

Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

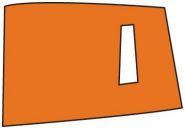
medlem av



arkitektbedriftene



Planbeskrivelse for PLAN 4207 201616
Detaljregulering for Kleivan 5,
gnr. 203 bnr. 727 – Øvrebyen
Flekkefjord kommune



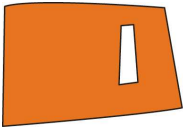
Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

medlem av



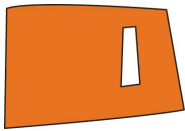
arkitektbedriftene

	17.01.19	Planforslag til 1. gangs behandling	KI	Fj
Rev.	Dato:	Beskrivelse	Utarb.	Kontroll



Innhold

Innhold.....	2
1 Bakgrunn for planarbeidet	3
2 Planprosess og medvirkning.....	4
3 Planstatus og rammebetingelser	5
4 Dagens forhold	6
5 Beskrivelse av planforslaget	10
6 Virkninger av planforslaget	16
7 Innspill til forhåndsvarslingen	18
8 Vedlegg	20



I Bakgrunn for planarbeidet

I.1 Hensikten med planen

Hensikten til planforslaget er å legge til rette for oppføring av leilighetsbygg med inntil 17 enheter i østvendt terreng samtidig som man tar hensyn til at byggeområdet ligger i randsonen til Hollenderbyen.

I.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Tiltakshaver for planarbeidet er Jan Erik Hogstad. Planarbeidet utføres av arkitektkontoret Kristiansen & Selmer-Olsen AS.

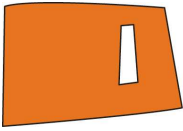
Planområdet omfatter grunneiendom 203/727. Hjemmelshaver for eiendommen er per 13.09.2017 Jan Erik Hogstad.

I.3 Utbyggingsavtale

Det er i samråd med Flekkefjord kommune vurdert å ikke være 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.

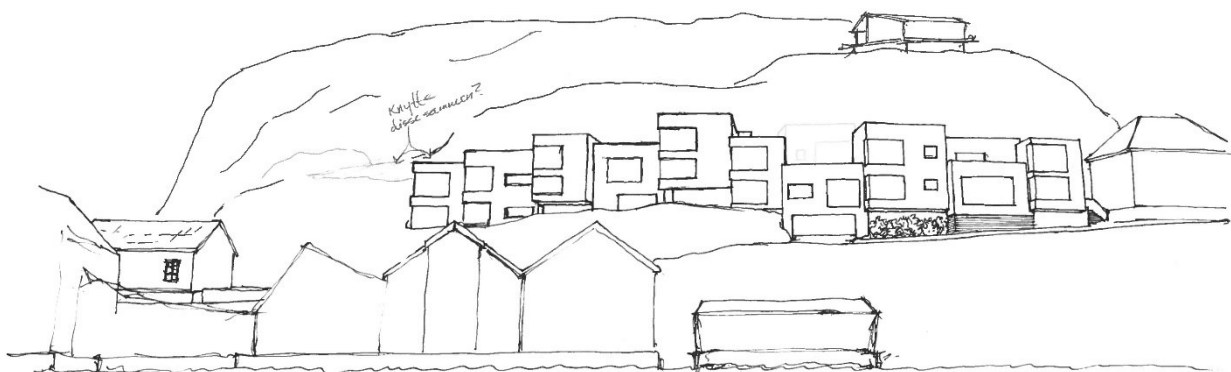
2.2 Avklaring med offentlige myndigheter

Konservatormøte 20. juni:

Det ble i innspill fra Vest-Agder fylkeskommune, etter varslet oppstart av detaljregulering, oppfordret til dialog med kulturminnemyndighetene i forbindelse med krav til utforming av planlagt bebyggelse. Møtet ble avholdt 20. juni 2017 med representanter fra tiltakshaver, KSO, Flekkefjord kommune, Vest-Agder fylkeskommune og byggeskikkssenteret. I dette møtet ble det presentert et skisseprosjekt som utgangspunkt for diskusjon. På bakgrunn av ønskede endringer ble det oversendt reviderte tegninger i e-post 5. oktober 2017 med tilbakemelding 16. november samme år:

«Ut fra foreliggende tegningsunderlag som følger e-posten fra Frode Jerdal – notatskisse (udatert) og skisse sett fra sjø rensket – ser det ut som om prosjektet er bearbeidet i samsvar med synspunkter som fremkom fra fylkeskommunens side på møtet med arkitekten og tiltakshaver den 20.06.d.å.»

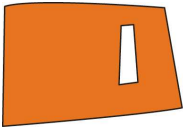
Referert epost-korrespondanse er vedlagt planforslaget og refereres ikke videre til her. Planforslaget vurderes å videreføre premisser satt i møte av 20. juni 2017 samt videre dialog med kulturminnemyndigheter samme år.



