

## PLANBESKRIVELSE



DETALJREGULERING FOR STRANDGATEN 30-40 GNR. 203 BNR.  
1330, 1423, 1690, 2005 MFL.

PLANID 201613

KONSULENT: MARIUS JANVIN  
ARKIT AREALPLAN AS  
HOLAMOEN 3, 4460 MOI

---

## OVERSIKT OVER PLAN

<b>Plannavn</b>	DETALJREGULERING FOR STRANDGATEN 30-40 Gnr. 203 bnr. 1330, 1423, 1690, 2005 mfl.
<b>AkrivsakID</b>	22/01838
<b>PlanID</b>	201613
<b>Oppdragsgiver</b>	Strandgaten eiendom AS, Gunnar Åsly, Karl Åsly, Sigurd Bruhjell, Arnhild Blychert og Tor Harald Kristiansen
<b>Plankonsulent</b>	Marius Janvin – Arkit Arealplan AS

Versjon	Beskrivelse	Dato
1	Planforslag til førstegangsbehandling	22.12.2022
2	Revisjon før førstegangsbehandling	12.04.2023
3	Revisjon før høring og offentlig ettersyn	21.06.2023
4	Revisjon etter høring og offentlig ettersyn	19.11.2023

---

## SAMMENDRAG

Detaljregulering for Strandgaten 30-40 regulerer eksisterende bebyggelse etter dagens omfang. Planen legger til rette for utvikling innenfor eksisterende bebyggelse for Avisen-Agder, hvor det søkes omgjort fra dagens kontorvirksomhet til leiligheter i bebyggelsens 2 etasje og oppover. I forbindelse med denne endringen søkes det også tillatelse til å øke takhøyden i bygget, slik etasjene imøtekommer tidens tekniske krav. Den innvendige etasjehøyden er tilpasset tidligere bruk for trykkeri og er etter dagens situasjon svært ugunstig mtp. fremtidig utvikling for nye boenheter i etasjene over.

Planen legger i tillegg opp til at det i tilknytning til den eksisterende bebyggelsen kan bygges et nytt bygg i områdets nordligste del. I nybygget tillates det inntil 3 etasjer og skal utformes i sammenheng med omkringliggende bebyggelse. Det skal etableres garasjeanlegg i 1. etasje, hvor 2. og 3. etasje tilrettelegges slik at det kan etableres kontor og/eller boenheter. Til planen er det laget et illustrasjonssett som viser solforhold i området og maks ramme for utbygging.

---

## INNHOLDSFORTEGNELSE

<b>DETALJREGULERING FOR STRANDGATEN 30-40 Gnr. 203 bnr. 1330, 1423, 1690, 2005 mfl.</b> .....	<b>0</b>
<i>Oversikt over plan</i> .....	1
<i>Sammendrag</i> .....	1
<i>Innholdsfortegnelse</i> .....	2
<b>1 Innledning</b> .....	<b>4</b>
1.1 <i>Formål</i> .....	4
1.2 <i>Eiendomsforhold</i> .....	4
1.3 <i>tidligere behandling og saksprosess</i> .....	5
1.3.1 <i>Oppstartsmøte</i> .....	5
1.3.2 <i>Avklaring med offentlige myndigheter</i> .....	5
1.3.3 <i>Vurdering av krav til konsekvensutredning</i> .....	6
1.3.4 <i>gjennomgang Varsel om oppstart av planarbeid og mottatte innspill</i> .....	6
<b>2 Planstatus og overordnede føringer</b> .....	<b>6</b>
2.1 <i>Overordnede planer</i> .....	6
2.1.1 <i>kommune(del)plan</i> .....	6
2.2 <i>Gjeldende planer</i> .....	7
2.2.1 <i>Reguleringsplan for område syd for Strandgaten og detaljregulering for kulturhuskvarartalet</i> ....	7
2.3 <i>Kommunale og Rikspolitiske retningslinjer og temaplaner</i> .....	8
2.3.1 <i>Kommuneplanens samfunnsdel</i> .....	8
2.3.2 <i>Renovasjonsnorm 2019</i> .....	9
2.3.3 <i>Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø</i> .....	9
2.3.4 <i>Barn og unges interesser i planleggingen</i> .....	9
2.3.5 <i>retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, t-1442/2021</i> .....	10
2.3.6 <i>kommunalteknisk norm</i> .....	10
2.3.7 <i>Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging</i> .....	10
<b>3 Dagens situasjon</b> .....	<b>11</b>
3.1 <i>Planområdets avgrensning og beliggenhet</i> .....	11
3.2 <i>Stedets karakter og arealbruk</i> .....	11
3.3 <i>Kulturminner og kulturmiljø</i> .....	12
3.4 <i>Naturmangfold</i> .....	12
3.5 <i>Trafikkforhold</i> .....	13
3.5.1 <i>Adkomst</i> .....	13
3.5.2 <i>trafikkmengde</i> .....	13

3.5.3	Kollektivtransport .....	13
3.5.4	Trafikksikkerhet.....	13
3.6	<i>Barn og unges interesser</i> .....	13
3.7	<i>Sosial og teknisk infrastruktur</i> .....	14
3.7.1	Renovasjon .....	14
3.8	<i>Grunnforhold</i> .....	14
3.9	<i>Forurensning</i> .....	15
3.9.1	Støy .....	15
3.9.2	forurensning .....	16
3.10	<i>Risiko- og sårbarhetsanalyse (før tiltak)</i> .....	16
	Sannsynlighet.....	16
	Konsekvens .....	16
<b>4</b>	<b>Beskrivelse av planforslaget</b> .....	<b>17</b>
4.1	<i>Planlagt arealbruk</i> .....	17
4.2	<i>Formål og hensynssoner</i> .....	18
4.2.1	Formål.....	18
4.2.2	Hensynssoner (pbl. §12-6):.....	19
4.2.3	Bestemmelsesområde (PBL §12-7):.....	20
4.3	<i>Bebyggelsens plassering og utforming</i> .....	21
4.3.1	Illustrasjoner .....	21
4.3.2	Byggegrenser .....	24
4.3.3	Byggehøyder og takform .....	24
4.4	<i>Grad av utnyttning (kmds veileder)</i> .....	26
4.4.1	antall boliger, leilighetsfordeling og næringsareal.....	26
4.4.2	Utnyttelsesgrad og tilpasning av bygg .....	26
4.5	<i>Bomiljø / bokvalitet</i> .....	27
4.5.1	sentrumskvaliteter.....	27
4.5.2	parkering.....	27
4.5.3	Universell utforming .....	28
4.5.4	Uteoppholdsareal .....	28
4.5.5	forhold til nabobebyggelse .....	28
4.6	<i>Sosial og teknisk Infrastruktur</i> .....	30
4.6.1	Trafikkløsning.....	30
4.6.2	planlagte offentlige anlegg og renovasjon.....	30
4.6.3	energiløsninger .....	30
4.7	<i>Miljøoppfølging</i> .....	30

4.8	<i>Kvikkleire</i> .....	30
4.9	<i>Risiko og sårbarhetsanalyse - Avbøtende tiltak</i> .....	32
4.9.1	<b>oppsummering tiltak - reguleringsplan</b> .....	32
<b>5</b>	<b>vurdering av planens virkninger</b> .....	<b>32</b>
5.1	<i>overordnede planer</i> .....	32
5.1.1	Offentlig kjøreveg – gatetun. ....	32
5.1.2	Parkeringsgarasje i sentrumsformålet .....	33
5.1.3	Flomsikker bygghøyde .....	33
5.2	<i>estetikk og stedsutvikling</i> .....	34
5.3	<i>Kulturminner og kulturmiljø</i> .....	34
5.4	<i>rekreasjon og barn og unges interesser</i> .....	35
5.5	<i>trafikkforhold</i> .....	38
5.6	<i>Universell utforming og tilgjengelighet</i> .....	38
5.7	<i>Forhold til støy og forurensning</i> .....	38
5.8	<i>Forholdet til naturmangfoldloven</i> .....	38
5.9	<i>Virkninger for sjøfarende</i> .....	39
5.10	<i>Risiko og sårbarhet</i> .....	39
5.11	<i>Økonomiske konsekvenser for kommunen/andre offentlige etater</i> .....	39
5.12	<i>Avveining av virkninger</i> .....	39
<b>6</b>	<b>vedlegg</b> .....	<b>39</b>

## 1 INNLEDNING

### 1.1 FORMÅL

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en bruk og utvikling i området som er i samsvar med sentrumsformålet i kommuneplan for bykjernen i Flekkefjord. Bebyggelsen i området reguleres med hensikt å kombinere formål for forretning, kontor og bolig.

### 1.2 EIENDOMSFORHOLD

Gnr/bnr	Hjemmelshaver
203/1330	AVISEN AGDER EIENDOM AS
203/1690	STRANDGATEN EIENDOM AS EIDEM VIGDIS JØNSSON KRISTIANSEN JAN PETTER KRISTIANSEN SOLVEIG N
203/2005	STRANDGATEN EIENDOM AS EIDEM VIGDIS JØNSSON

Gnr/bnr	Hjemmelshaver
	KRISTIANSEN JAN PETTER KRISTIANSEN SOLVEIG N SAMEIET STRANDGATEN 30 OG 32 VARNES CHARTERING AS SKOGESTAD SVEN ERIK SKOGESTAD ASLAUG THORSEN ERNST INGE THORSEN ANNE-KARIN LARSEN SØYLANDSBYGGET AS BLYCHERT ARNHILD KIRSTEN
203/1423	AASLY MARINE AS
203/689	KRISTIANSEN TOR HARALD KRISTIANSEN SIGRUN J BLYCHERT ARNHILD KIRSTEN
203/1673	FLEKKEFJORD KOMMUNE

### 1.3 TIDLIGERE BEHANDLING OG SAKSPROCESS

#### 1.3.1 OPPSTARTSMØTE

Oppstartsmøte for planarbeidet ble avholdt med Flekkefjord kommune den 13 september 2016 med representanter for tiltakshaver, plankonsulent og Flekkefjord kommune.

#### 1.3.2 AVKLARING MED OFFENTLIGE MYNDIGHETER

I forbindelse med opprinnelig varsel om planoppstart, viste første utkast av planen at bygningsmassen i Strandgaten 36 skulle rives. Fylkeskonservatoren vurderte at bygget hadde høy kulturhistorisk verdi. Det ble derfor avholdt en befaring med fylkeskonservator, dato 15.03.18 for å se på hvilke utviklingsmuligheter det er for Strandgaten 36. Eksisterende bygning i Strandgaten 36 ble synfart innvendig og utvendig. Det ble påpekt utfordringer mtp. vanninntrengning i kjeller, samt utfordrende planløsning i forhold til å benytte bygningen til boligformål. Det ble drøftet ulike alternative løsninger som kan gi en tilfredsstillende utnyttelse. Tiltakshaver ble av fylkeskonservator bedt om å se nærmere på mulighetene for å heve bygget slik at en unngår vanninntrengning i kjelleren samt en bedre utnyttet kjelleretasje. Det ble i den forbindelse tatt kontakt med entreprenører som foretok en foreløpig kostnadsvurdering av en eventuell heving av bygget. Det å bygge om uten å rive alt eksisterende vurderes å være enormt kostbart og nærmest ugjørlig. Kostnader for dette er dermed vanskelig å beregne. Det er muligheter for å bygge om til funksjonelle leiligheter i 1. etasje, men også dette er kostbart.

Fylkeskonservator motsetter seg rivning av bygningen.

På bakgrunn av denne befaringen ble planen satt i bero inntil det ble tatt opp igjen våren/sommeren 2022.

### 1.3.3 VURDERING AV KRAV TIL KONSEKVENSTREDNING

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. Planforslaget 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.

### 1.3.4 GJENNOMGANG VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID OG MOTTATTE INNSPILL

Oppstart av planarbeid ble varslet offentlige instanser, samt berørte og tilstøtende eiendommer i brev av 25. november 2016, samt annonsert i Avisen Agder. Høringsfristen ble satt til den 27. desember 2016.

I etterkant av varsel om oppstart og påbegynt planarbeid ble arbeidet stanset som følge av uenighet med Fylkeskonservator hos Agder fylkeskommune. Denne bar røtter i fremtidig bruk for eksisterende bebyggelse på gnr/bnr 203/1423, nærmere beskrevet under kap 3.3.

Det har siden opprinnelig varsel om oppstart vært et eierskifte for eiendommene 203/1423 og 1330. Dette har medført andre ønsker for reguleringen. Etter avklaring med Flekkefjord kommune, ble det den 25.05.2022 sendt ut varsel om endring av plangrense, arealformål og tillatt bebyggelse etter oppstart av planarbeid. Samtidig ble det avholdt et orienteringsmøte for tilgrensende naboer.

Varslet planområde omfattet et areal på ca. 2.6 daa.

I forbindelse med varsel om oppstart og varsel om endring etter oppstart av planarbeid har det kommet henholdsvis 5 og 8 innspill til planarbeidet. Nye innspill inkludert innspill fra opprinnelig planvarsel er oppsummert og kommentert i eget vedlegg til planforslaget.

## 2 PLANSTATUS OG OVERORDNEDE FØRINGER

---

### 2.1 OVERORDNEDE PLANER

#### 2.1.1 KOMMUNE(DEL)PLAN

Omsøkte planområde er i gjeldende kommunedelplan for bykjernen endelig vedtatt av Flekkefjord bystyre den 10.12.2020 og avsatt til sentrumsformål og offentlig veg. Kommunedelplanen angir at gjeldende reguleringsplan for området fortsatt skal gjelde jfr. Hensynssone H910\_36. Området omfattes i samme plan av hensynssone H570 for kulturmiljø. Denne hensynssonen er gjeldende for Flekkefjord sentrum og er på riksantikvarens liste over kulturhistorisk viktige byområder.





