

Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

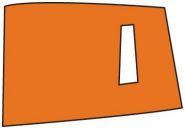
medlem av



arkitektbedriftene



Planbeskrivelse for PLAN 4207 201617
Detaljregulering for Lønninggården,
gnr. 203 bnr. 380 – Øvrebyen
Flekkefjord kommune



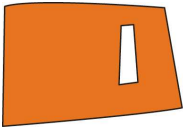
Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

medlem av



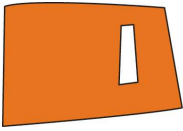
arkitektbedriftene

	29.08.18	Planforslag til 1. gangs behandling		
Rev.	Dato:	Beskrivelse	Utarb.	Kontroll



Innhold

Innhold.....	2
1 Bakgrunn	3
2 Planprosess og medvirkning.....	4
3 Planstatus og rammebetingelser	5
4 Dagens forhold	6
5 Beskrivelse av planforslaget	9
6 Virkninger av planforslaget	12
7 Innspill til forhåndsvarslingen	14
8 Vedlegg	17



I Bakgrunn

I.1 Hensikten med planen

Hensikten til planforslaget er å legge til rette for oppføring av leilighetsbygg med parkeringskjeller, som tilfredsstiller dagens krav, for videre drift av Lønninggården boligstiftelse ved å rive deler av eksisterende bygningsmasse. Gjeldende plans formål vil således videreføres med revisjoner.

I.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Tiltakshaver for planarbeidet er Lønninggården boligstiftelse. Planarbeidet utføres av arkitektkontoret Kristiansen & Selmer-Olsen AS.

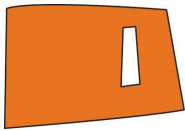
Planområdet omfatter grunneiendom 203/380 samt liten del av 203/162.

I.2 Utbyggingsavtale

Detaljreguleringen utløser ikke behov for utbyggingsavtale.

I.4 Krav om konsekvensutredning

Planlagte tiltak er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger med vedlegg (2014). Planområdet består av tidligere uregulerte arealer, men vurderes å være i tråd med gjeldende kommuneplan. Planlagte tiltak er i tråd med overordnede plan og faller dermed ikke inn under forskriftens §§ 2, 3 eller 4. Planlagte tiltak vurderes som ikke konsekvensutrednings-pliktige.



2 Planprosess og medvirkning

2.1 Varsel om planoppstart

Oppstartsmøte for planarbeidet ble avholdt i Flekkefjord kommune den 14. desember 2016 med representanter for tiltakshaver, plankonsulent og Flekkefjord kommune.

Oppstart av planarbeid ble varslet offentlige instanser, samt berørte og tilstøtende eiendommer i brev av 21. desember 2016, samt annonsert i papiravisen Agder. Høringsfristen ble satt til den 31. januar 2017.

2.2 Avklaring med offentlige myndigheter

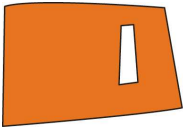
Det har vært avholdt et møte med fylkeskonservator, dato 20.06.2017

Nybygg skal orienteres som eksisterende bygg med bygningskroppen parallelt med Brogaten/Fv44. Fasadeliv på nybygget trekkes lenger ut mot gaten, til ca. midt på gavl av nabobygg. Det etableres byggelinje/hage ut mot Fv44 for å sikre eksponering av nabobygg (Hestens Bønn). Materialbruk skal være pusset fasade og skifertak, vindustype videreføres i fra eksisterende bygg til nybygg. Private uteplasser for leiligheter løses som intrukne balkonger som for eksisterende bygg. For leiligheter i 3 etasje løses krav til dagslys med mindre takopplett som på eksisterende bygg, takvinduer og vinduer ut mot intrukken terrasse.

Det tillates noe økt høyde på nybygget, grunnen til dette er at det er nye krav i TEK for lyd, brann og ventilasjon, og det medfører en økning av etasjeskiller.

2.3 Medvirkning

Dagens brukere av området og tilstøtende naboer er orientert om planene for området gjennom standard varslingsprosedyre.