Figur 1: Skisse av bearbeidet prosjekt sett fra grisefjorden oversendt 05.10.17

2.3 Medvirkning

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

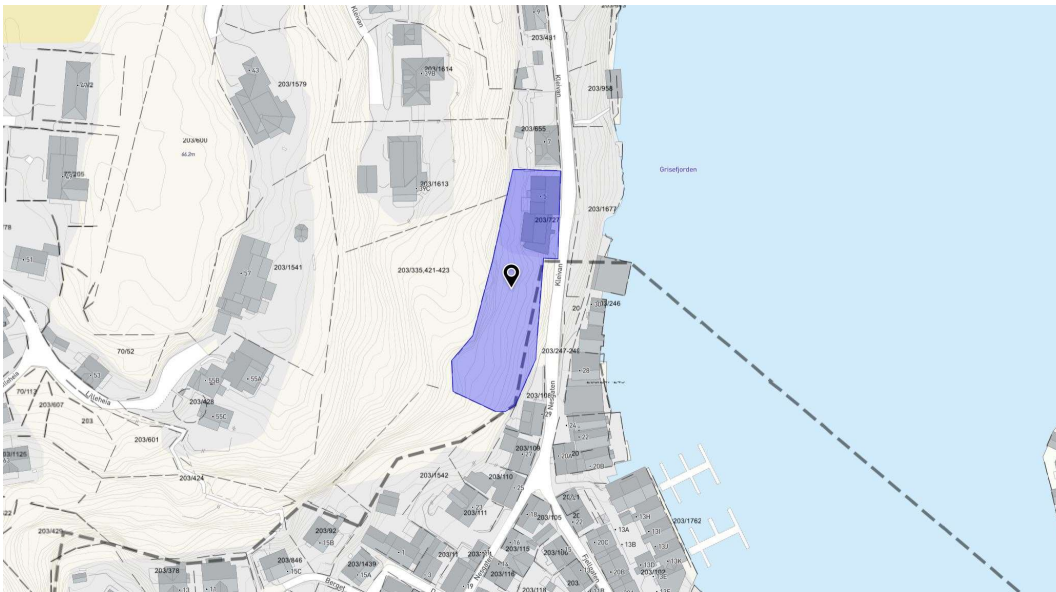


3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnet og gjeldende planverk

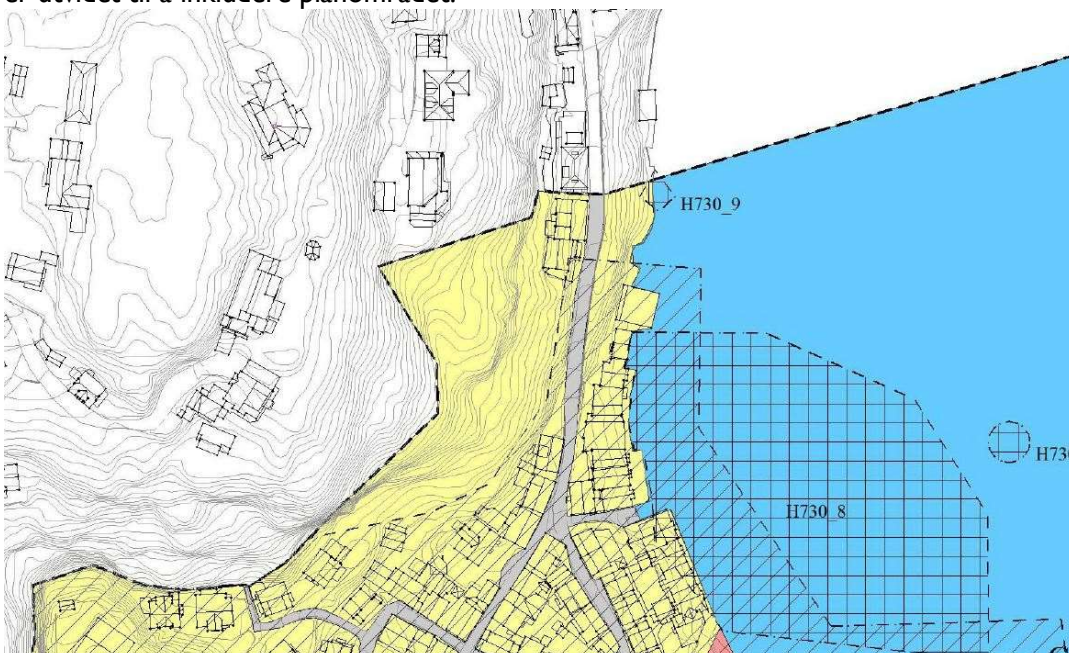
Kommuneplan for Sentrumsområdet

Omsøkte planområde er inkludert i kommunedelplan for Sentrumsområdet, men ligger plassert helt inntil avgrensningen mot kommunedelplanen for Bykjernen. Planområdet er avsatt til formål bolig, men den umiddelbare nærhet til Hollenderbyen er sterkt førende for utvikling i dette området.

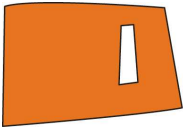


Figur 2: Planområde med tidligere avgrensning mellom KDP for sentrumsområdet og KDP for bykjernen.
Kilde: www.kommunekart.com/KSO

I tiden mellom oppstartvarsel til nå er det vedtatt ny kommunedelplan for bykjernen hvor planområdet er utvidet til å inkludere planområdet.



Figur 3: Ny KDP for bykjernen. Kilde: Flekkefjord kommune



4 Dagens forhold

4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i Grisefjorden i Flekkefjord sentrum langs KV4400, Kleivan.

4.2 Arealbruk

Eiendommen er bebygd av bolig med tilhørende garasje og leilighet i nordre del. Øvrig del av eiendommen har adkomst fra trapper til eksisterende bebyggelse fra gateplan eller gjennom hage/garasje til nabo i sør. Området som ikke er bebygd i dag fremstår tilgrodd og lite tilgjengelig, men det er innenfor område avsatt til nærmiljøanlegg vurdert å være stort potensiale for rekreasjon og aktivitet. Det vil fra dette området være gode muligheter for videre ferdsel til høyereliggende arealer i vest.

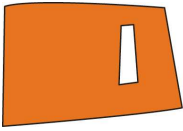
4.3 Landskap

Planområdet består topografisk av en bratt stigning mot vest. Som en forlenging av høydedraget fra eksisterende bebyggelse er det en tydelig hylleformasjon og bratt fjellformasjon mot naboeiendom i vest. Topografien i planområdet kjennetegnes av platåer med bratte skjæringer og store høydeforskjeller. Innkjørsel til eksisterende garasje, som er tenkt videreført for fremtidig bebyggelse, ligger på ca. kote +10,0. Bakenførliggende høydedrag i vest ligger på ca. kote +30,0. Ny bebyggelse er tenkt plassert på planerte kotehøyder mellom +10,0 og +13,0, og med en tenkt utnyttelse på inntil 10,0 m høyde vil bygningskropp i sin helhet være underlagt bakenførliggende terreng.

4.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljø innenfor 203/727 jf. Naturbase.no, men det foreligger en registrering på naboeiendom i vest med kulturminneID 170442-1. Denne registreringen er av en Pilspiss i flint og er registrert som en enkeltminneart, løsfunn. Etter meldt oppstart ble det fra Fylkeskonservatoren v/Ghattas Sayej bedt om felles befaring for avklaring av planområdets interesse jf. kulturminneregistreringer. Befaring ble utført 28. april 2017 med representanter fra plankonsulent og fylkeskonservator, hvorpå det i epost 2. mai 2017 ble konkludert med at fylkeskonservatoren ikke har merknader til denne saken.

Planområdet ligger i randsonen til en del av et kulturmiljø av nasjonal verdi med kulturminneID K227 (Flekkefjord sentrum). Den delen av kulturminnet som grenser mot planområdet er kalt Hollenderbyen og er et spesielt bygningsmiljø i nordre del av byflaten. Hollenderbyen er Flekkefjords eldste bydel og har fått navnet sitt fordi Flekkefjord drev aktiv handel med Holland (Nederland) på 1500- og 1600-tallet. Dagens klassiske hvite trehusbebyggelse i Hollenderbyen er derimot et resultat av sildefisket på 1800-tallet hvor de bygde hus for pengene fra de store fangstene. Den dominerende stilarten på denne tiden var empirestilen, og bydelen preges hovedsakelig av denne. Bebyggelsen har for det meste liggende kledning og tegltak, men det er også noen innslag av stående kledning og murpuss. Husene er i dag gjennomgående hvitmalt, men det har ikke alltid vært slik. I heftet "Hus og farger – et historisk tilbakeblikk" utarbeidet av byggeskikkssenteret ser man at bydelen tidligere hatt en svært fargerik karakter med forseggjort fargesetting av ulike bygningselementer. Bydelen kjennetegnes ellers av trange gater med småhus med mønetak på 1-2 etasjer organisert i formulike kvartaler hvor hovedfasaden vender ut mot, og langs med, gata. Husene har små variasjoner i fotavtrykk, proporsjoner og detaljeringer som gjør at gateløpene oppleves helhetlige, men allikevel spennende. At gatene ikke er helt rette er også med på å øke nysgjerrighetsfølelsen og dra besøkende videre gjennom bydelen. Inngangspartiene karakteriseres av steintrapper hvor det ble bygd inn sittebank i rekkverket, en løsning man finner igjen i Nederland hvor ideen stammer fra. Inni kvartalet er det fine, skjermede og intime bakhager.



Hollenderbyens avslutning mot Grisefjorden i nord, kalt Flikkestø består av sjøboder på 2-3 etasjer med gavlveggen vinkelrett på sjøkanten. Dette området har i nyere tid blitt ombygd og pusset opp og har ikke et like autentisk preg som den bakenforliggende bebyggelsen.

