



Arkivsak-dok. 24/00899-20
Saksbehandler Ingrid Rødland

Saksgang	Møtedato
Utvalg for samfunn	08.09.2026
Bystyret	17.09.2026

Saksframlegg

Detaljregulering Hidragaten 16 - gnr. 203, bnr. 41, 42 og 141 - PlanID:4207 202402

Rådmannens innstilling:

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas forslag for detaljregulering Hidragaten 16 – gnr. 203, bnr. 41, 42, 141 – PlanID:4207_202402, under forutsetning av at følgende punkter innarbeides i plandokumentene:

1. Endring av bestemmelse § 3.5 c) til følgende ordlyd: *Sykkelparkering skal opparbeides i parkeringsgarasje eller i tilknytnings til bebyggelsens første etasje under tak. Dersom sykkelparkering etableres i parkeringsgarasjen, skal det legges til rette for lademuligheter for el-sykkel ved sykkelparkeringen. Det skal legges til rette for 2 sykkelparkerings pr. boenhet.*
2. Fjerning bestemmelse § 3.8 b) og c).
3. Endring av bestemmelse § 4.2 b) og § 4.5 c) til følgende ordlyd: *Det tillates etablert inntil 10 nye boenheter fordelt mellom BK/BFK 1, 2 og 3.*
4. Endring av bestemmelsene § 4.2 h) og § 4.5 f) til følgende ordlyd: *BK/BFK1 og 2 skal oppføres som en replika av dagens bebyggelse. Dokumenterte historiske fasadeelementer som tidligere er endret eller fjernet kan tilbakeføres. Utforming av bebyggelsen skal avklares med Agder fylkeskommune før det gis tillatelse til igangsetting.*
5. Endring av bestemmelse § 4.4 b) til følgende ordlyd: *Regulert areal for UTE2 og UTE4 skal opparbeides som uteareal for eiendom gnr./bnr. 203/41.*
6. Fjerning av bestemmelse § 5.3 parkering.
7. Justering av plankart nivå 1 slik at arealformålet parkering P endres til uteoppholdsareal.

Vedlegg

Merknader samlet
Vedlegg 2 - Planbestemmelser Hidragaten 16, Vollgaten 13 - forslag til endring
Planbeskrivelse Detaljregulering Hidragaten 16, Vollgaten 13
Vedlegg 3 - ROS-Analyse
Vedlegg 5 - VAO-PLAN
Vedlegg 5.1 - H100 - Oversiktstegning eksisterende kommunal VAO-anlegg
Vedlegg 5.2 - H101 - Oversiktstegning planlagt VA-anlegg
Vedlegg 5.3 - H102 - Oversiktstegning brannvanndekning
Vedlegg 5.4 - H103 - Oversiktstegning overvannsplan
Vedlegg 5.5 - H104 - Oversiktstegning flom
Vedlegg 6 - Illustrasjonsprosjekt
Vedlegg 7 - Q- Tilstandsvurdering Vollgaten 13
Vedlegg 1.0 - Plankart nivå 0 - Hidragaten 16, Vollgaten 13
Vedlegg 1.1 - Plankart nivå 1 - Hidragaten 16, Vollgaten 13 - forslag til endring
Vedlegg 1.2 - Plankart nivå 2 - Hidragaten 16, Vollgaten 13

Saken kort fortalt

Fremlagt planforslag som lå til offentlig ettersyn, hadde et mål om å etablere inntil 12 nye boenheter over tre etasjer og åpner opp for muligheten for kontor og forretningsvirksomhet i førsteetasje. Dette inkluderer rivning og gjenoppbygning av eksisterende bebyggelse, Hidragaten 16 og Vollgaten 13, samt videreføring av Kirkegaten 19 slik den er i dag. Det skal etableres parkeringskjeller under bakken med bilheis. Til sammen planlegges det 147 m² uteoppholdsareal.

