



Arkivsak-dok. 24/00867-17
Saksbehandler Petter Rappe

Saksgang Møtedato
Utvalg for samfunn 05.05.2026

Saksframlegg

Detaljregulering for Sundegaten 3B/5A, gnr. 203, bnr. 2028 m.fl., PlanId:4207_202401

Rådmannens innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-11 besluttes det ikke å legge forslag til detaljregulering for Sundegaten 3B/5A ut til offentlig ettersyn.

Utvalget vil kunne godta et revidert planforslag innenfor følgende rammer:

- Bygningene skal ha saltak der maksimal mønehøyde ikke skal overstige kote 16. Byggene skal ha synlig varierende møne- og gesimshøyder. Takvinkel skal være mellom 35 og 45 grader.
- Lekeplass skal etableres på bakkeplan på areal fortrinnsvis vendt mot Elva. Det vil være positivt om lekeareal og en del av uteoppholdsarealet kombineres i ett større areal tilrettelagt som sosial møteplass for flere brukergrupper.
- Fortau og passasjer som skal ha offentlig eierform må minimum være 2.5 meter brede.
- Sykkelparkering må etableres innomhus på grunnplanet.

Vedlegg

202401 - Planbeskrivelse - Detaljregulering for Sundegaten 3B og 5A
Vedlegg 4 - merknadsskjema
Vedlegg 2 - Planbestemmelser - Detaljregulering Sundegaten 3B og 5A
Vedlegg 1 - Plankart nivå 1-Detaljregulering for Sundegaten 3B og 5A
Vedlegg 1 - Plankart nivå 2 - Detaljregulering for Sundegaten 3B og 5A

Saken kort fortalt

Planforslaget legger opp til at eksisterende næringsbebyggelse på Sundegaten 3B og 5A rives til fordel for nye boligbygg. Det planlegges for tre nye bygg i moderne sjøhusstil med parkering i en gjennomgående sokkeletasje. Utenfor eiendommene, mot Elva, legges det til rette for etablering av en offentlig promenade.

Arealformålet bolig i planforslaget er i samsvar med avsatt arealformål for planområdet i kommunedelplan for bykjernen som er sentrumsformål. Områder for sentrumsformål kan ha blandet formål bolig, forretning, kontor og offentlig eller privat tjenesteyting. Planforslaget følger imidlertid ikke opp krav i bestemmelsene knyttet til lek, uteoppholdsareal og parkering. Foreslått bebyggelse er dessuten høyere enn øvrig bebyggelse i bykjernen og er vurdert å bli for dominerende i bylandskapet. Det innstilles derfor på at planforslaget ikke legges ut til offentlig ettersyn slik det foreligger.

Kommunen er positiv til at området utvikles til boligformål og oppfordrer til å revidere planforslaget i samsvar med bestemmelsene i overordnet plan, kommunal teknisk norm og at høyden på bebyggelsen harmoneres i forhold til bylandskapet ellers.

Saken redegjør for de forhold kommunen synes er utfordrende. Den tar ikke stilling til øvrige forhold ved planforslaget som man normalt foretar når en plan blir lagt på høring.

Bakgrunn

Kommunedelplan for bykjernen gjelder som overordnet plan for planområdet. Det betyr blant annet at føringer i kommuneplanen vil gjelde ved utarbeidelsen av nye reguleringsplaner. Sundegaten 3B og 5A inngår i areal avsatt til sentrumsformål i kommunedelplanen. Områder for sentrumsformål kan ha blandet formål bolig, forretning, kontor og offentlig eller privat tjenesteyting. I Sundegaten er det ikke restriksjoner til hinder for at det kan bygges et rent boligbygg innenfor eiendommene 3B og 5A.

I tillegg til plankartet omfatter kommuneplanen også bestemmelser som forutsettes fulgt opp i et forslag til reguleringsplan. Bestemmelsenes § 3-8 omhandler forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner. Ved fortetting og transformasjon innenfor et etablert bygningsmiljø vil punktene g og p som omhandler landskapsvirkning og planens uttrykk i forhold til omkringliggende bebyggelse (strøkvurdering), være særlig viktig å utrede grundig. Vurderingen av virkningene i planbeskrivelsen på disse punktene utgjør mindre enn en side i planbeskrivelsen. Videre, for et stort boligprosjekt som dette vil krav om areal til lek, uteoppholdsareal og parkering ofte være en utfordring. I fremlagt forslag til detaljregulering er kravene til lek og uteopphold ikke i samsvar med § 3-4 i kommunedelplanen.