Hollenderbyen er i dag et av Flekkefjords reisemålsfyrtårn og det arbeides for å få den oppført på UNESCO's verdensarvliste. På bakgrunn av nærheten og bevaringsverdien til Hollenderbyen har dialog med fylkeskonservator og byggeskikksenteret vært nødvendig i forbindelse med utarbeidelse av planen jf. kapittel 2.2.

Det er også tatt utgangspunkt i heftet «Strategi for de historiske sørlandsbyene i Vest-Agder» under utformingen av planforslaget. Utvalgte momenter og prinsipper som omhandler randsoner sier at:

- Hensynet til bevaring av de historiske bysentraene krever at man går nennsomt frem også i randsonene, dvs. i nærliggende områder som har betydelig innvirkning på hvordan de gamle bysentraene fremstår og oppleves.
- Ved fortetting skal tilstøtende bebyggelse være retningsgivende for utforming av ny bebyggelse med hensyn til form, størrelse og materialbruk.
- Trafikksystemet i den indre bykjerne bør gjennomgående utformes på gående og syklisters premisser. Det er likevel viktig at det tilrettelegges sentrale og attraktive parkeringsplasser.
- Det å stilles høye krav til planleggingskompetanse og kunnskapsgrunnlag som sikrer fremtidsrettede løsninger.
- Utbygging i randsonen bør ikke nødvendigvis fremstå som en ren videreføring av det tradisjonelle bysenteret. Det er samtidig viktig at skjer med respekt for det eldre bysenteret hva gjelder høyder og volum, herunder variasjon og oppbrytning av store bygningsvolumer, farger og materialbruk – samt takform i spesielle tilfeller.

Disse, samt innkomne momenter fra Fylkeskommunen ved Diderik Cappelen og fylkeskonservator Elin Finne er lagt til grunn for utforming av planforslaget.

4.5 Naturverdi og biologisk mangfold

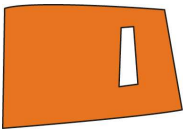
Det foreligger ingen registreringer av naturverdi eller biologisk mangfold innenfor eller i umiddelbar nærhet jf. Naturbase.no. Områdets fremkommelighet er i dag begrenset og bærer preg av lengre tids begrenset vedlikehold og pleie. Øverst i avsatt fellesområde er det noen trær av en viss størrelse og med potensiale for positivt bidrag i et slik område. Ellers er vekstene i området ugresspreget og «røyninger» uten vurdert verdi for hverken fremtidig eller nåværende situasjon.

4.6 Rekreasjonsverdi og friluftsliv

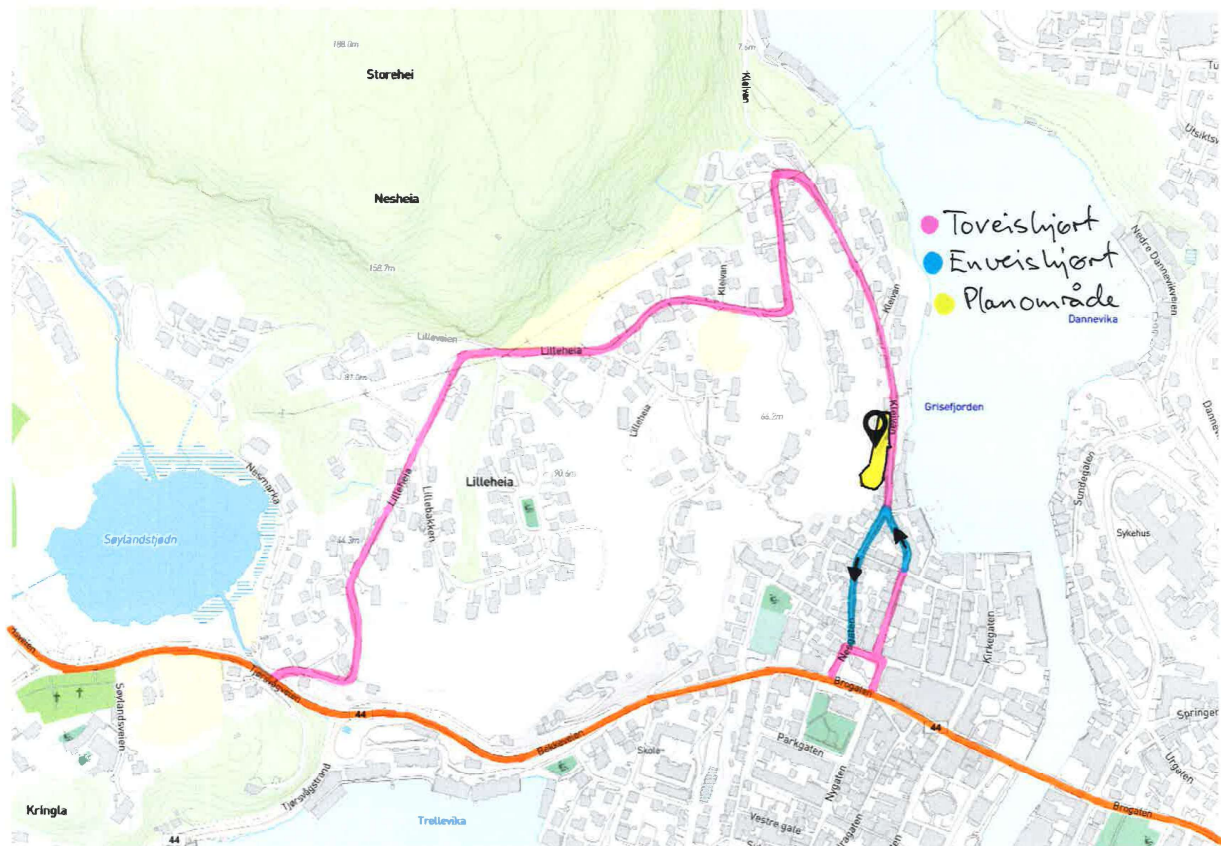
På bakgrunn av eksisterende bygningsmiljø og topografi fremstår området i dag som lite tilgjengelig for allmennheten, eneste adkomstvei i planområdet er opp trappen til eksisterende bolig og tett forbi dens vinduer og over uteplass. I planområdets søndre del er det et område med stort potensiale som friluftsansett, med muligheter for adkomst til bakenforliggende høydedrag og bebyggelse. Ved å legge til rette for enkel adkomst til gateplan i Kleivan vil denne traseen kunne bli en benyttet gangtrase for beboere og allmennheten. Planforslaget vurderes ikke å vanskeliggjøre eller å endre et eksisterende bruk av området for barn- og unge da dette i dagens situasjon vurderes tilnærmet ikkeeksisterende. Planforslaget vurderes å legge opp til økt bruk og tilgjengeliggjøring av området for barn og unge så vel som voksne.

