



PLANBESKRIVELSE

Detaljregulering Hidragaten 16,
gnr. 203, bnr. 141 m.fl.



PLANID

4207_202402



Kontaktinfo

Mj@arkit.no

51405016



Adresse

Holamoen 3, 4460 Moi

OVERSIKT OVER PLAN

Plannavn	Detaljregulering Hidragaten 16, gnr. 203, bnr. 141 m.fl.
AkrivsakID	
PlanID	4207_202402
Oppdragsgiver	Ove Henning Skailand
Plankonsulent	Marius Janvin Rosenblad

Dokumentene tilhørende detaljregulering Hidragaten 16, gnr. 203, bnr. 141 m.fl. 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 førstegangsbehandling	24.03.2025
2	Revidert etter førstegangsbehandling	17.06.2025

SAMMENDRAG

Planforslaget inkluderer riving og gjenoppbygging av eksisterende bygninger i Hidragaten 16 og Vollgaten 13, for å bevare den historiske arkitekturen samtidig som moderne tekniske krav oppfylles. Det tilrettelegges for sentrumsnære boliger med mulighet for kontor og forretningsvirksomhet i første etasje. Planen omfatter også et parkeringsanlegg under bakken med bilheis, samt felles uteområder.

I forbindelse med utarbeidelsen av planforslaget har det blitt vurdert flere alternative løsninger for utforming og plassering av bygninger. Alternativene balanserer mellom å utnytte arealet effektivt og tilpasse seg områdets eksisterende arkitektur og kulturmiljø.

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 <i>Oppstartsmøte</i>	5
1.3.2 <i>Vurdering av krav til konsekvensutredning</i>	5
1.3.3 <i>gjennomgang Varsel om oppstart av planarbeid og mottatte innspill</i>	6
1.3.4 <i>Førstegangsbehandling</i>	8
2 Planstatus og overordnede føringer	8
2.1 <i>Overordnede planer</i>	8
2.1.1 <i>kommune(del)plan</i>	8
2.2 <i>Gjeldende planer</i>	9
2.3 <i>Rikspolitiske retningslinjer og temaplaner</i>	9
2.3.1 <i>Kommuneplanens samfunnsdel</i>	10
2.3.2 <i>Renovasjonsforskrift med retningslinjer - IRS</i>	10
2.3.3 <i>RPR Barn og unges interesser i planleggingen</i>	10
2.3.4 <i>retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, t-1442/2021</i>	11
2.3.5 <i>kommunalteknisk norm</i>	11
2.3.6 <i>Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging</i>	11
2.3.7 <i>Stedsanalyse for bykjernen (1998)</i>	11
2.3.8 <i>Veileder for vedlikehold og utbedring av bevaringsverdig bebyggelse i Flekkefjord sentrum (2011)</i>	11
2.3.9 <i>Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)</i>	12
2.3.10 <i>Veiledning for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap, Brann – og redningsvesen i Agder (2020)</i>	12
2.3.11 <i>Forurensningsloven</i>	12
2.3.12 <i>Naturmangfoldloven</i>	12
2.3.13 <i>Kulturminneloven</i>	12
3 Dagens situasjon	13
3.1 <i>Planområdets avgrensning og beliggenhet</i>	13
3.2 <i>Stedets karakter Landskap og arealbruk</i>	14
3.2.1 <i>estetisk- og kulturell verdi</i>	14

3.2.2	solforhold og lokalklima	15
3.3	Kulturminner og kulturmiljø	15
3.4	Naturmangfold	16
3.5	Rekreasjonsverdi / rekreasjonsbruk, uteområder	16
3.6	Trafikkforhold	16
3.6.1	Adkomst	16
3.6.2	trafikkmengde	17
3.6.3	Trafikkulykker	17
3.6.4	Kollektivtransport	17
3.6.5	Trafikksikkerhet	17
3.7	Barn og unges interesser	17
3.8	universell utforming	17
3.9	Sosial og teknisk infrastruktur	17
3.9.1	Vann og avløp	17
3.9.2	Strøm	17
3.9.3	Renovasjon	18
3.9.4	Håndtering av overvann	18
3.10	Grunnforhold	18
3.11	Forurensning	18
3.11.1	Støy	18
3.11.2	Forurensning	18
3.12	Risiko- og sårbarhetsanalyse	19
	Sannsynlighet	20
	Konsekvens	20
3.13	Næring	20
4	Beskrivelse av planforslaget	20
4.1	Planlagt arealbruk	20
4.2	Bebyggelsens plassering og utforming	21
4.2.1	Alternativ 1	22
4.2.2	Alternativ 2	23
4.2.3	Alternativ 3	24
4.2.4	Alternativ 4	25
4.2.5	Alternativ 5	26
4.2.6	vurdering av alternativene og begrunnelse for valg	27
4.2.7	byggegrenser	28
4.2.8	byggehøyde og takform	28

4.3	<i>Grad av utnyttning</i>	28
4.4	<i>antall boliger, leilighetsfordeling.....</i>	28
4.5	<i>Bomiljø / bokvalitet</i>	29
4.6	<i>parkering</i>	29
4.7	<i>Uteoppholdsareal.....</i>	30
4.8	<i>Sosial og teknisk Infrastruktur.....</i>	31
4.8.1	<i>Trafikkløsning</i>	31
4.8.2	<i>utforming av veier</i>	31
4.8.3	<i>Tilgjengelighet for gående og syklende</i>	31
4.8.4	<i>Vann- avløp og overvann</i>	31
4.8.5	<i>energiløsninger</i>	31
4.9	<i>miljøoppfølging</i>	31
4.10	<i>Universell utforming.....</i>	32
4.11	<i>Kollektivtilbud.....</i>	32
4.12	<i>Kulturminner</i>	32
4.13	<i>Plan for avfallshåndtering.....</i>	32
4.14	<i>Avbøtende tiltak/løsninger ros.....</i>	32
5	<i>vurdering av planens virkninger</i>	33
5.1	<i>Gjeldende planer</i>	33
5.2	<i>Landskap</i>	33
5.3	<i>Estetikk og stedsutvikling</i>	34
5.4	<i>Kulturminner og kulturmiljø</i>	34
5.5	<i>Energibehov – Energiforbruk.....</i>	34
5.6	<i>Rekreasjon og barn og unges interesser</i>	35
5.7	<i>Trafikksikkerhet</i>	36
5.8	<i>Overvannshåndtering.....</i>	36
5.9	<i>Teknisk infrastruktur.....</i>	37
5.10	<i>Naturmangfold.....</i>	37
5.11	<i>Konsekvenser for næringsinteresser.....</i>	37
5.12	<i>Unviersell utforming.....</i>	37
5.13	<i>Sosial infrastruktur</i>	38
5.14	<i>Samlet vurdering av virkninger</i>	38
5.15	<i>vedlegg.....</i>	38



1 INNLEDNING

1.1 FORMÅL

Planen har til hensikt å rive den eksisterende bebyggelsen i Vollgaten 13 og Hidragaten 16 for å gjenoppbygge det med en kombinasjon av forretning, kontor og leiligheter. Under bakken skal det etableres en parkeringsgarasje med bilheis fra dagens parkeringsplass. Vollgaten 13 skal gjenoppføres i samme stil som svarer til den opprinnelige utformingen av byggene. Planen har et potensial for 12 boenheter.

1.2 EIENDOMSFORHOLD

Gnr/bnr	Hjemmelshaver
203/42	Ove Henning Skailand/Bjørn Egil Djuphagen Svela/Svela Holding AS
203/141	Ove Skailand AS
203/41	Haakon Smedsvig Hansen/Sigrid Nordstoga

1.3 TIDLIGERE BEHANDLING OG SAKSPROCESS

1.3.1 OPPSTARTSMØTE

Oppstartsmøte med Flekkefjord kommune ble avholdt den 14.03.24. Flekkefjord kommune anbefalte oppstart av planarbeid under forutsetning at spørsmålet om rivning av Vollgaten 13 skulle avklares med Agder Fylkeskommune underveis i planprosessen.

1.3.2 VURDERING AV KRAV TIL KONSEKVENsutREDNING

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

Forskrift om konsekvensutredning § 6b) vedlegg 1 pkt. 25 er lagt til grunn som i vurderingen om reguleringsplanen utløser krav om konsekvensutredning. Detaljreguleringen er i tråd med overordnet plan (kommunedelplan for bykjernen). Jmf. vedlegg 1, pkt. 25: boliger i samsvar med overordnet plan.

Forskriftens § 7 omfatter planer og tiltak som skal behandles etter energi-, vannressurs – eller vassdragsreguleringsloven. Planlagte tiltak faller dermed ikke inn under §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. Det er ingen direkte sammenkobling mellom en «lavskala»-boligutbygging og § 8. 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.

1.3.3 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 17.04.2024

Varslet planområde omfattet et areal på ca. 1,2 daa.

I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid har det kommet 15 innspill til planarbeidet innen høringsfristen. Innspillene er gjengitt og kommentert i vedlegg til planforslaget.

Etter varsel om oppstart har forslagsstiller i sammen med Agder fylkeskommune og Flekkefjord kommune befart området og drøftet flere alternative løsninger for utnyttelsen. Agder Fylkeskommune vil kunne godkjenne rivning av Vollgaten 13 inkl. det gamle bryggerhuset, under forutsetning at det gjenoppføres iht. den opprinnelige byggestilen. På denne måten vil tiltakshaver kunne oppgradere konstruksjonene i bygget som nå forfaller, samtidig som det kulturminneverdige aspektet ivaretas. For Hidragaten 16 er det laget flere alternativer til utnyttelse. Disse blir ytterligere vurdert og beskrevet i planforslaget.

Merknadsgiver	Liste - merknadens innhold
Alfred Sand	- Hvem skal rive bygningene. - Dårlig erfaring med tiltakshaver ang. tidligere rivninger. - HMS.
Arne Reidar Skage	- Økende trafikk. - Hvordan skal avkjørselen organiseres. - Utnyttelsesgrad. - Utnyttelse bør ikke skje på bekostning av nærliggende eiendommer.
Agder Fylkeskommune	- Leke- og uteoppholdsareal, fortrinnsvis på bakkeplan. - Tidligere frarådet rivning av Vollgaten 13. - Rivning av bryggerhuset er akseptert grunnet tilstand. - Planområdets del av bykjernen og riksantikvarens kulturmiljø. - Ny bebyggelse må gjenoppføres som en kopi. - Viktige elementer som dørrinnramming, vindusinnramming, takstein m.m. skal etterstrebes å bevares. - Åpen plass mot Hidragaten 16 har ikke vært bebygd og bør videreføres som et verdifullt ubebygd areal.
Bjørn Reppen	- Stor belastning for beboerne i Hidragaten mtp. støynivå og trafikk. - Faller deres eiendom i verdi grunnet prosjektet.

