



PLANBESKRIVELSE

Detaljregulering Brogaten 25



PLANID

4207_202304



Kontaktinfo

Mj@arkit.no

51405016



Adresse

Holamoen 3, 4460 Moi

OVERSIKT OVER PLAN

Plannavn	<i>Detaljregulering Brogaten 25.</i>
AkrivsakID	
PlanID	4207_202304
Oppdragsgiver	Brogaten 25 AS
Plankonsulent	Arkit Arealplan AS v/ Marius J Rosenblad

Dokumentene tilhørende Detaljregulering Brogaten 25. er utarbeidet i av Arkit Arealplan AS. Opphavsretten tilhører Arkit Arealplan AS. Dokumentet skal kun benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver.

Versjon	Beskrivelse	Dato
1	Planforslag til behandling hos US	21.01.2025
2	Planforslag justert etter førstegangsbehandling	09.04.2025
3	Planforslag revidert etter offentlig ettersyn	05.12.2025

SAMMENDRAG

Planen legger til rette for oppføring av et leilighetsbygg over fire etasjer med seks boenheter og parkeringsgarasje og båtstøer. Bygget får to saltak med et inntrukket takopplett i midten for å optimalisere utnyttelsen av øverste etasje, og fasaden utformes i tre med lyse farger for å tilpasse seg den omkringliggende bebyggelsen.

Adkomst skjer via Fv. 44, og det etableres seks parkeringsplasser i en felles garasje. Uteoppholdsareal med lekeplass etableres på tak. Støyskjermingstiltak som glassvegger og støydempende vinduer er påkrevd på grunn av områdets plassering i rød og gul støysone fra Fv. 44.

Skyggeforhold og sikt vurderes som akseptable for omkringliggende bebyggelse. Universell utforming sikres med heis og trinnfri adkomst. Risikoer knyttet til flom, kvikkleire og trafiksikkerhet er vurdert.

Det er avholdt drøftingsmøter med kommunen og fylkeskommunen i Agder underveis og endelig løsning for skissert utforming i planen er basert på det som har vært diskutert i disse møtene.

INNHOLDSFORTEGNELSE

<i>Oversikt over plan</i>	1
<i>Sammendrag</i>	1
<i>Innholdsfortegnelse</i>	2
1 Innledning	5
1.1 <i>Formål</i>	5
1.2 <i>Eiendomsforhold</i>	5
1.3 <i>tidligere behandling og saksprosess</i>	5
1.3.1 Tidligere vedtak i saken.....	5
1.3.2 Utbyggingsavtaler	5
1.3.3 Oppstartsmøte.....	5
1.3.4 Vurdering av krav til konsekvensutredning.....	6
1.3.5 gjennomgang Varsel om oppstart av planarbeid og mottatte innspill.....	6
2 Planstatus og overordnede føringer	8
2.1 <i>Overordnede planer</i>	8
2.1.1 kommune(del)plan	8
2.2 <i>Gjeldende planer</i>	8
2.3 <i>Rikspolitiske retningslinjer og temaplaner</i>	9
2.3.1 statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).....	9
2.3.2 RPR for å styrke barn og interesser i planlegging (1995)	9
2.3.3 Retningslinjer for å behandling av støy i arealplanlegging (2021).....	10
2.3.4 Kommunalteknisk norm Flekkefjord kommune (2015)	10
2.3.5 forurensningsloven	10
2.3.6 Naturmangfoldloven.....	10
2.3.7 kulturminneloven.....	10
2.3.8 kommuneplanens samfunnsdel.....	11
2.3.9 Veiledning for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap, Brann- og redningsvesen i Agder (2020).....	11
2.3.10 Stedsanalyse for bykjernen (1998)	11
2.3.11 statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging (2014)	11
2.3.12 renovasjonsnorm (2019)	11
2.3.13 statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø.....	12
3 Dagens situasjon	12
3.1 <i>Planområdets avgrensning og beliggenhet</i>	12
3.2 <i>Stedets karakter, landskap og arealbruk</i>	13
3.2.1 solforhold og lokalklima.....	14

3.3	Kulturminner og kulturmiljø	14
3.4	Naturmangfold.....	15
3.5	Rekreasjonsverdi / rekreasjonsbruk, uteområder	15
3.6	Landbruk	16
3.7	Trafikkforhold	16
3.7.1	Adkomst	16
3.7.2	trafikkmengde.....	16
3.7.3	Trafikkulykker	16
3.7.4	Kollektivtransport	16
3.7.5	Trafikksikkerhet	16
3.8	Barn og unges interesser.....	17
3.9	Universell utforming.....	17
3.10	Sosial og teknisk infrastruktur.....	17
3.10.1	Vann og avløp	17
3.10.2	Strøm	18
3.10.3	Renovasjon	18
3.10.4	Håndtering av overvann	18
3.11	Grunnforhold	18
3.12	Forurensning	18
3.12.1	Støy.....	18
3.12.2	Forurensning.....	19
3.12.3	Luftforurensning	20
3.13	Risiko- og sårbarhetsanalyse (før tiltak)	20
3.13.1	Sannsynlighet	21
3.13.2	Konsekvens	21
3.14	Næring.....	21
4	Beskrivelse av planforslaget	21
4.1	Planlagt arealbruk.....	21
4.1.1	Formål	22
4.2	Bebyggelsens plassering og utforming.....	23
4.2.1	Byggegrenser	24
4.2.2	Byggehøyder	24
4.3	Grad av utnyttning	24
4.4	antall boliger, leilighetsfordeling.....	25
4.5	Bomiljø og bokvalitet	25
4.6	parkering	25

4.7	<i>Uteoppholdsareal</i>	26
4.8	<i>Sosial og teknisk Infrastruktur</i>	26
4.8.1	Trafikkløsning.....	26
4.8.2	utforming av veier.....	26
4.8.3	Tilgjengelighet for gående og syklende.....	27
4.8.4	Vann- avløp og overvann.....	27
4.8.5	planlagte offentlige anlegg.....	27
4.8.6	energiløsninger.....	27
4.9	<i>miljøoppfølging</i>	27
4.9.1	Støyfaglig vurdering.....	27
4.10	<i>Universell utforming</i>	28
4.11	<i>kvikkleire</i>	28
4.12	<i>Kollektivtilbud</i>	30
4.13	<i>Kulturminner</i>	30
4.14	<i>Plan for avfallshåndtering</i>	30
4.15	<i>Avbøtende tiltak / løsninger ROS</i>	30
5	vurdering av planens virkninger	31
5.1	<i>Gjeldende planer</i>	31
	Kommunedelplan for bykjernen.....	31
	Gjeldende reguleringsplan for ny bybru flekkefjord.....	32
	Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.....	33
	Statlige planretningslinjer for klima- og erngiplanlegging og klimatilpasning.....	33
5.2	<i>Landskap</i>	33
5.3	<i>estetikk og byggeskikk</i>	34
5.4	<i>Stedsutvikling</i>	34
5.5	<i>Kulturminner og kulturmiljø</i>	35
5.6	<i>ENergibehov – Energiforbruk</i>	35
5.7	<i>rekreasjon og barn og unges interesser</i>	35
5.8	<i>trafikksikkerhet</i>	37
5.9	<i>Overvannshåndtering</i>	37
5.10	<i>Flom</i>	37
5.11	<i>Teknisk infrastruktur</i>	38
5.12	<i>Naturmangfold</i>	38
5.13	<i>påvirkning innenfor 100-metersbeltet</i>	39
5.14	<i>forhold til støy og forurensing</i>	39
5.15	<i>universell utforming og tilgjengelighet</i>	39

5.16	Konsekvenser for næringsinteresser.....	39
5.17	økonomiske konsekvenser for kommunen	40
5.18	Vannforskriften §12.....	40
5.18.1	Påvirkning av vannmiljøet	40
5.18.2	Konklusjon	40
5.19	interessesmotsetninger.....	41
5.20	vedlegg.....	41

1 INNLEDNING

1.1 FORMÅL

Planforslaget legger til rette for etablering av et nytt leilighetsbygg med 6 leiligheter i Brogaten 25. I tilknytning til byggets første etasje planlegges det opparbeidet parkeringsgarasje. Det legges også til rette for etablering av båtstøer ved sjøen, uten at dette skal medføre konsekvenser for Elva sin bredde. Bygget planlegges utført med to saltak. For å kunne gi en god utnyttelse av øverste etasje legges det til rette for et takopplett mellom de to mønene som vil trekkes inn og skjules av en valm. Planområdet omfatter regulert formål for bolig, forretning og kontor, men planens formål og ønsket utbygning legger kun opp til etablering av boligformål på eiendommen.

1.2 EIENDOMSFORHOLD

Gnr/bnr.	Hjemmelshaver
203/409	Brogaten 25 AS
303/2	Agder fylkeskommune

1.3 TIDLIGERE BEHANDLING OG SAKSPROCESS

1.3.1 TIDLIGERE VEDTAK I SAKEN

Planområdet er i dag regulert gjennom reguleringsplan for «FV. 44, Ny Flekkefjord Bybru» for Statens vegvesen. Som en konsekvens av denne reguleringsplanen ble bebyggelsen i Brogaten 25 revet til fordel for midlertidig omkjøring. Etter brua var ferdigstilt var det i gjeldende plan gitt tillatelse til at Brogaten 25 kunne gjenoppføres i tråd med bestemmelsene som fulgte for det nye formålet bolig/forretning/kontor B/F/K.

1.3.2 UTBYGGINGSAVTALER

Det foreligger ingen eksisterende utbyggingsavtaler og det er ikke vurdert som relevant for planforslaget.

1.3.3 OPPSTARTSMØTE

Oppstartsmøtet for planarbeidet ble avholdt i Flekkefjord den 26. mars 2024 med representanter for tiltakshaver, plankonsulent og Flekkefjord kommune.

1.3.4 VURDERING AV KRAV TIL KONSEKVENsutREDNING

Planforslaget er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger §§ 6-8.

Forskriftens § 6 omfatter planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Jf. § 6b) gjelder dette for reguleringsplaner med tiltak nevnt i vedlegg I. Detaljreguleringen er i tråd med formålet i overordnet plan (kommunedelplan for bykjernen), jfr. vedlegg 1, pkt. 25: Boliger er i samsvar med overordnet plan. Planforslaget omfattes derfor ikke av tiltak i vedlegg I.

Forskriftens § 7 omfatter planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding. Planforslaget vurderes etter plan- og bygningsloven og omfattes dermed ikke av § 7.

Forskriftens § 8 omfatter planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10. Jf. § 8a) gjelder dette for reguleringsplaner med tiltak nevnt i vedlegg II. Planforslaget omfattes ikke av tiltak i vedlegg II.

Ønsket arealbruk vurderes ikke å medføre vesentlige virkninger eller komme i konflikt med særskilt viktige miljø og samfunnsinteresser. Planlagt tiltak vurderes å ikke omfattes av forskriftens oppfangskriterier i §§ 6-8 og utløser dermed ikke krav om konsekvensutredning.

ROS-analysen som skal utarbeides i forbindelse med planforslaget, sammen med vurdering av planens virkninger vil være dekkende for de aktuelle vurderingene som skal gjøres i planprosessen, og vil dermed sikre et godt og tilstrekkelig beslutningsgrunnlag.

1.3.5 GJENNOMGANG VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID OG MOTTATTE INNSPILL

Varsel om oppstart av planarbeid ble annonsert i Avisen Agder. Berørte eiendommer og offentlige instanser ble varslet med brev. Frist for uttalelser var satt til 01.05.2024.

Varslet planområde omfattet et areal på ca. 1.1 daa.

I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid har det kommet 11 innspill til planarbeidet innen høringsfristen 01.05.2024. Innspillene er gjengitt og kommentert i vedlegg til planforslaget.

Merknadsgiver	Liste - merknadens innhold
Statsforvalteren i Agder	- Planområdets plassering innenfor rød støysone. - Luftforurensning fra fylkesveien. - Mener det ikke ligger til rette for etablering på største del av området. - Må ved offentlig ettersyn foreligge støytredning. - Må vise konkrete grenseverdier for støy i bestemmelsene. - Støyreducerende og avbøtende tiltak må sikres i rekkefølgebestemmelser. - Positivt med fortetting/utbygging i sentrum. - Gjøre konkrete vurderinger om vannforskriftens §12 kommer til anvendelse.

Merknadsgiver	Liste - merknadens innhold
Agder Fylkeskommune	- Nye føringer gjeldende ute- og lekeareal. - Trafikksikkerhet. - Høydeforskjell mellom parkeringskjeller og fortau må vises. - Frisikt. - Sykkelparkering. - Ivareta verdifullt omgivende kulturmiljø ytterligere med tydeligere takform, endring av balkonger og skisser av båtstøer.
Norsk Maritim Museum	Ingen merknad.
Statens Vegvesen	- Nullvekstmål i personbiltrafikk. - Gode løsninger for gående og syklende. - Sykkelparkering. - Trafikksikkerhet særlig for myke trafikanter. - God frisikt. - Lekeareal for barn innenfor planområdet, må gjerdes inn hvis det ligger på gateplan.
Kystverket	- Konsekvenser/virkninger for båttrafikk i Elva. - Brygger som påvirker sikkerhet og ferdsel i Elva krever tillatelse.
Bedehuset	Ønsker lykke til med prosjektet.
Glitre Nett AS	- Høy- og lavspennet anlegg i området må ivaretas. - Byggeforbudsone fra anlegg. - Anleggsvirksomhet som kan påvirke anlegg må avklares. - Avklare forsyning med strøm til utbyggingsområdet. - Hvilken grad kan eksisterende ledninger/kabler benyttes.
Inger Sunde Haugland	- Positiv til reguleringsplan. - Allmennhetens tilgjengelighet til Elva og brygga under broa.
NVE	- Overvann - Flom - Kvikkleire - Tilstrekkelig sikkerhet mot naturfarer.

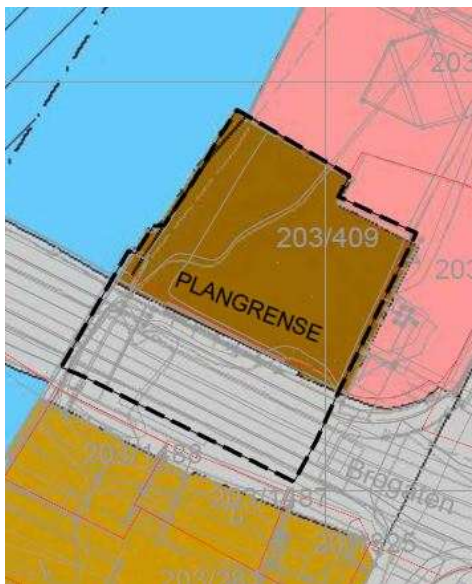
Merknadsgiver	Liste - merknadens innhold
Bjørn Rusti	- Økt byggehøyde kan være ulempe for nabolaget. - Eventuelle tilpasninger må utføres tidlig.

