



Arkivsak-dok. 22/03161-53
Saksbehandler Petter Rappe

Saksgang	Møtedato	
Utvalg for samfunn	16.06.2026	34/26
Bystyret	18.06.2026	

Saksframlegg

Detaljregulering for Tollbodbygga - Eschebygga

Rådmannens innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas forslag til Detaljregulering for Tollbodbygga – Eschebygga, datert 02.02.2026 under forutsetning av at følgende innarbeides i planen:

1. Areal avsatt til promenade i plankartet reduseres med en meter i bredden.
2. Minimums bredde til promenaden, angitt i § 4.3, reduseres fra fire til tre meter.
3. Bestemmelsenes § 2.1 skal ha følgende ordlyd: Helhetlig detaljplan for opparbeidelse av havnepromenade, inkludert den vestlige delen av GV3 innenfor reguleringsendring for del av Kulturhuskvartalet (PlanID 201701), og innhegning av uteoppholdsareal (materialbruk, sikkerhet, universell utforming, detaljutforming, belysning etc.) skal utarbeides og være godkjent av utvalg for samfunn før arbeidet igangsettes.
4. Tillegg til § 3.2: Arealet kan innhegnes med gjerde av tre eller smijern, eventuelt oppbrutt med plantekasser i tre. Gjerde av tre skal ikke være tett. Konstruksjonshøyde skal ikke tillates høyere enn 90 cm over promenadens trafikkareal. Innhegningen skal ha samme utforming i hele sin lengde, uavhengig av den enkelte eiendom. Gjerde og blomsterkasser skal ha samme farge som bakenforliggende bygg. Smijern skal være svart eller mørkegrønt.
5. Følgende tillegg tas inn i bestemmelsene § 5.2: Det er ikke tillatt å rense skrog eller påføre bunnstoff innenfor småbåthavna.
6. Bestemmelsenes § 7.1 erstattes med følgende ordlyd: Innenfor området befinner seg et kulturminne i sjø, id 134310. Det er gitt dispensasjon uten vilkår for kulturminnet jamfør brev fra Agder fylkeskommune 08.11.2023.

Vedlegg

- Tollbodbygga-Eschebygga_Planbeskrivelse
- Tollbodbygga-Eschebygga_Plankart
- Tollbodbygga-Eschebygga_1g.Saksframlegg
- Tollbodbygga-Eschebygga_Bestemmelser
- Tollbodbygga-Eschebygga_2g.Saksframlegg

Saken kort fortalt

Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for å etablere en offentlig tilgjengelig promenade mellom Tollbodbygga og Eschebygga. Promenaden er foreslått anlagt på utsiden av eksisterende eiendommer, men ikke nærmere enn 4 meter fra eksisterende bygningsfasader.

Etter at planforslaget var til offentlig ettersyn, ble det foreslått å øke uteoppholdsareal foran eksisterende bebyggelse og tilrettelegge for en småbåthavn. Endringene utløste behov for nytt offentlig ettersyn.

Etter andre gangs offentlig ettersyn fremmes planforslaget for endelig vedtak under forutsetning om å redusere bredden på promenaden med en meter.

Bakgrunn

Reguleringsplan Tollbodbygga – Eschebygga ble vedtatt i september for mer enn 30 år siden. Planen åpner for bebyggelse av sydsiden av Strandgaten med en gangveg mot Byfjorden. Denne forbindelsen er siden videreført i senere kommunedelplaner for bykjernen vedtatt i 1999 og sist i 2020.

Byggeområdene langs Strandgaten er i dag utbygd, men promenaden er ikke anlagt. Nå som det er anlagt promenade langs vestsiden av Elva og bygget gangbro over til Sundesiden i nedre del av Elva, er tiden moden for å realisere ideen om en promenade mellom Tollbodbygga og Eschebygga. Ettersom gjeldende reguleringsplan må anses som utdatert utløser det behov for å gjennomføre en detaljregulering før anleggelse av en ny promenade mot Byfjorden kan gjennomføres. Flekkefjord kommune engasjerte Trollvegg AS til å utarbeide et forslag til detaljregulering til promenade mellom Tollbodbygga og Eschebygga som lå til offentlig ettersyn høsten 2023. Planforslaget er i ettertid noe bearbeidet og derfor lagt ut til nytt offentlig ettersyn våren 2026.