Merknadsgiver	Liste - merknadens innhold
Bjørn Djuphagen Svela	• Planer for beboerne i anleggstiden mtp. ulemper. • Rivning og bygging i samme volum stemmer ikke. • Prosjektet innebærer stor utvidelse mot Hidragaten 16. • Utvidelse mot Hidragaten 16 og tak mot nord kommer helt inntil deres eiendom. • Brannsikring. • Betydelig økning i trafikk i en smal gate. • Trafikkflyt. • Antall parkeringsplasser i parkeringsgarasje. • Butikklokalet i Kirkegaten 19 og Hidragaten 16 har overlapping. • Delt kloakkavløp. • Problem med vanninntrengning. • Bedre visualisert endring i takvinkel. • Rotteproblem i gravefasen
DBS	• Automatisk tilbakemelding.
Glitre Nett AS	• Forsyning av strøm. • Benyttelse av eksisterende kabler o.l.
Husebø Eiendom AS	• Ingen innvendinger.
Haakon Smedsvig Hanssen	• Enig i oppføring i samme volum og utforming samt uendret møne- og gesims høyde. • Vurdering av endring i lys og solforhold for de. • Risikovurdering av eventuelt nye vannveier og vanninntrengning ved utgraving. • Grunnforhold vurdering. • Parkering.
NVE	• Planen skal vise håndtering av overvann. • Under marin grense med mulige marine avsetninger. • Kan ikke utelukke fare for områdeskred.
Sigrid Nordstoga	• Se innspill fra Haakon Smedsvig Hanssen.
Silje Djuphagen Svela	• Se innspill fra Haakon Smedsvig Hanssen.
Statens vegvesen	• Sykkelparkering. • Nullvekstmålet i personbiltrafikk.

Merknadsgiver	Liste - merknadens innhold
	- Gode løsninger for gående og syklende. - Trafikksikkerhet.
Statsforvalteren i Agder	- Positiv til fortetting/utbygging i sentrumsområder. - Fokus på nærmiljøet og bokvalitet. - Områdets landskapsmessige og trafikale tåleevne. - Grøntstruktur. - Barn og unge. - Klimavennlige transportformer. - Restriktivt antall parkeringsplasser for bil. - Konkrete grenseverdier for støy som skal overholdes.
Svela Holding AS	Se tidligere innspill fra Bjørn Djuphagen Svela.

1.3.4 FØRSTEGANGSBEHANDLING

Planforslaget ble behandlet av utvalg for samfunn den 17.06.2025. Utvalget vedtok i dette møtet å gjøre enkelte endringer og presiseringer på det innsendte planforslaget. Planlagt bebyggelse i BFK3 / BK3 reduseres med ca. 45 m² til fordel for flytting av adkomst veg til garasjeanlegg og større uteoppholdsareal på bakkeplan f_UTE1. Under beskrivelse av planforslaget er plankart med arealstørrelser oppdatert i tråd med vedtaket.

2 PLANSTATUS OG OVERORDNEDE FØRINGER

2.1 OVERORDNEDE PLANER

2.1.1 KOMMUNE(DEL)PLAN

Planområdet omfattes av kommunedelplan for bykjernen, vedtatt den 10.12.2020. I bykjerneplanen er planområdet avsatt til sentrumsbebyggelse og ligger under hensynssone for bevaring kulturmiljø bebyggelse. Kommunedelplanens mål som omhandler byutvikling, kulturmiljøbevaring og sosial funksjonalitet er viktige elementer for den aktuelle planen.

Kort oppsummert:

Byutvikling:

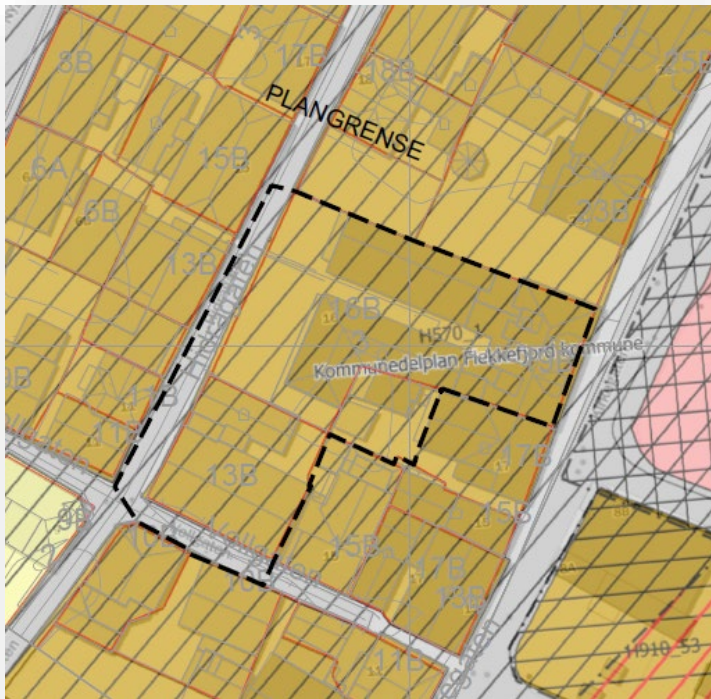
- Styrke sentrum som et attraktivt område for bosetting, næring og turisme.
- Legge til rette for økt aktivitet og mangfold i sentrum.
- Utvikle et kompakt sentrum med kort avstand mellom funksjoner for å fremme bærekraftig arealbruk.

Kulturmiljøbevaring:

- Sikre og styrke hensynssoner for bevaring av kulturmiljø (H570), med fokus på å ta vare på byens historiske særpreg og identitet.
- Bevaring av den historiske trehusbebyggelsen og kulturminner som en integrert del av byens utvikling.

Sosial funksjonalitet:

- Styrke sentrum som en sosial arena med møteplasser, bilfrie områder og torg.
- Fremme fysisk aktivitet og trivsel gjennom tilrettelegging av gang- og sykkelarealer samt offentlige oppholdsrom.



FIGUR 1: PLANGRENSE I BYKJERNEPLANEN

2.2 GJELDEDNDE PLANER

Det foreligger ingen gjeldende detaljreguleringsplan for området.

2.3 RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER OG TEMAPLANER

- Kommuneplanens samfunnsdel for Flekkefjord kommune 2014-2025
- Renovasjonsforskrift med retningslinjer - IRS (2015/2019)
- RPR - Barn og unges interesser i planleggingen. (1995 – rundskriv T-2/08 med bilag)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging - T-1442/2021
- Kommunalteknisk norm Flekkefjord kommune (2015)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. (2014)
- Stedsanalyse for bykjernen i Flekkefjord (1998)
- Veileder for vedlikehold og utbedring av bevaringsverdig bebyggelse i Flekkefjord sentrum (2011)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

- Veiledning og tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap, Brann- og redningsvesen i Agder (2020)
- Forurensningsloven
- Naturmangfoldloven
- Kulturminneloven

2.3.1 KOMMUNEPLANENS SAMFUNNSDEL

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 enkeltindivids forhold til byen. For at byen skal bli et godt sted for opplevelser er det viktig at den oppleves tiltrekkende 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.

I tråd med intensjonen om å være en grønn kommune og det «grønne skiftet» vil planen vurdere miljøvennlige løsninger der hvor det er hensiktsmessig at slikt kan etableres.

2.3.2 RENOVASJONSFORSKRIFT MED RETNINGSLINJER - IRS

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 samleplass, må det settes av tilstrekkelig areal til formålet. Samleplass er når flere abonnenter deler avfallsbeholdere på hjul eller har felles nedgravd avfallscontainere.

2.3.3 RPR BARN OG UNGES INTERESSER I PLANLEGGINGEN

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.

2.3.4 RETNINGSLINJER FOR BEHANDLING AV STØY I AREALPLANLEGGING, T-1442/2021

De 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.

2.3.5 KOMMUNALTEKNISK NORM

For kommunen er det viktig at anlegg for veg, 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. Som fremtidig eier av et VVA-anlegg kan kommunen stille krav til utforming i kraft av eierrettigheter av anleggene. Reglene i normen er gitt av kommunen i kraft av fremtidige eierrettigheter til offentlige lekeplasser, friområder, vei-, vann- og avløpsanlegg som skal overtas.

2.3.6 STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR SAMORDNET BOLIG-, AREAL- OG TRANSPORTPLANLEGGING

Planlegging av bolig, arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskapning og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene.

Ved å legge til rette for utbygging innen et sentrumsnært område med kort gangavstand til sentrale funksjoner legges det til rette for et redusert behov for privatbil transport. Det er dog et begrenset kollektivtilbud i en liten by som Flekkefjord hvilket gjør det utfordrende å planlegge for redusert bilbruk.

2.3.7 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 for bykjernen ligger planområdet i sone 3. Sone 3 omfatter mindre hus, hovedsakelig på to etasjer som ligger tett med langveggen mot gaten. I bakgårdene var det ulike uthus.

2.3.8 VEILEDER FOR VEDLIKEHOLD OG UTBEDRING AV BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE I FLEKKEFJORD SENTRUM (2011)

Bebyggelsen i Flekkefjord sentrum i dag består av hus fra ulike tidsperioder, hvor hver periode bærer med seg sine egne særtrekk som det er viktig å ta vare på. Bebyggelsen forteller en historie om hvordan byen har vokst og utviklet seg gjennom tidene, dersom det blir utført for store endringer i bebyggelsen blir det vanskeligere å lese denne historien. Veilederen for vedlikehold og utbedring er utarbeidet som en hjelp til eiere av eldre hus i byen, og henvender seg også til alle som er interessert i byen og dens bebyggelse. Den viser eksempler på hus fra ulike tidsperioder og hva som kjennetegner bebyggelsen. Veilederen er ment som råd gitt fra et riksantikvarisk synspunkt uavhengig av bebyggelsens eller områdets planstatus.

2.3.9 STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR KLIMA- OG ENERGIPLANLEGGING OG KLIMATILPASNING (2018)

Formålet med de statlige planretningslinjene er å sikre at klima- og energihensyn blir integrert i all relevant planlegging og forvaltning på kommunalt og regionalt nivå. Planretningslinjene fastsetter mål for reduksjon av klimagassutslipp og fokuserer på behovet for å tilpasse seg konsekvensene av klimaendringer som økt fare for ras, flom, tørke og andre ekstremværhendelser.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning legges til grunn for planforslaget når det kommer til vurdering i forhold til løsninger for bruk av bærekraftige energiløsninger som kan bidra til å redusere klimagassutslippene og øke energieffektiviteten.

2.3.10 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.

2.3.11 FORURENSNINGSLOVEN

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.

2.3.12 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 mulige påvirkninger før byggeaktiviteter tillates. Loven legger også vekt på prinsippet om føre-var selv i situasjoner der det ikke er dokumentert stor naturmangfolds verdi.

2.3.13 KULTURMINNELOVEN

Kulturminneloven stiller krav til hensynet og bevarelsen av kulturminner og kulturmiljø. 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.



