



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 24/14460-13
Saksbehandler Diderik Cappelen

Utvalg	Møtedato
Fylkesutvalget	08.09.2026

Flekkefjord kommune - Detaljregulering Sundegaten 3B/5A – Gnr. 203, bnr. 2028 m.fl. - Offentlig ettersyn – Uttalelse med innsigelse

Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak

Pkt. 1

Fylkesutvalget er positiv til at det legges til rette for sentrumsnære boliger. Planforslaget inneholder gode elementer, men utfordrer viktige planfaglige hensyn. Planforslaget vurderes også som noe uferdig.

Pkt. 2

Det reises **innsigelse** grunnet manglende ivaretagelse av barn og unges interesser. Innsigelsen kan trekkes når det er innregulert kvalitativt gode lekearealer som minst oppfyller kommunens egne føringer. For nærmere begrunnelse, samt mulige måter til å imøtekomme innsigelsen, vises til saksfremstillingen.

Pkt. 3

Planen utfordrer det kulturhistorisk verdifulle bygningsmiljøet i sentrumsområdet. Det gis faglig råd om at maksimal mønehøyde på det høyeste bygget (BB2) ikke overskrider kote 18. Det bør legges opp til en variasjon i høyde mellom de tre byggene, ved at de øvrige byggene skal ha synlig lavere møne- og gesimshøyde. I tillegg er det viktig at bestemmelsene formelt sikrer at bebyggelsen reelt sett utformes som tre «pakkhuslignende» blokker med saltak og takvinkel mellom 30 og 40 grader slik illustrasjonene gir inntrykk av. Det bør også gis tydeligere bestemmelser om utforming av gavlfasadene mot elva. For nærmere begrunnelse vises til saksfremstillingen.

Pkt 4

Det gis ellers faglig råd om at planen kvalitetssikres og bearbeides nærmere blant annet på følgende punkter:

- Størrelse og kvalitet på de felles uteoppholdsarealene
- Bokvalitet (sol og lys) i en del av de nedre leilighetene
- Sykkelparkering
- Det bør vurderes å lokalisere hele eller deler av parkeringsarealet i kjeller
- Fasaden mot Sundegaten bør bearbeides nærmere

Punktene er nærmere begrunnet i saksfremstillingen. Kommunen bes om å nyttiggjøre seg øvrige merknader og innspill som kommer frem av saksfremstillingen.

Pkt. 5

Det er ønskelig med en dialog med kommunen med sikte på å løse innsigelsen, samt videre bearbeiding av planen.

Vedlegg

202401 - Planbeskrivelse - Detaljregulering for Sundegaten 3B og 5A_rev. Etter US-Vedtak

Vedlegg 2 - Planbestemmelser - Detaljregulering Sundegaten 3B og 5A Etter US-vedtak

Vedlegg 1 - Plankart nivå 2 - Detaljregulering for Sundegaten 3B og 5A

Vedlegg 1 - Plankart nivå 1-Detaljregulering for Sundegaten 3B og 5A_Etter US-Vedtak

Flekkefjord kommune - Varsel om planoppstart - Detaljregulering for Sundegaten 3B og 5A

Sundegaten3B5A_Saksprotokoll

Sundegaten3B5A_Saksframlegg

Sammendrag

Flekkefjord kommune har oversendt forslag til detaljregulering for Sundegaten 3A/5B i Flekkefjord sentrum til offentlig ettersyn. Planen legger til rette for oppføring av inntil 53 leiligheter fordelt på tre blokker med fire og fem etasjer. Planen vurderes å ha flere kvaliteter, men den utfordrer på den andre siden viktige planfaglige interesser, herunder blant annet hensynet til barn og unge og kulturmiljø.

Fylkeskommunedirektøren gir råd om at det reises **innsigelse** for mangelfullt lekeareal for de minste barna.