2 PLANSTATUS OG OVERORDNEDE FØRINGER

2.1 OVERORDNEDE PLANER

2.1.1 KOMMUNE(DEL)PLAN

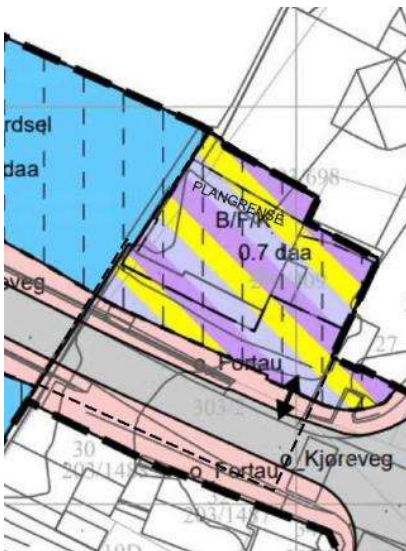
Planområdet omfattes av kommunedelplan for bykjernen endelig vedtatt av Flekkefjord bystyre den 10.12.2020 og er avsatt til sentrumsformål og offentlig vegformål. I kommunedelplan for bykjernen er det i bestemmelsenes §3-1 gitt plankrav for ulike tiltak som er nevnt i PBL. §20-1. Til tross for gjeldende reguleringsplan vil ønsket regulering for eiendommen falle inn under denne bestemmelsen. Området omfattes blant annet delvis av hensynssone for flom fra kommunedelplanen. Videre stiller kommunedelplanen særskilte krav til parkering og uteoppholdsareal som må vurderes i forbindelse med planarbeidet.



FIGUR 1: PLANGRENSE I KOMMUNEDELPLAN FOR BYKJERNEN.

2.2 GJELDEDNDE PLANER

Gjeldende reguleringsplan for området i dag er detaljregulering for «Fv. 44, Ny Flekkefjord Bybru» for Statens vegvesen. Området er her regulert til bolig/forretning og kontorformål. Den aktuelle reguleringsplanen vil i hovedsak endre hele gjeldende plans formål fra B/F/K til boligformål, samt gjøre en overhaling av bestemmelsene knyttet til feltet i dag.



FIGUR 2: PLANGRENSE OVER GJELDENE REGULERINGS

2.3 RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER OG TEMAPLANER

- 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 Flekkefjord kommune (2015)
- Forurensningsloven
- Naturmangfoldloven
- Kulturminneloven
- Kommuneplanens samfunnsdel for Flekkefjord kommune 2014-2025
- Veiledning for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap, Brann – og redningsvesen i Agder (2020)
- Stedsanalyse for bykjernen (1998)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Renovasjonsforskrift med retningslinjer – IRS (2015 / 2019)
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø

2.3.1 STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR KLIMA OG ENERGI (2024)

Disse retningslinjene trådte i kraft 20. desember 2024 og erstatter tidligere retningslinjer fra 2018. De skal legges til grunn ved kommunal, regional og statlig planlegging etter plan- og bygningsloven, samt i kommunal virksomhet. Retningslinjene stiller krav om at arealplanlegging skal bidra til lavere klimagassutslipp, energieffektiv utbygging og klimatilpasning. Retningslinjene vektlegger fortetting i sentrumsområder, tilrettelegging for miljøvennlig transport og vurdering av risiko knyttet til flom og overvann. Dette er særlig aktuelt for planområdet som ligger sentralt og i nærheten av Elva.

2.3.2 RPR FOR Å STYRKE BARN OG INTERESSER I PLANLEGGING (1995)

Formålet med rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen er å:

- 1 Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
- 2 Gi alle kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling

- 3 Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

Planområdet i dag har ingen anlegg av interesse for barn og unge og inneholder ingen tilrettelagt felles uteoppholdsareal eller lekeplasser. Det finnes flere lekeplasser i nærområdet innenfor korte avstander, men Fv. 44 som byens mest trafikkerte gate fremstår som en barriere mot Sundeparken som ville fungert som et tilfredsstillende leke- og uteoppholdsareal.

2.3.3 RETNINGSLINJER FOR Å BEHANDLING AV STØY I AREALPLANLEGGING (2021)

Det til enhver tid gjeldende retningslinjene for støy skal legges til grunn av kommunene, regionale myndigheter og berørte statlige etater ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter PBL. Retningslinjene anbefaler at det beregnes til støysoner rundt viktige støykilder, rød og gul sone.

I rød sone er hovedregelen at støyfølsom bebyggelse skal unngås, mens det i gul sone kan vurderes hvor ny bebyggelse kan oppføres dersom det kan dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Det er laget en generell vurdering av støy basert på CNOSSOS-EU og ISO 17534(1-4). kap. 4.8.1. Og støyforholdene vil bli ytterligere opplyst i ROS-analysen som følger planforslaget.

2.3.4 KOMMUNALTEKNISK NORM FLEKKEFJORD KOMMUNE (2015)

For kommunen er det viktig at anlegg for vei, vann og avløp blir bygd ut slik at utformingen ivaretar overordnede målsettinger i planer og rutiner når kommunen skal eie, drifte og vedlikeholde anleggene. Kommunen vil få en tryggere og mer rasjonell drift når en vet at anleggene er bygd ut etter forhåndsbestemte krav. Reglene i normen er gitt av kommunen i kraft av fremtidige eierrettigheter til offentlige lekeplasser, friområder, vei-, vann og avløpsanlegg som skal overtas.

2.3.5 FORURENSINGSLOVEN

Forurensningsloven regulerer håndteringen av forurensning for å beskytte miljøet og folkehelsen. Den dekker ulike typer forurensning, inkludert luft, vann og støy, og setter krav til forebygging og reduksjon av skadelige effekter. Dersom byggingen involverer utslipp eller andre aktiviteter som kan føre til forurensning, må de berørte parter og myndighetene vurdere tiltak for å begrense negativ påvirkning i tråd med lovens prinsipper.

2.3.6 NATURMANGFOLDLOVEN

Naturmangfoldloven stiller krav om hensyn til biologisk mangfold ved planlegging og gjennomføring av tiltak. Selv om et område kan oppleves som relativt urørt eller ha begrenset verdi for naturmangfold, forventer loven at det skal gjennomføres en grundig vurdering av potensielle påvirkninger før byggeaktiviteter tillates. Loven legger også vekt på prinsippet om føre-var selv i situasjoner der det ikke er dokumentert stor naturmangfolds verdi.

2.3.7 KULTURMINNELOVEN

Kulturminneloven stiller krav til hensynet og bevarelsen av kulturminner og kulturmiljø. Selv om et område kan oppfattes som mangelfullt på verdier innenfor kulturminner kan loven likevel kreve en grundig vurdering før byggeaktiviteter tillates. Dette gjelder spesielt hvis det er sannsynlighet for at området kan inneholde skjulte kulturminner, eller hvis aktivitetene kan påvirke nærliggende kulturhistoriske verdier. Det kan i enkelte tilfeller være nødvendig å gjennomføre grundige undersøkelser, gjerne i samråd med kulturminnemyndighetene, for å fastslå områdets eventuelle kulturhistoriske betydning før byggeaktivitetene starter. Eventuelle krav og begrensninger i henhold til kulturminneloven må følges for å sikre en ansvarlig forvaltning av kulturminner og kulturmiljøer.

2.3.8 KOMMUNEPLANENS SAMFUNNDEL

Et godt lokalsamfunn skapes gjennom samhold og samarbeid mellom innbyggere, organisasjoner og næringsliv. Ved å være engasjert, innovativ og nysgjerrig i møte med andre synspunkter har man en god forutsetning for å få dette til. Det er disse verdien som skal legges til grunn i Flekkefjord kommunes politiske og administrative organisering.

Fra kommunens samfunnsdel er følgende tema aktuelle for planarbeidet:

Byutvikling

Byutvikling handler ikke bare om bygninger og politikk, men også om enkeltindividents forhold til byen. For at byen skal bli et godt sted for opplevelser er det viktig at den oppleves tiltrekkelige og som et samlingssted. Flekkefjord er skapt for å leve det gode liv.

Flekkefjord som bokommune

Flekkefjord har en vakker og variert natur som gir en stor valgfrihet når det gjelder hvordan man vil bruke fritiden sin. Kommunen har trygge og gode bo- og oppvekstvilkår. Et godt lokalsamfunn er summen av alle som bor i det. Fra samfunnsdelen heter det at det skal legges til rette for et differensiert botilbud i hele kommunen.

En grønn kommune

Flekkefjord kommune vil bygge forvaltningen av miljø og arealer på en bærekraftig måte. Det vil si at kommunen skal ha en samfunnsutvikling som møter morgendagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov.

2.3.9 VEILEDNING FOR TILRETTELEGGING FOR REDNINGS- OG SLOKKEMANNSKAP, BRANN- OG REDNINGSVESEN I AGDER (2020)

Veiledning for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap fra brann- og redningsvesenet i Agder er en omfattende veiledning som komplementerer kravene i forskrift om tekniske krav i byggverk (TEK17), spesielt med fokus på §11-17. Denne veiledningen er relevant for byggesaker i Agder-kommunene og kan også brukes for eksisterende bygninger for å forbedre tilretteleggingen for rednings- og slokkeinnsats.

2.3.10 STEDSANALYSE FOR BYKJERNEN (1998)

Flekkefjord kommunes stedsanalyse for bykjernen ønsker å definere hva som skiller Flekkefjord fra andre sørlandsbyer, og hvordan man kan utvikle bykjernen samtidig som man bevarer og styrker byens identitet. Denne kunnskapen er viktig i debatten om byens framtid. Stedsanalysen gir en forståelse for hvorfor Flekkefjord er blitt slik det fremstår i dag, hva som er byens særpreg og ikke minst hva som må til for å beholde dette særpreget.

I stedsanalysen inngår Brogaten 25 i sone 1, retningslinjene knyttet til denne sonen anbefales at det bygges med rektangulært grunnplan med kortenden mot sjøen, fortrinnsvis med saltak og at bebyggelsens hovedkarakter skal ikke avvike fra omkringliggende bebyggelse når det gjelder etasjeantall og høyde.

2.3.11 STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR SAMORDNET AREALBRUK OG MOBILITET (2024)

Retningslinjene stiller krav om at arealbruk og transportsystem skal samordnes for å fremme bærekraftige, kompakte og attraktive byer og tettsteder. Retningslinjene vektlegger fortetting og transformasjon i sentrumsområder, redusert transportbehov, og tilrettelegging for kollektivtransport, sykkel og gange.

2.3.12 RENOVASJONS NORM (2019)

Veistandarden der renovasjonsbilen kjører skal til enhver tid være god nok for slik kjøring og ikke være farlig for renovatørene. Om vinteren må veien være brøytet og om nødvendig strødd. IRS skal godkjenne kjørevei for renovasjonsbilen. Dersom det legges til

rette for

renovering fra felles samle plass, må det settes av tilstrekkelig areal til formålet. Samleplass er når flere abonnenter deler avfallsbeholdere på hjul eller har felles nedgravde avfallscontainere.

2.3.13 STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR DIFFERENSIERT FORVALTNING AV STRANDSONEN LANGS SJØ

Formålet med retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen, jf. forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen i §1-8 i plan- og bygningsloven.

Retningslinjene gjelder i 100-metersbeltet langs sjøen, med den rekkevidde som følger av plan- og bygningsloven §1-8. Forbudet gjelder ikke der annen grense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Forbudet gjelder heller ikke der kommunen har gitt bestemmelser etter loven §11-11.4 om oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs.

3 DAGENS SITUASJON

3.1 PLANOMRÅDETS AVGRENSNING OG BELIGGENHET



FIGUR 3: PLANGRENSE

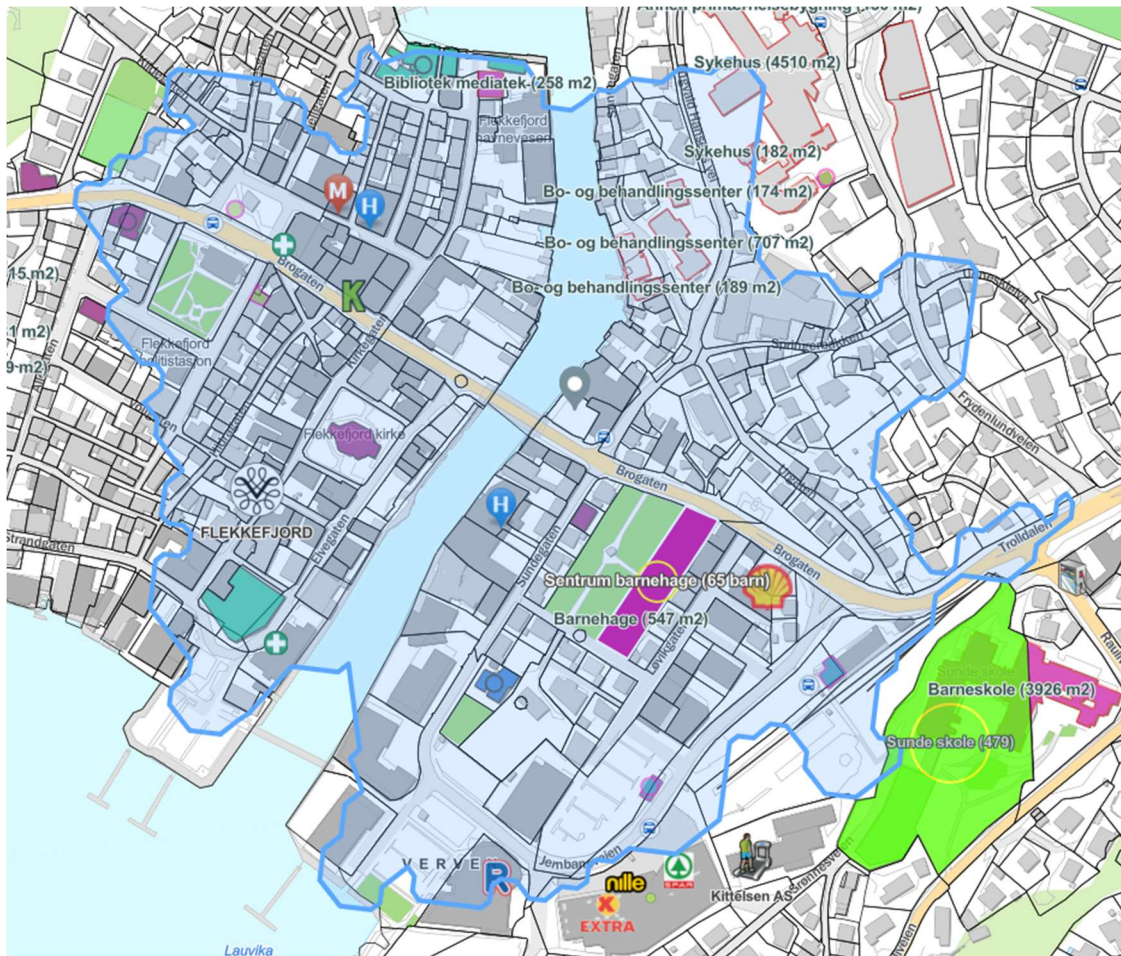


FIGUR 4: OVERSIKTSKART

Brogaten 25 er lokalisert i Flekkefjord sentrum like ved bybrua og området er på 1.1 daa. Planområdet omfatter hele eiendom gnr/bnr. 203/409 samt deler av Fv. 44. Eiendommen er avgrenset av fylkesveien i sør-vest, Elva i vest og nord og med Flekkefjord bedehus i øst. Direkte adkomst til planområdet er fra Fv. 44. Planområdet er ubebygget da tidligere bebyggelse ble revet til fordel for midlertidig omkjøring i forbindelse med bygging av ny bybru. Bysletta (vestsiden av Elva) inngår i riksantikvarens NB! -område som omfatter kulturmiljø og landskap av nasjonal forvaltningsinteresse. Brogaten 25 er ikke omfattet av NB! -området, men regnes å ligge innenfor influenssonen. Det er også utarbeidet en stedsanalyse av Flekkefjord kommune i 1998 hvor byen ble delt inn i soner. Brogaten 25 inngår her i sone 1 som omfatter bebyggelsen langs sjøen. Stedsanalysen sier at utbygging i sone 1 bør ta utgangspunkt i tidligere sjøhusbebyggelse i området og at disse fortrinnsvis skal ha saltak.