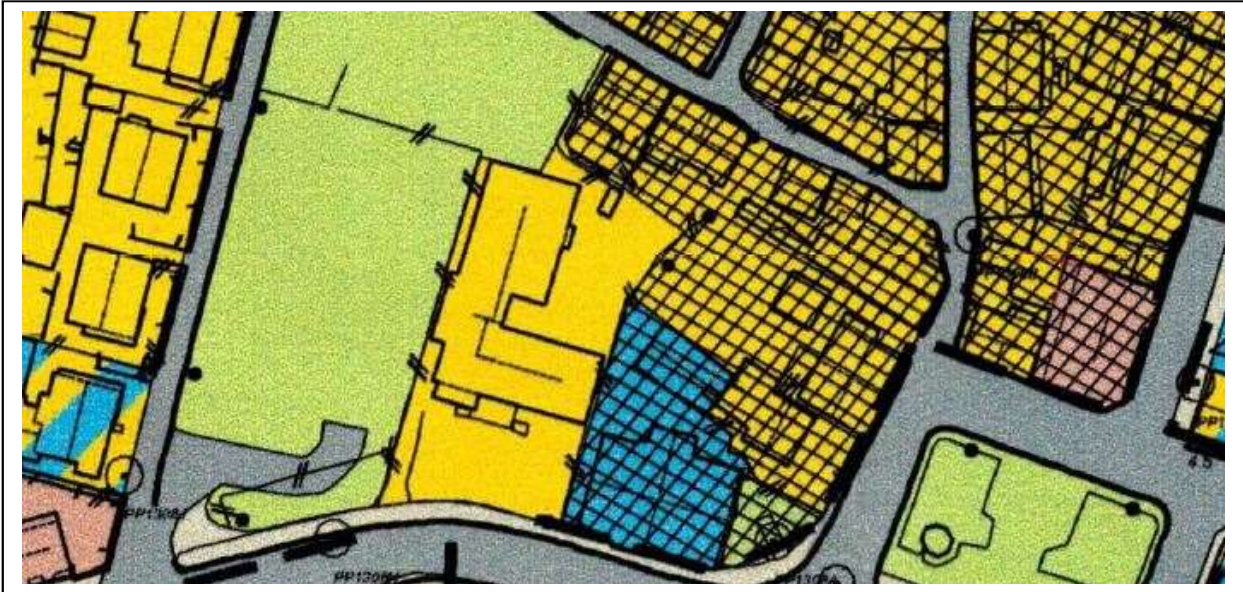


3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnet og gjeldende planverk

Kommuneplan for bykjernen

Omsøkte planområde er inkludert i kommunedelplan for bykjernen vedtatt av Flekkefjord bystyre den 9. september 1999 og avsatt til formål bolig.

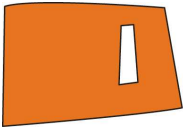


Hele planområdet grenser i øst til område for bygningsmiljø av høy arkitektonisk og/ eller kulturhistorisk verdi.

Reguleringsplan for Øvrebyen

Omsøkte planområdet omfattes av gjeldende reguleringsplan for Øvrebyen vedtatt av Flekkefjord bystyre den 14. oktober 1983, med reguleringsformål boligformål.





4 Dagens forhold

4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i bykjernen i Flekkefjord sentrum, avgrenset av FV44 i sør og kildegaten i nord, samt aktivitetsparken Vollen og Hestens Bøn i henholdsvis øst og vest. Samlet planareal er på ca. 1.3 daa.

4.2 Eksisterende arealbruk

På slutten av 1930-tallet ble det reist et «Hjem for ensligstillede Damer av Borgerstanden» i Flekkefjord. Bygget ble reist etter initiativ fra fru Marie Lønning, en dame med sterkt engasjement for Flekkefjord og byens innbyggere. Bygningen fikk det formelle navnet Lønninggården og drives i dag av Lønninggården boligstiftelse. Bygningen var i to etasjer, pluss kjeller og loft. Den hadde blant annet 12 leiligheter, felles kjøkken, spisestue og salong.

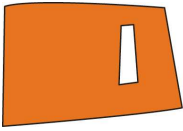
Boligstiftelsens bygg består i dag av 20 leiligheter lokalisert midt i Flekkefjord sentrum. Bygningsmassen består av to sammenbygde bygninger som er kombinert tre -og murbebyggelse, den eldste er som sagt fra 1939, mens den nyeste delen er fra ca. 1975. Området rundt bygningene var avsatt til parkeringsareal og grøntområde mot veg og foran bygget. Planens område er i dag regulert til boligformål i gjeldene plan.

I 2002 ble vårt firma engasjert av styret i Lønninggården boligstiftelse om å utrede eiendommens muligheter, da leilighetene var for små og ikke tilpasset for funksjonshemninger. Dette prosjektet ble ikke realisert og vi sitter i dag med 12 leiligheter i den eldste bygningsmassen som er fraflyttet og ikke i bruk. Det er i dag i bruk 8 leiligheter som er lokalisert i den nyeste bygningsmassen.



4.3 Landskap

Området inngår i bykjernen av Flekkefjord og består i hovedsak av tre -og murbebyggelse, asfalterte overflater og grønt område mot veg og i gårdsrommet. Bebyggelsen grenser mot Vollen aktivitetspark i øst og FV 44 i sør.



4.4 Kulturminner og kulturmiljø

Den aktuelle eiendommen er omfattet av Kulturminne ID K227. Kulturminnet er Flekkefjord sentrum. I dag er de fleste bygninger hvite og bebyggelsen fremstår som harmonisk. Mange av murbygningene er større og skiller seg ut, men flere er likevel godt integrert i helheten. Både trehusene og de nye mur- og betongbyggene forholder seg til gatestruktur og skala. Flekkefjord er den vestligste av de sørlandske trehusbyene. Byen er godt bevart og har et klart empire-preg.

4.5 Naturverdi og biologisk mangfold

Det er ikke registrert noen form for truede arter eller liknende innenfor eller i nærheten av område. Området i sin helhet er bearbeidet med asfalt, bebyggelse og utearealer. Sannsynligheten for at det foreligger ukjente forekomster av truede arter eller annen naturverdi innenfor planområdet vurderes som svært lav. Det er på bakgrunn av dette vurdert at beslutningsgrunnlaget er tilfredsstillende belyst.

4.6 Rekreasjonsverdi og friluftsliv

Lønninggården ble oppført i Flekkefjord sentrum for at enslige damer skulle kunne delta i byens by og -kulturliv, og dette gjelder fortsatt. I Flekkefjord sentrum ligger også øvrebyen som del av den gamle Hollenderbyen, og bebyggelsen her har stor rekreasjonsverdi for Flekkefjords innbyggere. Vollen aktivitetspark er en stor rekreasjonsverdi for Flekkefjord kommune og for barns interesser. Ved vollen tilbys det kunstis på vinteren og kunstgress på sommeren, og det er en eksisterende lekeplass i enden av Vollen. Lekeplassen egner seg veldig godt for små barn, ved at det er sandkasse, husker og klatrestativ.