Planområdet omfattes i dag av et eldre bryggehus og boligbebyggelse. I tillegg skiller planområdet seg ut fra resten av gaten med et åpent område foran bebyggelsen, som aldri tidligere har vært bebyggt.

Bakgrunn

Det foreligger ingen gjeldende reguleringsplaner for området.

Kommunedelplan for bykjernen, vedtatt 10.12.2020. I kommuneplanens plankart er arealet som omfatter eksisterende planområde avsatt til sentrumsformål. Arealbruken i kommunedelplanen gjelder for uregulerte områder og når nytt planarbeid igangsettes. Følgende bestemmelser til kommunedelplanen vil gjelde for det aktuelle planforslaget:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) per boenhet er 25m² og skal løses på egen tomt eller som fellesareal. Inntil 10m² av ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan medregnes.
- For 4 boenheter eller mer skal det redegjøres for plassering av anlegg for lek. Minst 50% av arealet skal ha sol kl. 15 ved vårjevndøgn. En sandlekeplass skal maksimalt ha 100 meter gåavstand. Bestemmelsen kan fravikes noe dersom det ikke går på bekostning av barn- og unges interesser.
- Det skal sikres biloppstillingsplass for en bil per boenhet på egen eiendom eller på nærliggende fellesanlegg. Forretnings- og kontorbygg skal ha en biloppstillingsplass per 100m² bruksareal.
- Sentrumsformål kan ha blandet formål for bolig, forretning, kontor og tjenesteyting.
- Området er omfattet av hensynssone for bevaringsverdig bebyggelse og utgjør en del av kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse.

Forslaget for detaljregulering ble behandlet i utvalget for samfunn den 17.06.2025, sak 25/25 hvor planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Saken lå til offentlig ettersyn i tidsrommet 08.07.2025 tom 19.09.2025. I denne perioden ble det registrert fire merknader til planforslaget.

I det følgende er merknadene kort referert og kommentert i samsvar med innstilling til vedtak. Merknadene finnes i sin helhet i eget vedlegg til dette saksfremlegget.

Agder fylkeskommune har i ekspedisjon av 19.09.2025 uttalt seg positive til at det legges til rett for nye boliger i sentrum. Situasjonen er kompleks, med kryssende utfordringer, som er løst på en akseptabel måte. De viser også til at det har vært en god og konstruktiv prosess i den innledende planfasen der fylkeskommunen har vært tatt med på råd.

De påpekes at planforslaget bruker ulike måter på å beskrive at eksisterende bygg i Vollgaten 13 gjenoppbygges som kopi og at bryggerhuset spesielle bygningskarakter videreføres. Det presiseres av fylkeskommunen at gjenoppbygningen av Vollgaten 13 må utføres så nøyaktig som mulig og utgjøre en replika av dagens bygning. Samtidig som det gis rom for å tilbakeføre historiske elementer i fasadene som har blitt byttet ut og i dag ikke er opprinnelige. Samtidig gir de råd om at eksisterende materialer og bygningsdeler med kulturhistorisk verdi fra bebyggelsen i Vollgaten 13 som rives, så langt mulig tas vare på og gjenbrukes.

Kommentar: tatt til følge. Det anses som hensiktsmessig å ta en opprydning av planbeskrivelsen, viser videre til vurdering om planbeskrivelsen. Det vurderes at merknadene til fylkeskommunen i stor grad er dekket i bestemmelsene, med blant annet dokumentasjonskrav før rivning og bestemmelse som eksplisitt sier at bebyggelsen skal oppføres som en replika av dagens bebyggelse. Derimot vurderes det som hensiktsmessig med en presisering av bestemmelsene rundt muligheten om tilbakeføring til dokumentert tidligere utseende. På bakgrunn av dette anbefaler rådmannen at bestemmelsene § 4.2 h) og § 4.5 f) endres til følgende ordlyd: *BK/BFK1 og 2 skal oppføres som en replika av dagens bebyggelse. Dokumenterte historiske fasadelementer som tidligere er endret eller fjernet kan tilbakeføres. Utforming av bebyggelsen skal avklares med Agder fylkeskommune før det gis tillatelse til igangsetting.*