4.7 Trafikkforhold

Avkjørsel til planområdet er fra Kleivan (KV4400) etter adkomst fra sør eller nord. Sørlig adkomst er fra Nesgaten eller Fjellgaten i Hollenderbyen med delvis enveiskjørt strekke, mens det fra nord er fra toveiskjørt vei over Lilleheia. For betjening av ny bebyggelse er eksisterende avkjørsel til garasjeanlegg



tenkt nyttet videre da denne har en gunstig plassering mtp sikt, høyde og generell trafikksikkerhet. Det foreligger ingen statistikkgrunnlag mtp ulykker for de aktuelle kommunale adkomstvegene inn til planområdet. Men, FV44 med sin ÅDT = 9350, har på strekket gjennom Flekkefjord sentrum et betydelig antall registreringer. Dagens situasjon er at det er opparbeidet sammenhengende fortau på begge sider av vegen fra avkjørsel til Prostebakken til og med kryss til Rauliveien. På det aktuelle strekket er fartsgrensen en kombinasjon av 30- og 40-sone, og de alvorligste ulykkene er knyttet til krysningspunkt som fotgjengerfelt.



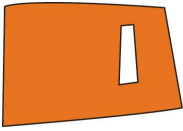
Figur 4: Trafikkforhold og infrastruktur. Kilde: www.kommunekart.com/KSO

4.8 Teknisk infrastruktur

Ny bebyggelse er tenkt å benytte seg av eksisterende vegnett for adkomst. Da planforslaget åpner for inntil 17 leiligheter med en parkeringsdekning på 1 p-plass per enhet vurderes den samlede økning i ÅDT å være av for liten faktor til å påvirke vegstandard og således resultere i utbedringsbehov. For all bebyggelse innenfor planområdet vil det legges opp til felles tilkobling til kommunalt vann- og avløpsanlegg, mens overvann tenkes løst ved tilknytning til eksisterende kommunalt overvannsanlegg. For nødvendig brannvann vil bygningsmassens umiddelbare nærhet til Grisefjorden (ca. 20 løpemeter) kunne nås ved hjelp av pumpebil og benyttes som brannvannkilde. Nødvendige utbedringer som følge av behov for kapasitetsøkning vil måtte dimensjoneres og utføres etter krav fra ledningseier i forbindelse med byggesøknad. Agder Energi Nett har påpekt eksisterende anlegg innenfor og/eller i tilknytning til planområdet og behovet for utbedring av disse basert på varslet utbygging.

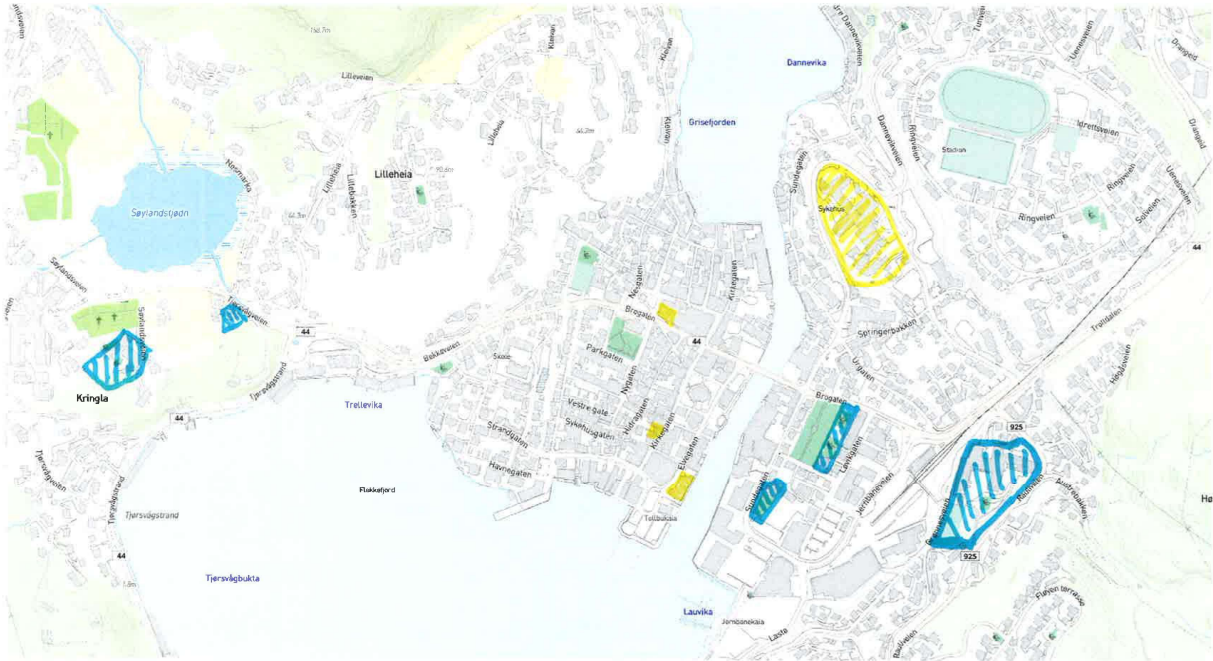
4.8 Sosial infrastruktur

Planområdets plassering i randsonen til bysentrum og Hollenderbyen sikrer kort vei til sosiale tjenester og tilbud som skole, helse-, barnehage- og kulturtilbud. Nærmeste grunnskole ligger ca. 950 m unna i



gangavstand, mens barnehage ligger ca. 750 m unna i gangavstand. Av helse- og kulturtilbud kan det nevnes nærmeste legesenter ca. 350 m fra planområdet mens byens nye kultursenter Spira ligger i en avstand på ca. 650 m.

- Skole / barnehager
- Helse- tilbud



Figur 5: Sosial infrastruktur. Kilde: www.kommunekart.com/KSO

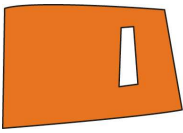
4.9 Grønn infrastruktur

Flekkefjord sentrum har flere opparbeidede grønne arealer av god kvalitet for allmenn rekreasjon. Av disse er det spesielt 2 populære samlingsplasser i umiddelbar nærhet til planområdet:

Vollen er et veldig populært rekreasjonsområde som om sommeren består av en kunstgressbane for fotball og andre aktiviteter, men området vinterstid benyttes som skøytebane/isbane. I nordenden av banen er det også en sandlekeplass med klatreapparater og sittebenker som gjør at området fungerer for barn og unge i mange aldre sammen med foreldre.

Spruteparken er lokalisert mellom Flekkefjord Sparebank og Flekkefjord politistasjon. Parken er vindstille og solrik og er estetisk fint opparbeidet med steinsatte stier, plener, stelte hekker og flotte trær og blomster i tillegg til skulpturer og fontene. Dette området vurderes å være et rolig rekreasjonstilbud hvor ulike aldersgrupper kan gjøre alt fra å koble av til å ha piknik og leke på gresset.

Av litt lengre avstand, men allikevel innenfor rimelig gangavstand, er det avsatt offentlig badeplass i Trellevika for bruk på varme dager.



● Grønne rekreasjonsområder



Figur 6: Grønn infrastruktur. Kilde: www.kommunekart.com/KSO

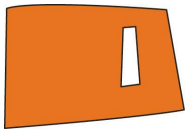
5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Overordnet ide

Den overordnede ideen for planforslaget er å tilrettelegge for sentrumsnære eneboliger i blokkbebyggelse/rekke. Parkering og lagringsplass er tenkt skjult, henholdsvis under og bak bebyggelsen. Det er planlagt et større felles grønt uteoppholdsareal mot sør som er koblet sammen med felles takterrasser og lager en rundløype over og bak byggene.

