



FLEKKEFJORD KOMMUNE
Kirkegaten 50
4400 FLEKKEFJORD

Dato: 19.09.2025
Vår referanse: 24/12221-5
Deres referanse: 24/00899-14
Saksbehandler: Diderik Cappelen

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

Det vises til kommunens ekspedisjon av 8.07.2025 der ovennevnte detaljregulering oversendes til offentlig ettersyn.

Planen legger til rette for at eksisterende bygg i Vollgaten 13 rives og at det i stedet oppføres en replika. Videre erstattes dagens bryggerhus med et nytt bygg med omtrent samme utforming som tidligere. I Hidragaten erstattes et eksisterende bolighus med et nytt leilighetsbygg. Parkering løses i et underjordisk parkeringsanlegg. Det legges til rette for i alt 12 boenheter.

Vi har følgende kommentarer til det fremlagte planforslaget:

På generelt grunnlag bemerkes at vi ser det som positivt at det legges til rette for nye boliger i sentrum. Den aktuelle situasjonen er kompleks, og med kryssende utfordringer og begrensninger – herunder kulturmiljø, trafikale hensyn og sikring av ute- og lekeareal.

Vi mener samlet sett at dette er løst på en akseptabel måte. Det vises også til at det har vært en god og konstruktiv prosess i den innledende planfasen der fylkeskommunen har vært tatt med på råd.

Atkomst til parkeringskjelleren løses ved hjelp av bilheis. Dette er et prinsipp som vi ikke kjenner til at har vært benyttet i Agder tidligere, og det blir interessant å høste erfaringer fra det nå angjeldende prosjektet.

Kommunens krav til leke- og uteoppholdsarealer er ikke fullt ut oppfylt. Det er likevel avsatt flere uteoppholdsarealer, hvorav to er anlagt som takterrasse med gode solforhold. Lekearealet ligger på bakkeplan, og dette arealet vil også antakeligvis kunne fungere som en møteplass for ulike aldersgrupper. Vi mener samlet sett at løsningen er tilfredsstillende.

Uten direkte sammenheng med denne saken, gis kommunen råd om å arbeide for at det kan etableres noen litt større og kvalitativt gode lekearealer i sentrum som kan betjene flere fortetnings- og transformasjonsområder.

Kulturmiljø

De nasjonale kulturmiljøinteressene vurderes godt ivaretatt i prosjektet. Dette forutsetter at eksisterende bygg i Vollgaten 13 gjenoppbygges som kopi og at bryggerhusets spesielle bygningskarakter videreføres, noe prosjektet illustrerer fint.

Vi bemerker likevel at dette beskrives litt ulikt i planforslaget:

- I punkt 1.3.3 heter det at «Agder Fylkeskommune vil kunne godkjenne rivning av Vollgaten 13 inkl. det gamle bryggerhuset, under forutsetning at det gjenoppføres iht. den opprinnelige byggestilen.»
- I punkt 4.12 heter det at «begge byggene kunne rives under forutsetning om at de gjenoppføres som en replika.»
- I punkt 5.3 heter det at "Vollgaten 13 skal [...] gjenoppbygges som en replika av den opprinnelige stilen."
- I punkt 5.4 heter det at "Vollgaten 13 som er et SEFRAK-registrert bygg, rives under forutsetning at det gjenoppbygges i sin opprinnelige stil."

Vi vil derfor presisere at gjenoppbyggingen av Vollgaten 13 må utføres så nøyaktig som mulig og utgjøre en replika av dagens bygning.

Det må imidlertid gis mulighet for å tilbakeføre historiske elementer i fasadene som har blitt byttet ut og i dag ikke er opprinnelige; eksempelvis ytterdøren innerst i Vollgaten. Den fortsatte ivaretagelsen av kulturmiljøinteressene forutsetter naturligvis også rett bruk av materialer og detaljering. Fasadene, og kanskje særlig hushjørnet mot krysset Hidragaten/Vollgaten, har i tillegg til sin kulturhistoriske opprinnelse, høy opplevelsesverdi i Flekkefjord sentrum.

Avslutningsvis vil vi gi 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.

Med vennlig hilsen

Diderik Cappelen
rådgiver
Avdeling for samfunn, plan og miljø

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: STATSFORVALTEREN I AGDER
STATENS VEGVESEN KRISTIANSAND TRAFIKKSTASJON



FLEKKEFJORD KOMMUNE

Kirkegaten 50
4400 FLEKKEFJORD

Saksbehandler, innvalgstelefon

Sigrid Lofthus Drange, 37 01 78 66

Høringsuttalelse til forslag til reguleringsplan for Hidragaten 16 mfl. i Flekkefjord kommune

Vi viser til oversendelse datert 8.7.2025 fra Flekkefjord kommune med vedtak om å legge forslag til detaljregulering for Hidragaten 16 mfl. ut til offentlig ettersyn.