Statsforvalteren har i ekspedisjon av 16.09.2025 vist til

1. Planforslaget beskriver i liten grad hvordan universell utforming og helsefremmede bokvaliteter skal ivaretas. Det mangler informasjon om leilighetsstørrelse, etasjeplaner, utomhusplan og det er i begrenset grad beskrevet hvilke funksjon og kvalitet som skal tilbys i fellesområdene. Adkomstløsninger til nærings- og forretningsareal er heller ikke vist, samt figur 19 i beskrivelsen viser ikke parkeringsplasser for forflytningshemmede.
2. Planforslaget avsetter svært små og smale uteoppholdsareal, målinger i kart viser bredde ned mot 1,8 meter. Det er ikke nevnt hvordan arealene skal utformes og hvilke kvaliteter og funksjoner de skal ha. Solstudiet viser dårlige solforhold, blant annet skygge på hele takterrassen etter kl. 15 ved vintersolverv. Det er heller ikke satt av areal til snøopplag. Det gis faglig råd om at det må legges bedre til rette for funksjonelle og kvalitetsmessige gode uteoppholdsarealer i planforslaget. Det må også redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt.
3. Det anbefales at det legges til rette for flere sykkelparkeringer, med tilgang til lademuligheter og med en plassering som gjøre det enkelt å benytte sykkel i hverdagen.

Kommentarer:

1. Tas ikke til følge. Planforslaget utløser krav om heis, noe som implisitt svarer på i hvilken grad universell utforming blir ivaretatt gjennom TEK17.

Det vurderes at flere av punktene som påpekes her er punkter som ikke er nødvendige å fast sette under en reguleringsprosess, det vurderes av den grunn at det kan avvente til byggesøknaden.

Adkomst til nærings- og forretningsareal og den enkelte enhets adgang til utearealene, er det beskrevet at bebyggelsen i Hidragaten 16 vil ha heis. Denne knytter de ulike etasjene sammen og vil da naturlig ha felles gangareal. Endelig plassering av heis må avklares i byggesak og begrenses nå kun til at den ikke skal ligge i fasaden mot Hidragaten eller Vollgaten. Næringsareal i første etasje vil ha samme inngang som i dag, ved inngangsdør fra Vollgaten. I tillegg vil det være naturlig med en personalinngang fra bakkeplan fra Hidragaten slik bygget også har i dag.

Det er lagt inn parkeringskrav i bestemmelse § 3.5 d) om minimum 1 parkeringsplass for forflytningshemmende, samt krav rundt hvor den skal plasseres. Det vurderes ikke som nødvendig at dette kommer eksplisitt frem i illustrasjonen.

2. Tas ikke til følge. Det påpekes at området inngår i hensynssone H570 for kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Dette setter visse rammer for planområdet, hvor planlagt bebyggelse tar utgangspunkt i eksisterende grunnflate. Derimot vurderes det som positivt at planforslaget åpner opp for et felles uteareal på grunnplan som er tilgjengelig som møteplass for ulike aldersgrupper.

Ved førstegangsbehandling ble det presisert at de smale arealene som inngår i planen ikke gjelder i beregningen av minste uteoppholdsareal for planforslaget. Dette kommer også frem i bestemmelse § 3.7 a) som kun nevner arealformålene f_UTE1 og f_UTE3.

Det vurderes videre at solforholdene til utearealene er svært begrenset grunnet eksisterende bebyggelse på Vollgaten 13 og bryggerhuset som skyggelegger mye av området. Rådmannen vurderer derfor solforholdene som akseptabel i denne sammenheng.

I Hidragaten er det begrenset areal for snøopplag og manøvrering av brøyteutstyr. Snørydding håndteres i dag av den enkelte grunneier foran egen eiendom, og det legges til grunn at tilsvarende løsning vil gjelde for dette prosjektet.