Planforslaget legger til grunn at promenaden skal etableres over sjøareal utenfor eksisterende eiendommer med adresse til Strandgaten, men ikke nærmere eksisterende bygningsfasade enn 4 meter.

Etablering av en promenade på dette grunnlaget vil i praksis innebærer at enkelte eiendommer får utvidet sin private sfære i form av økt uteoppholdsareal (UTE) mot sør. Et midlertidig anlagt småbåtanlegg må fjernes. Etter tinglyst erklæring er eier ansvarlig for å fjerne småbåtanlegget når det blir aktuelt å anlegge regulert promenade. Tilsvarende erklæringer finnes også for andre berørte eiendommer.

Eiendomsgrensene langs sjøkanten går i varierende grad ut i sjø. Planlagt promenade forutsettes i plankartet anlagt med rette bryggekanter. Bredden på promenaden vil derfor være variabel. I planforslaget som har lagt til offentlig ettersyn forutsettes det i reguleringsbestemmelse at promenaden blir anlagt med minimum bredde på 4 meter. Planen åpner imidlertid for at det kan anlegges en breiere promenade.

Areal regulert til havneområde i sjø skal holdes fritt for tiltak som kan medføre ulempe for skipsanløp. Foruten manøvreringsareal omfatter dette også areal utsatt for propellstrømmer som gjør området uegnet til for eksempel småbåthavn.

Resterende sjøareal reguleres til småbåthavn og ferdsel. Innenfor småbåthavna, i forlengelsen av allmenningen fra Strandgaten, skal det anlegges en inntil 50 meter lang pir. I tillegg til å fungere som base for utliggere til småbåthavna skal piren også ha funksjon som allmenning. Vestsiden av piren, mot Eschebrygga, skal være tilgjengelig for besøkende som kommer med båt til byen. Østsiden, mot Tollbodbrygga, skal være base for utliggere til inntil 12 båter på inntil 8 meter.

Areal avsatt til ferdsel skal ivareta tilflotten til Tollbodbrygga og brygga foran Strandgaten 34. Det forutsettes at båter skal kunne fortøyres langs bryggene som i dag.

For mer utfyllende beskrivelse vises det til kapittel 4 i planbeskrivelsen.

Det fremlagte planforslaget lå til offentlig ettersyn i perioden 10.03 til 24.04.2026. Under ettersynet ble det registrert åtte merknader som i det følgende kort er referert og kommentert i samsvar med innstilling til vedtak.

Roy Nilsen opplyser i e-post av 18.03.2026 at gratis landings-, tilflotts- og bruksretten ikke kan fjernes fra Sjøallmenningen i enden av Hidragaten. Tviler også sterkt på om en allmenningsrett kan eksproprieres, det er derfor søkt om tilskudd til advokat for allmenningens rettigheter hos Statsforvalteren.

Kommentar:

Tas til orientering. I henhold til matrikkelen er kommunen eier av allmenningen. Planlagt pir i forlengelse av allmenningen forutsettes å være kommunal eiendom. Piren skal være åpen for allmennheten med mulighet for gjesteanløp og fortøyning av båt. Funksjonen til sjøallmenningen anses med det godt ivaretatt i planforslaget.

Statsforvalteren opplyser i ekspedisjon av 20.03.2026 om at tilstandsklassen for vannforekomsten Tjørsvågbukta er dårlig. Ikke god som opplyst i planbeskrivelsen. Det gis faglig råd om ikke å tillate rensing av skrog og påføring av bunnstoff innenfor småbåthavna. Statsforvalteren minner også om at peling er et tiltak som kan kreve tillatelse etter forurensningsloven.

Kommentar:

Tas til følge. Det tas inn et tillegg i bestemmelsenes § 5.2 om ikke å tillate rensing av skrog og påføring av bunnstoff innenfor småbåthavna.

Solveig Nedland Kristiansen og Jan-Petter Kristiansen har i brev av 12.03.2026 merknader til planforslaget som i det følgende gjengis punktvis med tilhørende kommentarer:

1. En 3 meter brei promenade er tilstrekkelig for å bevege seg mellom Tollbodbrygga og Eschebrygga med muligheter for sitte/hvileplasser. Denne bredden fungerer godt langs Elva og det finnes rikelig med plass for opphold, lek og soling på Tollbodbrygga. Ingen av tilgrensende bygg er regulert for publikumsrettede formål i første etasje. Gjeldende reguleringsplan setter krav om at bebyggelsen i Strandgaten utformes som sjøhusbebyggelse. Avstand til sjøen bør derfor ikke økes slik at bebyggelsen mister kontakt med sjøen.

