



---

Arkivsak-dok. 21/00220-20  
Saksbehandler Petter Rappe

Saksgang	Møtedato
Utvalg for samfunn	26.04.2022
Bystyret	18.05.2022

---

## Saksframlegg

### Detaljregulering for Skottelia, gnr. 203 bnr. 1319, PlanID 4207201717

#### Rådmannens innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas Detaljregulering for Skottelia, gnr. 203 bnr. 1319 i samsvar med revidert kart og bestemmelser datert 07.04.2022 under forutsetning av at følgende innarbeides i plandokumentene:

- Til reguleringsbestemmelsenes § 3.4 tilføyes det at taket til garasjeanlegget BG kan tilrettelegges som uteoppholdsareal.

#### Vedlegg

201717 Detaljregulering Skottelia - Bestemmelser\_080422  
201717 Detaljregulering Skottelia - Plankart-A3\_rev080422  
201717 Detaljregulering Skottelia - Planbeskrivelse\_190521  
4207201717\_Skottelia\_Saksframlegg\_17.06.2021

#### Saken kort fortalt

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av 31 boenheter som blokkbebyggelse i Skottelia. Utgangspunktet for planarbeidet er reguleringsplan Verven - Grønnes vedtatt 19.10.2006. Her tilsvares planområdet i hovedsak areal B/F/K 1 hvor det er tillatt med bebyggelse i kombinasjon av bolig, næring og areal og B/F/K/P 1 hvor det er tillatt med bebyggelse i kombinasjon av bolig, forretning, kontor og parkering. I gjeldende reguleringsplan er det krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan før området kan bygges ut. Detaljregulering i gjeldende plan- og bygningslov fra 2008 har erstattet bebyggelsesplan som var benevnelsen på det tidspunkt reguleringsplanen ble vedtatt.

## Bakgrunn

Planarbeidet er utført av Kristiansen & Selmer-Olsen AS på vegne av Flekkefjord Slipp AS. Oppstart av planarbeidet ble varslet den 17.09.2017. Komplette planforslag ble mottatt av kommunen den 25.05.2021.

Planområdet ligger i helling mot vest. Høyeste punkt er kote 50. Fra det høyeste punktet i øst er det 95 meter til kaifront i vest hvor kainivå ligger på kote 2. Gjennomsnittlig stigning over tiltaksområdet som defineres av parkeringsplass f\_SPP1, boligblokk BBB1 og lekeplass f\_BLK1 er imidlertid 1:2,5. Den østlige delen av planområdet utgjør cirka 5 daa produktiv løvskog av middels bonitet. Skogen er undersøkt i forbindelse med planarbeidet. Den ble i registreringen ikke kategorisert som naturtype av forvaltningsmessig betydning. Det ble heller ikke registrert sårbare arter innenfor planområdet.

Planområdet er omfattet av kommunedelplan for bykjernen som ble vedtatt 10.12.2020. Gjeldende reguleringsplan for Verven-Grønnes vedtatt i 19.10.2006 er stadfestet i kommunedelplanen. Det innebærer at reguleringsplanen fortsatt gjelder, men tema som ikke allerede er ivaretatt i reguleringsplanen må innarbeides i en detaljregulering i samsvar med bestemmelsene i overordnet plan. Kommuneplanens krav om 25 kvm uteoppholdsareal per boenhet, lekeplasser og en biloppstillingsplass per boenhet vil derved gjøre seg gjeldende for utarbeidelse av detaljreguleringen. Kommunedelplanen definerer imidlertid ikke størrelse på lekeplasser. Men kravene i kommunalteknisk norm vurderes å ivareta en del av barn- og unges oppvekstmiljø som det er hensiktsmessig å etterstrebe også i private reguleringsplaner.