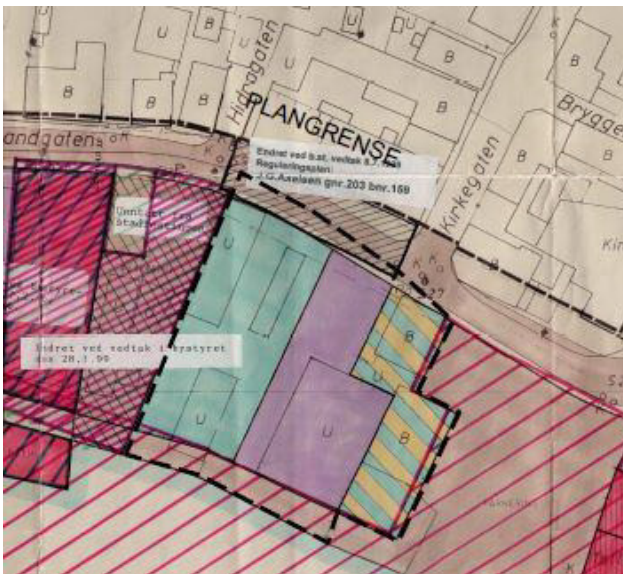
FIGUR 1: UTSNITT AV KOMMUNEDELPLAN FOR BYKJERNEN. PLANGRENSEN ER VIST MED SVART STIPILET LINJE

Planområdet omfatter del av et areal for strandpromenade som igjen grenser til planlagt småbåthavn, samt kulturmiljø med fredet minne i sjø båndlagt etter kulturminneloven.

## 2.2 GJELDEDNDE PLANER

### 2.2.1 REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDE SYD FOR STRANDGATEN OG DETALJREGULERING FOR KULTURHUSKVARTALET

Omsøkte planområde omfattes av gjeldende reguleringsplan for område syd for Strandgaten fra 1982, med reguleringsformål forretning, kontor og kombinert formål bolig/kontor/tjenesteyting. Planlagte tiltak vil endre formål i gjeldende plan for eiendommene gnr. 203 bnr. 1330, 1690 og 2005. Planforslaget vil erstatte den gjeldende reguleringsplanen i sin helhet.



FIGUR 2: UTSNITT AV GJELDENE PLAN FRA 1982. PLANGRENSEN ER VIST MED SVART STIPILET LINJE



---

## 2.3 KOMMUNALE OG RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER OG TEMAPLANER

- Kommunedelplan for bykjernen (10.12.2020)
- Kommuneplanens samfunnsdel for Flekkefjord kommune.
- Forurensning i småbåthavner. (vedtak i utvalg for samfunn 24.01.2012)
- Renovasjonsnorm. (2019)
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen lang sjø. (2011)
- Barn og unges interesser i planleggingen. (1995 – rundskriv T-2/08 med bilag)
- T-1442/2021 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.
- Kommunalteknisk norm. Tekniske krav vann og avløp.
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. (2014)

### 2.3.1 KOMMUNEPLANENS SAMFUNNDEL

Et godt lokalsamfunn kan bare skapes gjennom medvirkning fra innbyggere, organisasjoner og næringsliv. Å være redelig, engasjert og nyskapende i møte med andres synspunkter er en forutsetning for å få dette til. Disse verdiene skal prege 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 vi lever i. Det handler om rom og plass – plass for å bo og plass for å møtes. For at byen skal bli en god plass for opplevelser er det viktig at den oppleves som tiltrekkende og 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 vi vil bruke fritiden vår. Vi har trygge og gode bo- og oppvekstvilkår. Det er opp til oss som innbyggere om vi greier å utnytte disse kvalitetene. Et godt lokalsamfunn er summen av alle som bor her. Fra samfunnsdelen er det gitt at kommunens beliggenhet ved fjorden skal utnyttes.

#### **En grønn kommune**

Flekkefjord kommune vil bygge forvaltningen av miljø og arealer på en bærekraftig måte.

Det vil si at vi skal ha en samfunnsutvikling som møter morgendagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov.

Planen legger opp til en utvikling av eksisterende bebyggelse, samt etablering av ny bebyggelse for kontor og boenheter i Flekkefjord sentrum. Planens tiltak vil fremme områdetts visuelle kvaliteter og gjøre disse mer tidsriktige, samtidig som den bevarer det eksisterende inntrykket for sentrumsnær bebyggelse ved sjøen i Flekkefjord sentrum.

### 2.3.2 RENOVASJONSNORM 2019

Vegstandarden må være god nok til at vegen kan kjøres hele året. Dersom vegen ikke kan, eller skal kjøres, og det stilles krav om at abonnentene som berøres har rett til å plassere egne- eller felles beholdere ved kjørbare veg. Dersom det legges til rette for reovering fra felles samleplass, må det settes av tilstrekkelig areal til formålet.

Samleplass er når flere abonnenter deler avfallsbeholdere på hjul eller har felles nedgravd avfallscontainere.

Planen legger til rette for at det etableres felles innendørs anlegg for avfallshåndtering. Det forutsettes at prosjektering av felles anlegg følger Renovasjonsnormens dimensjoneringsgrunnlag for husholdningsavfall. Jfr. Normens kap. 3 «*krav ved etablering av felles samleplass*»

### 2.3.3 STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR DIFFERENSIERT FORVALTNING AV STRANDSONEN LANGS SJØ

Formålet med retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100- metersbeltet langs sjøen. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen, jf. forbudet mot tiltak i 100- metersbeltet langs sjøen i § 1-8 i plan- og bygningsloven.

Retningslinjene gjelder i 100-metersbeltet langs sjøen, med den rekkevidde som følger av plan- og bygningsloven § 1-8. Forbudet gjelder ikke der annen grense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Forbudet gjelder heller ikke der kommunen har gitt bestemmelser etter loven § 11-11 4 om oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs.

Planområdet ligger ikke i nærheten av områder av friluftsliv og naturinteresser. De ønskede tiltakene bygger på den eksisterende strukturen i det aktuelle nærområdet og det legges ikke til rette for nye tiltak nærmere strandsonen enn hva som er tilfellet for gjeldende bebyggelse. Samtidig er det i kommunedelplan for bykjernen angitt i bestemmelsenes § 3.3 at byggegrensen, med enkelte unntak er identisk med eksisterende strandlinje.

### 2.3.4 BARN OG UNGES INTERESSER I PLANLEGGINGEN

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.

Planens formål er i hovedsak å sikre bærekraftig utvikling av eksisterende bebyggelse, samt legge til rette for etablering av et nytt bygg for kontor og leiligheter. Planområdet har ingen momenter av særlig interesse for barn og unge. Med unntak av eksisterende takaltan tilknyttet bebyggelsen i BKB6, inneholder planområdet ingen tilrettelagt felles uteoppholdsareal eller lekeplasser.

I nærområdet finnes det flere tilbud for barn og unge i alle aldre. Ved planens vurdering for behov for uteoppholdsareal, er det vist til omkringliggende kommunale anlegg.

### **2.3.5 RETNINGSLINJER FOR BEHANDLING AV STØY I AREALPLANLEGGING, T-1442/2021**

De 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.

Planen legger til rette for at det kan etableres nye leiligheter tett på kommunal veg i Strandgaten og sjøen. Støy fra bil- og båttrafikk samt Flekkefjord havn kan oppleves, men etter nærmere vurdering av kartlagte støykilder for bla. Flekkefjord havn forventes det ikke å overskride retningslinjens gitte grenseverdier som krever tiltak. Det er likevel lagt inn bestemmelser for skjerming av altaner og lignende på støyutsatt side, dersom det kreves for å oppnå tilfredsstillende støyforhold.

### **2.3.6 KOMMUNALTEKNISK NORM**

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. Som fremtidig eier av et VVA-anlegg kan kommunen stille krav til utforming i kraft av eierrettigheter av anleggene. Reglene i normen er gitt av kommunen i kraft av fremtidige eierrettigheter til offentlige lekeplasser, friområder, vei-, vann- og avløpsanlegg som skal overtas.

Planforslaget legger ikke til rette for etablering av nye kommunaltekniske anlegg, men det legges opp til at ny bebyggelse og nye boenheter i eksisterende bygg tilkobles det eksisterende kommunale VA-nettet.

### **2.3.7 STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR SAMORDNET BOLIG-, AREAL- OG TRANSPORTPLANLEGGING**

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene.

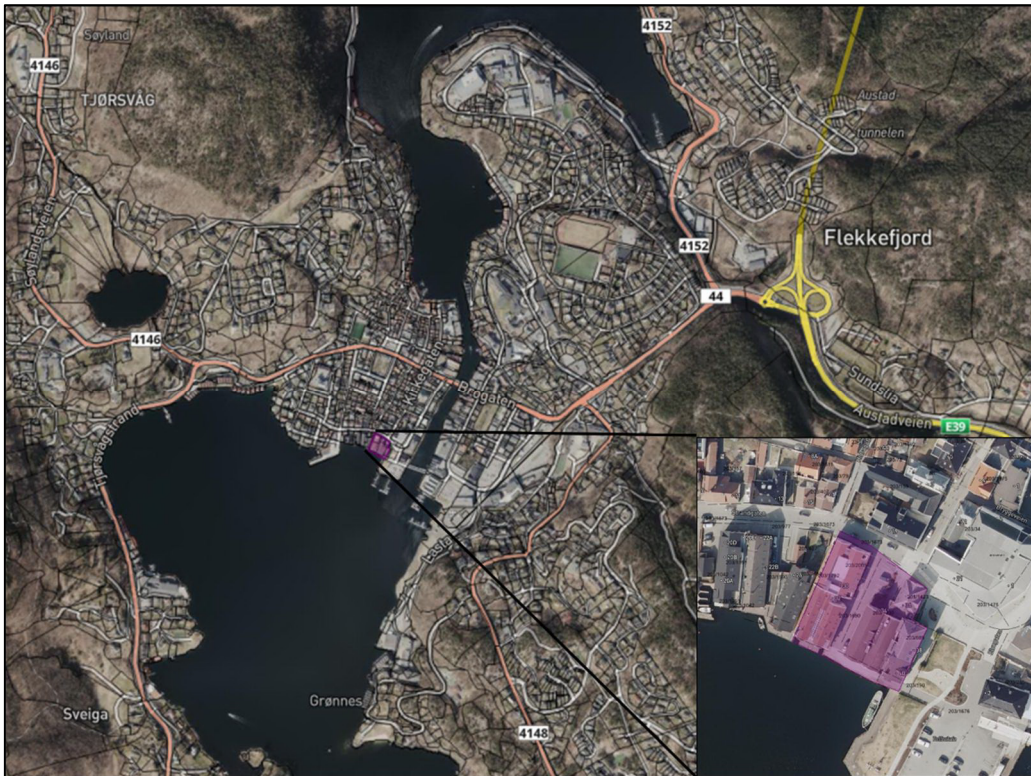
Ved å fortette sentrumsområdet og legge til rette for mulighet for nye boliger innenfor eksisterende bebyggelse som ellers ville stått tomt, legges det samtidig opp til økt ferdsel i sentrumsgatene.

I tillegg reduseres behovet for biltransport, ved at det etableres flere boenheter med gangavstand til alle mulige sentrums og sosiale funksjoner. Det legges også opp til redusert parkeringsbehov i planens bestemmelser, noe som vil bidra til å begrense tiltakets påvirkning på trafikken i nærområdet.

### 3 DAGENS SITUASJON

#### 3.1 PLANOMRÅDETS AVGRENSNING OG BELIGGENHET

Planområdet ligger i bykjernen i Flekkefjord sentrum, avgrenset av Strandgaten i nord, parkområde på Tollbodbrygga i øst, eksisterende bebyggelse i vest og brygge i sør. Samlet planareal er på ca. 2,7 daa.



FIGUR 3: OVERSIKTSKART. KILDE: KOMMUNEKART

#### 3.2 STEDETS KARAKTER OG AREALBRUK

Planområdet er i dag i stor grad bebygd, herunder med lokaler for Avisen Agder på eiendom 203/1330, Strandgården kompetansesenter på 203/1690 og 203/2005, leilighet på 203/1423, samt kontorer, restaurant og leiligheter på 203/689. Arealer mellom Avisen Agder og Strandgården kompetansesenter benyttes til parkering og manøvreringsareal. Etter dagens situasjon er det i alt 10 leiligheter og 26 ulike kontor/næringsdrivende innenfor planområdet fordelt mellom bebyggelsen i BKB1, 3, 4, 5 og 6

Formål	Antall næringsdrivende	Antall Boliger	Tinglyste parkeringsplasser i eller utenfor planområdet
BKB1	2	0	16
BKB3 og 6	19	5	17. 10 i eksisterende garasjeanlegg
BKB4	3	4	Ingen
BKB5	2	1	Ingen

Planområdet er tilnærmet flatt og omfatter avslutningen av bysletta ut mot sjøen. Bebyggelsen i området er mellom 3 og 4 etasjer og består i hovedsak av tre- og murbebyggelse med saltak og møneretning i nord-sør retning. Arealene mellom bebyggelsen består av asfalterte overflater. For dagens etableringer er det lagt til rette for parkering i kjeller og på åpen gate. Området grenser til sjøen i sør, og opparbeidet parkområde på Tollbodbrygga som egner seg godt til uteopphold og rekreasjonsbruk. Dette er nærmere beskrevet under kap. 3.6.

Bebyggelsen har jevnt over gode solforhold både for morgen- og ettermiddagssol. Det er begrenset/reduert tilgang på sol mellom bebyggelsen.

### 3.3 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Den aktuelle eiendommen er omfattet av Kulturminne ID K227 *Flekkefjord sentrum*. Sentrumsområdet består i dag for det meste av hvite bygninger, hvor bebyggelsen fremstår som harmonisk. Flere av murbygningene er større og skiller seg ut, men de er likevel godt integrert i helheten.

Både trehusene og mur- og betongbyggene forholder seg til gatestruktur og skala. Flekkefjord er den vestligste av de sørlandske trehusbyene. Byen er godt bevart og har et klart empire-preg.

Eksisterende bygning i Strandgaten 36 er SEFRAK-registrert og er oppført omkring 1899. Det er foretatt enkelte ombygninger i senere tid, deriblant ble bygget hevet i 1905 for å få kjeller, samt tilbygg mot sør omkring 1996. SEFRAK-registreringen ble utført i 1997 og huset var da i god stand. Bygningen bærer nå preg av manglende vedlikehold og er utsatt for vanninntrengning i kjeller ved høyvann. En tilfredsstillende og økonomisk forsvarlig utnyttelse av bebyggelsen er vanskelig å få til uten å rive. Bygget er inkludert i den aktuelle reguleringsplanen, men det foreslås ingen tiltak på dette bygget.