Kommunalteknisk norm gjelder i utgangspunktet anlegg som kommunen skal overta. Unntaket her er kravet til lekeplasser som gjelder all utbygging i kommunen. Det fremlagte planforslaget oppfyller ikke kvalitetskravene til lekeplasser som forutsettes i kommunalteknisk norm.

Bebyggelsen i bykjernen er dominert av bygg mellom 1,5 og 2,5 etasjer med enkelte unntak. I Stedsanalyse for bykjernen, som har status som retningslinje, anbefales det at dette videreføres for bysletta. Det åpnes likevel for høyere bebyggelse langs Elva og strandsonen mot sør hvor de historiske sjøhusene lå. Det forutsettes imidlertid at det historiske bebyggelsesmønsteret respekteres og at bygningene fortrinnsvis bør ha saltak. I planforslaget er det foreslått et bygg i fem etasjer. Med unntak av kirketårnet vil dette bli det høysete bygget i bykjernen. Agder fylkeskommune ble tidlig involvert i planprosessen hvor det over tid har blitt vurdert flere utkast til hvordan eiendommene skal bebygges. Ved gjennomgang av siste planutkast ble det gitt tilbakemelding på at det arkitektoniske grepet var et godt utgangspunkt for videre bearbeiding av detaljer. Samtidig ble det blant annet gitt tilbakemelding på at bebyggelsen er for høy, lekeplass bør anlegges på bakkeplan og fasaden mot Sundegaten må gjøres mer tiltalende. Regulant har ikke gjort vesentlige endringer i planforslaget etter denne

tilbakemeldingen. Planforslaget ble sendt kommunens postmottak den 11.03.2026 hvor det ble bedt om at saken tas opp til politisk behandling.

Vurdering

I det følgende vil tema skissert i innledningen bli redegjort nærmere for og innstillingen begrunnet.

Høyder

Illustrasjonene av den planlagte bebyggelsen viser at hovedformen gjenspeiler på en tydelig måte formen til den historiske sjøhusbebyggelsen. Dette er positivt og ønskes videreført. Det midterste av de tre illustrerte bygningene er planlagt for fem etasjer og maksimal mønehøyde på over kote 21. Blir dette realisert vil det kun være kirketårnet som vil være høyere av bebyggelsen på bysletta.

Utvidelse av Flekkefjord sparebank innebærer etter vedtatt plan at maksimal høyde på teknisk rom vil kunne bli inntil kote 21. Banken ligger på en tomt hvor det tradisjonelt har lagt et bygg som i Stedsanalyse for bykjernen kapittel 8 er vurdert som et landemerke. Gjennom beliggenhet og funksjon har banken historisk hatt en særstilling i bybildet som ikke uten videre kan brukes som sammenligning i nye byggeprosjekt.

Da første planforslag for Sunde-Verven ble lagt fram for behandling i utvalg for samfunn i 2018 var kote 23 foreslått som maksimal byggehøyde. Denne høyden ble ikke akseptert og utvalget satte kote 18 som maksimal byggehøyde. Med unntak av en seksjon av bebyggelsen vis a vis Alti og deler av bebyggelsen som skal ha mønt tak vendt mot stasjonsområdet og Løvikgaten samt toppen av et heishus kan ha maksimal høyde inntil kote 19,5. Ellers er kote 18 respektert som maksimal høyde i endelig plan hvor en stor andel av bebyggelsen er lavere enn dette. Høyeste gesimshøyde på Bytoppen, leilighetene over Alti, er kote 17,8.

Planlagt bebyggelse innenfor Sunde-Verven ligger øst på Sundesiden i god avstand til Elva og bysletta. Eksisterende bebyggelse har ikke ens arkitektur og bygningene er av varierende kvalitet. Området er derfor vurdert som et transformasjonsområde. I motsetning grenser planområdet til foreliggende planforslag til Elva eksponert mot bevaringsverdig bebyggelsen i randsonen til et bygningsmiljø registrert av Riksantikvaren som et bymiljø av nasjonal interesse. Eksemplet Sunde-Verven er derfor ikke direkte anvendbart på foreliggende planforslag, men antyder at det ikke er samsvar mellom restriksjoner gitt i forbindelse med nevnte eksempel og foreslått byggehøyde i foreliggende planforslag. Det konkluderes derfor med at byens høyeste bygg, etter kirketårnet, ikke bør bygges ved Elva.