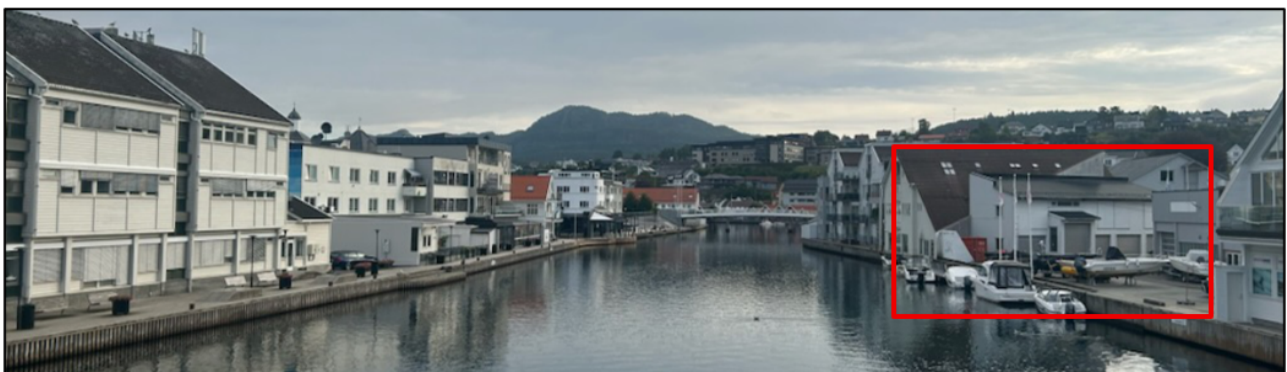
Det bør ut over dette gis faglig råd om å redusere byggehøyden samt foreta en del presiseringer når det gjelder utforming av bebyggelsen i forhold til kulturmiljøinteressene i Flekkefjord sentrum. Planområdet ligger eksponert til ved elva, noe som øker kravene til god tilpassing og utførelse.

Det bør også gis råd om å bearbeide og kvalitetssikre planen blant annet når det gjelder uteoppholdsareal og bokvalitet.

Saksopplysninger

Flekkefjord kommune har i ekspedisjon av 12.06.2026 oversendt forslag til detaljregulering for Sundegaten 3A/5B i Flekkefjord sentrum til offentlig ettersyn.

Området er i kommunedelplan for bykjernen avsatt til byggeområde for «bebyggelse og anlegg». Eiendommene er i dag bebyggt med næringsbebyggelse. Dagens bebyggelse skal saneres.

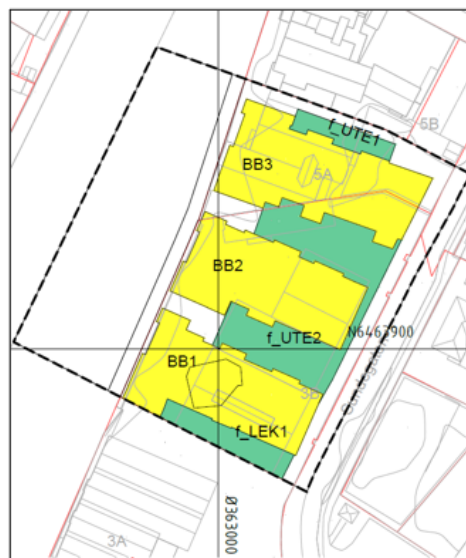
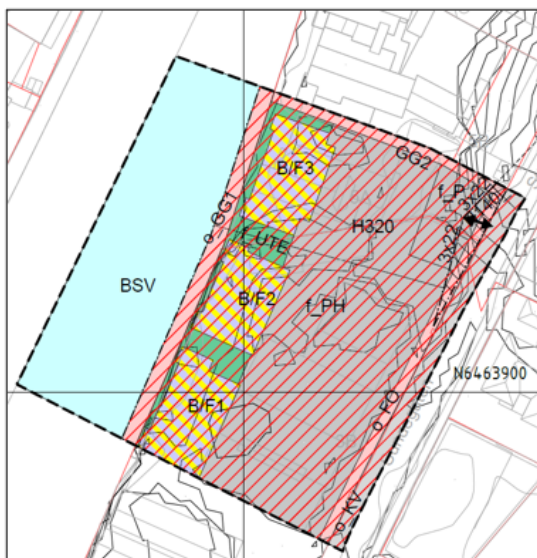