### 3.4 NATURMANGFOLD

Det er ikke registrert noen form for truede arter eller liknende innenfor eller i nærheten av område. Området i sin helhet er bearbeidet med asfalt og bebyggelse. Sannsynligheten for at det foreligger ukjente forekomster av truede arter eller annen naturverdi innenfor planområdet vurderes som svært lav. Det er på bakgrunn av dette vurdert at kunnskapsgrunnet er tilfredsstillende belyst, jfr. naturmangfoldlovens §8.

---

## 3.5 TRAFIKKFORHOLD

### 3.5.1 ADKOMST

Område har adkomst fra Strandgaten, en mindre gate i sentrumskjernen av Flekkefjord, Kv 7100. Strandgaten har tosidig fortau og lav fartsgrense (30 km/t). Det er merket gateparkering langs Strandgaten.

### 3.5.2 TRAFIKKMENGDE

Strandgaten har en estimert trafikkmengde på 350 kjøretøy/døgn, noe som tilsvarer en bil ca. hvert 2 minutt på dagen og liten kvelds- og natt-trafikk. Andelen tungtrafikk er anslått til å være ca. 7 %.

### 3.5.3 KOLLEKTIVTRANSPORT

Nærmeste tilrettelagte stoppested for buss er i parken ved Flekkefjord sparebank rett i underkant av 300 meter nord for planområdet. Her er det av- og påstigningsone for bybuss og skolebuss.

### 3.5.4 TRAFIKKSIKKERHET

I forbindelse med ny varsel om oppstart ble det mottatt innspill vedrørende trafikforholdene langs hele Strandgaten. Det er lagt til rette for offentlig parkering langs store deler av Strandgaten, noe som gjør at veien som i utgangspunktet har en god bredde, oppleves som en en-felts veg. Parkeringsplassene som ligger på tvers av planområdet langs Strandgaten skaper farlige situasjoner når tungtransport passerer området. Planområdet omfatter ikke de nevnte parkeringsplassene og vil heller ikke bidra til økt bruk her, men som en del av trafikksikkerheten blir det likevel nevnt. Forholdet er også vurdert i vedlagt ROS-analyse.

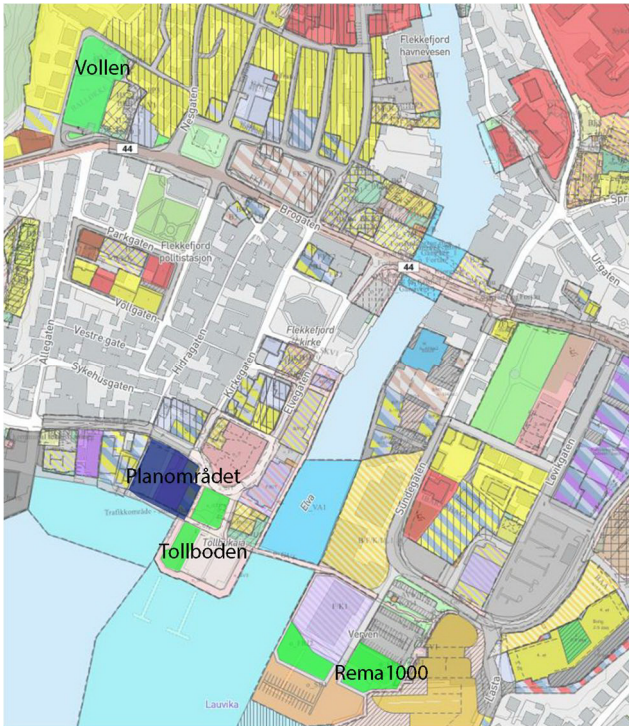
---

## 3.6 BARN OG UNGES INTERESSER

Det er i dag et mindre anlegg på tak på ca. 90m<sup>2</sup> som representerer barn og unges interesser innenfor planområdet. Dette tilhører BKB6 og er universelt tilgjengelig med heis fra alle etasjer i bygget. Området som ligger svært sentralt i Flekkefjord sentrum har en rekke muligheter for uteopphold i nærområdet. Planområdet grenser i øst til etablert parkområde i tilknytning til kulturhuset, Tollbodbygga. Dette området er tilrettelagt med benker og opparbeidet med gress, beplantning og mindre skulpturer, samt sjakkbrett. Til nærmeste store lekeplass, Vollen, med aktiviteter som ball løkke og lekeapparater for barn i alle aldre ligger ca. 350 meter i nordlig retning fra planområdet.

Nærmeste lekeplass for små barn er lokalisert ved Rema 1000 ca. 200 meter fra planområdet. Etter den nye gangbroa ble bygget, er det nå mulig å gå mellom planområdet og denne lekeplassen, uten å måtte passere trafikkert vei. I tillegg er det regulert et større friområde like ved samme lekeplass som i fremtiden også vil opparbeides for bruk av kommunens innbyggere/besøkende.





FIGUR 4: KART OVER NÆRLIGGENDE REKREASJONS- OG LEKEAREALER

### 3.7 SOSIAL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Skoleområde med Sentrum barnehage og Sunde barneskole klassetrinn 1.-7. klasse, ligger henholdsvis ca. 350 og ca. 700 meter unna planområdet. I umiddelbar nærhet til planområdet ligger det institusjoner som bla. Legekantor og tannlege. Sentrale handelsfunksjoner er også spredt rundt i nærområdet, med flere valgmuligheter innenfor kort gangavstand fra planområdet.

Planområdet er koblet til det kommunale vann- og avløpsnett.

I hovedsak består området av eksisterende bebyggelse som skal ombygges og påbygges.

Etablert anlegg for VA og energi forventes å ville tåle belastningen som påføres av eventuelle endringer.

#### 3.7.1 RENOVASJON

Det er etablert innendørs anlegg for avfallshåndtering i de ulike byggene, med unntak av bebyggelsen i BKB1 og BKB5 hvor dunker står under åpen himmel. Ved søppeltømming må avfallsetaten rygge inn i dagens parkeringsareal. For tømming av søppel hos eiendom gnr/bnr 203/689 kjøres det inn via tollbodbyggen.

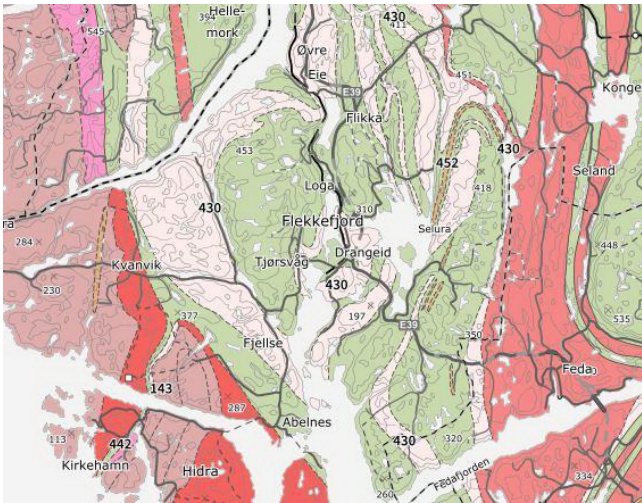
### 3.8 GRUNNFORHOLD

Grunnforholdene er kartlagt i NGUs berggrunnskart (<http://geo.ngu.no/kart/berggrunn/>) som «Båndgneis, stedvis migmatittiskvest for ortopyroxenlinjen, pyroxenam». Gneis er en hard metamorfsk bergart. Bergarten er næringsfattig og hadde derfor gitt landskapet et spesielt nakent og goldt særpreget dersom området var ubebygget.

I NVEs veileder er løsmassene i området kategorisert som fyllmasse. Ved hjelp av historiske bilder av flekkefjord sentrum, kan man se antydninger til hvor det i nyere tid er blitt fylt ut. Bebyggelsen innenfor planområdet er fundamentert med friksjonspeler. Siden området ligger under marin grense og det i innspill



fra NVE er bedt om en vurdering av faren for områdeskred er det ved hjelp av NVEs veileder vurdert dette under kap. 4.8 i planbeskrivelsen.



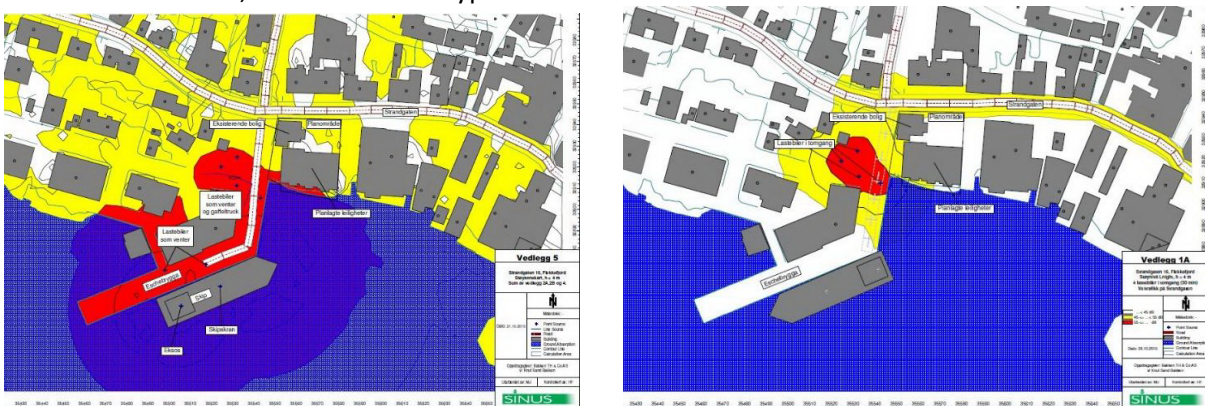
FIGUR 5: LØSMASSEKART. KILDE: NGU

### 3.9 FORURENSNING

#### 3.9.1 STØY

Planområdet vil være noe utsatt for trafikkstøy fra Strandgaten samt båttrafikk til/fra Tollboddyrugga og Eschebrygga.

I forbindelse med regulering av Strandgaten 16 utførte Sinus en støyvurdering for Eschebrygga og Strandgaten. Omsøkte planområde inngår i støykart i denne rapporten og en har valgt å benytte disse i den videre vurdering av støy. Støyrapporten viser at store deler av det omsøkte planområdet ligger innenfor gul støysone for Eschebrygga, og at eksisterende bygning i Strandgaten 36 berøres av gul støysone fra Strandgaten. Da støyvurderingen ble utarbeidet var ikke den nye delen til strandgården kompetansesenter (BKB6) bygd ut. Denne utbyggingen har trolig bidratt til å redusere noe av støyen planområdet opplever fra havnevirksomheten, uten at dette utdypes eller vurderes noe nærmere.



FIGUR 6: STØYKART FRA SINUS STØYRAPPORT TIL REGULERINGSPLAN FOR STRANDGATEN 16. ILLUSTRASJON TIL VENSTRE VISER STØY FRA ESCHEBRYGGA. ILLUSTRASJON TIL HØYRE VISER TRAFIKKSTØY

### 3.9.2 FORURENSNING

Løsmassekart indikerer at området består av fyllmasser. Radon er kartlagt som usikkert. Radongass dannes i berggrunnen over lenger tid. Det er ingenting som tilsier at området er forurenset.



FIGUR 7: RADONKART – USIKKER

### 3.10 RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE (FØR TILTAK)

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse som følger planforslaget som vedlegg 7. Risiko- og sårbarhetsanalysen viser at planområdet har et beskjedent risikobilde.

Det er avdekket 11 uønskede hendelser innenfor planområdet, hvor kun havnivåstigning/Elveflom /Stormflo er kategorisert som «rød risiko» hvor tiltak skal vurderes. Øvrige uønskede hendelser er kategorisert som «grønn risiko» som innebærer akseptabel risiko.

Planområdet er ikke rasutsatt ifølge NVEs skredkart.

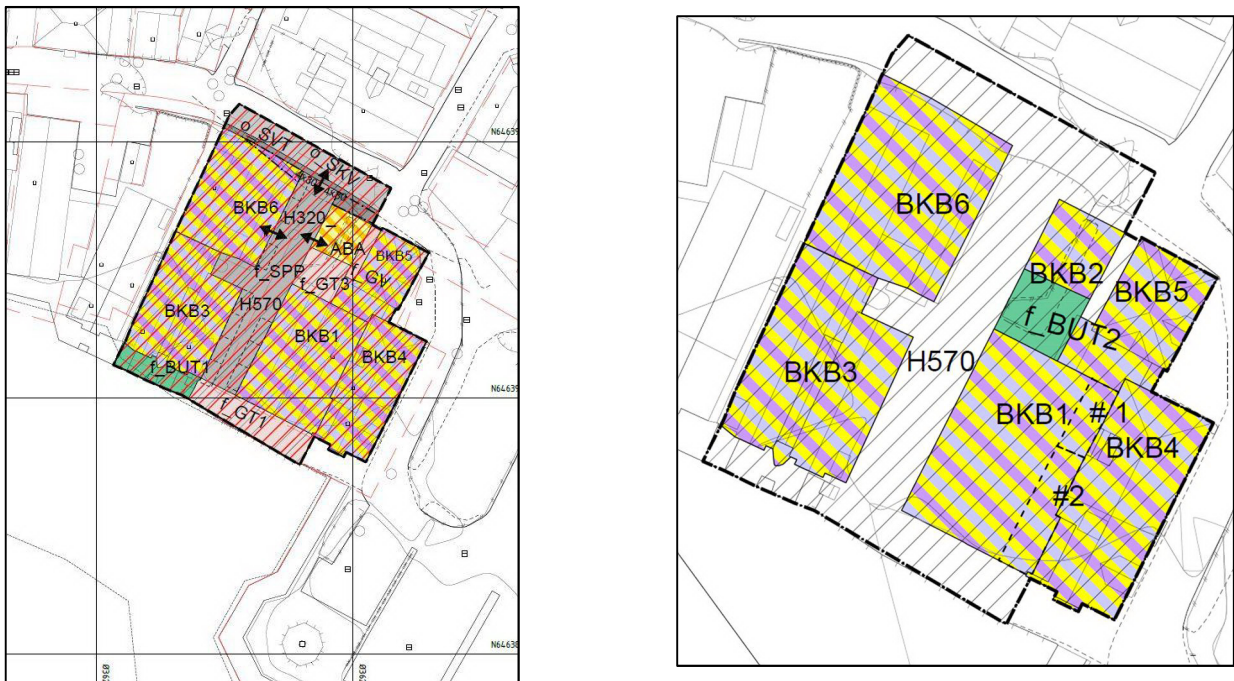
- 4. Havnivåstigning / Elveflom / Stormflo – Risikonivå 6
- 11. Nyere tids kulturminner. – Risikonivå 2
- 24. Støv og støy fra industri. – Risikonivå 2
- 25. Støv og støy fra trafikk. (påvirkes planen av) – Risikonivå 2
- 26. Støv og støy fra andre kilder. (påvirkes planen av) – Risikonivå 2
- 32. Støv og støy fra trafikk. (medfører planen) – Risikonivå 2
- 38. ulykke i av- og påkjørsler – Risikonivå 2
- 39. Ulykke med gående/syklende – Risikonivå 2
- 44. Ulykke ved anleggsgjennomføring – Risikonivå 2
- 45. Støy i anleggs- og gjennomføringsfasen – Risikonivå 1
- 46. Skolebarn ferdes gjennom planområdet – Risikonivå 2

