



MERKNADSKJEMA

Detaljregulering for Sundegaten 3B og 5A

PLANID | 4207_202401

Oversikt merknader / merknadsvurdering etter varsel om oppstart av planarbeid

Kunngjøring / annonsering «Avis», kommunens hjemmeside	25.09.24
Kunngjøring / annonsering kommunens hjemmeside	
Brev til grunneierne, berørte naboer og parter	25.09.24
Brev til direkte berørte regionale sektormyndigheter	25.09.24
Høringsfrist	29.10.24

Merknadstillere - Alfabetisk

Nr.	Navn
1	Agder fylkeskommune
2	Fiskeridirektoratet
3	Geir Skailand
4	NVE
5	Statens vegvesen
6	Statsforvalteren i Agder
7	Sundesiden AS (sameie)
8	Norsk maritim museum

Merknadsoversikt, samt kommentarer/vurdering

Nr.	Dato/merknadsgiver	Kommentar/vurdering
1	Agder Fylkeskommune 29.10.24 <ul style="list-style-type: none"> Området er sentralt og bør legges opp til en effektiv utnyttelse av området. Høyden på bebyggelsen må vurderes og avveies i forhold til skalaen på det eksisterende bygningsmiljøet. – se til det historiske bysenteret. Konseptet på mulighetsstudiet med tre bygningsvolumer mot elva med noe ulikt 	<ul style="list-style-type: none"> Planen legger til grunn høy utnyttelse. Forhold til Nabobebyggelsen gir en avtrappende høyde for bebyggelsen. Det er kun det midterste bygget som gis 5 etasjer, samtidig som de andre er 4 etasjer og gir et inntrykk av at byggene trappes ned mot det eksisterende. Det er ikke lagt opp til utkraging over fortau, slik det var skissert ved oppstart. Sol og lysforhold til leilighetene er ivaretatt i måten byggene er utformet.



<p>utrykk, er etter fylkeskommunens vurdering et godt utgangspunkt. Det vurderes som positivt at bebyggelsen trapper seg ned i høyde mot den lavere bebyggelsen langs Elva i sør. Bebyggelsen utfordrer områdets tålegrense på høyden mot Elva, mener at bebyggelsen ikke bør overstige mer enn 4 etasjer.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Løsningen knyttet til utkraging over bakkeplan/fortau bør vurderes nøye i planarbeidet. Slike områder på bakkeplan kan oppleves som mindre trivelige og skyggefulle. Fylkeskommunen er i tvil estetsisk sett om at dette grepet er riktig i dette aktuelle området. • Sol- og lysforhold til leilighetene, særlig i de nedre etasjene må vurderes nøye i det videre planarbeidet. • Positiv til grøntarealene mellom byggene, det er viktig at det legges opp til løsninger som sikrer at det kan etableres noe vegetasjon her, da med tanke på fastsettelse av jorddybde o.a. • Det bør undersøkes hvordan vindforholdene til de smale passasjene mellom bygningskroppen vil bli. • Promenaden må få en høy standard, både bruksmessig og eksteisk. Det må legges opp til en god forbindelse mellom elvepromenaden og Sundegaten. Denne forbindelsen må styrkes i det videre planarbeidet. • Det bør sikres at næringsarealene er utadrettet virksomhet, som forretning, servering o.l.. • Det forutsettes at det vises omtanke i det videre planarbeidet til sandlekeplass, at det avsettes attraktive, lune, solrike og trygge ute- og lekearealer. • Det bør etableres atraktive utendørs møteplasser for beborende i området. • Bør legges opp til en variasjon i leilighetsstørrelse. • Det bør tilrettelegges for romlige og atrative arealer for sykkelparkering – både for forretningsdelen og leilighetene. Til leilighetene bør det være en innendørs sykkeloppstillingsplass som kan låses av. Det bør også være mulighet 	<ul style="list-style-type: none"> • På utearealene kan det beplantes og opparbeides grønne arealer som fungerer til både lek, håndtering av overvann og sosiale møteplasser. • Området er generelt lite vindutsatt og NewEuropeanWindAtlas viser ingen indikasjon på at dette vil være et omfattende problem. Dette er også vurdert ved hjelp av vindanalyse i kap 5.12. • Promenaden sikres opparbeidet gjennom rekkefølgekrav. Det er også lagt inn en forbindelse mellom promenaden og Sundegaten. • Det etableres ingen næringslokaler i byggene. • Med denne typen bygg og orientering i forhold til solens bane, gir noen utfordringer mtp sol ved vårvendvogn. Jevnt over året er forholdene imidlertid gode og plasseringen er bevisst lagt med hensyn til tilgjengelighet for alle blokkene. • Alle uteoppholdsarealer og gangpromenaden fungerer som utendørs møteplasser. • Det legges opp til variasjon i størrelsene. Dette er også vist i vedlagte illustrasjoner. • Det er gitt bestemmelser for plassering av sykkelparkering under tak. • Parkeirngsdekningen for bil er satt til maks 1 bil. Pr. Boenhet. • Planen og bebyggelsen håndterer tilgjengelighet iht. TEK. Det er heis i hvert bygg og trinnfri adkomst til alle fellesområder. <p><u>Kulturmiljø:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Vedlagte illustrasjoner viser et omarbeidet konsept fra det som ble vist tidligere i planprosessen. •
---	---



