



Arkivsak-dok. 23/02910-50
Saksbehandler Petter Rappe

Saksgang	Møtedato
Utvalg for samfunn	08.09.2026
Bystyret	17.09.2026

Saksframlegg

Detaljregulering for Brogaten 25, gnr. 203 bnr. 409

Rådmannens innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas forslag til detaljregulering for Brogaten 25, gnr. 203 bnr. 409 med forbehold om at følgende innarbeides i plandokumentene:

1. Det presiseres i bestemmelsen § 3.4 punkt b) at balkonger og utkragede bygningsdeler kun er tillatt mot Elva.
2. Bestemmelsen §§ 3.9 og 3.10 føyes sammen til en bestemmelse. Avstandskravet for lokalisering av alternativ lekeplass økes fra 100 til 200 meter. Det presiseres i § 4.2 a, at arealet lek også har en funksjon som uteoppholdsareal.
3. Nytt punkt j) til bestemmelsen § 4.1 skal lyde: Utformingen av fasadene til båtstøene skal være i samsvar med figur 18 i planbeskrivelsen.
4. Ny § 5.5 Annet vegareal – teknisk anlegg (AVT) skal være: Arealet skal sikre fri adkomst til person og utstyr for inspeksjon av bybrua.
5. Formuleringen «ved lekeplassen» erstattes av «over annen veggrunn» i planbeskrivelsens punkt 5.13, siste avsnitt.

Vedlegg

Brogaten25_Plankart_nivå1
Brogaten25_Plankart_nivå2
Brogaten25_Plankart_nivå3
Illustrasjonsprosjekt 25.08.2026
Brogaten25_Planbeskrivelse
Brogaten25_Reguleringsbestemmelser

Saken kort fortalt

Foreliggende forslag til detaljregulering for Brogaten 25 har som formål å legge til rette for å bygge til sammen seks nye leiligheter. Bygget vil bestå av to sammenbygde bygg over fire etasjer. En sokkeletasje for båtplasser og parkering med tre etasjer for leiligheter over. Bygget planlegges bygget med to saltak som sammenføres med et takopplett/mellombygg som avsluttes med valmer mot Elva og bedehuset i øst. Lekeplass i kombinasjon med uteoppholdsareal planlegges etablert som takterrasse.

Saken har vært to ganger til offentlig ettersyn. Første gang ble det reist innsigelse på grunn av manglende utredning i forhold til støy og at lekeplass plassert på bryggeplan langs brua ikke gav tilfredsstillende kvalitet for barn og unge. Ved andre gangs behandling var innsigelsen tatt til følge. Avbøtende tiltak mot støy er innarbeidet i bestemmelsene og lekeplassen er foreslått lagt som takterrasse. Det foreligger nå ikke innsigelse til planforslag.

Bakgrunn

Brogata 25 er en ubebygde tomt avgrenset av bybrua, Elva, bedehuset og Sundegaten. Tidligere har det stått et næringsbygg på tomten, men dette ble revet i forbindelse med anleggelse av ny bybru. I dag er tomten en åpen planert grusplass.

Eiendommen ligger i influensområdet til bysletta som er registrert som Kultur og landskap av nasjonal interesse hvor Riksantikvarens NB! -område nå er en del av. Avgrensingen av dette området mot Sundesiden går i Elva. Som gjenboere til Brogaten 25 ligger Apotekergården og Kjellesvikgården som til sammen omfatter fire fredede bygninger.

I forkant av anleggelse av ny bybru ble det utarbeidet en reguleringsplan som også omfattet Brogata 25. I denne reguleringsplan tillates det bygget et bygg med kombinasjonsformålet bolig/forretning/kontor på tomten. Bygget forutsettes å ha saltak med maksimal mønehøyde kote 12,8. Byggegrense mot fylkesveg 44 skal være 5,5 meter.

Planlagt bygg er som allerede nevnt tenkt oppført som to sammenbygde bygg med saltak. Møneretningen skal være vinkelrett på Elva og maksimal mønehøyde kan være inntil kote 14,6. Byggene foreslås bygget med inntil fire etasjer. Sokkeletasjen planlegges kombinert til båttør for seks båtplasser og parkeringskjeller for seks biler. De øvrige tre etasjene er tiltenkt boligformål for seks leiligheter. Hver av leilighetene er planlagt med balkong ut mot Elva. For å oppnå tilfredsstillende volum i øverste etasje skal det kunne anlegges takopplett/mellombygg mellom de to mønene. Takopplettet planlegges avsluttet med tilbaketrukne valmer for ikke å forstyrre saltakuttrykket, særlig mot Elva. Ubebygde del av tomten foreslås benyttet til vegareal som utgjør adkomstområde og blågrønn struktur som også skal kunne benyttes til sittegrupper. Lekeplass i kombinasjon med uteoppholdsareal planlegges anlagt på en 145 kvm stor takterrasse. Tilstøtende offentlig veg med fortau er også tatt inn i planområdet.