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENNS		
	Liten	Middels	Stor
<b>høy sannsynlighet</b>		4	
<b>Middels sannsynlighet</b>	11, 24, 25, 26, 32, 44, 45		
<b>Lav sannsynlighet</b>		38, 39, 46	

## 4 BESKRIVELSE AV PLANFORSALGET

### 4.1 PLANLAGT AREALBRUK

Planområdet utgjør et areal på ca 2,6 daa. Planforslaget legger opp til kombinert bolig, forretning og kontor innenfor planområdet. Eksisterende bebyggelse på 203/1690, 203/2005 og 203/689 reguleres med eksisterende omfang og bruk, mens det på 203/1330 og 203/1423 tilrettelegges for ny bebyggelse ut mot Strandgaten. Innenfor BKB områdene vil det i bebyggelsen tillates forretning, kontor og garasjeanlegg i 1. etasje, med åpning for kombinasjon av bolig og kontorvirksomhet fra 2. etasje og oppover. Plankartet er delt inn i 2 nivåer. Dette er gjort for å definere bruken av første etasje i feltet hvor det skal bygges nytt. Første etasje i nybygget på BKB2/ABA, legges til rette for parkeringskjeller og mulighet for kontorvirksomhet. I tillegg er det i tilknytning til hjørneavrundingen for BKB5 mot spira, definert formål på bakkeplan og fra 2. etasje og opp, da utkragede bygningsdeler i dette bygget strekker seg ut over gaten.



FIGUR 8: UTSNITT PLANKART NIVÅ 1 OG NIVÅ 2

## 4.2 FORMÅL OG HENSYNSSONER

### 4.2.1 FORMÅL

SOSIKODE	FORMÅL	OMRÅDESIGNATUR	EIERFORM	AREAL (M <sup>2</sup> )
<b>§12-5. nr. 1 – Bebyggelse og anlegg</b>				
1600	Uteoppholdsareal	BUT	Felles	140
1802	Bolig/forretning/kontor	BKB	Annen	1731
1900	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	ABA	Annen	79,5
<b>§12-5. nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>				
2011	Kjøreveg	SKV	Offentlig	155
2014	Gatetun	GT	Felles /offentlig	214
2016	Gangveg/gangareal/gågate	GV	Felles	22
2018	Annen veggrunn - teknisk anlegg	SVT	Offentlig	55
2082	Parkeringsplasser	SPP	Felles	385
<b>Sum planområdet</b>				2629

#### § 12-5. nr. 1 – Bebyggelse og anlegg

##### 4.2.1.1 Uteoppholdsareal

Bebyggelsen i BKB3 og BKB6 disponerer i dag en felles brygge (f\_BUT1). Denne benyttes i hovedsak av næringsdrivende i BKB3 og BKB6, men er åpen for alle som har tilhørighet i byggene.

F\_BUT2 regulerer felles uteoppholdsareal for BKB1 og BKB2. Arealet skal etableres i 3. etasje mellom BKB2 og BKB1. Uteoppholdsarealet har tilkomst via innendørs heis i BKB1, samt innendørs og utendørs trapp.

##### 4.2.1.2 Bolig/forretning/kontor

Innenfor området kan det etableres boliger, forretning og kontor. Forretning og kontor tillates etablert i alle etasjer, og boenheter skal kun tillates fra 2. etasje og oppover. Planen åpner for nybygg i felt BKB2 som forlengelse av eksisterende bygg mot Strandgaten. I nybygget vil det åpnes for kontor og boliger fra andre etasje og oppover. Eksisterende bebyggelse i felt BKB3, 4, 5 og 6 reguleres med eksisterende takform, høyde og utforming. Disse feltene er tilnærmet ferdig utbygd og planforslaget foreslår ingen endringer utover det som er dagens situasjon. Innenfor BKB5 ligger det bebyggelse av bevaringsverdi. Denne bebyggelsen foreslås regulert slik den er i dag.

##### 4.2.1.3 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

Innenfor formålet ABA kan det etableres kontor og parkeringsgarasje i byggets første etasje. Innkjøring for garasje skal etableres via dagens parkeringsplass mellom ABA/BKB2 og BKB6, som vist med pil i plankart. Det legges opp til en dekning på 4 parkeringsplasser innenfor garasjeanlegget.



## § 12-5. nr. 2 – samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 4.2.1.4 Kjøreveg

Regulerer dagens kjøreveg for Strandgaten. Det legges ikke opp til endringer i den kommunale vegen, men det bemerkes utfordringer knyttet til kommunale parkeringsplasser som ble anlagt her ble i sin tid fremstilt som midlertidige parkeringsplasser på motsatt side av vegen fra avkjørselen inn til planområdets parkeringsplass. Parkeringsplassene som ligger langsgående Strandgaten, skaper bla. utfordringer for ferdsel av større kjøretøy i området. Dette gjelder spesielt varelevering, søppeltømming og gods som kjøres til Flekkefjord Havn.

### 4.2.1.5 Gatetun

Regulert gatetun f\_gt1, er videreført fra kommunedelplan for bykjernen og skal benyttes som felles areal tilknyttet bebyggelsen i BKB1, 3 og 4.

Innenfor dette arealet tillates det etablert anlegg for bla. uteservering og lignende tjenester tilknyttet bruken av BKB1 og BKB4.

Det er samtidig lagt til rette for felles gatetun f\_gt3 mellom BKB1 og BKB2 som overbygges av uteoppholdarealet i f\_BUT2. Gatetunet er regulert for å sikre tilstrekkelig plass for utvendig trapp opp til f\_BUT2

O\_gt2 viderefører formålet fra reguleringsplan for kultursenterkvartalet, med bestemmelser tilsvarende det som er gitt i denne planen. Formålet er regulert for å sikre at areal på bakkeplan under utkragede bygningsdeler fra BKB5 bevares slik intensjonen er i reguleringsplan for kultursenterkvartalet.

### 4.2.1.6 Gangveg/gangareal/gågate

F\_gv regulerer smau mellom den nye bebyggelsen i BKB2 og eksisterende bygg i BKB5. Arealet er lagt inn med den hensikt å tydeliggjøre at smauet skal ivaretas, slik Agder Fylkeskommune anbefaler i sitt innspill til oppstart av planarbeid.

### 4.2.1.7 Annen veggrunn – teknisk anlegg

Formålet regulerer sideareal tilhørende kommunal veg for Strandgaten o\_SKV.

### 4.2.1.8 Parkeringsplasser

Området regulerer felles adkomst, parkerings- og manøvreringsareal for bebyggelsen i planområdet. Fra dagens bruk er det lagt til rette for felles utendørs parkering langs den eksisterende bebyggelsen. Etablerte parkeringsplasser er i dag eid og fordelt mellom beboere og kontorvirksomhetene innenfor planområdet. Planforslaget legger ikke til rette for nye parkeringsplasser i dette feltet utover det som er merket opp i dag.

Totalt legger planen opp til 9 tilgjengelige parkeringsplasser innenfor regulert areal for utendørs parkering.

## 4.2.2 HENSYNSSONER (PBL. §12-6):

### 4.2.2.1 Sikringssone – H140 – Frisikt

Omfatter frisikt ved utkjøring i Strandgaten fra f\_SPP. I henhold til Statens vegvesens regler for frisikt når avkjørsel munner ut i vei, er det lagt til grunn frisikt på 4 x 30 meter. Det vil si at det må være 4 meter frisikt inn i avkjørselen med 30 meter frisikt begge veier. Innenfor frisiktsonen tillates ikke sikthindrende etableringer høyere enn 50cm over tilstøtende veg-nivå. I forbindelse med oppføring av Strandgaten 30(BKB6), har dette bygget blitt plassert i strid med den angitte frisiktsonen. Planen vil ikke kunne reversere dette, men nyetableringer og tiltak må forholde seg til regulerte byggegrenser og regler for frisikt.

#### 4.2.2.2 Bevaring kulturmiljø – H570

I forbindelse med utarbeidelse av kommunedelplan for bykjernen og sentrumsområdet 1999-2011 ble det utarbeidet en omfattende stedsanalyse for bykjernen. Denne tok for seg utviklingen av byen helt fra 1600-tallet til moderne tid. Ved nybygg og ombygging/ending av eksisterende bebyggelse bør prinsippene i «*stedsanalyse for bykjernen i Flekkefjord*» legges til grunn mht. bygningsplassering, bygningsform, høyder, volum og materialbruk. Detaljutforming bør skje iht. «*Veileder for vedlikehold og utbedring av bevaringsverdig bebyggelse i Flekkefjord sentrum*». Nybygg og ending av eksisterende bebyggelse og anlegg må tilpasses kulturmiljøet iht. kommunedelplan for bykjernens retningslinjer. Den regulerte hensynssonen viderefører retningslinjene fra kommunedelplan for bykjernen som er relevante for den aktuelle planen.

#### 4.2.2.3 Fareområde Flom (H320)

Hensynssone H320 angir grense for områder som er utsatt for stormflofare.

Oppholds-, arbeids- og publikumsrom innenfor H320 skal ikke ha gulv lavere enn 1,8 meter over havnivå (normalvannstand). For å ta høyde for bølgepåvirkning, skal alle elektriske installasjoner plasseres over kote + 2,0. Kravet kan reduseres dersom det kan dokumenteres at lavere krav er tilstrekkelig pga. stromflovernstiltak.

I den nye bebyggelsen som planlegges innenfor området, skal det etableres garasjeanlegg i 1. etasje og det vil dermed ikke planlegges gulv tilknyttet rom for varig opphold og lignende, under kote + 1,8. I forbindelse med tiltak på det gamle Agder bygget, vil det være nødvendig å dokumentere tilstrekkelige stromflovernstiltak som f. eks:

- Forsterking /dimensjonering av konstruksjon for å tåle vanninntrenging.
- Forsterking/dimensjonering av konstruksjoner for å tåle «slamming» (bølgekrefter nedenfra).
- Konstruksjon/ombygging av bygg og anlegg for å slippe gjennom lufttrykk og vanntrykk som kan trenge inn i fyllinger.
- Sikre fyllmasser med duk rundt rør og ledninger for å hindre utvasking.
- Installere tilbakeslagsventil.
- Løfte elektriske installasjoner over flomsonen.
- Flytte kontakter opp på veggen.
- Ha beredskap dersom det varsles stormflo; bruke sandsekker, oppfordre folk til å rydde etasje i gateplan med mer.

(tiltakene er hentet fra DSBs temaveileder for havnivåstigning og stromflo)

### 4.2.3 BESTEMMELSESONRÅDE (PBL §12-7):

#### 4.2.3.1 #1 Utforming

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det takopplett lavere enn maks mønehøyde innenfor grensene for #1. Gesimshøyden for takopplettet tillates mellom kote + 12,8 og kote 13,7. Samtidig har intensjonen i planforslaget vært at det skal være luft mellom eksisterende altan i 3 etasje til BKB4 og planlagt ombygging i BKB1. Det er derfor satt maks tillatt gesimshøyde = kote + 9,4 mot BKB4 som tilsvarende høyden på eksisterende rekkverk til eksisterende altan. Det er imidlertid ikke satt krav til avstand mellom altan i BKB4 og takopplett til BKB1. I realiteten kan dette innebære at altanen innenfor BKB4 kan bli innebygget.

#### 4.2.3.2 #2 Utforming

Det tillates takopplett lavere enn maks tillatt mønehøyde. Takvinkel for takopplett tillates mindre enn 35 grader. For å begrense påvirkningen mot BKB4, skal takopplett ikke tillates nærmere enn 8,5 meter fra bygningsfasaden som møter sjøen.

Rekkefølgekrav:

**2.1:** Før det gis brukstillatelse for boliger innenfor BKB1 og BKB2 skal det foreligge dokumentasjon på at krav til støyforhold iht. T1442/2021 er tilfredsstilt. Jfr. bestemmelsene § 3.3

**2.2:** Det skal foreligge godkjent plan for håndtering av vann- avløp og overvann ved søknad om rammetillatelse.

---

## 4.3 BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING

### 4.3.1 ILLUSTRASJONER

Det er utarbeidet et illustrasjonsprosjekt for den aktuelle reguleringsplanen som viser området før og etter tiltak. Illustrasjonene er kun ment som skisser for maksimal utnyttelse, og skal vurderes deretter. Avvik fra illustrasjonene må forventes.

