



Arkivsak-dok. 25/02737-15
Saksbehandler Petter Rappe

Saksgang Møtedato
Utvalg for samfunn 05.05.2026

Saksframlegg

Reguleringsendring gjeldende Detaljregulering for Kleivan 5, gnr.203 bnr.727, PlanID 4207_201616

Rådmannens innstilling:

I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-14 og Delegasjonsreglement for Flekkefjord kommune, vedtas forslag til reguleringsendring for Kleivan 5, datert 21.12.2025, under forutsetning av at følgende endringer innarbeides i plandokumentene.

1. Ny rekkefølgebestemmelse § 9.6: Før det gis ramme- og igangsettelsestillatelse skal omsøkt tiltak forelegges Agder fylkeskommune. Bygningsmyndighetene skal legge stor vekt på uttalelsen fra fylkeskommunen.
2. Ny § 4.1.4: Balkong/terrasser. Størrelsen til balkonger begrenses til 1/3-del av fasaden
3. Bestemmelsen § 4.1.2 b omarbeides og legges til ny § 4.1.4: Det tillates etablert takterrasser med nødvendige sikringsgjerder. Det tillates ikke etablert trappehus i tilknytning til adkomst til takterrassene. Rekkverk til balkonger skal ha samme material og farge som fasaden til boligen.
4. Ny § 3.2 gis følgende ordlyd: Fasadene skal være i trepanel. Fasadene skal males i varierende, men nedtonede farger med utgangspunkt i det som var vanlig før byen ble malt hvit. Material- og fargevalg skal framgå av søknad om rammetillatelse.
5. Det reguleres inn en 1,5 meter bred gangveg nord for planlagt bebyggelse BK. Tilhørende bestemmelse § 5.4 skal lyde: Gangveg skal være adkomst til boligene, lekeplass og friluftsområde. Gangvegen skal være åpen for allmennheten.
6. Bestemmelsen § 5.1 endres til følgende ordlyd: Arealet skal ha funksjon som buffer mellom offentlig vei og arealformål boligbebyggelse.

Vedlegg

Søknad om reguleringsendring etter forenklet prosess Kleivan 5
Bestemmelser mindre endring Kleivan 5
Plankart - Mindre endring Kleivan 5 21.12.2025
4207201616_Kleivan5_Planbeskrivelse - Gjeldende
4207201616_Kleivan5_Plankart - Gjeldende
4207201616_Kleivan5_Bestemmelser - Gjeldende

Saken kort fortalt

I 2020 ble det vedtatt en detaljregulering for Kleivan 5 som åpnet å bygge ut området med 17 leiligheter i et bygg med inntil fem etasjer. Markedet har ikke vært mottakelig for et slikt prosjekt. Tiltakshaver har derfor foreslått å bearbeide prosjektet gjennom en reguleringsendring.

Reguleringsendringen går i grove trekk på å bygge fire tomannsboliger i rekke. Eksisterende bolig på eiendommen som var forutsatt revet beholdes og planlagt parkeringskjeller er erstattet med parkering i friluft.

Bakgrunn

Flekkefjord kommune mottok den 06.01.2026 komplett forslag til endring av detaljregulering for Kleivan 5, gnr. 203 bnr. 727, Øvrebyen. Gjeldende reguleringsplan er ikke realisert og eier ønsker å endre planen før eventuell utbygging. Planområdet ligger hovedsakelig i randsonen til NB!-området for bykjernen (Bygningsmiljø av nasjonal interesse), men hvor 250 kvm ligger innenfor.

Gjeldende reguleringsplan åpner for å bygge et leilighetsbygg i 5 etasjer med 17 leiligheter. Parkering skulle skje i en kjelleretasje under hele bygget. Felles uteoppholdsareal skulle være på takterrasser i forskjellig nivå, men planlagt lekeplass var lagt på terreng i syd mot Øvrebyen.

I forslag til reguleringsendring er antall leiligheter redusert til åtte. Bygget begrenses til to etasjer og vil bestå av fire tomannsboliger i rekke. Lekeplassen beholdes der den ligger i gjeldende plan og vil fungere som lekeplass og felles uteoppholdsareal. Leilighetene vil få privat uteoppholdsareal i form av små hager foran leilighetene i første etasje og balkonger og takterrasser for leilighetene i andre etasje. Parkering vil skje på bakkeplan.

Forslag til endring ble sendt på høring den 27.01.2026 med frist til å komme med merknader innen 26.02.2026. Under høringen ble det registrert tre merknader. I de følgende refereres merknadene kort og kommenteres i samsvar med innstilling til vedtak.

