TROLLVEGG
ARKITEKTUR | INTERIØR | PLAN

DETALJREGULERING FOR TOLLBODBRYGGA – ESCHEBRYGGA GNR. 203 BNR. 1462

Flekkefjord kommune
Datert 22.07.2026

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. Bakgrunn for planarbeidet 4
2. Planområdet 4
2.1. Planavgrensning 4
2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet 5
3. Rammer og premisser 10
3.1. Overordna føringer og planer 10
4. Planforslaget 12
4.1. Arealbruk og reguleringsformål 12
4.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kaipromenade/bryggeanlegg 13
4.3. Bruk og vern av sjø og vassdrag – Havn/småbåthavn/ferdsel 15
4.4. Arkeologi / Kulturminner 15
4.5. Estetikk 16
4.6. Sikkerhet og ferdsel 16
4.7. Grunnforhold 17
4.8. Stormflo 17
4.9. Overvannshåndtering /avrenning 17
4.10. Klima og energiplanlegging 17
4.11. Naturmangfold 17
4.12. Forurensning 18
4.13. Vurdering av vannforskriftens §12 18
4.14. Risiko- og sårbarhetsanalyse 19
4.15. Luftkvalitet 20
4.16. Universell utforming 20
4.17. Støy 20
4.18. Barn og unge 20
4.19. Folkehelse 20
5. Planprosess og medvirkning 21
5.1. Oppstartsmøte 21
5.2. Varsel om oppstart av planarbeid 21
5.3. Offentlig ettersyn 21
6. FORSLAGSSTILLERS VURDERING AV PLANFORSLAGET 21

Oppdragsnr:	R173 – Promenade Tollbodbrygga- Eschebrygga
Plan ID:	4207 202207
Siste revisjon:	22.07.2026 – Utført av Flekkefjord kommune
Utgivelsesdato:	25.09.2023
Tiltakshaver:	Flekkefjord kommune
Planarbeid:	Kathrine Hesthag og Adi Dukic, Trollvegg
Prosjektleder:	Kathrine Hesthag, Trollvegg

1. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Trollvegg har på vegne av Flekkefjord kommune, utarbeidet forslag til detaljregulering for kaipromenade Tollbodbrygga - Eschebrygga.

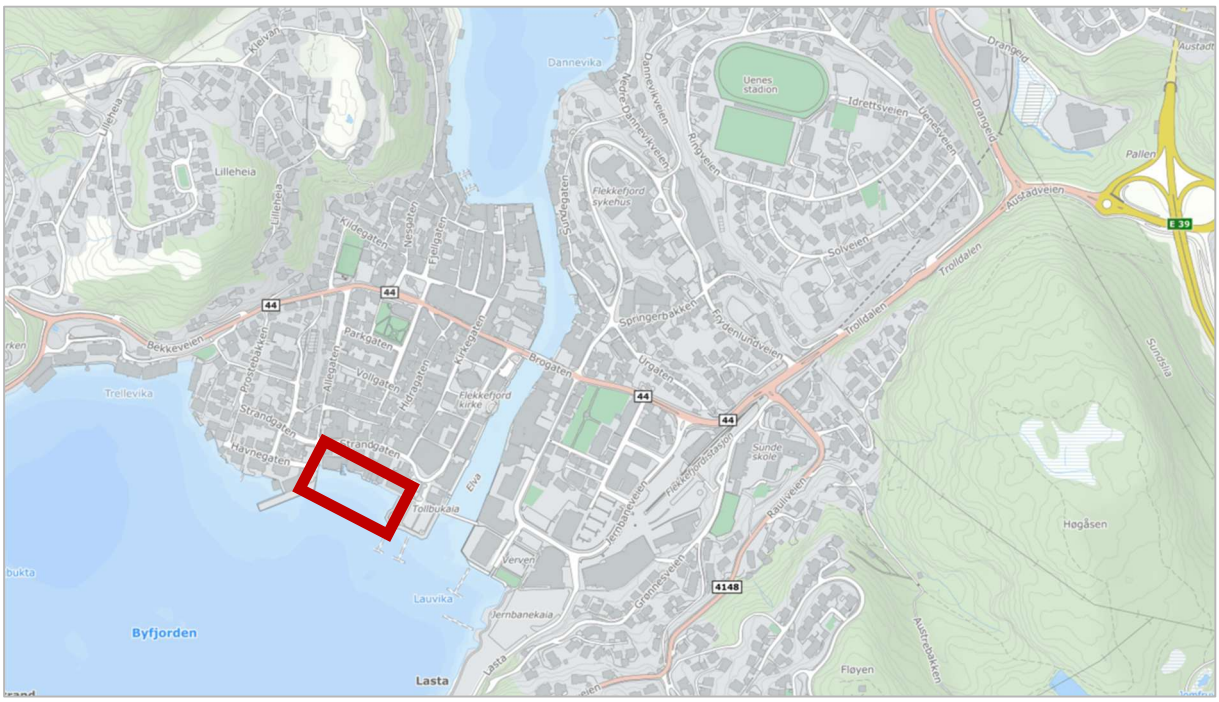
1.1 Målet med planarbeidet

Flekkefjord har de siste årene hatt et stort fokus på byutvikling langs vestre side av Elva. Dette har resultert i en vellykket promenade, som har gitt nytt liv til Flekkefjord. Langs Elva har det blitt etablert nye restauranttilbud og næringslivet har blomstret. Nå ønsker Flekkefjord kommune å legge til rette for å videreføre aksen langs Elva og videre til Tollbodbrygga og Eschebrygga. Målet med planarbeidet er å legge føringer for en ny offentlig kaipromenade, som skal være et steg videre i byutviklingen av Flekkefjord sentrum.