Brogaten 25 ligger om lag 100 meter fra sentrum barnehage som etter ombygging og oppussing de siste årene nå er en av kommunens mest moderne barnehager. Et lite stykke lenger øst ligger Sunde skole,

barneskolen med 1.-7. trinn og et stort uteareal til bruk utenom skoletiden. Fra planområdet er det også kort avstand til andre sentrale funksjoner som dagligvare, legekontor, parkområdet, rutebilstasjon/busstopp og apotek som alle ligger innenfor 5 minutters gange fra planområdet. Målingen tar utgangspunkt i gjennomsnittlig gang-hastighet som er 3,3 km/t.



FIGUR 5: SENTRALE FUNKSJONER INNENFOR 5 MINUTTERS GANGE FRA PLANOMRÅDET

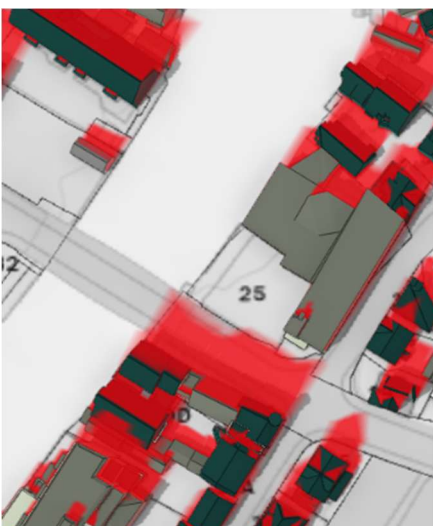
3.2 STEDETS KARAKTER, LANDSKAP OG AREALBRUK

Planområdet er plassert i sentrum av Flekkefjord by og stedets karakter bygger på områdets sentrale beliggenhet og nærhet til sjøen. Planområdet er flatt og er tidligere blitt benyttet av ulike butikkjeder. Området rundt er godt utbebyggt med Flekkefjord bedehus som nærmeste nabo i øst på eiendom gnr/bnr. 203/998 og 203/279 og tradisjonell sørlandsbebyggelse videre i øst på eiendom 203/275 hvor Brogaten 30 og 21, samt Elvegaten 15 er fredede bygg. Bebyggelsen i området er illustrert i figur 6 og fremstår svært variert med rene forretningsbygg, kombinerte bygg med forretning og bolig samt rene boligbygg. Byggeskikken er også noe variert. På sørsiden av Brogaten er nærmeste bebyggelse tradisjonelle trehus med saltak, på nordsiden er det noe preg av murbygg og flate tak. Arealet mellom bebyggelsen består av asfalterte overflater.



FIGUR 6: AREALBRUK

3.2.1 SOLFORHOLD OG LOKALKLIMA



FIGUR 7: SKYGGEMÅLING VED VÅRJEVNDØGN.

Figur 7 viser planområdets tilgang på sol ved vårjevndøgn. De røde feltene illustrerer de delene av området som har skygge mer enn 3 timer. Området ligger heller ikke plassert på et spesielt værutsatt område., så lokalklima fremstår som et karakteristisk lokalklima for kystområder i Norge med forholdsvis milde vintre, hyppig nedbør og noe vind.

3.3 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Det er ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet, men det er flere SEFRAC-bygninger i nærheten, samt 2 lokasjoner som anvist i figur 8 under. På andre siden av Elva direkte ovenfor planområdet ligger det gamle apoteket og apotekergården. Sundeparken i sør-øst er det en gammel kirkegård. Den er nedlagt og brukes nå til park. Det er anslått at den ble brukt fra ca. 1830. Ukjent når denne bruken opphørte.

Figur 9 viser et av de gamle trehusbyggene i området som er registrert som rødt i SEFRAC-registret. Bygget er registrert som våningshus, datert til 1800-tallet.



FIGUR 8: KULTURMINNE REGISTRERINGER I NÆRHETEN AV PLANOMRÅDET



FIGUR 9: ELDRE TREHUSBYGG - RØD SEFRAK-REGISTRERING

3.4 NATURMANGFOLD

Det er ingen registrerte rødlistede arter eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse innenfor eller i nærheten av planområdet. Sannsynligheten for at det foreligger ukjente forekomster av truede arter eller annen naturverdi innenfor planområdet vurderes som ikke til stede, da området er som beskrevet tidligere gruslagt. På bakgrunn av dette er det vurdert at kunnskapsgrunnlaget er tilfredsstillende belyst jfr. NML §8.

3.5 REKREASJONSVERDI / REKREASJONSBRUK, UTEOMRÅDER

Planområdet i dag er ubebygget og fremstår uten rekreasjonsverdi. Tilgrensende områder er maksimalt utnyttet og bebygget med boliger eller kombinasjon av bolig/forretning/tjenesteyting med private uteareal i form av altan/balkong/veranda og/eller brygge. Nærmeste område for uteopphold og rekreasjon fra

planområdet er Sundeparken som ligger om lag 100 meter mot øst. Det er opparbeidet gangfelt med fortau gjennom hele byen så det er gode forhold for å ta seg til parken til fots.

3.6 LANDBRUK

Det er ingen registrerte landbrukshensyn innenfor eller i nærheten av planområdet i dag.

3.7 TRAFIKKFORHOLD

3.7.1 ADKOMST

Planområdet har direkte adkomst fra Fv. 44 ved bybroa. Denne veien fører all trafikk gjennom Flekkefjord sentrum over bybroa og fungerer som byens hoved ferdselsåre for biltrafikk.

3.7.2 TRAFIKKMENGDE

Fv. 44 har en registrert ÅDT på 8000 med 10% tunge kjøretøy i 2023. Veien har en bruksklasse BK10-50 tonn og er dimensjonert for maks vogntog lengde på 19.5 meter. Fv. 44 har forbi planområdet oppgitt en fartsgrense på 30 km/t.

3.7.3 TRAFIKKULYKKER

Det er registrert en rekke trafikkulykker langs fylkesveien som passerer planområdet. Figur 10 illustrerer hvor de registrerte ulykkene har inntruffet og ulykkesårsak. Flertallet av ulykkene er av signifikant eldre dato. Registreringene angir ikke alvorlighetsgrad eller skadeomfang.



FIGUR 10: TRAFIKKULYKKER FV. 44 FORBI PLANOMRÅDET

3.7.4 KOLLEKTIVTRANSPORT

Nærmeste stoppested for buss er ved Flekkefjord bedehus som ligger like ved planområdet. Her er det av- og påstigningssone for bybuss og skolebuss.

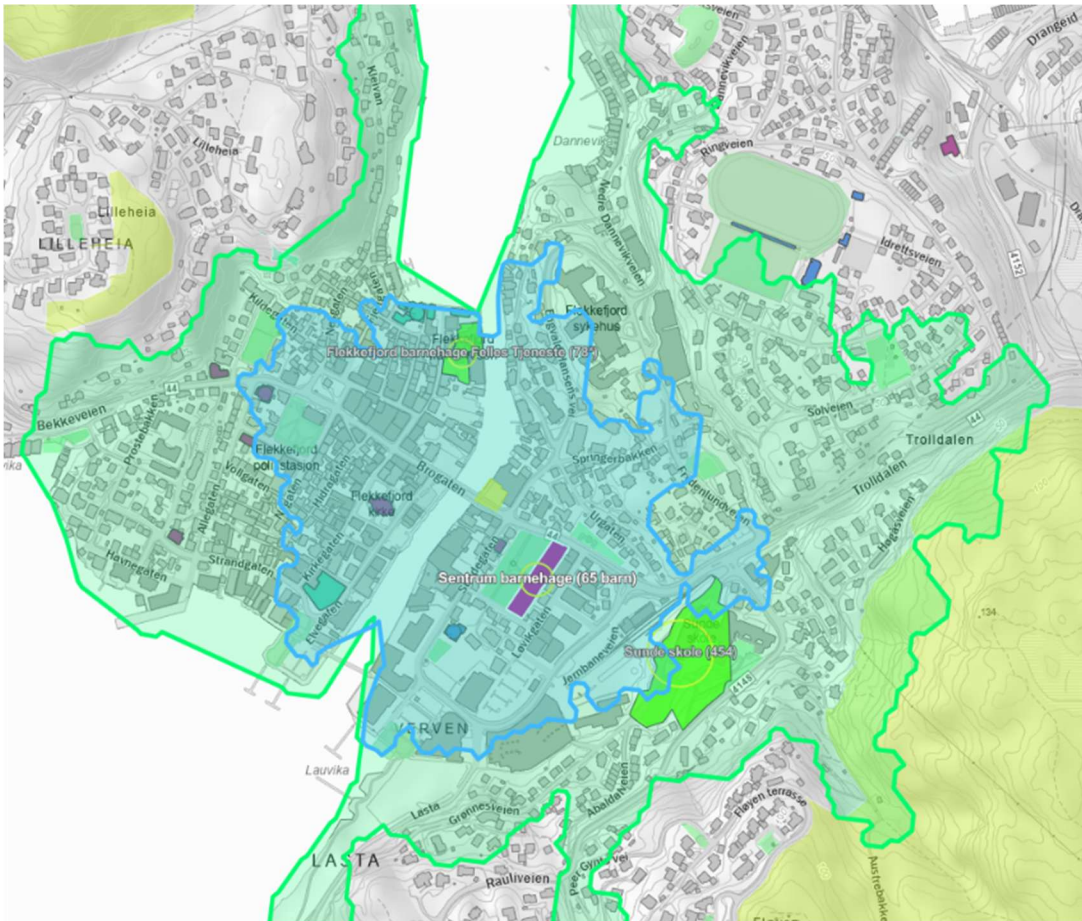
3.7.5 TRAFIKKSIKKERHET

I forbindelse med reguleringsarbeidet for gjeldende reguleringsplan i 2014 ble det gjennomført en telling av gående og syklende på morgenen. Denne tellingen ga en timetrafikk på om lag 200 gående og syklende. Det har siden dette blitt utført betydelige oppgraderinger av veinettet over den nye bybroa, og sikkerheten til gående og syklende over broa har blitt betraktelig bedre enn de var på tidspunktet for målingen. Det er

opparbeidet tosidig fortau og flere fotgjengerfelt langs Fv. 44 i området som bidrar til økt trafikksikkerhet for gående og syklende. Samtidig er fv. 44 en trafikal barriere for barn, da det ikke er opparbeidet overganger som kan betegnes som «trygge for barn».

3.8 BARN OG UNGES INTERESSER

Det er i dag ingen anlegg som representerer barn og unges interesser innenfor planområdet. Området ligger svært sentralt i Flekkefjord sentrum og har en rekke anlegg for barn og unge i nærområdet. Både barneskole og barnehage ligger innenfor 5 minutters gang-avstand fra planområdet, det samme gjør lekeplass på Vollen, Sundeparken, Tollboden og lekeplass på Verven.



FIGUR 11: ILLUSTRASJON AV REISEDISTANSE OG NÆRLIGGENDE OMRÅDER FOR BARN OG UNGE – PLANOMRÅDE I GULT

3.9 UNIVERSELL UTFORMING

Det er ingen forhold innenfor planområdet i dag som utløser krav om universell utforming, men området fremstår tilnærmet flatt. Dagens avkjøring har et fallforhold på 1:13 og må omarbeides noe for å tilfredsstille kravene om UU inn til området.

3.10 SOSIAL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.10.1 VANN OG AVLØP

Planområdet i dag har mulighet for tilkobling til kommunalt anlegg for vann og avløp.

3.10.2 STRØM

Glitre Nett AS har områdekonsesjon i Flekkefjord kommune hvilket innebærer at det er de som etablerer og drifter strømnettet i kommunen. Det er registrert en sjøkabel i distribusjonsnettet i nærheten av planområdet.

3.10.3 RENOVASJON

IRS har ansvar for renovasjon i området. Det er ingen etablert renovasjonsløsning innenfor eller i nærheten av planområdet i dag. Renovasjonsforskriften sier at maksimal avstand fra bolig til dunker/renovasjonsareal skal være mellom 75 og 100 meter.

3.10.4 HÅNDTERING AV OVERVANN

Planområdet i dag er ubebygd, og grunnen er asfaltert/gruslagt. Overvann på eiendommen ledes naturlig med terrengets fall mot resipient som er Elva.