3 DAGENS SITUASJON

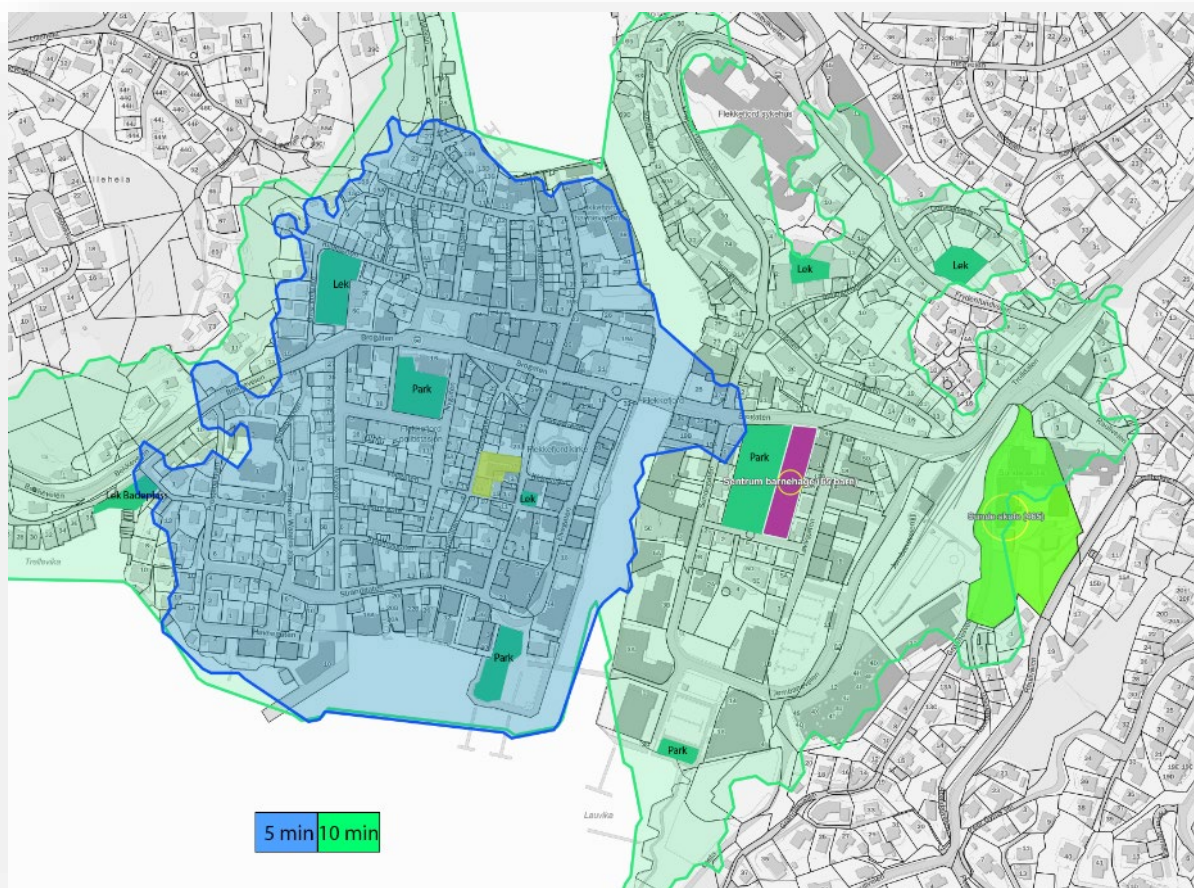
3.1 PLANOMRÅDETS AVGRENSNING OG BELIGGENHET

Planområdet er på ca. 1,2 daa og omfatter hele eiendom gnr/bnr. 203/42, gnr/bnr. og 203/142 samt deler av gnr/bnr. 203/41 som illustrert i figur 2. Plangrensen er plassert parallelt med eiendomsgrensene til de oppgitte eiendommene. Omkringliggende område er tettbygd med eneboliger og flermannsboliger i klassisk sørlandsstil og asfalterte flater mellom. Adkomst til planområdet er fra Fv. 44 og så videre langs kommunal vei i Hidragaten.



FIGUR 2: LOKASJON OG PLANAVGRENSNING

Planområdets sentrale beliggenhet medfører tilgang til de fleste tilbud Flekkefjord sentrum har å by på innenfor en kort gangavstand på 5-10 minutter som illustrert i fig. 3. Planområdet er som illustrert lokalisert med kort avstand til sentrale funksjoner som barnehage, barneskole, dagligvarehandel, apotek, bank, post, legesenter, tannlege m.m.



FIGUR 3: TILBUD INNEN GANGAVSTAND

3.2 STEDETS KARAKTER LANDSKAP OG AREALBRUK

Planområdet er plassert i sentrum av Flekkefjord by og stedets karakter bygger på områdets sentrale beliggenhet og byens historie som sørlandsby. Topografien på eiendommen er flat, og arealbruken innenfor planområdet i dag består av tett bebyggelse og asfalterte flater. Bebyggelsen på eiendommen i dag består av et eldre bryggerhus og boligbebyggelse. Bryggerhuset fremstår veldig slitt og har i stor grad forfalt over flere år. Byggeskikken i dag innenfor Vollgaten 13 ivaretar områdets overordnede arkitektoniske uttrykk hvor det hovedsakelig er hvite trehus med saltak i tråd med den tradisjonelle sørlandsbebyggelsen. Bebyggelsen i Hidragaten 16 fremstår som murhusbebyggelse, og noe avvikende takform sett opp mot øvrige deler av gateløpet. Det som skiller området noe ut fra omkringliggende bebyggelse er den åpne plassen foran Hidragaten 16 som historisk sett aldri har vært bebygd. Omkringliggende bebyggelse består av boligbygg plassert tett på den kommunale veien gjennom Hidragaten. Bebyggelsen langs hele Hidragaten fremstår med en arkitektonisk helhet som klassisk sørlandsbebyggelse med hvit tre-fasade og saltak og liten variasjon i utforming.

3.2.1 ESTETISK- OG KULTURELL VERDI

Planområdet ligger plassert innenfor riksantikvarens NB! -område som omfatter områder med nasjonale kulturinteresser. Det ligger også innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø i kommunedelplan for bykjernen. Dette indikerer en viss estetisk og kulturell verdi i bebyggelsen da den fremstår som en del av det helhetlige kulturelle og historiske bildet av Hidragaten. Planområdet ligger også plassert i sone 3 i stedsanalysen for bykjernen hvor det meste av den eldre bebyggelsen fortsatt står.

3.2.2 SOLFORHOLD OG LOKALKLIMA



FIGUR 4: SKYGGEMÅLING KL. 15.00 VED VÅRJEVNDØGN.

Figur 4 viser planområdets tilgang på sol kl. 15:00 ved vårjevndøgn. Som det fremkommer av illustrasjonen er det grunnnet tett bebyggelse som omkranser planområdet i alle retninger i varierende byggehøyder noe begrensede solforhold. Området ligger ikke lokalisert på et vesentlig værutsatt sted og derfor er lokalklimaet karakteristisk for kystområder i Norge med forholdsvis milde vintre, hyppig nedbør og noe vind.

3.3 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Den delen av byen hvor planområdet er lokalisert ligger i et område med tette verneverdige trehusmiljøer. Dette er et område som i stor grad har bevart sin karakteristiske arkitektur gjennom årene.

Ved utført kulturminnesøk dukket det opp flere rød-registrerte SEFRAK-bygg i området. Vollgaten 13 er blant annet SEFRAK registrert i rød kategori. Det samme er også Kirkegaten 13, 17 og 19. Dette betyr i praksis at byggene er meldepliktige (bygget før 1850) og at det kan være restriksjoner knyttet til endringer, rivning og rehabilitering.

Gule registreringer indikerer SEFRAK-objekter som er oppført før 1900, men som ikke nødvendigvis er vurdert som spesielt verneverdig. En gul registrering kan likevel ha en viss kulturhistorisk eller arkitektonisk verdi.

Vollgaten 13 skal være fra begynnelsen av 1800-tallet og er dermed meldepliktig iht. kulturminnelovens §25. Agder fylkeskommune befarte bygningen og laget en tilstandsvurdering i 2021. Denne er vedlagt planforslaget. Konklusjonen var at det er lite igjen av de opprinnelige fasadeelementene i hovedbygningen og bryggerhuset er i meget dårlig forfatning. Hovedhus og bryggerhus utgjør et flott anlegg med høy verneverdi. Det er imidlertid preget av uheldige utskiftninger i fasadene og noe redusert tilstand.



FIGUR 5: SEFRAK MARKERINGER RUNDT PLANOMRÅDET.

3.4 NATURMANGFOLD

Gjennom søk i artskart og naturbasekart er det ikke registrert observasjoner av rødlistede arter eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse innenfor eller i nærheten av planområdet. Området i sin helhet er opparbeidet som en boliggate med tett bebyggelse, hvilket sterkt reduserer sannsynligheten for at det foreligger ukjente forekomster av arter med utvidet forvaltningsinteresse.

3.5 REKREASJONSVERDI / REKREASJONSBRUK, UTEOMRÅDER

Utover private utearealer på tak fremstår planområdet uten særlig rekreasjonsverdi. Tilgrensende områder er også tett bebyggt med private utearealer. Nærmeste tilgjengelige område for felles uteopphold og rekreasjon er parkområdet ved Flekkefjord Sparebank.

3.6 TRAFIKKFORHOLD

3.6.1 ADKOMST

Direkte adkomst til planområdet er fra Fv. 44 som er byens hoved ferdselsåre og så videre på enveiskjørt kommunal vei, Hidragaten som har en registrert fartsgrense på 30 km/t. Hidragaten munner videre ut i Strandgaten som også er en kommunal vei.

3.6.2 TRAFIKKMENGDE

Det finnes ingen trafikkmengdetelling for Hidragaten. Gaten er enveiskjørt og ved å legge til grunn gjennomsnittlig turproduksjon pr. bolig, kan det settes et grovestimat for ÅDT i Hidragaten. I gaten er det totalt 22 boenheter inkl. planområdet. Ikke alle boenhetene har mulighet til å disponere bil til eiendommen. Dette gjelder spesifikt Hidragaten 11, 15, 19, 20 og 21. Det er kjent at Hidragaten 15 disponerer parkeringsplass ved dagens parkering innenfor planområdet.

Tatt dette i betraktning kan det sies at 18 av de 22 boligene til daglig bruker bil gjennom Hidragaten. Turproduksjon pr. bolig er mellom 2,5 og 5 turer pr. døgn. Da dette er i sentrum av Flekkefjord, antas mengden å være i det nedre sjiktet, altså 2,5 turer pr. døgn. For 18 boliger blir dette da en samlet ÅDT tilsvarende 45. Dette virker imidlertid noe høyt, tatt området i betraktning. Dette kan imidlertid avklares ved å foreta en konkret trafikkteiling. Det vil ikke bli gjort i forbindelse med planforslaget.

3.6.3 TRAFIKKULYKKER

Det er ikke oppgitt registrerte trafikkulykker langs Hidragaten, men det foreligger flere registreringer av trafikkulykker langs Fv. 44 gjennom sentrum.

3.6.4 KOLLEKTIVTRANSPORT

Nærmeste holdeplass for buss ligger i parken ved Flekkefjord Sparebank, rundt 170 meter nord for planområdet. Her er det av- og påstigningssone for bybuss og skolebuss.

3.6.5 TRAFIKKSIKKERHET

Hidragaten er en smal, enveiskjørt gate som medfører at gående og syklende må ferdes helt eller delvis i veibanen hvilket kan medføre virkning på trafiksikkerheten. Veien er imidlertid som nevnt enveiskjørt og betjener kun beboerne i gata hvilket vil medføre en lavere trafikkmengde, samt har en registrert lav fartsgrense.

3.7 BARN OG UNGES INTERESSER

Det foreligger i dag ingen anlegg tilrettelagt for barn og unge innenfor planområdet. Det finnes imidlertid flere tilgjengelige tilbud i nærliggende områder. Nærmeste store lekeplass for barn i alle aldre samt etablert idrettsanlegg ligger på Vollen i underkant av 300 meter gangavstand nord-vest for planområdet.

3.8 UNIVERSELL UTFORMING

Det er ikke gjort grep i området i dag for å tilrettelegge for universell utforming og tilgjengelighet.

3.9 SOSIAL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.9.1 VANN OG AVLØP

Eksisterende bebyggelse i planområdet er koblet til kommunale hovedledninger for vann og avløp i Hidragaten.