4.7 Trafikkforhold og teknisk infrastruktur

Område har adkomst fra Kildegata mens Brogata (Fv44) går forbi området på sørsiden. Brogata har en ÅDT på ca. 9000 ifølge innspill fra Statens vegvesens. Kildegaten har ikke registrert ÅDT men er en mindre gate i sentrumskjernen av Flekkefjord, Kv 4100. Det er heller ikke registrert trafikkulykker i Kildegaten. Brogaten har fartsgrense 30 forbi området mens det i Kildegaten er fartsgrense 50. Vi har ved hjelp av BrannCon og Flekkefjord Brannvesen tatt en vurdering om det eksisterende teknisk er tilstrekkelig med brannkummer og trykk i området. Brannvesenet har kommet med en uttalelse at det er to eksisterende brannkummer ved Fv 44 som samlet gir riktig trykk og mengde ved en eventuell brann. Ved at disse brannkummene er plassert ved Fv44, så må fortauet o-SF reguleres inn med en bredde på fortauet som er bred nok for at en brannbil kan stå stasjonert her ved en brann. Gangveg/Gangareal SGG må reguleres inn med en bredde på min 2,5m, slik at bilen som kommer som første innsatsbil kan komme inn til blokkbebyggelsen.

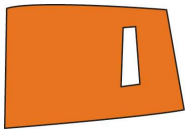
4.8 Vann og avløp

Eksisterende boenheter er koblet til det kommunale vann- og avløpsnett. Ved etablering av nye boenheter så vil disse enhetene kobles til det eksisterende nettet.

4.9 Støykilder

I dette området er det vurdert at den primære støykilden er trafikkstøy fra FV 44. På bakgrunn av dette er det utarbeidet en støyvurdering av Sinus som konkluderer med følgende sammendrag:

«I Lønninggården, gnr./bnr. 203/380, Flekkefjord, planlegges det å rive den delen av bebyggelsen som er nærmest FV44 og legge til rette for bygging av nytt bygg med 11 leiligheter. Planen ligger i et område med tilgang til 4 parker innenfor 100 m avstand. Nærmeste park ligger like vest for boligene.



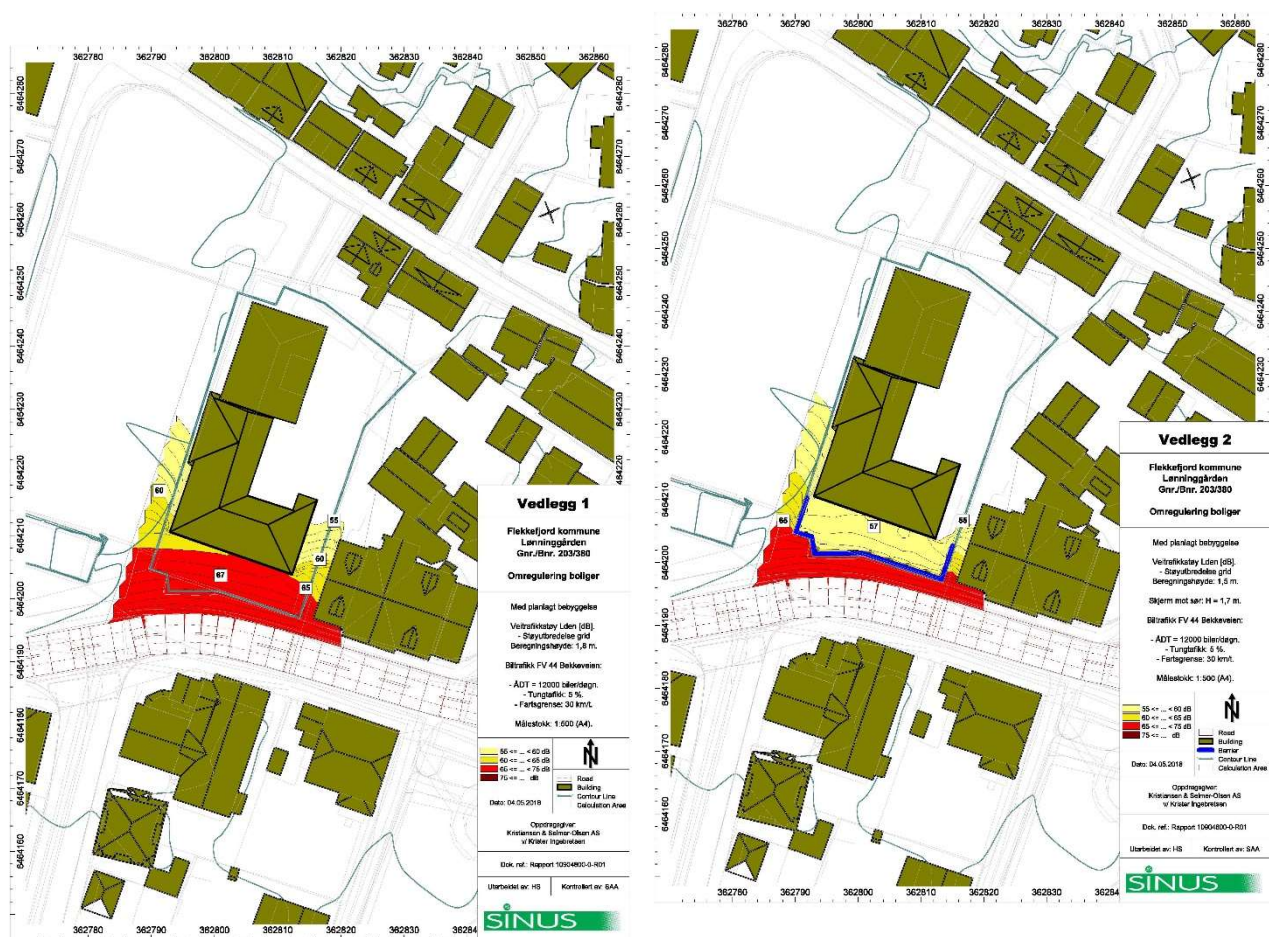
Det er foretatt vurdering av støy fra veitrafikk. Grenseverdier for eksternstøy definert i T-1442 er lagt til grunn for vurderingene.

