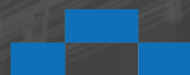




PLANINITIATIV

Detaljregulering Hidragaten 16 mfl.



PLANID

4207_202402



Kontaktinfo

Mj@arkit.no

51405016



Adresse

Holamoen 3, 4460 Moi

ANSVARLIG

Plannavn	Detaljregulering Hidragaten 16 mfl.
Erstatter gammel plan	Ingen
PlanID	4207_202402
Oppdragsgiver	
Telefon	Ove Henning Skailand
Epost	Ove.Skailand@gmail.com
Plankonsulent Arkit Arealplan AS	
Navn	Marius Janvin Rosenblad
Telefon	51405016
Epost	mj@arkit.no

Dokumentene tilhørende Detaljregulering Hidragaten 16 mfl. er utarbeidet i av Arkit Arealplan AS. Opphavsretten tilhører Arkit Arealplan AS. Dokumentet skal kun benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver.

1.1 PROSJEKTBESKRIVELSE

I henhold til *forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven av 01.01.2018*, Sender herved Arkit Arealplan AS på vegne av forslagsstiller Ove Skailand, planinitiativ med forespørsel om invitasjon til oppstartsmøte.

Planinitiativet gjelder oppstart av privat detaljregulering for eiendommene gnr. 203 bnr. 42 og Gnr. 203 bnr. 141 og deler av gnr. 203 bnr. 41.

Planinitiativet er et grunnlagsdokument til oppstartsmøtet og skal avklare rammer for *privat detaljregulering jfr. PBL. §§ 12-3 og 12-8*. I oppstartsmøtet diskuteres forholdene som beskrives i planinitiativet. Det forutsettes at oppstartsmøtet kan føre til endringer i forslagene som det redegjøres for i planinitiativet. Oppdaterte føringer og forslag til løsninger fastsette i referat fra oppstartsmøtet.

1.2 FORMÅL MED PLANEN

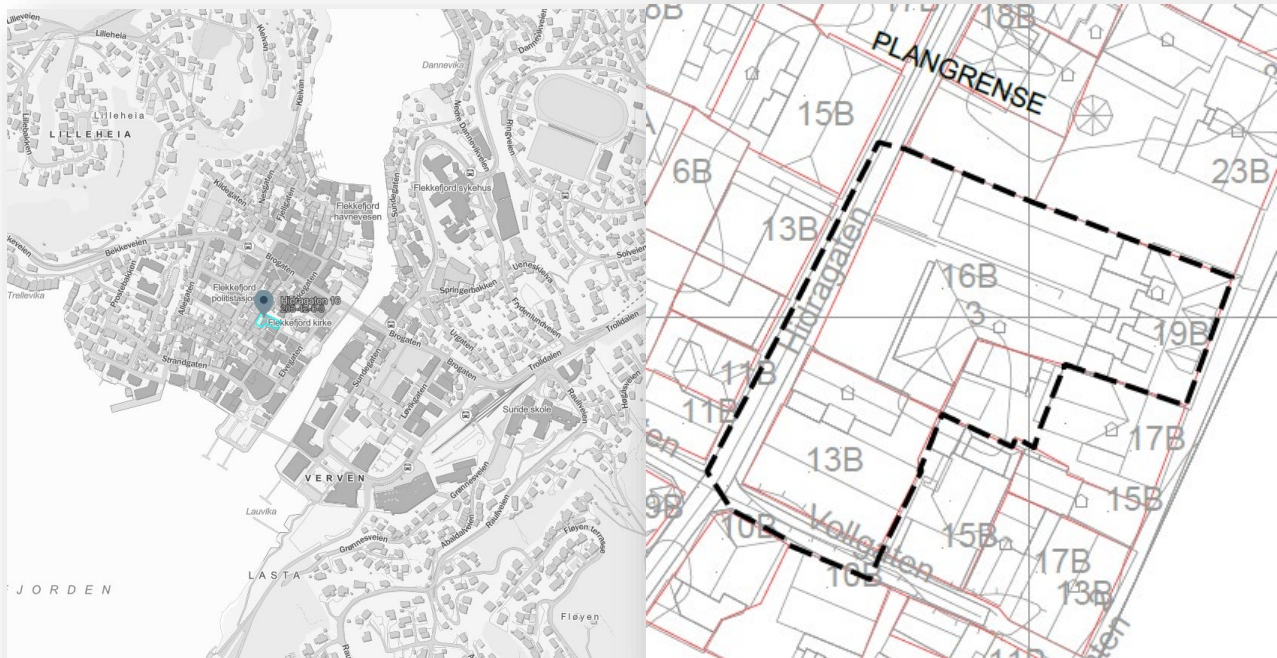
(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV A)