3.9.2 STRØM

Glitre Nett AS har områdekonsesjon i Flekkefjord kommune. Det innebærer at de etablerer og drifter strømnettet i kommunen. Tilførsel til området er via 230V jordkabel.

3.9.3 RENOVASJON

IRS har ansvar for renovasjon i området. Dagens situasjon innebærer normal søppeltømming hvor hver enkelt eiendom har sine egne søppeldunker.

3.9.4 HÅNDTERING AV OVERVANN

Planområdet er i dag bebyggt og fremstår flatt med asfalterte flater. Overvann på eiendommen ledes til kommunalt overvannsnett i Hidragaten og videre mot resipient som er sjøen.

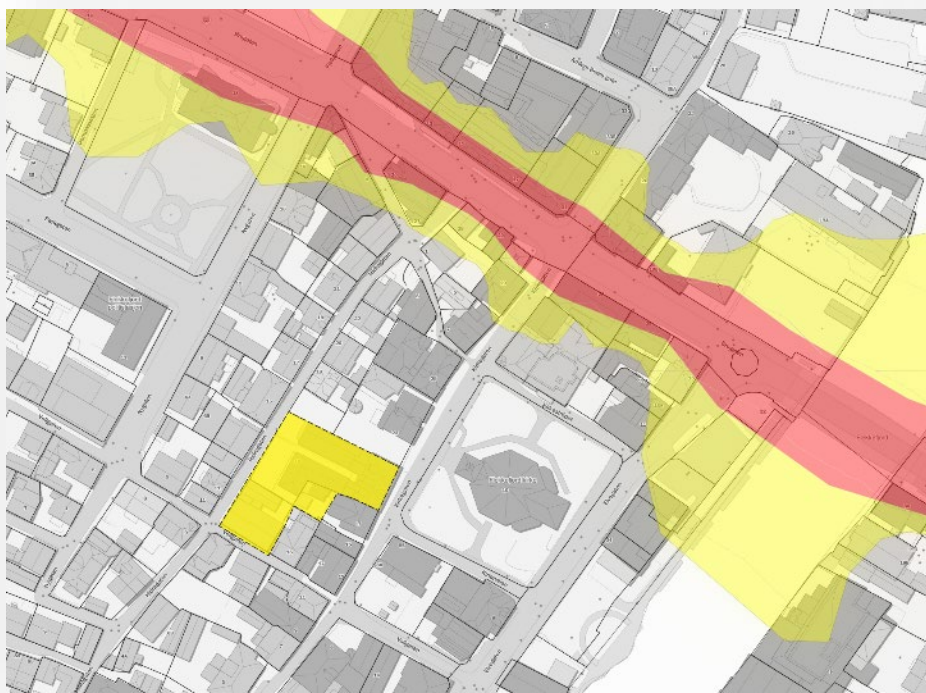
3.10 GRUNNFORHOLD

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

3.11 FORURENSNING

3.11.1 STØY

Hidragatens lave trafikkmengde og hastighet medfører at trafikken her ikke vil produsere vesentlig støy. Planområdet ligger med god avstand fra støysoner tilhørende Fv. 44



FIGUR 6: STØYSONE FRA FV.44

3.11.2 FORURENSNING

Radonnivået i området er kategorisert som usikkert. Det er ingen kjente luftforurensningskilder i området, utover det som kommer fra trafikken i gaten. Det er langt fra de tyngre trafikkerte gatene og det er ingen industri i umiddelbar nærhet som tilfører urimelig forurensning til området. Trafikken gjennom Fv. 44 kan

mest trafikkerte tidspunktene medføre moderat forurensning av luft i området, uten at det utgjør risiko for helse.



FIGUR 7: MILJØDIREKTORATETS KART FOR LUFTKVALITET

3.12 RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse som følger planforslaget som vedlegg 6. Risiko- og sårbarhetsanalysen viser at planområdet har et beskjedent risikobilde.

Det er avdekket 9 uønskede hendelser innenfor planområdet, Hvor det er 0 kategorisert som «rød risiko» hvor tiltak skal vurderes 1 hendelse registrert med «gul risiko». Øvrige uønskede hendelser er kategorisert som «grønn risiko» som innebærer akseptabel risiko.

List opp uønskede hendelser:

- Nr. 2 – Marin leire/områdeskred - 3
- Nr. 12 - Nyere tids kulturminne/-miljø – 1
- Nr. 13 – Vei, bru og knutepunkt - 1
- Nr.26 – Støy og støv fra trafikk - 2
- Nr.33 – Støy og støv fra trafikk - 2
- Nr.39 – Ulykke i av-/påkjørslar - 2
- Nr.40 – Ulykke med gående/syklende - 2
- Nr.45 – Ulykke ved anleggs gjennomføring - 2
- Nr.46 – Støy i anleggs- og gjennomføringsfasen – 2

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENNS		
	Liten	Middels	Stor
høy sannsynlighet			
Middels sannsynlighet	26, 33, 46	2	
Lav sannsynlighet	12, 13	39, 40, 45.	

3.13 NÆRING

I første etasje i Vollgaten 13 holder terningen til i dag. Dette er en brettspillforening som er åpen for folk i alle aldre. Utover dette, er det ikke annen næringsaktivitet innenfor planområdet.

4 BESKRIVELSE AV PLANFORSALGET

4.1 PLANLAGT AREALBRUK



FIGUR 8: PLANKART NIVÅ 0, NIVÅ 1 OG NIVÅ 2

Planområdet utgjør et areal på 1.2 daa. Plankartet er regulert i 2 nivåer. Nivå 1 regulerer areal til kombinert formål bolig / forretning / kontor, boligbebyggelse, privat parkering på bakkeplan tilhørende nabo gnr/bnr. 203/41, bestemmelsesområde knyttet til parkeringsgarasje under bakken, utearealer, gangareal og kjørevei. Nivå 2 regulerer den øvrige delen av bebyggelsen i tillegg til bestemmelsesområde for takterrasse og privat uteoppholdsareal tilhørende nabo gnr/bnr. 203/41. I tillegg følger det hensynssone for bevaring kulturmiljø bebyggelse. Planforslaget legger til rette for opparbeidelse av inntil 12 boenheter. Det er også rom for å etablere 200 m² næringsareal. En næringsutvikling vil da gå på bekostning av 2 av de totalt 12 boenhetene. Det er ikke regulert et eget felt med lekeplass i plankartet, men dette er gitt bestemmelser som sier at dette skal opparbeides som en del av f_UTE1. BFK4 og B1 regulerer eksisterende bygg i den form, størrelse og bruk som de har i dag. BFK4 tilhører Kirkegaten 19 som i dag huser butikk i første etasje og bolig i andre etasje. B1 tilhører en privat bolig/garasje. Disse to er medtatt da de tilhører samme gårds- og bruksnummer som Hidragaten 16.

SOSIKODE	FORMÅL	OMRÅDESIGNATUR	EIERFORM	AREAL (M ²)
§12-5. nr. 1 - Bebyggelse og anlegg				
1110	Boligbebyggelse	B	Annen	197,7
1112	Boligbebyggelse konsentrert	BK	Annen	360,2
1119	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	GBF	Annen	669,2
1600	Uteoppholdsareal	UTE	Felles/annen	188,6
1802	Bolig/forretning/kontor	BFK	Annen	707,1
§12-5. nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur				
2010	Veg	O_V og f_V	Offentlig og felles	156,4
2014	Gatetun	GT	Offentlig og felles	115,9
2080	Parkering	P	Privat	88,7

Hensynssoner:

Bevaring kulturmiljø – H570

I forbindelse med utarbeidelse av kommunedelplan for bykjernen og sentrumsområdet 1999-2011 ble det utarbeidet en omfattende stedsanalyse for bykjernen. Denne tok for seg utviklingen av byen helt fra 1600-tallet til moderne tid. Ved nybygg og ombygging/endring av eksisterende bebyggelse bør prinsippene i «stedsanalyse for bykjernen i Flekkefjord» legges til grunn mht. bygningsplassering, bygningsform, høyder, volum og materialbruk. Detaljutforming bør skje iht. «Veileder for vedlikehold og utbedring av bevaringsverdig bebyggelse i Flekkefjord sentrum». Nybygg og endring av eksisterende bebyggelse og anlegg må tilpasses kulturmiljøet iht. kommunedelplan for bykjernens retningslinjer. Den regulerte hensynssonen viderefører retningslinjene fra kommunedelplan for bykjernen som er relevante for den aktuelle planen.

Rekkefølgekrav:

Det er gitt rekkefølgekrav knyttet til Opparbeidelse av felles uteareal med lekeplass, samt godkjent plan for håndtering av vann- avløp og overvann.

Det er også gitt rekkefølgekrav om dokumentasjon av eksisterende bygg i Vollgaten 13 før rivningstillatelse kan gis.

4.2 BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING

Planlagte tiltak innebærer sanering av eksisterende bebyggelse i Vollgaten 13, heretter omtalt som «BFK1 og 2», samt utvidelse av eksisterende bebyggelse i Hidragaten 16, heretter omtalt som «BFK3». Felt BFK1 og 2 skal saneres for å så bygges opp igjen som en replika av dagens bebyggelse i tilsvarende volum, byggehøyde og utforming. På denne måten oppgraderes bygget iht. de gjeldende byggetekniske kravene, samtidig som byggets estetikk tilbakeføres til sin opprinnelige stil.

For felt BFK3 har planforslaget vurdert ulike alternativer til utforming, fellesnevner for alle alternativene er at de skal utformes på en måte som sikrer en arkitektonisk tilpasning til omkringliggende bygningsmiljø, uten at hele den åpne flaten nedbygges. Eksisterende bebyggelse på eiendommen fremstår som lite tilpasset den øvrig bebyggelse langs Hidragaten. Dette er noe som er forsøkt justert slik at den nye bebyggelsen gis en bedre arkitektonisk tilpasning sett opp mot den øvrige bebyggelsen.

Det er utarbeidet 5 alternativer til plassering og utforming i forbindelse med planforslaget. Alternativene foreslår ulike løsninger for felt BFK3. Alternativene tar i hovedsak utgangspunkt i eksisterende grunnflate, hvor det også i 3 av dem legges opp til en utvidelse av det bebygde arealet i BFK3. I alle alternativene er det lagt opp til bilheis for innkjøring til parkeringskjelleren.

4.2.1 ALTERNATIV 1

Alternativ 1 er utformet mer eller mindre i samme volum og størrelse som eksisterende bygg i felt BFK3. Det som avviker fra dagens situasjon, er at bygget er delt i 3, hvor nordre del har vridd mønen 90 grader, slik at det gir en følelse av 3 separate enheter. Dette gir også en løsning hvor hver enhet kan ha direkte adkomst fra bakkeplan. Innkjøring til garasjen ligger i nordre del av BFK3. Samtidig er det lagt til rette for uteareal på bakkeplan. Dette opparbeides som en lekeplass, med et permeabelt dekke, fortrinnsvis i gress for å ta opp overvann. Arealet er 83,7 m². I tillegg er det en felles takterrasse på 73 m² mellom BFK3 og BFK2, som knytter byggene sammen. Denne vil ha adkomst direkte fra begge eiendommene. Samlet BYA for BFK3 er 148,4 m². I tillegg til uteoppholdsarealet på bakkeplan og takterrasse, er det avsatt et areal til et tun/gangareal på nordsiden av bebyggelsen i BFK3. Dette arealet vil også iht. grad av utnytting telle som uteoppholdsareal og utgjør totalt 55,3 m². Dette kan opparbeides med sittebenker og ulike typer beplantning som skaper et innbydende område. Samlet totalt uteoppholdsareal er 212 m² fordelt mellom takterrasse og uteareal på bakkeplan.