I gjeldende reguleringsplan er det krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan som i dagens plan- og bygningslov tilsvarer detaljregulering. Etter planen tillates det terrasseblokk i seks etasjer og en utnyttelsesgrad på %TU = 120 % i østlig del av varslet planområdet og en fire etasjers blokk og utnyttelsesgrad på %TU = 250 % i vestre del av planområdet.

For nærmere redegjørelse av planforslaget vises det til kapittel 5 i planbeskrivelsen.

Utvalg for samfunn vedtok i møte den 17.06.2021 å legge forslag til detaljregulering for Skottelia ut til offentlig ettersyn. Planforslaget lå til offentlig ettersyn i tidsrommet 4. august til 20. september. Under offentlig ettersyn ble det registrert tre merknader som i det følgende er kort referert og kommentert i samsvar med innstilling til vedtak:

**Kystverket** har i ekspedisjon av 14.09.2021 ingen vesentlige merknader til planforslaget.

Kommentar: Tatt til orientering.

**Statsforvalterens** ekspedisjon av 21.09.2021 refereres punktvis som følger:

1. Statsforvalteren gir faglig råd om at det legges til rette for lekeplass i samsvar med kommunalteknisk norm. Foreslår å redusere areal til parkering og veiformål på bakkeplan til fordel for økt areal til uteopphold og lek.
2. Det anbefales at det angis krav om grønne tak.
3. Tilrådning til at sykkelparkering sikres etablert under tak.
4. Krav om en biloppstillingsplass per boenhet anbefales omgjort til et maksimumskrav. Å fremme sykkel og gange som transportform er i tråd med nasjonale føringer og nasjonal transportplan.
5. Anbefaling om at det angis maksimal høyde på murer og at det gis konkrete estetiske krav til utforming av murer.
6. Areal tiltenkt grøntformål og lek er stedvis veldig bratte. Det etterlyses et realistisk arealregnskap med oversikt over egnete uteoppholdsarealer.
7. Foreslår at det åpnes for felles kjøkkenhage innenfor f\_GN2.

#### Kommentar:

1. Tatt til følge. Lekeplassene BLK1 og BLK2 er i revidert planforslag øket til minimum 10 meters bredde og 150 kvm størrelse.
2. Ikke tatt til følge.
3. Tatt til følge. Tiltakshaver samtykker i kravet.
4. Ikke tatt til følge. Generell oppfatning er at hver husstand er avhengig av å holde seg med minimum én bli og at det i tillegg må være tilgjengelige biloppstillingsplasser til gjesteparkering.
5. Tatt delvis til følge. Murer knyttet til gangveg SGG kan bli opptil ti meter høye. Murer langs øvre adkomstveg SKV1 vil ha høyde mellom tre og sju meter. For å myke opp inntrykket av massive murer foreslås murene anlagt i kombinasjon av lødd mur, betong og tre.
6. Tatt til følge. Sammen med lekeplassene og mulighet for å etablere uteoppholdsareal på taket til garasjeanlegg BG øst for blokk BBB1 ligger det til rette for egnede uteoppholdsareal.
7. Tatt til følge.

#### **Agder fylkeskommunes** ekspedisjon av 24.09.2021 referert punktvis:

1. Adkomst til området bør primært baseres på adkomst fra Lasta.
2. Det bør entydig fastsettes at sykkelparkering skal være under tak.
3. Parkeringsdekning for boligene bør fastlegges som maksimumskrav.
4. Gangforbindelse mellom byggeområde BB1 og gang- og sykkelvei langs Lasta blir bratt og tilfredsstillende neppe krav til rullestol. Dette bør bearbeides og det bør søkes å komme frem til en løsning der alle boligene i området kan benytte gangforbindelse langs Lasta.
5. Det bør settes av større areal for lek.
6. Plassering av blokk BBB1 vil kunne oppleves dominerende i bylandskapet. Av estetiske hensyn synes det å være argumenter for ikke å spre utbyggingen på to steder. Gjennom byplanmessige studier bør det arbeides for en løsning der bebyggelsen i BBB1 knyttes mer til bebyggelsen i BBB2.
7. Fylkeskommunen er i utgangspunktet positiv til at dette sentrumsnære og attraktive området utvikles. Planarbeidet bør imidlertid stilles i bero og det bør foretas nærmere vurderinger av utbyggingsprinsipp, estetikk, lekearealer, tilgjengelighet og adkomstløsninger.