3.11 GRUNNFORHOLD

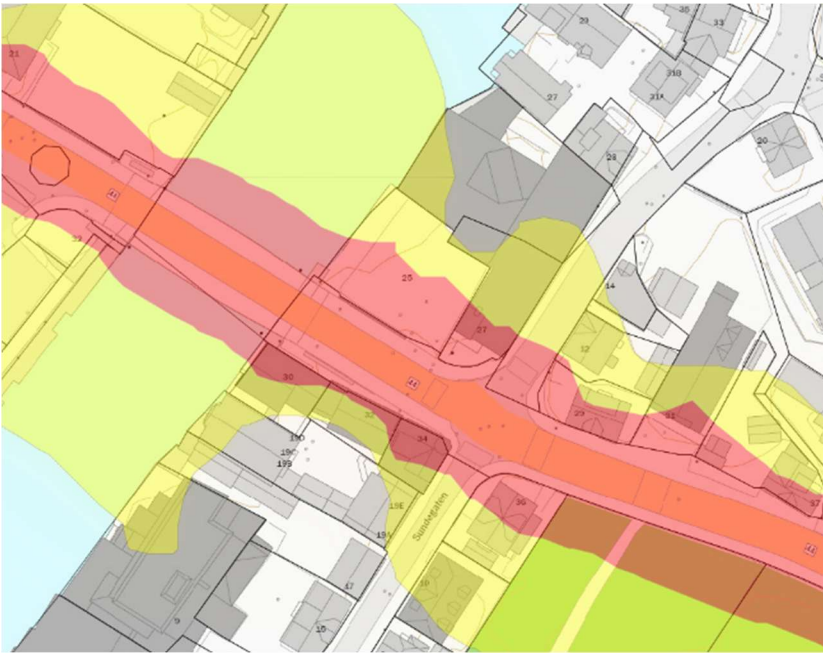
Planområdet er iht. berggrunns kart fra NGU registrert med båndgneis som hovedbergart som er en metamorf bergart med god stabilitet. Hele området ligger under marin grense og regnes som område der det ofte kan forekomme marin leire. I løsmassekart er det registrert at løsmassetypen er antropogent materiale (fyllmasse), med fravær av grunnvannspotensiale.

I forbindelse med gjeldende reguleringsplan gjennomførte Statens vegvesen grunnboringer i området. Sonderingene indikerte stort sett at det var sand og grus i grunnen. Enkelte av boringene viste også at det stedvis kunne ligge stein/blokk i dybden. Det er også nevnt andre grunnundersøkelser som er utført for andre prosjekter nedstrøms fra broen. Her er det også indikasjoner på at grunnforholdene er sand og grus. Fastheten tolkes til middels hovedsakelig i de øvre lagene, til økende fast og videre meget fast i dybden. Fast fjell ble funnet 35 meter under elvebunnen, forholdene rundt lignende prosjekter i byen er også undersøkt og den mest brukte fundamenteringsmetoden er å bygge på peler for å overføre lasten til fast berg under havoverflaten.

3.12 FORURENSNING

3.12.1 STØY

Planområdets nærhet til Fv.44 gjør at hele planområdet er omfattet av gul og rød støysone i henhold til støykartlegging etter T-1442. Planområdets plassering ved sjøen vil også by på noe støy i forhold til båttrafikk uten at dette vil være av vesentlig sjenerende karakter. Bebyggelsens plassering i rød støysone fra Fv. 44 krever støyskjermingstiltak for å sikre et akseptabelt støynivå innendørs. Støyskjermings elementer som støyskjerm og lydisolerende vinduer vil implementeres.



FIGUR 12: STØYSONER I PLANOMRÅDET

3.12.2 FORURENSNING

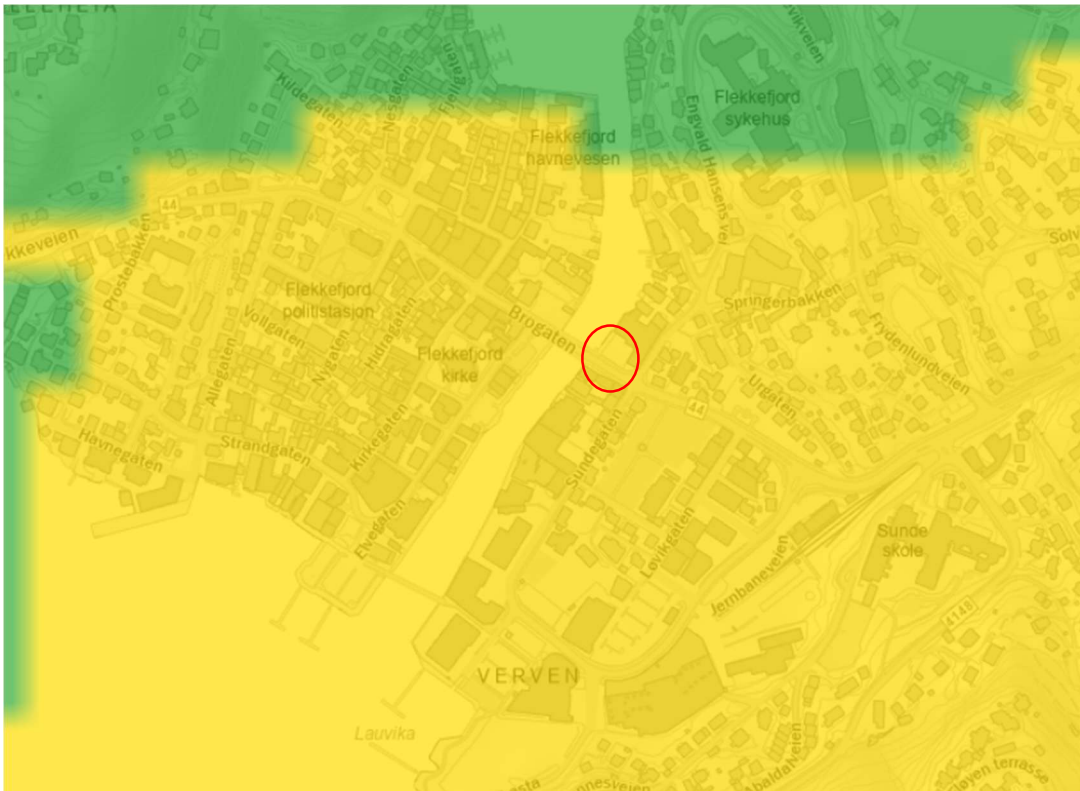
Planområdet ligger i likhet med store deler av Flekkefjord sentrum i en sone registrert med en usikker aktsomhetsgrad for radon iht. aktsomhetskart. Den samlede luftforurensningen i miljødirektoratets kart for luftkvalitet, angir at området er lite forurenset.



FIGUR 13: AKTSOMHETSKART FOR RADON OG LUFTKVALITET

3.12.3 LUFTFORURENSNING

Det er ingen kjente luftforurensningskilder i området, utover det som kommer fra trafikken langs fv. 44. Det er ingen industri i umiddelbar nærhet som tilfører urimelig forurensning til området. Samtidig ligger det direkte på fylkesvegen og vil med det oppleve moderat forurensning av luft i de mest trafikkerte tidspunktene på dagen. Dette er imidlertid ikke verdier som utgjør risiko for helse.



FIGUR 14: MILJØDIREKTORATETS LUFTKVALITETSKART. VISER AT PLANOMRÅDET PÅ DET ALLER VERSTE ER MODERAT (GULT). – PLANOMRÅDET ER MARKERT MED RØD RING.

3.13 RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE (FØR TILTAK)

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse som følger planforslaget som vedlegg 3. Risiko- og sårbarhetsanalysen viser at planområdet har et forholdsvis beskjedent risikobilde.

Risiko- og sårbarhetsanalysen avdekket 9 uønskede hendelser innenfor planområdet, hvorav 1 av disse ligger innenfor rød risiko hvor tiltak må utføres. 1 hendelse ligger innenfor gul risiko som innebærer at tiltak skal vurderes. Øvrige hendelser er kategorisert som grønn risiko som innebærer akseptabel risiko.

Støy og støv fra trafikk vil påvirke planområdet da det ligger innenfor gul og rød støyzone. Det må skal utføres en støykartlegging i området og støyreducerende tiltak vil bli nødvendig da planforslaget legger opp til rom med varig opphold.

Havnivåstigning vil påvirke planområdet da eiendommen ligger direkte ved sjøen. Dette skjer ved gradvis økt temperatur i havet som fører til at vannet utvider seg. I tillegg tilføres det økende mengder vann fra isbreer som smelter på land, smeltevann fra iskappene på Grønland og Antarktis. Havnivåstigningen kan medføre at stormflo og bølger fra havet strekker seg lengre inn på land enn hva tilfellet er i dag. Det betyr at de sjønære områdene vil ligge mer utsatt til i fremtiden.

- 4. Havnivåstigning – 4
- 12. Vej, bru og knutepunkt - 1

- 25. Støy og støv fra trafikk - 6
- 32. Støy og støv fra trafikk - 2
- 38. Ulykke i av-/og påkjørsler - 2
- 39. Ulykke med gående/syklende - 2
- 44. Ulykke ved anleggsgjennomføring - 2
- 45. Støy i anleggs- og gjennomføringsfasen - 2
- 46. Skolebarn ferdes gjennom planområdet - 2

3.13.1 SANNSYNLIGHET	3.13.2 KONSEKVENNS		
	Liten	Middels	Stor
høy sannsynlighet		25	
Middels sannsynlighet	32, 45, 46	4	
Lav sannsynlighet	12	38, 39, 44	

3.14 NÆRING

Planområdet er i gjeldende reguleringsplan regulert til bolig, kontor og forretning, men det er ingen næringsvirksomhet innenfor området i dag. Det er registrert flere eiendommer for næringsvirksomhet i nærheten av planområdet i både Brogaten 31, Brogaten 30 og Brogaten 34.

4 BESKRIVELSE AV PLANFORSALGET

4.1 PLANLAGT AREALBRUK

Planområdet utgjør et areal på ca. 1.1 daa. og inneholder områder for boligbebyggelse, kjørevei, fortau og lekeplass. Det legges til rette for 6 leiligheter, som del av kommunedelplan for bykjernen utløser dette krav om sandlekeplass. Dette søkes løst på tak innenfor planområdet. Til planforslaget følger det som eget vedlegg, et illustrasjonsprosjekt som illustrerer bygningsvolumet og hvordan dette tenkes plassert i området. Illustrasjonene viser også hvordan det nye tiltaket vil påvirke solforholdene i området sammenlignet med dagens situasjon.

SOSIKODE	FORMÅL	OMRÅDESIGNATUR	EIERFORM	AREAL (M ²)
3002	Blå/grønnstruktur (2)	F_BG	Felles	7,4

Hensynssoner:

Frisikt H140

I områdene regulert til frisiktsoner H140 skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 meter over tilstøtende veibaner.

Flomsone – 200 års flom H320

Sikringssoner – frisikt

Hensynssone H320 angir grense for områder som er utsatt for stormflofare. Oppholds-, arbeids- og publikumsrom innenfor H320 skal ikke ha gulv lavere enn 1,8 meter over havnivå (normalvannstand). For å ta høyde for bølgepåvirkning, skal alle elektriske installasjoner plasseres over kote + 2,0. Kravet kan reduseres dersom det kan dokumenteres at lavere krav er tilstrekkelig pga. stormflovernstiltak.

Støysone gul og rød (H220 og H210)

Sonene omfatter rød (H220) og gul (H210) Støysone

Alle boenheter og uteoppholdsareal skal tilfredsstille de grenseverdiene for støy gitt av de til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442.

Rekkefølgekrav:

2.1 Før det kan gis brukstillatelse til nye boenheter skal regulert lekeplass f_LEK være opparbeidet.

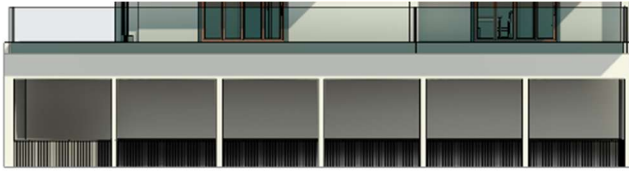
2.2 Før det kan gis brukstillatelse skal det dokumenteres at bebyggelsen, samt felles og privat uteoppholdsareal er opparbeidet med tiltak som tilfredsstiller grenseverdier for støy gitt av T-1442/2021.

4.2 BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING

Bebyggelsen vil oppføres i dagens bryggekant, herfra skal det graves inn noe for å gjøre plass til båtstøene. Bygget skal oppføres som et 4 etasjers leilighetsbygg med 6 leiligheter. Parkeringsgarasje og båtstø legges i forbindelse med første etasje. Bygget skal grunnet bredden anlegges med to takflater med saltak. For å binde disse sammen tillates det et takopplett mellom takflatene. Bygget skal videre kles i tre med lyse farger for å tilpasse det den typiske sjøhusstilen. Fasaden mot Elva ligger helt i bryggeanten, noe som gir utkragede balkonger utover formålsgrensen. Disse tillates utkraget 2 meter over formålsgrensen.



FIGUR 18: PLANLAGT UTFORMING FOR BÅTSTØENE SETT FRA ELVA I VEST

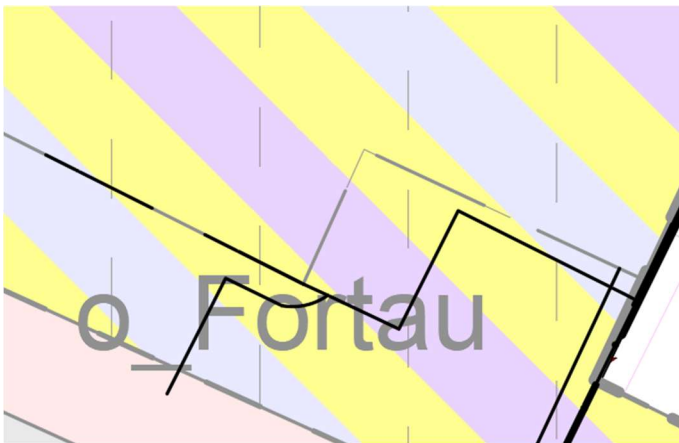


FIGUR 19: ALTERNATIV UTFORMING FOR BÅTSTØENE SETT FRA ELVA I VEST

Figur 18 og 19 illustrerer ulike alternativer for båtstøene. Begge alternativene er utarbeidet med elementer tatt fra de nærliggende byggene. Alternativet som er vist i figur 16, er det foretrukne alternativet, da det er vurdert å gi den beste tilpasningen til det omkringliggende sett fra Elva

4.2.1 BYGGEGRENSER

Byggegrense er gitt i plankartet og er i hovedsak lagt i tråd med det som er lagt i gjeldende plan. Det har imidlertid vært behov for en mindre justering i byggets lengderetning for å gi tilstrekkelig rom for parkeringsplassene i garasjen. Utvidelsen er som vist i figur 20 under. Utvidelsen følger dagens yttergrense og vil ikke medføre at bygget i sin helhet vil kunne komme nærmere fylkesvegen enn hva det kan iht. gjeldende plan. Utvidelsen utgjør 3,5 meter i lengderetning og 0,5 meter i dybden ved innkjøringen til selve garasjeanlegget.



FIGUR 20: NY BYGGEGRENSE – FORMÅL TILHØRER GAMMEL PLAN.

4.2.2 BYGGEHØYDER

Planforslaget legger til rette for å øke byggehøyden i gjeldende reguleringsplan fra kote +12.8 til kote + 14.6 for å kunne få tilfredsstillende god utnyttelse av byggets 4. etasje. Det gir topp møne på kote + 14,6 hvor det skal følge samme krav til takvinkel som det er gitt i hensynssonen for bevaring kulturmiljø mellom 35-45 grader.