Planforslaget lå sist til offentlig ettersyn i perioden 10.03 til 24.04.2026. Under offentlig ettersyn ble det registrert fire merknader som i det følgende er gjengitt og kommentert i samsvar med innstilling til vedtak:

Statsforvalteren i Agder konstaterer i ekspedisjon av 13.03.2026 at innsigelsen er tatt til følge og har ingen ytterligere merknader til planforslaget.

Kommentar: Tas til orientering.

Inger Sunde Haugland er i e-post av 11.04.2026 opptatt av at allmennheten er sikret adkomst til Elva gjennom planområdet. I planbeskrivelsen er det beskrevet at det skal være en passasje ved lekeplassen som sikrer adkomst ned mot Elva. Lekeplassen er flyttet, men beskrivelsen er ikke ajourført og er derfor uklar. Ber om at det presiseres at annen veggrunn som er tatt inn som formål på nordsiden av brua også sikrer allmenhetens tilgang til Elva og brygga under brua.

Kommentar:

Tas delvis til følge. Arealet tilhører en privat eiendom og oppfattes ikke som en allmenning. Adkomst til Elva har likevel ikke vært stengt og vil fortsatt være tilgjengelig ettersom det skal holdes åpent muligheten for å komme til med vedlikehold under brua. Det anbefales likevel at Planbeskrivelsens punkt 5.13 ajourføres etter endrede arealformål. Forslag til endringen går ut på at formuleringen «ved lekeplassen» erstattes av «over annen veggrunn». Siste avsnitt under punkt 5.13 foreslås derfor som følger:

Konklusjon: Tiltaket vil ha en moderat påvirkning på 100-metersbeltet. Eiendommen er i dag privat og i utgangspunktet ikke en plass hvor offentligheten ferdes. Det er imidlertid sikret en passasje ned mot Elva over annen veggrunn, hvor bruk ikke er begrenset til de som bor på eiendommen. Dette sikrer også at vedlikeholdsarbeidere har tilgang til undersiden av broen.

Agder fylkeskommune har i brev 15.04.2026 følgende kommentarer gjengitt i sin helhet:

Det er i utgangspunktet positivt at innsigelsen fra Statsforvalteren nå er løst. Løsningen vurderes imidlertid som uheldig og fremmed rent arkitektonisk. Selv om det er fremskaffet et areal for lek, er vi også noe i tvil om kvaliteten på dette lekearealet. Det vises for øvrig til innspill knyttet til nyere tids kulturarv.

Vi vil derfor gi sterkt faglig råd om at kommunen, da i samråd med Statsforvalteren som hadde innsigelse, vurderer om det er mulig å i stedet etablere et lekeareal på bakken i nærområdet. Det vises her til bestemmelsen om at lekearealet på tak kan fravikes dersom det innenfor 100 meter (uten å krysse fylkesveien) kan fremskaffes tilfredsstillende lekeareal.

Vegforvaltning

Det vises til tidligere merknader. Vi ser at friskt mot fortau er tatt inn i plankartet i tråd med vår merknad. Merknadene vedr. lekeplass og støyskjerm er ikke lenger aktuelle da lekeplassen er flyttet til takterrasse. Arealet her er isteden regulert til felles gårds plass. Areal til annen veggrunn er tatt inn i tråd med tidligere merknad fra oss. Bestemmelse 3.4 sier: Balkonger og utkragede bygningsdeler tillates plassert 2 meter utenfor formåls grensen eller byggegrensen. Vi legger til grunn at dette gjelder mot elva. Vegforvaltning har ingen andre merknader.

Nyere tids kulturarv:

Planområdet ligger i randsonen av Riksantikvarens Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse og det er viktig at bebyggelsen er godt tilpasset det eksisterende, verdifulle kulturmiljøet i Flekkefjord sentrum, jf. også planområdets eksponerte og godt synlige beliggenhet ved elva og broen.

