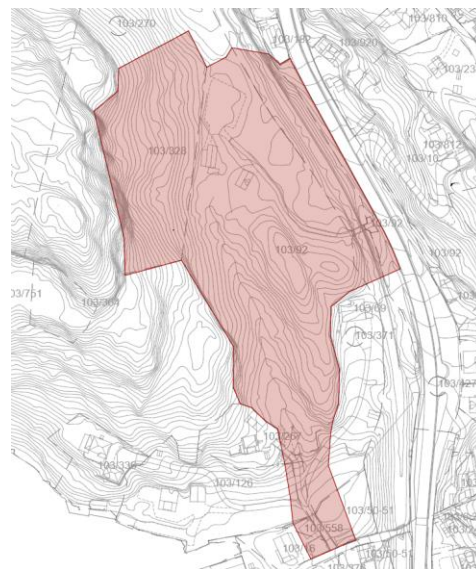
Reguleringsplan

Gjeldende plangrunnlag er kommunedelplan for bykjernen og sentrumsområdet, vedtatt 1999. Arealformål er boligbebyggelse.

Det er meldt oppstart for ny reguleringsplan for området, med planavgrensningen vist nedenfor.



Kommunedelplan

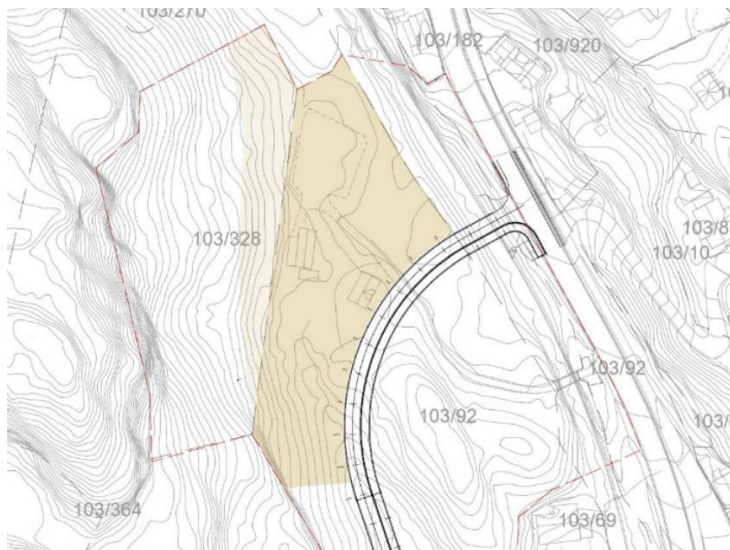


Planavgrensning ny reguleringsplan

Ny plan vil legge opp til formål for etablering av barnehage med fire avdelinger på Drangeid, med tilhørende bestemmelser for arealbruk, høyder osv. I tillegg skal det etableres noen boligtomter.

Eksisterende vei og bro er ikke aktuell som ny trase for adkomst til barnehagen. Det er vurdert en ny adkomst med bro lenger nord, med veibredder, stigning og fortau etter dagens standard. Punktet for kryssing av jernbanen er valgt ut fra nødvendig høyder over skinnene og tilpasning til terreng, samt siktlinjer osv. Dette gir en avgrensning i areal nord for ny vei tiltenkt ny barnehage.

Ny veg vil også gi bedre tilkomst for utrykningskjøretøy til boligområde lenger sør, og er vesentlig for ny reguleringsplan for hele området.



Ny vei og aktuelt område for barnehage

Arealbehov for barnehagen

Den nye barnehagen planlegges for 4 avdelinger, med plass til maks 70 barn, fordelt på 30 små barn og 40 store barn, samt administrasjon og nødvendig utearealer.

I oppsatt romprogram med nødvendige arealer til avdelinger, fellesareal, personalarealer og teknisk et til sammen et nettoarealbehov på rundt 820m². Med en brutto/nettofaktor på 1,3-1,4 vil det gi et bruttoareal på rundt 1100-1200m² for bebyggelsen. (Forutsetning at det hovedsakelig bygges i en etasje.)