Bakgrunn

Formålet med planen er å rive eksisterende bebyggelse og oppføre ny bebyggelse med tilsvarende høyder og med inntil 12 leiligheter. Planforslaget åpner opp for både bolig, forretning og kontorvirksomhet.

Området er i kommunedelplanen avsatt til sentrumsformål, hvor det åpnes for blandet bruk som bolig, forretning og kontor (§ 3-7). Ved 12 boenheter kreves minst 300 m² felles uteoppholdsareal inkludert lekeplass. Planforslaget oppfyller ikke dette kravet.

Innspill fra Statsforvalteren

Vi viser til Statsforvalterens uttalelse i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet, av 3.4.2024, hvor vi blant annet påpekte behov for planfaglige grep som sikres god bokvalitet, samt klima- og miljøvennlige transportformer.

Helsefremmende boliger for alle

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak, jf. pbl § 1-1 siste ledd. Planforslag skal fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller, jf. pbl. § 3-1 første ledd bokstav f).

Gode uteområder i nærhet til bolig er særlig viktig for mennesker med redusert mobilitet og begrenset bevegelsesradius. Problemstillingen er omtalt i forarbeidene til loven (Ot.prp. nr. 32 (2007–2008)), hvor det fremkommer at *utemiljøer som begrenser bevegelsesmulighetene vurderes som*



en vesentlig årsak til redusert livskvalitet. Det pekes også på at uoversiktlige og lite organiserte tettstedsmiljøer skaper problemer og at både detaljutforming og arealdisponering påvirker tilgjengeligheten. For mer veiledning, se [Universell utforming i planlegging - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no).

Planforslaget redegjør i liten grad for hvordan universell utforming og helsefremmende bokvaliteter er ivarettatt. Det mangler blant annet opplysninger om leilighetsstørrelser, etasjeplaner, utomhusplan og det er i begrenset grad beskrevet hvilke funksjon og kvaliteter som skal tilbys i fellesområdene. Vi kan ikke se at orientering er omtalt, og det er heller ikke vist hvordan adkomst til nærings- og forretningsareal og til og fra den enkelte leilighet til uteoppholdsarealer, er tenkt løst. I figur 19 i planbeskrivelsen er det ikke vist parkeringsplass for forflytningshemmende.

Uteoppholdsarealene som er avsatt i planforslaget er små, og til dels svært smale. Målinger i kart viser bredder ned mot 1,8 meter. Som nevnt over, belyser planforslaget ikke hvordan disse arealene kan utformes og hvilke kvaliteter og funksjoner de skal ha, utover generelle krav til noe utstyr på lekeplass. Solstudier viser dårlige solforhold på begge uteoppholdsarealene. Hele takterrassen f_UTE3 ligger i skygge etter klokken 15 vintersolhverv. Vi kan ikke se det er satt av eller vurdert areal for snøopplag.

Etter vår vurdering har planforslaget ikke dokumentert at uteoppholdsarealene er egnet til lek, opphold og rekreasjon, jf. TEK17 § 5-6. Vi kan heller ikke se at planforslaget har godtgjort at det vil fremme folkehelsen og motvirke sosiale helseforskjeller, jf. plan- og bygningsloven § 3-1 første ledd bokstav f.

Faglig råd

Vi mener det må legges bedre til rette for funksjonelle og kvalitetsmessig gode uteoppholdsarealer i planforslaget. Det må også redegjøres for hvordan universell utforming er ivarettatt.

Klima- og miljøvennlige transportformer

Planforslaget prioriterer etter vår vurdering i for liten grad klima- og miljøvennlige transportformer. Vi anbefaler at det legges til rette for flere sykkelplasser og/eller plass for transportsykler, med tilgang til lademuligheter og med en plassering som gjør det enkelt å benytte sykkel i hverdagen.

Med hilsen

Rebecca Melby-Tørå (e.f.)
seniorrådgiver
Seksjon plan

Sigrid Lofthus Drange
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:

Agder fylkeskommune

Norges vassdrags- og energidirektorat

Statens vegvesen

Postboks 788 Stoa

Postboks 5091, Majorstuen

Postboks 1010 Nordre Ål

4809 ARENDAL

0301 OSLO

2605 LILLEHAMMER

Flekkefjord kommune
post@flekkefjord.kommune.no

Deres ref.:

Vår ref.:

34042

Kristiansand, 19.09.2025

MERKNADER OFFENTLIG ETTERSYN - DETALJREGULERING HIDRAGATEN 16: SAKSNR 24/00899

1. Innledning

Det vises til forslag til detaljregulering for Hidragaten 16 som er utlagt til offentlig ettersyn med merknadsfrist 19. september 2025.