arkitektbedriftene

	<p>for å lade sykkelbatterier, låsbare skap samt mulighet til å spyle sykkel etter bruk.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vurdering av parkeringsdekning, grunnet svært gode gange og sykkelmuligheter til området. • Tilgjengelighet til leilighetene er sikret i byggeforskriftene. Det er viktig at hensynet for tilgjengelighet ivaretas i øvrige deler av planen, f.eks. elvepromenaden. Resurspersoner innenfor fagfeltet bør tas med på råd i planarbeidet. <p>Kulturmiljø</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bebyggelsen langs elven går opp i 3-4 etasjer, med det høyere hotellet som unntak. Av hensyn til det totale kulturmiljøet langs elven, har nybyggets høyder og utforming stor betydning. • Mener at bygget slik det fremstår i mulighetsstudien som noe ruvende og høyt, der midtblokken går opp i 5 etasjer. • Vil sterkt anbefale at en ser på en reduksjon av høyden her. De tre blokkenes hovedfasadeer er det opp med halve fasadene trukket noe ut, her vil vi sterkt anbefale at dette sløyfes og at fasadene legges i samme plan. En kan se på om fasadene mot Elva skal «trekkes ned» enkelte steder slik at blokkene får «ben å stå på». Dette kan utføres på forskjellige måter og gjøres forskjellig på de tre blokkene. • Ber om at en ser nærmere på om de tre blokkene skulle ligget på samme plan, om evt. forskjøvet. • Innspill fra NMM vil bli ettersendt. <p>Ønsker å bli tatt med på råd i det videre planarbeidet, slik at den gode dialogen kan videreføres.</p>	
2	<p>Fiskeridirektoratet 04.10.24</p> <p>Fiskeridirektoratet tar saken til orientering. Med bakgrunn i en faglig prioritering gir de ikke en konkret høringsuttalelse i denne saken.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Tas til orientering



arkitektbedriftene

3	<p>Geir Skailand 08.10.24</p> <p>Kjempeflott prosjekt. Håper virkelig dere får gjennomført det uten årevis med vanskeligheter. Jeg heier på dere.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Tas til orientering
4	<p>NVE 07.10.24</p> <p>Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom, trolig på grunn av et lukka bekkeløp som kommer fra østlige deler av sentrum. Planområdet ligger også innenfor faresone for 200-års stormflo. Flomfaren må vurderes og krav til sikkerhet må ivaretas i planforslaget.</p> <p>Overvann må ledes trygt til sjø.</p> <p>Faren for kvikkleire må avklares i planarbeidet</p>	<ul style="list-style-type: none"> Flomfare og overvann er vurdert og håndtert. Kvikkleire er vurdert iht. Veilederen.
5	<p>Statens vegvesen 27.10.24</p> <p>Flekkefjord kommune er vegeier av kv7200, som følger opp krav til utforming av avkjøsel og nødvendig byggegrenseavstand.</p> <p>Positivt at en legger opp til fortetting i sentrum, bør legge opp til en lavere parkeringsdekning, da dette vil bidra til at persontransporten kan tas i form av gange, sykkel og kollektivt, i tråd med føringene i Nasjonal transportplan 2025-2036.</p> <p>Innspillet er ikke uttømmende. Når planforslaget legges ut på offentlig ettersyn vil SVV kunne komme med ytterligere innspill og merknader.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Det er lagt til grunn maks antall parkeringsplasser pr. Boenhet for å styrke bruk av annet reisemiddel.
6	<p>Statsforvalteren i Agder 09.10.24</p> <p><u>Fortetting</u> Positive til fortetting-transformasjonsprosjekter i sentrumsområder. Må ha fokus på nærmiljøet og bokvalitet – bevare eksisterende kvaliteter og tilføre nye til nærmiljøet. Anbefaler at det tilføres grønne elementer som også er positivt for overvannshåndtering.</p>	<p><u>Fortetting</u> Felles uteoppholdsarealer vil gjøres grønne.</p> <p><u>Lekearealer</u> Regulert lekeareal vil ikke være utsatt for støy over grenseverdiene. Det er noe redusert sol ved vårjevndøgn og man tilfredsstiller ikke kommunens krav om 50% sol kl. 15. 21.03. Solkravet er ikke lenger et statlig krav, og man har forholdt seg til en plassering basert på det som er ventet å gi best mulig forhold gjennom hele året,</p>