#### 4.3.1.1 Solforhold vårjevndøgn kl. 15:00 20. mars.

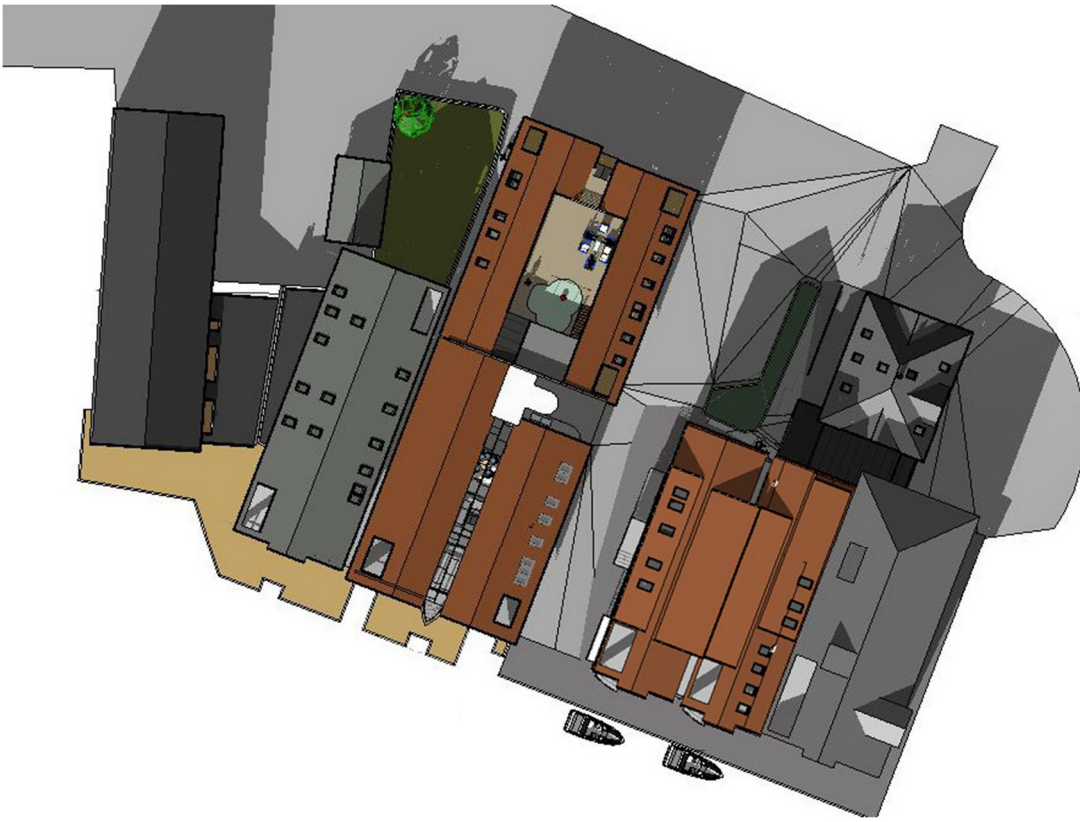


FIGUR 9: SOLFORHOLD DAGENS SITUASJON. MODELL: EGDASTREK



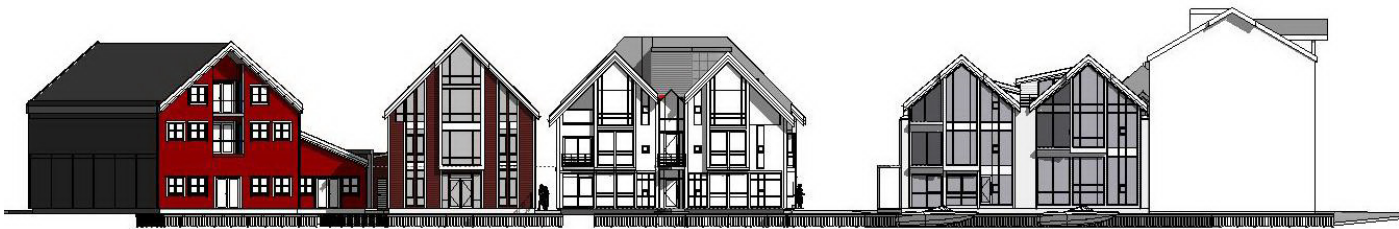


FIGUR 10: SOLFORHOLD VED ENDRING AV TAKHØYDE OG NYTT BYGG. MODELL: EGDASTREK.



FIGUR 11: SOLFORHOLD VED ENDRING TAKHØYDE - UTEN NYTT BYGG I BKB2. MODELL: EGDASTREK

#### 4.3.1.2 Visualisert situasjon før og etter tiltak



FIGUR 12: BYGG MED DAGENS HØYDE SETT FRA SJØEN - MODELL: EGDASTREK



FIGUR 13: ETTER GJENNOMFØRING AV TILTAK SETT FRA SJØEN. MODELL: EGDASTREK



FIGUR 14: OMRÅDET SETT FRA GÅGATA, DAGENS SITUASJON.



*FIGUR 15: OMRÅDET SETT FRA GÅGATA - ETTER PLANLAGTE TILTAK.*

#### **4.3.1.3 Vurdering**

Illustrasjonene gir en grov oversikt over de planlagte tiltakene og hvordan det vil oppleves i området. Fra sjøen viser illustrasjonene at den økte takhøyden på det eksisterende bygget utgjør en marginal forskjell i hvordan området oppleves fra sjøen. Bebyggelsen for øvrig i området er høy og langstrakt, noe som også videreføres for det planlagte nybygget. Nybygget plasseres slik at frisikt fra avkjørselen og ut i Strandgaten opprettholdes. Samtidig er det også forsøkt å tilfredsstille fylkeskommunens anbefalinger som omhandler videreførelse av det gamle motivet med mellomrom/smau mellom bygningene og at nye bygg trappes ned mot Strandgaten.

Fra illustrasjonene kommer det tydelig frem at solforholdene på bakkeplan ikke er spesielt gode. Disse blir ikke bedre ved etablering av planlagte tiltak. Dermed vil det være nødvendig å vurdere hvorvidt krav om uteopphold på bakkeplan, lar seg gjennomføre selv uten etablering av nye tiltak. Dette beskrives og vurderes nærmere i planbeskrivelsens kap. 4.5.4 og 5.4.

#### **4.3.2 BYGGEGRENSER**

Der hvor byggegrense ikke fremkommer av plankart er denne sammenfallende med formålsgrensen. Balkonger fra 2. etasjer og opp, samt utkragede bygningsdeler, tillates plassert inntil 1,5 meter utenfor angitte formålsgrenser og byggegrenser i plankartet.

#### **4.3.3 BYGGEHØYDER OG TAKFORM**

Høyde på eksisterende bygg varierer fra kote+ 11,7 i BKB1 til kote + 14,7 i BKB4. Planen åpner for at mønehøyden til bebyggelsen innenfor BKB1 kan heves til kote + 14,5. Bebyggelsens tidligere bruksformål som næring/industri hadde andre konstruksjonsmessige behov under bygningstidspunktet. Spesielt i den gamle trykkerihallen, er det lagt til rette for en innvendig takhøyde tilsvarende 3.68m. Eksisterende etasjedekker i bygget er av betong og utgjør 57 cm mellom etasjene. For å kunne tilfredsstille byggetekniske krav oppover for ønsket bruk, samt gi rom for en fullverdig toppetasje, vil det være nødvendig å øke takhøyden fra dagens kote + 11,7 til kote + 14,5. Denne justeringen vil gi rom for bedre kvalitet i de



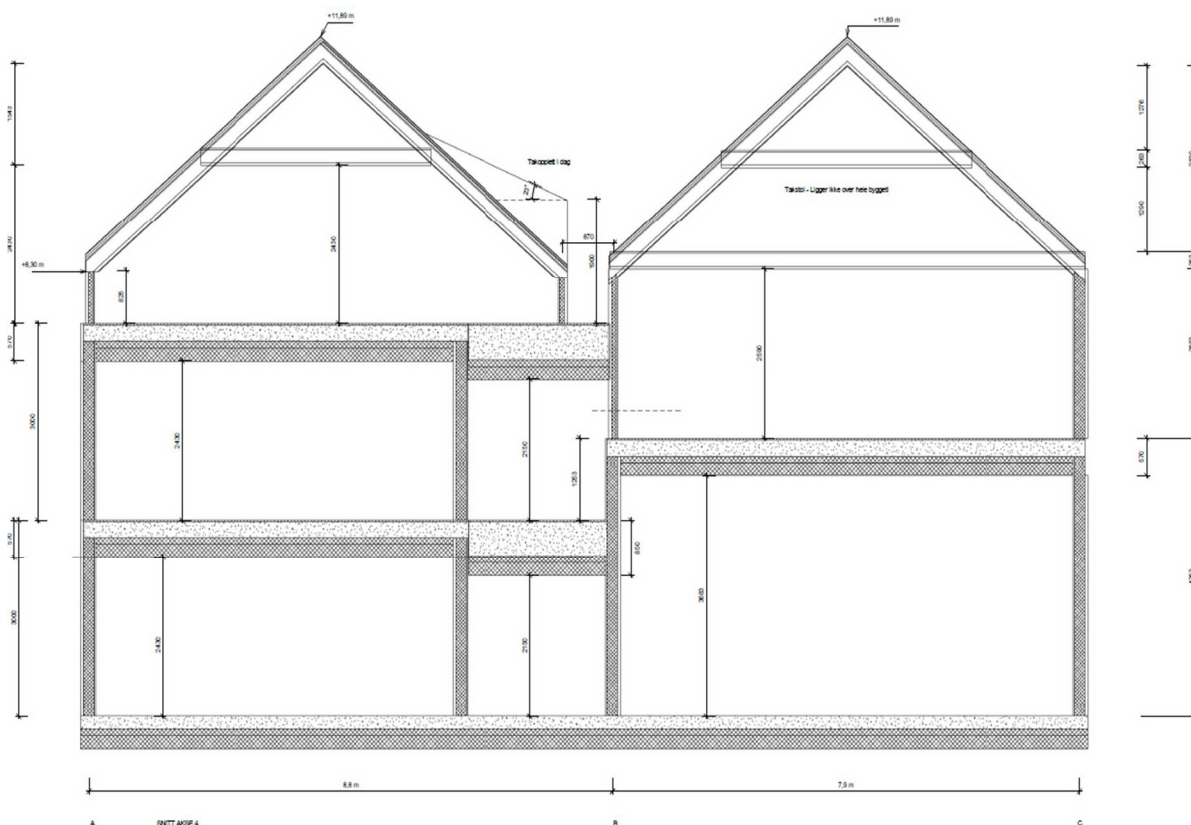
fremtidige boenhetene enn man får ved dagens situasjon. Til tross for økningen vil den tilfredsstillende fylkeskommunens ønske om å ha en nedtrappende visuell effekt for området sett fra sjøen, da bygget ikke blir høyere enn bebyggelsen i BKB4. Samtidig vil det tillates takopplett i BKB 1 lavere enn tillatt mønehøyde over 2/3 av takets totale lengde. Takopplettet skal ikke etableres nærmere bygningsfasaden mot sjøen enn 5 meter.

Minste tillatte høyde for gulv i oppholds-, arbeids- og publikumsrom i ny bebyggelse skal være iht. DSBs veileder for flomsikker byggehøyde og settes til kote +1,8. For ny bebyggelse innenfor BKB2 er maks tillatt mønehøyde kote + 12, tilsvarende bebyggelsen i BKB3 og BKB6. Bebyggelsen kan oppføres i 3 etasjer hvor første etasje er forbeholdt parkeringsanlegg med tilhørende bod og teknisk rom. Det tillates i BKB2 også takopplett under maks tillatt mønehøyde over 2/3 av takets totale lengde. Da dette bygget skjermes fra sjøen av bygg i BKB1, er det ikke angitt begrensninger for hvor på taket, takopplettet kan etableres.

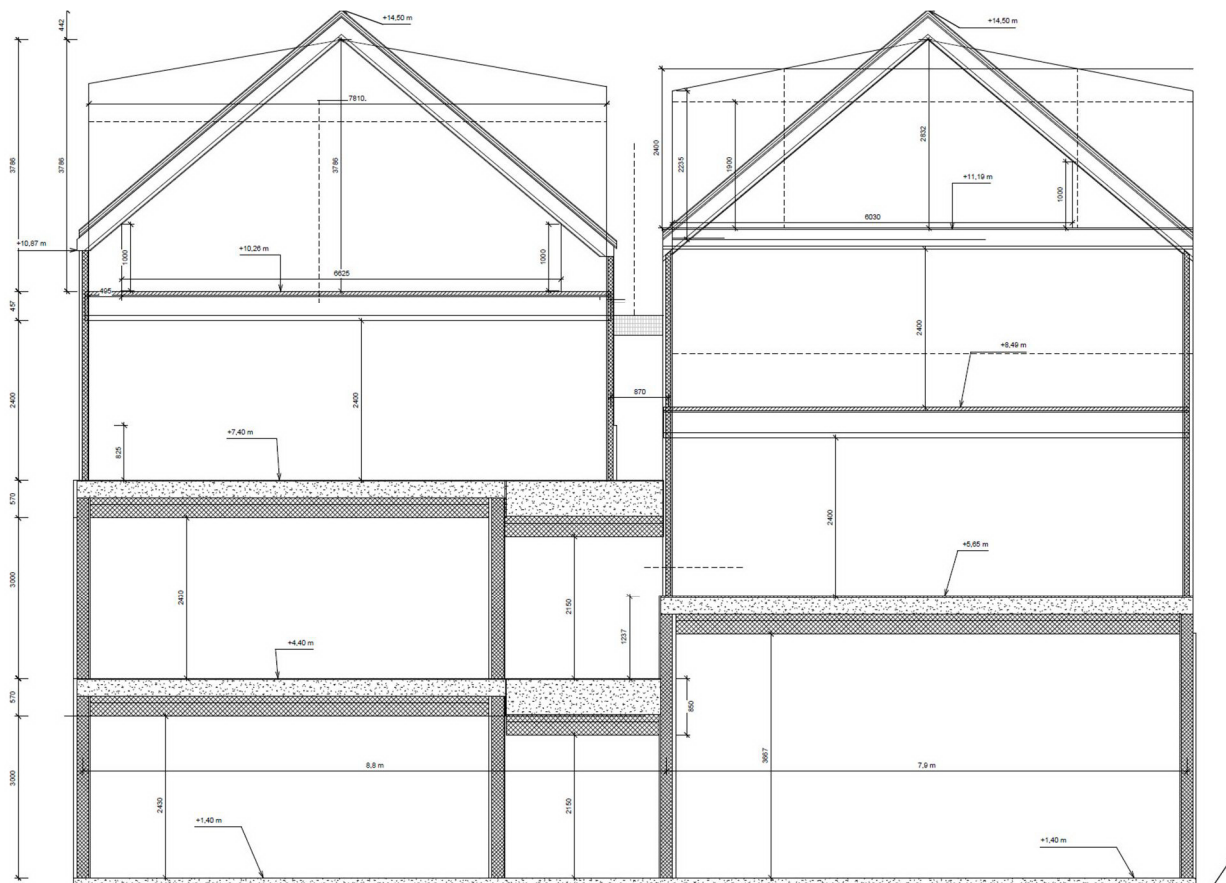
Bebyggelsen i BKB2 skal oppføres med saltak vinkelrett på sjøen. Bygningsvolumet vil med dette være langstrakt og samsvare med omkringliggende bebyggelse.