Advokatfirmaet Wigemyr & Co. DA er bedt om å inngi merknader på vegne av Sigrid Nordstoga og Haakon Smedsvig Hanssen som er eiere av gnr. 203 bnr. 1759 (Kirkegaten 15) og gnr. 203 bnr. 41 (Kirkegaten 17).

Eiendommen Kirkegaten 15 grenser til planområdet, mens eiendommen Kirkegaten 17 delvis grenser til og delvis inngår i planområdet.

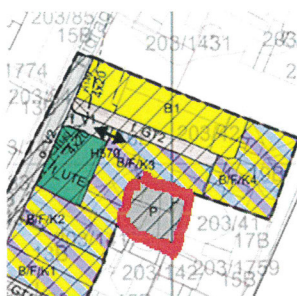
Nordstoga/Smedsvig Hanssen bor selv i Kirkegaten 17.

Nordstoga/Smedsvig Hanssen er i hovedsak positive til planforslaget, men har noen merknader som må hensyntas i den videre behandling av planen.

2. Parkering

I planforslaget er det avsatt parkeringsareal på det som i dag utgjør bakhagen til Kirkegaten 17. Dette er i tråd med Nordstoga/Smedsvig Hanssens ønske om parkeringsdekning for egne eiendommer med inn-/utkjøring i Hidragaten.

Det regulerte parkeringsarealet på Kirkegaten 17 er markert med rødt i utklippet fra plankartet (nivå 1) nedenfor:



Parkeringsarealet er beskrevet i § 5.3 i forslaget til reguleringsbestemmelser:

§5.3 parkering

- a) Regulerer parkering på bakkeplan tilhørende eiendom gnr/bnr 203/41. Tilgang til parkeringsplassen skal være via f_V1 og gjennomkjøring i BFK3.

På arealet som i plankartet (nivå 2) er markert som UTE 2 har Nordstoga/Smedsvig Hanssen installert en heis fra Hjelpemiddelsentralen mellom bakkeplan og overliggende etasje, som en del av universell utforming av boligen etter behov for beboer. Parkering i dagens bakhage på Kirkegaten 17 vil følge opp den universelle utformingen ved at Nordstoga/Smedsvig Hanssen via heisen får direkte tilgang til parkeringsarealet.

Nordstoga/Smedsvig Hanssen leier i dag parkeringsplasser med utkjøring i Hidragaten, men disse plassene vil forsvinne ved den planlagte utbyggingen. At det legges til rette for parkeringsareal på Kirkegaten 17 innebærer derfor i realiteten en «ombytting» av parkeringsplasser.

I og med at det skal etableres heis til parkeringsgarasjen i bygget i BFK3 (jf. rådmannens innstilling pkt. 6 til førstegangsbehandling) legger vi til grunn at atkomst til parkeringsarealet på Kirkegaten 17 vil skje fra Hidragaten via f_V1 og gjennom parkeringsheisen.

Parkeringsheisen må således utformes slik at gjennomkjøring til/fra parkeringsarealet muliggjøres og inn-/utkjøring bør markeres i plankartet.

3. Garasjeanlegg

Det er lagt opp til et garasjeanlegg under bakken som skal være felles for bebyggelsen i BFK1, BFK2 og BFK3:

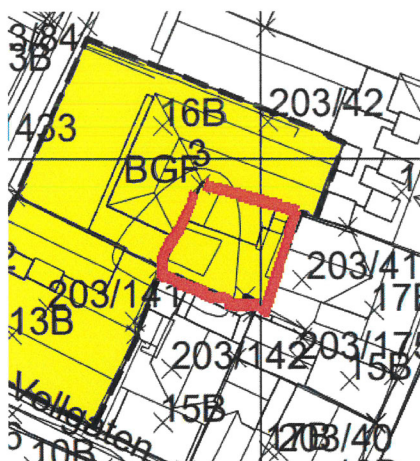
§ 4.3 Garasjeanlegg for bolig- og fritidsbebyggelse

- a) Skal opparbeides som parkeringsanlegg under bakken som er felles for bebyggelsen i BFK1, BFK2 og BFK3.
- b) Det tillates etablert bilheis og personheis, samt bod og teknisk rom i tilknytning til parkeringsanlegget.