Felles uteareal mot sør vil få støy i rød sone uten skjerming, og tiltak anbefales derfor. Beregning viser at en 1,7 m høy skjerm kan gi opp mot 10 dB støyreduksjon og vil gi støynivåer under rød sone.

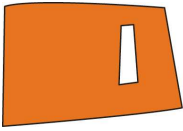
I rapporten er det vurdert soverom mot stille side samt støy og behov for skjerming av balkonger.

Omfang av fasadetiltak og løsninger for balkonger må dokumenteres ved byggesøknad.»

Vedlagt rapporten er det utarbeidet illustrasjoner av situasjonen før og etter støytiltak som vist under.



Planforslaget har hensyntatt funn i denne rapporten og innarbeidet disse i plankart ved bruk av støysoner og tilhørende bestemmelser.



- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, pkt. 1)
 - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse – (BBBI)
 - Renovasjonsanlegg – (BRE)
 - Uteoppholdsareal – (BUT)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt. 2)
 - Kjøreveg – (SKVI)
 - Fortau – (o_SF)
 - Gangveg/gangareal – (SGG)
 - Parkeringsplasser – (SPPI-3)
- Hensynssoner (PBL § 12-6)
 - Rød sone iht. T-1442
 - Gul sone iht. T-1442

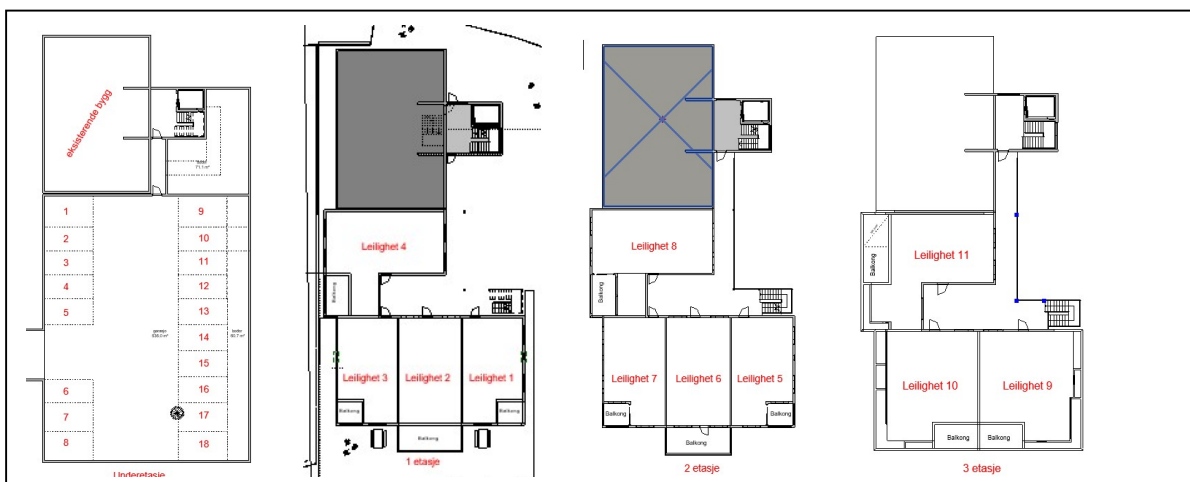
5.3 Byggeformål

5.3.1 Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (BBB-I)

Det reguleres for 19 leiligheter og kjeller for parkering og boder innenfor BBB_I. I BBB-I er det avsatt et areal til det eksisterende bygget med 8 leiligheter, fordelt på 3 etasjer, og i det nye bygget er det regulert inn 11 leiligheter fordelt på 3 etasjer, det er 2 fulle etasjer og 1 loft med skråtak.

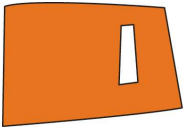
Utnyttelsesgrad

I underetasjen er regulert inn en grunnflate på ca. 950m² for parkering, boder og eksisterende bygg. I 1 etasje er det regulert inn en grunnflate på ca. 500m² for en ny blokkbebyggelse med leiligheter og felles svalgang, trapperom og heis. Boligene i 2 og 3 etasje med felles svalgang, heis og trapperom kan samlet ha et bruksareal på 1000m².



Byggehøyder

Høyde på eksisterende bygg er ca. kote +16.0 og tillatt byggehøyde på det nye bygget innebærer at dette kan oppføres med mønehøyde inntil kote +17,0. I dialog med fylkeskonservator, så tillates det noe økt høyde på nybygget. Grunnen til dette er at det er nye krav i tekniske forskrifter for lyd, brann og ventilasjon iht. det eksisterende bygget. Ved at kravene i forskriftene har økt, så medfører dette økning



av dekket mellom etasjene og en totalhøyde på bygget blir større selv om det er like mange etasjer som eksisterende.

