



PLANBESKRIVELSE

Detaljregulering Prostebakken 4,
gnr. 203, bnr. 350



PLANID

4207_202413



Kontaktinfo

Mj@arkit.no

51405016



Adresse

Holamoen 3, 4460 Moi

OVERSIKT OVER PLAN

Plannavn	Detaljregulering for Prostebakken 4, gnr. 203, bnr. 350
AkrivsakID	
PlanID	4207_202413
Oppdragsgiver	Hamar og Vikeså Bygg AS
Plankonsulent	Arkit Arealplan AS v/Marius Janvin Rosenblad

Dokumentene tilhørende Detaljregulering for Prostebakken 4, gnr. 203, bnr. 350 er utarbeidet i av Arkit Arealplan AS. Opphavsretten tilhører Arkit Arealplan AS. Dokumentet skal kun benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver.

Versjon	Beskrivelse	Dato
1	Planforslag til førstegangsbehandling	09.06.2025
2	Oppdatert etter bystyrets vedtak	04.05.2026

SAMMENDRAG

Planens intensjon har vært å legge til rette for en aldersvennlig utvikling av eiendommen, hvor eksisterende bolig erstattes av en tremannsbolig / generasjonsbolig. Agder fylkeskommune anbefalte i sitt innspill at man måtte se på mulighetene for å tilpasse bygget etter det omkringliggende bygningsmiljøet. Etter bystyrets vedtak er det fastsatt at nybygget skal ha valmet tak med takvinkel på 18 grader som gir et mer moderne preg til området, samtidig som det delvis tilpasses det omkringliggende ved at blant annet dagens brunkledde fasade erstattes av en lys trekkledd fasade. Krav til uteoppholdsareal er redusert, med henvisning til andre interne løsninger og nærliggende uteområder. Det er samtidig lagt til rette for redusert parkeringsdekning i forhold til kommunedelplanens krav.

INNHALDSFORTEGNELSE

<i>Oversikt over plan</i>	1
<i>Sammendrag</i>	1
<i>Innholdsfortegnelse</i>	2
1 Innledning	5
1.1 <i>Formål</i>	5
1.2 <i>Eiendomsforhold</i>	5
1.3 <i>tidligere behandling og saksprosess</i>	5
1.3.1 <i>Tidligere vedtak i saken</i>	5
1.3.2 <i>Utbyggingsavtaler</i>	5
1.3.3 <i>Oppstartsmøte</i>	5
1.3.4 <i>Vurdering av krav til konsekvensutredning</i>	5
1.3.5 <i>gjennomgang Varsel om oppstart av planarbeid og mottatte innspill</i>	6
2 Planstatus og overordnede føringer	7
2.1 <i>Overordnede planer</i>	7
2.1.1 <i>kommune(del)plan</i>	7
2.1.2 <i>kommuneplanens samfunnsdel (2014-2025)</i>	7
2.1.3 <i>Kommunalteknisk norm Flekkefjord kommune (2015)</i>	8
2.1.4 <i>renovasjonsnorm (2019)</i>	8
2.1.5 <i>Stedsanalyse for Bykjernen (1998)</i>	8
2.1.6 <i>Veileder for vedlikehold og utbedring av bevaringsverdig bebyggelse i Flekkefjord sentrum.</i>	8
2.1.7 <i>kommunedelplan for kulturminner 2022-2036</i>	9
2.2 <i>Gjeldende planer</i>	9
2.3 <i>Rikspolitiske retningslinjer, lover og temaplaner</i>	9
2.3.1 <i>statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)</i>	9
2.3.2 <i>RPR for å styrke barn og interesser i planlegging (1995)</i>	9
2.3.3 <i>Retningslinjer for å behandling av støy i arealplanlegging (2021)</i>	9
2.3.4 <i>forurensingsloven</i>	10
2.3.5 <i>Naturmangfoldloven</i>	10
2.3.6 <i>kulturminneloven</i>	10
2.3.7 <i>Veiledning for tilrettelegging for rednings- og slökkemannskap, Brann- og redningsvesen i Agder (2020)</i>	10
2.3.8 <i>Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2024)</i>	10
3 Dagens situasjon	11

3.1	<i>Planområdets avgrensning og beliggenhet</i>	11
3.2	<i>Stedets karakter, landskap og arealbruk</i>	11
3.3	<i>Kulturminner og kulturmiljø</i>	13
3.4	<i>Naturmangfold</i>	15
3.5	<i>Rekreasjonsverdi / rekreasjonsbruk, uteområder</i>	15
3.6	<i>Landbruk</i>	16
3.7	<i>Trafikkforhold</i>	16
3.7.1	Adkomst.....	16
3.7.2	trafikkmengde.....	16
3.7.3	Trafikkulykker.....	16
3.7.4	Kollektivtransport	16
3.7.5	Trafikksikkerhet.....	17
3.8	<i>Barn og unges interesser</i>	17
3.9	<i>Universell utforming</i>	17
3.10	<i>Sosial og teknisk infrastruktur</i>	18
3.10.1	Vann og avløp	18
3.10.2	Strøm	18
3.10.3	Renovasjon	18
3.10.4	Håndtering av overvann	19
3.11	<i>Grunnforhold</i>	19
3.12	<i>Forurensning</i>	20
3.12.1	Støy.....	20
3.12.2	Forurensning.....	20
3.13	<i>Risiko- og sårbarhetsanalyse (før tiltak)</i>	21
3.13.1	Sannsynlighet	21
3.13.2	Konsekvens.....	21
4	Beskrivelse av planforslaget	22
4.1	<i>Planlagt arealbruk</i>	22
4.2	<i>Bebyggelsens plassering og utforming</i>	23
4.3	<i>Grad av utnytting</i>	23
4.4	<i>antall boliger, leilighetsfordeling</i>	23
4.5	<i>Alternativer til utforming</i>	24
	Flatt tak.....	24
	Saltak	25
	Valmtak.....	26
	Vurdering.....	27

konklusjon.....	28
4.6 Bomiljø / bokvalitet.....	28
4.7 parkering.....	28
4.8 Uteoppholdsareal.....	29
4.9 Sosial og teknisk Infrastruktur.....	29
4.9.1 Trafikkløsning.....	29
4.9.2 Utofrming av veier.....	29
4.9.3 Tilgjengelighet for gående og syklende.....	29
4.9.4 Vann- avløp og overvann.....	29
4.9.5 Planlagte offentlige anlegg.....	30
4.9.6 energiløsninger.....	30
4.10 miljøoppfølging.....	30
4.11 Universell utforming.....	30
4.12 Kollektivtilbud.....	30
4.13 Kulturminner.....	30
4.14 Plan for avfallshåndtering.....	30
4.15 Kvikkleire.....	31
KOnklusjon.....	33
4.16 Avbøtende tiltak / løsninger ROS.....	34
4.16.1 oppsummering tiltak - reguleringsplan.....	34
4.17 Utbyggingsrekkefølge.....	34
5 vurdering av planens virkninger.....	35
5.1 Gjeldende planer.....	35
5.2 estetikk og stedsutvikling.....	35
5.3 Kulturminner og kulturmiljø.....	36
5.4 ENergibehov – Energiforbruk.....	36
5.5 rekreasjon og barn og unges interesser.....	36
5.6 trafiksikkerhet.....	36
5.7 Overvannshåndtering.....	37
5.8 Folkehelse.....	37
5.9 Teknisk infrastruktur.....	37
5.10 Naturmangfold.....	37
5.11 Konsekvens for naboeiendommer.....	38
5.12 Konsekvenser for næringsinteresser.....	38
5.13 økonomiske konsekvenser for kommunen.....	38
5.14 interessemotsetninger.....	39

6	vedlegg	39
---	---------------	----

1 INNLEDNING

1.1 FORMÅL

Planforslaget inneholder tiltak med formål om å etablere et nytt bygg med utgangspunkt i fotavtrykket til eksisterende enebolig lokalisert på eiendom gnr/bnr. 203/350 i Prostebakken 4. Det skal etableres et bygg med 3 boenheter, som også kan fungere som generasjonsbolig. Planen bidrar til å etablere sentrumsnære boenheter med potensiale for tilrettelegging for eldre, med gang- og sykkelavstand til alle sentrumsfasilitetene. Planlagte tiltak legger til rette for en utforming av bygget med moderne preg. Tegningsgrunnlaget som følger planen er utarbeidet av Vikeså Byggprosjektering AS.

1.2 EIENDOMSFORHOLD

Gnr/bnr.	Hjemmelshaver
203/350	Dorthea Gunnlaug Hamar
0/0	Flekkefjord kommune (veg)

1.3 TIDLIGERE BEHANDLING OG SAKSPROCESS

1.3.1 TIDLIGERE VEDTAK I SAKEN

Det foreligger ingen tidligere vedtak i saken.

1.3.2 UTBYGGINGSAVTALER

Det foreligger ingen eksisterende utbyggingsavtaler og det er ikke vurdert som relevant for planforslaget.

1.3.3 OPPSTARTSMØTE

Oppstartsmøtet for planarbeidet ble avholdt i Flekkefjord den 25.11.2024 med representanter for tiltakshaver, plankonsulent og Flekkefjord kommune.

1.3.4 VURDERING AV KRAV TIL KONSEKVENsutREDNING

Planforslaget er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger §§ 6-8.

Forskriftens § 6 omfatter planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Jf. § 6b) gjelder dette for reguleringsplaner med tiltak nevnt i vedlegg I. Planforslagets tiltak omfattes ikke av tiltak i vedlegg I.

Forskriftens § 7 omfatter planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding. Planforslaget vurderes etter plan- og bygningsloven og omfattes dermed ikke av § 7.

Forskriftens § 8 omfatter planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10. Jf. § 8a) gjelder dette for reguleringsplaner med tiltak nevnt i vedlegg II. Planforslaget omfattes ikke av tiltak i vedlegg II.

Ønsket arealbruk vurderes ikke å medføre vesentlige virkninger eller komme i konflikt med særskilt viktige miljø og samfunnsinteresser. Planlagt tiltak vurderes å ikke omfattes av forskriftens oppfangskriterier i §§ 6-8 og utløser dermed ikke krav om konsekvensutredning.

1.3.5 GJENOMGANG VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID OG MOTTATTE INNSPILL

Varsel om oppstart av planarbeid ble annonsert i Avisen Agder. Berørte eiendommer og offentlige instanser ble varslet med brev. Frist for uttalelser var satt til 01.01.2025

Varslet planområde omfattet et areal på ca. 536 m².

FLEKKEFJORD KOMMUNE
MELDING OM IGANGSETTING AV
REGULERINGSARBEID



Iht. plan- og bygningsloven § 12-8 gir Arkit Arealplan AS med dette melding om oppstart av følgende reguleringsplanarbeid.
Detaljregulering for Prostebakken 4 gnr. 203, bnr. 350
PLANID 202413

Planområdet omfatter eiendom gnr/bnr 203/350 og deler av det kommunale vegnettet tilgrensende tomten. Planavgrensning som vist på kartutsnitt. Mindre justeringer og avgrensninger av plangrensen kan forekomme i løpet av planarbeidet.

Planforslaget har til hensikt å rive eksisterende bolig for å bygge et nytt bygg med 3 enheter som tar utgangspunkt i eksisterende boligs grunnflate. Bygget skal også kunne etableres som en generasjonsbolig.

Tiltakshaver for planarbeidet er Hamar & Vikeså AS

Etter avklaring med ansvarlig myndighet er det vurdert at planforslaget ikke utløser krav til konsekvensutredning iht. forskriften.

Eventuelle kommentarer eller opplysninger som kan ha interesse for planarbeidet skal sendes skriftlig til: mi@arkit.no, med kopi til Flekkelfjord kommune, innen 01.01.2025.

Postadresse: Holamoen 3, 4460 Moi, Norway

Planoppstart er også kunngjort på Flekkelfjord kommunens hjemmeside. Her finnes også planinitiativ og referat fra oppstartsmøte.

I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid har det kommet 5 innspill til planarbeidet innen høringsfristen 01.01.2025. Innspillene er gjengitt og kommentert i vedlegg til planforslaget.

Merknadsgiver	Liste - merknadens innhold
Agder Fylkeskommune	<ul style="list-style-type: none"> Reguleringsplan bør omfatte hele det uregulerte området. Arealbruken bør ses i sammenheng med arealer utenfor planområdet. Hensynssone for bevaringsverdig bygningsmiljø. Gode visualiseringer. Leke- og uteoppholdsarealer. Tilrettelegging for eldre.
Glitre Nett AS	<ul style="list-style-type: none"> Jordkabler innenfor planområdet. Forsyning med strøm.
NVE	<ul style="list-style-type: none"> Marin grense og aktsomhetsområde for kvikkleire. Overvann.
Statsforvalteren i Agder	<ul style="list-style-type: none"> Enig i kommunens tilbakemelding. Reguleringsplan som omfatter større del.
Ellen Matsen	<ul style="list-style-type: none"> Planlagt bebyggelse er ikke tilpasset bebyggelsen rundt i form og størrelse.

Merknadsgiver	Liste - merknadens innhold
	<ul style="list-style-type: none"> • Foreslått utforming vil forringe bebyggelsen. • Minstekrav om tilpassing til eksisterende estetikk og bebyggelse. • To boenheter fremfor 3 virker bedre mtp. trafikk og tilpasning.