4.3 GRAD AV UTNYTTING

Planforslagets grad av utnyttning er satt i henhold til bebygd areal. Illustrasjonsprosjektet viser byggets plassering på tomten. Bygget utgjør et bebygd areal på 450 m². Det bebygde arealet inkluderer da også båtstøene. Bebyggelsens størrelse gir med det rom for relativt store boenheter med et bruksareal på ca. 140 m² pr. enhet. Størrelsen kan imidlertid variere basert på hvordan fellesarealet i etasjene håndteres, herunder trappeoppgang, gangareal og heissjakt.

4.4 ANTALL BOLIGER, LEILIGHETSFORDELING

Planforslaget legger totalt opp til 6 nye enheter. Fordeling av de nye leilighetene vil være 2 enheter pr. etasje fordelt på 3 etasjer plassert over parkeringsgarasjen/båttstøene.

4.5 BOMILJØ OG BOKVALITET

Planområdet ligger sentralt i bykjernen like ved bybrua, men utenfor hensynssonen knyttet til kulturmiljø for bevaring bebyggelse. Planen er likevel utformet slik at den nye bebyggelsens materialvalg og takform i aller største grad skal tilpasses nærområdet og kulturmiljøområdet for bebyggelsen i bykjernen. Bygningens volum blir betydelig mye større enn sjøhusene i umiddelbar nærhet, men hele elveløpet sett under ett vil dette ikke fremstå som et dominerende fremmedelement. Restriksjonene som følger hensynssonen i forhold til utforming, samt planområdets relativt lille størrelse, begrenser muligheten for å tilrettelegge for store aktivitetsområder internt, da største parten av arealet går til bebyggelse. Det er dermed ekstra viktig at det sikres god kvalitet på boenhetene og de private arealene de disponerer.

Det er også gitt tilgang til et trafiksikkert fellesareal nede ved Elva, hvor tilgangen på sol kan være noe begrenset på senvinter/høst. Dette skal opparbeides om et gårdstun hvor det ikke skal tillates bilparkering. Arealet benyttes ikke direkte til uteopphold, men det vil samtidig være tillatt med benker nede ved Elva. Arealet sikrer også tilgang for vedlikehold under broen. Lekeareal / felles uteoppholdsareal anlegges på tak på grunn av manglende tilfredsstillende areal på bakkeplan eller i nærheten. Arealet tilfredsstiller kommunens krav til solforhold (50%) ved vårjevndøgn og tilfører et felt for rekreasjon innenfor området. Det sikres adkomst til taket ved heis og trapp, slik at det er tilgjengelig for alle beboerne. Arealet vil da følgelig være mindre tilgjengelig for folk utenfor planområdet.

Videre gir områdets sentrumsnærhet gode og trafiksikre forbindelser til de aller fleste funksjonene bykjernen kan tilby. Alle enhetene vil bli utstyrt med egne balkonger, hvorav alle må skjermes mot støy. Dette vil være leiligheter hvor beboerne opplever å bo tett opp i hverandre og balkongene vil kunne gi både privat liv, samt mulighet for uformelle møter mellom naboene. Lekeplassen vil fungere som den formelle møteplassen for beboerne. Samlet sett vurderes løsningen til å kunne bidra til et godt naboskap.

Videre vil planforslaget og den skisserte bebyggelsen ikke endre dagens situasjon for nabobebyggelsen når det gjelder skygge. Planen sikrer universell utforming og tilgjengelighet både til leilighetene og til fellesarealene.

Samlet sett vurderes planforslaget å ha potensial for et godt lokalt bomiljø. Påvirkningen planen vil ha på naboer og andre nærliggende områder er vurdert som liten.

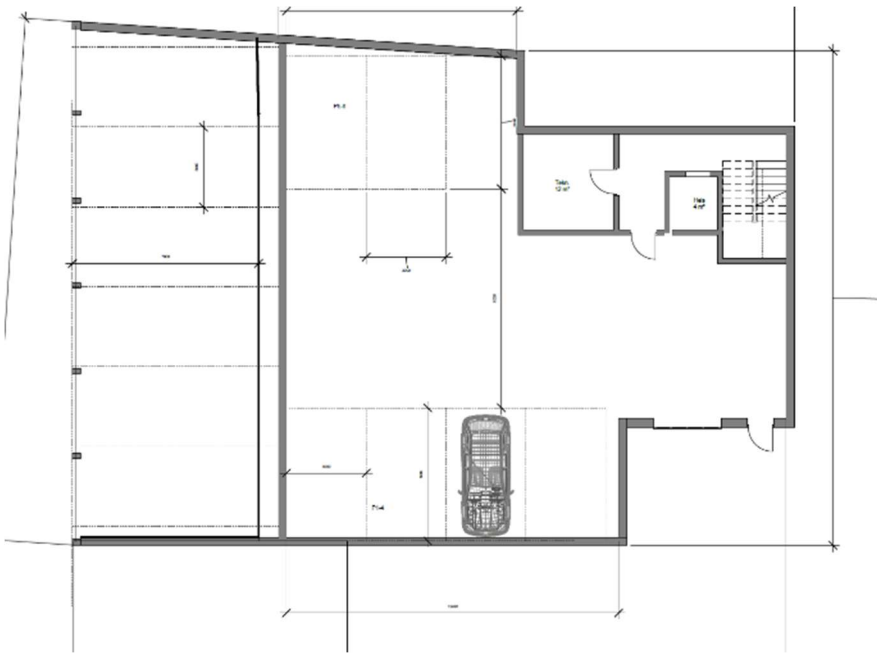
4.6 PARKERING

Parkering for planlagt bebyggelse løses i felles parkeringsgarasje tilknyttet byggets første etasje med innkjøring via garasjeport i øst. Garasjen er romslig, og det vil være mulig å tilfredsstille den nødvendige parkeringsdekningen som er gitt av kommunedelplan for bykjernen. Det er i vedlagt illustrasjonsprosjekt målsatt 6 parkeringsplasser i garasjen med 3 meter bredde og 5 meter lengde. Mellom parkeringsplassene som står ovenfor hverandre er det 8,2 meter avstand. Altså er arealet tilstrekkelig for både god parkering og manøvrering.

Planforslaget gir følgende dekning for bil i tråd med kommunedelplanens bestemmelser:

«Det skal skres oppstillingsplass på egen eiendom eller på nærliggende fellesareal for en bil pr. boenhet for boligbebyggelse i konsentrert bebyggelse for 4 eller flere enheter.»

Totalt gir dette et krav om 6 oppstillingsplasser for bil innenfor garasjen. 1 av disse kan også utformes som HC-parkering. Kommunedelplanen angir ikke krav om sykkelparkering, men det er etter innspill fra Agder Fylkeskommune lagt inn bestemmelser som sikrer dette også. For sykkelparkering skal det sikres 2 plasser pr. boenhet. Dette kan løses i parkeringsgarasjen, i tilknytning til innganger eller fellesarealer.



FIGUR 21: ILLUSTRASJON AV PARKERINGSLØSNING

4.7 UTEOPPHOLDSAREAL

Planforslaget med 6 boenheter utløser krav om minimum 150 m² felles uteoppholdsareal inklusiv lekeplass. Dette kravet følger av kommunedelplanen for bykjernen. Uten tilfredsstillende areal i nærheten eller muligheter på bakkenivå, vil det ved å anlegge uteareale på tak, tilføre et større sammenhengende felles areal for beboerne. Arealet er ikke stort nok til å tilfredsstille kravet helt ut, da det utgjør 145 m². Det vises imidlertid til øvrige utearealer i sentrum som vil være dekkende for mangelen på uteoppholdsareal internt. Takterrassen med lekeplass tilfredsstiller både kommunens krav til solforhold og grenseverdier til støy fra T-1442, og utgjør dermed et godt egnet areal til uteopphold i sentrum.

Samtidig reguleres det gårdstun på bakkeplan. Gårdstunet opparbeides ikke som et uteoppholdsareal, men vil likevel være et område hvor det vil være mulig å oppholde seg ved sjøen.

Det legges til rette for at hver boenhet skal ha balkonger. Disse kan ikke medregnes i krav om uteoppholdsareal, men vil likevel utgjøre gode private uterom for beboerne.

Balkongene kan bli ca. 15m² store. Planen legger opp til at regulert lekeplass på tak vil være dekkende for bebyggelsen i planområdet.

4.8 SOSIAL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.8.1 TRAFIKKLØSNING

Kjøreadkomst fra Fv.44 vil være tilsvarende dagens situasjon. Som et rent boligområde vil kjøremønsteret inn og ut vil i hovedsak være basert rundt morgen og ettermiddag. Dette er tiden på døgnet hvor trafikkmengden allerede er størst. For gående og syklende vil dagens fortau være det foretrukne alternativet. Dette ligger langs området og gir en trafiksikker adkomst mellom planområdet og sentrum.

4.8.2 UTFORMING AV VEIER

Eksisterende veier tilknyttet planområdet benyttes slik de fremstår i dag.

4.8.3 TILGJENGELIGHET FOR GÅENDE OG SYKLENDE

Det legges ikke opp til nye tiltak som vil endre tilgjengeligheten for gående og syklende til og fra planområdet.

4.8.4 VANN- AVLØP OG OVERVANN

Alle nye enheter innenfor planområdet skal kobles til kommunalt anlegg for vann og avløp.

Da de kommunale ledningene for overvann fører vannet mot sjøen, vil det grunnet planområdets gunstige plassering trolig ikke være nødvendig med stikkledninger til overvannsnett. Dette fordi området vil ha naturlig fall mot sjøen selv etter utbygging.

4.8.5 PLANLAGTE OFFENTLIGE ANLEGG

Det er ikke planlagt offentlige anlegg innenfor planområdet.

4.8.6 ENERGILØSNINGER

Det legges ikke opp til nye energiløsninger innenfor planområdet. Glitre Nett som netteier står likevel fritt iht. energiloven til å etablere nye anlegg innenfor planområdet ved behov. Prosjektet begrensede størrelse gjør at felles varmeanlegg anses som lite aktuell løsning, gitt begrenset tilgang til å sikre økonomien i et slikt anlegg.

4.8.6.1 Solceller:

Mulighet for solcellepanel er vurdert som et tiltak for å redusere energikostnadene og karbonavtrykket, samt bidra til bærekraftig energiproduksjon. Men dette egner seg ikke på denne typen bygg tett på bykjernen.

4.8.6.2 Individuelle varmeløsninger:

Varmeløsninger kan etableres for enhetene. Det finnes ulike varmepumpeløsninger som kan utnytte energi fra uteluft, jord, berg, sol og lignende for å varme opp inneluft og vann.

Det er en markant forskjell i kostnadene tilknyttet disse investeringene i de ulike varmepumpeløsningene, fra en enkel løsning med luft til luft oppvarming, til et anlegg basert på borede hull for å utnytte berg/jordvarme og fult vannbåren oppvarming og tappevannssystem i boenhetene. Kapasiteten vil variere med valg av anlegg.

4.9 MILJØOPPFØLGING

Planforslaget innebærer ingen stor fare for miljøet generelt sett. Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan (MOP) for bygg- og anleggsfasen for å sikre at tiltakene i ROS-analysen følges opp og at det tas tilstrekkelig miljøhensyn. Planen skal blant annet ivareta:

- Potensiell forurensing i anleggsfasen behandles forskriftsmessig.
- Støykrav i T-1442 innfris i anleggs- og driftsfasen.
- Sikkerhet til nærmiljøet ivaretas i anleggsperioden.

4.9.1 STØYFAGLIG VURDERING

Brekke & Strand AS ble engasjert i forbindelse med planarbeidet til å utarbeide en vurdering av vegtrafikkstøyen i området. Rapporten ligger i sin helhet vedlagt planforslaget som vedlegg 7, og gjengis kun i korte trekk her.

Vegtrafikkstøyen er vurdert opp mot anbefalinger i T-1442/2021. For vegtrafikkstøy er nedre grenseverdi for gul sone Lden 55 dB, iht. T-1442.

Foran fasade mot sør beregnes $L_{den} = 68$ dB. Et alternativ er å gjennomføre tiltak som kan gi en «dempet fasade», for eksempel benytte vinduet Schüco AWS 90 AC.SI. Dette vinduet gir støydemping i åpen posisjon. Dette er imidlertid ikke vurdert som tilstrekkelig støytiltak for stille side hos Statsforvalteren i Agder og det skal dermed etableres minst et soverom i stille side.

Støynivå på balkonger mot vest beregnes over anbefalt grenseverdi i T-1442. Det er vurdert ulike høyder på tette rekkverk for å skjerme støyen ned til $L_{den} 55$ dB.

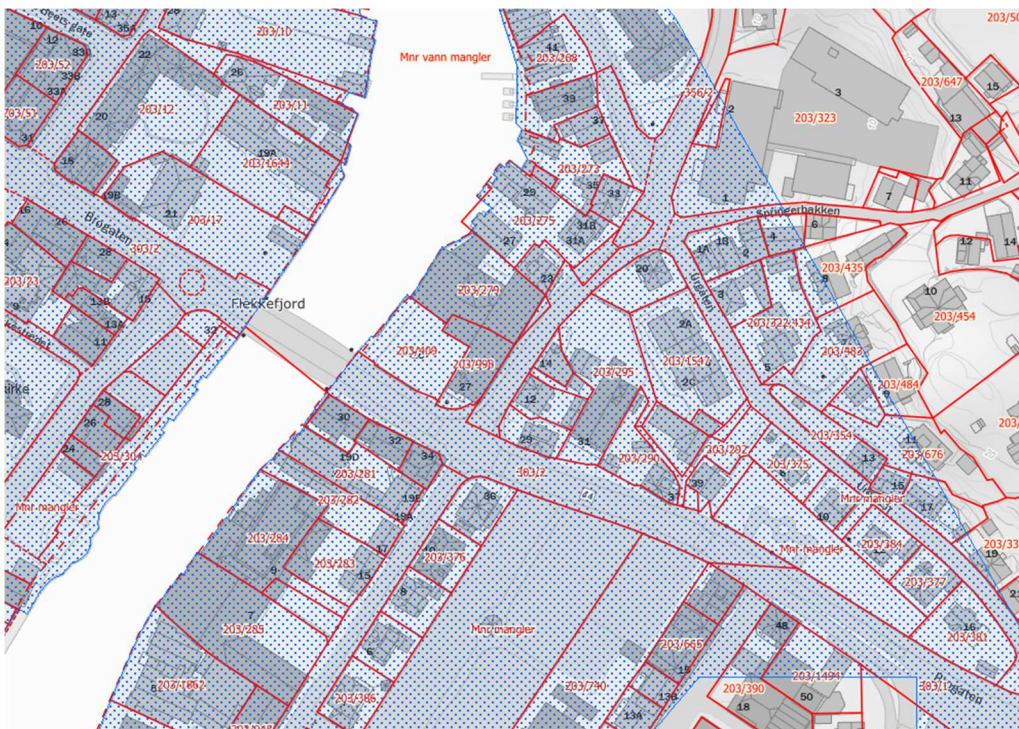
De foreslåtte tiltakene i støyrapporten er implementert i planens bestemmelser.