3. Tatt til følge. I samråd med regulant vurderes det som akseptabelt å øke antall sykkelparkeringer per boenhet til 2. På bakgrunn av prosjektets kompaktet åpnes det opp for litt fleksibilitet rundt plassering av sykkelparkeringen. Det vurderes at dersom sykkelparkeringen plasseres på bakkeplan at det bedre oppnår målet med at sykkelen skal være lett tilgjengelig og enklere å ta i bruk. Derimot kan plassering av sykkelparkering i parkeringsgarasjen oppleves som en tryggere område å parkere dyrere sykler som elsykkel i bykjernen. Rådmannen anbefaler at bestemmelse § 3.5 c) endres til følgende ordlyd: *Sykkelparkering skal opparbeides i parkeringsgarasje eller i tilknytnings til bebyggelsens første etasje under tak. Dersom sykkelparkering etableres i parkeringsgarasjen, skal det legges til rette for lademuligheter for el-sykkel ved sykkelparkeringen. Det skal legges til rette for 2 sykkelparkerings pr. boenhet.*

Advokatfirma Wigemyr & Co DA på vegne av naboene(hjemmelshaver) Sigrid Nordstoga og Haakon Smedsvig Hanssen (gnr./bnr. 203/41) har i ekspedisjon av 19.09.2025 vist til:

1. Parkering – parkeringsheisen må utføres slik at gjennomkjøring til/fra parkeringsarealet muliggjøres og inn-/utkjøring bør markeres i plankartet.
2. Garasjeanlegg – har ikke innvendinger mot at arealet reguleres til garasjekjeller, men privatrettslig er det en nødvendig forutsetning at det oppnås en avtale om avståelse eller benyttelse av arealet.
3. Uteareal – ønsker at arealet UTE2 utvides slik at parkeringsarealet overbygges med overliggende terrasse, på den måten får ikke Norstoge/Smedsvig Hanssen mindre uteareal enn de har i dag.
4. Grunnforhold – oppfordrer sterkt til at det foretas boringer og fysiske målinger for å få sikre data som underlag for sikring av byggegrunn, eksisterende og fremtidig bebyggelse.

5. Det er også viktig for Norstoge/Smedsvig Hanssen at kjelleren under Kirkegaten 17 forblir tørr og at det ved prosjektering og utgraving sørges for tiltak som hindrer vanninntrenging.

Kommentarer:

1. Tas ikke til følge. Tiltaket ble under førstegangsbehandling vurdert til å ikke være en trafiksikker løsning, men ved en inkurie ble ikke arealformålet for bakgården til Norstoge/Smedsvig Hanssen endret til et annet formål siden parkering ikke vil være en mulighet. På den bakgrunn anbefaler rådmannen at plankartet nivå 1 justeres slik at arealformålet parkering P endres til uteoppholdsareal. Som følge av dette anbefaler rådmannen å fjerne bestemmelsen § 5.3 Parkering tilknyttet arealformålet parkering P. Samtidig anbefaler rådmannen at bestemmelse § 4.4 b) endres til følgende ordlyd: *Regulert areal for UTE2 og UTE4 skal opparbeides som uteareal for eiendom gnr./bnr. 203/41.*
2. Tatt til orientering. Dette vurderes som et privatrettslig forhold som må ordnes mellom naboene selv.
3. Tas ikke til følge. Som følge av at parkeringsarealet utgår til fordel for uteareal på grunnplanet vurderes det som lite hensiktsmessig å utvide arealet UTE2.
4. Tatt til orientering. Dette vurderes som ansvarlig foretak sitt ansvar at dette er gjennomførbart.
5. Tatt til orientering. Dette vurderes som ansvarlig foretak sitt ansvar og derfor ikke noe som er nødvendig å problematisere i reguleringsprosessen.