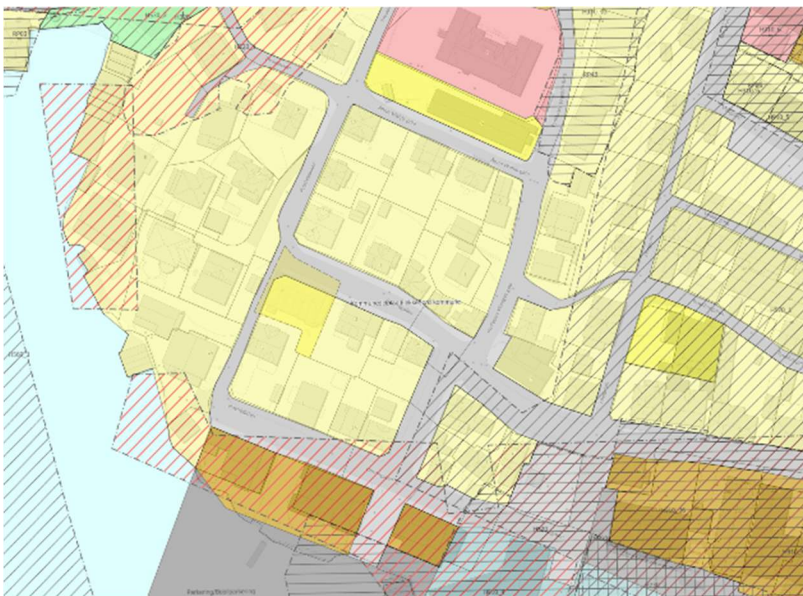
2 PLANSTATUS OG OVERORDNEDE FØRINGER

2.1 OVERORDNEDE PLANER

2.1.1 KOMMUNE(D)ELPLAN

Planområdet omfattes av kommunedelplan for bykjernen, endelig vedtatt av Flekkefjord bystyre den 10.12.2020 og er avsatt til boligbebyggelse. Kommunedelplanen har bestemmelser som angir konkrete tiltak som utløser krav om egen reguleringsplan. Dette har vært førende for oppstarten av denne planen.

Videre er følgende bestemmelser fra kommunedelplanen relevante for planarbeidet: §3-4 «*Uteareal for opphold, lek, rekreasjon og idrett*», §3-6 «*parkering*», §3-8 «*forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner*» og §3-13 «*Støy*»,



FIGUR 1: KOMMUNEDELPLAN FOR BYKJERNEN. – PLANOMRÅDET MARKERT MED GUL FLATE OG SORT STIPLET LINJE

2.1.2 KOMMUNEPLANENS SAMFUNNSDEL (2014-2025)

Et godt lokalsamfunn skapes gjennom samhold og samarbeid mellom innbyggere, organisasjoner og næringsliv. Ved å være engasjert, innovativ og nysgjerrig i møte med andre synspunkter har man en god forutsetning for å få dette til. Det er disse verdien som skal legges til grunn i Flekkefjord kommunes politiske og administrative organisering.

Fra kommunens samfunnsdel er følgende tema aktuelle for planarbeidet:

Byutvikling

Byutvikling handler ikke bare om bygninger og politikk, men også om enkeltindividets forhold til byen. For at byen skal bli et godt sted for opplevelser er det viktig at den oppleves tiltrekkelig og som et samlingssted. Flekkefjord er skapt for å leve det gode liv.

Flekkefjord som bokommune

Flekkefjord har en vakker og variert natur som gir en stor valgfrihet når det gjelder hvordan man vil bruke fritiden sin. Kommunen har trygge og gode bo- og oppvekstvilkår. Et godt lokalsamfunn er summen av alle som bor i det. Fra samfunnsdelen heter det at det skal legges til rette for et differensiert botilbud i hele kommunen.

En grønn kommune

Flekkefjord kommune vil bygge forvaltningen av miljø og arealer på en bærekraftig måte. Det vil si at kommunen skal ha en samfunnsutvikling som møter morgendagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov.

2.1.3 KOMMUNALTEKNISK NORM FLEKKEFJORD KOMMUNE (2015)

For kommunen er det viktig at anlegg for vei, vann og avløp blir bygd ut slik at utformingen ivaretar overordnede målsettinger i planer og rutiner når kommunen skal eie, drifte og vedlikeholde anleggene. Kommunen vil få en tryggere og mer rasjonell drift når en vet at anleggene er bygd ut etter forhåndsbestemte krav. Reglene i normen er gitt av kommunen i kraft av fremtidige eierrettigheter til offentlige lekeplasser, friområder, vei-, vann og avløpsanlegg som skal overtas.

2.1.4 RENOVASJONSNORM (2019)

Veistandarden der renovasjonsbilen kjører skal til enhver tid være god nok for slik kjøring og ikke være farlig for renovatørene. Om vinteren må veien være brøytet og om nødvendig strødd. IRS skal godkjenne kjørevei for renovasjonsbilen. Dersom det legges til rette for renovering fra felles samleplass, må det settes av tilstrekkelig areal til formålet. Samleplass er når flere abonnenter deler avfallsbeholdere på hjul eller har felles nedgravde avfallscontainere.

2.1.5 STEDSANALYSE FOR BYKJERNEN (1998)

Flekkefjord kommunes stedsanalyse for bykjernen ønsker å definere hva som skiller Flekkefjord fra andre sørlandsbyer, og hvordan man kan utvikle bykjernen samtidig som man bevarer og styrker byens identitet. Denne kunnskapen er viktig i debatten om byens framtid. Stedsanalysen gir en forståelse for hvorfor Flekkefjord er blitt slik det fremstår i dag, hva som er byens særpreg og ikke minst hva som må til for å beholde dette særpreget.

Planområdet ligger innenfor det som kalles «sone 4» som er øvre og nedre Voll og Trellebakken. Det er Trellebakken som er relevant for dette området. Her er det med unntak av den gamle Skolen, et rent boligstrøk. Det gis ingen generelle retningslinjer ved planlegging av ny bebyggelse i sone 4.

2.1.6 VEILEDER FOR VEDLIKEHOLD OG UTBEDRING AV BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE I FLEKKEFJORD SENTRUM.

Bebyggelsen i Flekkefjord sentrum i dag består av hus fra ulike tidsperioder, hvor hver periode bærer med seg sine egne særtrekk som det er viktig å ta vare på. Bebyggelsen forteller en historie om hvordan byen har vokst og utviklet seg gjennom tidene, dersom det blir utført for store endringer i bebyggelsen blir det vanskeligere å lese denne historien. Veilederen for vedlikehold og utbedring er utarbeidet som en hjelp til eiere av eldre hus i byen, og henvender seg også til alle som er interessert i byen og dens bebyggelse. Den viser eksempler på hus fra ulike tidsperioder og hva som kjennetegner bebyggelsen. Veilederen er ment som råd gitt fra et riksantikvarisk synspunkt uavhengig av bebyggelsens eller områdets planstatus.

2.1.7 KOMMUNEDELPLAN FOR KULTURMINNER 2022-2036

Har som mål å ivareta og forvalte verneverdige bygninger, kulturmiljøer og historiske strukturer. Den legger føringer for hvordan endringer i bygningsmiljø og arealbruk skal gjennomføres for å ta vare på kommunens kulturarv. Planen identifiserer bevaringsverdige områder og objekter, og gir retningslinjer for håndtering av både fredete og verneverdige kulturminner, inkludert krav til byggeskikk, materialbruk og visuell tilpasning.

2.2 GJELDEDNDE PLANER

Det foreligger ingen gjeldende detaljregulering for eiendommen.

2.3 RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER, LOVER OG TEMAPLANER

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- RPR for å styrke barn og interesser i planlegging (1995)
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (2021)
- Forurensningsloven
- Naturmangfoldloven
- Kulturminneloven
- Veiledning for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap, Brann – og redningsvesen i Agder (2020)
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2024)
- Stedsanalyse for Bykjernen (1998)
- Veileder for vedlikehold og utbedring av bevaringsverdig bebyggelse i Flekkefjord sentrum.

2.3.1 STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR KLIMA- OG ENERGIPLANLEGGING OG KLIMATILPASNING (2018)

Formålet med de statlige planretningslinjene er å sikre at klima- og energihensyn blir integrert i all relevant planlegging og forvaltning på kommunalt og regionalt nivå. Planretningslinjene fastsetter mål for reduksjon av klimagassutslipp og fokuserer på behovet for å tilpasse seg konsekvensene av klimaendringer som økt fare for ras, flom, tørke og andre ekstremværhendelser.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning legges til grunn for planforslaget når det kommer til vurdering i forhold til løsninger for bruk av bærekraftige energiløsninger som kan bidra til å redusere klimagassutslippene og øke energieffektiviteten.

2.3.2 RPR FOR Å STYRKE BARN OG INTERESSER I PLANLEGGING (1995)

Formålet med rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen er å:

- 1 Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
- 2 Gi alle kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling
- 3 Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

2.3.3 RETNINGSLINJER FOR Å BEHANDLING AV STØY I AREALPLANLEGGING (2021)

Det til enhver tid gjeldende retningslinjene for støy skal legges til grunn av kommunene, regionale myndigheter og berørte statlige etater ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter PBL. Retningslinjene anbefaler at det beregnes til støysoner rundt viktige støykilder, rød og gul sone.

I rød sone er hovedregelen at støyfølsom bebyggelse skal unngås, mens det i gul sone kan vurderes hvor ny bebyggelse kan oppføres dersom det kan dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

2.3.4 FORURENSINGSLOVEN

Forurensningsloven regulerer håndteringen av forurensning for å beskytte miljøet og folkehelsen. Den dekker ulike typer forurensning, inkludert luft, vann og støy, og setter krav til forebygging og reduksjon av skadelige effekter. Dersom byggingen involverer utslipp eller andre aktiviteter som kan føre til forurensning, må de berørte parter og myndighetene vurdere tiltak for å begrense negativ påvirkning i tråd med lovens prinsipper.

2.3.5 NATURMANGFOLDLOVEN

Naturmangfoldloven stiller krav om hensyn til biologisk mangfold ved planlegging og gjennomføring av tiltak. Selv om et område kan oppleves som relativt urørt eller ha begrenset verdi for naturmangfold, forventer loven at det skal gjennomføres en grundig vurdering av potensielle påvirkninger før byggeaktiviteter tillates. Loven legger også vekt på prinsippet om føre-var selv i situasjoner der det ikke er dokumentert stor naturmangfolds verdi.

2.3.6 KULTURMINNELOVEN

Kulturminneloven stiller krav til hensynet og bevarelsen av kulturminner og kulturmiljø. Selv om et område kan oppfattes som mangelfullt på verdier innenfor kulturminner kan loven likevel kreve en grundig vurdering før byggeaktiviteter tillates. Dette gjelder spesielt hvis det er sannsynlighet for at området kan inneholde skjulte kulturminner, eller hvis aktivitetene kan påvirke nærliggende kulturhistoriske verdier. Det kan i enkelte tilfeller være nødvendig å gjennomføre grundige undersøkelser, gjerne i samråd med kulturminnemyndighetene, for å fastslå områdets eventuelle kulturhistoriske betydning før byggeaktivitetene starter. Eventuelle krav og begrensninger i henhold til kulturminneloven må følges for å sikre en ansvarlig forvaltning av kulturminner og kulturmiljøer.

2.3.7 VEILEDNING FOR TILRETTELEGGING FOR REDNINGS- OG SLOKKEMANNSKAP, BRANN- OG REDNINGSVESEN I AGDER (2020)

Veiledning for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap fra brann- og redningsvesenet i Agder er en omfattende veiledning som komplementerer kravene i forskrift om tekniske krav i byggverk (TEK17), spesielt med fokus på §11-17. Denne veiledningen er relevant for byggesaker i Agder-kommunene og kan også brukes for eksisterende bygninger for å forbedre tilretteleggingen for rednings- og slokkeinnsats.

2.3.8 STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR AREALBRUK OG MOBILITET (2024)

Retningslinjene for areal- og transportplanlegging skal sikre bærekraftig utvikling gjennom effektiv utnyttelse av arealer og reduserte klimagassutslipp. De fremmer kompakte byer, gode mobilitetsløsninger og tilrettelegging for bolig- og næringsutvikling med lokal tilpasning. Planleggingen skal samtidig ivareta naturmangfold, kulturmiljø og begrense nedbygging av dyrket mark og friluftsområder.

Retningslinjene gjelder nasjonalt og brukes i statlig, regional og kommunal planlegging etter plan- og bygningsloven. De gjelder all arealbruk, inkludert boliger, næring, infrastruktur og offentlige tjenester.

For byer og tettsteder vektlegges fortetting og samordnet areal- og transportplanlegging, mens distrikter skal utvikles med fokus på attraktive lokalsamfunn. Boligutbygging bør skje innen eksisterende strukturer for å minimere transportbehov og bevare natur- og landbruksområder.