Figur 1 Oversiktsfoto sett fra sør. Planområdet markert med rødt Foto: AFK



Figur 2 Til høyre: Oversiktskart Til venstre: Visualisering av planlagt bebyggelse sett fra sørvest Kilde: Planbeskrivelsen

Planen legger til rette for oppføring av inntil 53 leiligheter fordelt på tre blokker med fire og fem etasjer. I 1. etasje mot elva skal det legges til rette for kombinasjon av bolig og noe næringsbebyggelse. Parkering legges i 1. etasje.



Figur 3 Forslag til reguleringsplan Til venstre gateplan Til høyre 2. etasje

Det har i det forutgående fasen vært en god dialog mellom kommunen, tiltakshaver og fylkeskommunen. Det har i denne fasen blitt foretatt flere grep som etter fylkeskommunedirektørens mening har brakt prosjektet i riktig retning. Fylkeskommunens innspill om å bl.a. redusere høyden på bebyggelsen, samt legge til rette for bedre lekearealer er imidlertid ikke fulgt opp.

Vurderinger

Planen vurderes etter det som vil være fylkeskommunens viktigste interesser i saken:

- Barn og unges interesser, jf. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- Kulturmiljø
- Bokvalitet
- Stedsutvikling
- Samordnet areal og transportplanlegging
- Fylkeskommunens generelle veiledningsrolle i plansaker, jf. plan- og bygningslovens § 3-4

Det vurderes som positivt at det legges til rette for sentrumsnære boliger. Det fremlagte planforslaget har flere kvaliteter, men utfordrer på den andre siden viktige planfaglige

interesser, herunder blant annet hensynet til barn og unge og kulturmiljø. Dette burde vært avklart før saken ble lagt ut til offentlig ettersyn.

Barn og unges interesser – Forslag om innsigelse

I Rikspolitiske retningslinjer for Barn og planlegging heter det i pkt. 5 b:

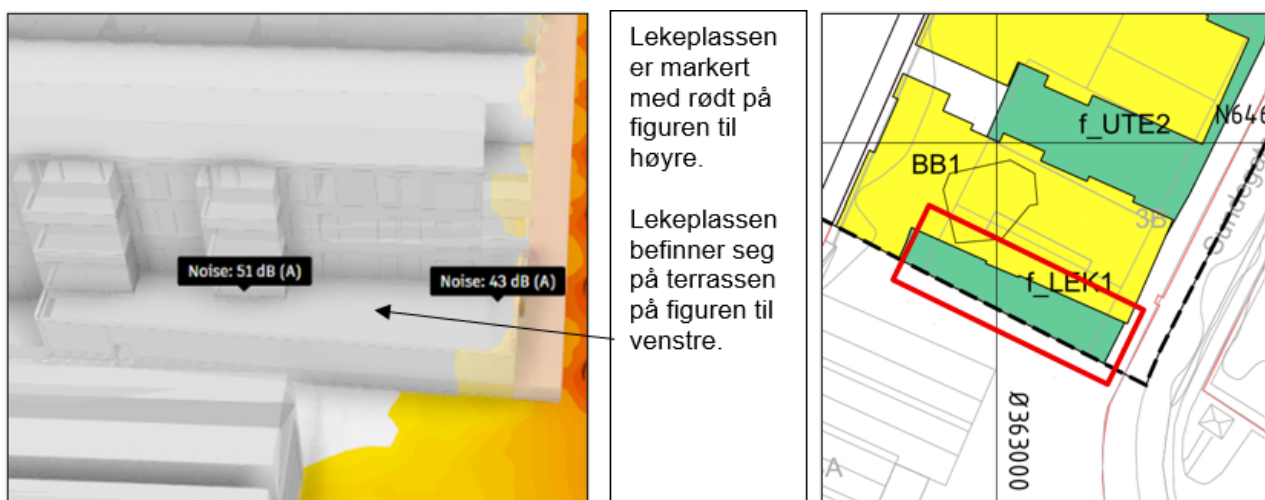
I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:

