



EGDASTREK AS
Strandgaten 32
4400 FLEKKEFJORD

Dato: 29.10.2024
Vår referanse: 24/14460-6
Deres referanse: 2024/867
Saksbehandler: Diderik Cappelen

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

Det vises til ekspedisjon av 25.09.2024 der det meldes om oppstart av detaljregulering i ovennevnte område.

Det opplyses at *Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for parkering, næring og leiligheter. Det er utarbeidet en mulighetsstudie for området, som skal legges til grunn i planarbeidet (...). Mulighetsstudiet vil kunne justeres ilt. arbeidet med reguleringsplanen.*

Området er avsatt til byggeområde for sentrumsformål i gjeldende kommunedelplan for bykjernen.

Vi har følgende innspill og kommentarer til planarbeidet:

Fylkeskommunens interesser i dette planarbeidet vil i hovedsak være knyttet til følgende:

- Samordnet areal- og transportplanlegging
- Byplanmessige forhold
- Nyere tids kulturmiljø – jf. naboskapet til den historiske bykjernen som omfattes av Riksantikvarens NB!-register
- Barn og unges interesser
- Tilgjengelighet for alle
- Bokvalitet

Vi ser det generelt som positivt at det legges til rette for næring og sentrumsnære boliger. Området er meget sentralt noe som tilsier at det bør legges opp til en effektiv utnyttelse.

Utnyttelsen, og da særlig høydene, må imidlertid vurderes og avveies i forhold til skalaen på det eksisterende bygningsmiljøet. Det vises i denne forbindelse til at planområdet inngår som en del av en av «veggene» mot, og del av randsonen, til det historiske bysenteret.

Det fremlagte mulighetsstudiet redegjør på en god måte for hvordan man foreløpig ser for seg utbyggingen. Konseptet med tre bygningsvolumer mot Elva med noe ulikt uttrykk, er etter vår vurdering et godt utgangspunkt. Det vurderes også som positivt at bebyggelsen trapper seg ned

i høyde mot den lavere bebyggelsen langs Elva i sør. Deler av den foreslåtte bebyggelsen mot Elva utfordrer imidlertid områdets tålegrense hva gjelder høyde. Konkret mener vi at det ikke bør åpnes for mer enn fire etasjer. Dette er nærmere redegjort for i avsnittet om kulturmiljø.

Mot Sundegaten legges opp til at nybygget krager seg ut over bakkeplan/fortauet i mer eller mindre hele tomtens lengde. Det går ikke frem av mulighetsstudien hva arealet under utkragingen er tenkt benyttet til. Generelt bemerkes at slike arealer ofte kan fremstå som mindre trivelige og skyggefulle og rent estetisk er vi dessuten i tvil om dette grepet er riktig i det aktuelle gateløpet. Løsningen bør vurderes nøye i det videre planarbeidet.

Deler av bebyggelsen i bakre del av tomten, da særlig leilighetene i de nederste etasjene, synes å få noe utfordrende sol- og dels lysforhold. Utstrakt bruk av utenpåhengte svalganger forsterker dette. Dette forholdet bør vurderes nøye i det videre planarbeidet.

Det er vist noe grøntareal mellom byggene. Dette vil kunne bidra til å «myke opp» utearealene. Det er imidlertid viktig at det legges opp til løsninger som sikrer at det faktisk kan etableres noe vegetasjon her. Det siktes her eksempelvis til fastsettelse av jorddybde o.a.

Plankonseptet tilsier at det blir en del relativt smale passasjer mellom bygningskroppene. Ut over det som er sagt om solforhold og vegetasjon, bør det undersøkes hvordan vindforhold virker inn på disse rommene.

Det er viktig at promenaden langs elva får høy standard, både bruksmessig og estetisk. Det er også viktig at det legges opp til god forbindelse mellom elvepromenaden og Sundegaten. Det er antydning en slik forbindelse i mulighetsstudien, men denne forbindelse bør bearbejdes og styrkes i det videre planarbeidet.

Det bør sikres at næringsarealene mot elva forbeholdes utadrettet virksomhet – herunder forretning, servering og lignende.