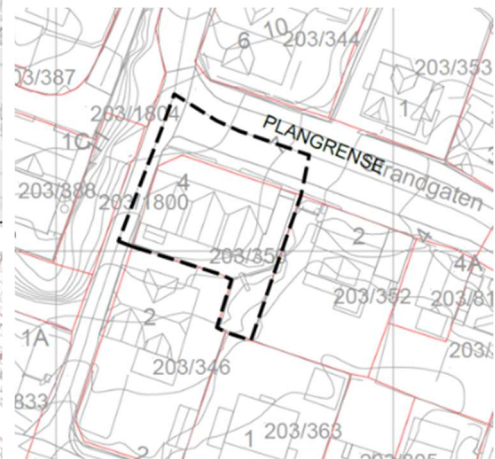
Planleggingen skal også sikre samfunnssikkerhet, universell utforming og bevaring av kulturmiljø. Kommunene har handlingsrom til å bestemme utbyggingslokasjoner ut fra lokale behov.

3 DAGENS SITUASJON

3.1 PLANOMRÅDETS AVGRENSNING OG BELIGGENHET



FIGUR 2: LOKASJON.



FIGUR 3: PLANGRENSE

Prostebakken 4 er lokalisert ved Trellebakken i Flekkefjord sentrum og planområdet er på om lag 536 m². Planområdet omfatter hele eiendom gnr/bnr. 203/350 og direkte adkomst til området er via kommunal vei Strandgaten. Det er kort veg til sentrale tjenester som dagligvare, legesenter, apotek, tannlege osv.

3.2 STEDETS KARAKTER, LANDSKAP OG AREALBRUK

Området ligger i det som kalles for «Sone 4» i Stedsanalysen for Bykjernen. Utbygging av trellebakken ble ifølge stedsanalysen påbegynt i mellomkrigstiden. Det har skjedd mye her siden utbyggingen startet og siden analysen ble laget på slutten av 90-tallet, men stedets karakter som boligstrøk er godt bevart. Området kategoriseres i stedsanalysen som rommelige tomter bestående av store frittliggende eneboliger.

Boligene er stort sett plassert slik at langsiden er lagt parallelt med gaten. Bebyggelsen i nærområdet, Strandgaten, Prostebakken, Professor Waages gate og Havnegaten, bærer preg av utbygging gjennom flere tidsepoker og kan vise til byggeskikker fra både jugendstil, nyklassisisme, funksjonalisme og etterkrigsfunksjonalisme. Området har en blanding av eldre og nyere bygninger med varierte takformer, hvor det som er typisk for strøket tettest på planområdet er trehus med saltak. Det finnes også bygninger i nærområdet med både valmtak og flate eller lavt skrånende tak. Planområdets bygg skiller seg særlig ut med sin brune kledning og røde tak. Bygningshøydene i området varierer, men hovedstrukturen følger i hovedsak landskapets høydeforskjeller. Enkelte nyere bygg med moderne uttrykk og store vindusflater gir også noe variasjon i arkitekturen. Figur 4 og 5 viser oversiktsbilder av nærområdet.



FIGUR 4: OVERSIKTSFOTO TATT AV OMRÅDET – PLANOMRÅDETS BOLIG ER MARKERT I RØD RING.



FIGUR 5: OVERSIKTSFOTO TATT AV OMRÅDET – PLANOMRÅDETS BOLIG ER MARKERT I RØD RING.

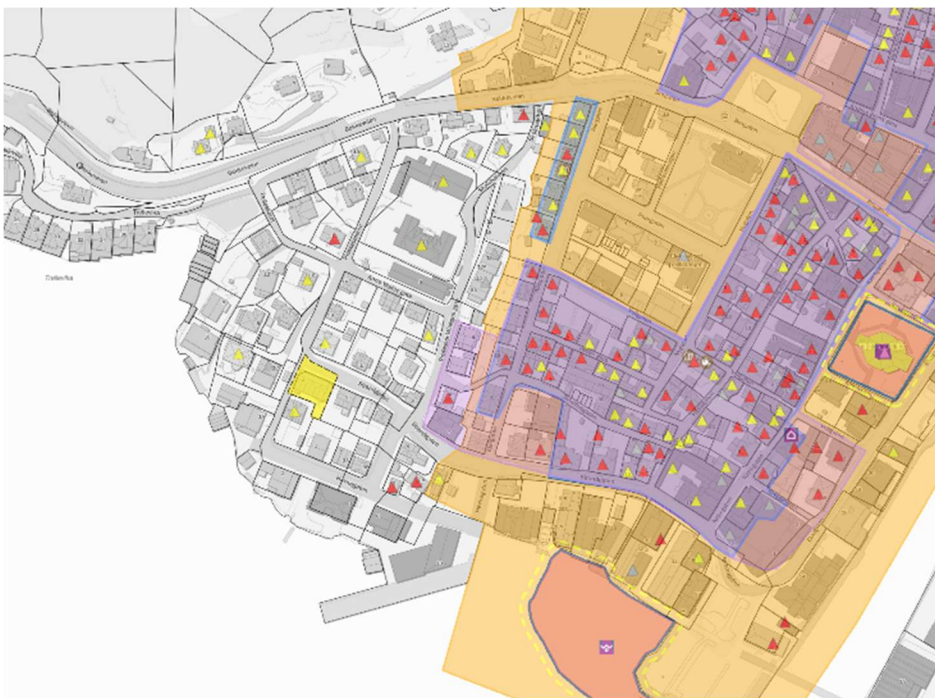
Høydeforskjellene gir gode utsiktsforhold mot sjøen for flere av eiendommene. Dette gjør også at solforholdene på flere av eiendommene blir gode. Når det gjelder planområdet kastes det noe skygge over deler av dagens uteareal fra boligen i Prostebakken 2 foran. Dette er en bolig med en mønehøyde på kote + 15,9, eller ca. 11,5 meter fra gjennomsnittlig terreng, og er blant de høyeste byggene i området.



FIGUR 6: SOLFORHOLD 21.03 KL. 15:00 – PLANOMRÅDET I RØDT

3.3 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Planområdet ligger utenfor det verneverdige trehusmiljøet i Flekkefjord. Som vist i figur 7 under er trehusmiljøet vist innenfor det fargede området i øst. Direkte på planområdet er det enkelte gule SEFRAK-registreringer (ikke-meldepliktig). Innenfor det angitte området for trehusmiljøet er det en stor andel røde SEFRAK-bygg (meldepliktig).



FIGUR 7: KULTURMINNEKART – PLANOMRÅDET MARKERT MED RØD RING. – DET OMTALTE TREHUSMILJØET ER MARKERT I LILLA

Agder fylkeskommune var invitert til dialog i forkant av oppstartsmøte med kommunen, hvor det ble drøftet ulike muligheter for tomten. Fylkeskommunens anbefaling var å tilpasse bygging etter kvartalets stil, hvor byggene er oppført i lyse trefasader og saltak med skifer. Samtidig er det som nevnt tidligere enkelte avvik fra denne bestemte stilen i nrområdet med Professor Waages gate 3 (flatt tak), Prostebakken 3 (slakvinklet valmtak), Prostebakken 5 (slakvinklet valmtak), tilbygg i Prostebakken 1C (store glassfasader), samt til dels prostebakken 1A (slak takvinkel med asfaltplater som taktekke). Prostebakken 3, 5 og 1C, ligger i en slags overgang mellom «moderne» og «gammel» stil, hvor vestsiden har flere boliger med flate tak, og østsiden består av den typiske skifertak bebyggelsen som fylkeskommunen beskriver. Dagens bygg på tomten fremstår samtidig delvis som et fremmedelement med tanker på fargevalg og er heller ikke særlig godt integrert med den øvrige stilen i området.



FIGUR 8: OVERSIKTSFOTO - PROFESSOR WAAGES GATE 3 MARKERT TIL HØYRE OG PROSTEBAKKEN 1A MARKERT TIL VENSTRE



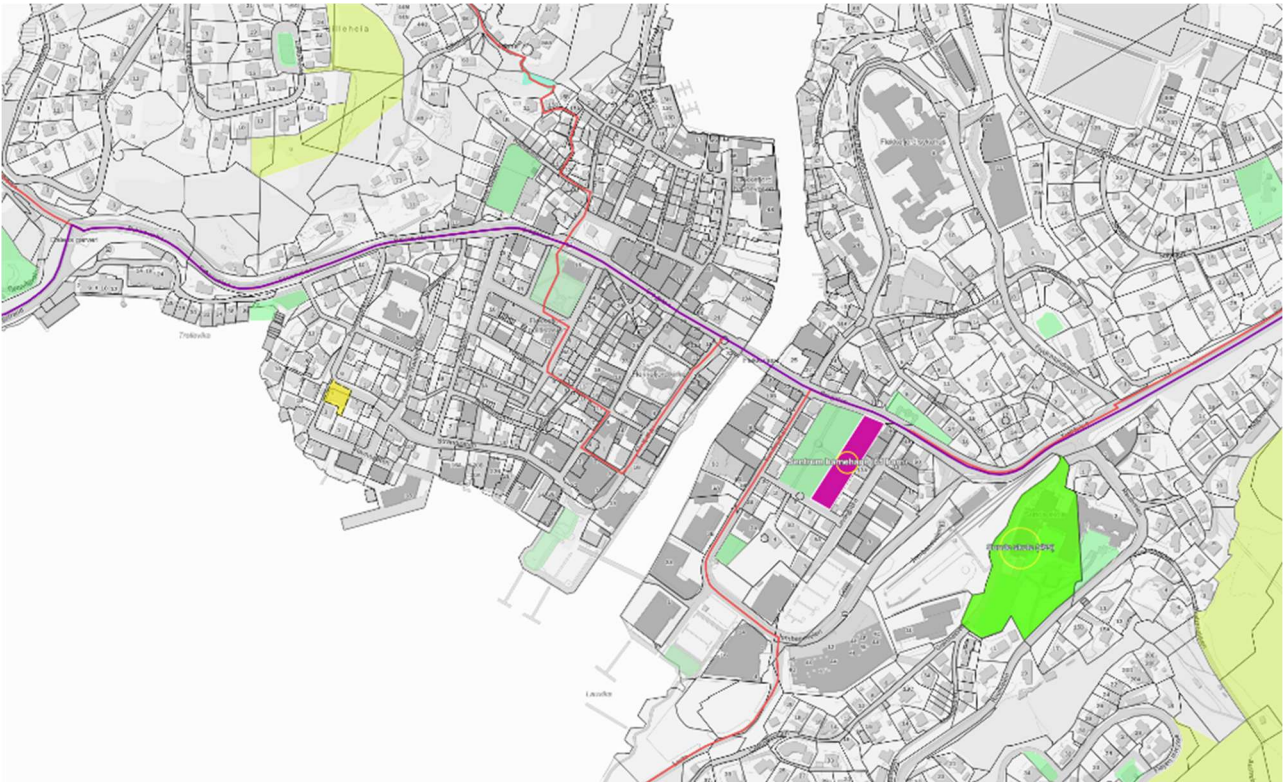
FIGUR 9 OVERSIKTSFOTO - NR. 1 ER PROSTEBAKKEN 1A, NR. 2 ER PROSTEBAKKEN 1C OG NR. 3 ER PROSTEBAKKEN 3 PROSTEBAKKEN 5 KAN OGSÅ SES I BAKGRUNNEN BAK NR. 3. NR. 4 ER PROFESSOR WAAGES GATE 3.

3.4 NATURMANGFOLD

I arealressurskart er området definert som utbygd og fra oversiktsfotoene ser man at dette er et tettbebygd felt. Det er ingen registrerte rødlistede arter eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse innenfor eller i nærheten av planområdet.

3.5 REKREASJONSVERDI / REKREASJONSBRUK, UTEOMRÅDER

Planområdet som en eneboligtomt har i dag lokale rekreasjonsverdier som privat hageareal og uteareal på terrasse. Området ligger i en rolig del av sentrum med kort avstand til ulike rekreasjonsområder som stranda i Trellevika, Tollboden, Vollen og parken tilhørende Flekkefjord Sparebank. Turrutebasen viser at det går en tur- og friluftslivsrute gjennom sentrum, som leder til naturområdene ikke langt Flekkefjord Sentrum.



FIGUR 10: REKREASJONSOMRÅDER OG FERSELSÅRER FRA TURRUTEBASE – PLANOMRÅDET MARKERT I GULT

3.6 LANDBRUK

Dette er et tettbygd boligstrøk uten landbruksverdier.

3.7 TRAFIKKFORHOLD

3.7.1 ADKOMST

Planområdet ligger i en forholdsvis rolig del av sentrum, med direkte adkomst fra Strandgaten.

3.7.2 TRAFIKKMENGDE

Strandgaten har en estimert trafikkmengde på 350 kjøretøy pr døgn, med et anslag av tyngre kjøretøy på 7%. Trafikkmengden må vurderes å avta i stor grad ved passering av Havna og Allégaten. Det er mulig med gjennomkjøring til Fv. 44 via Trelleskaret, men trafikkbildet i området viser at det i stor grad er kjøring til boligene i området som er hovedgrunnlaget. Samtidig er det langs store deler av Strandgaten, Trellebakken og Havnegaten anlagt soneparkering, hvor både beboere og de som arbeider i området parkerer.

3.7.3 TRAFIKKULYKKER

Det er ikke registrert trafikkulykker langs i gatene rundt planområdet.