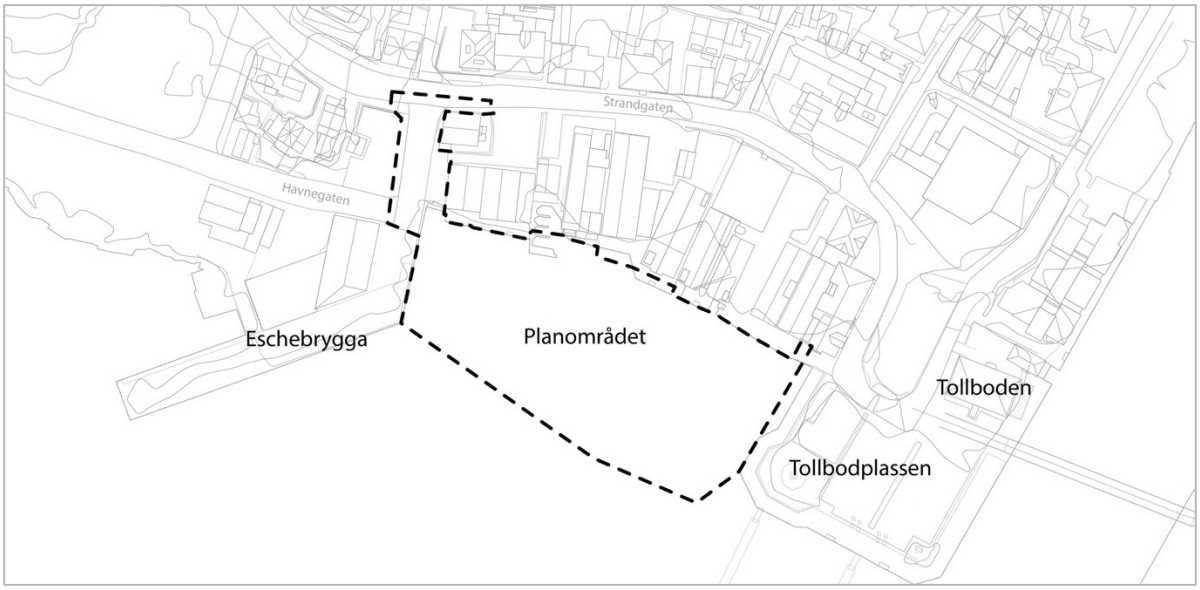
Det er avklart at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningslovens § 12-3 tredje ledd jf. §4-2 og forskrift om konsekvensutredninger.

2. PLANOMRÅDET

2.1. Planavgrensning



Figur 1 Planområdet ligger i Flekkefjord sentrum, langsmed vannkanten ved Byfjorden.



Figur 2 Planområdet strekker seg fra Eschebrygga til Tollbodplassen.

Planområdet ligger i sentrum av Flekkefjord og strekker seg fra Eschebrygga til Tollbodplassen. Forslag til planavgrensning er vist ovenfor. Hele planområdet er på cirka 6.300 m^2.

2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

Planområdet

Planområdet består hovedsakelig av arealer i sjø og grenser delvis inntil bebyggelsen som ligger langs sjøkanten. Det er i dag ikke mulig å gå langs sjøfronten, da strekket består av en oppstykket bryggekant og gjerder som stenger for denne muligheten. For å se på trygge gangforbindelser fra kaipromenaden og ut til Strandgata, inngår også veiareal i planområdet. Det er i dag etablert noen båtplasser innenfor planområdet.

Planen berører hele/deler av eiendommene gnr/bnr. 203/190, 203/1462, 203/1064 og 0/0. Planens avgrensning har vært nøye vurdert og avgrensningen er satt av hensyn til tilgrensende grunneiere i området. Planens avgrensning må derfor ses i sammenheng med allerede vedtatte planer som grenser til dette området.

Figur 3 Grense for planområdet

Bebyggelse

Det er ingen bebyggelse innenfor planområdet, men ny kaipromenade vil grense delvis inntil bygninger som ligger langs sjøfronten, og delvis som en forlengelse av dagens kaifront.

Figur 4 Dagens situasjon med oppstykket bryggekant. Sett fra Eschebrygga mot Tollbodplassen som skimtes i bakgrunnen.

Kulturminner

Funn innenfor planområde:

Det er foretatt utsjekk av nasjonale og kommunale databaser. Deler av havneområde er automatisk fredet (blå farge i kartet nedenfor). I dette området er det gjort diverse havnefunn som keramikk, gamle ankere, glass, krukker, krittpipe, ballastrester og mye rester fra andre verdenskrig.

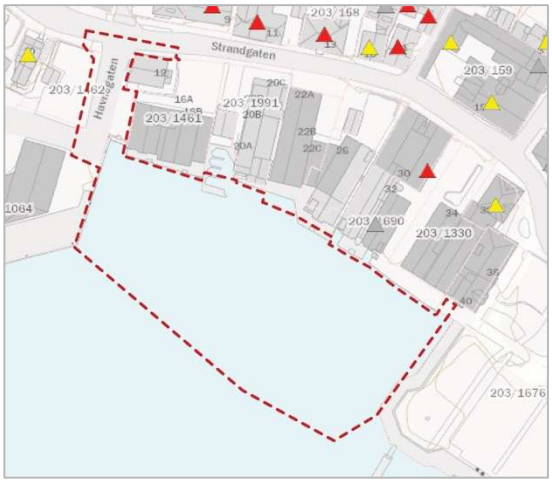
Figur 5 Kulturminner innenfor og i nærheten av planområdet markert med blå farge. Kilde: kulturminnesok.no

Både havneområdet og nærliggende bebyggelse er del av kulturmiljøet som omfavner Flekkefjord sentrum (lilla farge). Dette er kulturmiljø av nasjonal interesse.

Figur 6 Flekkefjord sentrum – kulturmiljø

<u>Funn i nærheten av planområdet:</u>
Utenfor planområde, i sør er det gjort 2 skipsfunn. Ett funn datert 1800 tallet, som er automatisk fredet, og funnet lengst sør er et skipsfunn fra 1900 tallet (ikke fredet).

Det er ingen bygg innenfor planområdet. Et bygg som grenser inntil planområdet er tidligere Sefrak registrert, men dette er nå revet. Det er derfor ingen bevaringshensyn knyttet til bygg i dette området. Kilde: milostatus.miljodirektoratet.no.

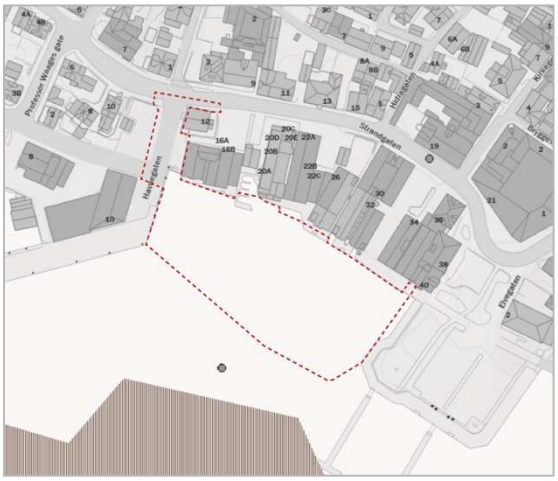


Figur 7 Sefrak bygg er registrert som revet og utgår (gråtrekant).