5.2 Arkitektonisk prosess

Bebyggelsen og utnyttelsen har blitt til gjennom en omfattende prosess. Det ble først utført en volum-/mulighetsstudie i en fysisk skissemodell hvor man valgte retning videre og utformet et skisseprosjekt som ble tegnet opp i 3D. Det ble også tatt bilder fra alle gatepunkt hvor prosjektet blir synlig før møtet med fylkeskonservator og Flekkefjord kommune 20.juni 2017. Her ble man enige om at utnyttelsesgraden og takterrasser var ok, men at bygningsvolumene sør for innkjørsel skulle bearbeides og trekkes ned mot vei. I tillegg måtte det sies noe om farger/materialbruk. Skisse over revidert forslag ble oversendt 5.oktober og godkjent 16.november med 2 tilleggspunkter. Punkt 1: At bebyggelsen i søndre ende bør reduseres i høyde for å danne en avslutning mot terrenget og en bedre tilpasning til den gamle bebyggelsen i Flikkestø. Punkt 2: At fargevalget bør bestemmes mer av naturomgivelsene, grått/svart/brunt, enn av den gamle bebyggelsen som er hvit. Disse punktene er hensyntatt i det videre arbeidet. 3D-modell oppdatert etter skisse og innkomne momenter kan sees i fig.7.



Figur 7: 3D-modellen av planlagt bebyggelse sett fra Grisefjorden. Farger og vinduer er kun for å illustrere intensjonen om store vindusflater og dempede farger, ikke endelige. Kilde:KSO

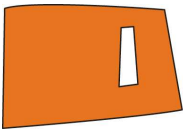
5.3 Arkitektoniske grep

Garasje

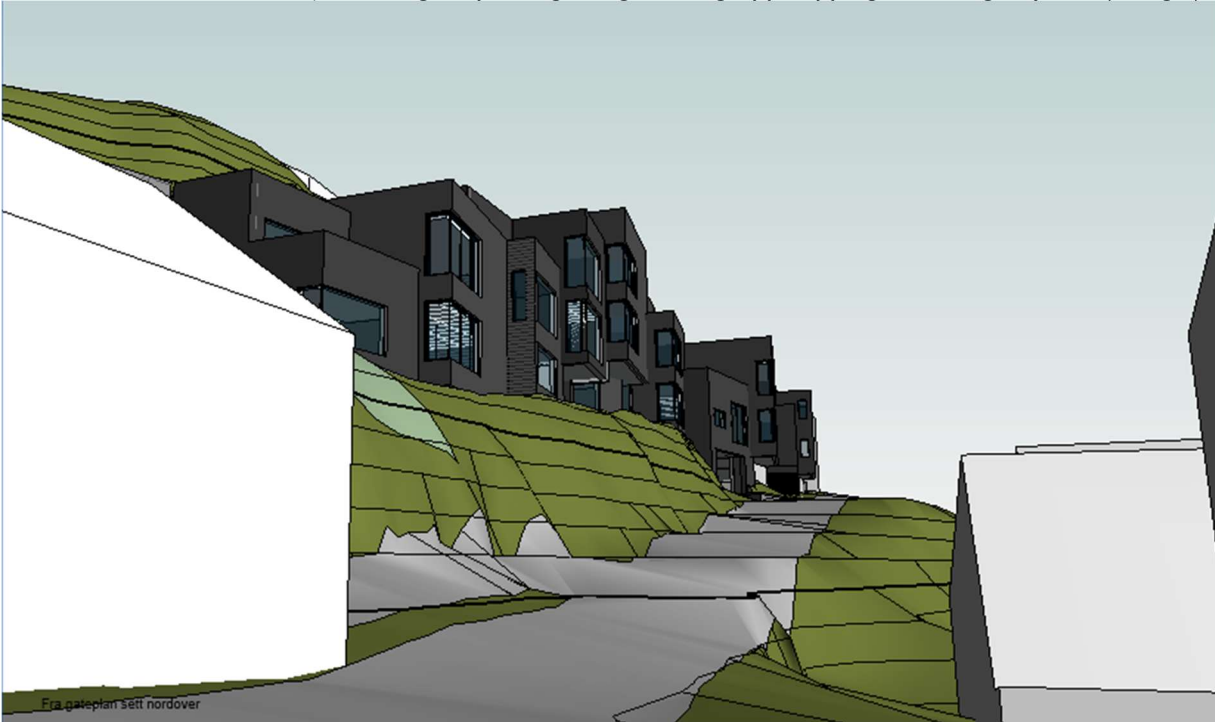
Prosjektet består overordnet sett av at man river eksisterende hus og garasje og utvider bakkeplanet til eiendomsgrense i vest og avsatt fellesareal i sør og bygger parkeringskjeller. Denne skjules i stor grad ved å trekke to av byggene ned til gateplan (nr.2 og 4 sett fra høyre i fig.7). Arentz & Kjellesvig uttaler i sin foreløpige vurdering av rasfare at det er stor usikkerhet om det lar seg løse å la den ytterste delen av fjellet i forkant stå igjen på grunn av sprekkestrukturen (partiet mot kjøreveien mellom innkjørsel og fellesareal i sør). I så tilfelle vil dette partiet forblendes av steinmur av stedlig stein eller bordforskalt betong.

Bebyggelse

Tilstøtende bebyggelse og vei har vært retningsgivende for utformingen av den nye bebyggelsen. Prosjektets rasjonelle ryggrad er et aksesystem som går tilnærmet vinkelrett på veien i øst. Dette fungerer metaforisk som vanger i et hyllesystem enhetene kan settes inn i og byggteknisk planlegges etter. Det er 11 akser som rommer 10 bygg i 2 ulike bredder – 4,9m og 7,2m. Disse breddene er etablert med utgangspunkt i breddevariasjonen til bebyggelsen i Hollenderbyen og benyttes for å skape ulike enhetsstørrelser og variasjon i fasaden og uttrykket. Sett fra bakkeplan i øst oppleves prosjektet å ha 10 2-etajers bygg med de to breddevariantene satt sammen i ulike høyder. For å tilpasse seg bebyggelsen i nord samtidig som man gir alle leiligheter utsikt over byen og fjorden mot sør er østre fasadevegg på 8 av byggene gitt en vinkel på 8 grader slik at den flukter med fasadevegg til nabobygget i nord. Dette gir et inntrykk av at ny bebyggelse er en fortsettelse av bebyggelsen i nord som så trappes inn og opp på fjellet, samtidig som det muliggjør utsikt direkte mot sør fra leilighetene. Prosjektets nordligste bygg er også gitt en høyde som tilpasser seg nabos gesimslinje på en god måte, og overgangen mellom byggets underkant og parkeringskjelleren vil fange opp den horisontale linjen fra nabobyggets mursokkel. Disse grepene, sammen med at bebyggelsen er trukket litt sør og bort fra nabogrensen, gjør at den brede trappa med direkteatkomst fra gata blir mer synlig og inviterende. Unntakene som ikke flukter med nabos fasade er innkjøringen til garasjekjelleren og det sørligste bygget. Deres østre fasade er vridd 8 grader motsatt vei. For "garasjebygget" er dette for å skape en bedre innkjørselssituasjon ved å henvende bygget mot vei og hovedatkomsten fra Hollenderbyen på best mulig måte, i tillegg til å markere bruddet mellom byggene nordenfor på gateplan og byggene i sør oppå fjellet. På bygget lengst sør er dette gjort for å skape en best mulig overgang til fjellet (i tråd med konservators tilbakemelding



pkt. I beskrevet i kap.5.2) med det felles grøntarealet, samt på en god måte ta opp retningen på byggene i Hollenderbyen som leder opp mot den nye bebyggelsen (se fig.10). Den inntrukne 2.etasjen er gjort for å forsterke disse to intensjonene og skape en god og naturlig opptrapping i skala og høyder. (Se fig.8)