3.7.4 KOLLEKTIVTRANSPORT

Nærmeste bussholdeplass er «parken» ved Flekkefjord Sparebank. Her går det fem ulike bussruter. Avstanden til holdeplassen fra planområdet er om lag 450 meter, ca. 6 min til fots. Videre er det ca. 850 meter og 12 minutters fottur til Rutebilstasjonen.

3.7.5 TRAFIKKSIKERHET

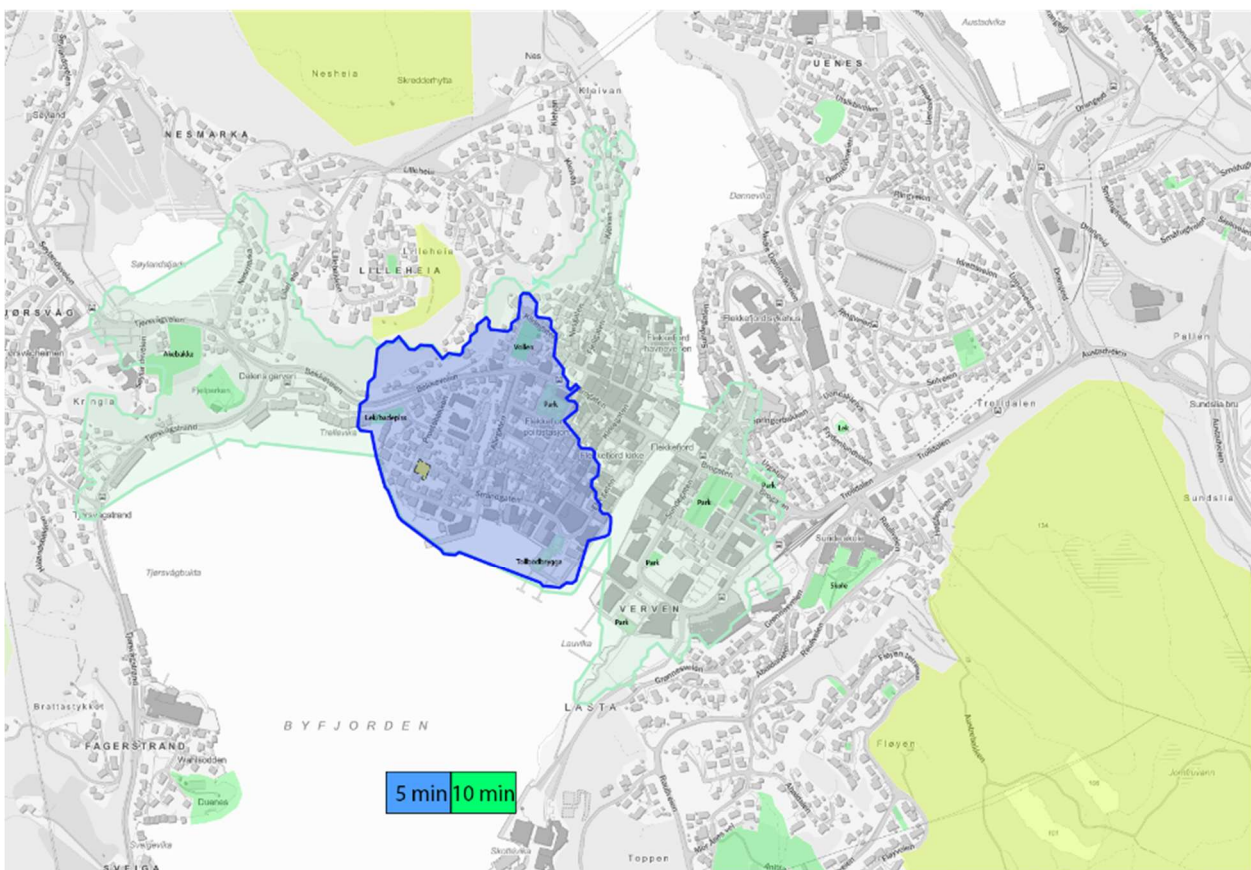
Det er etablert fortau gjennom Strandgaten og hele vegen opp til planområdet. Fortauene er opparbeidet slik at vegen må krysses ved havna, uten at dette utgjør noen særlig sikkerhetsutfordring for gående og syklende.

Fra planområdet er det kontinuerlig fortau og gangfelt mot både Sentrum barnehage og Sunde Skole.

3.8 BARN OG UNGES INTERESSER

Boligen har i dag en privat hage med god tilgang på sol. Utover dette er det ingen tilrettelagte forhold for barn og unges interesser innenfor planområdet. Planområdets nærhet til ulike aktivitetsområder for barn og unge gjør imidlertid at det er godt egnet for barn og unge for en sentrumsnær boligtomt å være.

Vollen, Tollboden, parken til Flekkefjord Sparebank, badestranda i Trellevika og Spira er alle innenfor 5 minutters gange. Fv. 44 kan være en krysningsbarriere, da det ikke finnes trafikksikre krysningspunkter over denne. Samtidig er det også mulig å benytte parkeringshuset for å krysse vegen.



FIGUR 11: REISEDISTANSE – GANGE – PLANOMRÅDET MARKERT I GULT

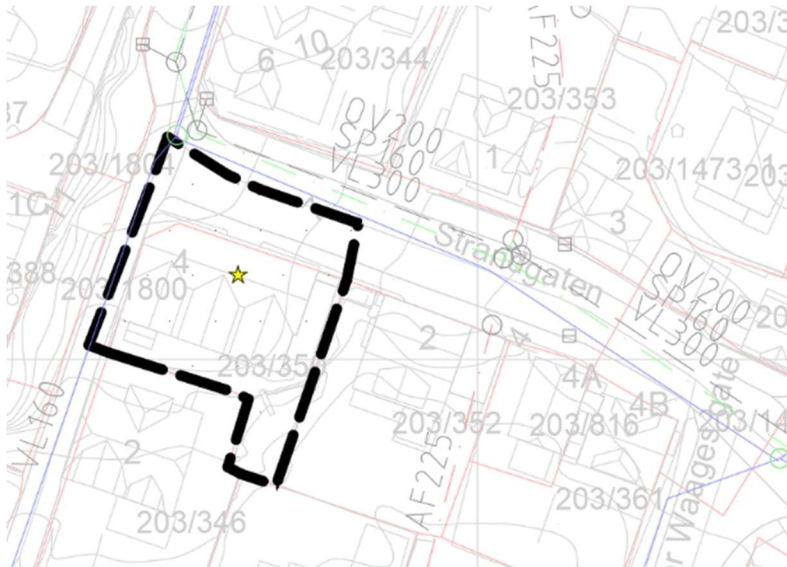
3.9 UNIVERSELL UTFORMING

Målt fra krysset ved Havnegata har Strandgaten en samlet stigning på ca. 1:17 altså 5.6%. opp forbi planområdet. Det er gode og oversiktlige adkomstforhold til planområdet. Det er ikke kjentskap til om det er gjort konkrete tiltak i dag for å tilpasse området. Dagens bolig skaper en situasjon hvor det er direkte adkomst fra gateplan til et bygg på én etasje. Dagens planløsning bærer preg av eldre tids bygging og tilfredsstillende med det ikke de relevante føringene til tilgjengelighet i boliger som gjelder i dag.

3.10 SOSIAL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.10.1 VANN OG AVLØP

Det ligger kommunale hovedledninger for vann, avløp og overvann i Strandgaten. Dette er godt dimensjonerte rør, som i all hovedsak gir god kapasitet for å håndtere behovet i området. I tillegg går det en felles avløpsledning på tvers av Strandgaten gjennom eiendommene gnr/bnr 203/353 og 203/352. Denne kommer fra toppen av Trellebakken og avsluttes ved kum i Havnegaten.



FIGUR 12: VAO-SITUASJON

3.10.2 STRØM

Glitre Nett AS er netteier og forvalter den elektriske kraften i området.

Kapasiteten på anlegget ble ikke kommentert ved oppstartsvarselet og det antas dermed at denne er god.

3.10.3 RENOVASJON

I dag er det privat avfallshåndtering som er lagt på hver enkelt eiendom. Dunkene står enten langs husveggene eller inngjerdet på tomten.



3.10.4 HÅNDTERING AV OVERVANN

Overvann håndteres pr i dag gjennom takrenner og hageareal på tomtene. Det er ingen kjente etablerte private tiltak for håndtering av overvann i dag. Overvannet ledes til det kommunale hovednett i Strandgaten og føres videre ut i sjøen.

3.11 GRUNNFORHOLD

Planområdet er iht. berggrunns krat fra NGU registrert med båndgneis som hovedbergart. Dette er en metamorf bergart med god stabilitet. Hele området ligger under marin grense og regnes som et område hvor det ofte kan forekomme marin leire. I løsmassekart er det registrert at løsmassetypen er fyllmasse (antropogent materiale), med fravær av grunnvannspotensiale.

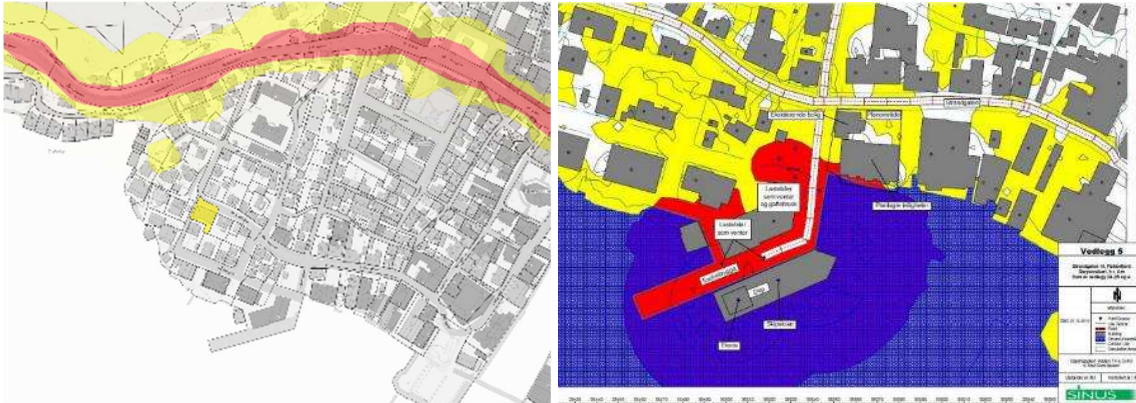


FIGUR 13: BERGGRUNNS KART N250 – PLANOMRÅDET MARKERT I GULT

3.12 FORURENSNING

3.12.1 STØY

Planområdet berøres ikke av rød eller gul støysone langs brogaten. I tidligere støymåling fra havna er deler av planområdet innenfor gul støysone.



FIGUR 14: STØYKART T-1442 TIL VENSTRE – STØYSONE FRA ESCHEBRYGGA TIL HØYRE.

3.12.2 FORURENSNING

Radonnivåene i området er kartlagt som usikkert. Dette er også beskrevet i ROS-analysen. Det er ingen kjente luftforurensningskilder i området, utover det som kommer fra trafikken i gaten. Det er langt fra de tyngre trafikkerte gatene og det er ingen industri i umiddelbar nærhet som tilfører urimelig forurensning til området. Trafikken gjennom Fv. 44 kan ved de mest trafikkerte tidspunktene medføre moderat forurensning av luft i området, uten at det utgjør risiko for helse.



FIGUR 15: MILJØDIREKTORATETS LUFTKVALITETSKART.

3.13 RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE (FØR TILTAK)

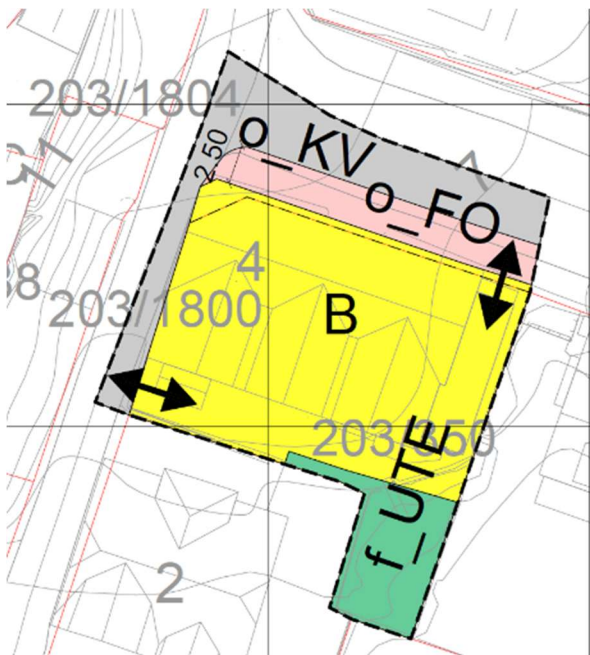
Alle uønskede hendelser som er vurdert i sjekklisten er oppsummert i tabellen under. Uønskede hendelser som er vurdert til å være i gul og rød kategori, krever tiltak og er nærmere vurdert i under.