Natur

På Naturbase er det ikke registrert truede eller viktige naturtyper innenfor planens utbyggingsområde.

Men et stykke sør for planområdet er det registrert fuglearter av særlig forvaltningsinteresse (sivhøne, sothøne, fiskeørn, gråmåke, makrellterne, fiskemåke, hettemåke, alke, ærfugl, gråspett, rødstilk, storskrav, gråspurv, tjeld og tårnseiler) som er registrert som nært trua/trua arter. Observasjonene er gjort på ulike tidsrom, fra 2006 til 2022. Dette må anses å være av generell registrering da fugler beveger seg over større områder. Store deler av byfjorden lenger sør er registrert som nasjonalt viktig gytefelt for torsk (brun skravur) og ligger et godt stykke fra planområdet.



Figur 8 Det er ingen artsregistreringer innenfor selve planområdet. Kilde: Naturbase

Trafikkforhold – på sjø og på land

Trafikkforhold på land:
Deler av Havnegaten og Strandgaten er tatt med i planområdet. Det er ellers ingen andre trafikale forhold innenfor planområdet. Deler av bryggekanten benyttes i dag til parkering. Det er også noen parkeringsplasser ved Havnegaten. Det foreligger ingen avtaler knyttet til å opprettholde disse parkeringsplassene

Trafikkforhold i sjø:
Langs Eschebrygga foregår det havnetrafikk med større båter. Til-og fralegging av båter fra Eschebrygga kan til tider skape propellstrøm med ringvirkninger mot dagens kaifront. Sjøarealet omfattet av formål havn er derfor uegnet som småbåthavn.

Grunnforhold

Marin leire:
Planområdet ligger innenfor marin grense og ligger innenfor område avsatt som «mulighet for sammenhengende forekomster marin leire».

Figur 9 Utsnitt som viser område med mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire, kilde: kommunekart.com.

Løsmasser:
Område er registrert som «marin strandavsetning» på kommunens temakart (kommunekart.com).

Figur 10. Kartet viser kategorier for løsmasser. Planområdet ligger registrert som marin strandavsetning. Kilde kommunekart.com

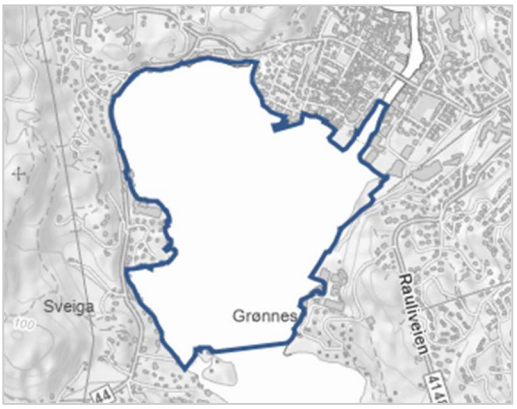
Flom / stormflo

Området ligger ikke innenfor flomsone eller aktsomhetsområde for flom, men på grunn av områdets umiddelbare nærhet til sjøen, er det utsatt for stormflo (havnivåstigning) med intervall på 20 år, 200 år og 1000 år.

Figur 11 Kartet viser områder utsatt for stormflo, kilde NVE

Vannforekomst
Sjøarealet i planområdet Tjørsvågbukta er en registrert vannforekomst.
Kjemisk tilstand og økologisk tilstand er satt til *dårlig*.

Miljømål er satt til *god* for økologisk og kjemisk tilstand.



Figur 12 Sjøarealet er registrert som vannforekomst. Kilde: vann-nett.no.

Forurensning
Det er ikke registrert forurenset grunn innenfor planområdet. Område ligger i midlertidig innenfor aktsomhetsområde for radon. Kilde: https://kommunekart.com/klient/Flekkefjord

Figur 13 Aktsomhetsområde for radon. Kilde: Flekkefjord kommunekart.

3. RAMMER OG PREMISSER

3.1. Overordna føringer og planer

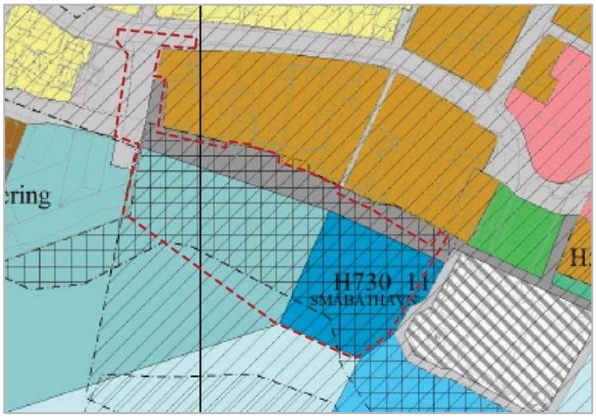
Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023
De nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging 2019-2023 forventer at FNs bærekraftmål legges til grunn for samfunns- og arealplanleggingen. Regjeringen er opptatt av at utfordringer og muligheter varierer fra sted til sted, og regjeringen legger stor vekt på lokaldemokratiet i plan- og byggesaker, samtidig som nasjonale hensyn skal ivaretas.

Aktuelle statlige retningslinjer
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for strandsonen

Aktuelt lovverk
- Plan- og bygningsloven
- Naturmangfoldloven
- Forurensningsloven
- Universell utforming i planlegging
- Vannforskriften

Kommunedelplanen for Bykjernen, datert 03.02.21

Området er i kommunedelplanen avsatt til småbåthavn (fremtidig), havn (nåværende), veg (fremtidig), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, faresone *flom* og hensynssoner: *båndlegging etter lov om kulturminner* (H730) og *kulturmiljø*.