2. Sjøarealet avsatt til småbåthavn i gjeldende kommunedelplan er foreslått regulert til småbåthavn og ferdsel. Det antas at dette betinger en avtale med grunneier som i dag er eier av den aktuelle strandlinjen.
3. Eiendommene på strekningen har i dag eksklusiv tilflottsrett i en bredde ut fra de ulike eiendomsgrensene og derfra i en rett vinkel på «urstrandlinja» og ut i sjøen. Urstrandlinja avviker lite fra dagens strandlinje foran bebyggelsen. Det å anlegge en offentlig småbåthavn utenfor eiendommen, som i dag har direkte tilflott, antas dermed å betinge en overenskomst med grunneiers rettigheter. Det vil være mer naturlig å anlegge privat småbåthavn i samsvar med eiendommen som i dag har tilflottsrett til dette sjøarealet.
4. Det gjøres oppmerksom på at det i grunnen under allmenningen og videre ut i sjøen eksisterer en kommunal avløpsledning som til tider og ved visse værforhold, gir en kloakkluft som påvirker luftkvaliteten i området og kan virke kvalmende. Dette avløpet bør avskjæres og føres til Skådeviga renseanlegg, før arbeidet med promenaden igangsettes. Før gjennomføring av reguleringsplanen bør det utarbeides en «Utbyggingsavtale» iht. plan- og bygningsloven kap. 17. En slik avtale vil avklare de ulike forholdene mellom grunneierne og kommunen før arbeidene settes i gang.

Kommentar:

1. Tas delvis til følge. Regulert bredde til promenaden reduseres med en meter. I tillegg reduseres minimumsbredde fra fire til tre meter.
2. Tas til orientering. Areal avsatt til småbåthavn i kommunedelplanen viser ikke hvordan båt plasser skal organiseres eller hvordan tilflott til eiendommene skal opprettholdes. Detaljreguleringen foreslår konkret hvordan dette kan løses. Planforslaget viser organisering av en småbåthavn for inntil 12 båt plasser. Samtidig forutsettes det at mulighet for fortøyning av båter langs bryggene opprettholdes som i dag. Nye tiltak som skal utføres av kommunen og som omfatter privat eiendom eller rettigheter må skje etter at privatrettslige forhold er avklart. Privatrettslige forhold inngår ikke som en del av detaljreguleringen.
3. Tas ikke til følge. Tre eiendommer grenser til arealet avsatt til ferdsel. I samsvar med § 5.3 i forslag til reguleringsbestemmelser skal dette sjøarealet sikre tilflott til alle tre eiendommene som også kan fortøye båter langs bryggene slik som i dag. Skulle det være mulig å legge til rette for å etablere småbåthavn ut fra en av eiendommene ville dette hindre tilflotten til de andre. Etableringen småbåthavn foreslås anlagt i forlengelsen av eksisterende allmenning hvor areal til småbåtanlegg og tilflott til tilstøtende eiendommer kan opprettholdes.
4. Tas til orientering. Problemet er vurdert å være knyttet til en gammel fellesledning i Nygaten. Denne ledningen er forutsatt erstattet i løpet av 2027. Problem med lukt fra kloakk i sjøen utenfor Strandgaten forventes derved å bli eliminert.

Statens vegvesen har i ekspedisjon av 17.04.2026 ingen merknader.

Kommentar: Tas til orientering.

Sameiet Strandgaten 20 er i merknad datert 20.04.2026 imot forslag til promenade slik det nå foreligger. Det konstateres at tidligere innspill ikke er hensyntatt i planforslaget. De har heller ikke blitt involvert i møter med kommunen. De har forståelse for at en promenade kan øke Flekkefjords besøksattraktivitet og at den kan bli et sted for rekreasjon for hele Flekkefjords befolkning, men det presiseres igjen at de i en slik prosess forventer at hensynet til bo- og livskvaliteten for de som bor i

boligene blir ivaretatt. Tidligere merknad av 10.11.2023 sendes inn på nytt hvor det innledningsvis også ble opplyst om at sameiet har en bruksrett til bryggen foran eiendommen.