FIGUR 9: ALTERNATIV 1 – PERSPEKTIV AV PLANLAGTE NYBYGG



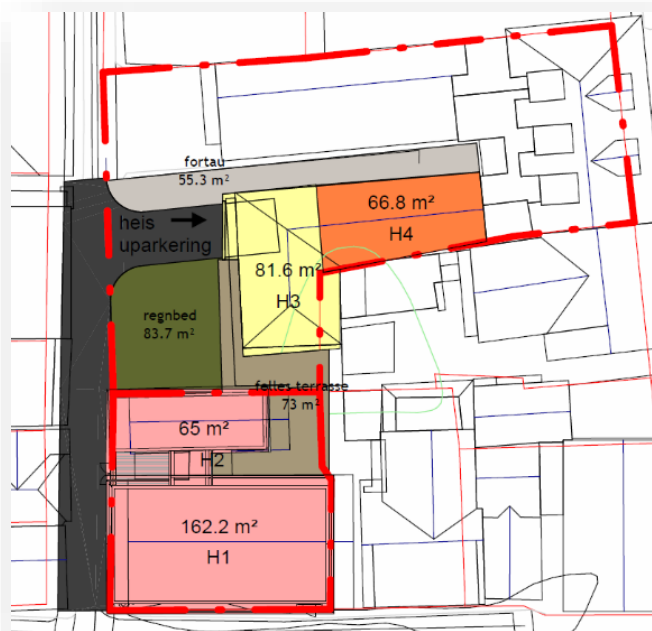
FIGUR 10: ALTERNATIV 1 – SITUASJONSPLAN FOR PLANLAGTE NYBYGG

4.2.2 ALTERNATIV 2

Alternativ 2 har på lik linje med alternativ 1 tatt utgangspunkt i eksisterende grunnflate for BFK3. Det som skiller disse to alternativene, er at bygget oppføres i nøyaktig samme stil som den er i dag. Dette gir en annen forutsetning for håndtering av planløsningen. Innkjøring til garasje og uteoppholdsareal vil være identisk.



FIGUR 11: 10: ALTERNATIV 2 - PERSPEKTIV AV PLANLAGTE NYBYGG



FIGUR 12: ALTERNATIV 2 – SITUASJONSPLAN FOR PLANLAGTE NYBYGG

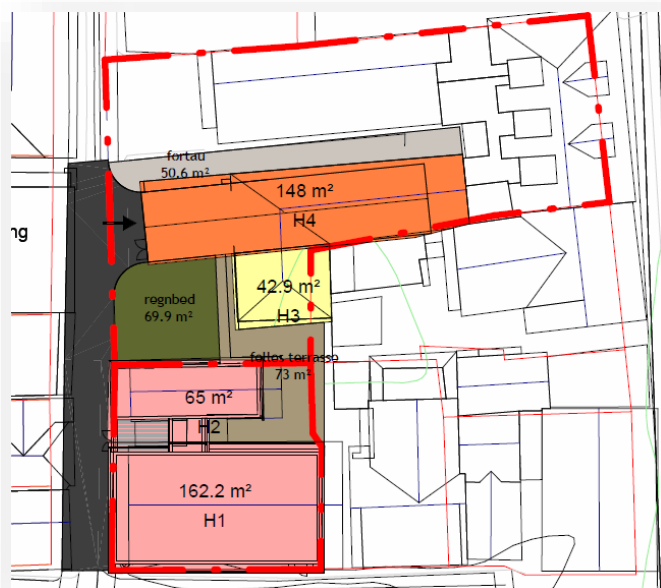
4.2.3 ALTERNATIV 3

Alternativ 3 er den første av 3 hvor deler av bebyggelsen er foreslått trukket lenger ut mot Hidragaten. Dette gjelder nordre del av Hidragaten 16. Fasaden stanses slik at den ikke bryter sikten mellom den tidligere åpne flaten og nordre del av Hidragaten. Her er det valgt en møneretning som er vinkelrett på Hidragaten og som gir et forholdsvis stort sammenhengende areal på 148 m². H3 oppføres delvis slik det er i dag og vil ha et bebygd areal på 42,9 m². Samlet BYA for BK3/BFK3 blir dermed 190.9 m². Uteoppholdsarealet på bakkeplan utgjør 69.9 m² og takterrassen utgjør i likhet med de andre alternativene 73 m². Innkjøringen til garasjen ligger her som i de to foregående alternativene i nordre del av bebyggelsen.

I likhet med alternativ 1 og 2 er det her også et gatetun på 50.6 m² som medregnes i det samlede uteoppholdsarealet. Totalt gir dette alternativet et uteoppholdsareal på 193,5 m² fordelt mellom felles takterrasse og areal på bakkeplan.



FIGUR 13: ALTERNATIV 3 - PERSPEKTIV AV PLANLAGTE NYBYGG



FIGUR 14: ALTERNATIV 3 – SITUASJONSPLAN FOR PLANLAGTE NYBYGG

4.2.4 ALTERNATIV 4

Alternativ 4 er på lik linje med alternativ 3 trukket lenger ut mot Hidragaten. I dette alternativet er imidlertid mønene for nordre bygg vridd 90 grader. Dette gir en potensiell bedre utnyttelse til selve boligarealet. Dette ved at behov for innvendig gangareal mellom enhetene reduseres. Dette alternativet åpner også for en differensiert utbygging, hvor tiltakshaver kan bygge i faser, sammenlignet med alternativ 3 hvor det må opparbeides alt på en gang. Alternativ 4 gir dermed en bedre forutsigbarhet i forhold til markedet og gir med det mulighet for at det ved endret behov / etterspørsel kan nedskaleres til det som er vist i alternativ 1. Utearealet er tilsvarende det som er vist i alternativ 3. Orienteringen av byggene gir samtidig en marginalt større utnyttelse enn alternativ 3. Totalt BYA bebyggelsen i BFK3 = 190.9 m².



FIGUR 15: ALTERNATIV 4 - PERSPEKTIV AV PLANLAGTE NYBYGG



FIGUR 16: ALTERNATIV 4 – SITUASJONSPLAN FOR PLANLAGTE NYBYGG

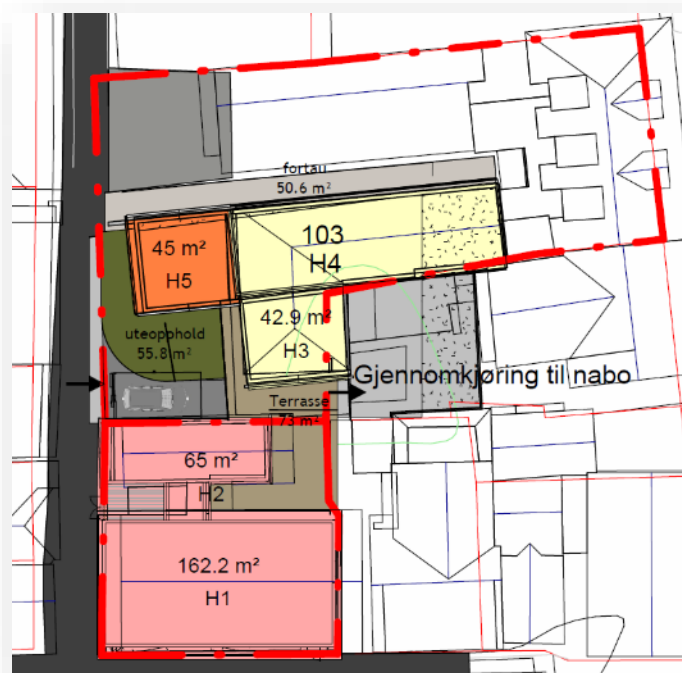
4.2.5 ALTERNATIV 5

Dette alternativet er utarbeidet som en variasjon til alternativ 4, for å se på en mulighet hvor innkjøringen til garasjen er lagt i midten av området. På denne måten får naboen (gnr/bnr 203/41) mulighet til å kjøre gjennom garasjen og kan dermed parkering i sin egen bakgård. Dette er i praksis mulig, men det krever noen grep i forbindelse med heisen. Dette innebærer at heisen etableres som et utendørs element hvor heisens tak fungerer som deler av utendørs arealet og internvegen når den ikke er i bruk.

Dette gir en annen og noe mindre utforming på utearealet på bakken, men funksjonen ivaretas på lik linje med det som er vist i alternativ 3 og 4. Arealet benyttes også her som en intern lekeplass. Totalt utgjør utearealet 55.8 m². I tillegg er takterrassen tilsvarende alternativene 3 og 4 på 73 m². Dette alternativet gir det minste samlede utearealet av alternativene og tilsvarer et areal på 179,4 m² fordelt mellom takterrassen og areal på bakkeplan. Samtidig sikrer dette alternativet at naboens tilgang til bilparkering kan ivaretas på en god måte.



FIGUR 17: ALTERNATIV 5 – PERSPEKTIV AV PLANLAGTE NYBYGG



FIGUR 18: ALTERNATIV 5 – SITUASJONSPLAN FOR PLANLAGTE NYBYGG

4.2.6 VURDERING AV ALTERNATIVENE OG BEGRUNNELSE FOR VALG

Alle alternativene har både fordeler og ulemper. Alternativ 1 og 2 dekker i hovedsak samme grunnflate som dagens bygg og opprettholder dermed det eksisterende bebygde preget på tomten, noe som gir potensial for et større uteoppholdsareal på bakkeplan. En felles utfordring for alle alternativene er at enhetene i felt BFK3 kan bli små, og det er derfor lite gunstig å begrense utnyttelsen slik alternativ 1 og 2 legger opp til, selv om det til gjengjeld har et noe større felles uteoppholdsareal. Antallet enheter varierer mellom 8 og 12 og kan styres ut ifra etterspørsel.

For alternativ 3, 4 og 5 legges det opp til et større bebygd areal. Alternativ 5 foretrekkes fordi det til en viss grad åpner for en trinnvis utbygging som ikke hindrer gjennomføringen av planen for øvrig. Alternativene er gjennomgått med Agder Fylkeskommune og alternativ 5 som det foretrukne alternativet er omarbeidet i tråd med fylkeskommunens anbefalinger.

Ved å plassere gjennomkjøring og innkjøringen til garasjen i midten kan langrekka i BFK3 bygges gradvis uten behov for midlertidige løsninger, noe som kunne vært nødvendig med alternativ 4. Selv om løsningen er kostnadmessig dyrere enn det som er skissert i alternativ 3, gir den større fleksibilitet og kan justeres etter behov, eller til og med nedskaleres til alternativ 2 hvor utvidelsen av nordre bygg erstattes av et større uteareal.

Ulempen med alternativ 3, 4 og 5 er at utearealet på bakkeplan reduseres som følge av en større bygningskropp samt tilrettelegging for heis og innkjøring. Samtidig må det påpekes at alternativ 1 og 2 heller ikke oppfyller kommunedelplanens krav til størrelse på uteoppholdsareal.

Samlet sett gir alle alternativene gode muligheter for etablering av sentrumsnære mindre boliger som kan være egnet for salg, utleie eller som aldersvennlige boliger, men med begrenset størrelse på uteopphold, spesielt med tanke på barn og unge. Boligkonseptet har samtidig potensial til å avlaste kommunens sykehjem og møte et viktig behov i lokalsamfunnet.