#### 4.3.3.1 Snitt før og etter ombygging

Det er laget snitt av bebyggelsen i BKB1 før og etter ombygging for å illustrere hvordan etasjene er delt inn i dag og hvordan disse blir påvirket av økt takhøyde.



FIGUR 16: SNITT AV EKSISTERENDE SITUASJON KOTE + 11,7



FIGUR 17: SNITT VED MØNEHØYDE KOTE + 14,5

## 4.4 GRAD AV UTNYTTING (KMDS VEILEDER)

### 4.4.1 ANTALL BOLIGER, LEILIGHETSFORDELING OG NÆRINGSAREAL

Planen legger til rette for at bebyggelsen som i dag benyttes til kontorer, lager og møterom i forbindelse med virksomheten til Avisen Agder omgjøres til en kombinasjon av kontor forretning og boliger.

Totalt legges det til rette for at det kan etableres inntil 8 nye boenheter fordelt mellom 3 i nybygg i BKB2 og 5 innenfor eksisterende bygg i BKB1. Det legges opp til en struktur hvor første etasje i BKB2/ABA er forbeholdt parkeringsgarasje, og første etasje i BKB1 er forbeholdt kontor- og forretningsvirksomhet. De øvrige etasjene tillater etablering av boenheter, forretning og kontorlokaler. I planen er det tatt høyde for at 400 m<sup>2</sup> BRA er forbeholdt kontor- og forretningslokaler. Planen er likevel ikke låst til denne utnyttelsen, da det ønskes fleksibilitet i den videre planleggingen av byggenes bruksformål.

### 4.4.2 UTNYTTELSESGRAD OG TILPASNING AV BYGG

Den aktuelle planen tilfører kombinert formål som legger til rette for at det kan etableres boenheter i BKB1 på lik linje med den øvrige bebyggelsen i planområdet. Endringer og nybygg skal gis en utforming som er tilpasset øvrig bebyggelse innenfor og rundt planområdet. Dette gjelder primært fasadeutforming, takform, møneretning, materialvalg og farge.

Tillatt grad av utnyttelse innenfor områdene BKB er satt til BYA=100%.

## 4.5 BOMILJØ / BOKVALITET

### 4.5.1 SENTRUMSKVALITETER

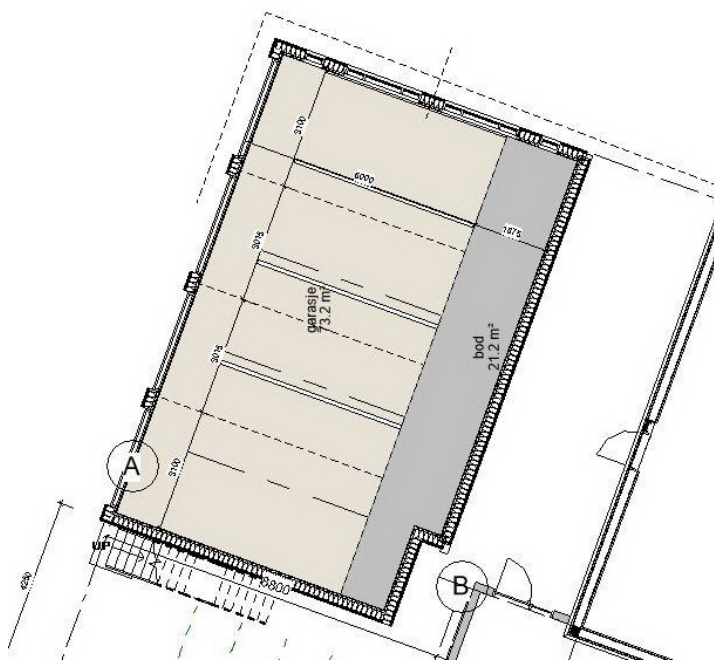
Planområdet ligger svært sentralt i Flekkefjord, med gangavstand til skoler, butikker, barnehager og andre sentrale tjenester. Det er relativt kort avstand til lokale bussholdeplasser og kollektivtransport for lengre reiser ut av byen. Det legges opp til en høy utnyttelsesgrad med bebyggelse med mulighet for flere funksjoner i samme bygg. I forbindelse med fremtidige planer om videreføring av promenaden som vil passere planområdet langs eksisterende brygge, vil planforslaget, ved å legge til rette for publikumsrettet aktivitet i 1. etasje mot sjøen, bidra til et mer innbydende og levende miljø for de som vil ferdes i og langs den nye promenaden.

### 4.5.2 PARKERING

Parkering løses delvis gjennom tinglyste avtaler og innenfor bebyggelsen i BKB2 som parkeringsgarasje i 1. etasje. Totalt disponerer bebyggelsen i BKB1 og fremtidig bebyggelse i BKB2 i dag 16 parkeringsplasser. I tråd med gjennomføring av plantiltak vil 7 utendørs parkeringsplasser som BKB1 disponerer forsvinne.

Ved etablering av bygg i BKB2 og parkeringsgarasje. Denne er skissert i Figur 18 og viser at det vil legges til rette for 4 nye parkeringsplasser inkl. areal til innvendig bod. Løsning legger opp til innkjøring fra parkeringsplass mellom bebyggelsen i planområdet, med egne garasjeporter for hver parkeringsplass. Planforslaget legger opp til en parkeringsdekning på 1 plass pr. boenhet. For forretning og kontorbygg skal det være 1 plass pr. 100 m<sup>2</sup> BRA. Kjøreatkomst vil være via eksisterende avkjørsel fra Strandgaten og felles parkering- og manøvreringsareal (f\_SPP) mellom bebyggelsen. Ved realisering av plantiltakene, vil det kunne utløse krav til parkeringsdekning for inntil 8 nye boenheter, samt 400 m<sup>2</sup> BRA til kontor- og forretningsareal. Tiltak i dette omfanget medfører krav om parkeringsdekning til 12 parkeringsplasser. Parkeringsdekning skal dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak. Dersom det ikke er tilstrekkelig med parkeringsplasser for å dekke behovet internt i planområdet, skal det enten vises til nærliggende tinglyst parkering, eller tas i bruk frikjøpsordningen.

For bebyggelsen knyttet til BKB4 er det begrenset med parkering på egen tomt og det er fra tidligere frikjøpt parkering. Det legges ikke til rette for tiltak for BKB4 som vil gi behov for ytterligere parkeringsdekning.



FIGUR 18: SKISSE PARKERINGSKJELLER

### 4.5.3 UNIVERSELL UTFORMING

Planen stiller krav om at private arealer skal tilfredsstillende tilgjengelighet i henhold til byggeteknisk forskrift (TEK17). Alle offentlige arealer skal tilfredsstillende krav om universell utforming.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan hensynet til universell utforming og tilgjengelighet er ivaretatt.

### 4.5.4 UTEOPPHOLDSAREAL

Krav til uteoppholdsareal for boenhetene slik det er gitt av kommunedelplan for bykjernen, søkes i hovedsak løst delvis innenfor planområdet, ved å anvende unntaksbestemmelsen i kommunedelplan for bykjernen ved å vise til nærliggende egnet areal. Kommunedelplanen stiller krav om sandlekeplass når det planlegges for minimum 4 boenheter eller mer. Dermed er det mellom BKB1 og BKB2 lagt til rette for et uteoppholdsareal på tak, som vil tjene som felles ute-/lekeareal for de nye enhetene. Arealet skal ha universell adkomst. Krav til innhold er gitt av planens bestemmelser.

Som et sentralt område i sentrum, vises det til nærliggende lekeplasser for barn og unge i alle aldre. Det vil være lite gunstig å etablere et eget uteoppholdsareal på bakkenivå innenfor det aktuelle planområdet, da det eneste ledige arealet p.t. ligger i skyggen mellom bebyggelsen og svært tett på sjøen.

Det vil derfor være naturlig å se på omkringliggende areal som kan dekke for manglende uteareal på bakkeplan. Det vises her til kap. 3.6 *barn og unges interesser* for beskrivelse av omkringliggende arealer for lek og uteopphold og avstanden til disse. En naturlig erstatter for manglende areal innenfor planområdet vil som nevnt her være parkområdet på tollbodbyggen og lekeplass i ved Rema1000 ca. 200 meter unna planområdet. Dette er ytterligere vurdert og begrunnet under planens virkning kap. 5.4.

### 4.5.5 FORHOLD TIL NABOBEBYGGELSE

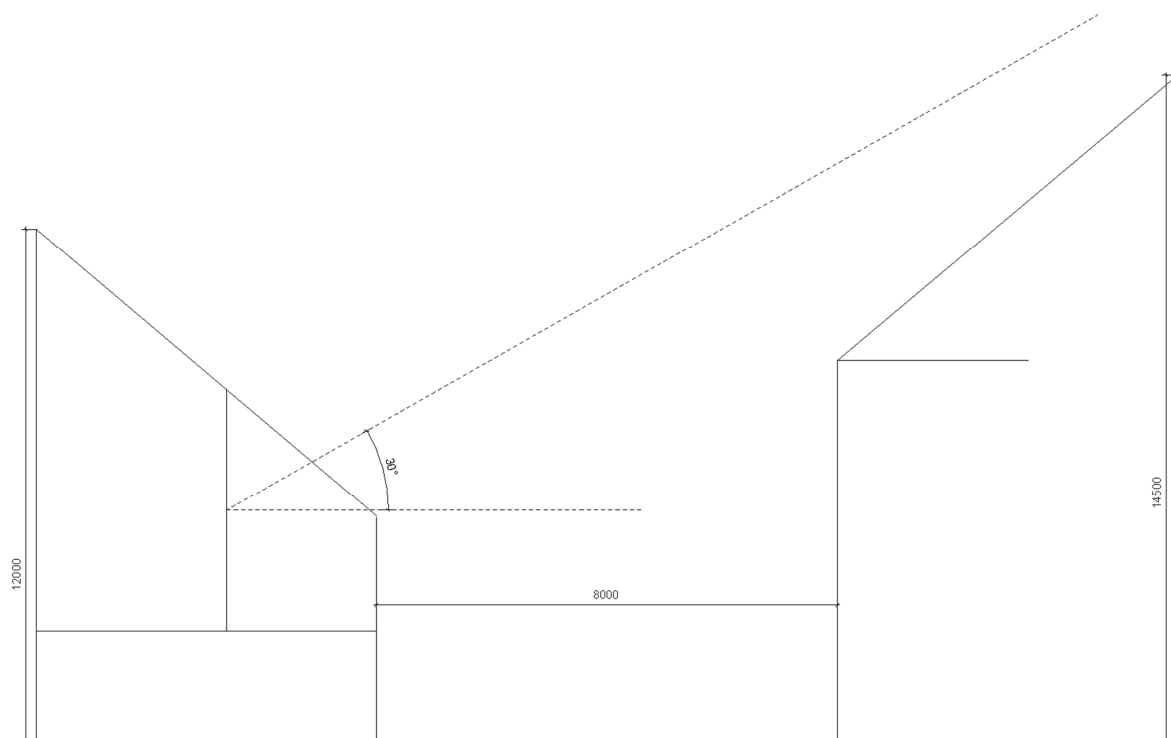
Ved økt takhøyde på Agder bygget, ble det reist spørsmål til hvordan dette vil påvirke omkringliggende bebyggelse. Da med tanke på dagslys.

Det er gjort en vurdering av dagslys etter tiltak for leiligheter i BKB3, BKB6 og BKB4.

Beregningen er gjort iht. «beregning av gjennomsnittlig dagslysfaktor og glassareal» fra Byggforskserien (421.626)

I figur 19 er det illustrert hvordan bebyggelsen i BKB3 og BKB6 påvirkes av endringen. For de aktuelle leilighetene er det beregning av glassareal etter SS 91 42 01 som er aktuelt. Her er minimumskravet at det skal være fri horisont over 30 grader fra horisontalen (midten av vindu). Figur 19 er en grovskisse, men det kommer tydelig frem at planens hensikt ved å løfte taket, ikke vil være til forringelse av dagslysforholdene til leilighetene i 3. etasje i BKB3 og BKB6.





**FIGUR 19: DAGSLYFAKTOR BKB3 OG BKB6**

Når det gjelder bebyggelsen i BKB4, er det i dag en leilighet i byggets 3. etasje. Som vist i figur 20 under. I henhold til byggforsk sine krav til dagslys er denne altanen pr. dags dato ikke tilfredsstillende. Dermed er det ikke hensiktsmessig med reguleringsbestemmelser som setter føringer for tilfredsstillende kvalitet, da det etter dagens situasjon likevel ikke er tilfredsstillt. Planforslaget legger opp til at denne balkongen kan bygges inn.



**FIGUR 20: ALTAN I BKB4 SETT FRA EKSISTERENDE TAK I BKB1. FOTO: PRIVAT**

---

## 4.6 SOSIAL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 4.6.1 TRAFIKKLØSNING

Kjøreadkomst fra kommunal veg Strandgaten vil være tilsvarende dagens situasjon. Alle tiltak knyttet til infrastruktur skal utformes i henhold til statens vegvesens håndbøker.

Eksisterende bebyggelse for Strandgaten 30 er som beskrevet tidligere i strid med sone for frisikt. Dette ble det gitt tillatelse til uten egen reguleringsplan og dermed ble hensynet trolig ikke fulgt opp. Nyetableringer innenfor planområdet må derimot forholde seg til angitt sone for frisikt og regulerte byggegrenser.

Internt i området forventes det samme type trafikk som i dag. Noe økning må påberegnes som følge av nyetableringer i BKB1 og BKB2.

### 4.6.2 PLANLAGTE OFFENTLIGE ANLEGG OG RENOVASJON

Det er ikke utarbeidet egen plan for renovasjon. Det er kjent at det pågår et arbeid i regi av kommunen hvor det planlegges for nedgravde renovasjonsstasjoner i sentrum. Den aktuelle planen legger imidlertid til rette for at det i tilknytning til nybygg i BKB2 og BKB1 skal etableres et eget rom i første etasje, mellom bebyggelsen, med anlegg for søppeltømming. Dette rommet skal følge de krav som stilles av IRS i forbindelse med søppeltømming og tilgjengelighet til søppeldunker.