- *Er store nok og egner seg for lek og opphold*
- *Gir muligheter for ulike type lek på ulike årstider*
- *Kan brukes av alle aldersgrupper*
- *Og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne*

I pkt. 3 b heter det:

Fylkeskommunen og fylkesmannen skal, der det er nødvendig for å ivareta formålet med pkt. 5, gi uttalelse og eventuelt framsette innsigelser til kommuneplan og reguleringsplan/bebyggelsesplan.

Planområdet ligger omtrent 100 meter fra Sundeparken. Denne parken vurderes å kunne ivareta behovet for lek og utfoldelse for litt større barn. Tilsvarende gjelder en skatebane like ved planområdet.



Figur 4 Figuren viser plassering av foreslått lekeplass

For de minste barna er det foreslått anlagt en nær-/sandlekeplass på en terrasse langs sydsiden av blokk BB1. Størrelsen på lekeplassen er ca. 150 kvm og tilfredsstillende kommunens minstekrav til areal. Arealet er imidlertid smalt (ca. 4-6 meter) og vurderes som vanskelig å utnytte. Ifølge kommunalteknisk norm for Flekkefjord skal lekeplass ha minste bredde på 10 meter. I tillegg til at arealet er smalt, er det også en utfordring at det befinner seg leiligheter med vinduer og terrasser langs veggen. Det vil ytterligere vanskeliggjøre utnyttelse av arealet, og vil kunne oppleves «ubehagelig» av begge brukergruppene. Løsningen kan i ytterste konsekvens føre til at bruken av lekeplassen i realiteten opphører.

Fylkeskommunedirektøren mener etter en samlet vurdering at arealet som er avsatt til lek ikke er tilfredsstillende, hverken når det gjelder utforming av arealet eller plassering. Det foreslås derfor å reise **innsigelse** til planen grunnet manglende ivaretagelse av barn og unges interesser. Det legges vekt på at det her er snakk om et etter forholdene stort leilighetskompleks. Det legges også vekt på at en i dette tilfellet begynner med «blanke ark» med ditto frihet og muligheter til å legge til rette for gode løsninger for lek.

Innsigelsen kan antakeligvis løses på ulike måter. Fylkeskommunedirektøren kan imidlertid vanskelig se at det kan etableres en velfungerende og solrik lekeplass uten at dette går noe på bekostning av den samlede utnyttelsesgraden. En løsning kan være å redusere lengden på en av blokkene for å innvinne areal til lekeareal.

Lekearealet bør primært legges på bakkeplan.

Det vil uavhengig av løsning, også være en fordel om lekearealet kan legges i tilknytning til øvrig uteoppholdsareal slik at det kan etableres en møteplass for alle beboerne på tvers av alder. Lokalisering av lekeplassen bør vurderes i lys av påregnelig utvikling av naboeiendommen i syd. Dette fordi utvikling av naboeiendommen kan føre til endrete solforhold i området som nå er tatt opp til regulering.