I planinitiativet opplyses at leke- og utfoldelsesarealer for større barn er tenkt løst i Sundeparken. Lekearealer for mindre barn (sandlekeplass) tenkes etablert innenfor planområdet. Mulighetsstudien redegjør ikke konkret for hvordan dette er tenkt løst. Det forutsettes at dette vies omtanke i det videre planarbeidet og at det avsettes attraktive, lune, solrike og trygge ute- og lekearealer.

Det bør også etableres attraktiv(e) utendørs møteplass(er) for beboerne i området.

Vi støtter kommunens bemerkning på oppstartsmøtet der det ble bedt om at det legges opp til en variasjon i leilighetsstørrelse.

Området er sentralt og innbyr til bruk av sykkel. Det bør følgelig legges til rette for rommelige og attraktive arealer for sykkelparkering – både for forretningsdelen og leilighetene. Sykkeloppstillingsplassene for leilighetene må etter vår mening være innendørs med mulighet til å låse av. I et så vidt stort prosjekt som dette bør det dessuten legges opp til «fremoverlente» løsninger som f.eks. lademulighet for sykkelbatteri (låsbar skap?) samt mulighet for å spyle sykkel etter bruk.

Ettersom mulighetene til å betjene området ved gange og bruk av sykkel er svært gode, bør det vurderes om dette kan gjenspeiles i krav til parkeringsdekning.

Byggeforskriftene vil i utgangspunktet sikre tilgjengelighet når det gjelder selve leilighetene. Det er imidlertid viktig at hensynet til tilgjengelighet også ivaretas i øvrige elementer i planen som f.eks. elvepromenaden. Her bør ressurspersoner innenfor fagfeltet tas med på råd i planarbeidet.

Kulturmiljø

Nyere tids kulturmiljø: Planområdet ligger langs Elva, vis a via NB!-området på motstående side. Her ligger også den fredede Tollboden, og ny gangbro over.

Bebyggelsen langs elven går opp i 3-4 etasjer, med det høyere hotellet som unntak. Av hensyn til det totale kulturmiljøet langs elven, har nybyggets høyder og utforming stor betydning.

Vi har ikke bemerkninger til hovedkonseptet slik det er vist i mulighetsstudien med tre blokker, skåret over samme lest, og knyttet sammen med mellombygg. Vi oppfatter dette som et brukbart konsept. Vi mener likevel at bebyggelsen er blitt noe for ruvende og høy, der midtblokken går opp i 5 etasjer.

Vi vil sterkt anbefale at en ser på en reduksjon av høyden her, som også tidligere tatt opp. De tre blokkenes hovedfasader er delt opp med halve fasadene trukket noe ut. Her vil vi sterkt anbefale at dette sløyfes og at fasadene legges i samme plan. Som nevnt tidligere kan en også se på om fasadene mot Elva skal «trekkes ned» enkelte steder slik at blokkene får «ben å stå på». Dette kan utformes på forskjellige måter, og kan gjøres forskjellig på de tre blokkene.

Til situasjonsplanen vil vi bemerke at den nordligste blokken er lagt noe på skrå ift. de øvrige. Den følger med dette retningen på promenaden/elven. Vi vil likevel be om at en ser nærmere på om de tre blokkene skulle ligget i samme plan, om enn eventuelt forskjøvet.

Automatisk fredete kulturminner: Planarbeidet gir ikke grunnlag for merknader når det gjelder landdelen av planområdet.

Planvarselet er forelagt Norsk Maritimt Museum. Museets innspill vil bli ettersendt. (Vi gjør her for ordens skyld oppmerksom på at vi oversendte saken til museet noe sent, og museet skal ikke lastes dersom deres innspill kommer etter fristen.)

.....
Avslutningsvis bemerkes at vi ber om å bli tatt med på råd i det videre planarbeidet, slik at den gode dialogen som har foregått så langt, kan videreføres.

Med vennlig hilsen

Ingvild Skjong
leder planavdelingen

Diderik Cappelen
rådgiver

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: FLEKKEFJORD KOMMUNE
STATSFORVALTEREN I AGDER
NORSK MARITIMT MUSEUM
STATENS VEGVESEN KRISTIANSAND TRAFIKKSTASJON