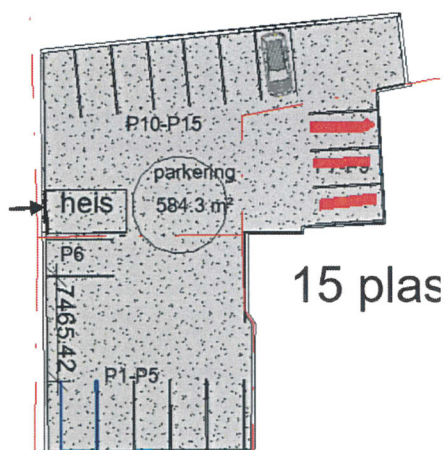
Garasjeanlegget inneholder 15 parkeringsplasser som skal ivareta parkeringskravene som følger av reguleringsbestemmelsene § 3.5. I § 3.5 er det krav til 1 parkeringsplass pr. boenhet, samt 1 parkeringsplass pr. 100 m² BRA næringsareal.

Planforslaget inneholder inntil 12 boliger og 200 m² BRA næringsareal, men etter det vi forstår (jf. planbeskrivelsen s. 20) vil næringsutvikling gå på bekostning av 2 av de 12 boligene, slik at det vil være en «overdekning» av parkeringsplasser i garasjekjelleren.

Deler av garasjeanlegget ligger under Nordstoga/Smedsvig Hanssens eiendom gnr. 203 bnr. 41 (Kirkegaten 17), slik det fremgår av den røde markeringen på plankartet (nivå 0) nedenfor.



Tilsynelatende inneholder denne delen av garasjeanlegget minst tre parkeringsplasser, jf. de røde markeringene i parkeringsoversikten på side 30 i planbeskrivelsen:



Da eiendomsretten går ned i bakken vil dette arealet (undergrunnsvolumet) følgelig ligge på Nordstoga/Smedsvig Hanssens eiendom.

Det foreligger ingen avtale mellom utbygger/regulant og Nordstoga/Smedsvig Hanssen om avståelse av arealet.

Nordstoga/Smedsvig Hanssen 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.

4. Utearealer

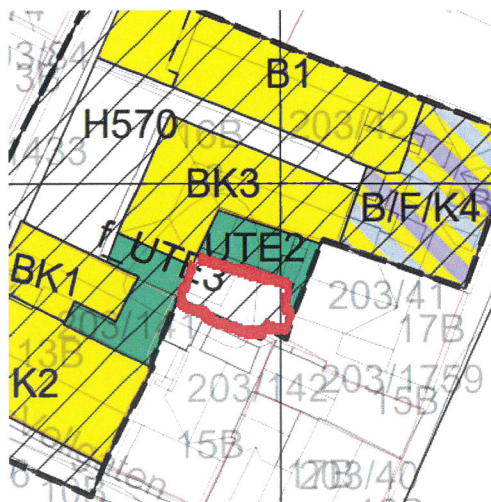
Det følger av reguleringsbestemmelsene § 4.4 bokstav b at arealet UTE2 skal opparbeides som uteoppholdsareal for Nordstoga/Smedsvig Hanssens eiendom gnr. 203 bnr. 41 (Kirkegaten 17).

§ 4.4 Uteoppholdsareal

- a) Regulert areal F_UTE1 skal opparbeides som felles uteoppholdsareal og lekeplass. Lekeplassen skal opparbeides med benk/sittegruppe, en sandkasse og to lekeapparater, minst en av disse skal være flerfunksjonelle.
- b) Regulert areal for UTE2 skal opparbeides som uteoppholdsareal for eiendom gnr/bnr 203/41.
- c) Regulert areal for F_UTE3 skal opparbeides som felles takterrasse for BK1, BK2 og BK3

Arealet UTE2 vil ligge over parkeringsarealet på bakkeplan.

Av plankartet (nivå 2) fremgår det at UTE 2 kun dekker om lag halvparten av underliggende parkeringsareal.



Da dagens bakhage vil bli omgjort til parkering er det sentralt for Nordstoga/Smedsvig Hanssen å sikre uteoppholdsarealer av en viss størrelse og kvalitet. De ønsker derfor at arealet UTE 2 utvides til å dekke det arealet som er markert med rødt på kartutsnittet ovenfor, slik at utearealet (nivå 2) dekker hele det underliggende parkeringsarealet (i nivå 1). Med andre ord vil det innebære at det legges til rette for å overbygge hele parkeringsarealet med overliggende terrasse, slik at Nordstoga/Smedsvig Hanssen ikke får mindre uteareal enn de har i dag.