Kulturmiljø

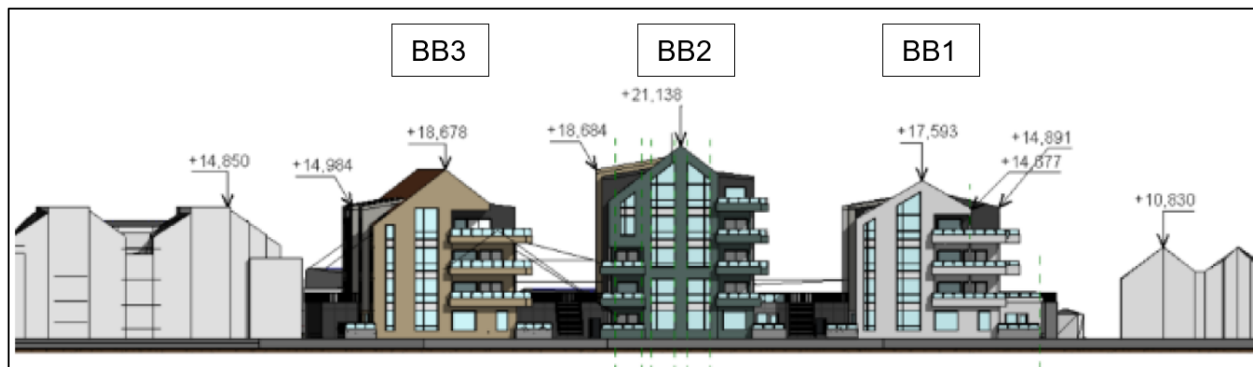
Planområdet har en ganske høy tålegrense for transformasjon, ettersom nærområdet for det meste består av nye næringsbygg med liten kulturminneinteresse, med unntak av enkelte bolighus. Dette gjelder særlig Bernhard Hanssens hus, i Bernhard Hanssens gate 4, som er et stort frittliggende empire-hus med hageanlegg oppført i 1824. Det er også et område med urban, tradisjonell småhusbebyggelse nord for planområdet.

Planområdet ligger på østsiden av Elva. Bykjernen på vestsiden av Elva inngår i Riksantikvarens liste over *kulturhistoriske bymiljøer av nasjonal verdi*¹ (K277). Arealene på østsiden av Elva ligger utenfor dette området, men utgjør en del av randsonen til det historiske bylandskapet. Utbygging her vil ha betydning for opplevelsen av byen som helhet og det er viktig at tiltak i planområdet ikke virker forringende på kulturmiljøet og opplevelsesverdiene innenfor K277.

I planbeskrivelsen pkt. 4.2 heter det blant annet:

Ved utforming av bebyggelsen hentes det inn elementer fra den gamle pakkhusstilen kombinert med moderne elementer fra nabobebyggelsen i Sundegaten. Noe av hensikten har vært å gi den synligste delen av byggene en historisk tilknytning til bykjernen, samtidig som det tillates brudd, som tilgjengeliggjør en større del av bebyggelsen og dens potensial for bruk.

Det foreslåtte konseptet med tre «pakkhuslignende» blokker vurderes i utgangspunktet som et godt grep i dette området. Det er også positivt at det legges opp til en viss variasjon i bebyggelsen når det gjelder høyde og utforming.



Figur 5 Fasade mot Elva påført kotehøyder. Eksisterende bygg markert som grå volumer (Kilde: Planbeskrivelsen)

Etter fylkeskommunedirektørens mening er imidlertid bebyggelsen for høy i forhold til bygningsmiljøet langs Elva.

¹ Tidligere NB!-område
Dokumentnr.: 24/14460-13

Dette gjelder særlig det midterste bygget (BB2) som vil få en mønehøyde på kote 21,1. Til sammenligning har det nærmeste leilighetsbygget mot nord en mønehøyde på ca. kote² 15. Det høyeste bygget langs Elva er i dag hotellet, der tilbygget mot syd har en maksimal tillatt mønehøyde på kote 17.

Det bemerkes også at de fremlagte visualiseringene tilsynelatende viser «pakkhusbebyggelse» med takvinkel omkring 35 grader. Bestemmelsene sier imidlertid kun at bebyggelsen skal ha saltak – det sies ikke noe om takvinkel. Det er også åpnet for at alle byggene kan ha takopplett langs langfasadene. Det er ikke krav om hvor stor del av bygget som kan ha opplett, kun at opplettet skal ligge minst 3 meter fra gavl.