<p><u>Lekearealer</u></p> <p>Det skal finnes tilstrekkelige med egnede arealer hvor barn og unge kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø tilpasset forskjellig alder og årstid. Det vil bli press på de eksisterende lekeområdene ved områdeplanen for Jernbaneveien-Løvikgaten som skal forttes med 104 leiligheter. Minner om at avsatte lekeområder internt i planområdet må planlegges slik at de får gode sol- og lysforhold og sikret mot støy, forurensing og annen helsefare.</p> <p><u>Samordnet bolig-areal og transportplanlegging</u></p> <p>Områdets landskapsmessige og trafikale tåleevne må legges til grunn for dimensjonering og detaljert arealbruk i tillegg til hensynet til grønnstruktur, barn og unges interesser og tilgjengelighet for klimavennlige transportformer.</p> <p>Utbygging skal redusere transportbehovet, legge tilrette for klima- og miljøvennlig transportformer samt bidra til å styrke sykkel og gange.</p> <p>Grunnet planen ligger i Flekkefjord sentrum forventes det at det legges opp til en restriktiv antall parkeringsplasser for å redusere bilbruken, og sikre at parkeringsplasser for sykkel er lett tilgjengelige. Dette må komme frem som rekkefølgebestemmelser.</p> <p><u>Landskap</u></p> <p>Planforslaget må legge frem illustrasjoner (f.eks. fotomontasje, snitt og/eller perspektivtegninger) som viser de landskapsmessige konsekvensene av tiltaket som hjemles i planen. Må vise maksimal utnyttelse, samt nær og fjernvirkninger.</p> <p><u>Overvannshåndtering</u></p> <p>Området består i hovedsak av tette flater i dag, tette flater øker avrenningen ved at muligheten for å holde tilbake vann i jord og vegetasjon avtar. Bevaring, restaurering, eller etablering av naturbaserte løsninger som naturlige bekker, nye grønne tak og vegger eller kunstige bekker bør vurderes. Planting av trær og tilrettelegging for</p>	<p>samtidig som det er like tilgjengelig for alle i området.</p> <p><u>Samordnet mobilitet og arealbruk.</u></p> <p>Maks grense for parkering pr. Enhet og i tillegg en høyere sykkelparkering for å redusere bilbruken.</p> <p><u>Landskap</u></p> <p>Det følger både snitt og perspektiver til planen, med beskrivelse og vurdering av potensielle virkninger.</p> <p><u>Overvannshåndtering</u></p> <p>Det følger et eget overvannsnotat til planen som beskriver hvordan dette kan håndteres på en god måte.</p> <p><u>Støy</u></p> <p>Området ligger langt fra registrerte støykilder. Det er lagt til grunn trafikk telling fra SWECO AS i 2022 som grunnlag for vurdering av støy fra Sundegaten. Ref. Kap 5.11 i planbeskrivelsen.</p>
--	--



arkitektbedriftene

	<p>grønne/vegeterte områder på bakkeplan er viktige tiltak for lokal overvannshåndtering. Naturbaserte løsninger kan bidra til positive funksjoner som flomdemping, ren luft, trivsel, støyreduksjon naturmangfold og CO2-binding. Dersom naturbaserte løsninger blir valgt bort i planarbeidet skal dette begrunnes.</p> <p><u>Støy</u> Støy må utredes i planprosessen. Konkrete grenseverider skal overholdes, det er ikke tilfredstillende å bare vise til T-1442 i bestemmelsene. Eventuelle nødvendige støyreducerende eller avbøtende tiltak må sikres i planens rekkefølgebestemmelser.</p> <p><u>Naturfarer</u> Se innspill fra NVE.</p>	
7	<p>Sundesiden AS (sameie) 28.10.24</p> <p>I forbindelse med at Sundegaten 3B ble skilt ut fra Sundegaten 3A, ble det inngått en avtale som slår fast at Sundegaten 3B ikke skal ha vinduer/porter/dører i 1 etg. Mot sundegaten 3A. Dette ser ut til at er ivaretatt iht. tegningene. Den samme avtalen sier at Sundegaten 3A har rett til å sette opp et gjerde på inntill 2 meter mellom eiendommene langs hele grensen.</p> <p>Det er tegnet inn et fortau langs Sundegaten for Sundegaten 3B og går inn i Sundegaten 3A, og som derfra går over gaten til andre siden. Dette strider mot avtalen mellom de to partene, og sameiet vil ikke akseptere en slik løsning. Sameiet ønsker ikke å ha noen fortsettelse av fortauet over deres eiendom, da denne eiendommen blir nyttet fullt ut til bl.a. parkering. Gårdsplassen brukes også til manøvrering av lastebiler til butikkene i 1. Etg.</p> <p>Sameie forlanger at denne fortausløsningen, med at fortauet forlenges inn i Sundegaten 3A tas ut i videre planlegging.</p>	<p>Private avtaler gjengis ikke i reguleringsplanen og det forutsettes at dette ivaretas mellom eierne. I vedlagte illustrasjoner er det imidlertid vist at avtalen ivaretas.</p> <p>Regulert fortau går langs eiendommene i planområdet og stopper ved innkjøring til 3A/3B. Hva som skjer videre herfra må håndteres gjennom en egen reguleringsplan for 3A/3B.</p>
8	<p>Norsk maritim museum Har ingen merknad til planen som ikke medfører nye tiltak som berører elvebunnen.</p>	Tas til orientering.

medlem av



arkitektbedriftene

egðastrek
Arkitektur - Plan - Landskap