Vi ga ved første gangs høring uttrykk for at våre tidligere merknader stort sett var etterkommet, men at det var behov for noe bearbeidelse. Dette gjaldt blant annet bredden på balkongene mot elva. Dette er ikke imøtekommet og vi fastholder vår vurdering om at balkongene bør gjøres smalere. Her handler det om å få klarere midtstilling av tilleggselementene på fasadene i tråd med pakkhustypologien (jf. tradisjonelle åpninger som lasteluker o.l.). Vi ga også råd om å unngå glass, men vi ser at dette må vurderes i forhold til støykrav. Vi kommenterte det ikke sist, men tykkelsen på balkongdekkene, slik de er vist i illustrasjonsheftet, synes unødig stor. Balkongdekkene bør gjøres så slanke som mulig. Dette er

en viktig detalj som vil ha betydning for opplevelsen av fasaden mot elva. Vi kommenterte det heller ikke sist, men på tegningene i illustrasjonsheftet ser det ut til at takvinkelen er noe slakere enn minimumskravet i bestemmelsene på 35 grader. Takvinkel på 35 vurderes som et absolutt minimum og burde primært være økt til f.eks. 37 grader. Uansett forutsettes at tegningene kvalitetssikres, og om nødvendig rettes opp i tråd med minimumskravet slik at det ikke oppstår uklarhet i ettertid. Det forutsettes at maksimal mønehøyde satt til kote +14,6, ikke overskrides.

Når det gjelder endringen fra forrige gangs høring om å etablere takterrasse, frarådes dette sterkt. Oppholdsareal på tak med gjerde og ankomsttårn bør fjernes. Det er ikke tradisjon i Flekkefjord sentrum å utnytte takareal, overveiende fordi det er saltak. Også her fremstår sentrum harmonisk og helhetlig. Det å åpne for takterrasser vil kunne skape uheldig presedens.

Kommentar:

Tas delvis til følge.

- Faglig råd om å redusere størrelsen på balkongene ble foreslått til behandlingen etter første gangs offentlig ettersyn. Forslaget ble nedstemt og tas ikke med i forslag til vedtak på nytt.
- For å legge bedre til rette for om mulig å finne alternativ lokalisering av lekeplass i nærmiljøet utvides avstandskravet fra 100 til 200 meter.
- Tykkelsen på balkongdekket er ikke realistisk illustrert. Det foreslås inntatt bestemmelse som presiserer virkeområdet til Illustrasjonsprosjektet.
- Takvinkler er korrigert til 35 grader i revidert Illustrasjonshefte.
- Statsforvalteren presiserte i sin tilbakemelding hvor innsigelsen ble trukket at dette må anses å være et engangstilfelle på grunn av sakens omstendigheter. Saken vurderes ikke å skape presedens.

Statens vegvesen har i ekspedisjon av 21.04.2026 ingen merknader til planforslaget.

Kommentar: Tas til etterretning.

Vurdering

Innsigelsen til planforslaget er løst. Det innebærer at bystyret kan fatte endelig vedtak av planen innenfor rammene av de fremlagte plandokumentene.

Agder fylkeskommune har tidlig i planprosessen sammen med tiltakshaver, regulant og kommunen, deltatt med representanter med fagområder innen samfunn, plan, miljø og kulturarv. Det følgende er derfor i stor grad en gjennomgang av fylkeskommunens merknader til planforslaget. I tillegg foreslås det også presiseringer i reguleringsbestemmelsene.

Balkonger mot Elva

Fylkeskommunen opprettholder sitt faglige råd om å redusere bredden på balkongene mot Elva. Forslag om å redusere bredden ble fremmet i innstilling til saken første gang den var til politisk behandling. Punktet fremmes derfor ikke på nytt i forslag til vedtak, men det oppfordres til å vurdere bredden på balkongene på nytt i lys av at planområdet ligger i randsonen av Riksantikvarens Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse og to eiendommer med til sammen fire fredede bygninger er gjenboere til planområdet. Forslaget som ble nedstemt ved første gangs behandling hadde følgende ordlyd: *Bestemmelsen § 4.1 i) endres til følgende ordlyd: Balkonger mot Elva skal være midtstilt under mønet og ikke strekke seg utover 50% av fasaden til hvert enkelt bygg.* Fylkeskommunen hadde i forkant av behandlingen gitt sin tilslutning til formuleringen.