Formålet med plan er å rive bebyggelsen i Vollgaten 13, samt deler av bebyggelsen i Hidragaten 16. Bebyggelsen skal føres opp igjen med samme volum og utforming, men med oppgraderte konstruksjoner som tilfredsstillende de nye tekniske krav. Gesims- og mønehøyde beholdes uendret. Fordelt mellom bebyggelsen i Vollgaten 13 og Hidragaten 16 skal det legges til rette for inntil 12 leiligheter. Som en del av sentrumsformålet i kommunedelplan for bykjernen, er det avsatt mulighet for flere formål. Det er ønskelig at første etasje hjemler mulighet for både bolig, forretning og kontorvirksomhet. Forretningsvirksomheten er primært tenkt i Vollgaten 13. I tillegg ønsker tiltakshaver å legge til rette for parkering i kjeller.

1.3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV B)

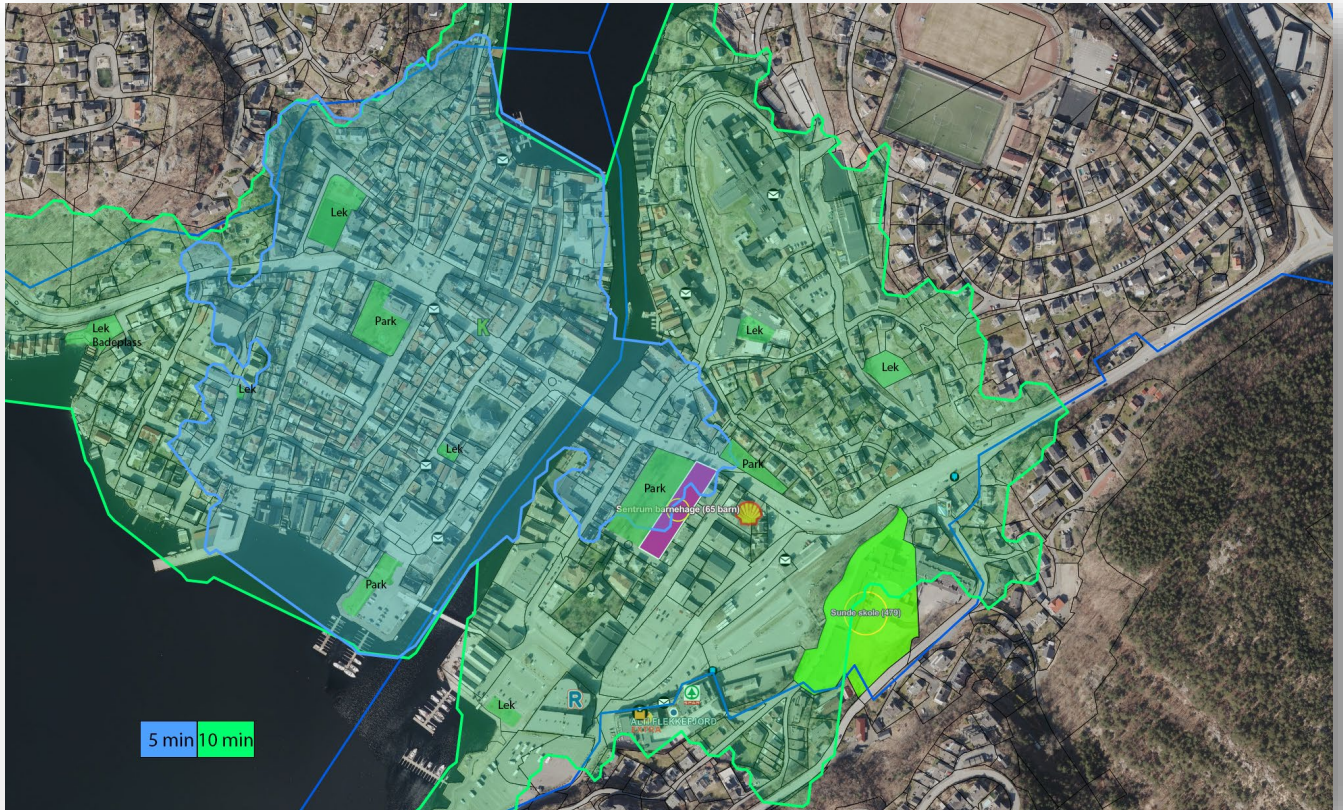
Planområdet er ca. 1,2 daa og ligger midt i Flekkefjord sentrum med Flekkefjord Kirke i sør-øst. Området rundt er tett bebygd med eneboliger og flermannsboliger.