List opp uønskede hendelser:

- 2. Marin Leire
- 27. Støy og støv fra trafikk
- 28. Støy og støv fra andre kilder
- 40. Ulykke i av-/påkjørslar
- 41. Ulykke med gående/syklende
- 46. Ulykke ved anleggsgjennomføring
- 47. Støy i anleggs- og gjennomføringsfasen

3.13.1 SANNSYNLIGHET	3.13.2 KONSEKVENNS		
	Liten	Middels	Stor
høy sannsynlighet	2		
Middels sannsynlighet			
Lav sannsynlighet	27, 47	28, 40, 41, 46	

4 BESKRIVELSE AV PLANFORSALGET



FIGUR 16: PLANKART

4.1 PLANLAGT AREALBRUK

SOSIKODE	FORMÅL	OMRÅDESIGNATUR	EIERFORM	AREAL (M ²)
§12-5. nr. 1 - Bebyggelse og anlegg				
1110	Boligbebyggelse	B	Annen	327,5
1600	Uteoppholdsareal	F_UTE	Felles	53,6
§12-5. nr. 2 samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur				
2011	Kjøreveg	O_KV	Offentlig	125,6
2012	Fortau	O_FO	Offentlig	29,5
Samlet areal				536,3

Rekkefølgekrav:

- Det er stilt rekkefølgekrav i planen om godkjent plan for håndtering av vann, avløp og overvann ved søknad om rammetillatelse.
- Før det kan gis brukstillatelse skal f_ute være opparbeidet.

4.2 BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING

Boligen skal i hovedsak bygges med utgangspunkt i eksisterende grunnmur, men med mulighet for mindre justeringer som følge av veggtykkelse. Byggegrensen er lagt i eiendomsgrensen mot nord og ellers følger den formåls grensen i kartet hvor også dagens fasade er lagt.

Til planen er det utarbeidet ulike alternativer for utforming av bebyggelsen. Dette er nærmere redegjort for og illustrert i kap. 4.5 samt vedlegg 5 «illustrasjonsprosjekt».

Den nye bebyggelsen oppføres i to etasjer med sokkel og valmtak. Ved valmtak er gesims- og mønehøyden satt til henholdsvis kote + 13,6 og kote + 15,7

Hensikten er at bygget skal tilfredsstillе de byggetekniske kravene som gjør at dette kan benyttes som en generasjonsbolig med livsløpsstandard. Bygget gis en moderne utforming, men tilpasses omgivelsene gjennom bruk av hvit trekledning, enten stående eller liggende panel. Bebyggelsen får hel etasjeutnyttelse i alle tre plan for å sikre livsløpsstandard, herunder etablering av heis fra inngang til øverste etasje.

4.3 GRAD AV UTNYTTING

Utnyttelsen endres marginalt fra dagens situasjon og det bebygde arealet økes med 10 m² fra det som er i dag, som gir et bebygd areal for boligen på 242 m². I tillegg skal det medregnes parkering på terreng som utgjør ytterligere 36 m². Total BYA for eiendommen blir dermed 278 m².

4.4 ANTALL BOLIGER, LEILIGHETSFORDELING

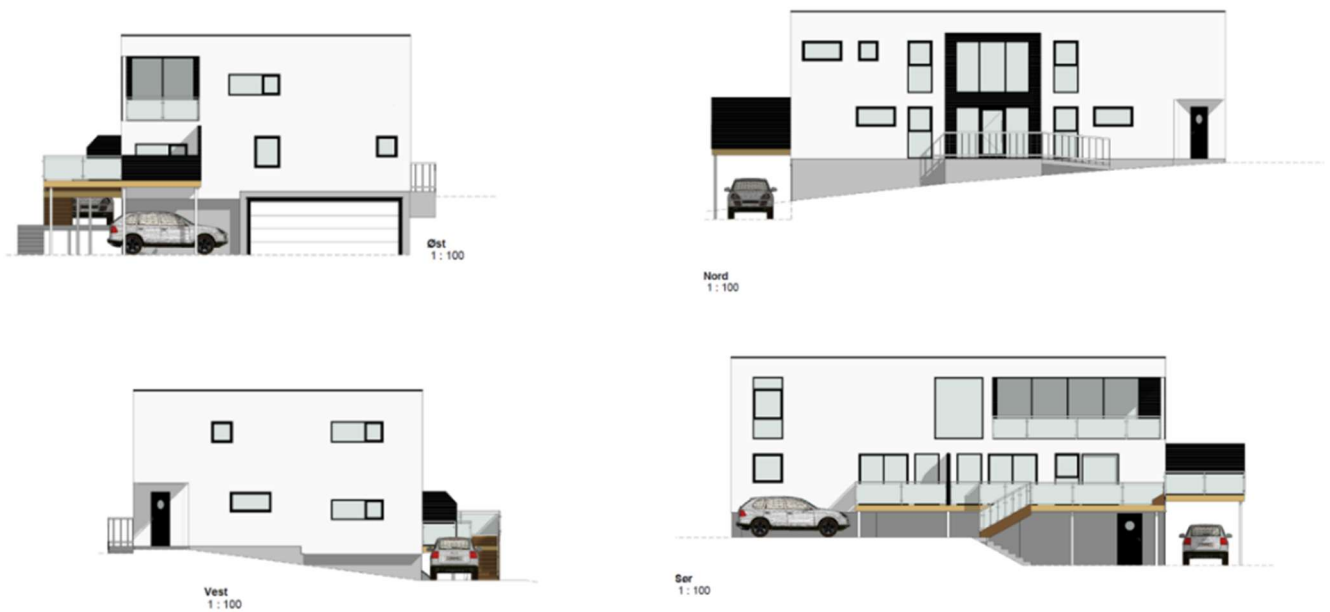
Bygget planlegges som en generasjonsbolig inndelt i 3 enheter. Hensikten er at nåværende beboere skal kunne bo her hele livet ut. Inndelingen er 2 leiligheter i 1. etasje og 1 leilighet i 2. etasje. I sokkeletasjen vil det være garasje og felles boder til leilighetene, samt heis og trapperom. Planen oppgir ikke konkrete bestemmelser for BRA, men skissene som følger planforslaget viser et potensial for utnyttelse på 447,5 m² i bruksareal. Dette inkluderer også areal til bod, garasje, heis og trapperom.

4.5 ALTERNATIVER TIL UTFORMING

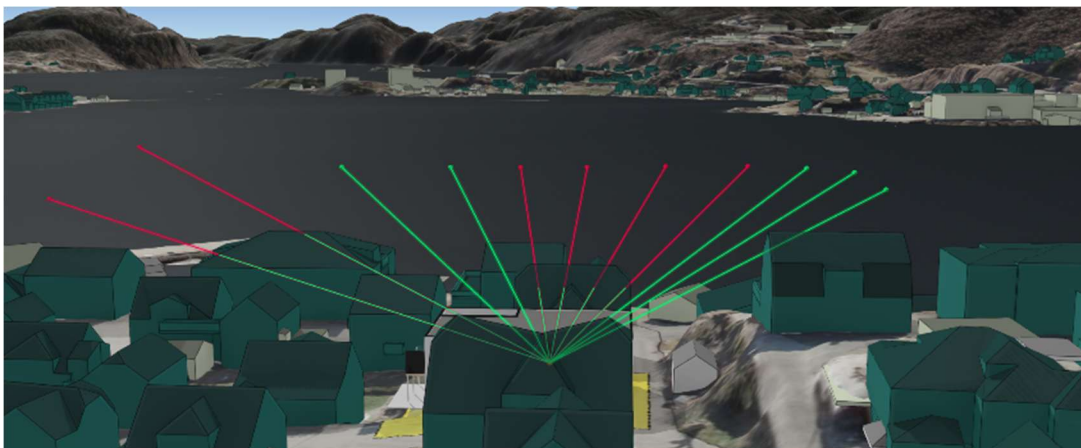
I forbindelse med planforslaget er det vurdert 3 ulike utforminger av byggets tak. Dette er flatt tak, saltak og valmtak. Alternativene er illustrert i vedlagt illustrasjonsprosjekt. Siktlinjene som er illustrert fra Prostebakken 6 (gnr/bnr, 203/344) er satt fra vinduet i 2 etasje på kote + 15,3. Til orientering er terrenget ved boligens nordside kote + 8.

FLATT TAK

Flatt tak med maks høyde for gesimshøyde på kote + 14,5.



FIGUR 17: TEGNING FLATT TAK - VIKESÅ BYGGPROSJEKTERING AS



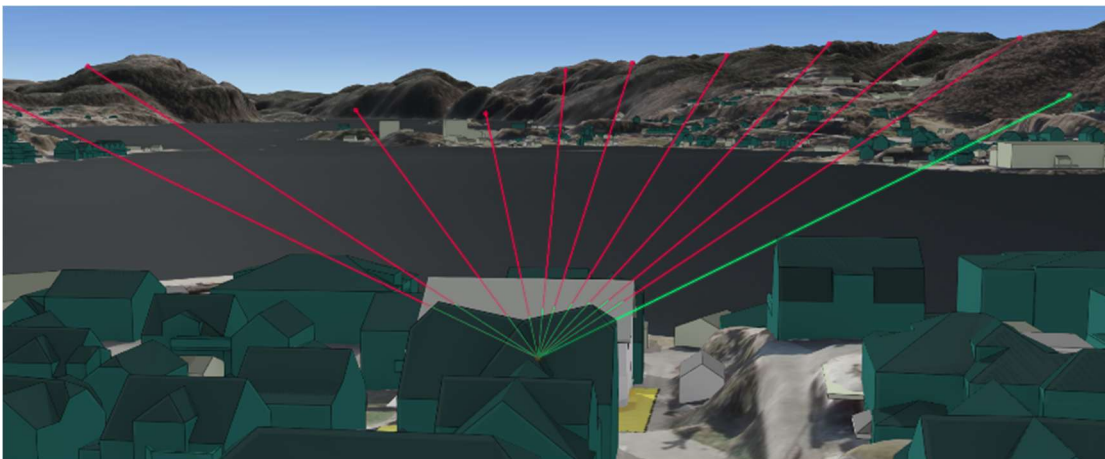
FIGUR 18: SIKTLINJER FRA GNR/BNR 203/344 – UTSIKTEN TILSVARER ALT HØYERE ENN DEN GRØNNE LINJA. – RØDT BETYR BLOKKERT UTSIKT

SALTAK

Takvinkel 35 grader. Gesims- og mønehøyde er henholdsvis kote + 14,1 og kote + 18,5.



FIGUR 19: TEGNING SALTAK - VIKESÅ BYGGPROSJEKTERING AS



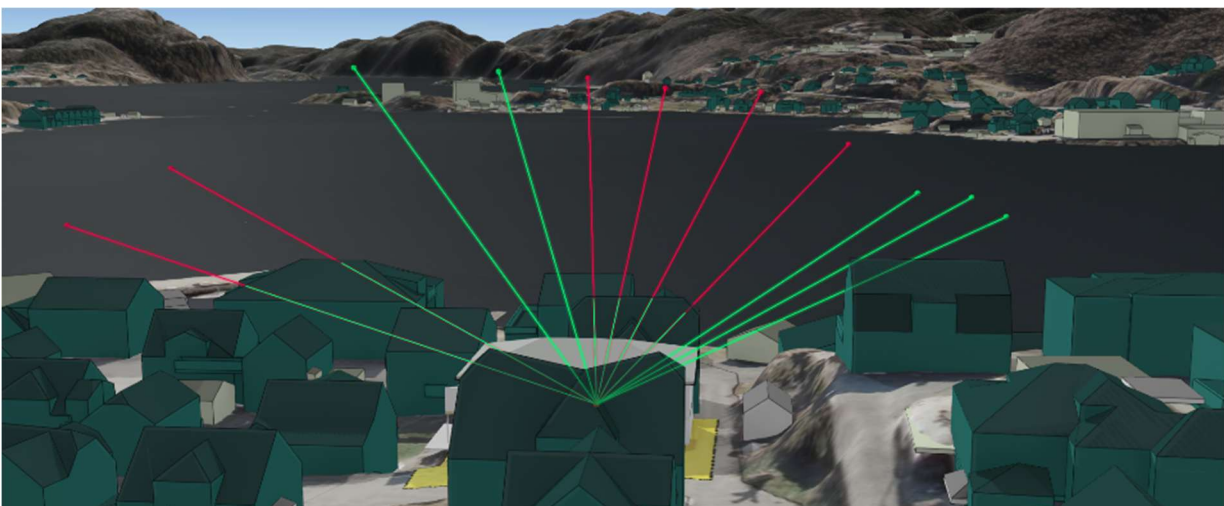
FIGUR 20: SIKTLINJER GNR/BNR 203/344 – UTSIKTEN TILSVARER ALT HØYERE ENN DEN GRØNNE LINJA. RØDT BETYR BLOKKERT UTSIKT

VALMTAK

Takvinkel er 18 grader. Gesims- og mønehøyde er henholdsvis kote + 13,6 og kote + 15,7.