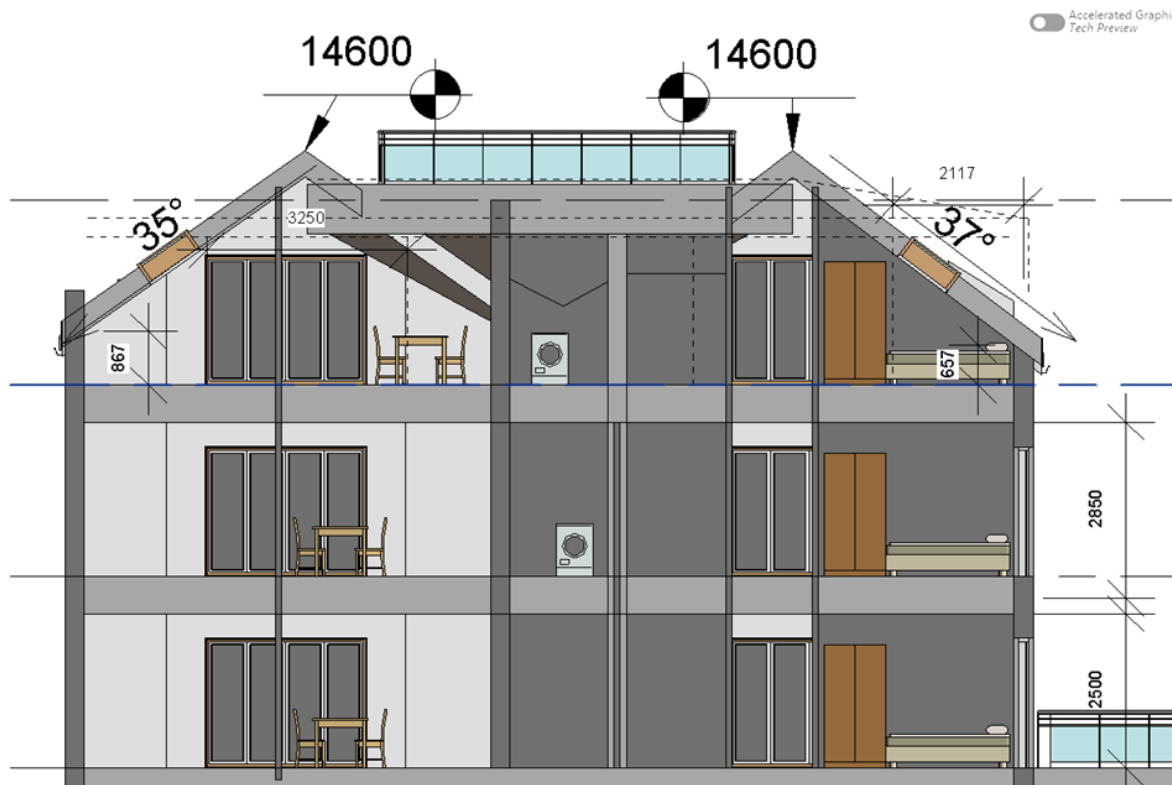
Balkonger er omtalt to steder i bestemmelsene. Første gang i § 3.4 som omhandler byggegrenser og andre gang i § 4.1 i som omhandler areal og plassering av balkongen. I § 3.4 sies det ikke noe om hvor balkongene skal være. Dette fremkommer først i § 4.1. For å unngå uklarheter omkring dette for ettertiden anbefales det at det også i § 3.4 presiseres at balkonger kun kan etableres mot Elva. Regulant har bekreftet at dette også har vært intensjonen i planen.

Fasadeutforming av båtstøene mot Elva

I planprosessen ble det vurdert forskjellig utforming av fasaden til båtstøene. I samråd med regulant og Agder fylkeskommune ble det konkludert med at utformingen vist i planbeskrivelsens figur 18 skulle legges til grunn for prosjektet. Dette er også fulgt opp i Illustrasjonsprosjektet. For å sikre at den endelige utformingen blir i samsvar med det som har vært intensjonen i planen anbefales det at denne utformingen sikres i bestemmelsenes § 4.1 gjennom en henvisning til figur 18 i planbeskrivelsen.

Takvinkel

Det viser seg at takvinkel i brukt i Illustrasjonsprosjektet var 30 grader. Denne er rettet til 35 grader i samsvar med bestemmelsenes § 4.1. Agder fylkeskommune fremholder at 35 grader er absolutt minimum takvinkel og ser med fordel at vinkelen kunne ha vært 37 grader. I illustrasjonen nedenfor er byggene vist med henholdsvis 35 og 37 grader.



Figur 1. Alternative takvinkler illustrert av Egdastrek.