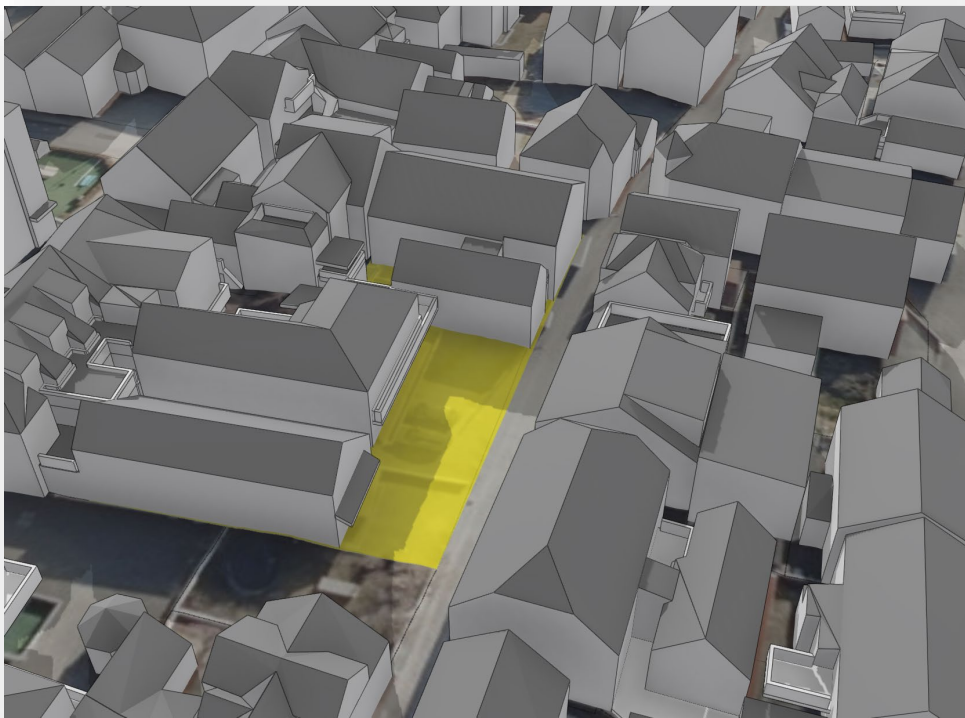
FIGUR 1: LOKALISERING OG FORSLAG TIL PLANGRENSE

Planområdets sentrale beliggenhet gjør at det er kort avstand til både barnehage og barneskole, samt andre sentrumsnære funksjoner som dagligvare, apotek, bank, post, legesenter, tannlege m.m. Figur 2 illustrerer reisedistanse for fotgjengere fra planområdet. Her er det lagt til grunn gjennomsnittlig ganghastighet på 3,3 km/t. Reisedistansen er gitt intervaller på 5 min og 10 min målt fra planområdet. Fra illustrasjonen er det tydelig at de aller fleste tilbudene i sentrum er innenfor kort gåavstand.

Adkomst til planområdet er fra fylkesveg 44, denne vegen fører all trafikk gjennom Flekkefjord sentrum og har en registrert ÅDT på 7800 (10% tunge kjøretøy). Vegen har bruksklasse BK10-50 tonn og er dimensjonert for maks vogntoglengde på 19,5 meter. Hidragaten som kommunal veg er enveiskjørt fra Fv. 44 og munner ut i Strandgaten i sør-vest.



FIGUR 2: REISEDISTANSE FOR FOTGJENGERE - INTERVALL 5 OG 10 MINUTTER FRA PLANOMRÅDET



FIGUR 3: PLANOMRÅDET - DAGENS BEBYGGELSE

1.4 PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK.

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV C)

Planen legger opp at eiendommen kan utnyttes på en bedre måte med rom for flere enheter enn det som er i dag. Det legges samtidig opp til parkering i kjeller. Innkjøringen blir fra fasaden mot Hidragaten og bilene ledes videre ned med bilheis. Deler av garasjen vil også bygges under eiendom gnr/bnr 203/41. I tillegg til de private eiendommene er deler den kommunale vegen i Hidragaten inkludert i planområdet.