Byggegrenser

Byggegrense er sammenfallende med formålsgrense der hvor denne ikke er synlig i plankart. Statens vegvesen har påpekt i sitt innspill at en byggegrense må etableres mot Fv 44. Byggegrense er foreslått på bakgrunn av dialog med fylkeskonservator, mens SVVs ønske om minimumsbredde på fortau er hensynstatt.

I underetasjen etableres parkeringskjelleren utover byggegrensen, kjelleren etableres mot eiendomsgrensen, dette for å stabilisere konstruksjonen i grunnen.

Tilpasning av bygg til omgivelsene

Lønninggården ligger i bykjernen i Flekkefjord sentrum og grenser til verneverdig bebyggelse. Det nye bygget skal oppføres med en pusset fasade og skifertak slik som eksisterende bygg. Dette etter dialog med fylkeskonservator vedrørende utforming og hensyn til omkringliggende bebyggelse. Type vindu på det nye bygget skal videreføres fra eksisterende bygg, slik at vinduene på byggene er like.

Takform & balkonger

Bebyggelsen skal ha valmtak som eksisterende bygg. Det oppføres et takopplett/flatt tak mot gårdsplass/over svalgang

Private uteplasser for leiligheter løses som inntrukne balkonger som for eksisterende bygg. For leiligheter i 3 etasje løses krav til dagslys med mindre takopplett som på eksisterende bygg, takvinduer og vinduer ut mot inntrukken terrasse.

Parkering

Planforslaget baserer sin vurdering av nødvendig parkeringsdekning på vedtak om parkeringsdekning i sentrum av Flekkefjord, sak 034/12 (datert 29.03.12);

Det er innført særbestemmelser for bysletta mellom Frydenlundveien og Trelleskaret slik at det her stilles krav til 1 plass pr. leilighet/hybel i stedet for 1,5 plass som følger av de generelle bestemmelsene.

Det er totalt 19 leiligheter i BBB1, 8 leiligheter i eksisterende bygg og 11 leiligheter i nytt bygg, det medfører 19 parkeringsplasser. Det er regulert inn 18 parkeringsplasser i underetasjen, og 5 parkeringsplasser på SPP1 – SPP2. Parkeringskjeller vil gis gangadkomst gjennom heis- og trapperom i tilknytning til ny og eksisterende bebyggelse, mens kjøreadkomst vil være gjennom eksisterende parkeringskjeller under Vollen. Øvrig adkomst til planområdet er fra Kildegaten.

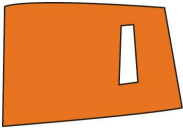
5.3.2 Renovasjonsanlegg (BRE)

BRE er avsatt areal for nedgravd renovasjonsanlegg. Det er regulert inn 3 nedgravde containere for boligblokken, en container for rest, papir og for matavfall.

5.3.3 Uteoppholdsareal (BUT)

BUT er tenkt nyttet som utendørs oppholdsområde for beboere og besøkende innenfor planområdet. Det åpnes for bruksfremmende tiltak og generell opparbeidelse, samt stilles krav til at visse støyreducerende tiltak må gjennomføres. Av bruksfremmende tiltak er det nevnt park-lignende opparbeidelse med beplantning, stier og sittegrupper, samt mulighet for paviljong/pergola inntil 12 m². Etableringa av paviljong/pergola vil gi beboerne et alternativ for rekreasjon hvor de i større grad vil være skjermet for vær og vind, i tillegg til støy i en ellers hektisk bysone.

5.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur



5.4.1 Kjøreveg (SKV-1)

SKV-1 er en eksisterende adkomstvei fra Kildegaten og inn til eiendommen. Hovedatkomsten til bygget for beboere og besøkende er adkomsten i parkeringskjelleren, med unntak av 1 parkeringsplass tilknyttet parkeringsdekning av leiligheter. Øvrig bruk av SKV_1 er tenkt for korttidsbesøkende som gjester, hjemmesykepleie, ambulanse m.m. Det settes krav om at opparbeidet kjørebredde skal være minimum 2,5 m for å sikre god adkomst. Da eksisterende adkomst fra Kildegaten har begrenset for utbedring, da spesielt med tanke på svingradius for store biler, er det i samråd med Flekkefjord Brannvesen lagt til rette for adkomst for utrykningskjøretøy over SGG fra FV44.

5.4.2 Fortau (o_SF)

o_SF omfatter eksisterende fortau langs Fv 44 og fortauet reguleres i eksisterende omfang, med nødvendig avsatt areal som påpekt i innspill fra Statens vegvesen.

5.4.3 Gangveg/gangareal (SGG)

SGG er en gangveg fra eksisterende fortau langs FV44 og inn til bakgården av boligblokken. Gangveien er en adkomst for de myke trafikantene inn til boligblokken. Gangveien kan adskilles fra uteoppholdsarealet med en avgrensning i terrenget, men skal opparbeides med fri bredde 2,5 m slik at denne kan nyttes av utrykningskjøretøy ved behov. Portløsning mellom SGG og o_SF skal være ulåst og utført slik at fri bredde på minimum 2,5 m kan oppnås ved behov.