Ved å sette forskjellig takvinkel på de to enhetene viser figuren viser visuelt forskjellen på 35 og 37 grader og konsekvensen det får for de to aktuelle leilighetene i toppetasjen. Takvinkel 35 grader vil resultere i en knevegg på 867 mm. Tilsvarende vil en takvinkel på 37 grader resultere i en knevegg på 657 mm. Begge tilfellene vurderes som funksjonelle, men vil legge forskjellige føringer for hvordan de aktuelle rommene kan møbleres. Agder fylkeskommune har også signalisert at det kunne være aktuelt med forskjellig takvinkel på de to delene av bygget. Det ville gi et mindre statisk uttrykk ved at byggene blir kopier av hverandre slik det inntil nå er presentert. I tilfellet bør den del av bygget som ligger

nærmet fylkesvegen få brattest takvinkel for å minimere kneveggen som blir eksponert mot Brogata. Tiltakshaver har imidlertid signalisert at det ønskes at kneveggen blir så høy som mulig.

Ettersom en takvinkel på 35 grader har blitt lagt til grunn for planforslaget så langt og er akseptert av Agder fylkeskommune, innstilles det ikke på å gjøre endringer i minimumskravet for takvinkel.

Lekeplass/uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal er ikke eget arealformål i planen, men er sammenfallende med arealformålet lekeplass. Krav til lekeplass og felles uteoppholdsareal omtales i §§ 3.9 og 3.10. Arealkravet fremgår av § 3.9, mens kriteriet for bortfall om krav til lekeplass og uteoppholdsareal fremgår av § 3.10. Begge bestemmelsene griper altså litt inn i hverandre. For å gjøre bestemmelsene mer intuitive anbefales det derfor at disse to paragrafene slås sammen til en ny § 3.9 med tre underpunkter.

§ 4.2 er knyttet konkret til arealformål lek uten å presisere at arealet også skal ha funksjon som felles uteoppholdsareal. Teksten bør presisere at arealet skal ha funksjon sandlekeplass/uteoppholdsareal.

Etablering av lekeplass på takterrasse frarådes sterkt av Agder fylkeskommune. Det er ikke tradisjon for å anlegge takterrasser i Flekkefjord på denne måten. Heistårn og gjerde vil bli høyere enn forslag til regulert mønehøyde. Det stilles også spørsmål til om hvor attraktivt og funksjonelt dette arealet vil få i forhold til tiltenkt bruk. Av hensyn til sikkerhet bør barn ikke slippes opp på terrassen alene. Benker og løsøre kan også bli klatreredskap til å utforske areal utenfor gjerdet. Den eneste grunnen for å etablere lekeplass på takterrasse er at det ikke finnes andre muligheter. Dette fremkommer også i forslag til bestemmelser hvor regulant har foreslått at krevet om å anlegge lekeplass innenfor planområdet kan frafalles om annet brukbart alternativ skulle bli tilgjengelig.

I kommunedelplan for bykjernen, bestemmelse § 3-4 punkt 4, er det krav om at det anlegges sandlekeplass ikke lenger enn 100 meter fra bolig. I forslag til kommunedelplan for sentrumsområdet, området som omgir bykjernen, er det foreslått å øke denne avstanden til 200 meter. Dette forslaget til endring utløste ingen merknader sist planforslaget lå til offentlig ettersyn. Videre åpner gjeldende kommunedelplan i § 3-4 punkt 6 for at det i spesielle tilfeller kan åpnes for å fravike bestemmelsene til lekeplasser der dette ikke går utover barn og unges interesser.

I dette tilfellet anses det å fremme barn og unges interesser om det er mulig å finne et egnet areal som alternativ til lekeplass/uteoppholdsareal på takterrasse. Det anbefales derfor å utvide avstandskravet fra 100 til 200 meter. I en prosess for å finne alternative areal kan det også vurderes om det kan gjøres andre unntak fra bestemmelsene etter prinsipp av at kvalitet er bedre enn kvantitet.

Annet vegareal – teknisk anlegg

Etter merknad fra Agder fylkeskommune ble det formålet lagt til da planforslaget var til behandling andre gang. Formålet med arealformålet er å sikre tilgang til å innsisere broa. Arealformålet er ikke fulgt opp med egen bestemmelse. Formålet med arealet bør presiseres i bestemmelsene. Det anbefales derfor at det føres inn en ny § 5.5 med følgende ordlyd: *Arealet skal sikre fri adkomst til person og utstyr for inspeksjon av bybrua.*

Konklusjon

Det innstilles på å vedta de planlagte tiltakene slik de lå til grunn for offentlig ettersyn og som nå er korrekt presentert i revidert Illustrasjonsprosjekt. Endringspunktene som framgår av forslag til vedtak er presiseringer av bestemmelsene og vurderes å være i samsvar med planforslagets intensjon.

Endringene i bestemmelser er vist med rødt. Tekst som foreslås å utgå er overstrøket.