#### Kommentar:

1. Ikke tatt til følge. Alternative forslag med adkomst fra Lasta er under utredning. Fører dette arbeidet til en bedre løsning totalt kan den siden vedtas som en reguleringsendring.
2. Tatt til følge.
3. Ikke tatt til følge. Se kommentar knyttet til punkt fire i Statsforvalterens uttalelse.
4. Ikke tatt til følge. Adkomsten er foreslått noe forlenget, men stigningsforholdet blir cirka 1:2,5.
5. Tatt til følge. Lekeplassene BLK1 og BLK2 foreslås utvidet slik at de imøtekommer krav i kommunalteknisk norm for Flekkefjord kommune.
6. Tatt delvis til følge. Se kommentar knyttet til punkt 1.
7. Tatt delvis til følge. Se kommentar knyttet til punkt 1.

#### **Vurdering**

I det følgende tas tema aktualisert gjennom offentlig ettersynet opp til nærmere vurdering.

#### Parkering

Fylkeskommunen og Statsforvalteren anbefaler at parkeringsdekningen angis som et maksimumskrav. Det er et nasjonalt mål å legge bedre til rette for at mer forflytning skal foregå til fots eller sykkel slik at behovet for bilhold reduseres. I sentrumsnære områder er dette lettere å oppnå hvor det bor mange mennesker og avstanden mellom forskjellige tilbud er kort. Samtidig kan verdifulle areal frigjøres til mer

miljøvennlige formål enn areal for hensetting av biler. Kommunedelplan for bykjernens § 3-6 pkt. 2b har krav om én biloppstillingsplass per boenhet i konsentrert bebyggelse.

Det oppfattes imidlertid at husstander generelt har minimum en bli. I tillegg vil det være behov for gjesteparkering. I reviderte bestemmelser er parkeringskravet omformulert til minimum 1,5 biloppstillingsplasser per boenhet hvilket tilsvarer det samme som i planforslaget som lå til offentlig ettersyn.

Etter anbefaling fra Statsforvalter og fylkeskommunen og med aksept fra tiltakshaver, tas det inn krav om at sykkelparkering skal være under tak.

#### Lekeplass og uteoppholdsareal

Kommunalteknisk norm gjelder i utgangspunktet anlegg kommunen skal overta. Kommunedelplan for bykjernen har krav om at det skal være tilgjengelige lekeplasser, men inneholder ikke konkrete krav til størrelse og innhold på samme måten som i normen. For å sikre gode oppvekstmiljø for barn og unge bør kravene i kommunalteknisk norm uansett etterstrebtes. Et krav om minste uteoppholdsareal tilsvarende minst 25 kvm per boenhet er imidlertid hjemlet i kommunedelplanens § 3-4 pkt. 1.

Både Statsforvalteren og fylkeskommunen råder til at det settes av større areal til lek. Dette er etterkommet i revidert forslag til detaljregulering som legges frem til behandling. Lekeplassene er her utvidet utover minimumskravene i kommunalteknisk norm for Flekkefjord kommune.

Planforslaget omfatter mye areal avsatt til grøntareal. Store deler av disse arealene er imidlertid bratte. Planforslaget åpner for at naturområde GN2 kan opparbeides som rekreasjonsområde for beboerne i BBB1. Planforslaget åpner også opp for at garasjetaket til garasjeanlegget BG kan jordkles og beplantes. Tilrettelegging av garasjetaket BG og naturområde GN2 sammen med lekeplassene BLK1 og BLK2 gir potensiale for varierte uteoppholdsareal etter forskjellige brukergruppers ønsker. Det innstilles på at det i reguleringsbestemmelsenes § 3.4 tilføyes at taket til garasjeanlegget kan tilrettelegges som uteoppholdsareal.