Skal det fastsettes en høyde for fremtidig bebyggelse på Sundegaten 3B og 5A bør det ses til eksisterende bygg langs Elva. Per i dag er det to bygg som overskrider kote 15. Dette er Helsehuset i Elvegaten 14 og Maritim fjordhotell i Sundegaten 9. Begge disse byggene var etablert før Stedsanalysen for bykjernen ble utarbeidet og avviker fra retningslinjene i denne. Utgangspunktet for hotellet var en fabrikkbygning som ble transformert til hotell ved inngangen til 1980-tallet. Bygget er orientert langs Elva i strid med stedsanalysen. Taket er flatt, men avsluttet med valmer. Gesimsen ligger på kote 16,2, men teknisk rom som ligger i bakkant, bort fra Elva, har høyeste gesims på kote 19. Helsehuset som ble tatt i bruk i 1982 er også orientert langs Elva. Takformen er to pulttak vendt mot hverandre hvor en seksjon med flatt tak forbinder de to pulttakene med hverandre. Gesimsen nærmest Elva ligger på kote 11.5. Høyeste gesims som altså ligger tilbaketrukket fra Elva, er kote 15,7. I tillegg må nevnes at i detaljregulering for Sundegaten, gnr. 203 bnr. 283, vedtatt i 2007, ble godkjent en utvidelse av hotellet mot syd hvor møne- og gesimshøyde henholdsvis er satt til kote 17 og 14,5. Det kan også nevnes at sjøhusbebyggelse med adresse til Strandgaten ikke overskrider kote 14,6. Høyeste møne til Spira ligger på kote 15.9. Av de her nevnte eksemplene er det kun hotellet som har fem etasjer.

Som nevnt er det i strandsonen, hvor den gamle sjøhusbebyggelsen historisk har stått, i samsvar med Stedsanalyse for bykjernen at det her kan bygges høyere enn 1,5 og 2,5 etasjer som preger bylandskapet ellers. Ettersom nye bygg har erstattet den tradisjonelle sjøhusbebyggelsen er flere leilighetsbygg blitt bygget med fire etasjer. Det vurderes derfor at bygg i fire etasjer vil være påregnelig langs Elva. Typisk for denne bebyggelsen er at den ikke overstiger kote 15. Dette bør derfor også være utgangspunktet for ny bebyggelse på Sundegaten 3B og 5A. For å gi rom for å skape variasjon i bebyggelsen kan det imidlertid vurderes å øke mønehøyden til et av byggene til kote 16. Det forventes videre at det planlegges for saltak hvor takvinkel vil være mellom 35 og 45 grader slik det er vist i illustrasjonene i planbeskrivelsen.

Lek/uteopphold

I bestemmelsene til kommunedelplan for bykjernen, § 3-4 punktene 1 og 2 er det krav om 25 kvm uteoppholdsareal per boenhet. Det er også krav om å anlegge lekeplass ved utbygginger som omfatter fire boenheter eller mer. Areal til lekeplass inngår i beregningen av uteoppholdsareal.

Planlegges det for 55 boenheter utløses det krav om 1375 kvm uteoppholdsareal hvorav 150 kvm skal være areal for lek. I forslag til plankart er det avsatt 1066 kvm til felles uteoppholdsareal. I tillegg forutsettes det i forslag til bestemmelser at 7 kvm uteareal til hver leilighet i form av balkonger, altaner, terrasser og verandaer. 55 leiligheter utgjør til sammen 385 kvm. Med unntak av ikke overbygde terrasser skal slike areal ikke inngå i regnskapet som uteoppholdsareal. Utav illustrasjonene i planbeskrivelsen fremstår det meste av det private utendørsarealet som balkonger og verandaer som vil være overbygde. Krav til uteoppholdsareal i kommunedelplanen vurderes derfor som ikke ivaretatt.

I plankartet er det avsatt 151 kvm areal til lekeplass. Arealet er lokalisert til en takterrasse i andre etasje. Det er 30 meter langt. På det breieste er det 6 meter. Arealet smalner gradvis av til 4 meter på det smaleste. Etter kommunalteknisk norm, punkt 4.1.4 c, kan areal smalere enn 10 meter ikke regnes som lekeareal. Normen forutsetter også at lekeareal skal ha velegnet terreng. Lekeareal skal altså være på bakkeplan hvor det vil få tilknytning til omkringliggende terreng. Dette er også i samsvar med Kommunal og moderniseringsdepartementet sin veileder *Grad av utnyttning (H-2300 B)* hvor uteareal defineres som *Uteoppholdsareal er de deler av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering.* Det åpnes imidlertid for at kommunen kan bestemme at hele eller deler av ikke overbygd terrasse kan regnes som uteoppholdsareal. I kommunedelplan for bykjernen er dette begrenset til 10 kvm per bolig.