5.4.3 Parkeringsplasser (SPP1-3)

I planområdet reguleres det 3 områder SPP1-3 for parkering i dagen. I områdene SPP1-2 reguleres det for inntil 5 parkeringsplasser for gjester og øvrig korttidsparkering som hjemmesykepleie. Av nevnte 5 parkeringsplasser skal minst 2 av disse være utformet som HC-parkering med minimum 3,5 m bredde. Områdets utforming medfører at det er begrensede muligheter for antall parkeringsplasser, men at det for de plassene som er opptegnet er tilgjengelig ekstra areal for trygg ferdsel og menneskelig manøvrering. I området SPP3 er det avsatt et område for sykkelparkering med enkelt takoverbygg.

5.5 Henynssoner

5.5.1 Rød sone og gul sone iht. T-1442

Da planforslaget ligger rett ved FV44 som er en av distriktets høyest trafikkerte veistrekninger ble det, på bakgrunn av støysonekart fra Statens vegvesen, vurdert som nødvendig med vurdering av støy for ny bebyggelse og uteområder. Rapporten påpeker at deler av bebyggelsen og utendørsområder vil ligge i rød støysone og kommer således med nødvendige støyreducerende tiltak. Oppsummert innebærer disse tiltakene en støy mur i formålsgrensen mellom o_SF og BUT som skal oppføres i 1,7 m høyde. Det vil i tillegg til dette måtte påregnes ytterligere støyreducerende tiltak som må redegjøres for i forbindelse med byggesøknad.

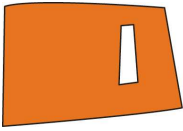
6 Virkninger av planforslaget

6.1 Overordnede planer

Planområdet er i gjeldende kommunedelplan for Flekkefjord kommune avsatt til boligformål.

6.2 Bo- og stedsutvikling

Nasjonale føringer vedrørende utvikling av sentrumsnære områder innebærer et uttalt mål om fortetting av eksisterende bebygde områder. Planforslaget vurderes, på bakgrunn av planområdets lokalisering midt i Flekkefjord sentrum, å ivareta de nasjonale og regionale føringene. For det lokale bybildet vurderes ikke planforslaget å innebære noen større endringer, da ønskede tiltak i stor grad vil være en erstatning av eksisterende bygningsmasse. Planområdets nærhet til butikker og sosiale tjenester legger til rette for aktiv deltakelse i bybildet for beboerne, da de fleste av disse tilbudene er innen gangavstand.



6.3 Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet inngår i kulturminne K227 Flekkefjord sentrum og har nasjonal verneverdi. Som følge av dette har det gjennom dialog med fylkeskonservator og byggeskikksenteret blitt utarbeidet et skisseforslag på ny bebyggelse. Planforslaget er forsøkt utarbeidet med nevnte skissegrunnlag som utgangspunkt både med tanke på formspråk, høyder og farger.

6.4 Forholdet til støy og forurensning

Det er på bakgrunn av planområdets umiddelbare nærhet til FV44 blitt vurdert at de eksisterende og fremtidige forurensningskildene i området stammer fra støyforurensning med primærkilde fra passerende veitrafikk. Da støyreducerende tiltak påpekt i støyrapport er innarbeidet i planforslaget vurderes planforslaget, på bakgrunn av at eksisterende bygningsmasse er av eldre dato, å bidra til en bedre situasjon for dagens beboere innenfor planområdet men også bakenforliggende bebyggelse enn hva gjeldende situasjon er. Ny bebyggelse må naturligvis oppføres etter gjeldende krav, med nødvendige støyreducerende tiltak i konstruksjonen, slik at nevnt støy er ivaretatt.

6.5 Universell utforming og tilgjengelighet for alle

Planforslaget legger opp til blokkbebyggelse med adkomst gjennom felles heis- og trappehus. I forbindelse med byggesøknad vil det måtte redegjøres for at de valgte løsninger i tilfredsstillende grad tar hensyn til tilfredsstillende adkomst for nåværende og fremtidige beboere. Da Lønninggården boligstiftelse er et boligtilbud for enslige eldre damer vil det som følge av dette være viktig med gode løsninger som sikrer trygg og sikker adkomst for mennesker i forskjellige aldre og situasjoner. Et nytt felles heis- og trappehus med tilhørende gangbruer vil innebære en betydelig bedring av dagens situasjon.

6.6 Friluftaktivitet og forholdet til barn og unge

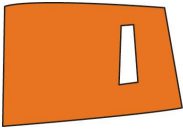
Planområdets nærmeste nabo i vest er Vollen, et mye brukt område både sommer og vinter for barn og unge. I tillegg finner man Spruteparken i umiddelbar nærhet for litt roligere aktiviteter. Den demografiske sammensetningen av beboere innenfor planområdet tilsier at barn og unges interesser ikke er den mest aktuelle problemstillingen, men kanskje primært i forbindelse med besøk til beboere. Det vil i forbindelse med opparbeidelse av hagearealer være muligheter for at beboere og deres gjester kan benytte seg av disse områdene, men det legges ikke opp til at det skal avsette eget område for opparbeidelse av lekeplass i tråd med kommuneplanen. Dersom det legges opp til for stor grad av lek innenfor dette området vil dette kunne oppleves som sjenerende for øvrige beboere, da dette området er eneste «rolige» sonen innenfor planområdet. Dette forsterkes ytterligere av høy aktivitet på tilgrensende område for Vollen.