#### Adkomst

Fylkeskommune er i utgangspunktet positiv til utbygging av Skottelia. En sentrumsnær eiendom med gode sol- og utsiktsforhold anses som meget attraktivt. For å utnytte denne beliggenheten enda bedre er det fylkeskommunens anbefaling å gi prosjektet en bedre tilknytning til sentrum via Lasta.

Kjøreveg SKV2 har stigning på 1:6. Høydeforskjellen fra SKV2 og inngangspartiet er 14,5 meter. Planlagt gangadkomst mellom SKV2 og BBB1 via gangveg SGG har stigningsforhold på cirka 1:2,5. Dette er en bratt adkomst som ikke vil være egnet for bevegelseshemmede. Stigningsforholdet til kjøreveg SKV2 tilfredsstiller imidlertid heller ikke forskriftsmessige krav til stigningsforhold. En adkomst til sentrum via Lasta som beror på kjøreveg SKV2, slik den ligger i dag, vil ikke være tilrettelagt. Hovedadkomsten til boligblokk BBB1 vil derfor uansett være fra øst via SKV1. Skal utbyggingen gis en bedre tilknytning til sentrum må den omarbeides med tilknytning til sentrum som premiss.

#### Estetikk

Tiltakene etableres i bratt terreng og utløser derved behov for enkelte høye murer. I starten av SVK1, sørøst i planområdet, vil det bli en fem meter høy mur. På veistrekningen lang planlagt kantparkering reduseres muren til tre meters høyde. Enden av vendehammeren til SVK1 vil være en seks meter høy mur. Murer i overgangen mellom Byggeområde BBB1 og tilstøtende areal blir også høye. Bestemmelsenes § 2.4 åpner for murer opp til 10 meters høyde. I samme bestemmelse er det krav om murer skal være terrengtilpasset med kombinasjon lødd tein, betong og tre.

Statsforvalteren ønsker begrensning av høyden på murer og krav til estetikk.

Fylkeskommunen mener ut fra en estetisk betraktning at bebyggelsen knyttes nærmere sammen. Det anbefales at det foretas et byplanmessig studie for å sikre en bedre landskapsmessig og estetisk tilpasning av utbyggingsprosjektet.

Arbeidet på mulighetsstudiet er påbegynt, men ikke slutført. Mulighetsstudiet blir gjennomført i dialog med tiltakshaver. Selv om planforslaget vedtas nå vil dette arbeidet fortsette. Resultater dette studiet i et mer helhetlig og samtidig et mer gjennomførbart prosjekt vil dette kunne danne grunnlag for en senere planendring. Ettersom planprosessen har trukket ut har tiltakshaver imidlertid behov for en snarlig avklaring om området lar seg bygge ut. Det ønskes derfor at foreliggende planforslaget tas opp til behandling.

### **Konklusjon**

Det er ikke reist innsigelse til planforslaget. Bystyret kan derfor fatte endelig vedtak av reguleringsplanen innenfor rammene til reguleringsforslaget som lå til offentlig ettersyn. Revidert plankart med tilhørende reviderte bestemmelser vurderes å være innenfor rammene av planforslaget som lå til offentlig ettersyn.

I samråd med tiltakshaver er plankart og bestemmelser revidert. Reviderte dokument datert 07.04.2022 legges derfor til grunn for innstilling til vedtak. Endringer i bestemmelsene er vist med rødt. Følgende endringer er gjort i plankartet:

- Lekeplassene BLK1 og BLK2 er øket i størrelse slik at krav i kommunalteknisk norm er imøtekommet.
- Gangadkomst SGG er omarbeidet.
- Areal for boder og garasjeanlegg er vist som eget formål BG.