Figur 8: Bebyggelsen sett fra utgangen av Hollenderbyen. Farger og vinduer er kun til illustrasjon. Kilde:KSO

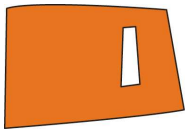
Oppsummert kan man si at det planlagte prosjektet forholder seg til vei og bebyggelsen i nord og sør ved bruk av veggvinkler og bredde-/høydevariasjon. Som helhetlig bygningskompleks tar det opp i seg og viderefører den langstrakte henvendelsen til veien som karakteriserer bebyggelsen både lengre opp i gata og nedfor i Hollenderbyen. Samtidig forholder den seg til landskapet og sjøbodene i Flikkestø gjennom inndelingen av byggene og høydevariasjonen mellom dem som skaper en svakt bølgende effekt (se illustrasjon på forsiden). Utkragningen på enkelte av byggene gir også assosiasjoner til hvordan sjøbodene "henger" over vannflaten.

Støttefunksjoner

Heis-/trappetårn er lagt sentralt i prosjektet og er tilgjengelig på alle plan fra parkeringskjeller til øverste takterrasse. Mellom denne og bygningsvolumene er det lagt svalganger som tilkomst til leilighetene, boder og fellesarealer. Disse er åpne mellom etasjene i deler av det bakenforliggende "gårdsrommet" i nord for å slippe mest mulig lys ned til leilighetene i 1.etasje og atkomsten fra gata, samt muliggjøre kontakt og sosialisering mellom beboere horisontalt og vertikalt. Forbipasserende turgåere vil da heller ikke føle at de går oppi hjemmet til beboerne. Mot grensen i nordvest er bod til de ulike leilighetene plassert. Intensjonen er at hver leilighet skal ha bod på samme plan som inngangsdør.

Materialitet og farger

Fra konservator er det kommet innspill om bruk av tre og farger hentet fra naturomgivelsene, med grått/svart/brunt som konkrete eksempler. Det nevnes videre at den planlagte bebyggelsen vil få en synlig plassering i bybildet og bør fargemessig dempes ned for ikke å dominere i forhold til den gamle bebyggelsen. Planforslaget legger opp til at den nye bebyggelsen ikke skal dominere i forhold til Hollenderbyen og Flikkestø og følger opp konservators anbefaling ved å legge føringer for at det skal være tre og/eller murpuss som benyttes ubehandlet eller males i mørke farger.



Figur 9: Fargeeksempel på matt svart hentet fra referansebygg på Uenes. Kilde: Frode Jerdal, KSO

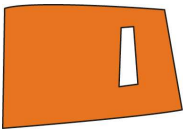
5.4 Planlagt arealbruk

Beboelsesarealer

Planforslaget legger opp til blokkbebyggelse i inntil 17 enheter i inntil 3 etasjer med parkeringskjeller under deler av bebyggelsen. Hovedtanken for enhetene er å oppføre 4 leiligheter på ca 90-100m², 7 eller 8 leiligheter på ca 70m² og 4 eller 5 leiligheter på ca 50m² - totalt maks 17 enheter. Volumprinsippet med bredder på 7,2 og 4,9 meter har en god fleksibilitet mtp sammensetning av størrelse på enhetene. Bakgrunnen for sammensetningen er ønsket om å tilrettelegge for en god demografisk sammensetning av beboere og sivilstand. Total størrelse på den aktuelle eiendommen er 1591 m², hvorav ønsket BYA er 1000m², mens 430m² er tenkt benyttet til felles friområde. Resterende 161 m² er lite nyttbare arealer som annen vegggrunn, siktsoner og andre ukurante arealer i tilknytning til tiltaket. Ønsket utnyttelse tilsvarer en prosentvis BYA på rett under 63 %.

Fellesarealer

Intensjonen for fellesarealene i planen har vært at de beste sol- og utsiktsforholdene skal tilhøre fellesskapet. Lengst sør på tomten er det tenkt opparbeidet et felles grøntareal for beboere og andre brukere av området. Fra dette området vil det være mulig adkomst videre vestover opp til Lilleheia og flotte friluftsområder rett utenfor planområdet som er lite tilgjengelige i dag. Området tenkes opparbeidet og sikret med skånsomme terrenginngrep (eksempelvis steinmurer for å ytterliggjøre etablerte flatene som er der i dag), samtidig som man åpner for tiltak som kan fremme områdets bruk som f.eks halvtak, sitteplasser og nødvendige installasjoner for nærlekeplass. Dette grøntarealet blir



sørligste punkt i en felles rundløype som vil gå som en åsrygg over takene og man kan velge om man vil benytte seg av heis-/trappetårn, eller vandre naturlig over på svalgangsnivåene lengre nord for å fullføre runden (se fig. 10). Alle takplan er tilgjengelig med rullestol v.h.a. heis for å komme til riktig nivå. På takene kan det etableres ulike sittegrupper, beplantning eller andre rekreasjonselementer for å gjøre fellesområdene mest mulig attraktive. Samlet består arealene over takene, svalgangene bak byggene og området i sør av ca 715 m², dvs 42m² uteoppholdsareal per boenhet. Grunntanken for fellesområdene i planforslaget er lagt opp slik at forbindelsen mellom leilighetene og fellesarealene, samt oppstykkningen av arealene i soner av ulike størrelser, i praksis gjør at hver enhet vil oppleve å ha ca 715m² tilgjengelig for rekreasjon, være utendørs med venner og familie, samt sosialisere seg med naboer. Flaten hvor sandlekeplass tenkes etablert antas å bli ca 130m².



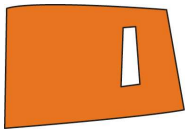
Figur 10: Fellesarealer med lekeplass i sør og rundløype over tak og langs svalganger (markert med rød linje). Kilde:KSO

Tekniske arealer

Parkering er planlagt løst i parkeringskjeller med direkte innkjørsel fra Kleivan. Det legges opp til parkeringsdekning med 1 plass per enhet, pluss HC-parkering og sykkelparkering. Det vil også settes av en egen plass til eventuelle hjemmehjelpstjenester. Det vil være mulighet for gangadkomst til leilighetene uten å gå gjennom parkeringskjeller ved bruk av trappen fra gateplan i nord. For øvrig adkomst til bakenforliggende arealer og boarealer legges det opp til intern heis- og trappesjakt med adkomst direkte fra parkeringskjeller. Renovasjonsløsning vil være søppelkontainere i dagen på avsatt plass i parkeringskjeller. Bakgrunnen for at det ikke legges opp til nedgravd løsning er først og fremst problemer knyttet til nødvendige manøvreringsarealer for renovasjonsselskapet, men også det begrensede antallet enheter i bygget. Adkomst til parkeringskjeller, og høyde under taket vil ikke være tilstrekkelig for å plassere et slikt anlegg innendørs, samtidig som en utendørs plassering vurderes uheldig mtp nærhet til veien.