6.7 Bokvalitet

Ny bygningsmasse er utformet med intensjon om å gi den enkelte leilighet en privat terrasse. Det legges i tillegg opp til et felles utendørs hageareal. På grunn av støy fra FV44 vil det for alt areal i hagen være nødvendig med støyskjerming for å sikre tilstrekkelig lavt støynivå, mens det også vil være nødvendig med tiltak for de private terrassene tilhørende leiligheter mot sør. Ut over dette vurderes felles adkomst og øvrig infrastruktur som parkering å forenkle dagens situasjon og dermed i større grad enn ved dagens situasjon fremme gode bokvaliteter for beboerne. Totalt avsatt areal for felles rekreasjon vurderes tilstrekkelig, mens det for private arealer må vises tilstrekkelig løst ved byggesøknad.

6.8 Miljøvennlig og alternativ energiforsyning

Foreslått tiltak vil i forbindelse med byggesøknad være underlagt gjeldende regelverk vedørende byggeteknikk og miljøhensyn. Ut over dette vil det på bakgrunn av bygningens forhold til kulturmiljø ikke foreslås særskilte tiltak som f.eks. solcellepanel på tak.



6.9 Forholdet til naturmangfoldloven

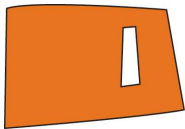
Planforslaget er vurdert i forhold til prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven.

Kunnskapsgrunnlaget som er benyttet i planarbeidet er blant annet Naturbasen, Temakart Vest-Agder og Artsdatabanken. Databasene har opplysninger om det finnes rødlistearter innenfor planområdet. Det foreligger ingen registreringer av lokal, regional eller nasjonal verdi i noen av ovennevnte kilder. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å stå i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet vurderes som liten. Samlet vurdering av planlagte tiltak i området vurderes ikke i vesentlig grad å være i konflikt med intensjonen i Naturmangfoldloven §§ 8-12. Med bakgrunn i dette vurderes det ikke som nødvendig med restriksjoner eller særskilte tiltak i forhold til naturlig mangfold.

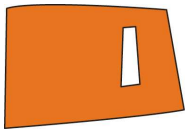
7 Innspill til forhåndsvarslingen

Det kom inn 8 innspill til varsel om oppstart av planarbeid og varsel om utvidet planområde. Nedenfor følger kort sammendrag av de innspill som er kommet inn med tilhørende kommentarer til:

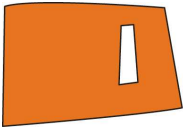
Nr.	Avsender/Innspill	Kommentar
1	Fylkesmannen (10.01.17) Fylkesmannen har ikke spesielle merknader til at planarbeidet igangsettes. Det forutsettes at planarbeidet skjer i tråd med føringene i gjeldende kommunedelplan for bykjernen.	Tas til etterretning
2	Statens Vegvesen (19.01.17) Ved behandling av et forslag til detaljregulering vil vi legge vekt på byggegrense eller byggelinje mot fv. 44, og på støyforhold. Byggegrense/-linje bør tilrettelegge for et fortau som ikke er smalere enn dagens fortau ved Øvre Voll. For beregning av trafikkstøy kan vi opplyse at ÅDT på fv. 44 er ca. 9000.	Tas til etterretning Det blir regulert inn en byggegrense til ca. midt på gavnl av nabobygg mot Fv 44, dette for å etablere en god sikt for biler ifra øst. Vedr. støyforhold er reduserende tiltak innarbeidet jf. fagkyndig rapport fra Sinus.
3	Metodistkirken Flekkefjord (30.01.17) Vil opplyse om at det er påbegynt arbeid med utvidelse av/ombygging av vår kirke. En regulering av omtalte eiendom vil ha stor innvirkning på utnyttelse av vår eiendom, og i noen fall ha negative konsekvenser. Ville gjerne blitt orientert på et tidligere tidspunkt. Vi ber derfor om et snarlig møte for å få nærmere innsyn i planene og drøfte muligheter. Vil også ha en interesse	Det er i dialog med Metodistkirken påpekt at omsøkte byggetiltak er planlagt på motsatt side av FV44, og at bebyggelses utstrekning ikke vil medføre en vesentlig endring i denne bygningsmassens utstrekning.