### 4.6.3 ENERGIØSNINGER

Nedgravd høyspentkabel går forbi området, men i en slik bane at det ikke berører planområdet direkte. Fra Agder Energi er det gitt føringer for byggegrense rundt høyspentkabel på 4 meter. De har i sin uttalelse til oppstart ikke angitt begrensinger på kapasiteten til energinettet. Det legges dermed ikke opp til nye energiløsninger innenfor planområdet. Agder Energi som netteier, står likevel fritt iht. energiloven å etablere nye anlegg innenfor planområdet ved behov.

---

## 4.7 MILJØOPPFØLGING

Planen innebærer ikke stor fare for miljøet generelt sett. Det legges ikke til rette for slipp eller vedlikehold av båt. Det vurderes at den sentrale plasseringen vil begrense behovet for personbilbruk, og heller initiere økt gang- og sykkeltrafikk.

---

## 4.8 KVIKLEIRE

Til varsel om oppstart påpekte NVE at planområdet ligger under marin grense og at faren for områdeskred må vurderes iht. deres veileder og TEK 17. For vurdering av områdeskredfaren er NVEs kartbaserte veiledning for reguleringsplaner benyttet. I NVEs veileder er hele flekkefjord sentrum kartlagt som fyllmasse (antropogent materiale) hvor det kan finnes marin leire. I nyere tid er det vedtatt en rekke planer tett på det aktuelle planområdet, hvor utbygging nå er påbegynt eller ferdigstilt. NVEs uttalelser til disse planene (siste vedtatt 28.09.2021 pid 201618) kommenterer ikke fare områdeskred. som nevnt under kap. 3.8 er grunnforholdene kartlagt i NGUs berggrunns kart som Båndgneis.



FIGUR 21: FILLMASSE - MULIGHET FOR MARINE AVSETNINGER - KILDE: NVE

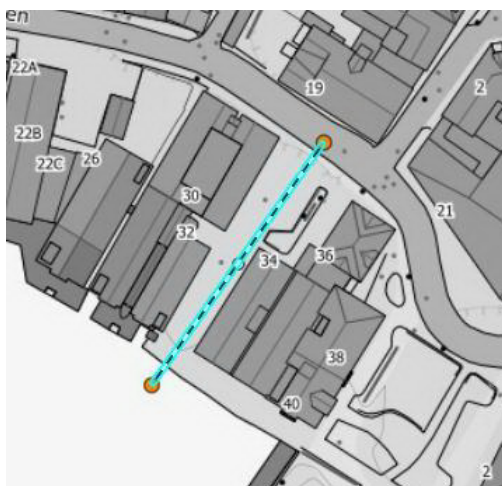
Planområdet er inkludert under område hvor marin leire kan oppstå. For å avgrense områder hvor det kan gå kvikkleireskred må man vurdere terrenget.

Følgende terreng kan inngå i løseområde for et skred:

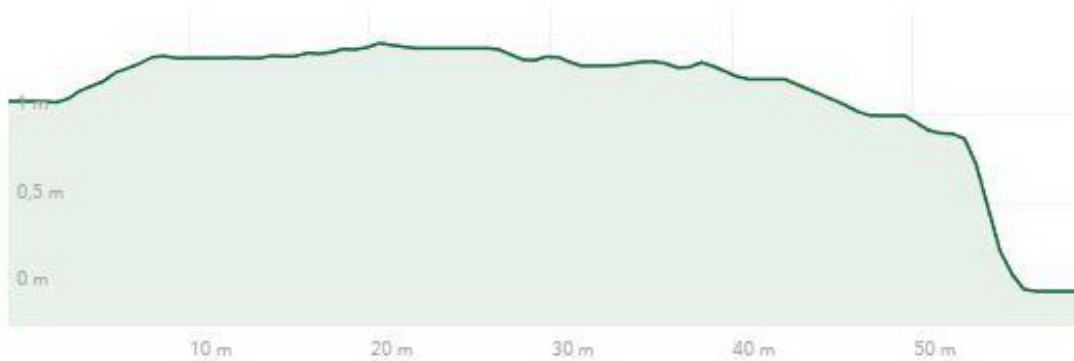
- Terreng med total skråningshøyde (i løsmasser) over 5 meter, eller
- Jevnt hellende terreng brattere enn 1:20 og høydeforskjell over 5 meter.

Ved å følge NVEs veileder for vurdering av områdeskred kvikkeleire, er høydedata.no tatt i bruk for å finne frem om planen ligger innenfor et aktsomhetsområde for områdeskred. ved å vurdere data som er tilgjengelig i høydedata.no, viser det at området ikke ligger innenfor aktsomhetsområde for områdeskred. Rundt området er det heller ikke sannsynlig at kvikkleireskred kan løsne høyere opp i terrenget, da hele området er tilnærmet flatt.

Figur 22-23 viser terrenmlinje og terrengprofil i planområdet. Ut fra disse bildene ser man at terrenget skråningshøyde og høydeforskjell er tilfredsstillende til å vurdere området som ikke utsatt for løseområde for skred.



FIGUR 22: TERRENGLINJE – HØYDEDATA.NO



FIGUR 23: TERRENGPROFIL - HØYDEDATA.NO

Terrenget i planområdet ligger jevnt mellom kote 1,3 og 1,4 før det faller mot sjøen som følge av betongbryggen ved enden av området.

Planområdet vurderes å ikke ligge innenfor potensielt løснеområde eller utløpsområde. Sikkerhet mot områdekred (kvikkleire) vurderes som ivarettatt.

## 4.9 RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE - AVBØTENDE TILTAK

Gjennomgang av mulige farlige forhold og uønskede hendelser viser at risikonivået er mulig å kontrollere, gitt de forebyggende tiltakene som er nevnt i tabellen nedenfor. Utover det som er kommentert i tabellen under, er det innenfor planområdet ikke registrert faremomenter i kommunedelplanen eller offentlige kartdatabaser.

### 4.9.1 OPPSUMMERING TILTAK - REGULERINGSPLAN

Uønskede hendelser	Tiltak
Havnivåstigning / elveflom / stormflo	Ferdig gulv for rom for varig opphold i nye bygg tillates ikke lavere enn kote +1,8.

## 5 VURDERING AV PLANENS VIRKNINGER

### 5.1 OVERORDNEDE PLANER

I kommunedelplan for bykjernen i Flekkefjord er området avsatt til Sentrumsformål og offentlig kjøreveg for ulik bruk. Planens intensjon for utvikling er i tråd med formålet sentrumsformål, med unntak av foreslått etablering av parkeringsgarasje i BKB2 samt definisjon av hvordan MUA løses ved ikke overbygd terrasse. Planen kommer også i konflikt med formålet for offentlig kjøreveg, hvor den aktuelle planen regulerer område for felles gatetun.

#### 5.1.1 OFFENTLIG KJØREVEG – GATETUN.

Det aktuelle arealet er avsatt i kommunedelplanen for å legge til rette for fremtidig forlengelse av byens promenade. I kommunedelplanen tilsvarer den regulerte bredden 10 meter og strekker seg over eksisterende private brygge og ut i sjøen. Til sammenligning er den nylig etablerte promenaden kun 3 meter bred. I tillegg har Kommunen gitt signaler om at det ikke vil innløses areal ved regulering til offentlig

gangpromenade, og dermed ble det arealet som er privat eid lagt inn som en del av den aktuelle reguleringsplanen for Strandgaten 30-40. Dette arealet er ca. 5 meter noe som gir god plass til planlegging av ny promenade langs planområdet i sjøen. Området er regulert som gatetun for felles bruk i området. Arealet er i hovedsak regulert i dette omfanget for å sikre at fremtidige virksomheter tilknyttet bebyggelsen gis mulighet for etablering av utendørs installasjoner. Dette vil på sikt kunne bidra til å skape et mer levende miljø langs den fremtidige promenaden, slik det også er gjort ved dagens promenade som passerer flere ulike serveringssteder.

Reguleringsplanen tar også hensyn til kommunedelplanens retningslinjer for regulering i bevaring kulturmiljø H570. De relevante bestemmelser for den aktuelle planen er videreført, slik at hensynet bak bevaringssonen ikke tilsidesettes.

Kommunedelplan for bykjernen legger opp til en parkeringsnøkkel hvor hver boenhet skal ha dekning for en bil på egen eiendom eller på nærliggende fellesareal. Den aktuelle reguleringsplanen legger opp til et felles garasjeanlegg for den nye bebyggelsen i BKB2 og fremtidige boenheter tilknyttet den eksisterende bebyggelsen i BKB1. Samtidig er det fra tidligere 20 utendørs parkeringsplasser innenfor planområdet, hvorav 6 av disse vil fjernes i forbindelse med nybygg i BKB2 og 3 forsvinner i takt med etablering av promenaden. Det er i den aktuelle planen lagt til grunn en parkeringsnøkkel hvor det stilles krav til 1 biloppstillingsplass pr. boenhet og 1. pr. 100m<sup>2</sup> kontor i likhet med kommunedelplanens krav til parkering.

### **5.1.2 PARKERINGSGARASJE I SENTRUMSFORMÅLET**

Under planprosessen ble det opplyst om at garasjeanlegg i første etasje vil være i strid med kommunedelplanens føringer for etablering i Strandgaten og sentrumsformålet. Da garasjeanlegget skal betjene både boenheter og forretning, ble dette vurdert som boligformål og er dermed i strid med føringene i kommunedelplanen om at det kun skal tillates forretning i første etasje i Strandgaten. Likevel må dette ses i sammenheng med bebyggelsen i BKB6, som ble bygget på dispensasjon. Her er det i første etasje anlagt garasjeanlegg som betjener både kontorvirksomhetene og boligene i BKB3 og BKB6.

Bebyggelsens høyde og den korte avstanden mellom dem begrenser bruken i første etasje. Kontorlokaler med fasade mot parkeringsplassen i vest vil få problemer med å tilfredsstille krav om dagslys. Figur 19 illustrerer innfallsvinkel for dagslys for en leilighet i 3. etasje hos bebyggelsen i BKB6.

For den nordligste fasaden mot Strandgaten og gågaten kan dagslyskrav tilfredsstilles, men det utgjør en svært begrenset del etasjen og vurderes ikke som en særlig gunstig løsning.

Det er mildere krav til eksempelvis butikk eller matservering, men dette fremstår som lite hensiktsmessig gitt planene for utvidelse av Amfi og den pågående reguleringsplanen på verven hvor det er snakk om en enorm utbygging av boliger og ulike næringslokaler. Manglende etterspørsel og tilgang på mer attraktive etableringsmuligheter vil medføre utfordringer knyttet til fremtidig bruk, dersom lokalet må tilrettelegges for slik virksomhet.

Konsekvensene ved å tillate garasjeanlegg, vil begrense planområdets behov for eksterne parkeringsplasser, og man følger samtidig opp tillatelsen som ble gitt ved bygging av BKB6.

### **5.1.3 FLOMSIKKER BYGGHØYDE**

I kommunedelplan for bykjernen heter det at oppholds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg ikke skal ha lavere gulv enn 2,4 meter over havnivå (normalvannstand)

Ved gjennomføring av plantiltak og etter dagens situasjon er samtlige bygg i planområdet etablert med gulv lavere enn 2,4 meter over havet. Denne høyden fremstår som noe ugunstig med tanke på nærheten til sjøen og det er dermed vist til DSBs veileder for havnivåstigning og stormflo.

Bebyggelsen som skal renoveres og oppføres er definert som sikkerhetsklasse F2 iht. TEK17 §7-2.

For å ivareta sikkerhet for flom, må utbyggingsformålet plasseres slik at årlig sannsynlighet er lavere enn 1/200 (200 års flom) ikke overskrides. For å dekke opp usikkerheten vil det iht. veilederen benyttes tallene fra RCP8.5 for årene 2081-2100 og framskrivingens øvre del som klimapåslag. Ved å ta stilling til 95-persentilen istedenfor middelveidien, tas det i større grad høyde for usikkerheten knyttet til havnivåstigningstallene. Nøyaktigheten er ikke på centimeternivå, summen avrundes til nærmeste 10 cm.

Sikkerhetsklasse 1: 91 cm (middelveidi) for 20-års returnivå + 80 cm havnivåstigning (95 persentilen/klimapåslag) – 10 cm (kartgrunnlag NN2000) = 161 cm (avrundes til 160 cm)

Sikkerhetsklasse 2: 110 cm (middelveidi) for 200-års returnivå + 80 cm havnivåstigning (95 persentilen/klimapåslag) – 10 cm (kartgrunnlag NN2000) = 180 cm (avrundes til 180 cm)

Sikkerhetsklasse 3: 122 cm (middelveidi) for 1000-års returnivå + 80 cm havnivåstigning (95 persentilen/klimapåslag) – 10 cm (kartgrunnlag NN2000) = 192 cm (avrundes til 190 cm)

Iht. middelveidien ser man at minste tillate høyde for gulv i de ovenfornevnte rommene i ny bebyggelse ikke skal være lavere enn kote + 1,8. Likevel er det vanskelig å forutse hvilken påvirkning stormflo vil ha. Tema for havnivåstigning er ytterligere vurdert og beskrevet i vedlagt ROS-analyse.

---

## 5.2 ESTETIKK OG STEDSUTVIKLING

Området fremstår i dag som i stor grad bebygd, med lite rom for ytterligere bebyggelse. Det er ytret bekymring fra berørte naboer vedrørende fortetting av området og økt etasjehøyde.

Planforslaget ivaretar de nasjonale og regionale føringene som ligger til grunn mtp. utvikling av sentrumsnære områder, og endrer lite på det eksisterende utbyggingsbildet i området. Ved å følge bestemmelser i kommunedelplan for bykjernen for hensynssone bevaring kulturmiljø, sikres forholdet til omkringliggende bebyggelse i utformingen av ny bebyggelse.

I forbindelse med utarbeidelsen av planen, er det lagt vekt på Fylkeskommunens innspill til utforming, hvor det vises til at den gamle og nye bebyggelsen i området bygger videre på flere av de samme prinsippene på bebyggelsen den har erstattet. Bebyggelsen skal bla. utformes på en måte hvor den tar opp det gamle sjøbodmiljøet med sjøhus og gavlt tett i tett mot sjøen. Det legges til rette for utvidelse i høyden for eksisterende bygg i BKB1, samt et nybygg i BKB2.