Statsforvalteren ser det i ekspedisjon av 24.02.2026 som positivt og i samsvar med Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, at eksisterende bygg innenfor planområdet beholdes. Samtidig ses det som uheldig at utnyttelsesgraden reduseres ved at felles parkeringskjeller utgår og erstattes av overflateparkering. Statsforvalteren har ikke ytterligere kommentarer til saken.

Kommentar: Tas til orientering.

Agder fylkeskommune mener prinsipielt i ekspedisjon av 25.02.2026 at sentrumsnære områder bør utnyttes effektivt. Konkret bemerkes følgende:

1. Bebyggelsen kunne vært variert noe i horisontalplanet, for eksempel ved at den sydligste seksjonen trekkes noe inn.
2. Balkongene bør deles opp og i større grad integreres i bebyggelsen.
3. Det bør ikke åpnes opp for glass som balkongrekkverk.
4. Bestemmelse som omhandler fargesetting, bør konkretiseres.

5. Tidligere bestemmelse om at byggesaken på forhånd skal forelegges fylkeskommunens kulturmiljøavdeling, bes opprettholdt.
6. I forbindelse med innregulert passasje bak bebyggelsen, til lekeplassen, bør det også settes av en gangpassasje mellom parkeringsplassene 8 og 9 og den nordre tomannsboligen slik at barn utenfra planområdet slipper å krysse parkeringsplassen. Hvis løsningen med å krysse parkeringsarealet opprettholdes, bør for ordens skyld allmennhetens gangmulighet sikres i bestemmelsene.
7. Annet trafikkareal langs Kleivan (AVT) er åpnet for nødvendige tekniske anlegg. Området består i dag av et naturlig fjellparti. Primært bør så mye av berget som mulig beholdes som et «naturelement» i området.
8. Det bør kvalitetssikres om planen hjemler trappehus for atkomst til takterrassene.

Kommentar:

1. Tas ikke tatt til følge. Bebyggelsen varierer noe i horisontalplanet ved at hver seksjon har et inntrukket parti. Av hensyn til plass for fremføring av universelt utformet adkomst til areal for lek og uteopphold anbefales det ikke å trekke bebyggelsen lenger inn på eiendommen.
2. Tas til følge. Anbefaler at det tas inn en bestemmelse som begrenser utbredelsen av balkongen til 1/3 av fasaden til hver enkelt seksjon.
3. Tas til følge. Rekkverk til balkong anbefales av samme material og farge som byggets fasade.
4. Tas til følge. Det anbefales en fargepalett i nedtonede farger tilsvarende det som var vanlig i byen før den ble malt hvit. Seksjonene kan gjerne ha forskjellige farger.
5. Tas til følge. Bestemmelsen som forutsatte at byggesaken skal forelegges fylkeskommunens kulturmiljøavdeling gjeninnføres.
6. Tas til følge. Det anbefales avsatt areal for en gangpassasje fra kommunal veg til friområdet.
7. Tas til følge. Arealet videreføres som et naturelement mellom offentlig vei og boligbebyggelse.
8. Tas til følge. Det tas inn i bestemmelsene at trappehus i tilknytning til takterrassene ikke tillates.

Statens vegvesen har i ekspedisjon av 27.02.2026 ingen vesentlige merknader.

Kommentar: Tas til orientering.

Vurdering

Gjeldende plan åpnet for et bygg som i størrelse og form ville ha skilt seg ut i eksisterende bygningsmiljø. Men med avtrapping mot Hollenderbyen og variasjon i horisontalplanet ble planen vedtatt. Planen ga åpning for å bygge 17 boenheter med biloppstillingsplasser i parkeringskjeller for samtlige boenheter hvor krav til lekeplass og uteoppholdsareal var tilfredsstillt. Redusert antall boenheter og overflateparkering innebærer en dårligere arealutnyttelse ikke helt i samsvar med statlige planretningslinjer. Det tas imidlertid til etterretning at planlagt prosjekt ikke har vært realiserbart og går derfor inn for at antall boenheter reduseres. Åtte boenheter med tilhørende parkering innenfor et areal på 830 kvm vurderes som akseptabelt.

I det følgende tas tema som er blitt aktualisert under høringen opp til nærmere vurdering. Merknader som vurderes å bidra til forbedringer og sikre gjennomføring av planen etter intensjonene slik de forstås ut av plandokumentene anbefales tatt til følge.