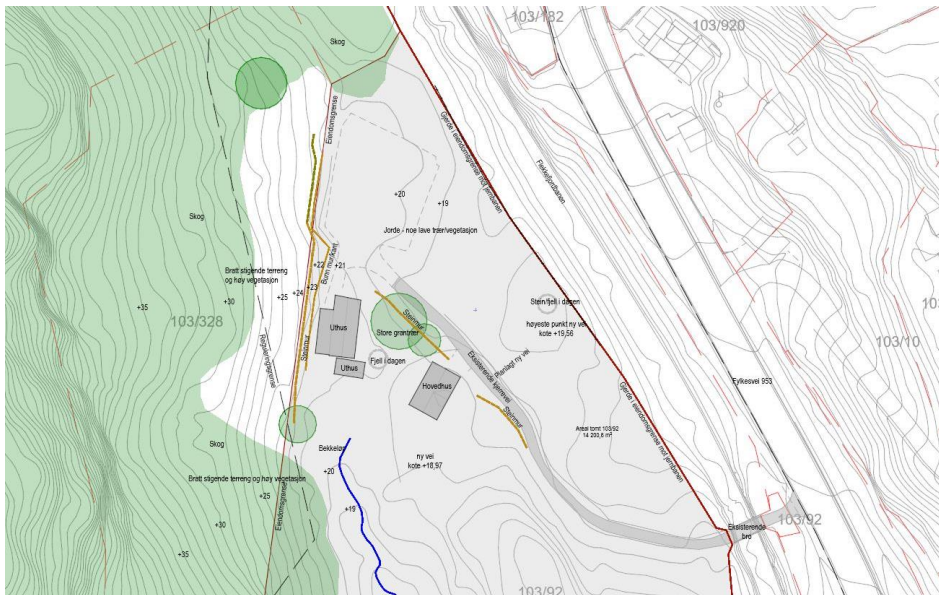
Ute vil det være krav til inngjerdet lekeareal på 1950m² basert på 70 barn fordelt på 2 småbarn- og 2 store barn avdelinger. (Veiledende arealnorm 24m² for barn over tre år, 33m² for barn under tre år.)

Parkeringsplasser for foreldre, ansatte og besøkende bør etableres nært til barnehagens område. Basert på 18 årsverk for ansatte, besøkende fagpersoner, foreldre osv. er det avklart i samråd med kommunen et behov for 25-26 parkeringsplasser til sammen. Arealbehov inkludert manøvreringsareal, HC-plass, inn- og utkjøring/kjørevei vil komme opp mot 800m² (antatt arealbehov per p-plass 30m²).

Dette er til sammen et areal på 3900m². I tillegg til vil det komme noe tomteareal som ikke kan utnyttes til disse funksjonene, som buffersone mot jernbanen, skrånende terreng mot vest osv.

Tomteanalyse for etablering av barnehage

Tomtens form begrenses naturlig av ny planlagt veitrasé, grense mot jernbane og mot vest av sterkt stigende terreng.



Eksisterende situasjon med markering av elementer på tomt

Registreringer gjort på tomten viser en del landskapstrekk som er styrende for plassering av ny bebyggelse. Adkomstveien og eksisterende bebyggelse vil legges om og rives. Så det er formen på tomten, terrengforhold og vegetasjon som legger en del føringer.

Det mest fremtredende landskapstrekket på området er høyden mot vest med ganske tett blandingsskog. Høyden på terrenget og med trær fra 10m og høyere oppfattes som en høy og mørk vegg i landskapsrommet, og vil kaste noe skygge på deler av arealet.



Høyde med tett skog mot vest, bratt skråning ned til jernbane mellom vei og eiendomsgrense

Det er først nede på tomt 103/92 (grått felt på skissen over) at terrenget flater ut. Rett bak uthusene, i tomtegrensen mot vest er det også en mur/steingjerde som tar opp et markant terrengsprang. På grunn av fallforholdene i hele skråningen mot vest foretas det undersøkelser av behov for rassikring, men for vurdering av plassering av ny bebyggelse er det ikke ønskelig å gå inn i terrenget vest for muren som omtrent tilsvarer eiendomsgrensen.



Mur/sprang i terrenget bak uthus



Eiendomsgrense og gjerde mot jernbanespor

Fra tomtegrensen mot øst mot jernbanesporet faller terrenget bratt ned mot skinnene. Gjerde i eiendomsgrensen bør opprettholdes (utbedres), og terreng må kunne tilpasses med fall osv. ut fra bygg. Altså må det holdes en avstand til grensen som gir mulighet for dette.