Sikringstiltak

Det er gjennomført en befaring med tilhørende utredningsrapport av Peter Arentz ved Arentz & Kjellesvig hvor rasfare og nødvendige avbøtende tiltak har blitt vurdert. Utført rapport konkluderer med følgende sikringstiltak:



1. Sikring av fjellkanten på oversiden av planområdet med avrenningssystem og gjerde.
2. Sikring av synlig fjellvegg i bakkant mellom kt. +20 til kt. +25.

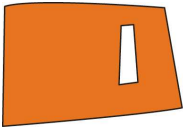
Da foreslåtte tiltak medfører behov for tiltak utenfor forslagsstillers eiendom og varslet plangrense, er det etter dialog med Peter Arentz foreslått en alternativ løsning:

1. Skjæring i bakkant av bebyggelse sikres med betongmur som avsluttes med en takrenne-funksjon som leder overvann sør og nord.
2. Sør for heistårn monteres sikringsnett på oversiden av betongmuren.
3. Nord for heistårn bygges takoverdekning på svalganger som sikring mot mindre utrasinger av løsmasser.

I epost datert 15.12.2018 (Vedlegg 9) bekrefter Peter Arentz at foreslått alternativ løsning er en faglig tilfredsstillende løsning på nødvendig sikringsarbeid.



Figur 11: Alternativ løsning av sikringstiltak. Kilde: Arentz & Kjellesvig/KSO



6 Virkninger av planforslaget

6.1 Overordnede planer

Planforslaget vurderes å videreføre avsatte formål og rammeverk i overordnet planverk. De restriksjoner og hensyn som foreligger mtp. kulturminner er ivaretatt.

6.2 Landskaphensyn og interesser knyttet til strandsonen

Planområdet ligger i kort avstand fra sjøkanten i Grisefjorden, men på grunn av de topografiske forholdene i tillegg til at planområdet og sjøen er avskåret av kommunal veg, vurderes de allmenne interesser i strandsonen langs planområdet å være upåvirket av planforslaget. Landskapspåvirkningen av ønsket tiltak vurderes på bakgrunn av den oppstykkede utformingen med nedtrappende avslutning mot sør å være positive bidrag til redusert landskapsinntrykk. I tillegg er takhøydene variert slik at de spiller på lag med den bakenforliggende fjellformasjonen og holdt lav nok til å at man ikke får silhuetteeffekt sett fra båt bidrar til at tiltakets påvirkning av landskapet vurderes tilstrekkelig ivaretatt.

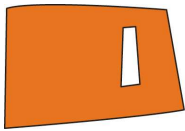
6.3 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke påvist registreringer innenfor planområdet som direkte påvirkes av planforslaget. På bakgrunn av momenter og drøftinger rundt Hollenderbyens kulturmiljø i kap. 4.4, og beskrivelsen av arkitektoniske grep i kap. 5.3 vurderes planforslaget å levere tilfredsstillende løsninger på utfordringene diskutert med konservatormyndigheter. Det har vært en nennsom og inkluderende prosess hvor den tilstøtende bebyggelsen og situasjonen har vært retningsgivende og respektert, uten at planforslaget fremstår som en ren videreføring av hverken Hollenderbyen, Flikkestø eller Kleivan. Innspill om bedre proporsjonering, landskapstilpasning, nedtrapping mot Hollenderbyen og farge- og materialbestemmelser fra konservator er imøtekommet. Gjennom arbeidet med planforslaget ble det også avdekket at tiltaket ikke blir synlig fra gateplan i Hollenderbyen før man er der Nesgaten og Fjellgaten møtes, eller før man går ned til brygga ved Byggeskikkssenteret. Tiltakene det legges opp til vil i hovedsak bli synlig fra båt i Grisefjorden, fra sykehuset og fra vestsiden av Uenes. Dette ble redegjort for i møte 20.06.17.

Planforslaget legger til grunn å beholde det synlige fjellet ved fellesarealet i sør som buffer mot Hollenderbyen. Av fremtidsrettede løsninger (jfr. Pkt.4.4) kan man trekke frem god og skjult parkeringsdekning nært bysentrum og bruk av takterrasser for å muliggjøre store og varierte fellesarealer med universell tilgjengelighet. Moderne bygningselementer som svalganger, heis-/trappetårn og sportsboder er også skjult bak bygningsmassen. Illustrasjonen på forsiden av planbeskrivelsen er sett fra sykehuset og viser at planforslaget kan bli en fin og optrappende start på bebyggelsen i Kleivan som strekker seg videre opp på Lilleheia med fjellet som brudd/buffer til Hollenderbyen som går over i sjøbodene og ned i Grisefjorden. Planforslaget vurderes å gjennom utformingen ha hensyntatt og bygget videre på karakteristiske trekk i Hollenderbyen og Flikkestø som kulturmiljø og tilpasset dette til landskapet, men har samtidig tilført noen mer moderne løsninger som gjør at det endelige uttrykket og bokvalitetene er mer tidsriktige. Dette vil beholde den historiske lesbarheten til området og fremheve det synlige fjellpartiet som avslutning på, og buffer mot, Hollenderbyen.

6.4 Universell utforming og tilgjengelighet for alle

Tenkt bebyggelse vil ved bruk heis og trappeløsning gi adkomst til bakenforliggende svalganger med adkomst videre til friluftsområdet sør i planen, samt alle felles takterrasser. Planområdets bratt stigende topografi innebærer at det ikke er mulig med universell utforming på adkomst til alle arealer innenfor planområdet, men prosjektert løsning vil uansett sikre adkomst til alle fellesområder, med tilstrekkelig størrelse på tilgjengelige arealer innenfor de enkelte områdene. Dette er således vurdert å være i tråd med kravene til universell utforming i TEK17.



6.5 By- og stedsutvikling

Den foreslåtte bebyggelsens omfang omfavner prinsippet med fortetting og mer effektiv bruk av arealer innenfor gang- og sykkelavstand til bysentrum. En slik fortetting/effektivisering vil bidra til å sikre videre eksistens av dagliglivet i det generelle bylivet og den lokale handelsstanden. Dette legger press på viktigheten av at de eksisterende og potensielt nye møteplassene i kort og lengre avstand fra hvor folk bor opparbeides med en slik kvalitet at de fremstår attraktive og brukes.

6.6 Trafikkforhold og endring av trafikkbildet

Som en konsekvens av 17 nye enheter vil det innebære en viss økning i trafikk. Det foreligger noen utfordringer mtp. vegbredde og standard gjennom Hollenderbyen da vegene her opprinnelig var bygd for hest og kjerre, mens dagens vernestatus og hus helt i vegkanten vanskeliggjør utbedringer. Da det også eksisterer en mulig adkomstveg fra nord over Lilleheia vil denne i teorien kunne avlaste noe av den tenkte økningen, men det er allikevel rimelig å anta at hovedvekten av økt trafikk vil komme i området ved Hollenderbyen. Det er likevel slik at den totale økningen i biltrafikk gjennom dette området som følge av ønsket bebyggelse i seg selv ikke er stor nok til å innebære en teoretisk endring av tilstandsklasse for den aktuelle vegstrekningen.

6.7 Forholdet til støy og forurensning

Det foreligger ingen registreringer eller ved befaring påviste opplagte kilder til støy eller tegn til forurensning innenfor planområdet. Det har historisk sett heller ikke vært næringsvirksomhet eller annen virksomhet på eiendommen som skulle tilsi at slike kilder eksisterer.