	<p>av en eventuell samordning av utbyggingstiltaket til begge parters fordel.</p> <p>Vi er ikke beredt til å akseptere utnyttelser av omtalte eiendom som legger begrensninger på vår eiendom.</p>	
5	<p>Brubeck Valla, Kirkegate 2. (25.01.17)</p> <p>Det er viktig for eieren av nabotomten med familie at vi blir forulempet så lite som mulig. Momenter som ønsket å bli tatt hensyn til er hagen, innsyn til hagen og huset (diverse vindu), og at høyde og avstand ikke blir henholdsvis mindre og større enn den er i dag.</p> <p>I byggeperioden bes det også tas hensyn til dette i tillegg til parkeringsplass og støy.</p> <p>Stiller spørsmål til «tarm» som er eid av Flekkefjord byggelag, og ønsker klarhet i dette.</p>	<p>Tarm som er nevnt i innspillet, blir tatt bort og det reguleres inn forslag til en ny grense mellom eiendommene som tar høyde for mur og høyder mot eiendommen.</p>
6	<p>Doris og Oddvar Lavold (26.01.17)</p> <p>De legger i sitt innspill stor vekt på kommuneplanen som det vises til i oppstarts melding.</p> <p>Mener at det på oppstartsmøte burde vært krysset av for lokalklima som viktig tema, og at dette da er en mangel i møtet.</p> <p>Lønninggården er i seg selv plassert i en verneklasse, samtidig som det står i et område som er enda eldre og i høyere verneklasse.</p> <p>Det varsles ny blokkbebyggelse på 4 etasjer, dette strider med vedtatte planer. Omkringliggende bebyggelse er en og en halv etasje, ny bebyggelse må tilpasse seg dette.</p> <p>Kommer med forslag om å bygge en tett-lav bebyggelse og fremdeles ha høy utnyttelse.</p> <p>Detaljplanen er en spennende utfordring for byen og for forslagsstiller, og byen har muligheter til å få til et fint område.</p>	<p>Kommunens arealplan vil selvfølgelig bli tatt hensyn til i det videre arbeidet.</p> <p>De viktige temaene som kommunen har markert i oppstartsmøte er forsøkt hensynstatt i plan, og kommunen har ikke markert Lokalklima som et punkt, dette blir hensyntatt ved Plan -og bygningsloven og prosjektering av bygget.</p> <p>Det vil bli reist en blokkbebyggelse med en underetasje og 3 etasjer på bakkeplan. Det vil bli to fulle etasjer og et loft med skråtak. Vedr. nye krav til lyd, brann og ventilasjon, så medfører dette økning av dekker mellom etasjene og det utgjør en liten høydeforskjell fra nytt bygg til eksisterende bygg. Bygningen vil bli tilpasset eksisterende bebyggelse på best mulig måte.</p>



7	<p>Vest-Agder Fylkeskommune (31.01.18) Det forutsettes at planarbeidet skjer i tråd med føringene i gjeldende kommunedelplan for bykjernen.</p> <p>Vi er positive til at det legges opp til økt boligbygging i sentrum. Oppføring av bebyggelse i fire etasjer slik det er skissert i planmeldingen vil imidlertid bryte med nåværende høydeskala i sentrum. Høyden må etter fylkeskommunens mening reduseres, jf. også fylkeskonservatorens kommentarer og merknader til planarbeidet.</p> <p>Det bemerkes i denne forbindelse også at gjeldene reguleringsplan kun åpner for to etasjer. Det er slik sett ikke helt korrekt når det står i referatet fra oppstartsmøte at planarbeidet er i tråd med overordnet plan. Det er viktig at planarbeidet skjer på grunnlag av grundige byplanmessige studier. Det bør i den forbindelse fremlegges visualiseringer som redegjør for hvordan ny bebyggelse tilpasses omgivelsene.</p>	<p>Det har vært en dialog med fylkeskonservator om plassering av ny blokkbebyggelse mht. eksisterende bygg og omgivelsene rundt. Den nye blokkbebyggelsen vil bli ført opp med en underetasje og 3 etasjer på bakkeplan, slik som eksisterende bygg. Materialbruk skal være pusset fasade og skifertak, vindustype videreføres i fra eksisterende bygg til nybygg.</p> <p>Det tillates noe økt høyde på nybygget, grunnen til dette er at det er nye krav i TEK for lyd, brann og ventilasjon, og det medfører en økning av etasjeskiller.</p>
8	<p>Fylkeskonservator (31.01.18) Eiendommen er del av et kulturhistorisk viktig bygningsmiljø. Den omfattes av Riksantikvarens «NB-register» som omfatter 75 verneverdige byer og tettbebyggelser av nasjonal verdi hvor det må vises særlige hensyn i forbindelse med videre forvaltning og utvikling.</p> <p>Fylkeskonservatoren motsetter seg ikke at deler av bebyggelsen på eiendommen rives, men det må stilles strenge krav til ny bebyggelse. Ny bebyggelse må være tilpasset -og underordne seg -miljøet den skal inngå i med hensyn til volum, form, materialbruk, fargebruk og utforming. Det anbefales at ny bebyggelse bygger videre på eksisterende, ved at spesielt former og materialbruk, herunder også vindustype, og den nøkterne utformingen videreføres. Bebyggelsen må ikke overstige høyden på</p>	<p>Tas til etterretning</p> <p>Det har vært en dialog med fylkeskonservator om plassering av ny blokkbebyggelse mht. eksisterende bygg og omgivelsene rundt. Den nye blokkbebyggelsen vil bli ført opp med en underetasje og 3 etasjer på bakkeplan, slik som eksisterende bygg. Materialbruk skal være pusset fasade og skifertak, vindustype videreføres i fra eksisterende bygg til nybygg.</p> <p>Det tillates noe økt høyde på nybygget, grunnen til dette er at det er nye krav i TEK for lyd, brann og ventilasjon, og det medfører en økning av etasjeskiller.</p>



	<p>eksisterende bebyggelse. Den må ha saltaksform og tekkes med skifer. Fasadene må ha en neddempet farge. Det frarådes bruk av store glassfelt og eksponerte metallkonstruksjoner.</p> <p>Det er ønskelig med dialog om prosjektet med Fylkeskonservator v/Byggeskikksenteret underveis i prosessen.</p>	
--	---	--

8 Vedlegg

Vedlegg 1 – Plankart

Vedlegg 2 – Bestemmelser

Vedlegg 3 – Oppstartsmøte referat

Vedlegg 4 – Forhåndsvarsling

Vedlegg 5 – Innkomne merknader

Vedlegg 6 – ROS-analyse

Vedlegg 7 – 3D-illustrasjoner

Vedlegg 8 – Illustrasjoner

Vedlegg 9 – Illustrasjon parkeringskjeller