Mot nord blir tomten ganske smal og derfor ikke så enkel å utnytte, og ny bebyggelse kan gjerne trekkes litt inn fra grensen. Både pga. tilpasning av terrenghøyder, avrenning av vann osv.

Mot sør avgrenses tomt av ny vei, som er svingt sørover så fort som mulig.

Nærmere registreringer av forhold som grunnforhold, naturtyper, flom/overvann osv. må tas med i videre vurdering for utbygging av barnehagen.

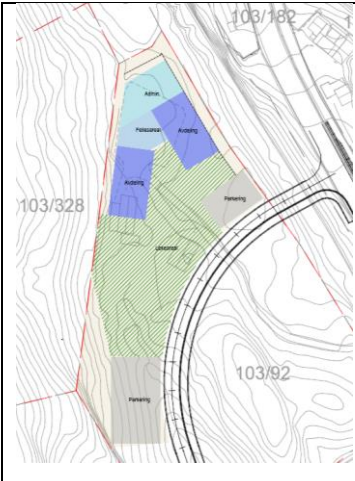
Konsept

Utgangspunkt for utforming av bygget bygger på en del forutsetninger. Punkter som har vært styrende som ble gjennomgått ved oppstart og avklart underveis i prosessen:

- Arealoppsett med nødvendig romprogram
- Andre prosjekteringskrav eller ønsker fra kommunen
- Ønske om å ikke gå gjennom andre avdelinger fra garderober, minst mulig korridor for å nå andre funksjoner eller arealer
- Bygg skal være i en etasje - unngå heis. Unntak kan være teknisk rom
- Gode solforhold utelekearealer
- Parkering bør ligge på samme side av vei som barnehage
- Ved programmering ønske om fullverdig kjøkken for å lage varm mat. (Politisk vedtak at de ønsker å servere varm mat i barnehagene)
- Ønsker eget tørkerom som del av garderober for barna
- Soveplass i isolert rom skal ha tørrskodd tilgang fra barnehagen, for 20 barn

Vurdering av plassering av ny bebyggelse

Det ble sett på alternative måter å organisere en ny bygningskropp innen de avgrensningene som er gjennomgått ovenfor. Forutsetningen er som nevnt at alle funksjoner skal ligge i 1.etasje. Noen oppsummeres her for å vise vurderinger som er gjort av forskjellige plasseringer. Blå arealer viser 2 avdelinger, lys blå fellesareal og turkis administrasjon. Grønn skravur er utendørs lekeareal, og grå felt parkering.

	Alternativ 1 Bygg med U-form, tilpasset nordlig form på tomt. Avdelinger og administrasjon samlet rundt fellesarealer, gir kort avstand mellom funksjoner. Alle areal for barna tilknyttet utendørs lekeareal, også fellesarealet i midten. Administrasjon kan man nå enten ved å gå gjennom fellesareal i barnehagen eller gå langs østsiden av bygget. Bygning mot øst tar delvis av for støy fra vei. Lekeareal vendt mot sør, gode solforhold. Intimt uterom mellom bygg, større samlet areal mot sør. Bygning som «rygg» mot terreng som stiger mot vest, men mulighet for tilgang til naboeiendom som lekeareal utenfor inngjerdet område mellom bygg og parkering mot sør. Parkering kan deles, med liten plass for levering ved adkomst/ny bro, og en større mot sør.
---	--