Variasjon av bebyggelsen i horisontalplanet

Bebyggelsen varierer noe i horisontalplanet ved at hver seksjon har et inntrukket parti. Dette tilsvarer likevel ikke måten dette var løst på i gjeldende plan hvor hele seksjoner var forskjøvet i forhold til hverandre. For å forsterke variasjon i horisontalplanet foreslår fylkeskommunen at den sørligste

seksjonen trekkes tilbake i forhold til de øvrige tre. Regulant foreslår ikke å ta denne merknaden til følge med henvisning at dette vil gå på bekostning av friarealet i vest.

Rådmannen konstaterer at friområdet langs byggets vestlige fasade i stor grad vil bli gå med til å anlegge universelt utformet gangadkomst til felles lekeplass og friluftsområde sør for bebyggelsen.

Høydeforskjellen mellom inngangen til sokkelleiligheten innenfor seksjon 4 og nivået til lekeplassen er 9 meter. Det vurderes at friområdet må beholdes for å unngå at skjæringen bak bygget blir 9 meter høy.

Utforming av balkonger

Hver av leilighetene i andre etasje har mulighet for å etablere takterrasser på mer enn 70 kvm.

Balkonger er ikke spesifikt nevnt i bestemmelsene, men byggegrense mot øst åpner for dette og balkonger er vist i illustrasjonen i planbeskrivelsen. Illustrasjonen er ikke oppdatert i samsvar med øvrige plandokument og er ikke juridisk bindende. Den illustrerer kun bygningsvolumet og plassering av bygget. Agder fylkeskommune bemerker at den lange sammenhengende og «stolpebårne» balkongen bidrar til unødig stivhet i bebyggelsen og vurderes som fremmed i dette miljøet. Balkongene bør i stedet deles opp og i større grad integreres i bebyggelsen. Det bør ikke åpnes opp for glass som balkongrekkverk.

Rådmannen vurderer at takterrassene bør være mer enn tilstrekkelig for å dekke behovet for privat uteoppholdsareal. Med tanke på at boenhetene skal kunne tilfredsstillende krav til universell utforming kan det være utfordrende å få tilgang til takterrassene på en god måte. Skal leilighetene ha livsløpsstandard bør det derfor også være mulighet for å komme til oppholdsareal ute direkte fra leiligheten. Ettersom leiligheten også vil ha tilgang til en stor takterrasse vurderes det at en balkong ikke bør være stor. Det foreslås derfor at størrelsen til balkongene begrenses til 1/3-del av fasaden hvilket tilsvarer den inntrukne delen av fasaden. Målt i plankartet vil dette utgjøre et areal på cirka 3x3 meter. Skulle resterende areal også utnyttes til balkong vil dette arealet ikke bli dypere en 1,5 meter. Et slikt areal vurderes som mindre attraktivt for varig opphold og bør derfor kunne utgå.

Agder fylkeskommune krever at rekkverk til balkongene ikke skal være av glass. Tiltakshaver ønsker derimot å ha muligheten for rekkverk i glass. Beliggenhet i randsonen til NB!-området tilsier at glass som balkongrekkverk må unngås. I dette tilfellet bør hensynet til kulturminneforvaltningen veie tyngst. Det foreslås derfor at balkongrekkverk skal ha samme material som fasaden til boligbygget.

Farge- og materialvalg

I forslag til bestemmelser § 3.2 forutsettes fasadene å være ubehandlede eller malt med varierende, men nedtonede farger med utgangspunkt i eksisterende bebyggelse i området. Agder fylkeskommune anbefaler fargesettingen konkretiseres i bestemmelsene og at en unngår brunfargen som er vist i illustrasjonen.

Rådmannen anbefaler ikke at nybygget males hvitt som i Hollenderbyen, men at det heller benyttes farger som var vanlige før byen ble malt hvit. Den gangen var fargene mer duse. Slikt fargevalg vurderes å fremheve nybyggene på en positiv måte uten å bli for dominerende i forhold til bebyggelsen i nabolaget. Det vurderes som positivt at bestemmelsen forutsetter at seksjonene får varierende farger slik bestemmelsen allerede åpner for. Ubehandlede materialer anbefales ikke da det vil gi en tekstur som avviker fra nabobebyggelsen. Tiltakshaver har samtykket i rådmannens innstilling når det gjelder farge- og materialvalg.