1. Siden Strandgaten 20 er den eneste eiendommen langs promenaden som har beboelse i første etasje og ut mot promenaden bes det om at det blir større avstand enn 4 meter.
2. At det ikke tilrettelegges for fortøyning av båter foran eiendommen, slik at man hindrer framtidig støy og sjenanse.
3. At kommunen er behjelpelig med å sette opp et fysisk skille, slik at beboer i første etasje ikke får vandring helt inn på den private eiendommen.
4. At vi forbeholder oss retten til privat vei ned til promenaden via Strandgaten.
5. Det informeres om at eiendommen har varmerør som går ut i sjøen. Disse må ikke under bygging bli skadet og etter at promenaden er satt opp ikke hindre vedlikehold på disse.

Kommentarer:

De punktvis merknadene er de samme som ble sendt inn under første gang saken lå til offentlig ettersyn. Det fremkommer derfor ingen nye opplysninger som gir grunnlag for å endre innstilling i saken. Tidligere kommentarer gjengis derfor med mindre justeringer.

1. Tas ikke til følge. Strandgaten 20 er den eiendommen som har fått mest tilleggsareal i form uteoppholdsareal mot promenaden. Promenaden har vært regulert siden 1983 og videreført i senere planer i området. I gjeldende reguleringsplan er eiendommen regulert for næring. Da det ble etablert leiligheter på eiendommen var det en påregnelig situasjon at det en gang ville kunne bli anlagt promenade her.
2. Tas til følge. Sjøarealet reguleres til havneområde hvor det ikke legges til rette for fortøyning av lystbåter.
3. Tas ikke til følge. Det vurderes ikke som hensiktsmessig å ta stilling til ansvar for utførelse i reguleringsplanen.
4. Tas ikke til følge. Adkomsten til promenaden må skje via offentlig gate eller direkte fra privat eiendom, eventuelt avklares privatrettslig med grunneier.
5. Tas til orientering.

Agder fylkeskommune ekspedisjon av 22.04.2026

1. I forrige versjon var det i bestemmelsene stilt krav om at det private uteoppholdsarealet skulle ligge i samme nivå som promenaden, og de respektive arealene skulle ha samme materialbruk. I bestemmelsene til det nå reviderte planforslaget er det åpnet for at det kan være en nivåforskjell på 0,4 meter mellom promenaden og de private utearealene. Kravet om ens materialbruk er fjernet. Endringen kan by på utfordringer rent estetisk ettersom en risikerer at de bakenforliggende private uteoppholdsarealene kan få ulik utforming - og høyde. Nivåforskjellen innebærer også at det kan bli ønske om oppsetting av rekkverk. Arealet på de private utearealene er dessuten økt i utstrekning, slik at de private utearealene vil bli liggende langs en relativt stor del av brygga. Fylkeskommunen mener primært og prinsipielt at den opprinnelige bestemmelsen burde være opprettholdt. Denne vurderes å sikre et best mulig estetisk og helhetlig uttrykk på den nye «bryggefronten». Fylkeskommunen ser imidlertid at det å kreve samme høyde på promenaden og de private utearealene, kanskje kan by på noen problemer i praksis. Dersom det skal åpnes for en nivåforskjell mellom promenaden og de private utearealene (UTE) er det likevel viktig at en har et bevisst forhold hvordan dette skal

løses. Det siktes her til utforming av opptrinn, utforming og høyde på eventuelt rekkverk m.m. Dette bør vurderes nedfelt i bestemmelsene. Kravet om enhetlig materialbruk bør gjeninntas.

2. Bestemmelsenes § 7.1 må korrigeres i samsvar med at det er gitt dispensasjon uten vilkår for inngrep i kulturminnet.

Kommentar:

1. Tas delvis til følge. Muligheten for å anlegge nivåforskjell mellom promenaden og uteoppholdsareal opprettholdes. Det foreslås inntatt bestemmelse om at uteoppholdsareal kan gjerdes inne.
2. Tas til følge. Ny ordlyd til § 7.1 skal være: Innenfor området befinner seg et kulturminne i sjø, id 134310. Det er gitt dispensasjon uten vilkår for kulturminnet jamfør brev fra Agder fylkeskommune 08.11.2023.