I forslag til detaljregulering for Brogaten 25 var det i utgangspunktet forslått en 5,5 meter bred lekeplass 90 kvm stor på bakkeplan. Statsforvalteren hadde innsigelse til planforslaget i forhold til blant annet lekeplass. Som alternativ ble det foreslått en 145 kvm stor lekeplass på takterrasse med bredde 7,5 meter. På dette grunnlaget frafalt Statsforvalteren sin innsigelse knyttet til lekeplassen. I begrunnelsen ble det presisert at dette gjaldt et lite prosjekt med 6 boliger. Det ble videre opplyst at dette måtte anses å være et engangstilfelle som ikke ville bli gjentatt. Tilbakemeldingen fra Statsforvalter forstås slik at kommunen kan regne med innsigelse til fremtidige forslag om å anlegge lekeplasser på takterrasser. Når arealet i tillegg er så smalt at det ikke kan regnes som lekeareal etter normen vil dette være skjerpene. Det innstilles derfor på at lekeareal legges på bakkeplan og hvor øvrige krav i kommunalteknisk norm blir tatt til følge.

Det er blitt godkjent flere lite egnede lekeplasser i bykjernen senere år. Det er derfor et ønske å gå bort fra små, lite attraktive lekeplasser til fordel for sosiale møteplasser som kan fungere som felles uteoppholdsareal. En sosial møteplass bør derfor være større enn en lekeplass og tilrettelagt for flere brukergrupper, deriblant barn og unge. Når det nå planlegges for et større boligprosjekt i bykjernen bør det innfor planområdet sikres tilfredsstillende uteoppholdsareal som også ivaretar barn og unges interesser i samsvar med kommunedelplan og kommunalteknisk norm. Dette vurderes som en viktig for

å legge til rette for bokvalitet og trivsel i en plan hvor det legges til rette for utbygging til boligformål og særlig viktig i utbyggingsprosjekt i den størrelsesorden som er presentert i dette planforslaget.

Med beliggenhet langs Elva i vest er det vanskelig å se for seg at areal til en sosial møteplass skal lokaliseres andre steder enn nettopp langs Elva. Et sted som vil være attraktivt også for voksne med barn som ikke får gå ut alene. Forhåpentlig vis vil det medføre mer tid ute for både barn og voksne. Det forutsettes selvsagt at fronten til et av byggetrinnene trekkes tilbake fra Elva. Det igjen vil måtte føre til en reduksjon i antall leiligheter som innebærer et prosjekt tilpasset den aktuelle eiendommen hvor krav til attraktive leiligheter med tilhørende herligheter blir ivaretatt.

Offentlig fortau og passasje

Areal regulert til offentlig fortau langs Sundegaten og passasje mellom Sundegaten og Elva er planlagt med bredde på to meter. Dette innebærer at kommunen ikke kan drive vedlikehold og drifte arealene med standard materiell som kommunen disponerer. For at gangareal for eksempel skal kunne brøytes maskinelt må bredden minimum være 2,5 meter.

I den nordlige delen av Sundegaten, hvor den eldre delen av bebyggelsen ligger, har ikke fortauene tilfredsstillende bredde på vestsiden av gaten. Dette vil likevel ikke være en grunn for ikke å anlegge 2,5 meter bredt fortau foran et moderne større boligbygg. Det må derfor være et krav i detaljreguleringen at bredden på offentlig fortau og gangpassasje minimum skal være 2,5 meter.

Sykkelparkering

Boligene får en sentral plass i bykjernen. Det ligger derfor godt til rette for at flere beboere kan klare seg uten privatbil. Dagligdagse ærend gjøres enklest til fots. Boligområdene som omgir bykjernen og utgangspunkt for flere attraktive friluftsområder er innen rekkevidde med sykkel. I forslag til reguleringsbestemmelser fremstår det i § 3.7 som noe tilfeldig hvor sykkelparkering skal kunne etableres. For at det ikke skal bli enklere å ta bil fremfor sykkel må det legges til rette for at sykkel kan bli det enkleste valget. Sykkelparkering må derfor skje på grunnplanet og sikres en trygg utkjørsel som ikke er i konflikt med biltrafikk inn og ut av garasjen.

Konklusjon

Planforslaget legger opp til å bygge byens høyeste bygg på en tomt som har en beliggenhet hvor bygget vil fremstå som ut av proporsjon i forhold til bebyggelsen i byen. Videre imøtekommer ikke planforslaget vesentlige krav i overordnet plan og kommunalteknisk norm knyttet til lek, uteopphold og parkering. Planlagt utnyttelse vurderes å være for stor i forhold til eiendommens størrelse.

Kommunen stiller seg positiv til at eiendommen utvikles til boligformål. Det ses frem til et revidert planforslag hvor byggehøyder er harmonisert med bylandskapet og krav i overordnet plan og kommunalteknisk norm er tilfredsstillende.