4.10 UNIVERSELL UTFORMING

Reguleringsplanen stiller krav om at private arealer skal tilfredsstillende tilgjengelighet i henhold til byggeteknisk forskrift (TEK17). Fra garasjen er det tilgang til alle etasjene via heis. Alle offentlige arealer skal tilfredsstillende krav om universell utforming. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan hensynet til universell utforming og tilgjengelighet er ivarettatt.

4.11 KVIKKLEIRE

I sitt innspill til varsel om oppstart ble det påpekt fra NVE at planområdet ligger under marin grense, og at faren for områdeskred dermed må vurderes iht. deres veileder og TEK 17. Vurdering av faren for områdeskred er basert på NVEs kartbaserte veiledning for reguleringsplaner. I veilederen er hele Flekkefjord sentrum kartlagt som fyllmasse (antropogent materiale) hvor det ofte kan forekomme marin leire. Grunnforholdene er som nevnt i kap. 3.11. kartlagt som båndgneis iht. NGUs berggrunnskart.



FIGUR 22: MULIGHET FOR MARINE AVSETNINGER, KILDE NVE.

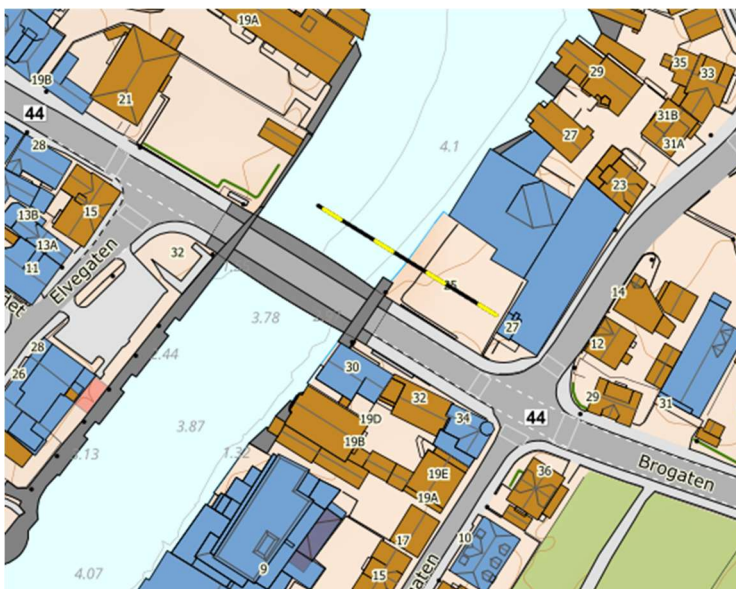
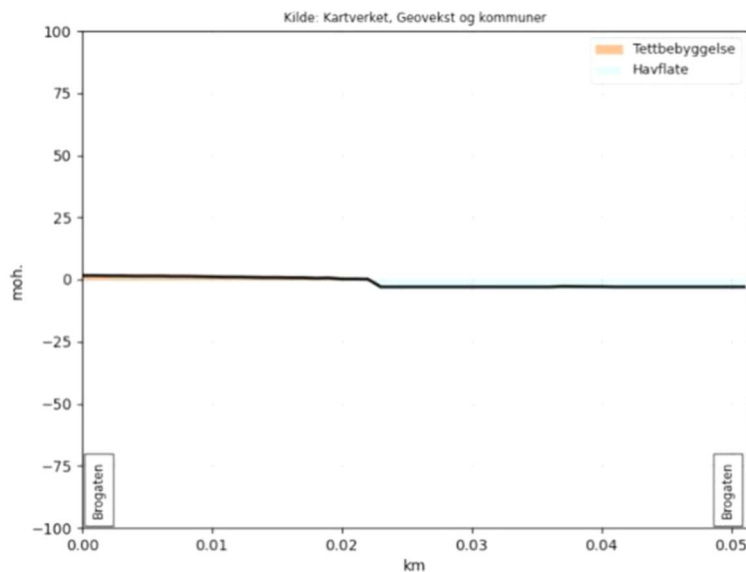
Planområdet ligger innenfor et område hvor marin leire ofte kan oppstå. For å avgrense områder hvor det kan gå kvikkleireskred må terrenget vurderes.

Løsneområdet for et skred kan omfatte:

- Terreng med total skråningshøyde (i løsmasser) over 5 meter, eller
- Jevnt hellende terreng brattere enn 1:20 og høydeforskjell over 5 meter.

Ved gjennomgang av NVEs veileder for vurdering av områdeskred ble geonorge.no sitt sjøkart bruk for å analysere om planområdet ligger innenfor et aktsomhetsområde for områdeskred. Ved vurdering av data tilgjengelig på geonorge.no kommer det frem at området ikke ligger innenfor aktsomhetsområde for områdeskred. Det er heller ikke sannsynlig at det kan forekomme kvikkleire skred høyere oppe i terrenget da hele området er tilnærmet flatt.

Figur 23 og 24 viser terrenklinje og terrengprofil i planområdet. Det fremkommer av bildene at terrengets skråningshøyde og høydeforskjell er tilstrekkelig til å vurdere området som ikke utsatt for løснеområde for skred.



FIGUR 23 & 24: V. TERRENGPROFIL, H. TERRENGLINJE

Terrenget i planområdet ligger mellom kote + 2,1 og 1,1 med fall mot sjøen. Planområdet vurderes ikke å ligge innenfor potensielt løснеområde eller utløpsområde. Sikkerhet mot områdeskred anses derfor som ivarettatt.

4.12 KOLLEKTIVTILBUD

Det legges ikke opp til nye kollektivtilbud eller tiltak som vil få følger for det eksisterende tilbudet.

4.13 KULTURMINNER

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. På bakgrunn av tomtens plassering og nærheten til hensynssonen for kulturmiljø bebyggelse og NB! Området, er det avholdt drøftingsmøte med Agder Fylkeskommune og Flekkefjord kommune gjennom planprosessen for å avklare rammene for byggets utforming.

4.14 PLAN FOR AVFALLSHÅNDTERING

Det er ikke utarbeidet egen plan for renovasjon i området. Det legges imidlertid til rette for avfallshåndtering samlet i felles avfallsdunker. Dette kan løses innenfor parkeringsgarasjen eller utenfor bygget. For å sikre tilstrekkelig areal til renovasjon skal det avsettes minimum 20 m² i tråd med renovasjonsforskriften ved søknad om tillatelse til tiltak.

4.15 AVBØTENDE TILTAK / LØSNINGER ROS

Gjennomgang av mulige farlige forhold og uønskede hendelser viser at risikonivået er mulig å håndtere, gitt forebyggende tiltak nevnt i tabellen nedenfor. Utover det som er kommentert i tabellen under, er det innenfor planområdet ikke registrert faremomenter i kommunedelplanen eller offentlige kartdatabaser.

Uønskede hendelser	Tiltak
Radon	Oppfølging av krav i TEK17 for alle tiltak som er beregnet for varig opphold.
Støy og støv fra trafikk	Grenseverdier for støy iht. T-1442 skal legges til grunn for reguleringsplanen. I forbindelse med planarbeidet skal det utarbeides en støyutredning. Resultatene vil medføre et støykart som kan legges til grunn for vurdering av evt. tiltak mot å redusere støy. Uteoppholdsareal skal hvor dette er nødvendig, skjermes mot støy høyere enn 55,0 dB (gul støysone)
Havnivåstigning	Ferdig gulv for rom for varig opphold i nye bygg tillates ikke lavere enn kote +1.8. – med unntak knyttet til parkeringsanlegg.

5 VURDERING AV PLANENS VIRKNINGER

5.1 GJELDENE PLANER

KOMMUNEDELPLAN FOR BYKJERNEN

Planforslaget har som mål å utvikle området til boligformål med blokkbebyggelse, lekeplass, og nødvendig teknisk infrastruktur. Planen støtter flere av målene i Kommunedelplan for bykjernen, men det er også enkelte avvik som gjør at planen ikke kan oppnå alle av kommunedelplanens intensjoner.

Planområdet er avsatt til sentrumsformål i kommunedelplanen, som inkluderer bolig, næring og forretning. Planforslaget prioriterer boligformål uten å inkludere forretning eller næring. Dette støtter kommunens mål om å styrke boligkapasiteten i sentrum, men reduserer sentrumsfunksjonaliteten ved å utelate viktige næringsrelaterte aktiviteter som bidrar til et levende bymiljø. Selv om boligutviklingen i seg selv er positiv for å tiltrekke flere innbyggere, kan mangelen på blandet arealbruk utfordre bykjernens rolle som en flerfunksjonell arena for arbeid, bolig og rekreasjon.

Når det gjelder sosial infrastruktur, er lekeplassen Akkurat ikke stor nok til å tilfredsstille kravet på 150 m², og er målbart 5 m² mindre enn kravet. Det er imidlertid valgt å legge denne på tak istedenfor på bakkeplan, da det har vist seg til ikke å være gjennomførbart på grunn av støy og redusert kvalitet. Begrunnelsen for avviket er områdets sentrale plassering tett på trafikkert veg og tilstrekkelig trygg gangavstand til andre omkringliggende plasser i bykjernen,

som Vollen, Verven og Sundeparken. I tillegg er det en større kommunal lekeplass ved Frydenlund som ikke medfører behov for kryssing av fylkesvegen. Denne er imidlertid ca. 300 meter unna planområdet, og tilfredsstiller i likhet med Vollen ikke avstandskravet.. Opparbeidelse av arealet iht. bestemmelsene internt i planområdet, vurderes til tross for redusert størrelse og plassering på tak, som et egnet areal for barn og unge, samtidig som det vil utgjøre en sosial arena for de voksne med gode sol og utsiktsforhold.

Selv om området ligger utenfor hensynssonen for bevaring kulturmiljø bebyggelse, har planen konkrete tiltak for å tilpasse bygningen til den kulturhistoriske og estetiske kvaliteten i bykjernen. Dette er gjort ved å videreføre de bestemmelsene som omhandler takform, takvinkel, materialvalg og fargevalg. For å redusere risikoen for visuell disharmoni mellom det nye bygget og eksisterende bebyggelse i sentrum, er det utarbeidet et skisseprosjekt som også er drøftet med fylkeskommunen. Likevel vil byggets volum utgjøre et synlig avvik fra småskalabebyggelsen langs Elva, noe som kan utfordre den visuelle karakteren.

Samlet vurdering:

Sammenfattende bidrar planen til å nå flere av kommunedelplanens mål, særlig innen boligformål. Gjennom planlegging av vann- avløp- og overvannshåndtering, etablering av grøntstruktur på bakkeplan, forsterkes den tekniske infrastrukturen i området og man ivaretar en god håndtering av miljøhensynet. Samtidig har planen begrenset fokus på sentrumsfunksjonalitet og mindre avvik mot de kulturelle verdiene, og dette kan svekke noen av kommunedelplanens overordnede strategier for å utvikle et flerfunksjonelt og estetisk tiltalende sentrum. De samlede virkningene sett opp mot kommunedelplanen vurderes som akseptable.

GJELDENE REGULERINGSPLAN FOR NY BYBRU FLEKKEFJORD

Endringer i arealbruk:

Den gjeldende reguleringsplanen tillater kombinert bruk for bolig, kontor og forretning, men har begrensninger mot besøksintensive virksomheter for å redusere trafikkbelastning. Den nye planen fokuserer utelukkende på boligformål.

Virkning: Boligfokuset i den nye planen fører til lavere trafikkmengde enn hva forretnings- og kontorvirksomhet typisk ville generert. Dette reduserer belastningen på lokale veier og øker tryggheten for gående og syklende i området.

Konsekvens: Fraværet av forretnings- og kontorformål kan svekke områdets funksjon som en del av sentrumsmiljøet, men vil med god tilrettelegging og inkludering av tekniske løsninger for støyreduksjon og grønne møteplasser, bidra til å sikre en helhetlig utvikling som både styrker bokvalitet og tilfører nye leiligheter i sentrum. Selv om rød støysoner innebærer utfordringer, kan bokvalitet styrkes dersom andre aspekter av livskvalitet ivaretas, som: Nærhet til sentrum og byens fasiliteter, god arkitektonisk utforming og tilgang til trygge og attraktive uteområder. Nærhet til sentrum og arkitektonisk utforming er ivaretatt. Det er også tilgang på trygge uteområder, selv om attraktiviteten på fellesarealet kan være noe redusert som følge av beliggenheten.

Økning i mønehøyde:

Virkning: Den gjeldende planen tillater en maksimal mønehøyde på kote 12,8, mens den nye planen øker dette til kote 14,6, altså 1,8 meter høyere. Den økte høyden gir potensial for flere boenheter, noe som utnytter tomten bedre. Samtidig gjør bygningens størrelse at den skiller seg merkbart fra den lavere bebyggelsen som typisk ligger langs elven. Dette kan påvirke områdets visuelle harmoni.

Tiltak: Planen har lagt inn bestemmelser som sikrer tilpasning til områdets estetiske og kulturhistoriske kvaliteter gjennom spesifikke krav til takform, takvinkel, materialvalg og fargebruk. I tillegg er det utarbeidet et skisseprosjekt som har vært drøftet med fylkeskommunen for å sikre estetisk kvalitet.

Redusert trafikkbelastning:

Virkning: Ved å gå bort fra kombinerte formål og besøksintensive virksomheter, vil den nye planen bidra til lavere trafikkmengde og mindre press på parkeringsplasser i sentrum. Dette øker bokvaliteten og støtter utviklingen av et roligere og tryggere bomiljø. Parkeringsnøkkelen fra gjeldende plan videreføres.

Byggegrense:

Virkning: Planen legger opp til en forskyvning av byggegrensen mot fylkesvegen i lengderetning. Det vil si at selve byggegrensens avstand til fylkesvegen slik den er i dag ikke gjøres smalere. For at garasjen skal ha tilstrekkelig areal til parkeringsplassene uten at de blir for trange, har det vært nødvendig å skyve litt på grensen. Dette medfører at byggegrensen trekkes 3,5 meter mot bedehuset, før det hugges inn mot nord som tidligere, men her også med en halvmeter mer plass enn dagens grense. Avviket er vist i figur 18.

Halvmeteren er viktig for å få tilstrekkelig areal til heis og trappeoppgang, samt mulighet for teknisk rom.