Forretningslokalet hvor ternen i dag holder til, vil også rustes opp og bruken som forretningslokale tenkes videreført, men også med mulighet for bruk til bolig.

Den nye bebyggelsen skal i hovedsak etableres i en stil som er i tråd med føringene for kulturmiljø bebyggelse i kommunedelplan for bykjernen. På nåværende tidspunkt er det kun utarbeidet en enkel idéskisse for utnyttelsen av tomten. Denne skal ikke vurderes som endelig løsning for utbyggingen.

I forbindelse med det videre arbeidet med planforslaget skal det være tett dialog med Agder fylkeskommune rundt bestemmelser knyttet til bebyggelsens utforming.



FIGUR 4: IDÉSKISSE - UTARBEIDET AV OWL AS

1.6 FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV E)

Den planlagte ombyggingen vil gi en mer effektiv utnyttelse av tomtene, og tilbyr med det flere muligheter for bosetting i et allerede tettbebygde område i sentrum. Den nye bebyggelsen vil tilpasses det eksisterende bygningsmiljøet i langt større grad enn hva dagens bebyggelse gjør. Tiltaket legger opp til økt bosetting i sentrum. Områdets beliggenhet gir mindre behov for biltransport, samtidig som den nye bebyggelsen vil ha en annen oppbygning med bedre energiløsninger enn dagens bebyggelse, noe som kan bidra til å begrense energibruken i området. Privat bilbruk kan ikke utelukkes, men samlet sett vil utbyggingen trolig ikke medføre vesentlig større samlet CO₂-utslipp, enn det som er aktuelt for dagens situasjon. I dag er det flere som benytter seg av den asfalterte delen av tomten til Hidragaten 16 som parkeringsplass. Det er kun en av disse som er tinglyst til en annen eiendom. Denne videreføres i den nye løsningen. Parkering ved nybygging, søkes løst under bakken. Det vil med det bli en mindre endring i adkomsten til den kommunale vegen, ved at det nå kun kan kjøres inn og ut på en mindre del av tomten, istedenfor langs hele tomten slik det gjøres i dag.

Når det gjelder renovasjon vil IRS sine retningslinjer legges til grunn i planlegging av dette. Det vil søkes å videreføre samme løsning som i dag ligger til grunn for eiendommen. IRS vil bli varslet i forbindelse med oppstart av planarbeid, og får dermed anledning til å uttale seg om ønsket renovasjonsløsning.

1.7 TILTAKETS PÅVIRKNING OG TILPASNING TIL LANDSKAP OG OMGIVELSER

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV F)

Plantiltaket vil trolig ha en mindre virkning på landskapet i området. Landskapet defineres her av boligtopologien, og det arkitektoniske bildet av hidragaten slik det fremstår i dag vil endres. Dagens bygningsmasse forfaller og vil uten omfattende og fordyrende vedlikehold forfalle enda mer. Dette er også noe av bakgrunnen for ønsket om å bygge nytt. Nybygg slik det er tenkt vil ved å følge de arkitektoniske retningslinjene for bygging i sentrum, påføre økt bokvalitet til området og for nabobebyggelsen. Ved å bygge i samme stil som det omkringliggende, vil nybygget gi en bedre sammenhengende helhet i det lokale bygningsmiljøet i Hidragaten. Ved å legge opp til at bebyggelsen kan trekkes ut mot gateløpet, vil gatens trange preg videreføres. Samtidig begrenses det slik at dette ikke vil være til ulempe for nabobebyggelsen og manøvreringsareal som er nødvendig for inn og utkjøring av eksisterende og de nye planlagte garasjene. Hidragaten er enveiskjørt, og nedbygging av den eksisterende parkeringsflaten vil ikke ha stor betydning for trafikken i området.

1.8 FORHOLD TIL KOMMUNEPLAN, EVENTUELLE GJELDENE REGULERINGSPLANER OG OMRÅDEPLANER, RETNINGSLINJER OG PÅGÅENDE PLANARBEID.

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV G)

Med unntak av pågående reguleringsplaner for ny promenade og Strandgaten 30-40, er det ikke kjentskap til andre prosesser i nærområdet.