FIGUR 21: TEGNING VALMTAK - VIKESÅ BYGGPROSJEKTERING AS



FIGUR 22: SIKTLINJER GNR/BNR 203/344 - UTSIKTEN TILSVARER ALT HØYERE ENN DEN GRØNNE LINJA. - RØDT BETYR BLOKKERT UTSIKT

VURDERING

Samtlige av alternativene medfører redusert utsikt for naboen i gnr/bnr 203/344. Siktlinjene som er illustrert i figurene over er målt fra vinduet i 2. etasje. Av de tre, er det det flate taket som vil gi klart best siktforhold for naboen. Sikten mot Svege vil med flatt tak, være likt som i dag, da det er boligen på eiendom gnr/bnr 203/346 som bryter sikten i den retningen.

Fasaden er lik for alle tre alternativene og beskrives ikke ytterligere her.

Boligen vil bli høyere enn dagens bygg uavhengig av takform. Valg av takform blir dermed avgjørende for hvordan dette oppleves for omkringliggende eiendommer og fra gateplan. Det har ikke blitt vurdert som aktuelt å bryte opp bygningskroppen eller innføre strukturelle brudd for å dempe uttrykket knyttet til flatt tak. Boligen har et bebygd areal på 242 m² og er lang og smal, noe som gir begrenset fleksibilitet i volumoppbyggingen. Bygget er tegnet med utgangspunkt i eksisterende grunnmur. Eventuelle endringer med fasadebrudd eller oppdeling av volumet, ville nødvendigvis gjort en fullstendig omprosjektering og potensielt også gjort eksisterende grunnmur ubrukelig. Videre vil brudd i fasaden, som for eksempel trappet utforming, gjøre det vanskelig å oppfylle krav til tilgjengelighet og universell utforming i henhold til livsløpsstandard og prinsippet med «bo trygt hjemme» reformen. 2. etasjen ville i så fall bli vesentlig redusert, noe som går utover funksjoner som heis, boareal og tekniske løsninger. Omplussing av disse funksjonene vil kreve en ny planløsning og et annet konstruksjonsprinsipp enn det som er lagt til grunn for reguleringsplanen. Det er derfor ikke utarbeidet egne tegninger for alternative volumoppbygginger, da det ville medført en annen bygningstype enn det som er ønsket og vurdert i det gjeldende planforslaget.

Saltak

Saltaket gir et mer tradisjonelt preg og er i stor grad en mer tilpasset form i forhold til bebyggelsen i umiddelbar nærhet. For å gjennomføre tilpasningen til de omkringliggende skifertakene burde dermed også vinkelen på taket være mellom 35 og 45 grader, noe som gir en historisk forankring som harmonerer med trehusbebyggelsen og de mer tradisjonelle boligene tettest på planområdet. Takvinkelen gir en mønehøyde godt over dagens bygg. Ved 35 grader gir det en mønehøyde tilsvarende kote + 18,5. Dette medfører at byggets øvre profil blir merkbart høyere og vil tilføre en karakteristisk silhuett i bybildet sett fra innfarten ved Grønnes. Høyden gir et markant takutspring som i større grad bryter med siktlinjer fra nabobebyggelsen enn de andre alternativene.

Flatt tak

Med gesims på kote + 14,5, gis det en mer effektiv arealbruk av det innvendige arealet, noe som er vesentlig for et bygg på denne størrelsen. Taklinjen gir et mer moderne og rent uttrykk som står i kontrast med den ellers tradisjonelle byggeskikken tettest på eiendommen. I et område som dette kan denne takformen oppleves som minimalistisk og kan dermed skape en visuell dissonans.

Valmtak

Kombinerer egenskapene fra det flate taket og saltaket. Denne løsningen gir et mer balansert uttrykk. Takvinkelen på 18 grader utgjør et kompromiss mellom tradisjonelt og moderne og gir samtidig et mykere uttrykk enn saltaket, samtidig som det bevarer en del av den historiske referansen til området. Mønehøyden på kote + 15,7 gir en noe lavere, men samtidig markant profil i landskapet. Det gir en taklinje som tilfører området et annerledes visuelt uttrykk uten at det dominerer for mye.

KONKLUSJON

Ved en samlet vurdering av de tre takformene – saltak, flatt tak og valmtak – er det klart at den dominerende takformen i området rundt Prostebakken 4 er saltak. Det finnes imidlertid nærliggende unntak som også avviker fra dette, som beskrevet tidligere. Det flate taket skaper et avvik fra den tradisjonelle byggeskikken i kvartalet, men dette skjer innenfor lovlige rammer. Det foreligger ingen juridisk bindende bestemmelser i kommunedelplan for bykjernen eller annen regulering med spesifikke krav om utforming av bygg på eiendommen. Kommunens veileder for vedlikehold og utbedring, er laget med hensyn til bevaringsverdig bebyggelse i Flekkefjord sentrum. Det ligger ingen vern på dagens bolig, ei heller fastsatte vern av omkringliggende bygg. I mangel av slike føringer åpnes det for at andre hensyn enn rendyrket estetisk tilpasning kan tillegges vekt.

Med henvisning til takformen til de to klassiske funksjonalistiske boligene i Prostebakken 3 og 5 legges valmtak med 18 graders takvinkel til grunn for planlagt nybygg i Prostebakken 4.

4.6 BOMILJØ / BOKVALITET

Det er naturligvis ikke mulig å regulere for hvem som skal bo i området, men planens hensikt er i hovedsak å etablere en tre-mannsbolig med alle forutsetninger for å kunne brukes som generasjonsbolig.

Dette innebærer at eldre og yngre familiemedlemmer kan bo sammen, noe som gir mulighet for gjensidig støtte og tilrettelegging for ulike livsfaser. Boligen utformes med løsninger som muliggjør at eldre beboere kan bo hjemme lenger, i tråd med kommunens helse- og omsorgsstrategi "bo trygt hjemme".

Eiendommens sentrumsnærhet gir beboerne enkel tilgang til tjenester uten behov for biltransport. Transformasjon fra en enebolig til tre boenheter, gir samtidig en mer effektiv arealutnyttelse i den tette bystrukturen.

Boligen skal oppføres med flatt tak som avviker fra den typiske saltaksbebyggelsen tettst på tomten. Samtidig har nærområdet sett i en større skala en variert byggeskikk med innslag av ulike arkitektoniske stilarter og takformer, som vist i figurene 8 og 9. Parkering løses ved å bruke boligens kjeller til parkering, teknisk rom og boder, samt tilrettelegging for parkeringsplasser på terreng. Dette sikrer at eiendommen håndterer sitt eget parkeringsbehov uten å skape økt belastning på gateparkering.

Planen legger til rette for felles uteoppholdsarealer i den eksisterende hagen sør på eiendommen, samt private terrasser til leilighetene. Begge gir på sine måter beboerne tilgang til både åpne og skjermede uteoppholdsarealer med god tilgang på sol.

4.7 PARKERING

Det legges opp til parkering i garasje og på terreng i området. Planforslaget gir følgende parkeringsnøkkel for bil gitt av kommunedelplan for bykjernen:

«Det skal sikres oppstillingsplass på egen eiendom eller på nærliggende fellesareal for to biler pr. boenhet for enebolig / fritidsbolig»

«Der tiltakshaver ikke kan skaffe nødvendig areal til biloppstillingsplasser iht. denne paragraf, kan kommunen godkjenne at det i stedet for oppstillingsplass på egen eiendom, innbetales et beløp pr. manglende plass til kommunens parkeringsfond. Fondet skal være øremerket til opparbeidelse av offentlige biloppstillingsplasser / parkeringsplasser.»

Planen legger opp til en parkeringsdekning som er lavere enn det som er gitt av kommunedelplanen. Dette begrunnes i at planens hensikt sett i sammen med nærheten til de sentrale dagligdagse tjenestene, gjør at behovet naturlig begrenser seg.

Dermed legges det opp til en dekning på 4 parkeringsplasser internt i planområdet fordelt mellom parkering på terreng og parkering i garasje. Det gir et underskudd på 2 parkeringsplasser sammenlignet med kravet i kommunedelplanen.

4.8 UTEOPPHOLDSAREAL

Planforslaget med 3 enheter utløser ikke krav om nærlekeplass, men ved å følge kommunedelplanens krav til uteoppholdsareal, skal det sikres minimum 75 m² uteoppholdsareal fordelt på de tre boenhetene.

Planforslaget regulerer eksisterende hage sør på tomten. Denne vil være felles og er 54 m² stor. I tillegg etableres det veranda og terrasse tilknyttet boligene. Veranda kan ikke medregnes i kommunens krav til MUA, men takterrassen i 2. etasje kan. 10 m² av ikke overbygd terrasse medregnes dermed i totalen for planområdet, som gir 64 m² uteoppholdsareal. Pr. kommunedelplanens krav mangler det 11 m² for å tilfredsstille kravet. Planområdet er sentrumsnært og det er som vist i kap. 3.8 kort avstand til flere leke- og parkarealer i sentrum. Eksempelvis er badeplassen ved Trellevika et solfylt areal som ligger ca. 120 meter til fots unna planområdet.

Ved å utnytte de nærliggende uteområdene som dette og de private verandaene i planområdet, vil det være grunnlag for at kravet om 25 m² pr. enhet i form av hage og terrasse/takterrasse kan reduseres. Det legges dermed til grunn at det skal opparbeides totalt 63 m² uteoppholdsareal innenfor planområdet, som kan fordeles mellom felles hage og privat terrasse/takterrasse.

4.9 SOSIAL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.9.1 TRAFIKKLØSNING

Trafikkløsningen blir tilnærmet den samme som i dag. Det legges ikke opp til nye tiltak som endrer trafikken i nevneverdig grad. Der hvor dagens garasje står, vil det være innkjøring til garasje og totalt 3 parkeringsplasser. Videre vil det være innkjøring i vest fra Prostebakken til 1 parkeringsplass.

På lik linje som i dag, vil parkeringsplassene med utkjøring til Strandgaten innebære at føreren må rygge i den kommunale vegen. Det samme vil gjelde for parkeringsplassen som vil ha utkjøring til Prostebakken. Det er ikke areal tilgjengelig på tomten til å snu. Dette er imidlertid vanlig praksis i sentrumsområdet og vil med det omfanget planen innebærer, som i praksis betyr én parkeringsplass med utkjøring til Strandgaten, ikke medføre særlig ulempe for trafikken i gaten.

4.9.2 UTOFRMING AV VEIER

Planen regulerer ingen nye veger og viderefører dagens vegformål for Strandgaten slik den er.

4.9.3 TILGJENGELIGHET FOR GÅENDE OG SYKLENDE

I dialog med kommunens planavdeling ble det spilt inn ønske om å legge til grunn areal for en fremtidig utvidelse av fortausarealet, slik at dette kan bli 2,5 meter bredt. I SOSI måles vegbredden i området til 7,20 meter Fortauets bredde varierer, og for utvidelse til 2,5 meter trengs det mellom 47 og 86 cm. Det gir en vegbredde på 6,6 meter jevnt over, noe som ikke vil vesentlig påvirke kjøremønsteret i området.

4.9.4 VANN- AVLØP OG OVERVANN

Vann og avløp håndteres gjennom eksisterende rør til tomten. Det er ikke kjent når rørene sist ble byttet ut, men en standard rørdimensjon på 32mm for vann og 110 for spillvann er godt nok til å håndtere utvidelsen fra 1 til 3 boenheter på tomten. Overvann løses gjennom å legge et lite fall på taket slik at vann føres til takrenner på bygget. Derfra ledes vannet langs bakken til det kommunale overvannsnett direkte ved området. Planen medfører ikke en større andel tette flater og vil da ha samme avrenningshastighet og mengde som i eksisterende situasjon.

Ved etablering av det nye bygget, vil det i motsetning til dagens tak hvor det totalt er fire konstruksjoner, være enklere å lede overvannet trygt til hovednettet. Dette vil også hjelpe til å redusere oppsamling på tomten.

4.9.5 PLANLAGTE OFFENTLIGE ANLEGG

Det planlegges ikke for nye offentlige anlegg i området

4.9.6 ENERGILØSNINGER

Det er ikke gitt innspill til planen som tilser at det vil være nødvendig å etablere nye anlegg for energi i området. Glitre Nett AS står likevel fritt iht. energiloven å kreve opparbeidelse av nye anlegg uavhengig av planen dersom de ser behov for det når tomten skal bygges ut.

4.10 MILJØOPPFØLGING

Planen innebærer ingen stor fare for miljøet generelt sett. Rivning av boligen forutsettes gjennomført på en sikker måte som ikke innebærer vesentlig ulempe for miljøet. Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan (MOP) for bygg- og anleggsfasen for å tilse at det tas tilstrekkelig miljøhensyn. Planen skal blant annet sørge for at:

- Potensiell forurensning i anleggsfasen behandles forskriftsmessig
- Støykrav i T-1442 overholdes i anleggs- og driftsfasen
- Sikkerhet til nærmiljøet ivaretas i anleggsperioden

4.11 UNIVERSELL UTFORMING

Da ønsket for utviklingen er at dette skal kunne brukes som en generasjonsbolig vil bebyggelsen tilfredsstillende krav om universell utforming og tilgjengelighet. Dette innebærer at det etableres trinnfri adkomst, bredde på hoveddører minimum 90 cm, og alle enheter får tilgjengelige bad. Minimum én boenhet skal oppfylle krav til livsløpsstandard med mulighet for installasjon av heis ved fremtidig behov. Det stilles ikke bestemte krav for dette, men det legges til rette for at dette vil være mulig å gjennomføre.