Utvalg for næring og havn vurderer i oversendelse av 23.04.2026 at planforslaget ikke vil ha negative konsekvenser for forsvarsinteresser, sikkerhet, ferdsel eller havnedrift. Utvalget forutsetter imidlertid at havnens rett til å benytte pullerten innenfor planområdet videreføres på samme måte som i dag. For å unngå trosseføring over promenaden kan det på et senere tidspunkt bli ønskelig å etablere en ny pullert ved kaifronten i promenadearealet. Dersom dette krever egne planbestemmelser, er det ønskelig at dette ivaretas i planforslaget. Det må for ordens skyld påregnes propellvann og dravis i området. For øvrig mener utvalg for næring og havn at planforslaget vil kunne bidra positivt til turisme, cruisevirksomhet og ferdsel med lystfartøy. På denne bakgrunn stiller utvalget seg positive til planforslaget.

Kommentar: Tas til orientering.

Fiskeridirektoratet tar i ekspedisjon av 24.04.2026 saken til orientering.

Kommentar: Tatt til orientering.

Vurdering

I det følgende redegjøres det for endringene i forhold til planforslaget som lå til offentlig ettersyn i vår.

Avgrensning av uteoppholdsareal

Flere av grunneierne benytter bryggene foran bebyggelsen som private uterom. Selv om etablering av promenaden kan åpne for utadrettet virksomhet i framtiden er det ikke indikasjoner på at det vil skje umiddelbart. Det er vist forståelse for at det er ønskelig med et fysisk skille mellom den offentlige og private sfæren. Planforslaget åpner derfor for at det private uteoppholdsarealet kan være inntil 40 cm høyere enn promenaden. I tillegg kan det også bli aktuelt med en form for innhegning.

For å gi et helhetlig preg som harmonerer med promenaden ellers bør også innhegningene få ens utforming og inngå i en helhetlig detaljplan som skal godkjennes av utvalg for samfunn jamfør bestemmelsenes § 2.1. For å harmonere med etablert bebyggelse anbefales Innhegningen etablert som gjerde av tre, eventuelt som smijernsgjerde. Gjerdene kan gjerne brytes opp med plantekasser av tre. For å gi identitet til de forskjellige uteoppholdsarealene anbefales at gjerder i tre og plantekasser gis samme farge som bakenforliggende bygg. Smijernsgjerdene bør ha mørk farge, fortrinnsvis svart eller mørkegrønt. Gjerdene bør ikke være høyere enn 90 cm målt fra promenadens trafikkareal. For å unngå at gjerder av tre blir for massive og dominerende må de gis en åpen utførelse. Utforming av innhegning anbefales tatt inn som tillegg i bestemmelsenes § 3.2.

For å sikre en helhetlig gjennomføring bør utformingen av innhegningen inkluderes i bestemmelsenes § 2.1 hvor elementene som skal inngå i en detaljplan er omtalt. Gjeldende bestemmelse omtaler også arealformålet friområde i sjø som ble tatt ut av planen forrige gang planforslaget var til behandling. Det foreslås derfor at bestemmelsenes § 2.1 revideres og gis følgende tekst:

Helhetlig detaljplan for opparbeidelse av havnepromenade, inkludert den vestlige delen av GV3 innenfor reguleringsendring for del av Kulturhuskvartalet (PlanID 201701), og innhegning av uteoppholdsareal (materialbruk, sikkerhet, universell utforming, detaljutforming, belysning etc.) skal utarbeides og være godkjent av utvalg for samfunn før arbeidet igangsettes.

Promenadens bredde

Selv om en promenade strengt tatt betyr en spaservei oppfattes en promenade som noe mer enn en gangveg fra A til B. Om intensjonen i gjeldende kommunedelplan kun skulle dreie seg om en gangveg antas det at det ikke ville blitt avsatt et areal med bredde mellom 11 og 14 meter. I opprinnelig reguleringsplan fra 1983 var det kun åpnet for boliger i Strandgaten 40. Øvrige eiendommer langs promenaden var regulert til enten industri, forretning/kontor eller offentlige bygninger. I gjeldende kommunedelplan har den samme bebyggelsen status som sentrumsformål som i tillegg omfatter boligformål. Planmessig ligger det med andre ord til rette for at det kan etableres næring i samtlige bygg langs planlagt promenade. Selv om det ikke er etablert utadrettet næring i bebyggelsen i dag vil etableringen av en promenade kunne legge til rette for andre næringer enn det som er aktuelt med dagens situasjon. Når det gjelder bebyggelsens avstand til sjø vil den etter planforslaget være mindre enn det overordnet plan legger til rette for.