Kommentar fra kommunen etter behandling i utvalg for samfunn: Regulanten konkluderer med at alternativ 5 er det foretrukne og er også dette alternativet som har vært til behandling. Under behandlingen av forslaget ble det anbefalt å redusere bygningskroppen med 45 m² for å gi plass til mer uteoppholdsareal. På grunn av både konflikt med uteoppholdsareal og hensyn til sikkerhet ble det foreslått å plassere bilheisen inn i bygningskroppen. I tillegg ble det foreslått å flytte felles adkomstveien for å bedre siktforholdene. Det fremlagte planforslaget som nå ligger ute til offentlig ettersyn, er dermed mer i samsvar med alternativ 2.

4.2.7 BYGGEGRENSER

Bebyggelsen plasseres i formålsgrensene i tråd med dagens vegglin. For utvidelsen av BFK3 er byggegrensen lagt i formålsgrensen. Det er samtidig regulert byggegrense i fasaden til den eksisterende bebyggelsen i B1.

4.2.8 BYGGEHØYDE OG TAKFORM

All bebyggelse innenfor planområdet skal utføres med saltak med takvinkel mellom 35 og 45 grader for å ivareta det arkitektoniske uttrykket i området. Alle byggene tilhørende felt BFK3(BK3) skal ha samme takvinkel og maks tillatt mønehøyde på kote + 10.6. Bebyggelsen i BFK1(BK2) og BFK2(BK1) skal bygges i den utforming det er i dag. BFK1 skal med det ha en mønehøyde på kote + 11 og BFK2 skal ha en mønehøyde på kote + 9.

4.3 GRAD AV UTNYTTING

Plankartet er detaljert slik at formålsgrensen ligger i husveggen, hvilket betyr at det legges opp til et bebygd areal på 100% innenfor formålene.

4.4 ANTALL BOLIGER, LEILIGHETSFORDELING

Planforslaget legger opp til at det totalt kan etableres 12 boenheter fordelt mellom BFK1, BFK2 og BFK3. fordelingen av boenhetene varierer fra de ulike alternativene, men som det er beskrevet under vurdering av de ulike alternativene vil det være potensial for å utvide dagens bebyggelse i BFK3, med ca. 40m² BYA.

4.5 BOMILJØ / BOKVALITET

Planområdet ligger midt i sentrum mellom den gamle trehusbebyggelsen i Hidragaten. Planen er utformet slik at den nye bebyggelsen skal tilpasses eksisterende arkitektur og struktur for å bevare områdets karakter. Det som kjennetegner Hidragaten er at boligene langs hele gateløpet, ligger helt opp til vegen hvor også enkelte av boligene har trappeinngang med trappeløp ut i vegen. Dette elementet implementeres imidlertid ikke i den aktuelle planen. Planen om utvidelse av BK3/BFK3 er tenkt på en måte som sikrer at det ikke forringer det eksisterende gateløpets estetikk og funksjonalitet. Dermed begrenses fasaden noe, slik at det vil være fritt innsyn til mellom nordre del av Hidragaten og uteoppholdsarealet på gatenivå.

Boligene vil ha tilgang til trafikk sikre og solrike felles uteoppholdsarealer på bakken og på felles takterrasse. Selv om disse ikke oppfyller kommunens krav til størrelse, vil det gi området et lokalt område for rekreasjon. I tillegg legges det til at planområdets plassering midt i sentrum gir gode og trafikk sikre forbindelser til gågaten, tollbodbyggen og bankens parkområde som ligger ca. 130 meter unna. Disse områdene kan i så tilfelle bidra til å dempe mangelen på uteoppholdsareal intern i planområdet.

Enkelte av enhetene kan få mindre private balkonger eller takterrasser, men dette er i hovedsak kun aktuelt for BK3. Oppstillingsplass for bil og sykkel er planlagt i parkeringsanlegget. De ulike uteområdene har forskjellige funksjoner og legger til rette for både formelle og uformelle møter mellom beboerne og besøkende. Dette vurderes å kunne bidra til et godt naboskap og trygge omgivelser.

Videre vil planen sikre gode forhold for nabobebyggelsen, ved at skygge kast over utearealer ikke endres fra dagens situasjon. Leilighetene vil også kunne tilpasses eldre, og gir med det mulighet for at de kan «bo hjemme lengre». Planen sikrer med det universell utforming av fellesarealer og boenhetene.

Samlet sett vurderes planforslaget å legge godt til rette for bomiljø og bokvalitet.

4.6 PARKERING

Det er lagt opp til felles parkering i garasjeanlegget under bakken. Tilkomst til anlegget skal være via bilheis. Planforslaget gir følgende parkeringsnøkkel for bil gitt av kommunedelplan for bykjernen:

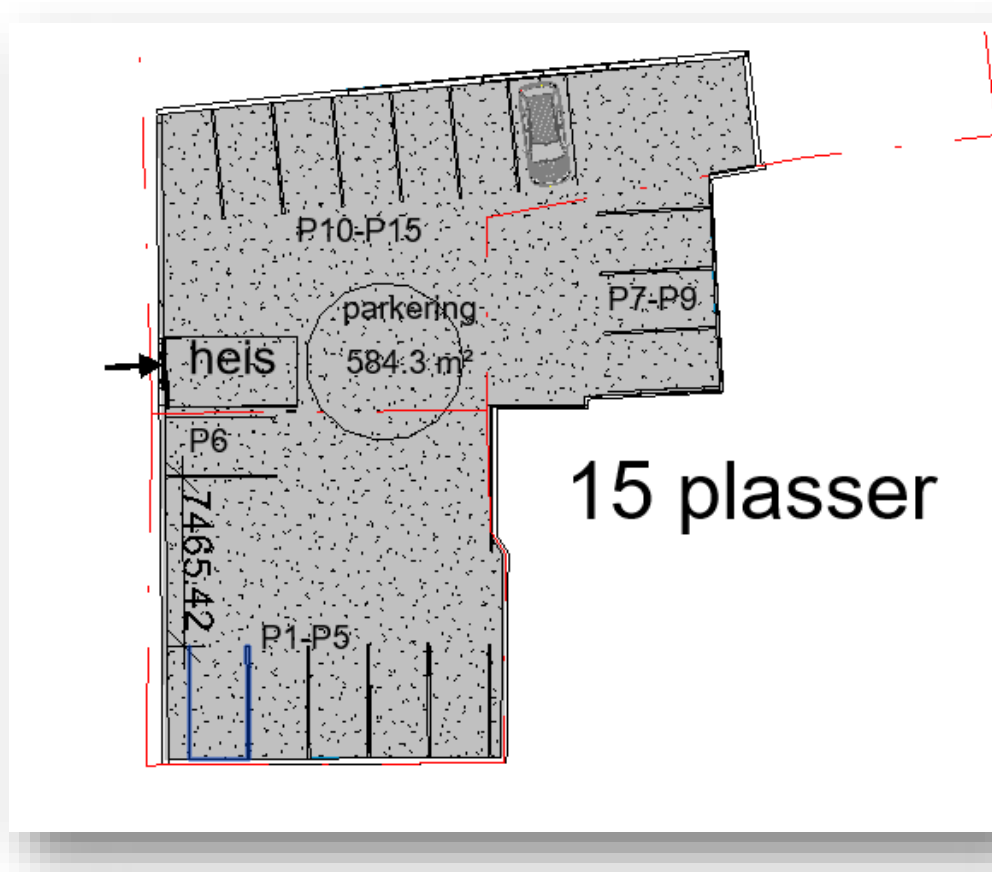
«Det skal sikres oppstillingsplass på egen eiendom eller på nærliggende fellesareal for en bil pr. boenhet for boligbebyggelse i konsentrert bebyggelse for 4 eller flere enheter»

«Forretningsbygg og kontorbygg skal ha 1 biloppstillingsplasser pr. 100 m² bruksareal.»

Kommunedelplanen angir ikke et fast antall for sykkelparkering, men det vil likevel være naturlig å oppgi dette også i planen. Det legges dermed opp til en dekning for 1 sykkelparkering pr. boenhet. Denne skal opparbeides under tak i tilknytning til boligene eller parkeringsgarasjen.

Ved tilrettelegging for 12 boenheter, samt videreføring av en tinglyst plass og potensial for 200 m² næringsareal, gir dette et krav om 12 oppstillingsplasser for sykkel, og 15 for bil.

I parkeringsgarasjen vil det som illustrert i figur 19 være mulig å etablere 15 parkeringsplasser for bil og kravet er dermed tilfredsstilt innenfor planområdet.



FIGUR 19: SKISSE FOR PARKERINGSPLASSER

4.7 UTEOPPHOLDSAREAL

Planforslaget med 12 enheter utløser iht. kommunedelplanen krav om minimum 300 m² felles uteoppholdsareal inkl. lekeplass.

Plankartets formål gjenspeiler ikke hele det planlagte utearealet, da dette forekommer i ulike nivåer i bebyggelsen. Som beskrevet under alternativenes vurdering vil alternativ 5 legge til rette for en dekning på 106.1 m² på bakkeplan, samt 73 m² som felles takterrasse. Totalt felles uteoppholdsareal blir med det 179.4 m². Det legges til rette for at enkelte av boligene kan ha balkonger og takterrasser. Som en del av arealet på bakkeplan foran bebyggelsen, skal det etableres lekeplass. Vegen gjennom hidragaten er enveiskjørt og lite hyppig trafikkert, det er dermed ikke vurdert som særlig stor risiko for støy på arealet, men det må likevel legges gjerde mot vegen. Lekeplassen skal møbleres i tråd med kommunalteknisk norm for Flekkefjord kommune.

f_UTE3 for felles takterrasse er regulert slik at det blir et overheng mot hidragaten foran BK3 på 2 meter. Dette for å sikre tilstrekkelig snuareal for bevegelseshemmede.

Da kravet om uteopphold ikke kan tilfredsstilles i tråd med kommunedelplan for bykjernen, søkes det i planen at dette kravet kan reduseres med henvisning til nærliggende arealer som flekkefjord sparebanks park og Tollbodbyggen i sør. Disse vil ikke fritta krav om lekeplass, men bidra til å dekke behovet for uteoppholdsareal intern i planområdet.

4.8 SOSIAL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.8.1 TRAFIKKLØSNING

Kjøreadkomst til og fra planområdet vil være tilsvarende dagens situasjon, med en endring i forhold til at det kun vil være en veg ut av området, hvor det i dag er flere som følge av parkeringsplassen foran bebyggelsen i BFK3. Hidragaten er enveiskjørt, så all trafikk føres sørover mot Strandgaten. For gående og syklende vil dagen gatetun være det foretrukne alternativet. Dette ligger langs planområdet og gir en trafiksikker adgang til gågaten og vest mot sparebankens parkområde.

4.8.2 UTFORMING AV VEIER

Eksisterende vegareal i området reguleres som det er i dag.

4.8.3 TILGJENGELIGHET FOR GÅENDE OG SYKLENDE

Det legges ikke opp til nye tiltak som vil påvirke tilgjengeligheten i særlig grad for gående og syklende til og fra planområdet.

4.8.4 VANN- AVLØP OG OVERVANN

Alle nye enheter skal påkobles kommunalt anlegg for vann og avløp.