1.8.1 KOMMUNEPLAN



FIGUR 6: KOMMUNEPLAN

Området omfattes av kommunedelplan for bykjernen, vedtatt i 2018. I Bykjerneplanen er området avsatt til sentrumsformål og ligger inne i hensynssone for bevaring kulturmiljø bebyggelse. Kommunedelplanen for bykjernens bestemmelser legges til grunn i det videre planarbeidet. Planen skal redegjøre for hva som ivaretas og eventuelle avvik, skal vurderes og begrunnes i forbindelse med vurdering av planens virkninger. Til planinitiativet meldes det at det kan bli vanskelig å tilfredsstille krav om sandlekeplass. Det utelukkes ikke at det kan etableres noe innenfor planområdet, men en slik etablering i dette området byr på flere utfordringer, uten at det går på bekostning av eksisterende bygningsmasse eller tiltent utvidelse. utfordringen forsterkes også av at området er underlagt hensynssone for kulturmiljø bebyggelse. Begrenset tilgjengelig areal på grunn av boligtettheten i området reduserer mulighetene for å innpasse en lekeplass som oppfyller kravene til størrelse og sikkerhet. I tillegg ligger eiendommen svært nær eksisterende parker og lekeområder, som er tilgjengelige innenfor en femminutters gåtur. Dette gjør etableringen av en ny lekeplass på den aktuelle eiendommen lite gunstig, ettersom det ville tilføre lite verdi til områdets eksisterende rekreasjonstilbud og heller kunne føre til overflødig bruk av begrenset byrom.

1.8.2 REGULERINGSPLANER

- Det er ingen gjeldende reguleringsplaner eller pågående planarbeid for planområde.

1.8.3 OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER

Følgende overordnede planer og føringer har relevans for reguleringsplanen

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- RPR for å styrke barn og interesser i planlegging (1995)
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (2021)
- Kommunalteknisk norm for Flekkefjord kommune (2015)
- Forurensningsloven
- Naturmangfoldloven
- Kulturminneloven
- Renovasjonsforskrift med retningslinjer – IRS (2015)
- Kommuneplanens samfunnsdel
- Kommunedelplan for kulturminner 2022-2036.
- Listen er ikke uttømmende

1.9 VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV H)

I forbindelse med det innledende arbeidet er det gjort søk i de tilgjengelige kartdatabasene for å finne eventuelle registreringer og hensyn i området. Plantiltaket vurderes som lite konfliktfylt, da det er få interesser som berøres.

Det er registrert flere SEFRAK-bygg i området. Bebyggelsen i Vollgaten 13 er i askeladden definert som et SEFRAK-registrert bygg. Agder Fylkeskommunes representant har vært på befaring og konkludert med at bygget kan rives. Ingen av de andre SEFRAK-byggene i nærheten vil direkte berøres av planens tiltak. Uttalelsen fra Agder Fylkeskommune ligger vedlagt planinitiativet.



FIGUR 7: KULTURMINNER

Området ligger under marin grense, men er i løsmassekart og berggrunnskart registrert som fyllmasse og båndgneis. Kvikkleirefaren i sentrum har vært vurdert gjennom flere nyere planer, uten at det har vist seg å være et problem tidligere. Likevel fristiller ikke dette vurdering i planområdet, og det vil foretas en tilsvarende vurdering også i forbindelse med denne planen. Grunnforholdene i området må også vurderes i forbindelse med planlegging av parkering under terreng.

1.10 IVARETAKELSE AV SAMFUNNSSIKKERHET

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV I)

Risiko- og sårbarhetsanalyse vil foretas i forbindelse med utarbeidelse av planforslaget, og nødvendige risikoreduserende tiltak innarbeides her.

Foreløpige tema avdekket som vil redegjøres for nærmere i ROS-analysen er blant annet:

- Forurensning (støy og luft)
- Forurensning i grunnen
- Overvann
- Listen er ikke uttømmende

1.11 OFFENTLIGE INSTANSER OG ANDRE INTERESSERTE SOM SKAL VARSLES OM OPPSTART AV PLANARBEID.

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV J)

Følgende varslingsliste foreslås (listen er ikke uttømmende):

- Berørte grunneiere, festere og naboer.
- Flekkefjord kommune
- Statsforvalteren i Agder
- Agder fylkeskommune
- NVE
- IRS
- Riksantikvaren
- Andre lag og organisasjoner (iht. kommunes varslingslister)

Varsel om oppstart av planarbeid sendes til alle berørte interesser som nevnt ovenfor. Varsel om planoppstart blir også annonsert i Avisen Agder og på kommunens hjemmeside. På hjemmesiden gjøres også planinitiativet og referat fra oppstartsmøtet tilgjengelig. Etter oppstart av planarbeid legges det opp til medvirkning gjennom ordinær saksgang.