5. Grunnforhold mv.

Nordstoga/Smedsvig Hanssen er opptatt av at det foretas en forsvarlig utredning av grunnforholdene, siden det skal graves og bygges inntil og over på deres eiendom.

I ROS-analysen fremgår det at planområdet ligger i et område med marin leire og at selv om sannsynlighet og usikkerhet regnes som lav, så er konsekvensen ved et områdeskred store.

I ROS analysen fremgår det at det «kan» foretas boringer og målinger for ytterligere å avklare risiko og forekomst av marine leire:

Samlet begrunnelse av konsekvens	
Selv om sannsynligheten for forekomst av områdeskred innenfor planområdet kan konsekvensene av et områdeskred være svært alvorlige. Et områdeskred kan medføre omfattende tap av menneskeliv, ødeleggelse av infrastruktur, miljøskader og økonomiske tap. Det anses derfor at konsekvensen av et eventuelt områdeskred er store.	
USIKKERHET	BEGRUNNELSE
Lav	For å ytterligere avklare risiko og eventuell forekomst av marin leire eller kvikkleire kan det foretas boringer og målinger.
FORSLAG TIL TILTAK OG MULIG OPPFØLGING I AREALPLANLEGGINGEN OG ANNET	
Tiltak	Oppfølging gjennom planverktøy/info til kommunen etc.
Oppfølging av krav i TEK 17 og fra NVE vedrørende bygging innenfor områder med mulighet for marin leire.	Følges opp videre i planlegging og prosjektering.

I NVE sin høringsmerknad er det påpekt at terrengforholdene er slik at det ikke kan utelukkes fare for områdeskred.

Tiltakshaver/regulantens kommentar til dette er at fare for kvikkleireskred er vurdert i tråd med veileder:

10	NVE	- Støtter at planen viser håndtering av overvann. - Området ligger under marin grense, og i område med mulig marin avsetninger. Terrengforholdene er slik at en ikke kan utelukke fare for områdeskred. Med mindre det er grunt i fjell i dagen eller grunt til berg (<2m) ligger planområdet innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Viderevurdering må skje i samsvar med krav i TEK17 §7-3.	Tas til orientering. Fare for kvikkleire er vurdert i tråd med veileder.
----	-----	--	--

Nordstoga/Smedsvig Hansen mener at «skrivebordsvurderinger» og tekniske beregninger ikke er tilstrekkelig til å trekke forsvarlige konklusjoner og vil sterkt oppfordre til at det foretas boringer og fysiske målinger for å få sikre data som underlag for sikring av byggegrunnen, eksisterende og fremtidig bebyggelse.

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

Med vennlig hilsen
Advokatfirma Wigemyr & Co DA



Gard Erik Garlie
Advokat/Partner

Kopi: Klient pr. e-post



Statens vegvesen

Flekkefjord kommune

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Marita Schei Beisland /
47442271

Vår referanse:
24/79729-5

Deres referanse:
24/00899

Vår dato:
19.09.2025

Svar på offentlig ettersyn: Detaljregulering Hidragaten 16 – gnr. 203, bnr. 41, 42 og 141 – PlanID:4207 202402 – Flekkefjord

Vi viser til oversendelse datert 08.07.2025.

Formål

Planen omfatter riving av eksisterende bebyggelse i Vollgaten 13 og Hidragaten 16, med påfølgende oppføring av ny bygningsmasse bestående av forretningslokaler, kontorer og boliger. Det planlegges etablert en underjordisk parkeringsgarasje med bilheis fra dagens parkeringsområde. Vollgaten 13 skal gjenoppføres i samsvar med byggets opprinnelige arkitektoniske stil. Totalt legger planen til rette for etablering av inntil 12 boenheter.

Statens vegvesens innspill til planarbeidet

Våre innspill til oppstartsvarselet er hensyntatt eller besvart på en tilfredsstillende måte i høringsdokumentene. Det er viktig å ivareta sikkerheten for de myke trafikantene i anleggsperioden, og redusere potensielle konflikter mellom myke trafikanter og anleggskjøretøy.

Med hilsen

Erling Bernhard Jonassen
Seksjonsleder

Marita Schei Beisland

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

AGDER FYLKESKOMMUNE, Postboks 788 Stoa, 4809 ARENDAL
STATSFORVALTEREN I AGDER, Postboks 504, 4804 ARENDAL

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Langsævn 4
4846 ARENDAL

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim