



Flekkefjord
kommune

Jan Erik Hogstad
Kleivan 5
4404 FLEKKEFJORD

Miljø og forvaltning

Dato: 13.05.2026
Vår ref: 25/02737-19
Deres ref:
Saksbeh.: Petter Rappe
Telefon: 47821235

Administrativ reguleringsendring for Kleivan 5, gnr. 203 bnr. 727, PlanID 4207_201616

Etter delegert myndighet er det fattet følgende vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-14 og kommunens delegasjonsreglement skal bestemmelsenes § 4.1.4 b) i detaljregulering for Kleivan 5, gnr. 203 bnr. 727 være:

Det tillates etablert takterrasser med nødvendige sikringsgjerder. Sikringsgjerder skal oppføres i glass og trukket inn minimum 1,5 m fra veggliv. Det tillates ikke etablert trappehus i tilknytning til adkomst til takterrassene.

Saken kort fortalt

Utvalg for samfunn vedtok i møtet den 05.05.2026 reguleringsendring av Detaljregulering for Kleivan 5, gnr. 203 bnr. 727. Beklageligvis var det i innstillingen til vedtak uteglemt en setning i forslag til endring av bestemmelsenes § 4.1.4b). Vedtaket er derfor i strid med bestemmelsene som lå til grunn for høringen av planendringen. Ettersom en rettelse vil være i samsvar med forslaget som lå til høring anses feilen å kunne bøtes gjennom en administrativt vedtatt reguleringsendring. Tiltakshaver er underrettet om rettelsen og har i e-post av 13.05.2026 samtykket til endringen. Det er vurdert at tiltakshaver er eneste part til rettelsen.

Postadresse:
Flekkefjord kommune
Kirkegaten 50
4400 Flekkefjord

Besøksadresse:
Kirkegaten 50, 4400 Flekkefjord
E-postadresse:
post@flekkefjord.kommune.no

Telefon:
38 32 80 00
Hjemmeside:
flekkefjord.kommune.no

Bankkonto:
2801 44 37497
Foretaksregisteret:
964 967 369 MVA

Bakgrunn

I 2020 ble det vedtatt en detaljregulering for Kleivan 5 som åpnet for å bygge ut eiendommen med 17 leiligheter i et bygg med inntil fem etasjer. Den 05.05.2026 ble det vedtatt en reguleringsendring som i hovedsak gikk ut på å begrense utbyggingen til fire tomannsboliger i rekke.

Eiendommen ligger hovedsakelig i randsonen til NB!-området for bykjernen, men hvor 250 kvm ligger innenfor. I arbeidet med detaljreguleringen var det viktig for Agder fylkeskommunen at planlagt bygg skulle trappes ned mot Hollenderbyen. Samtidig ble det åpnet for å etablere takterrasser under forutsetning av at rekkverk skulle være av glass og trukket 1,5 tilbake fra vegglivet.

I forslag til endring ble planlagt bygg lagt på en flate. Nedtrapping mot Hollenderbyen ble foreslått ivaretatt ved nedtrapping av høyde på parapetene til de forskjellige seksjonene av nybygget. Muligheten for å etablere takterrasser ble videreført fra opprinnelig plan sammen med forutsetningen om at rekkverk skulle være av glass og trukket 1,5 tilbake fra vegglivet.

I behandlingen av merknader, innkommet i perioden forslaget til reguleringsendring hadde vært til høring, ble det aktuelt å se nærmere på bestemmelsen knyttet til takterrassen. Under revisjon av bestemmelsen falt forutsetningen knyttet til rekkverk utilsiktet bort. Denne forutsetningen anses å være et viktig element i den opprinnelige planen.

Vurdering

I bestemmelsen knyttet til takterrassen i forslag til reguleringsendring var ordlyden:

Det tillates etablert takterrasser med nødvendige sikringsgjerder. Sikringsgjerder skal oppføres i glass og trukket inn minimum 1,5 m fra veggliv.

I innstilling til vedtak var bestemmelsen omformulert til følgende:

Det tillates etablert takterrasser med nødvendige sikringsgjerder. Det tillates ikke etablert trappehus i tilknytning til adkomst til takterrassene.

Bortfall av kravet om rekkverk i glass trukket inn fra vegglivet er ikke omtalt i saksframlegget som lå til grunn for vedtaket av reguleringsendringen. Det vurderes derfor at grunnlaget for denne endringen ikke er til stede.

Slik bestemmelsen nå er vedtatt kan det settes opp gjerde i vegglivet. Blir bestemmelsen stående slik vil avtrapping av høyden på parapetene til planlagt nybygg være uten hensikt. Administrasjonen har derfor tatt initiativ til å rette opp feilen gjennom en planendring. Det foreslås derfor at følgende setning legges til § 4.1.4 i de reviderte bestemmelsene:

Sikringsgjerder skal oppføres i glass og trukket inn minimum 1,5 m fra veggliv.

Forslag til endring er tatt opp med regulant per telefon den 13.05.2026. Saken er tatt opp med tiltakshaver. På e-post samme dag har regulant gitt tilbakemelding om at det er i orden å rette bestemmelsen angående rekkverk på takterrassen.

Konklusjon

Bestemmelsenes § 4.1.4 b) skal lyde:

Det tillates etablert takterrasser med nødvendige sikringsgjerder. Sikringsgjerder skal oppføres i glass og trukket inn minimum 1,5 m fra veggliv. Det tillates ikke etablert trappehus i tilknytning til adkomst til takterrassene.

(Tillegget er markert med rød skrift i vedlegget.)

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Agder av en part eller annen som har rettslig klageinteresse, jfr. plan- og bygningslovens § 12-12. Klagen skal være skriftlig og sendes kommunen innen 3 uker.

Ved henvendelse angående saken vennligst referer til saksnr 25/02737

Med hilsen

Petter Rappe

Brevet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til: EGDASTREK AS, Marius Janvin, Strandgaten 32, 4400 FLEKKEFJORD

Vedlegg:

4207201616_Kleivan 5_Bestemmelser