Samlet vurdering gjeldende plan:

Den nye reguleringsplanen har et klarere boligfokus enn den gjeldende planen, noe som fører til lavere trafikkbelastning og økt trygghet for myke trafikanter. Økningen i mønehøyde og byggets størrelse medfører et markant avvik fra typisk bebyggelse langs elven, men tiltak som krav til estetisk tilpasning og skisseprosjektet som er drøftet med fylkeskommunen har bidratt til å dempe de visuelle konsekvensene. Fraværet av næringsformål kan svekke områdets flerfunksjonalitet, men boligformålet styrker potensialet

for en mer helhetlig utvikling som sentrumsnære boliger. Dette er en bevisst prioritering som utnytter områdets nærhet til eksisterende handel og tjenester. Den fastsatte byggegrensen vil selv med det beskrevne avviket, ikke få konsekvenser for intensjonen bak byggegrensen, som sannsynligvis ble satt i eksisterende byggs fasade, ved utarbeidelse av gjeldende plan.

STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR SAMORDNETAREALBRUK OG MOBILITET

Virkning: Planen følger opp retningslinjenes mål om å bidra til fortetting og effektiv arealbruk i sentrumsområder.

Tiltak: Redusert parkeringsdekning for bil og tilrettelegging av sykkelparkering

Konklusjon: Planen vurderes å ivareta intensjonen bak retningslinjen. Nullvekst er ikke vurdert som hensiktsmessig i dette området, og vil stride med flere hensyn enn det som vil være gunstig for planen som en helhet.

STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR KLIMA OG ERNGI

Virkning: Planen vurderer ulike energiløsninger som kan benyttes i forbindelse med boligprosjektet. Det er også redegjort for håndtering av vann, avløp og overvann.

Tiltak: Utover anbefalingene i VAO-planen, er det Ingen konkrete tiltak som foreslås.

Konklusjon: Planen ivaretar intensjonen til retningslinjene og har vist hvordan området kan håndtere de ulike utfordringene. Interne energiløsninger som f.eks vannbåren varme og lignende er styrt av byggeteknisk forskrift og det legges dermed ikke egne føringer for hvordan dette skal løses i planen. Eksterne energiløsninger kan ikke integreres uten at det går på bekostning av bygningsmiljøet og er dermed ikke anbefalt.

5.2 LANDSKAP

Virkning: Planen vil gi et nytt, stort bygg som skiller seg fra den eksisterende småskalabebyggelsen langs elven i Flekkefjord (med unntak av maritim). Byggets størrelse og volum gjør at det vil dominere i landskapet, spesielt sett fra elverommet og broen, noe som avviker fra områdets tradisjonelle byggeskikk preget av mindre sjøhus og trehusbebyggelse med saltak. Samtidig viser sol- og skyggeanalyser at bygget bare vil kaste begrenset skygge på naboeiendommene, og det er minimalt med terrenginngrep da bygget i hovedsak tilpasses eksisterende topografi, og det som utføres av inngrep skjules av bebyggelsen i ettertid. Elvebredden og allmennhetens tilgang til strandsonen forblir upåvirket, noe som bidrar til å opprettholde områdets tilgjengelighet.

Tiltak: For å redusere de negative virkningene på landskapet har planen innført konkrete grep for arkitektonisk tilpasning. Bygget vil få saltak med tradisjonelle vinkler (35-45 grader), og material- og fargevalg er tilpasset områdets karakter. Illustrasjoner er utarbeidet for å vise hvordan bygget balanserer moderne behov med tradisjonelle sørlandske byggeskikk-elementer. Videre er det sikret at elverommet ikke påvirkes, og det planlegges ingen inngrep som svekker områdets grunnstruktur.

Konklusjon: Planen vil ha en viss negativ påvirkning på landskapet ved at bygget bryter med den småskalabebyggelsen som er typisk for området, og vil fremstå som dominerende fra visse vinkler. Likevel oppveies dette av omfattende tiltak som reduserer den visuelle og funksjonelle belastningen. Gjennom tilpasning til eksisterende kulturhistoriske og estetiske kvaliteter, og ved å sikre elverommets tilgjengelighet og topografiske struktur, ivaretar planen viktige landskapsverdier.

På denne måten balanserer tiltaket moderne behov med stedets historiske og visuelle karakter, noe som gir en samlet sett moderat positiv innvirkning på landskapet, sett opp mot dagens situasjon hvor eiendommen utgjør en ubebygde grusplass.

5.3 ESTETIKK OG BYGGESKIKK

Virkning: Planområdet ligger i sone 1 som definert i stedsanalysen for bykjernen i Flekkefjord. Området har en sterk tilknytning til byens historiske karakter, med tradisjonell sjøhusbebyggelse som et viktig kjennetegn. Planforslaget avviker som nevnt tidligere fra den typiske småskalabebyggelsen ved å introdusere et større bygg som både i høyde og volum skiller seg ut fra omkringliggende strukturer. Dette kan redusere den visuelle sammenhengen i området og skape et inntrykk av dominans, særlig sett fra Elva og bybrua.

Samtidig tilfredsstiller planen flere retningslinjer fra stedsanalysen:

- Bygget følger anbefalingen om rektangulært grunnplan og kortsida mot sjøen.
- Det benytter saltak med tradisjonelle vinkler, og materialvalg som lyse trefasader og teglstein i rød eller sort, harmonerer med områdets historiske byggeskikk.

Tiltak: Planen legger vekt på å bevare områdets identitet ved å holde seg innenfor gjeldende plans takform, vinkler, materialbruk og fasadefarger, noe som reduserer risikoen for at bygget fremstår som stedsfremmed.

Konklusjon: Planen har både positive og negative virkninger for estetikk og byggeskikk. Byggets størrelse og volum avviker fra det tradisjonelle uttrykket i området, og dette kan svekke den visuelle kontinuiteten i området. Likevel er det avholdt dialogmøter for å avklare akseptable rammer, og gitt konkrete tiltak for å tilpasse bygningen. Disse grepene bidrar til å redusere de negative effektene og sikrer en viss grad av harmoni med den eksisterende byggeskikken.

Samlet vurderes planen å ha en nøytral effekt på estetikk og byggeskikk i området.

5.4 STEDSUTVIKLING

Virkning: Planen tilfører seks nye leiligheter til bykjernen, noe som kan bidra til økt bosetting og mer aktivitet i sentrum. Dette støtter kommunens mål om å styrke bykjernen som et attraktivt sted å bo. Etableringen av parkeringsgarasje i første etasje og båtstøer langs elva forbedrer tilgjengeligheten til området for båtbrukere.

Bygget er planlagt med saltak og materialvalg som harmonerer med områdets karakter. Dette bidrar til å bevare det estetiske uttrykket i byen, selv om byggets volum og størrelse avviker fra den eksisterende bebyggelsen. Takterrassen vil ligge lavere enn tillatt møne og tilbaketrukket, slik at det ikke vil være særlig synlig for forbipasserende ved broen. Til tross for dette representerer planen et gjennomtenkt grep som kan styrke stedsutviklingen i området.

Tiltak: For å begrense negative virkninger søker planen å integrere bygget i den eksisterende bystrukturen gjennom arkitektonisk tilpasning. Dette omfatter bruk av saltak, tradisjonelle takvinkler, samt material- og fargevalg som harmonerer med områdets byggeskikk. Videre er parkeringsgarasjen beholdt for beboerne i bygget, noe som sikrer tilfredsstillende parkeringsmuligheter for dem, men uten direkte innvirkning på parkeringsutfordringene i nærområdet.

Konklusjon: Planen har potensial til å påvirke stedsutviklingen i Flekkefjord positivt ved å tilføre nye boliger og forbedre tilgjengeligheten til området. Planen søker å integrere det nye bygget i byens eksisterende struktur. Samlet sett vurderes planen å bidra positivt til stedsutviklingen ved å tilføre boligkapasitet og opprettholde sentrale kvaliteter i byens estetiske og funksjonelle struktur.

5.5 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Kulturminneloven, kulturminner og stedsanalyse for bykjernen i Flekkefjord

Virkning: Det er ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet i dag, planforslaget vurderes derfor å ikke ha følger for dette. Det er imidlertid tatt hensyn til Hensynssonen for bevaring kulturmiljø i sentrum, ved planlegging av bebyggelsens utforming.

Tiltak: Som tiltak for å ivareta forholdet til kulturmiljøområdet skal bebyggelsens fasade være i tre med lyse farger og saltak av rød eller sort teglstein med takvinkel mellom 35 og 45 grader.

Konklusjon: Selv om området ikke ligger direkte innenfor hensynssonen, er det gjort et poeng ut av å håndtere planleggingen som om at den lå der. Dette har medført et bygg tilpasset hensynssonens bestemmelser. Samlet sett vurderes planen til ikke å medføre negative følger for kulturminner eller kulturmiljø i området.

5.6 ENERGIBEHOV – ENERGIFORBRUK

Virkning: Dagens energitilførsel er beregnet til å ha kapasitet til å kunne tåle den økte belastningen planlagte tiltak vil medføre.

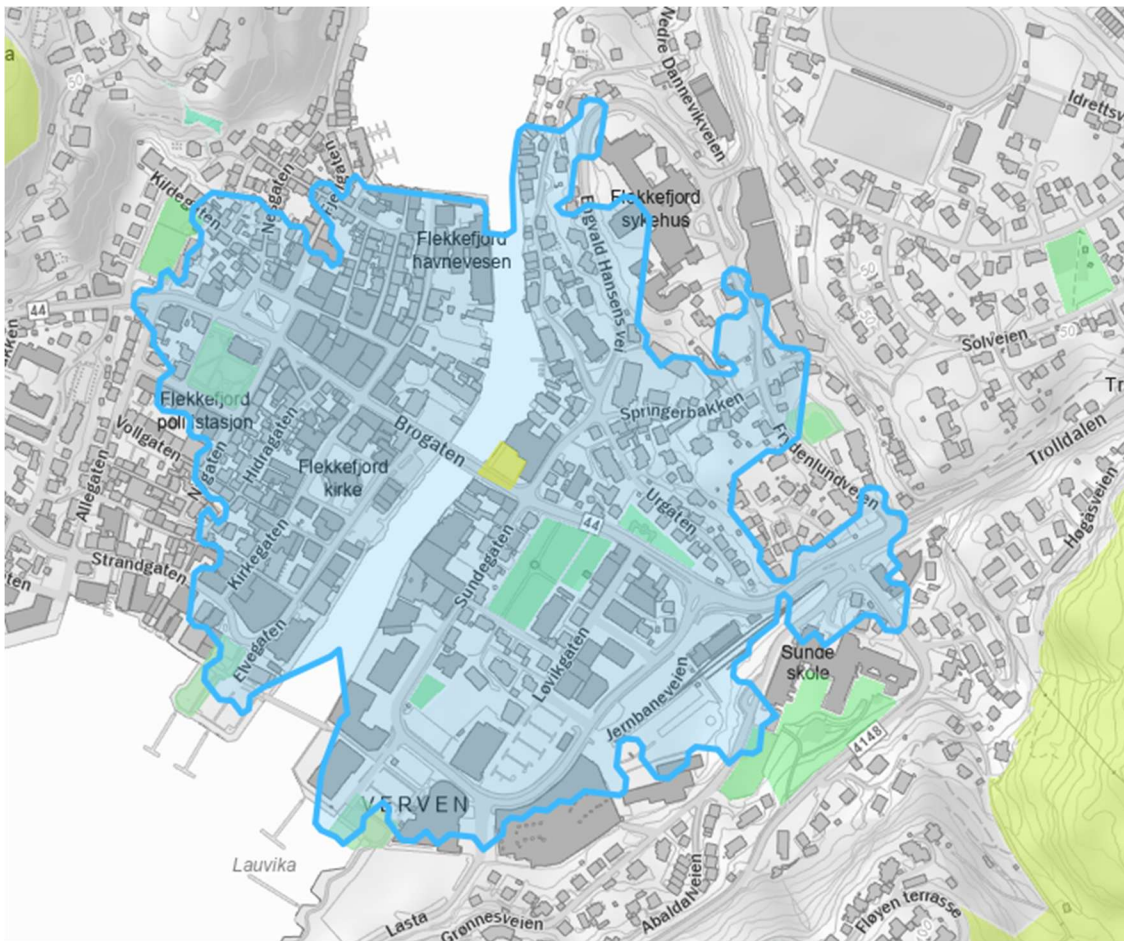
Tiltak: Det legges ikke opp til noen nye anlegg som følger av planforslaget. Det er heller ikke kommet anbefaling fra Glitre Nett AS om at dette må oppgraderes.

Konsekvens: Har ingen vesentlig betydning for kapasiteten i området.

5.7 REKREASJON OG BARN OG UNGES INTERESSER

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging

Virkning: Planforslaget inkluderer en sandlekeplass på tak. Plassering på bakkeplan har ikke vist seg å være en akseptabel løsning da det kommer i konflikt med både støy og kvalitet for bruk. Dette reduserer imidlertid ikke muligheten for leke- og aktivitetsmulighetene for barn innenfor planområdet. Området ligger samtidig sentralt, med mulighet for gange til nærliggende arealer. Fylkesvegen oppleves som en barriere for kryssing mot Sundeparken og vil ikke kunne benyttes som godkjent løsning for de minste. For de eldre barna er det flere egnede arealer i bykjernen som kan benyttes til lek og opphold. De private uteområdene i planområdet er begrensede, og utendørs dreier det seg i hovedsak om balkongene til leilighetene. Disse kan bidra til rekreasjon for beboerne, men vil i hovedsak være tilpasset voksne. Samlet sett vil lekeplassen på tak ikke være utelukkende tilfredsstillende, da området mangler egnet areal på bakkeplan. Samtidig vil nærliggende arealer kompensere for dette.



FIGUR 24: GANGAVSTAND 5 MINUTTER

Tiltak: Planen søker å kompensere for manglende areal på bakkeplan ved å legge til grunn den sentrale plasseringen, som gir enkel tilgang til større leke- og møteplasser i sentrum. I tillegg vil den interne lekeplassen utformes for å oppfylle grunnleggende krav til sikkerhet, støy og brukervennlighet. Private balkonger gir ytterligere muligheter for rekreasjon, selv om disse hovedsakelig er tilpasset voksne. Da det er ønskelig å ta høyde for andre mulige utviklingsområder i nærheten, er det lagt inn tiltak i planen hvor krav til lekeplass kan frafalles, under forutsetning at det kan vises til tilgang til tilfredsstillende areal innenfor målt gangavstand på 100 meter.