Slik planområdet fremstår er den mest sannsynlige kilden for forurensning støy fra anleggsfasen av planlagt bebyggelse på omgivelsene. Denne perioden vil være av en sammenhengende tidsavgrenset periode, og de aktiviteter som er nødvendige er pålagt egne retningslinjer for denne type oppdrag. Planområdets nærhet til Flekkefjord sykehus vil i tillegg kunne påvirke tillatt støynivå under anleggsfasen i tillegg til å regulere hvilke tidspunkt på døgnet det tillates arbeid. Det vurderes å ikke være nødvendig med ytterligere utredning.

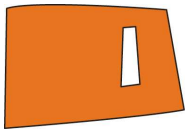
6.8 Friluftaktivitet og forholdet til barn og unge

Planforslaget vurderes på bakgrunn av momenter drøftet i kap. 4.5 og 4.6 å innebære en bedring av tilkomst til et tidligere vanskelig tilgjengelig område, og således en forbedring av barn og unges muligheter for friluftaktivitet i området.

6.9 Forholdet til naturmangfoldloven

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

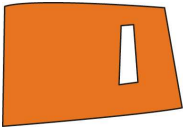
Kunnskapsgrunnlaget som er benyttet i planarbeidet er blant annet Naturbasen, Temakart Vest-Agder og Artsdatabanken. Det foreligger ingen registreringer av lokal, regional eller nasjonal verdi i noen av ovennevnte kilder. Det er videre innhentet ytterligere kunnskapsgrunnlag for vurdering av det aktuelle temaet gjennom befaringer og dialog med hjemmelshavere, hvorpå det heller ikke har kommet frem opplysninger som skulle tilsi at vurderingsgrunnlaget ikke samsvarer med de tilgjengelige registreringer. 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.



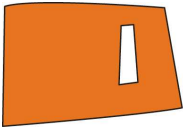
7 Innspill til forhåndsvarslingen

Det kom inn 7 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	<p>Fylkesmannen i Vest-Agder, datert Legger til grunn at planarbeidet skjer i samsvar med gjeldende kommunedelplan. Dersom planforslaget likevel skulle avvike vesentlig fra denne planen, må det utredes hvilke konsekvenser avvikene medfører.</p> <ul style="list-style-type: none">• Barn og unge og universell utforming• Helsekonsekvensutredning• Naturmangfold• Fremmede arter• Forurensning herunder støy• Risiko og sårbarhet	Tas til etterretning
2	<p>Vest-Agder fylkeskommune, seksjon for plan og miljø, datert Planområdet grenser til Hollenderbyen som omfattes av Riksantikvarens NB!-register. Registeret omfatter 75 verneverdige byer og tettbebyggelser av nasjonal verdi «hvor det må vises særlige hensyn i forbindelse med videre forvaltning og utvikling».</p> <p>Var i brev 16.06.2010 imot enhver utbygging i det aktuelle området. Betenkeligheter i dette brevet står ved lag, men det har litt større fokus på å styrke eksisterende byer og tettsteder, jf. også hensynet til samordnet areal og transportplanlegging. I den forbindelse vil det å tilrettelegge for økt boligbygging i sentrumsområder være et viktig virkemiddel.</p> <p>Fylkeskommunen vil etter dette ikke gå imot enhver fortetting i dette området.</p> <p>Eiendommens eksponerte beliggenhet og nærhet til det verneverdige bygningsmiljøet, tilsier imidlertid at det må stilles særlig høye krav til utforming og plassering av ny bebyggelse. Førrige gang det var meldt om oppstart av planarbeid var det antydning å innregulere ca. 40 boenheter. Dette ligger etter vår mening langt over området's tålegrense.</p>	Planforslaget er utarbeidet i dialog med fylkeskonservator og vurderes å ivareta fylkeskommunens påpekte momenter.



	<p>Ny bebyggelse må tilpasses bygningsmiljøet og landskapet med tanke på volum, høyder, form, materialbruk og fargesetting. Bebyggelsen må avtrappes i retning sør (ned mot hollenderbyen). En eventuell møneretning bør være nord-/sydgående. Det må avsettes en ubebygde buffersone mellom den eldre bebyggelsen og nybygget og mest mulig av de eksisterende hagene må bevares.</p> <p>Det bes fremlagt snutt og fotorealistiske visualiseringer fra ulike synsvinkler som redegjør grundig for planlagt bebyggelse sett i sammenheng med omkringliggende bebyggelse og landskap.</p> <p>Eksisterende veisystem setter klare begrensninger på en eventuell økning av biltrafikk til og fra tomta. Dette tilsier at enten må antall boenheter eller parkeringsdekningen settes lavt. Ved å redusere antall parkeringsplasser på tomta kan en også redusere byggets totale volum og byggehøyde.</p> <p>Med bakgrunn i de utfordringer utbygging av området byr på i forhold til det historiske bysenteret, oppfordres tiltakshaver og/eller kommunen til å ta kontakt med fylkeskommunen underveis i planarbeidet slik at en kan drøfte konkrete løsninger. En god dialog tidlig i planleggingsfasen kan redusere muligheten for en eventuell konflikt senere i prosessen.</p> <p>Vi ber om at det tas kontakt med arkeolog for å avtale felles befaring og drøfte praktiske forhold knyttet til evt. Kulturminneregistreringer, herunder omfang, gjennomføringstidspunkt, varsling overfor grunneiere m.m.</p>	
3	AE Nett Vil bemerke at det finnes bestående lavspenningsanlegg innenfor reguleringsområdet som må tas hensyn til.	Tas til etterretning
5	Kystverket datert 31.10.16 Vi kan ikke se at planarbeidet vil få betydning for interessene som Kystverket Sørøst skal ivareta. Vi har av den grunn	Tas til etterretning



	ingen merknader til at det settes i gang planarbeid.	
6	NVE datert 17.06.15 Uttaler seg ikke om detaljplaner lengre.	Tas til etterretning
7	Statens Vegvesen datert 31.10.16 Varslet plan vil ikke være av interesse for Statens Vegvesen	Tas til etterretning
8	Tove og Nils Kåre Gyland datert 05.11.16 Vi har registrert at det er varsel om oppstart av detaljregulering av Kleivan 5 i Flekkefjord. Som beboere i Nesgaten, så er vi og våre naboer veldig urolige for økt trafikkbelastning i denne smale gata. Den er på ingen måte dimensjonert for mer trafikk enn det som er i dag. Vi ønsker derfor opplysninger om omfanget og størrelsen på prosjektet, samt tanker om trafikkmønster.	Viser til utredning gjort i kapittel 4.7 og 6.6 vedrørende eksisterende trafikksituasjon og endret trafikkbilde.

8 Vedlegg

Vedlegg 1 – Plankart

Vedlegg 2 – Bestemmelser

Vedlegg 3 – Forhåndsvarsling

Vedlegg 4 – Innkomne merknader

Vedlegg 5 – Helsekonsekvensutredning

Vedlegg 6 – ROS-analyse

Vedlegg 7 – Parkeringskjeller

Vedlegg 8 – Oppstartsmøte referat

Vedlegg 9 - Rapport rassikring boliger i Kleivan 5

Vedlegg 10 – E-post Arentz & Kjellesvig