Samtidig må det tas høyde for at Flekkefjord ikke er en storby. For store uterom hvor det knapt er folk virker ikke innbydende. På samme måte kan for trange areal virke til at brukerne av det offentlig rom og den private sfæren blir til sjenanse for hverandre. I dette tilfellet vurderes det at det er litt å gå på i begge retninger. Det foreslås derfor at bredden på promenaden kan kortes inn med en meter. Minste bredde foreslås likedan å reduseres fra fire til tre meter. Ettersom bredde til promenaden er varierende, vil det fortsatt være mulighet for å etablere gode uterom med denne begrensingen. Erfaringen fra promenaden langs Elva er at tre meters bredde gir god fremkommelighet. Ettersom redusert minimums bredde er foreslått av grunneiere legges det til grunn at brukerne av promenaden ikke vil være til nevnelig sjenanse for bruken av tilstøtende areal.

Dagens bygningsmasse er moderne bygg hvor strandsonen ikke lenger fungerer som byens viktigste trafikkåre for inn og utførsel av gods. Den ytre formen til bebyggelsen er hentet fra tradisjonell sjøhusbebyggelse, men det er likevel vanskelig å lese den tradisjonelle bruken til sjøhusene ut av eksisterende situasjon. Sett fra sjøen vil bredden på promenaden ha lite å si for opplevelsen av bygningsmiljøet. Gjeldende kommunedelplan åpner for anleggelse av en brei promenade. Kulturminneavdelingen i Agder fylkeskommune har ikke hatt merknader til bredden på promenaden. Det vurderes at planforslaget er i samsvar med kommunens overordnet plan og faglige vurderinger av kulturmyndighet.

Forurensing til sjø

Med henvisning til at tilstandsklassen for vannforekomsten Tjørsvågbukta er dårlig gir Statsforvalteren faglig råd om ikke å tillate rensing av skrog og påføring av bunnstoff innenfor småbåthavna. I planbeskrivelsens kapittel 4.13 som omhandler vurdering av vannforskriftens § 12, opplyses det om at det ikke legges til rette for å ta båter opp på land i området, hverken via båttrampe eller bil med heis. Det blir derfor ikke anledning til å rense skrog eller påføre bunnstoff innenfor havneområdet.

Det vurderes at Statsforvalterens faglige råd sammenfaller med intensjonen bak planforslaget gjeldende småbåthavna. Det innstilles derfor på at det tas inn i bestemmelsenes § 5.2 at det ikke er tillat å rense skrog eller påføre bunnstoff innenfor småbåthavna.

Bestemmelsessone

Bestemmelsen til bestemmelsessone som omhandler kulturminne i sjø er ikke i samsvar med vedtak om dispensasjon fattet av fylkeskommunen. I samsvar med Agder fylkeskommunes anbefaling foreslås det at § 7.1 gis følgende ordlyd: Innenfor området befinner seg et kulturminne i sjø, id 134310. Det er gitt dispensasjon uten vilkår for kulturminnet jamfør brev fra Agder fylkeskommune 08.11.2023.

Konklusjon

Etter gjennomgang av merknader innkommet under offentlig ettersyn foreslås det at planforslaget datert 02.02.2025 vedtas under forutsetning av følgende endringer innarbeides i planen.

- Bredden på promenaden reduseres med en meter.
- Tillatt minste bredde på promenaden reduseres fra fire til tre meter.
- Uteoppholdsareal tillates innegjerdet under forutsetning av samme utforming uavhengig av eiendommene og skal inngå i helhetlig plan som skal godkjennes av planutvalget.
- Presisering om at det ikke er tillatt å rense skrog eller påføre bunnstoff innenfor småbåthavna.
- Bestemmelse til bestemmelsesområdet som opplyser om at det er gitt dispensasjon for kulturminne.