Det vil si at bestemmelsene formelt hjemler et annet estetisk uttrykk enn visualiseringene gir inntrykk av. Skulle planen vært gjennomført i sin ytterste konsekvens slik det formelt er hjemmel til, ville bebyggelsen i enda sterkere grad utfordret bygningsmiljøet langs Elva.

Reguleringsbestemmelsene sier ikke noe om materialvalg og fasadeutforming på de tre blokkene. Dette bør sikres gjennom planbestemmelsene ved at det stilles krav til utforming og estetikk. Det bør stilles krav om at utvendig kledning skal være tre. Treverk dominerer hele det historiske bysentrum og vil bidra god tilpassing. Ut over dette bør det gis bestemmelser om fargevalg, utforming av rekkverk til balkongene, type taktekking, krav om refleksfritt glass med mer.

Gavlfasadene mot Elva burde primært vært uoppbrutt og uten utenpåliggende balkonger. Dette av hensyn til å ivareta «pakkhuskarakteren». Det er imidlertid forståelig at en ønsker å etablere balkonger av en viss størrelse på den mest attraktive siden av bebyggelsen. Det gis likevel råd om at balkongene reduseres både i lengde og utkraging.

Men bakgrunn i ovenstående bør planen bearbeides og presiseres på følgende punkter:

- Maksimal mønehøyde på det høyeste bygget (BB2) bør ikke overskride kote 18. Det vil si at bygget reduseres med en etasje. Det bør legges opp til en variasjon i møne- og gesimshøyde mellom de tre byggene, ved at de øvrige byggene skal ha synlig lavere møne- og gesimshøyde.
- Det tas inn i bestemmelsene at takvinkel skal være mellom 30 og 40 grader.
- Bestemmelsene bør ikke tillate takopplett, med mindre det samtidig blir stilt begrensninger til størrelse/bredde, og omfang av takopplettene.
- Det bør gis nærmere bestemmelser om utforming av fasadene mot Elva.

Andre forhold

- Det er nevnt en del forhold under punktet om kulturmiljø, men planen bør konkretiseres og tydeliggjøres når det bl.a. gjelder utforming av bebyggelsen. Til å være en detaljregulering for et stort og komplekst byggeprosjekt, fremstår planen som relativt generell og grovmasket.
- Kommunens krav til minste uteoppholdsareal er ikke helt oppfylt. Dette er i seg selv uheldig. En del av de felles uteoppholdsarealene er imidlertid også skyggefulle, samtidig som en gjennomgående utfordring ser ut til å være at de felles utearealene flere steder grenser helt inn til leilighetenes fasader. Det betyr at bruksverdien av arealene blir redusert. Planen bør kvalitetssikres og bearbeides på dette punktet. Det er i tråd med fylkeskommunens tidligere innspill foretatt vindstudier for utearealene

² Kote angir høyde over havnivå
Dokumentnr.: 24/14460-13

mellom blokkene. Det er imidlertid noe uklart om studiene tilsier at det bør foretas spesielle tiltak for å skjerme mot vind/trekk. Dette bør kvalitetssikres.