Det søkes samarbeid med interessenter, berørte grunneiere/naboer, fagmyndigheter samt andre fagkyndige ved behov.

1.12 PROSESS FOR SAMARBEID OG MEDVIRKNING FRA AKTUELLE FAGMYNDIGHETER, GRUNNEIERE, FESTERE, NABOER OG ANDRE.

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV K)

Medvirkning i plansaker følger av §§ 5.1 og 5.2 i plan- og bygningsloven. Dette er lovens minstekrav og i enkelte saker kan det oppstå et behov for ytterligere medvirkning. Dette vil bli vurdert fortløpende i sakens gang.

Forslagstiller påregner videre at prosessen med kommunen samt utfallet av eventuelle forhåndsmerknader fra særlig offentlige sektormyndigheter vil fastsette en tilfredsstillende og fornuftig endelig plangrense, senest til offentlig ettersyn.

1.13 KRAV TIL KONSEKVENsutREDNING

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV L)

Ansvarlig myndighet er i dette tilfellet planmyndighet etter § 5 i forskrift om konsekvensutredning, med henvisning til myndighetsområde i §§ 6-8. Etter § 4 skal forslagsstiller vurdere om planen eller tiltaket faller inn under kriterier for å utløse krav om konsekvensutredning etter §§ 6-8.

Forslagstiller vurderer reguleringsforslaget til ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

Forskrift om konsekvensutredning § 6b) vedlegg 1 pkt. 25 med tilhørende veileder fra februar 2020, er lagt til grunn som i vurderingen om reguleringsplanen utløser krav om konsekvensutredning.

Det er konkludert med at planens tiltak med eventuelle utvidelser ikke er av slikt omfang at det utløser krav om konsekvensutredning jf. veileder om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven kap. 7.1.3 nr. 25: nye bolig- og fritidsboligområder.

Fra veilederen heter det at: «*med bakgrunn i tidligere bestemmelser, hva som ble sagt ved lovendringene i 2017, og sagt i høringsnotatet ved revisjon av forskriften i 2017, legges det til grunn at i bestemmelsen er det ment nye områder for bolig- og fritidsboliger av en viss størrelse. Departementet mener derfor at 15 dekar kan være et passende utgangspunkt for hva som kan defineres som et område på en viss størrelse.*»

Bestemmelsen er ikke endelig og kan likevel utløse krav om konsekvensutredning dersom f.eks. viktige naturverdier blir negativt påvirket. Det er som nevnt tidligere gjort enkelte registreringer i området. Men tatt i betraktning at området fra før av er så godt som ferdig utbygd, vurderes det dit hen at tiltakene det nå søkes om ikke vil utløse krav om konsekvensutredning som følge av vesentlige virkninger for miljø og samfunn jf. forskrift om konsekvensutredning § 10

Selv om planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning vil det være høyst nødvendig å belyse virkningene av planen, med forslag til eventuelle avbøtende tiltak.

1.14 ANDRE OPPLYSNINGER SOM ER RELEVANTE FOR OPPSTART AV PLANARBEIDET

I forbindelse med oppstartsmøte med Flekkefjord kommune den 14.03.2024, ble det informert om at kommunen vurderer mulighetene for nye kommunale leke-/møteplasser i sentrum. Det aktuelle planområdet er vurdert som et attraktivt område for etablering av en slik plass. Som et supplement til planens hensikt er dette lagt inn som en opplysning for at muligheten ønskes vurdert. Parallelt med planarbeidet vil det gå dialog mellom forslagsstiller og kommunen for å avklare rammene av en slik plass, og om det vil være praktisk gjennomførbart innenfor planens avgrensning. Det vil også søkes råd hos Agder Fylkeskommune i forhold til planens intensjon for Vollgaten 13 og eventuelle utfordringer knyttet til ønsket om å rive bygget. Det forutsettes at slik dialog vil finne sted ved første anledning etter at høringsfristen for varsel om oppstart har løpt ut.

1.15 VEDLEGG

- Planavgrensning SOSI/PDF
- Tilstandsvurdering Vollgaten 13