Konsekvens: På bakgrunn av planforslagets håndtering av lekeplass på tak, vurderes det dit hen at det gir god virkning for barn og unges interessert lokalt i planområdet. Den sentrale beliggenheten er også med på å danne grunnlag for at lekeplass på tak er en tilfredsstillende god løsning innenfor planområdet. Planen når isolert sett ikke helt ut de nasjonale retningslinjene for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, som følge av manglende bruksmulighet for barn og unge utenfra planområdet. Sammenlignet med dagens situasjon og hva gjeldende plan hjemler, var det allerede ikke tenkt utvikling med hensyn til barn og unges interesser. Ved etablering av lekeplass på tak får barn og unge et godt egnet areal, selv om det ikke plasseres på bakkeplan. Ved opparbeidelse av trafikksikre løsninger for kryssing av veg, vil barn og unge i

området også få forbedret adkomst til blant annet Sundeparken. På bakgrunn av dette, vurderes planforslaget samlet sett som positivt for barn og unges interesser.

For rekreasjonsmuligheter, disponerer boligene i planområdet felles og private skjermede utearealer med tilgang til egne båtstøer. Planen vurderes dermed å ha positiv virkning for rekreasjon.

5.8 TRAFIKKSIKKERHET

Virkning: Planen legger ikke opp til endringer i dagens trafikale løsninger. Dagens avkjøring benyttes på lik linje som i dag. Planforslaget innebærer trolig en noe lavere trafikkmengde enn dagens plan hjemler, dersom det ble benyttet til forretning. Vegvesenets håndbok V713 anslår i snitt 3-5 bilturer pr. boenhet pr. døgn. Dette blir i stor grad påvirket av plassering i forhold til dagligdagse behov. I dette området vil det være naturlig å legge døgntrafikken pr. enhet i det nedre sjiktet. I sentrale områder som dette ligger gjennomsnittet typisk mellom 1,5 og 2 bilturer pr. bolig. Pr. døgn. Dette vil gi området en daglig estimert trafikkmengde på 9-12 biler pr. døgn, tilsvarende 0.37 – og 0.5 biler i timen. Ved etablering av en ikke-besøksintensiv forretning i den størrelsen som er hjemlet i gjeldende plan, kan man forvente en trafikkgenerering på mellom 10 og 30 bilturer pr. døgn. Det gir potensial for en variasjon som er både lavere og høyere enn trafikken til boligene. Samtidig er forretningens åpningsvindu annerledes og timetrafikken må dermed ta utgangspunkt i dette. Normal åpningstid for en slik forretning i flekkefjord er mellom 6 og 8 timer. For planens skyld legges det til grunn 8 timer. Det tilsvarer mellom 1.25 og 3.75 biler i timen, noe som er langt mer enn det boligene vil generere.

Tiltak: Planen sikrer sone for friskt i tilknytning til avkjørselen mot fylkesvegen.

Begrenset parkeringskapasitet gir også en lavere trafikkmengde, selv om gjeldende plan også legger til rette for samme parkeringsnøkkel.

Konklusjon: Samlet sett vurderes planen å ha positiv effekt på trafiksikkerheten i området, sammenlignet med alternativet.

5.9 OVERVANNSHÅNDTERING

Virkning: Overvannshåndteringen for området forblir forholdsvis uendret. Det ligger en kommunal overvannsledning på eiendommen i dag med utløp i elva. Denne skal ha godt nok med kapasitet for å takle utbyggingen. Samtidig vil utbyggingen trolig ikke medføre endring i avrenningshastigheten, siden området i dag uansett består av tilnærmet tette flater. Med fordel kan leke/møteplassen etableres med en permeabel flate som kan dempe avrenningen noe.

Tiltak: Det er utarbeidet en egen VAO-plan som redegjør for håndtering av overvann og hvordan dette kan løses.

Konklusjon: Planen ivaretar en sund håndtering av overvann uten at det går på bekostning av nærliggende arealer, eller innebærer skade på annen eiendom. Regulert areal til Blå/grønnstruktur og gatetun er i hovedsak tenkt rettet mot å skape et grønnere miljø på bakkeplan som samtidig kan benyttes til regnbed eller lignende tiltak for å samle og lede overvann.

5.10 FLOM

Området ligger innenfor hensynssone for flom gitt av kommunedelplan for bykjernen. I kommunedelplanen er det angitt sikker byggehøyde på kote + 2.4. NVE har imidlertid kommet lansert en ny veileder for sikkerhet mot flom. Denne kom etter at kommunedelplanen ble vedtatt. Derfor legges det vekt på NVEs krav, heller enn kommunedelplanens krav. ROS-analysen angir konkrete tiltak til flomsikker byggehøyde.

Nærmere bestemt skal ferdig gulv ikke være lavere enn kote + 1.8. I tillegg skal elektriske installasjoner plasseres over kote + 2 for å ta høyde for bølgepåvirkning.

Ferdig gulv for parkeringsgarasjen vil være kote + 1.5 og ligger med det 30cm lavere enn veilederens krav på kote + 1.8. Dette vil dermed uten tiltak være i strid med flomsikker byggehøyde. Bebyggelsen er i sikkerhetsklasse F2. på bakgrunn av dette vises det til TEK 17 §7.2, med veiledning til sikkerhetsklassene. Det vil ikke være hensiktsmessig å heve bygget ytterligere. Det vil heller ikke være mulig å flytte det ut av området som oversvømmes. Det skal dermed kunne gis tillatelse til etablering av parkeringsgarasjen, under forutsetning at det kan dokumenteres at byggverket tåler oversvømmelse, og dermed ikke er til fare for mennesker eller større materielle skader.

Forholdet til flom er dermed ansett som ivaretatt.

5.11 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Virkning: Planlagt bebyggelse kobles opp til eksisterende kommunale hovedledninger for vann og avløp. Disse er dimensjonert for å tåle påkoblingen som følger av utbyggingen. Det legges opp til nye felles stikkledninger fra eiendommen som kobles på det kommunale nettet. Dette er redegjort for i vedlagt VAO-plan. Dagens avkjørsel er stor nok til å tåle den fremtidige trafikken, så det vil ikke være behov for å utbedre denne.

Tiltak: Det er utarbeidet en egen VAO-planen som redegjør for hvilket behov som følger utbyggingen knyttet til vann og avløp.

Konklusjon: Det er vurdert at planforslaget ikke vil medføre negative konsekvenser for teknisk infrastruktur i området.

5.12 NATURMANGFOLD

De miljømessige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12 skal legges til grunn ved utøvelse av offentlig myndighet. Det er gjort følgende vurderinger:

Til § 8 om kunnskapsgrunnlaget: Det er ikke registrert naturtypelokalitet i eller i nærheten av planområdet. Da nærområdet er bebyggt er kunnskapsgrunnlaget vurdert å være tilstrekkelig.

Til § 9 om føre-var-prinsippet: Siden kunnskapsgrunnlaget er relativt godt, er konsekvensene av tiltaket i forhold til naturmangfoldet godt kjent. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig, slik at det er liten fare for at tiltaket vil ha store og ukjente negative konsekvenser for naturmangfoldet.

Til § 10 om økosystemtilnærming og samlet belastning: Det er ingen lokaliteter som berøres av planen, og dermed er det ikke behov for å planlegge for bevaring og hensynssoner for å ivareta dette.

Til § 11 om at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver: Det er ikke funnet behov for tiltak.

Til § 12 om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder: Det legges som en forutsetning at de mest miljøforsvarlige teknikker legges til grunn ved utbygging.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være tilstrekkelig basert på tilgjengelig informasjon og områdets arealbruk i dag. Det foreligger heller ingen registrerte naturfaglige hensyn i nærheten av planområdet, og det vurderes derfor at planforslaget ikke vil medføre vesentlig negativ påvirkning på naturmangfold i området.

5.13 PÅVIRKNING INNENFOR 100-METERSBELTET

Virkning: Planen innebærer etablering av en fireetasjers boligblokk med båtstøer direkte i strandsonen. Byggets høyde og størrelse gir en visuell dominans sett fra elven. Lekeplassen utgjør en åpen kanal ned mot strandsonen.

Tiltak: Utover estetiske tilpasninger er det ingen konkrete tiltak som er gjort knyttet til påvirkningen innenfor 100-metersbeltet. Samtidig vil lekeplassen være åpen for allmenheten.

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 ved lekeplassen, hvor bruk ikke er begrenset til de som bor på eiendommen. Dette sikrer også at vedlikeholdsarbeidere har tilgang til undersiden av broen.

5.14 FORHOLD TIL STØY OG FORURENSING

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)

Virkning: Planen regulerer støyfølsom bebyggelse og uteareal innenfor rød støysonen og må dermed ha konkrete tiltak for at arealene skal kunne brukes på en forsvarlig måte. Det er i forbindelse med planen utarbeidet en støyfaglig rapport for vegtrafikkstøyen i området. Rapporten viser at byggets sørlige fasade ligger i rød sone. Etter offentlig ettersyn ble rapporten supplert for å illustrere mulige løsninger for støy på bygget. Foreslått tiltak for bruk av vinduet Schüco AWS 90 AC.SI. ville alene ikke aksepteres som en tilfredsstillende løsning for støy. Dermed planlegges bebyggelsen for at minst et soverom skal ligge på stille side.

Tiltak: Bestemmelser om soverom på stille side, og bruk av støyskjerm på private balkonger og rekkverk ved lekeplass på tak.

Konklusjon: Plasseringen i støysonen er ikke ideell, men ved gjennomføring av de foreslåtte tiltakene er forholdet til støy vurdert som ivarettatt.

5.15 UNIVERSELL UTFORMING OG TILGJENGELIGHET

I prosjektering og regulering av planområdet er det tatt hensyn til personer med nedsatt funksjonsevne. Ved utvikling av planområdet vil det ikke skapes negative virkninger for universell utforming. Bebyggelsen utformes med heis og trinnfri adkomst til hver enhet, samt uteareal. Planen bidrar dermed til å skape et område hvor personer med nedsatt funksjonsevne blir hensyntatt. Avkjørselen inn til området vil ha et fall på rundt 5% slik det også er i dag.

I forbindelse med byggesøknad skal det redegjøres for at de valgte løsningene i tilfredsstillende grad tar hensyn til universell utforming og tilgjengelighet for alle.

5.16 KONSEKVENSER FOR NÆRINGSINTERESSER

Virkning: Planen legger til rette for boligformål uten å avsette arealer til næring. Dette reduserer den økonomiske aktiviteten og flerfunksjonaliteten i området sammenlignet med gjeldende regulering som åpner for både kontor- og forretningsformål. Samtidig er det allerede betydelig næringsutvikling i Flekkefjord, inkludert utvidelsen av Alti kjøpesenter og Sunde-Verven-prosjektet som vil legge til rette for 2000 m² næringsarealer. Dette skaper en viss usikkerhet om at ytterligere næringslokaler i sentrum kan være utfordrende å fylle opp.

Planen utnytter den sentrale plasseringen i et område med allerede godt etablerte næringstilbud, inkludert butikker, kontorer og servicefunksjoner. Den økte boligkapasiteten bidrar i liten grad til å støtte det eksisterende næringslivet i sentrum, ved å tiltrekke flere fastboende som kan benytte disse tilbudene.

Konklusjon: Planens fravær av næringsarealer vurderes som mindre kritisk i lys av næringsutviklingsprosjektene som allerede pågår i sentrum. Ytterligere næringslokaler i planområdet kunne vært vanskelig å fylle, noe som gjør prioriteringen av boligformål hensiktsmessig. Ved å styrke bosettingen i sentrum bidrar planen indirekte til næringslivet ved å øke kundegrunnlaget for eksisterende og kommende virksomheter. Samlet sett vurderes konsekvensene for næringslivet som svakt positive.

5.17 ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Utbyggingen innenfor planområdet vil medføre en begrenset økning i trafikk på fylkesveien, økningen anses å være i så liten skala at eksisterende veistruktur vil kunne tåle den økte belastningen. Det er også vurdert at de eksisterende kommunale anleggene planen vil kobles på vil også tåle den økte belastningen. Planforslaget vurderes derfor ikke å få særlig økonomiske konsekvenser for kommunen.

5.18 VANNFORSKRIFTEN §12

Planen legger til rette for etablering av seks båtplasser hvor det må graves inn i eksisterende bryggekant. Det er ikke planlagt utfylling i sjøen, og det åpnes heller ikke for vedlikehold av båter i området. Likevel kan det ikke utelukkes at enkelte båtseiere vil installere båtseier, noe som potensielt kan medføre spyling av skrog.

5.18.1 PÅVIRKNING AV VANNMILJØET

Planområdet ligger i direkte tilknytning til sjøen, og etableringen av båtplassene vil kreve en fysisk innskjæring i den eksisterende bryggekannten. Dette innebærer en viss påvirkning på vannmiljøet, men ettersom tiltaket ikke innebærer utfylling eller etablering av nye fysiske barrierer i sjøen, vurderes konsekvensene som begrensede. Under anleggsarbeidet er det likevel en risiko for at løsmasser og sedimenter kan spres i vannet, noe som midlertidig kan påvirke vannkvaliteten. For å unngå dette bør det iverksettes tiltak som sedimentkontroll og forsiktige gravearbeider.

Når det gjelder risiko for forurensning fra båtbruk, er det positivt at planen ikke åpner for vedlikehold av båter. Likevel er det en usikkerhet knyttet til mulig privat installasjon av båtseier, der eierne kan utføre spyling av skrog. Dette kan i verste fall føre til utslipp av bunnstoffrester og kjemikalier i sjøen.

Det er ikke registrert sårbare marine arter eller spesielle økologiske verdier i området, og tiltaket vurderes derfor ikke å ha en vesentlig negativ påvirkning på naturmangfoldet i sjøen. Strømningsforholdene forventes heller ikke å endres som følge av tiltaket, da det ikke er snakk om utfylling eller større konstruksjoner som kan påvirke vannets sirkulasjon.

5.18.2 KONKLUSJON

Både forurensningsloven og vannforskriften setter krav til å minimere sedimentspredning og forurensning i sjø. For mindre inngrep, som for eksempel innskjæring av bryggekant, er det viktig å sikre at tiltakene utføres skånsomt, med bruk av sedimentkontroll der nødvendig.

Planen vurderes som miljømessig akseptabel med hensyn til vannforskriftens § 12, forutsatt at anleggsarbeidet gjennomføres med nødvendige tiltak for å begrense sedimentspredning, som følger av forurensningsloven og vannforskriften. Med disse forutsetningene vurderes tiltaket å ha en minimal negativ påvirkning på vannmiljøet. Da tiltakshaver må forholde seg til lovens krav foreslås det ikke egne bestemmelser i planen knyttet til dette.

5.19 INTERESSEMOTSETNINGER

Det er ingen registrerte interesselmotsetninger som følge av planforslaget.

5.20 VEDLEGG

1. Plankart
2. Planbestemmelser
3. Risiko- og sårbarhetsanalyse
4. Oppsummering og forslagsstillers vurdering av merknader
5. VAO-plan
6. Illustrasjonsprosjekt
7. Vurdering Veitrafikkstøy med tilleggsnotat