4.12 KOLLEKTIVTILBUD

Det legges ikke opp til nye kollektivtilbud i området. Planens tiltak vil heller ikke få følger for det eksisterende kollektivtilbudet i nærheten.

4.13 KULTURMINNER

Da området ligger utenfor bykjernens avsatte områder for kulturmiljø og NB!-området, er det ikke gjort spesifikke tiltak med hensyn til kulturminner.

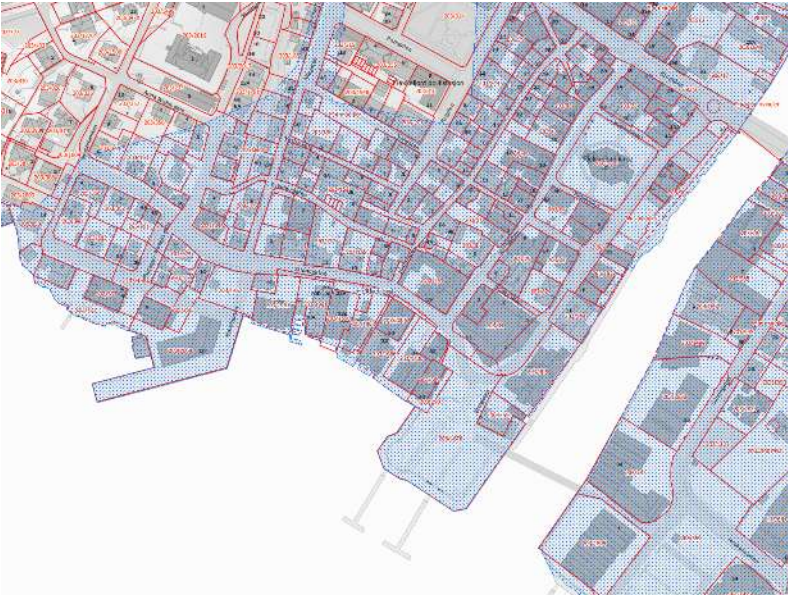
Det er imidlertid gjort enkle grep i planen som strammer inn fargevalg og materialbruk for bebyggelsen. Bygget skal oppføres med trekledning i lyse farger.

4.14 PLAN FOR AVFALLSHÅNDTERING

Det er ikke utarbeidet en egen renovasjonsteknisk plan for området. Avfallshåndtering skal håndteres i et fellesanlegg innenfor tomten. Dette kan enten løses utenfor garasjen eller innenfor bygget hvor renovasjonsselskapet gis tilgang med nøkkel.

4.15 KVIKKLEIRE

NVE viste i sitt innspill til oppstart av planarbeid til at området ligger under marin grense i aktsomhetskartet. Områdeskredfaren vurderes dermed iht. NVEs veileder og TEK17. Vurderingen er basert på NVEs veiledning for reguleringsplaner. Området på lik linje med resten av sentrum kartlagt som fyllmasse (antropogent materiale) hvor det kan forekomme marin leire. Grunnforholdene er som nevnt i kap. 3.12. kartlagt som båndgneis iht. NGUs berggrunnskart.

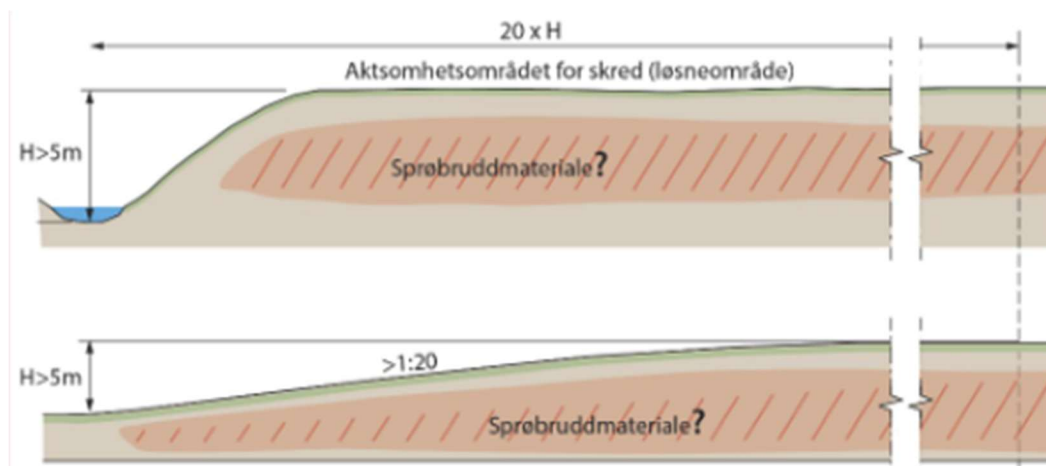


FIGUR 23: AKTSOMHETSOMRÅDE FOR MARIN GRENSE

Planen ligger i grensen hvor marin leire kan oppstå. For å avgrense områder hvor det kan gå kvikkleireskred må terrenget vurderes. Følgende terrengkriterier legges til grunn for å tegne aktsomhetsområder:

- a) Terreng som kan inngå i løseområdet for et skred:
- Terreng med total skråningshøyde (i løsmasser) over 5 meter, eller
 - Jevnt hellende terreng brattere enn 1:20 og høydeforskjell over 5 meter.

Aktsomhetsområder ligger innenfor $20x$ skråningshøyden, H , målt fra bunn av skråning (ravinebunn, bunn av elv eller marbakke i sjø (inntil 25 m.u.h))



- b) Terreng som kan inngå i utløpsområde for et skred:
- $3x$ lengden til løseområdet lengde. Løseområdet er enten en eksisterende faresone eller et aktsomhetsområde, eller
 - Utløpssone som allerede er kartlagt

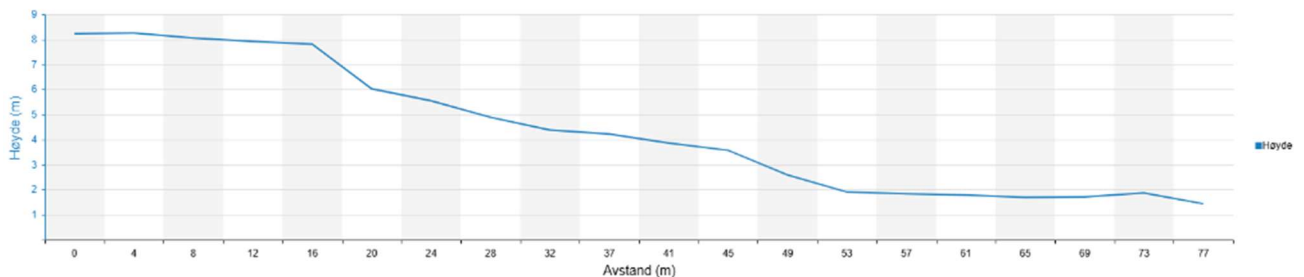
Kriteriene av a) og b) benyttes for å tegne opp aktsomhetsområder for områdeskred. En geotekniker kan gjøre en mer nøyaktig avgrensning av faresonen.

Terrengkriteriene viser at også terreng som er helt flatt kan være utsatt for områdeskred, derfor er det også nødvendig å vurdere hvilke skråninger et skred kan starte i utenfor eiendommen eller plangrensen.

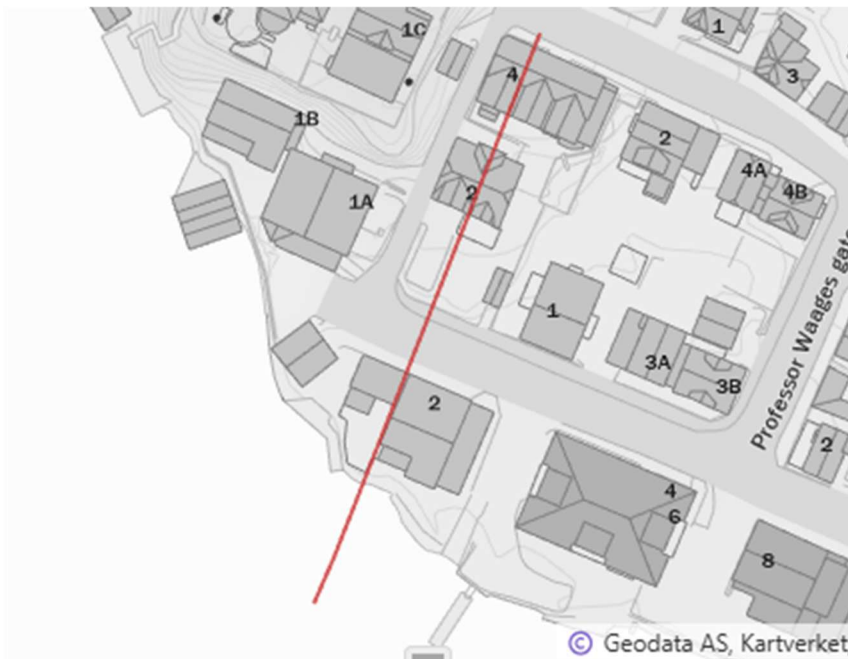
Ved påvist berg i dagen eller grunt til berg (< 2 m), er det ikke fare for at det vil utløses områdeskred.

Ved gjennomgang av NVEs veileder for vurdering av områdeskred er kart fra geonorge brukt for å analysere om planområdet ligger innenfor et aktsomhetsområde for områdeskred. Det er ingen store skråninger i området som ligger under marin grense eller aktsomhetsområde for områdeskred.

Helningen på terrenget fra nordsiden av tomten, hvor grensen til aktsomhetsområdet ligger, og ned mot sjøkanten er ca. 1:10. Terrenget går fra kote + 8 til 0 over 80 meter.



FIGUR 24: TERRENGPROFIL - LAND



FIGUR 25: SNITTLINJE

KONKLUSJON

Terrengets fall tilsier at området kan være utsatt. Men det er påvist berg i dagen i området og på tomten, som gir grunnlag for å avskrive faren for av marin leire kan oppstå.



FIGUR 24: TATT FRA TOMTEN



FIGUR 25: TATT FRA TOMTEN



FIGUR 26: TATT FRA TOMTEN



FIGUR 27: SYNLIG BERG VED NABO I VEST

4.16 AVBØTENDE TILTAK / LØSNINGER ROS

Gjennomgang av uønskede hendelser viser at risikonivået er håndterbart, gitt de forebyggende tiltakene som er nevnt i tabellen nedenfor. Utover det som er kommentert i tabellen, er det innenfor planområdet ikke registrert faremomenter i kommunedelplanen eller offentlige kartdatabaser som gir grunnlag å utdype risikoen ytterligere.

4.16.1 OPPSUMMERING TILTAK - REGULERINGSPLAN

Uønskede hendelser	Tiltak
Marin Leire	Gjennomført vurdering e reguleringsplanen som redegjør for risikoen basert på NVEs veileder.

4.17 UTBYGGINGSREKKEFØLGE

Tiltaket er av så begrenset omfang og henger sammen slik at en definert utbyggingsrekkefølge er lite relevant her.

5 VURDERING AV PLANENS VIRKNINGER

5.1 GJELDENE PLANER

Planforslaget legger til rette for økt boligtetthet innenfor en sentrumsnær bystruktur, i tråd med kommunedelplanens mål om å legge til rette for boligfortetting i sentrum. Samtidig innebærer planen enkelte avvik fra kommunedelplanens føringer.

Tiltak og avvik:

Parkeringsdekning: Kommunedelplanen krever to parkeringsplasser per boenhet for eneboliger. Planforslaget legger til rette for fire parkeringsplasser, noe som gir et underskudd på to plasser i forhold til kravet. Dette er håndtert ved at planen legger opp til frikjøpsordningen for manglende parkeringsplasser, som er en etablert praksis innenfor kommunedelplanens rammer.

Uteoppholdsareal: Planforslaget mangler 11 m² for å tilfredsstille krav om uteoppholdsareal iht. kommunedelplanens krav. Områdets beliggenhet og nærhet til andre utendørs oppholdsarealer som beskrevet tidligere, gir grunnlag for at kravet reduseres, slik at planens krav til uteoppholdsareal reduseres til 64 m². Samtidig etableres det egen veranda for bebyggelsen i 1. etasje som også tilfører et internt uteareal til tomten, selv om det ikke kan medregnes i kommunens krav.

Konklusjon: Planforslagets intensjon vurderes å være positiv sett mot kommunedelplanen, da det legger til rette for økt boligutnyttelse i tråd med kommunens mål om fortetting i sentrum. Avviket knyttet til parkeringsdekning og uteoppholdsareal er håndtert gjennom tiltak og bestemmelser til planen. Områdets plassering utenfor hensynssonen for kulturmiljø bebyggelse og Riksantikvarens NB!-område innebærer at det ikke er underlagt de særskilte bestemmelsene som blant annet gjelder for den bevaringsverdige trehusbebyggelsen i sentrum, noe som gir større rom for arkitektoniske tilpasninger. Samtidig legger planen til rette for et bygg med fasade og fargevalg som harmonerer bedre med nærområdet enn dagens bebyggelse. Planen er dermed i hovedsak i samsvar med kommunedelplanens føringer, med enkelte tilpasninger for å ivareta prosjektets behov.