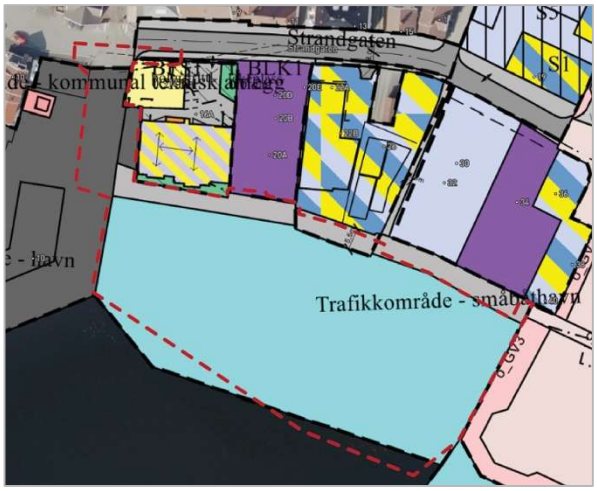


Figur 14 Utsnitt av kommunedelplan for Bykjernen

Gjeldende reguleringsplaner

Området er i reguleringsplan for *Tollbodbrygga – Eschebrygga* (datert 16.09.1993) regulert til trafikkområde – småbåthavn, gang og sykkelvei og kjørevei. Bestemmelser viser til at det *innenfor småbåthavn kan anlegges flytebrygger for fortøyning av småbåter.*

Nytt planforslag berører også en liten del av reguleringsplanen *Strandgaten Syd* og *Del av område syd for Strandgaten, gnr. 103, bnr. 977 m.fl.* Nytt planforslag vil gjelde foran vedtatte planer der hvor planene overlapper.



Figur 15 Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner

4. PLANFORSLAGET

Hovedformålet med planen er å legge til rette for offentlig kaipromenade langs kystlinjen i sentrum av Flekkefjord. Planen blir en forlengelse av lignende prosjekter som er gjort i Flekkefjord sentrum. Planforslaget gir offentligheten tilgang til sjøfronten. Tiltaket medfører at noen parkeringsplasser forsvinner og at adkomst til to bygg må flyttes. Det er lagt stor vekt på å skape et havneområde for rekreasjon, opphold og man ønsker at folk skal ta i bruk området i større grad enn i dag. Det legges opp til fine oppholds- og sitteplasser som kan øke attraktiviteten. Målet er at kystlinjen skal bli mer tilgjengelig for allmenheten.

Reguleringsplanforslaget legger til rette for følgende tiltak:

- Ny offentlig kaipromenade - som binder Tollbodplassen og Eschebrygga sammen
- Universell utforming av kaipromenaden
- Etablering av redningsstiger/leidere – ift. å øke sikkerheten ved fall i vannet
- Nytt fortau - sikre trygg gangforbindelse mellom den nye bryggepromenaden og Strandgata
- Innstramming av veibredder på Havnegaten
- Etablering av pir i forlengelsen av dagens allmenning med gjesteplasser for båt
- Småbåthavn

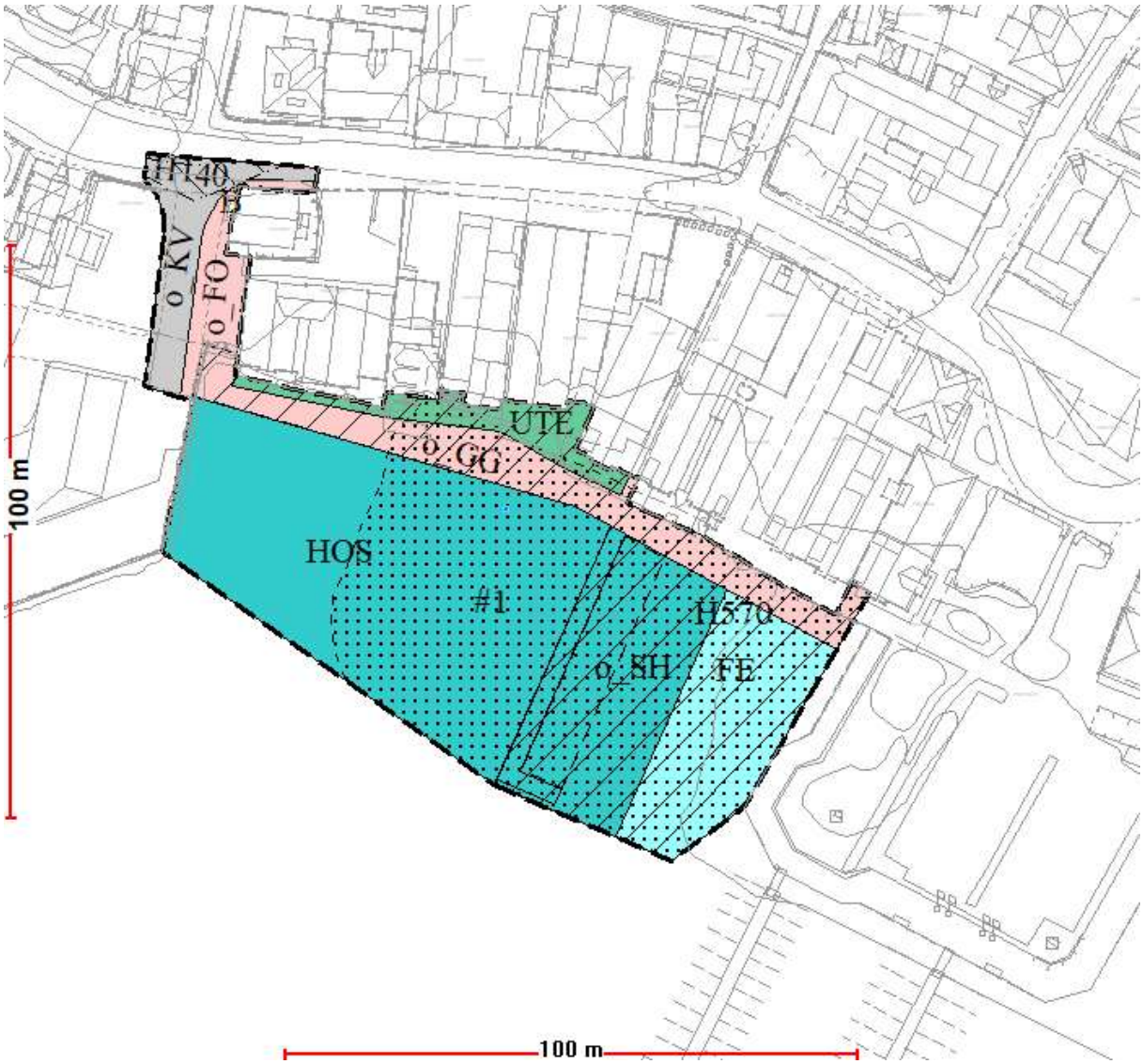
Tiltak som ikke detaljeres i plankart og bestemmelser, men som det er stilt krav til i en detaljplan i neste fase (etter vedtatt reguleringsplan):