Det er utarbeidet en egen VAO-plan som legges ved planforslaget. Her er løsninger for vann- avløp og overvannshåndtering redegjort for og vist i kartvedlegg.

4.8.5 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.

4.8.5.1 Individuelle varmeløsninger:

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 vesentlig forskjell i kostnadene tilknyttet 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 fullt vannbåren oppvarming og tappevannssystem i boenhetene. Kapasiteten vil variere med valg av anlegg. Det gis ingen bestemmelser knyttet til interne energiløsninger, da tiltakshaver står fritt til å velge dette selv.

Solcellepanel er ikke vurder som et mulig tiltak da dette vil påvirke byggets estetiske utforming, og ikke vil være i tråd med det verneverdige trehusmiljøet hvor eiendommen er lokalisert.

4.9 MILJØOPPFØLGING

Planen 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.

4.10 UNIVERSELL UTFORMING

Flere av enhetene vil ha direkte adkomst fra gateplan og det vil videre være mulighet for etablering av heis fra garasjeanlegget. Det reguleres ikke tiltak over offentlige arealer, eller nye offentlige arealer. Universell utforming og tilgjengelighet redegjøres for i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak, dersom det er relevant for søknadens innhold og omfang.

4.11 KOLLEKTIVTILBUD

Planlagte tiltak vil ikke medføre følger for kollektivtilbudet i området.

4.12 KULTURMINNER

Agder Fylkeskommunen har i forbindelse med planarbeidet være på befaring i Vollgaten 13 og konkludert med at tilstanden på eiendommen er så omfattende at bryggerhuset kan rives. Videre ble området befart med Fylkeskommunen og Flekkefjord kommune hvor det ble enighet om at begge byggene kunne rives under forutsetning om at de gjenoppføres som en replika. Ingen av de øvrige SEFRAX-registrerte byggene nærhet til planområdet vil påvirkes av planens tiltak

4.13 PLAN FOR AVFALLSHÅNDTERING

Det er ikke utarbeidet egen plan for renovasjon. De legges imidlertid til rette for at avfallshåndtering samles i et fellesanlegg innendørs. IRS gis tilgang til dunkene med egen nøkkel og skal ha direkte tilgang fra gaten. For å sikre tilstrekkelig areal til renovasjon er det satt av 20 m² i tråd med renovasjonsforskriften.

4.14 AVBØTENDE TILTAK/LØSNINGER ROS

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

Uønskede hendelser	Tiltak
Radon	Oppfølging av krav i TEK17 for alle tiltak som er beregnet for varig opphold.
Marin leire/områdeskred	Oppfølging av krav i TEK 17 og NVEs kvikkleireskreds veileder for bygging innenfor områder med mulighet for marin leire.

5 VURDERING AV PLANENS VIRKNINGER

5.1 GJELDENE PLANER

Kommunedelplan for bykjernen

Planforslaget er i tråd med arealformålet som er avsatt i kommunedelplan for bykjernen ved at sentrumsformålet nå reguleres til kombinert formål for bolig, forretning og kontor i tillegg til uteoppholdsareal og felles gatetun. I tillegg ivaretar planen føringene gitt av hensynssone for bevaring kulturmiljø bebyggelse H570.

Avvik og tiltak: Planen avviker fra kommunedelplanens krav til uteoppholdsareal og størrelseskrav for lekeplass.

Når det gjelder uteoppholdsareal, har planen et underskudd på ca. 121 m² som, med unntak av enkelte mindre private takterrasser ikke kan hentes inn innenfor planområdet. Det vises dermed til parkarealet som tilhører flekkefjord sparebank og det kommunale friområdet på tollbodbryggen for å dekke opp for det manglende arealet.

For lekeplassen vil det være betydelig mindre enn kravet om 150 m². Likevel sikres det her et lokalt anlegg for beboerne i området, som selv med sin begrensede størrelse kan fungere godt som en møteplass for de aller minste. Områdets nærhet til arealer for større barn, dekker også opp om behovet, selv om fv. 44 vil være en barriere for de minste barna som da er avhengig av følge av voksne. Vollen som er byens klart største lekeplass, med apparater og balløkke (sommer) og isbane (vinter) vil være den logiske foretrukne lekeplassen for de fleste barnefamilier i området.

Konsekvens:

Planen tilfredsstiller ikke kommunedelplanens krav om lekeplass og uteoppholdsareal. Likevel sikrer planen et viktig lokalt tilbud gjennom en intern lekeplass som fungerer som en nær møteplass for småbarnsfamilier, samt et fellesareal på tak i andre etasje som legger til rette for sosial interaksjon og rekreasjon blant beboerne. Disse tiltakene styrker det lokale fellesskapet og bidrar til sosial funksjonalitet i et kompakt område. Videre kompenseres det for manglende uteoppholdsareal internt i planområdet ved områdets nærhet til større rekreasjonsområder som Vollen og øvrige tilbud i sentrum. På denne måten ivaretar planen kommunedelplanens overordnede mål om å balansere byutvikling, kulturmiljøbevaring og sosial funksjonalitet.

5.2 LANDSKAP

Virkning: Planen utvider det bebygde preget på eiendommen med ca. 45 m², samtidig som den ivaretar hensynet til den nærliggende bygningsstrukturen.

Tiltak: Planen skal følge bestemmelsene om utforming gitt av hensynssone H570 i overordnet plan. I tillegg er det gitt høydebegrensninger for den nye bebyggelsen tilsvarende dagens høyde på Hidragaten 16.

Konsekvens: Planforslaget vurderes å ikke ha negativ virkning på opplevelsen av det overordnede landskapsbildet i sentrum. For det gateinterne kan tilførselen av en ny bygningskropp være noe konfliktinnbringende, men utformingen på bygget og hensynet til å holde sikten åpen mellom nordre del av gaten og det åpne arealet mellom bebyggelsen, gjør at helhetsinntrykket ikke oppleves som negativt.

5.3 ESTETIKK OG STEDSUTVIKLING

Virkning: Planen legger opp til at Vollgata 13 og det gamle bryggerhuset skal saneres og gjenoppbygges som en replika av den opprinnelige stilen. Dette medfører en vesentlig oppgradering av hvordan området fremstår i dag, hvor bebyggelsen tydelig forfaller både innvendig og utvendig. Dagens bebyggelse i området med tradisjonelle trehus med saltak er utgangspunktet for utformingen til den nye bebyggelsen i BK3/BFK3. Dette må også sies å være en direkte oppgradering av miljøet i gaten, da dagens bygg er større murbygg, som i stor grad skiller seg ut fra den typiske byggeskikken i området.

Tiltak: Planen legger opp til en utvidelse av BK3/BFK3 hvor bebyggelsen skyves ut mot gateløpet. Samtidig sikres det noe mellomrom mellom fasaden og selve kjørebanelen. Dette vurderes som et hensiktsmessig grep for å bevare litt av følelsen det åpne området har i dag, selv om det nå foreslås å bygge over deler av det. Dette var også noe som ble drøftet med Fylkeskommunen, og som ble indikert som en mulig løsning for en eventuell utvidelse. Som et sentrumsområde videreføres muligheten for at det kan drives næring i bebyggelsens første etasje. Uteoppholdsarealet på bakkeplan bidrar samtidig til en grønn lunge som kan trekkes sammen mot den private hagen i nord. Disse to områdene danner to ganske like arealer i et ellers lukket gateløp.

Konsekvens: Utbygging innenfor planområdet vil medføre en endring gateløpet og bybildet for øvrig. Samtidig vurderes det å ivareta stedets bygningsmessige karakter. Planforslaget vurderes sammenlignet med nærområdet å ikke representere en ny og fremmed boligtypologi. Samlet sett vurderes det dit hen at planforslaget ikke vil ha negativ virkning på estetikk eller stedsutvikling.

5.4 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Virkning: Vollgaten 13 som et SEFRAK-registrert bygg, rives under forutsetning at det gjenoppføres i sin opprinnelige stil. Planforslaget berører ingen andre kulturminner eller SEFRAK-registrerte bygninger.

Tiltak: Fylkeskommunen har utført en tilstrandsrapport av bebyggelsen i Vollgaten 13, samt deltatt på en befaring med tiltakshaver og kommunen for å avklare rammene for planen. Basert på tilstandsrapporten og befaringen er det gitt signaler om at bebyggelsen kan rives under forutsetning at den gjenoppbygges som en direkte kopi av den eksisterende utformingen.

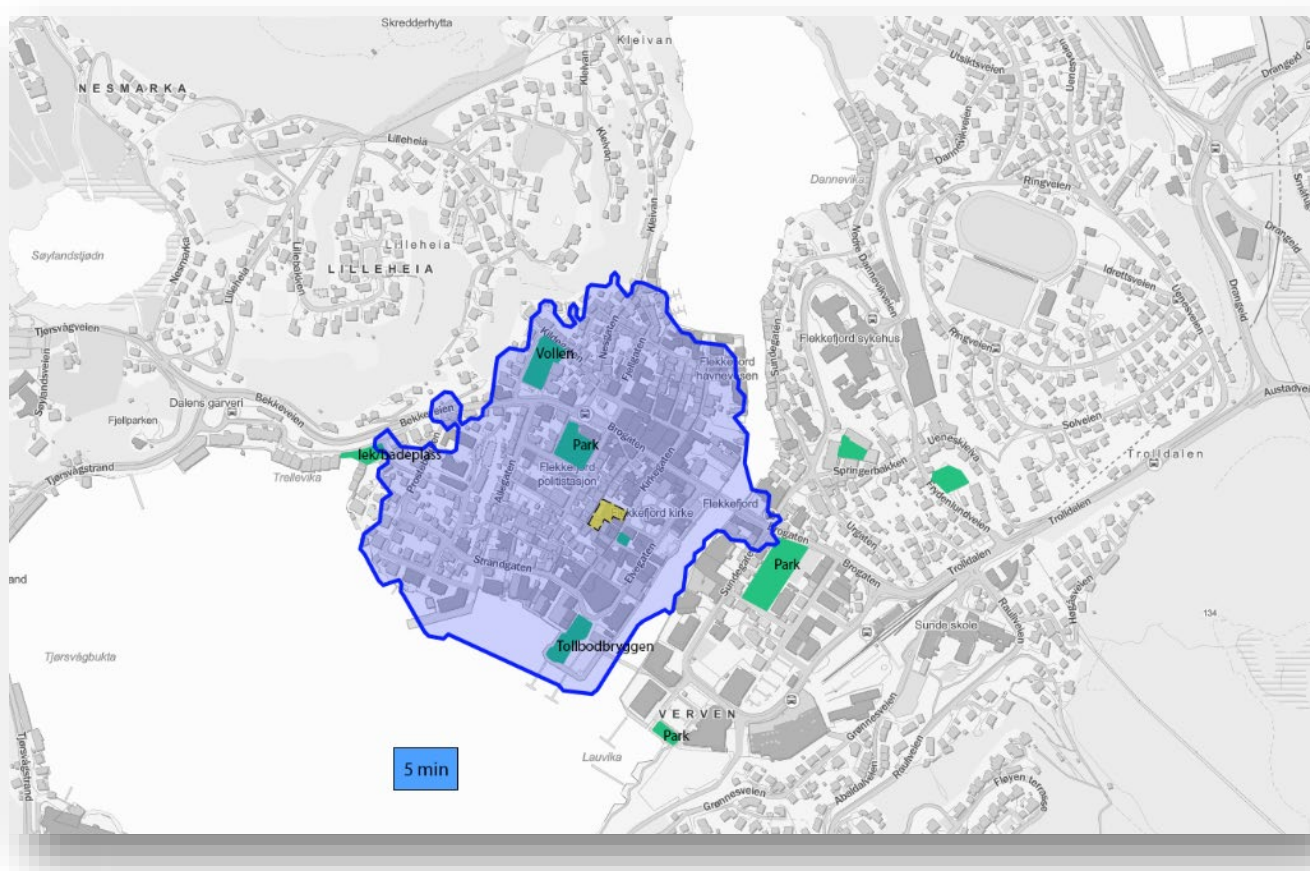
Konsekvens: Ved gjennomføring av tiltak i henhold til fylkeskommunens krav, vurderes det dit hen at planforslaget ikke vil ha negativ virkning på kulturminner og kulturmiljø.