5.2 ESTETIKK OG STEDSUTVIKLING

Virkning: Eksisterende bygg er en enebolig med en utforming som i stor grad avviker fra strøkets typiske uttrykk. Den nye boligen vil oppføres med valmtak, noe som skiller seg fra den dominerende byggeskikken i området, hvor saltak er mest utbredt. Samtidig ligger eiendommen i et område som har gjennomgått utvikling over flere tidsepoker, med bygninger i stilretninger som jugendstil: Prostebakken 2, Strandgaten 2 og delvis 4A og 4B. Nyklassisisme: Prostebakken 11 og 1B og 1C (Før tilbygg som vist i figur 8 og 9) Funksjonalisme: Prostebakken 3 og 5. Etterkrigsfunksjonalisme: Havnegaten 1, 3A og 3B. Området har en blanding av eldre og nyere bygninger med varierte takformer, inkludert bygg med flatt tak som beskrevet tidligere. I kommunedelplan for bykjernen er det samtidig avsatt et større område ved havna til bobilparkering. Dette er ikke opparbeidet, men det betyr i teorien et ekstra element for blikkfang fra innseilingen i denne delen av sentrum, og som vil kunne påvirke den visuelle opplevelsen av området sett fra sjøen. Byggets høyde gjør at det vil være svært lite synlig fra sjøen, da det dekkes av boligen i Prostebakken 2.

Tiltak: Det er gitt bestemmelser som styrer bruk av høyde for å trekke det ned landskapet og fasadematerialer og fargevalg, slik at bygget skal oppføres med trefasade og lyse farger. Bruk av valmtak bidrar til å gi en mykere tilpasning til det omkringliggende fremfor flatt tak.

Konklusjon: Planforslaget gir til dels en estetisk oppgradering ved å erstatte dagens bygg med en lysere og mer tilpasset fasade.

Planforslaget med valgt løsning vurderes å ha noe negativ virkning for områdets estetikk sammenlignet med dagens situasjon. Likevel ikke i slik grad at forslaget ikke kan aksepteres.

5.3 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Virkning: Planforslaget innebærer rivning av dagens bolig for oppføring av en ny tilpasset tremannsbolig utenfor hensynssonen for kulturmiljø bebyggelse og Riksantikvarens NB!-område. Det er ingen bevaringsregulerte bygninger på eiendommen. Dagens bygning på tomten har ingen vernestatus

Tiltak: Det er ikke vurdert som nødvendig med egne konkrete tiltak med hensyn til kulturminner og kulturmiljø.

Konklusjon: Planforslaget har ingen direkte negativ virkning på kulturminner eller kulturmiljø, da området ikke er underlagt spesifikke hensynssoner og verneregler. Ny bebyggelse avviker i takform men er ellers delvis tilpasset områdets eksisterende karakter. Tiltaket medfører ingen direkte inngrep i bevaringsverdige strukturer.

5.4 ENERGIBEHOV – ENERGIFORBRUK

Virkning: Etablering av en ny bolig iht. dagens tekniske forskrifter, gir potensial for et mer energieffektivt bygg enn det som er aktuelt i dag. Samtidig blir forbruket større som følge av etablering av flere bruksenheter.

Tiltak: Det er ikke foreslått konkrete tiltak knyttet til energibehov og energiforbruk.

Konklusjon: Planforslaget legger til rette for noe økt energibehov sammenlignet med dagens situasjon, da det nå legges opp til tre enheter mot dagens ene. Den nye bebyggelsen vil samtidig være langt mer energieffektiv enn dagens bygg. Planforslaget er av så lite omfang at det ikke vurderes å ha noen særlig virkning på energibehov og forbruk i området.

5.5 REKREASJON OG BARN OG UNGES INTERESSER

Virkning: Planforslaget legger opp til bruk av den eksisterende hagen på tomten, i tillegg til etablering av terrasse og veranda tilknyttet enhetene. Da planen ikke utløser krav om lekeplass, er dette heller ikke lagt til rette for. Vurdering av MUA iht. kommunedelplanens krav er beskrevet under kap 5.1 og omtales derfor ikke på nytt her.

Tiltak: Det er ikke vurdert som nødvendig med egne konkrete tiltak for barn og unges interesser i området.

Konklusjon: Planforslaget medfører ingen vesentlig endring i tilgjengelige rekreasjonsmuligheter, da eksisterende private utearealer erstattes med felles hage, terrasse og veranda. Planen har dermed ingen påvirkning for barn og unges interesser og rekreasjon i området.

5.6 TRAFIKKSikkerhet

Virkning: Planen viderefører dagens fortau hvor dette også kan utvides slik at den totale bredden blir 2,5 meter. Ved etablering av parkeringsplasser, legges det opp til en ekstra bil som vil rygge fra eiendommen og inn i Strandgaten.

Tiltak: Utvidelse av fortau er regulert i kartet. Det er ikke stilt rekkefølgekrav til dette da planens tiltak ikke utløser dette behovet. Reguleringsbestemmelse som sikrer tillatelse til rygging ut i kommunal veg.

Konklusjon: Planforslaget medfører ingen negative konsekvenser for trafikksikkerheten. I møte med kommunens planavdeling ble det bedt om at fortauet kunne utvides til 2,5 meter. Eksisterende infrastruktur påvirkes i liten grad av dette og økt boligtetthet gir minimal økning i biltrafikk. Med utvidelse av fortauet gir planen en positiv virkning på trafikksikkerheten i området.

5.7 OVERVANNSHÅNDTERING

Virkning: Overvann håndteres i dag gjennom takrenner og naturlig infiltrasjon i hagearealet. Planforslaget innebærer ingen vesentlig økning i tette flater sammenlignet med dagens situasjon. Det flate taket kan potensielt gi en mer kontrollert avrenning sammenlignet med dagens situasjon, men i all hovedsak må det beregnes at dagens avrenningsmønster videreføres uten økt belastning på det kommunale overvannsnett.

Tiltak: Det legges opp til at hagearealet kan opparbeides med lokale tiltak for infiltrasjon av overvann, men det stilles ikke krav om at dette skal gjennomføres.

Konklusjon: Planforslaget påvirker ikke overvannshåndteringen negativt, da eksisterende løsninger videreføres og vannavrenningen forblir på dagens nivå, samtidig kan situasjonen forbedres ved etablering av lokale tiltak i uteoppholdsarealet. Uten krav om opparbeidelse for tiltak vurderes planen å ha en nøytral virkning på overvannshåndtering i området

5.8 FOLKEHELSE

Virkning: Planen legger til rette for etablering av tilgjengelige boliger i sentrum, som gir eldre mulighet til å bo hjemme lenger. Tiltaket styrker bokvalitet og et sentrumsnært botilbud.

Tiltak: Bestemmelsene sikrer at boligene så fremt det er mulig skal tilfredsstille krav om tilgjengelighet. Boligen planlegges med rampe og heis for å sikre trinnfri adkomst, samt et alternativ til å ta seg mellom etasjene for de med nedsatt funksjonsevne.

Konklusjon: Tiltaket vurderes å ha positiv virkning for folkehelsen ved å tilrettelegge for tilgjengelige enheter som styrker muligheten for hjemmeboende eldre. Planen bidrar samtidig til å avlaste sykehjemsplassene i kommunen.

5.9 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Virkning: Planområdet er tilknyttet det eksisterende kommunale ledningsnett for vann, avløp og overvann. Det er etablert strømforsyning gjennom Glitre Nett AS, og renovasjon håndteres med private avfallsbeholdere på eiendommen. Det er ikke registrert kapasitetsutfordringer i infrastrukturen som betjener området.

Tiltak: Ikke vurdert som nødvendig med egne tiltak for teknisk infrastruktur

Konklusjon: Planforslaget legger til rette for noe økt utnyttelse av eksisterende teknisk infrastruktur uten at det gir behov for vesentlige oppgraderinger. Planen har en nøytral virkning på teknisk infrastruktur.

5.10 NATURMANGFOLD

De miljømessige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn ved utøvelse av offentlig myndighet.

Til § 8 om kunnskapsgrunnlaget: Det er ikke registrert naturtypelokalitet i eller i nærheten av planområdet. Da nærområdet er godt bebygget av boligbebyggelse, er kunnskapsgrunnlaget vurdert å være tilstrekkelig.

Til § 9 om føre-var-prinsippet: Siden kunnskapsgrunnlaget er relativt godt, er konsekvensene av tiltaket i forhold til naturmangfoldet godt kjent. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig, slik at det er liten fare for at tiltaket vil ha store og ukjente negative konsekvenser for naturmangfoldet.

Til § 10 om økosystemtilnærming og samlet belastning: Det er ingen lokaliteter som berøres av planen, og dermed er det ikke behov for å planlegge for bevaring og hensynssoner for å ivareta dette.

Til § 11 om at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver: Det er ikke funnet behov for tiltak.

Til § 12 om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder: Det legges som en forutsetning at de mest miljøforsvarlige teknikker legges til grunn ved utbygging.

Det fremgår av søk i tilgjengelige kartdatabaser for naturmangfold at det ikke foreligger noen registrerte hensyn i området. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være tilstrekkelig basert på tilgjengelig informasjon og områdets arealbruk i dag. Det er heller ingen registrerte hensyn i nær tilknytning til planområdet. Planforslaget vurderes derfor ikke å ha vesentlig negativ påvirkning på naturmangfoldet i planområdet.

5.11 KONSEKVENNS FOR NABOEIENDOMMER

Virkning: Planforslaget innebærer en økning i byggets høyde og antall boenheter innenfor samme tomt. Ny bebyggelse vil få en gesimshøyde på kote +14,5, opp fra dagens kote + 12,7, og oppføres med flatt tak. Dette gir en visuell endring i bygningsmiljøet, men tiltaket gir ikke endret solinnfall eller skyggekast mot tilgrensende eiendommer. Det etableres vindusflater og uteplasser i byggets overetasjer som potensielt kan føre til noe økt innsyn mot naboeiendommene i nord og øst.

Tiltak: takhøyden er holdt lav for å redusere tap av utsikt. Det stilles krav om parkering på egen tomt for å unngå ytterligere parkering i gaten.

Konsekvens: Tiltaket medfører en endring i omgivelsenes tetthet, men dette vurderes som moderat og tilpasset den eksisterende småskalabebyggelsen i området. Sol- og skyggeforhold for naboene påvirkes ikke, og tiltaket gir ingen vesentlige endringer i trafikkmønsteret som medfører sikkerhetsrisiko. Mulig økt innsyn kan oppleves for nabo i nord og øst, men dette må påregnes ved fortetting i sentrumsområder og er ikke av slik grad at dette ikke skal kunne aksepteres. Planforslaget vurderes til ikke å ha negativ virkning på naboeiendommene.

5.12 KONSEKVENNSER FOR NÆRINGSINTERESSER

Virkning: Planområdet er regulert til boligformål og benyttes i dag til bolig. Området har ingen næringsvirksomhet, og planen medfører ingen direkte endringer for eksisterende næringsaktører i nærheten.

Tiltak: Ikke vurdert som nødvendig.

Konklusjon: Planforslaget har ingen negative konsekvenser for næringsinteresser. Økt boligtetthet kan bidra positivt ved å styrke grunnlaget for handel og tjenester i sentrum. Planen har en nøytral til positiv virkning for næringsinteresser.

5.13 ØKONOMISKE KONSEKVENNSER FOR KOMMUNEN

Virkning: Planforslaget innebærer fortetting innenfor et etablert boligområde, noe som effektiviserer bruken av eksisterende kommunal infrastruktur og tjenester. Tiltaket medfører ingen direkte krav om nye offentlige investeringer. På sikt kan det bli aktuelt å utvide fortauet, men det må i så fall ses på som en helhetlig utbedring av hele strekningen nedover mot Havna.

Tiltak: Ikke vurdert som nødvendig.

Konklusjon: Planforslaget medfører ingen økte driftskostnader for kommunen og legger til rette for effektiv arealbruk. Tiltaket kan gi en positiv effekt på kommunens tjenestetilbud ved økt befolkningsgrunnlag. Planen har en nøytral til positiv virkning for kommunen.

5.14 INTERESSEMOTSETNINGER

I forkant av reguleringsplanarbeidet ble dette overprøvd som en byggesøknad. Det ble da ikke gitt dispensasjon fra plankravet, og tiltakshaver har dermed satt i gang en reguleringsplanprosess.

Agder fylkeskommune ga i sin uttalelse til byggesaken uttrykk for at selv om den eksisterende bygningen fra 1960-tallet skiller seg ut, fremstår miljøet rundt som harmonisk. Fylkeskommunen frarådet derfor oppføring av en tre-etasjes bygning med flatt tak, men hadde ingen innvendinger mot ombygging av eksisterende bygg.

Områdets plassering utenfor hensynssonen betyr at kommunen selv er beslutningstaker i spørsmål om estetikk og tilpasning. Det finnes flere eksempler i nærområdet hvor det er gitt tillatelse til bygg som avviker fra den tradisjonelle byggeskikken i området, inkludert.

6 VEDLEGG

1. Plankart
2. Planbestemmelser
3. Risiko- og sårbarhetsanalyse
4. Merknadsskjema
5. Illustrasjonsplan