- Arkitektoniske detaljer
- Belysning
- Detaljering av sikkerhetstiltak
- Materialbruk/ detaljutforming av brygga
- Detaljering for universell utforming

4.1. Arealbruk og reguleringsformål

FORMÅL	Areal (m^2)
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	3
Uteoppholdsareal	307
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Kjøreveg	377
Fortau	233
Gangveg/gangareal/gågate	885
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Havneområde i sjø	2740
Småbåthavn	1090
Ferdsel	833
TOTALT	**6468 m^2**

Figur 16 Arealtabell



Figur 17 Detaljregulering for Tollbodbrygga - Eschebrygga.

4.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kaipromenade/bryggeanlegg

Etablering av ny kaipromenade og nytt fortau langs Havnegaten vil tilgjengeliggjøre kystlinjen i denne delen av byen og gi trygge gangforbindelser i området. Bryggeanlegget nærmest dagens bygninger reguleres som uteoppholdsareal for tilstøtende bygg, mens den ytterste delen mot sjøen blir den nye offentlige kaipromenaden.

Kaipromenade (gangveg/gangareal/gågate):

Kaipromenaden reguleres som offentlig gangveg/gangareal/gågate og skal opparbeides med minimumsbredde på 3 m bredde. Det skal legges til rette for god belysning langs promenaden. Planen stiller krav om at det skal utarbeides detaljplan for opparbeidelse av promenaden. Detaljplanen vil ta stilling til detaljutforming, materialbruk, belysning, sikkerhet, universell utforming, plassering av redningsstiger, innhegning av uteoppholdsareal, etc.

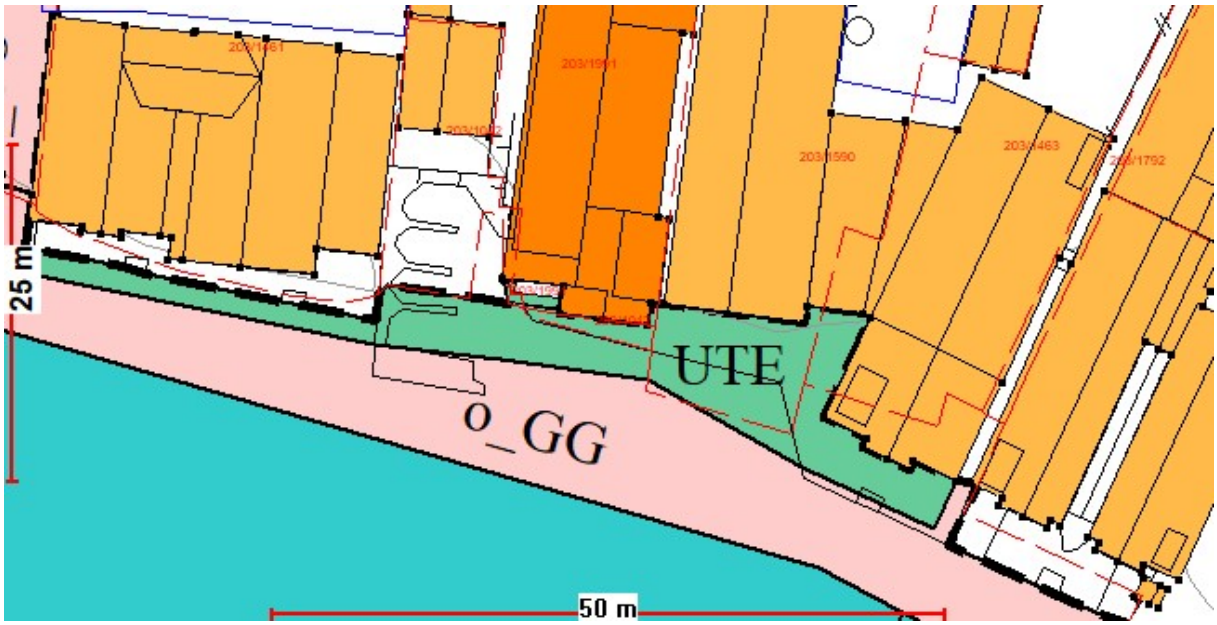
Figur 18 Forlengelse av dagens allmenning

Etablering av bryggepromenade medfører at en molo fjernes. Det er avgitt skriftlig erklæring om at anlegget fjernes uten utgift for kommunen, når det blir aktuelt å realisere planene om offentlig promenade.

Etter innspill fra Råd for funksjonsnedsettelse og Eldrerådet planlegges det for en pir ut fra kaipromenaden i forlengelsen av allmenning. Langs vestsiden av piren, mot havnen, vil det bli lagt til rette for gjesteplasser. Piren vil derved bidra til å opprettholde den historiske funksjonen til allmenningen.

Forhold til naboeiendommer

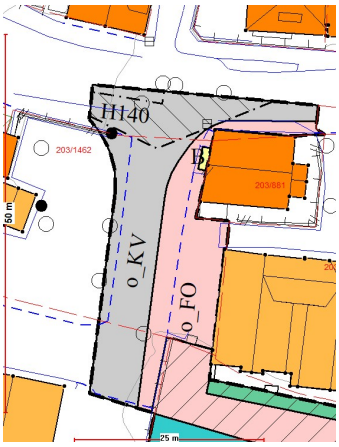
Reguleringsplanen legger opp til at grunneierne langsmed sjøfronten får minimum 4 m med privat brygge. Deretter legges den offentlige kaipromenaden utenpå disse 4 m. Bredden er et kompromiss mellom grunneiernes ønske om en privat bryggekant inntil 7 m fra sin husvegg. Administrasjonen mener 7 m bredde på private kai, ikke er forenelig med signalene gitt fra Fylkeskommunen. Fylkeskommunen oppfordrer til å anlegge en smal bryggepromenade som i større grad gjenspeiler det historiske byggeskikken og bryggeutformingen som har vært opp gjennom årene i Flekkefjord.