Statens vegvesen har i ekspedisjon av 19.09.2025 vurdert at deres innspill med oppstartsvarselet er ivarettatt eller besvart på en tilfredsstillende måte. Det påpekes at det er viktig å ivareta sikkerheten for de myke trafikantene i anleggsperioden, og redusere potensielle konflikter mellom myke trafikanter og anleggskjøretøy.

Kommentarer: tatt til orientering. Det vurderes at sikkerheten for de myke trafikantene i anleggsperioden, og redusert potensielle konflikter mellom er noe som automatisk blir ivarettatt gjennom byggherreforskriften.

Vurdering

Antall boenheter

Ved sist behandling ble det gjort flere endringer i planforslaget som ikke ble fullt ut vurdert opp mot utnyttelse. Dette i sammenheng med at en del av bygningsdelen ble fjernet og hvilke konsekvenser det kunne få for antall boenheter. Det vurderes derfor som utfordrende å opprettholde inntil 12 boenheter.

Det vurderes videre at færre boenheter kan bidra til bedre bokvalitet, og en mer funksjonell planløsning. Det ble ved sist behandling nøye gjennomgått utfordringene området hadde med å oppnå kravet rundt minste uteoppholdsareal som er satt til 25 kvm per boenhet i kommunedelplanen for bykjernen. Ved å kun redusere antall boenheter med 2, kan det hjelpe på at manglende minste uteoppholdsareal ikke blir fullt så stort.

Rådmannen legger derfor til grunn, i samråd med regulant, at området mer realistisk kan romme inntil 10 boenheter. Med dette slår det inn et krav om minste uteoppholdsareal på 250 kvm, selv om det fremdeles mangler 103 kvm vurderes dette som mer rimelig enn en mangel på over halvparten, som ble lagt frem under offentlig ettersyn.

På bakgrunn av det overnevnte anbefaler rådmannen at bestemmelse § 4.2 b) og § 4.5 c) endres til følgende ordlyd: *Det tillates etablert inntil 10 nye boenheter fordelt mellom BK/BFK 1, 2 og 3.*

Renovasjon

Renovasjonsordningen i planforslaget legger til rette for at det skal ta i bruk avfallshåndteringen ved Parkgaten 8. Planforslaget åpner også opp for en midlertidig løsning med samle plass på planområdet til den nedgravde avfallshåndtering er etablert. Denne midlertidige løsningen er noe som ikke anses som nødvendig lengre da avfallshåndteringen i Parkgaten 8 er etablert. På bakgrunn av dette anbefaler rådmannen å fjerne bestemmelse § 3.8 b) og c).

Planbeskrivelsen

Planbeskrivelsen oppdateres etter vedtaket slik at den samsvarer med endelig vedtatt løsning. For BFK/BK 3 fjernes beskrivelsen av alternative utformings- og utvidelsesmuligheter, slik at planbeskrivelsen kun omtaler den valgte løsningen. Det skal også foretas en samordning av formuleringene knyttet til gjenoppbygging av Vollgaten 13 for å sikre en entydig og konsistent planbeskrivelse.

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget vurderes ikke å ha økonomiske konsekvenser for kommunen.

Konklusjon

Det foreligger ikke en innsigelse til planforslaget. Kommunen kan derfor fatte endelig vedtak av forslag til detaljregulering innenfor rammen av forslaget som ble lagt ut til offentlig ettersyn.

Innkomne merknader er vurdert og kommentert i saksfremstillingen. Enkelte forslag til justeringer er vurdert som konstruktive og foreslås innarbeid i planforslaget. Andre foreslåtte endringene er av redaksjonell karakter og består i hovedsak av opprydning av reguleringsbestemmelsene. Endringene anses å være av mindre karakter og ligger innenfor rammen av forslaget som ble sendt på offentlig ettersyn.

Vedlagt planbestemmelser og plankart er revidert i samsvar med innstillingen. I bestemmelsene kommer endringene frem i rød tekst og overstrekinger.