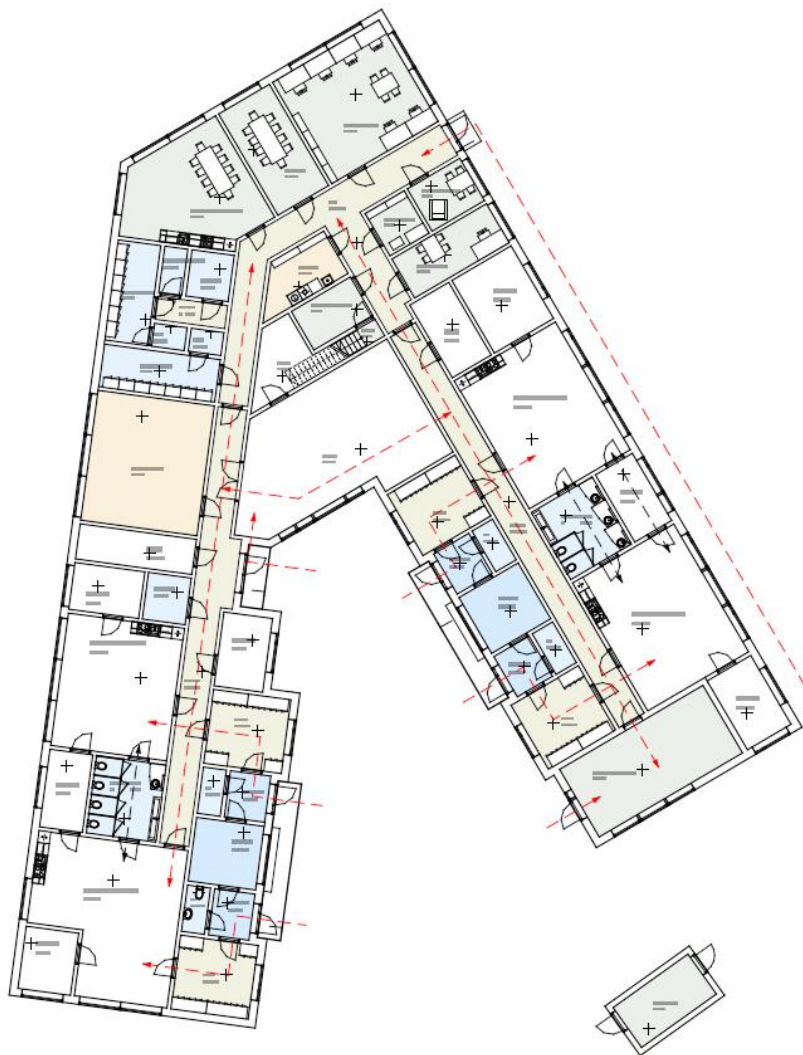
	Alternativ 2 En lang bygningskropp inn mot stigende terreng mot vest. Det blir noe avstand fra administrasjon til avdeling lengst sør, evt. kan adm. ligge lengst sør (se liten skisse). Man må bevege seg gjennom felles- og avdelingsareal fra den ene enden til den andre. Alle kan få fasade mot og inngangsforhold fra leke-/uteareal. Ingen skjerming fra støy fra vei ved hjelp av bygg, (mulig det må gjøres andre tiltak for lekeområdet). Ok solforhold, noe mer skygge fra bygg på ettermiddag. Vist med parkering samlet i sør for å gi romslig lekeareal, kan ha noen plasser ved bro (liten skisse), men det vil bryte opp lekearealet mer. Lekeareal helt mot nord kan bli lite attraktivt.
	Alternativ 3 En lang bygning mot øst som skjerm mot veien. Som i alt. 2 blir det noe avstand mellom barnehagens funksjoner som avdelinger og administrasjon. Bredden på bygningen må vurderes for å få plass i lengderetningen, kan bli trangt lengst nord, og/eller komme tett på veien. Bygget og innganger fra lekeareal vil henvende seg mer inn mot heia og stigende terreng. Mer lukket uterom, men ok sol og lysforhold. Parkeringsareal lengst mot sør, mulig noe parkering/kjøreareal kan legges nærmest bygning, men det vil gjøre lekearealet enda lenger og smalere. Plasseringen kan gi mulighet for å utvide inngjerdet lekeareal mer mot vest inn på nabotomt pga. mer plass til terrengtilpasninger.
	Alternativ 4 Bygning kan formes med flere fløyer andre steder enn helt nord på tomt. Dette kan gi kort avstand mellom funksjoner i bygget, som alternativ 1. Denne utformingen vil med tomtens begrensninger uansett gi en plassering av fløyene som gir flere mindre lekearealer spredt fra nord til sør. Det vil bli dårligere solforhold i flere krokar, spesielt mot nord. All parkering må samles i sør for å ikke ta verdifullt lekeareal. Annen organisering av en flerfløyet bygning kunne skjerme mot vegstøy, men vil gi små og dårligere uterom enn de andre alternativene.

Planløsning og logistikk.

Gode sammenhenger og rasjonelle bevegelseslinjer internt i bygget er sentralt i utviklingen av konsept for barnehagen. Å legge bygningen som en U-form nord på tomten er det alternativet som best svarer ut disse intensjonene.