Figur 19 Utsnittet viser planens avgrensning opp mot naboeiendommer. Uteoppholdsareal UTE legges til tilstøtende eiendommer for å sikre avstand til offentlig kaipromenade.

Fortau

Det legges opp til nytt fortau med bredde på minimum 2,5 m langsmed Havnegaten. Som følge av et eksisterende bygg som ligger tett på veikrysset vil fortauet bli smalere i selve krysset. Planen sikrer en forbedring av dagens situasjon for gående. Nytt fortau vil ivareta trygg gangadkomst fra Strandgaten og frem til ny kaipromenade. Fortauet skal være offentlig. Dagens parkeringsplasser skal fjernes og arealet er allerede i offentlig eie. Nytt fortau vil erstatte deler av kjøreareal fra Havnegaten, men denne veien har i dag god bredde. Ved oppgradering av veikrysset og utbedring av fortau skal svingradius for vogntog ivaretas. Bestemmelsene sikrer også dette. Fjerning av parkeringsplasser og etablering av fortau vil øke trafikksikkerheten betraktelig for gående. Det foreligger ingen avtaler som reguleringen må forholde seg til angående parkeringsplassene.



Kjørevei
Havnegaten reguleres til offentlig kjørevei med bredde 6,5 m, som er tilstrekkelig for industriveier definert i vegnormalen N100. Veikrysset er dimensjonert for at vogntog skal komme inn/ut til Eschebrygga. Veikrysset utformes med svingradius R= 12 og siktsone er ivaretatt i plankart og bestemmelser.

Figur 20 Endringer i trafikksituasjon

4.3. Bruk og vern av sjø og vassdrag – Havn/småbåthavn/ferdsel

Tilstøtende sjøareal til planlagt promenade er i overordnet plan avsatt til havn og småbåthavn. Areal til havn videreføres i samsvar med overordnet plan. Areal avsatt til småbåthavn er i forslag til detaljregulering differensiert mellom arealformålene småbåthavn og ferdsel.

Småbåthavn
Innenfor arealet avsatt til småbåthavn er det planlagt å kunne legge ut en 50 meter lang pir i forlengelsen allmenningen fra Strandgaten. Langs siden av piren som vender mot Tollbodbrygga åpnes det for å anlegge utriggere for cirka 12 båtplasser. Piren skal være åpen for allmenn ferdsel og fungere som en videreføring av allmenningen ut i sjø. Det skal ikke være permanente båtplasser på yttersiden av piren, men den vil være åpen for gjesteanløp som en allmenning.

Ferdsel
Arealet skal ivareta tilflotten til Tollbodbrygga og tilstøtende del av planlagt promenade. Innenfor arealet forutsettes det at det skal kunne fortøyes båter langs bryggene slik som i dag.

4.4. Arkeologi / Kulturminner

- Automatisk fredet

Deler av havneområdet (i sjøbunnen) nærmest Tollbodkaia er registrert som automatisk fredet kulturminne jf. kulturminnesok.no. Jamfør brev fra Agder fylkeskommune datert 08.11.2023 er det gitt dispensasjon uten vilkår for kulturminnet

- Bevaring kulturmiljø

Området er i kommunedelplan for Sentrum, del av kulturmiljøet i Flekkefjord sentrum (også kjent som NB!- området). Etablering av kaipromenaden innebærer en utvidelse av kulturmiljøet, og det er derfor naturlig at kaipromenaden og fremtidig bryggeanlegg ses i sammenheng med det bevaringsverdige kulturmiljøet på land. Det er i reguleringsplanen lagt opp til en videreføring av *hensynssone kulturmiljø* for selve kaipromenaden og for selve bryggeanlegget ut i sjøen, herunder vist som *område for ferdsel i sjø og vassdrag* på plankartet. Dette innebærer ikke nødvendigvis at nye tiltak innenfor disse områdene skal se ut som om de ble anlagt på 1800-tallet. Intensjonen med bestemmelsen er at nye tiltak må utformes i en eller annen form for dialog med det eksisterende miljøet.

4.5. Estetikk

Det har i planarbeidet vært fokus på å lage en kaipromenade og et bryggeanlegg med inspirasjon fra allerede etablerte brygger i Flekkefjord. Dette vil være med på å skape en helhetlig kai- og bryggepromenade i byen. Det er også lagt vekt på en estetikk som ikke utfordrer den historiske bykjernen. Det er et mål å etablere en elegant kaipromenade som glir naturlig inn i omgivelsene. Bestemmelser sikrer at anlegg og utearealer skal utbygges med høy arkitektonisk kvalitet.

Det er i planprosessen gjort tilpasninger på selve bryggeanlegget etter innspill fra fylkeskommunen. Kaipromenaden tenkes å få en enkel og tradisjonell utforming. Reguleringsplanen tar ikke stilling til alle detaljene da dette vil ses nærmere på etter vedtatt reguleringsplan.

Figur 21 Inspirasjonsbilder som viser materialvalg, utforming og hvordan kaipromenaden kan belyses på kveldstid

Underveis i planprosessen har det kommet innspill om å lage en pir (utkragning) i forlengelsen av dagens allmenning for å synliggjøre allmenningen som en viktig gangforbindelse ned til sjøen. Administrasjonen mener dette vil være et godt grep og reguleringsplanen legger til rette for dette. Sammen med tydelig skilting av allmenningen, vil dette være tiltak som kan bidra til å forsterke gangforbindelsen og redusere usikkerhet knyttet til bruken av allmenningen.

Piren er planlagt 50 meter ut i sjøen, på høyde med Tollbodbrygga. Østsiden, siden vendt mot Tollbodbrygga, planlegges som del av en småbåthavn. Vestside, siden vendt mot Eschebrygga, planlegges som gjestebrygge som en videreføring av historisk allmenningsfunksjon.

4.6. Sikkerhet og ferdsel

<u>Forholdet til Eschebrygga</u>

Reguleringsplanen viderefører grensene satt i kommunedelplan for Flekkefjord. Dette ivaretar tilstrekkelig avstand mellom Eschebrygga (for eventuell propellvirvling) og nye tiltak i sjøen.