Byggesaksbehandling (Roller til fylkeskommunens kulturmiljøavdeling)

250 kvm av planområdet ligger innenfor Riksantikvarens NB!-området som omfatter bysletta. Siden planlagt tiltak blir liggende i randsonen til NB!-området er det et rekkefølgekrav i gjeldende plan hvor det ved byggesøknad forutsettes at det tydelig fremkomme at søkt tiltak er i tråd med føringer gitt av byggeskikksenteret og kulturminnemyndigheter. Regulant har vurdert at et nedskalert bygg ikke vil

utløse behov for å involvere kulturmiljøavdelingen i Agder fylkeskommune. Fylkeskommunen mener på sin side at bestemmelsen bør opprettholdes.

Rådmannen mener at eiendommen beliggenhet i forhold til NB!-området bør innebære at hensynet til kulturmiljøet blir ivaretatt slik intensjonen er i gjeldende plan. Byggeskikksenteret er en del av Agder fylkeskommune. Det er derfor ikke nødvendig å spesifisere dette spesielt i bestemmelsen. Det innstilles derfor på at det tilføyes en rekkefølgebestemmelse hvor det forutsettes at søknad om tiltak oversendes fylkeskommunen og at fylkeskommunens merknader skal vektlegges i kommunens saksbehandling.

Gangpassasje

Inngangen til de åtte boenheten skal skje fra baksiden av bygget. I tillegg skal lekeplass og areal regulert som friluftsområde være åpent for allmennheten. Adkomst til boligene og lekeplass må, slik som planforslaget foreligger, skje over parkeringsplassen. Foruten trafikk til og fra leilighetene vil det også foregå annen trafikk som for eksempel renovasjon på området. Det anbefales derfor at det angis et areal hvor myke trafikanter kan bevege seg uten å måtte forholde seg til motorisert trafikk.

Manøvreringsarealet på parkeringsplassen er en meter bredere enn det som er anbefalt i vegnormalen. Avsatt kantparkeringen for to biler er likedan en halv meter bredere enn anbefalt. Det innstilles derfor på at det avsettes en 1,5 meter brei gangveg langs byggeområde for bolig BK. I samsvar med at planforslaget forutsetter at planlagt lekeplass skal være åpen for allmennheten må det tas med i bestemmelsene at dette også gjelder gangvegen. Forslagsstiller har samtykket til rådmannens vurdering.

Annet vegareal

Annet vegareal er offentlig veggrunn og består hovedsakelig av et svaberg. I tilhørende bestemmelse åpnes det opp for at dette arealet kan benyttes for anleggelse av kommunale ledninger. Etter Agder fylkeskommunes vurdering vil dette etter forholdene kunne bli et stort og skjæmmende terrenginngrep. Det anbefales at berget beholdes som et naturelement. Forholdet er presentert for teknisk drift som har vurdert det som ikke aktuelt å bruke dette arealet til anleggsformål. Det innstilles derfor på at det ikke åpnes for tiltak innenfor annet vegareal, men at arealet beholdes som et naturelement mellom boligformål og offentlig kjøreveg.

Trappehus

Bestemmelsene åpner for at topp heissjakt kan være 2,5 mer høyere enn regulert gesimshøyde. Det kommer ikke fram i planforslaget hvordan adkomsten til takterrassene skal løses. Etter opplysninger fra regulant er dette tenkt løst via vindeltrapper. Det vil si at det ikke er behov for trappehus og at det ikke er behov for andre tiltak over gesimshøyde enn et sikringsgjerde som planbestemmelsene allerede har tatt høyde for i forbindelse med sikring av takterrassene. For å unngå eventuelle uklarheter om dette i framtiden innstilles det på at det presiseres i bestemmelsene at det ikke er tillatt med trappehus i tilknytning til adkomsten til takterrassene. Forslagsstiller har samtykket til rådmannens vurdering.

Konklusjon

Det foreligger ikke innsigelse til planforslaget. Kommunen kan derfor fatte endelig vedtak av forslag til reguleringsendring innenfor rammen av forslaget som ble sendt ut på høring. Endringene vurderes i liten grad å påvirke gjennomføringen av planen, ikke å gå utover hoveddrammene i planen, og berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Forslag til endring foreslås derfor behandlet etter forenklet prosess i henhold til plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd.

Ved gjennomgang av merknadene er det kommet frem forslag til justeringer som er vurdert å være konstruktive. Disse er derfor foreslått innarbeidet i planforslaget i samsvar med vurderingene gjort i saksframstillingen. Justeringene er vurdert å være innenfor rammen av forslaget som ble sendt på høring.