Det gir rom for effektive kommunikasjonsårer mellom avdelinger, fellesarealer og administrasjon. I tillegg oppstår et skjermet uterom i en skala som passer til byggets formål og som gir god oversikt.

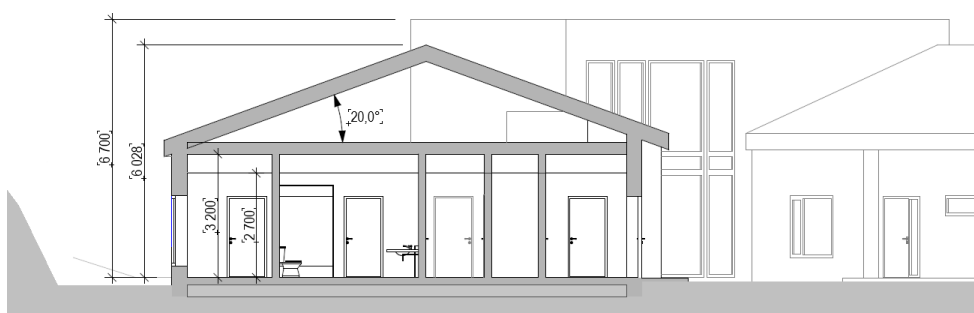
Valgt prinsipp og planløsning, røde piler viser innganger og bevegelsesmønster for bygget.



Høyder og alternativ utforming av tak

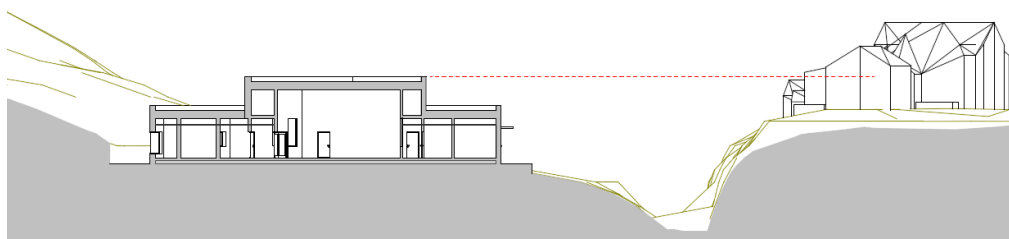


Det er sett på alternative utforminger av tak, og skisseprosjektet vises med flatt tak på hele bygningen. Høyeste gesims ligger rundt 7m over terreng.



Det er også vurdert et alternativt hvor bygningen kan ha saltak, med en høyere del med flatt tak. Innvendige høyder er de samme, og er her vist med takvinkel på 20°.

Det gir bygningen litt forskjellige uttrykk, men vil ikke ha stor betydning for skygge eller oppfattelsen av størrelsen av bygningsmassen. I forhold til nærmeste bebyggelse vil høyeste gesims være lavere enn gesims til boliger langs hovedveien, og volumet ligge betydelig lavere i terrenget (med gulv i 1.etasje her illustrert på kote +20). Høyeste gesims på tak vises her på kote +26,7.



Begrenset mulighet for utvidelse

Med tomtens form og størrelse vil det ikke være mulig å utvide barnehagen med flere avdelinger uten at det går ut over noen av forutsetningene. Blant annet vil utbygging på bakkeplan ta av utvendig lekeareal, som dermed vil bli mindre enn anbefalt areal per barn. Det kan være vanskelig å få effektive/korte avstander mellom f.eks. avdelinger og administrasjonsdelen, med flere korridorer og gjennomgang gjennom avdelingsareal. Arealkrav til ansattes fasiliteter og fellesareal til barna ville også øke.

Hvis det kan vurderes å bygge på i høyden er det mulig at byggets fotavtrykk i stor grad kan beholdes, men det vil være vanskelig å oppnå det arealnormen tilsier for utvendig lekeareal. Flere barn og ansatte gir også behov for mer areal til parkering, og tomteerverv må i så fall ta hensyn til dette.

Dette er forhold som ikke er tatt spesielt hensyn til i skisseprosjektets utforming av planløsning eller situasjonen bygget er plassert i, nettopp pga. at det er terrengmessige forhold og etablering av ny vei som i stor grad definerer grensene for selve barnehagetomten.