<u>Sikkerhet langs ny bryggepromenade</u>

Reguleringsplanen stiller krav om at det skal monteres leidere/redningstiger med maks 50 m avstand langs hele promenaden. Dette gir økt sikkerhet dersom noen skulle falle ut i vannet, slik at de kan komme seg opp.

4.7. Grunnforhold

Planområdet ligger innenfor et område med «mulighet for marin leire». I naboreguleringsplan *Øst for Tollbodbrygga* er det foretatt geotekniske grunnundersøkelser i forbindelse med planleggingen av gangbru over Elva i Flekkefjord sentrum. Antatt fjell er i området registrert i dybder mellom 19,3 og 27,9 m under elvebunnen. Undersøkelsene viser ellers at grunnen i hovedtrekk består av løst til fast lagrede masser av sand og grus, med stein og blokk i dybden. Over antatt fjell er det registrert meget faste masser av antatt morene. Gangbrua er i dag bygget.

Brygge- og kaianlegg er ikke spesifikt beskrevet i veileder *Sikkerhet mot Kvikkleireskred*, men tiltakshaver vurderer det dit hen at bryggeanlegg er å anse som tiltak i *tiltakskategori K0*, herunder «små tiltak som medfører svært begrenset terrenginngrep, lite personopphold og ingen tilflytting av personer» på lik linje med tilbygg, garasjer, naust, uthus etc. Slike tiltak kan gjennomføres uten geoteknisk vurdering og ytterligere dokumentasjon så lenge prinsippene i veilederen følges.

Det er derfor vurdert at det ikke er behov for ytterligere utredning på tema grunnforhold ved anleggelse av bryggepromenade.

4.8. Stormflo

Området ligger ikke innenfor flomsone eller aktsomhetsområde for flom, men på grunn av områdets umiddelbare nærhet til sjøen, er det utsatt for stormflo, herunder 20 år, 200 år og 1000 år. Direktoratets veileder for Havnivåstigning og stormflo viser til stormflo 20 år = 91 cm over middelvann, 200 år = 110 cm over middelvann og for 1000 år = 122 cm over middelvann. Havnivåstigning med klimapåslag er for Flekkefjord definert til 80 cm.

Bryggepromenaden er ikke definert som byggverk av nasjonal eller regional betydning for beredskap og krisehåndtering.

4.9. Overvannshåndtering /avrenning

Det ligger godt til rette for å lede overvann og regnvann ut i sjøen.

4.10. Klima og energiplanlegging

Etablering av en kaipromenade og bryggeanlegg i dette området er en viktig brikke i bybilde for å skape attraktive og trygge gangforbindelser som bidrar til at flere foretrekker sykkel og gange som transportmiddel i byen.

4.11. Naturmangfold

Planforslaget er vurdert opp mot §§ 8 – 12 i Naturmangfoldloven.

- <u>§8 Kunnskapsgrunnlaget.</u>

På Naturbase er det ikke registrert truede eller viktige naturtyper innenfor planens utbyggingsområde.

Planområdet omfatter eksisterende vei- og bryggeareal, samt sjøareal. I Byfjorden er det gjort registreringer av ålegress og gytefelt. Gytefeltet er registrert på dyp under 15 meter. Ålegressenger er registrert utenfor Svege. Planlagte tiltak i forslag til detaljregulering er ikke i konflikt med registreringer av naturmangfold under vann. Dette underbygges av at sjøbunnen innenfor planområdet er påvirket av propellstrømmer fra skipsanløp til Eschebrygga. I forbindelse med skipskontroll har dykkere beskrevet bunnforholdene som et månelandskap. Under marinarkeologisk registrering, utført av Norsk Maritimt Museum, ble det konstatert at bunnen var omrotet. Krittpiper fra 1700-tallet og moderne ølflaskes ble funnet om hverandre.

Lenger sør for planområdet er det på naturbase.no registrert fuglearter av særlig forvaltningsinteresse (sivhøne, sothøne, fiskeørn, gråmåke, makrellterne, fiskemåke, hettemåke, alke, ærfugl, gråspett, rødstilk, storskarv, gråspurv, tjeld og tårnseiler) som er registrert som nært trua/trua arter. Observasjonene er gjort på ulike tidsrom, fra 2006 til 2022. Dette må anses å være av generell registrering da fugler beveger seg over større områder. Enda lenger sør er fjorden registrert som nasjonalt viktig gytefelt for torsk.

Kunnskapsgrunnlaget for naturmiljøet vurderes totalt sett som godt nok. Tiltak i planen vil ikke ha påvirkning på naturmangfoldet.

- <u>§9 Føre-var prinsippet</u>

Ingen av artene vil bli berørt av tiltakene i planforslaget.

- <u>§10 Samlet belastning</u>

Den samlede belastning for arten i distriktet blir ikke skadelidende.

- <u>§11 Kostnader ved miljøforringelse skal væres av tiltakshaver</u>

Dette gjelder aktuelle avbøtende tiltak, som i denne planen ikke er vurdert nødvendig å utføre.

- <u>§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder</u>

I anleggsfasen og driftsfasen forutsettes det benyttes best mulig teknikker og driftsmetoder, jfr. § 12.

4.12. Forurensning

Det er ikke registrert forurenset grunn innenfor planområdet. Område ligger imidlertid innenfor aktsomhetsområde for radon. Radonsperre bygges etter krav fra gjeldende regelverk (TEK17). Det er ikke nødvendig å sikre dette i planforslaget da dette sikres gjennom eget regelverk.

4.13. Vurdering av vannforskriftens §12

Sjøarealet i planområdet er definert som vannforekomst Tjørsvågbukta (kystvann) iht. Vannforskriften. Selve tiltaket medfører ikke fylling ut i sjøen, men på grunn av beliggenheten er det foretatt en vurdering opp mot vannforskriftens §12. Hovedintensjonen med vannforskriften er å vurdere om en vannforekomst blir berørt som følge av nye tiltak, og om man tar hensyn til vannmiljø og de miljømålene som er fastsatt.

Iht. vannforskriften § 4 skal overflatevann beskyttes mot forringelse og på sikt skal vannforekomsten ha minst like god økologisk og kjemisk tilstand.