I tillegg legges det opp til etablering av balkonger og altaner i tilknytning til boenhetene. Områdets totale uttrykk vil til tross for justeringer og nybygg ikke endres vesentlig, da store deler av området er oppusset i nyere tid.

Tiltak for å ivareta områdets estetikk er ivaretatt gjennom planens bestemmelser, ved føringer som materialvalg, takvinkel, fargevalg mm. Jfr. bestemmelsenes §6.2. Ved å tillate tiltak som nybygg og ombygging for å gi en mer tidsriktig bruk bebyggelsen bidrar planen også til stedsutvikling i Flekkefjord sentrum.

---

## 5.3 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Planområdet inngår i kulturminne K227 Flekkefjord sentrum og har nasjonal verneverdi. Etter dialog med fylkeskonservator og videre vurdering av planarbeidet, er det besluttet at rivning av bebyggelsen i Strandgaten 36 ikke vil finne sted. Bebyggelsen skal bestå i det omfang og utforming det har i dag.

Planen stiller ellers krav til utforming av ny bebyggelse som beskrevet i kap. 5.1 og 5.2.



## 5.4 REKREASJON OG BARN OG UNGES INTERESSER

I kommunedelplan for bykjernen er stilt krav om lekeplass ved etablering av 4 boenheter eller mer. Med det antall boenheter som foreslås i den aktuelle planen skal det gjøres rede for plassering av sandlekeplass. Kommunedelplanen stiller en rekke krav til kvalitet, samt krav om minimum 100 meter gåavstand til nærmeste sandlekeplass. I den grad behovet for slike anlegg er helt eller delvis dekket på tilstøtende areal, må dette dokumenteres.

Krav om sandlekeplass trer i kraft som følge av ønsket utbygging, og det er stilt krav om lekeplass/uteareal på bakkenivå eller på tak. Iht. krav om solforhold, lydnivå og sikkerhet, vil det ikke være mulig å plassere et slikt areal på bakkenivå uten at kvaliteten reduseres betraktelig. Det er som beskrevet under kap 4.5.4 svært begrenset med muligheter for uteopphold på bakkenivå. Uten etablering av nytt bygg i BKB2 er det plass til uteoppholdsareal på bakkeplan mellom BKB1 og kommunal veg, Strandgaten. Dette arealet er grunnet for dårlige solforhold og støy fra vegen ikke egnet som uteoppholdsareal. Plassering i dette området vil i tillegg by på utfordringer knyttet til sikkerhet mot trafikken langs den kommunale vegen, da det her til daglig kjører større kjøretøy.

### 5.4.1.1 Vurdering areal på bakken

Det er etter ønske fra kommunen også vurdert hvorvidt det kan etableres et uteoppholdsareal / sandlekeplass mellom bebyggelsen i BKB1 og BKB3 nærmere sjøen. Som beskrevet i kap. 4.5.4 oppleves som utrygt, tatt i betraktning den korte avstand fra sjøen. I tillegg vil det med 8 meters bredde mellom de to byggene på henholdsvis 12 og 14,5 meter oppleves svært inneklemt. Dette er illustrert i figur 24 og 25 under. Bildene er tatt med utgangspunkt kl. 15:00 ved vårjevndøgn. Lekeplassen er sikret med betongelementer mot parkeringen samt gjerde og støyskjerm mot sjøen. Støyskjermen er satt til minste anbefalte høyde på 2 meter. Som følge av støyskjermen blir opp mot 80% av arealet ved vårjevndøgn skyggelagt og er dermed i strid med kommunedelplanens bestemmelser om minimum 50% sol på dette tidspunktet.



FIGUR 24: VURDERT LEKEAREAL KL. 15:00 VED VÅRJEVNDØGN





**FIGUR 25: VURDERT LEKEAREAL KL. 15:00 VED VÅRJEVNDØGN**

Ved gjennomføring av en slik løsning vil det sannsynligvis ikke bli særlig kvalitet på lekearealet. Behovet for inngjerding og støyskjerming mot sjøen, sikring mot rullende kjøretøy på parkeringsplassen og store omkransende bygningskropper i øst og vest, gjør det svært ugunstig. Samtidig vil denne løsningen forutsette at flere tinglyste parkeringsplasser må fjernes. Det er press på tilgjengelig parkeringsplass i sentrum og en fjerning av tilrettelagte plasser innenfor planområdet, vil medføre behov for erstatningsareal innenfor rimelig avstand. Dette finnes p.t. ikke.

#### **5.4.1.2 Vurdering areal på tak**

For å sikre at det kan etableres uteoppholdsareal innenfor planområdet, er det lagt til rette for en løsning hvor dette etableres som en åpen del av 3. etasje mellom nytt bygg i BKB2 og BKB1. Løsningen er et sikkerhetsmessig bedre alternativ enn det som er vurdert på bakkeplan. Samtidig medfører denne løsningen ingen reduksjon i eksisterende parkeringsplasser. Likevel medfører også denne stridigheter med kommunedelplanens bestemmelser for sandlekeplass. For å ha nok plass til boenhet i 3. etasje i BKB2, vil uteoppholdsarealet begrenses til 70 kvm, hvilket strider mot kommunedelplanens krav om 150kvm sandlekeplass.

I tillegg er det som illustrert i figur 26 heller ikke tilstrekkelig tilgang på sol iht. krav ved vårjevndøgn. Figur 27 illustrerer solforhold kl. 15:00 i juni måned, hvor man kan forvente mest aktivitet på uteoppholdsarealet. Også her er det begrenset med tilgang på sol.



FIGUR 26: SOLFORHOLD KL. 15:00 VÅRJEVNDØGN



FIGUR 27: SOLFORHOLD KL. 15:00 24.06

Planforslaget legger opp til at unntaksbestemmelsen fra kommunedelplanen anvendes, hvor krav til uteoppholdsareal innenfor planområdet kan avvikes noe, dersom det ikke går på bekostning av barn og unge. Det er som nevnt tidligere vist til lekeplass ved Rema 1000, samt uteoppholdsreal på tollbodbrygga.

Lekeplassen ved Rema ligger for langt unna til å kunne erstatte arealet innenfor planområdet i sin helhet. Likevel benyttes denne lekeplassen som grunnlag for å redusere de interne kravene til uteopphold.

Lekeplassen ved Rema 1000 er en stor kommunal lekeplass som inneholder alle kvaliteter en lekeplass for barn mellom 0 og 6 år skal inneha. Den er riktig nok ikke innenfor de ønskede 100 meterne som følger krav for gåavstand til sandlekeplass. Men til tross for avstanden er det mulig å gå mellom planområdet og lekeplassen, uten å krysse trafikkerte veger. Kvaliteten på utstyret og tryggheten som oppleves på lekeplassen ved Rema 1000 burde vektas tungt og barn og unges interesser vurderes som tilfredstilt ved å ha lekeplassen ved Rema 1000 som et tilleggsareal til det som skal opparbeides internt i planområdet.

Ved etablering av totalt 8 nye enheter innenfor planområdet betyr dette at det skal legges til rette for totalt 200m<sup>2</sup> MUA. Ved 70m<sup>2</sup> uteoppholdsareal innenfor f\_BUT2 «mangler» det 130m<sup>2</sup> for å dekke behovet innenfor planområdet. Dermed legger planen opp til at uteoppholdsareal på tollbodbryggen, ca. 30 meter unna, kan medregnes i MUA for å fylle på det som mangler innenfor planområdet. I kommunedelplanen for bykjernens bestemmelser §3-4 nr. 6 er det gitt unntaksregel for krav om uteopphold ved fortetting og utbygging i sentrumsområder og / eller i bevaringsverdig bygningsmiljø. Kommunen kan kun tillate bruk av denne dersom det ikke går på bekostning av barn og unges interesser. I sammen med vurdering av ulike plasseringer for uteopphold og lek innenfor planområder, vil det aktuelle planforslaget anvende denne unntaksbestemmelsen. Det er vurdert at det ikke vil være tilgjengelig areal som tilfredsstillende forhold for, støy, sikkerhet og solforhold på bakkenivå. Som et sentrumsområde vil det da derfor være naturlig å vise til nærliggende, opparbeidede og trygge arealer for uteopphold og lek. Disse arealene er av slik kvalitet at barn og unges interesser ikke påvirkes negativt av planens intensjon.

---

## 5.5 TRAFIKKFORHOLD

Området i seg selv oppleves som forholdsvis trygt og er i dag ikke særlig utsatt for ulykker utover de få hendelser man normalt sett kan ha på en parkeringsplass. Det er ikke kjent om det har forekommet trafikkulykker i området eller lang Strandgaten.

Planforslaget vil legge til rette for en beskjeden økning i trafikken inn og ut av området, uten at dette vesentlig vil påvirke trafikkforholdene i noen grad.

Ved etablering av ny bebyggelse i BKB2 vil det være viktig at forholdet til frisikt ivaretas. Planen forverrer ikke tilstanden langs Strandgaten, men inntil parkeringsplassene som er etablert på motsatt side av veien evt. tas bort, vil veien oppleves som en en-felts veg, og skape utfordringer ved inn og utkjøring til planområdet..

---

## 5.6 UNIVERSELL UTFORMING OG TILJENGELIGHET

I forbindelse med byggesøknad skal det redegjøres for at de valgte løsningene i tilfredsstillende grad tar hensyn til universell utforming og tilgjengelighet for alle. Det er ikke nødvendig med egne tiltak som sikrer dette da byggeteknisk forskrift angir regler for UU og UT.

---

## 5.7 FORHOLD TIL STØY OG FORURENSNING

Primært vil det oppleves støy fra biltrafikk langs Strandgaten og tidvis støyende virksomhet på Eschebrygga. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i reguleringsplaner legges til grunn i planarbeidet, og det forutsettes at grenseverdier for støy iht. retningslinjene ivaretas i anleggs og driftsfasen. Ny bebyggelse må oppføres etter gjeldende krav med nødvendige støyreducerende tiltak. Dette er sikret i planens bestemmelser.

---

## 5.8 FORHOLDET TIL NATURMANGFOLDLOVEN

Planforslaget er vurdert i forhold til prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven.

Eiendommen er opparbeidet av enten bygg eller asfalterte flater til parkering.

Kunnskapsgrunnlaget som er benyttet i planarbeidet er blant annet Naturbasen, Temakart Vest-Agder og Artsdatabanken. Det foreligger ingen registreringer av lokal, regional eller nasjonal verdi i noen av ovennevnte kilder innenfor planområdet. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å stå i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet vurderes som liten eller ikke tilstedeværende.

Samlet vurdering av planlagte tiltak i området vurderes ikke i vesentlig grad å være i konflikt med intensjonen i Naturmangfoldloven §§ 8-12. Med bakgrunn i dette vurderes det ikke som nødvendig med restriksjoner eller særskilte tiltak i forhold til naturlig mangfold.

---

## 5.9 VIRKNINGER FOR SJØFARENDE

Kystverket påpekte i sitt innspill til oppstart av planarbeid at det ikke må planlegges for tiltak som kan begrense sikker og effektiv ferdsel for sjøtrafikken. Med det ba de om en vurdering av planens virkninger for sjøfarende og andre brukere av sjøområdet.

Som en konsekvens av planforslaget vil bebyggelsen som i dag kjenntegner Agder bli noe høyere. I tillegg vil det bygges et nytt bygg i tilsvarende som dagens bygg i området, i bakkant av Agder mot Strandgaten. Endringene av byggehøyde og etablering av nybygg vil ikke ha en betydelig virkning for sjøfarende. Fasaden mot sjøen vil endres noe, men denne vil også gjenspeile stilen til den omkringliggende bebyggelsen som er etablert / oppusset i nyere tid. Takopplett skal etableres slik at synligheten fra sjøen ikke påvirkes i særlig grad.

Byggets høyde, til tross for økningen vil fremdeles ligge lavere enn bebyggelsen i Strandgaten 40 (BKB4). Det er ikke vurdert som nødvendig med tiltak utover begrensinger for hvor takopplett kan etableres.

---

## 5.10 RISIKO OG SÅRBARHET

Det er utarbeidet egen Risiko- og sårbarhetsanalyse som er vedlagt planforslaget som vedlegg 7. Se også punkt 3.10 og 4.8. I tillegg til utvikling innenfor den eksisterende bygningsmassen, legges det til rett for et nytt bygg i områdets nordligste del. Alle risikoforhold er ved behov gitt avbøtende tiltak.

Planområdet med ønsket utvikling framstår generelt - med de tiltak som er beskrevet og forutsatt gjennomført - som lite sårbart. Risiko- og sårbarhetsanalysen gir detaljerte vurderinger og et sett med anbefalinger som inkluderes for å kunne ivareta sikkerheten for tiltak i planområdet iht. byggt teknisk forskrift (TEK17). Dersom tiltakene i planforslaget følger de anbefalinger som er gitt i ROS-analysen, vil risikoen for naturpåkjenninger i planområdet være håndterbar.

---

## 5.11 ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN/ANDRE OFFENTLIGE ETATER

Reguleringsplanen vurderes ikke å medføre økonomiske konsekvenser for kommunen eller andre offentlige etater.

---

## 5.12 AVVEIING AV VIRKNINGER

Etter beslutning om å la bebyggelsen innenfor Strandgaten 36 stå urørt, er det ikke avdekket store negative konsekvenser eller konflikter for regionale og lokale hensyn utover forholdet til lek- og uteopphold. Reguleringsplanens største konflikt eller interessemotsetning vurderes å være forholdet til uteopphold- og lekeareal, da dette ikke vurderes å kunne løses på en fornuftig måte på bakkeplan innenfor planområdet. Som et sentralt område i Flekkefjord sentrum med nærhet til ulike rekreasjons- og lekeområder, vurderes det at dette skal løses ved å vise til de nærliggende områder slik det er beskrevet tidligere. Det er også stilt krav i reguleringsbestemmelsene om at forholdet til støy skal dokumenteres på byggesaksnivå.

## 6 VEDLEGG

Vedlegg 1 – Plankart

Vedlegg 2 – Bestemmelser

Vedlegg 3 – ROS-analyse