- Fasaden mot Sundegaten vil bli preget av parkeringsetasjen som fyller hele arealet mot gaten. Dette er prinsipielt uheldig i en bysituasjon ettersom gateløpet blir «dødt» og utfordrende rent estetisk. Prinsipielt burde parkeringsarealet vært plassert under bakken. Dette ville også bidratt til å redusere byggehøyden. En er klar over at parkering i underetasje vil fordyre prosjektet, jf. også flomproblematikk, men dette bør likevel vurderes nærmere. Det er tatt inn noen bestemmelser om utforming av fasaden mot Sundegaten, men disse bør i det minste tydeliggjøres og spisses.
- Noen av de innerste leilighetene i de nederste etasjene ser ut til å få dårlige lys- og solforhold. Det bør blant annet vurderes om disse arealene i stedet kan benyttes til andre formål enn beboelse – eksempelvis kontor eller fellesrom for leilighetene. Noen av utfordringene knyttet til sol og lysforhold, kan også til en viss grad avhjelpes ved å stille krav om gjennomgående leiligheter.
- Det er åpnet for kombinasjon bolig og næring i 1. etasje mot elva. Næring er et «samleformål» som formelt også omfatter industri. Det bør spesifiseres nærmere hvilke næringsformål det skal åpnes for. Det bemerkes også at kombinasjonsformålet er benevnt som bolig/forretning (B/F). I bestemmelsene er det imidlertid inntatt forbud mot detaljhandel. Dette er selvmotsigende. Det bør uansett stilles krav om at virksomhetene i 1. etasje mot elvepromenaden skal være utadrettet.
- Sammenhengen mellom elvepromenaden og næringsarealene bør kvalitetssikres. Slik planen nå er fremstilt, må man krysse et felles uteoppholdsareal for å komme inn i byggene.
- Fylkeskommunen ga ved planoppstart råd om å legge til rette for fremtidsrettede løsninger for sykkel – blant annet ble det bedt om å vurdere å legge til rette for spyleplass og lademuligheter. Dette er ikke hensyntatt, samtidig som kravene til sykkelparkering generelt er noe svake. Det kan f.eks. tyde på at det legges opp til at sykler må tas med opp i etasjene og plasseres i tilknytning til inngangspartiet til leilighetene. Dette vurderes som lite praktisk. Bestemmelsene når det gjelder sykkel bør spisses og vi vil gjenta vårt tidligere råd om at det i et så vidt stort leilighetsbygg som det her er snakk om, bør legges opp til mest mulig «fremoverlente» løsninger for sykkel.

Formelle forhold knyttet til mulig krav om konsekvensutredning

Det er ikke utarbeidet konsekvensutredning (KU) ettersom detaljreguleringen samsvarer med overordnet kommunedelplan.

Kommunen gjøres imidlertid oppmerksom på at planen slik den nå fremstår, vurderes å være konfliktfylt for et verdifullt kulturmiljø. Dette kan føre til at planen likevel formelt må konsekvensutredes. Det vises her til oppfangskriteriene i Forskrift om konsekvensutredninger § 10, 3. ledd bokstav b, sammenholdt med pkt. 10 b i Vedlegg II i samme forskrift. Dette bør vurderes nærmere i den videre prosessen.

Kulturmiljø – arkeologi

Planen gir ikke grunnlag for merknader når det gjelder områder på land.

Saken er forelagt Norsk Maritimt Museum som i e-post av 25.06.2026 skriver at *Potensialet for funn av kulturminner under vann vurderes å være begrenset så det vil ikke være nødvendig å gjennomføre en arkeologisk registrering her slik planen er framlagt.* Museet ber om å bli holdt oppdatert i planprosessen, men har ingen merknader utover det.

Regionplan Agder 2030

I «Regionplan Agder 2030 med regional planstrategi 2024-2027» heter det blant annet:

Gjennom by- og tettstedsutvikling bygger vi rammene for oppveksten til barn og unge, og skaper et aldersvennlig samfunn.

Byer, tettsteder og lokalsentre er utviklet kompakt og med kvaliteter som fremmer helse, deltagelse og trivsel. Flere har en bolig tilpasset sin livssituasjon.

Det fremlagte planforslaget støtter opp under flere regionale målsetninger når det gjelder styrking av bysentra og etablering av sentrumsnære boliger. Planen utfordrer på den andre siden målsetningene om gode møteplasser og kvalitet på ute- og lekearealer.

Hensynet til barn og unge er nærmere gjennomgått tidligere i saksfremstillingen

Økonomiske konsekvenser

Saken gir ingen økonomiske konsekvenser for fylkeskommunen.

Kristiansand, 24.08.2026

Tine Sundtoft
fylkeskommunedirektør

Kristin Tofte Andresen
fylkesdirektør