5.5 ENERGIBEHOV – ENERGIFORBRUK

Det antas at eksisterende nettstasjon ved området har tilstrekkelig kapasitet i forhold til å forsyne den utvidete bruken av området. Det er ikke gitt innspill fra Glitre Nett AS om at anlegget må oppgraderes. Samtidig skal det ved søknad om tiltak oppgis effektbehovet for prosjektet, og videre avklares behovet for oppgradering av det elektriske anlegget. Dette kan gjøres uavhengig av reguleringsplanen.

5.6 REKREASJON OG BARN OG UNGES INTERESSER

Virkning: Planen legger til rette for felles uteoppholdsareal på bakkeplan og på takterrasse. Det samlede arealet tilfredsstiller ikke kravet i kommunalteknisk norm for lekeplass, eller uteoppholdsareal. begrunnelsen for å tillate redusert areal gis i området beliggenhet og avstand til erstatningsarealer. Det opparbeides en lekeplass internt på bakkeplan i området som vil være trafiksikkert og tilgjengelig for alle. Samtidig er avstanden til Vollen, som er byens største lekeplass for barn og alle aldre, 300 meter. I tillegg er det Tollbodbruggen som rekreasjonsområde, som ligger 260 meter unna planområdet og parken til sparebanken som ligger 130 meter unna. Ved å legge til grunn gjennomsnittlig ganghastighet som er 3,3 m/s, tegnet det et bilde målt fra planområdet på hvor langt en person kan gå på 5 minutter. Dette er illustrert i figur 20 under, som viser at man fra planområdet har tilgang til hele sentrumskjernen innenfor 5 minutters gange.



FIGUR 20: ILLUSTRASJON GANGAVSTAND 5 MINUTTER

Tiltak: Tilrettelagt opparbeidelse av allmenn tilgjengelig og trafiksikkert uteoppholdsareal/lekeplass. For manglende felles uteoppholdsareal kan ca. 121 m² deles mellom parken ved Tollbodbruggen og parken ved Flekkefjord sparebank og medregnes i MUA.

Konsekvens: Planforslaget klarer ikke å tilfredsstille kravet om uteoppholdsareal internt i området. Av det samlede underskuddet er lekearealet 95 m² for lite til å tilfredsstille kravet om 150m² som er gitt i kommunedelplanen og kommunalteknisk norm.

Det vises imidlertid til at dette ikke vil være et unntak i bykjernen, og det er gitt tillatelse til slike løsninger i flere sentrale områder, både på bakkeplan og på tak.

Ved at det her tilrettelegges for et areal på bakkeplan vil det som nevnt være tilgjengelig for flere i Hidragaten og ikke bare de som bosetter seg innenfor planområdet. Kvaliteten på arealet er ikke alltid samsvarende med kvantiteten og dette kan til tross for en redusert størrelse, med riktig møblering, utgjøre et godt areal for de minste barna. En ytterligere ulempe her er at kommunens krav til solforhold ved vårjevndøgn ikke kan tilfredsstilles. Av arealet på bakkeplan vil ca. 19 m², altså 34% ha tilgang på sol kl. 15 ved vårjevndøgn. Gangarealet nord for BFK3/BK3 gir et stille utendørsareal hvor beboerne kan sette opp benker langs husveggen og litt enkel beplantning. Feltets har ikke en høy kvalitet som uteareal, men det gir et tilbud til å trekke luft i et til dels skjermet område for beboerne som kanskje ikke får mulighet for dette ved balkong eller egen takterrasse. Verdien sett opp mot areal, åpenhet og tilgang på sol er lav. Samtidig er det den fremtidige beboer som fastsetter den faktiske verdien av dette arealet.

Planforslaget isolert sett vil dermed ha en liten negativ virkning i forhold til rekreasjon og uteopphold knyttet til barn og unge. Vedlagt illustrasjonsprosjekt viser solforhold kl. 15:00 ved vårjevndøgn og kl. 18:00 ved sommersolverv. Solforholdene ved sommersolverv er gode. Samtidig vil områdets beliggenhet og nærhet til andre anlegg for rekreasjon og barn og unge dempe denne negative virkningen, slik at det samlet sett danner grunnlag for en akseptabel løsning i et sentrumsnært område.

5.7 TRAFIKKSIKKERHET

Virkning: Planforslaget medfører ingen endring i dagens kjørebane. Ferdsel for gående og syklende vil fremdeles gå i kjørebaneanten. Utbyggingen vil medføre økt trafikk til og fra parkeringsanlegget. Ved å legge til grunn håndbok V713 for beregning av trafikkmengde kan man finne et anslag for ny trafikk langs vegen. Tallene er ikke eksakte, men de gir likevel en god indikasjon på det ventede trafikkbildet. V713 oppgir en standard faktor på 3,5 bilturer pr. døgn pr. bolig. Samtidig må nærhet til sentrum vurderes, og mulighetene til å ta seg til sentrale tjenester til fots. Det antas med dette i bakhånd at en døgntrafikk på 12x3,5 vil være høyt for det planen legger opp til. Den lave parkeringsdekningen og områdets beliggenhet gjør at det vil være mer naturlig å tenke en døgntrafikk pr. bolig på 2,5 biler. Ved 15 parkeringsplasser, hvorav 14 av dem er nye gir en økt ÅDT langs hidragaten på 35 biler. Hidragaten har ingen oppgitt ÅDT i dag, men ved å bruke samme anslag som det er vist til under kap. 3.6.2, er det estimert med at gaten har en ÅDT i dag på 45 biler.

Bebyggelsen i planområdet i dag disponerer 4 boenheter som utgjør 10 av de 45 bilene som i dag kjører her. Dette må trekkes fra den estimerte økningen, hvilket gir en estimert fremtidig ÅDT på 70 biler langs Hidragaten.

Det er som nevnt under kap. 3.6.2 uklart hvem som disponerer bil og hvem som har tilgjengelig parkering på egen eiendom. En estimert økning i ÅDT på 25 tilsvarer en økning på 55% fra dagens situasjon, noe som må sies å være relativt høyt.

Tiltak: Der er ikke vurdert som nødvendig med trafikksikkerhetstiltak i området.

Konsekvens: Det vurderes dit hen at planforslaget ikke vil ha negativt virkning for trafikksikkerheten i området, selv om det legges opp til en teoretisk økning i trafikken med 25 bilturer pr. døgn.

5.8 OVERVANNSHÅNDTERING

Det er utarbeidet en egen VAO-plan hvor beregninger for overvannshåndtering er redegjort for.

Det er ønskelig å konsentrere avrenningen mot fellesarealet på bakkeplan. Overvann internt i området skal ledes via åpne løsninger som fører det mot lekeplassen og videre via stikkledning til det kommunale hovednettet. Situasjonen vil være tilnærmet lik som i dag. Som fellesledning for overvann legges 200 mm DV rør, med fall som spillvannsledningen og tilkobles hovedledningen på samme måte som spillvannsledningen.

Takflatene som vender bort fra fellesarealet vil gi avrenning direkte mot gaten, slik situasjonen også er i dag. Bebyggelsen må opparbeides med takrenner. Dette vil da kunne gi mer kontrollerte forhold for å styre avrenningen mot det kommunale nettet.

Basert på beregningene i vedlagt VAO-plan legges det til grunn at fremtidig tilført overvannsmengde ut fra nedslagsområdet ikke skal være høyere enn i nåsituasjonen. Gårdsrom og intern veg utføres dermed med dretnasfalt og lekeplassen utføres permeable flater.

Endringen i overvannmengde i dimensjonerende situasjon, vil da reduseres fra 14,86 l/s til 12,21 l/s, med det vil avrenning avta med på 2,65 l/s. Det trengs dermed ingen ytterligere tiltak for å fordrøye overvannet.

Planen vurderes dermed å kunne få positive virkninger på overvannshåndteringen i området ved at avrenningshastigheten fra området reduseres.

5.9 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Virkning: Planforslaget medfører ikke behov for økt kapasitet på det kommunale hovednettet for vann, avløp og overvann. Det er heller ikke vurdert som nødvendig med utbedring av det elektriske anlegget.

Tiltak: Det er utarbeidet en egen plan for håndtering av vann, spillvann og overvann som følger planforslaget. Denne angir konkrete vurderinger i forhold til brannvannsdekning, dimensjonering av stikkledninger og overvannsløsning.

5.10 NATURMANGFOLD

NML §8.(kunnskapsgrunnlaget)

Det vises til beskrivelse av eksisterende forhold innenfor planområdet kapittel 6.

NML § 9.(føre-var-prinsippet) / § 10.(økosystemtilnærming og samlet belastning)

Med bakgrunn i at dagens arealbruk i stor grad videreføres, så vurderes det at regulerte tiltak ikke vil medføre negativ virkning for naturverdier/naturmangfold.

§ 11.(kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver), § 12.(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Ikke aktuelt da planlagte tiltak vurderes å ikke medføre skade på naturmangfoldet.

5.11 KONSEKVENSER FOR NÆRINGSINTERESSER

Planforslaget vurderes å ville ivareta næringsinteressene i sentrum på en god måte ved at det legges til rette for at næringsdrivende kan etablere virksomhet innenfor planområdet, samt at det ved etablering av sentrumsnære boliger vil bidra til større kundegrunnlag for sentrumsbedriftene.

5.12 UNIVERSELL UTFORMING

Planforslaget ivaretar universell utforming gjennom etablering av uteoppholdsareal på bakkeplan, samt boliger med inngangsparti fra gaten. Prosjektets omfang vil medføre krav om heis som også er med på å styrke gjennomføringen av universell utforming. Eventuelle forretninger vil også kunne tilby inngangsparti fra gatenivå.

5.13 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Det er ikke vurdert som aktuelt at planforslaget på nåværende tidspunkt vil utløse behov for økt kapasitet på skoler og barnehager.

5.14 SAMLET VURDERING AV VIRKNINGER

Samlet sett vurderes det at fordelene ved utvikling av sentrumsnære funksjonelle boliger med mulighet for forretningslokaler og tilrettelegging av tilgjengelige uteoppholdsarealer, som større enn ulempene som følger av at uteoppholdsarealene med lekeplass er av begrenset størrelse. Planens hensikt med å rive bebyggelsen i Vollgaten 13 for å gjenoppføre den i dens opprinnelige stil er også med på ytterligere å styrke planens samlede virkning for området.

5.15 VEDLEGG

1. Plankart
2. Bestemmelser
3. Risiko- og sårbarhetsanalyse
4. Merknadsskjema
5. VAO-plan
6. Illustrasjonsprosjekt
7. Tilstandsrapport Vollgaten 13