Det har blitt innhentet informasjon om tilstanden på Tjørsvågbukta (vann-nett.no) og vurdert hvorvidt planlagt utbygging på land og i vann, kan medføre en forringelse av tilstanden til vannforekomsten, eller forhindre at vannforekomsten ikke når miljømålene.

Tjørsvågbukta inngår i Agder vannregion og er del av vannområde Sira-Kvina. I vann-nett portalen er økologisk tilstand registrert som god, men kjemisk tilstand er dårlig. Miljømål er satt til *god* for økologisk og kjemisk tilstand. Årsaker som er med å påvirke vannkvaliteten i stor grad, er forurenset sjøbunn og bunnfauna angitt som dårlig tilstand. Andre årsaker som vurderes å ha *liten* påvirkning på vannet er *avrenning fra fritidsbåter og kysttransport*, samt *fysisk endring i havneanlegg*. En av tiltakene som er nevnt er etter-overvåking etter opprydning i forurenset sjøbunn.

Vurdering av om vannforskriftens § 12 kommer til anvendelse:
Veileder for vannforskriften viser til at det må vurderes om vilkårene i §12, første ledd **a)** og **b)** er oppfylt:

a) *Nye endringer i de fysiske egenskapene til en overflatevannforekomst eller endret nivå i en grunnvannsforekomst.*

Tiltakshavers kommentar: Det kan være aktuelt å foreta mindre tiltak i sjøbunnen, eksempelvis gjennom peling av kaipromenaden og utlegging av moringer i tilknytning til etablering av småbåthavn.

b) Ny bærekraftig aktivitet som medfører forringelse i miljøtilstanden i en vannforekomst fra svært god tilstand til god tilstand.

Tiltakshavers kommentar: Planforslaget legger ikke opp til forurensede virksomheter som innebærer endringer i fysiske egenskapene til vannforekomsten. På vann-nett portalen angis det at det som har størst påvirkning på vannkvaliteten er forurenset sjøbunn som følge av tidligere industrivirksomhet.

Ved eventuell peling av støttekonstruksjoner til ny kaipromenade/brygga er det behov for inngrep i sjøbunnen. For å redusere spredning av eventuelt forurenset sediment kan man gjøre enkle grep i selve anleggsfasen. Peler kan spisses for å redusere risiko for spredning av forurensede masser til vannmasser. Ved peling kan området tildekkes med rene sandmasser for ytterligere å redusere spredning av forurenset sediment under selve byggefasen.

Planlagt småbåthavn begrenses til en pir med utliggere for cirka 12 båtplasser. Det legges ikke til rette for å ta båter opp på land i området, hverken via båtrampe eller bil med heis. Det blir derfor ikke anledning til å rense skrog eller påføre bunnstoff innenfor havneområdet. Forurensing knyttet til småbåthavna vil derfor hovedsakelig være begrenset til utfelling av eventuelt bunnstoff når båten ligger fortøyet og begrenset søl av drivstoff som kan oppstå i en småbåthavn.

Størrelsen på virksomheten har ikke i seg selv betydning for om §12 kommer til anvendelse, men det er graden av påvirkning på tilstanden som er avgjørende. Paragraf 12 omhandler hvordan ny aktivitet eller nye inngrep skal vurderes når tilstandsklassen i en vannforekomst forventes å bli forringet eller at miljømålene ikke nås.

Dersom det blir behov for peling av kaipromenaden er det å anse som et relativt lite inngrep i den store sammenheng, og sammen med god sirkulasjon i fjorden, legges det til grunn at mindre inngrep i sjøbunnen (ved peling), ikke vil medføre endret miljøtilstand i fjorden. Det samme gjelder utlegging av moringer ved etablering av småbåthavn.

Rundt vannforekomsten Tjørsvågbukta/Byfjorden finnes det i dag langt over 200 båtplasser. I henhold til vann-nett portalen er avrenning fra fritidsbåter vurdert å ha liten påvirkning på vannforekomsten. Etablering av en småbåthavn for cirka 12 fritidsbåter vurderes derved ikke å påvirke tilstandsklassen til vannforekomsten i vesentlig grad.

Det er på bakgrunn av dette vurdert at vannforskriftens §12 ikke kommer til anvendelse i denne planen, da ny virksomhet hverken forringer tilstandsklassen i sjøen eller medfører at miljømålene i §4- §7 ikke nås.

4.14. Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med planarbeidet. ROS- analysen identifiserer hendelser som krever ekstra vurdering og eventuelle tiltak for å redusere risiko.

Følgende tiltak foreslås i planforslaget som følge av vurderinger i ROS-analysen:

- Avstand til Eschebrygga:

Planforslaget viderefører formålsgrenser angitt i kommunedelplanen slik at det ikke skal oppstå konflikt mellom skipsaktiviteten på Eschebrygga og nye tiltak innenfor planområdet.

- Automatisk fredet kulturminner under vann:
  Området for automatisk fredet kulturminne er markert i plankart, med egne bestemmelser som sikrer videre håndtering av fornminner.
- Sikkerhet langs brygga:
  Det er satt bestemmelser som sikrer at det skal etableres leidere/redningstiger langs kaipromenaden. Reguleringsplanen har krav om detaljplan som blant annet skal ta stilling til bryggas sikkerhet og belysning.

ROS-analysen kan leses i sin helhet som eget vedlegg.

4.15. Luftkvalitet

Planforslaget er vurdert opp mot retningslinje for behandling av luftkvalitet. Hensikten med retningslinjen er å forebygge helseeffekter av luftforurensning gjennom god planlegging. Planforslaget legger ikke opp til virksomheter som vil påvirke luftkvaliteten i området. Det planlegges heller ikke bebyggelse eller nye tiltak som er følsom for luftforurensning. Tema luftkvalitet er ivaretatt.

4.16. Universell utforming

Det er avholdt eget møte med Råd for funksjonsnedsettelse som har kommet med mange gode innspill til planen. Flere av innspillende retter seg mot viktige detaljer som eksempelvis tydelig skilting, stigning og høydeforskjeller, ledelinjer etc. Anlegg innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming til enhver tids gjeldende forskrift. Bestemmelser ivaretar dette. Mer konkrete detaljer knyttet til universell utforming sikres gjennom eget lovverk i neste detaljeringsfase

Ved bygging av brygga vil kommunen sette opp tydelig skilting av offentlig allmenning slik at man leder folk ut på kaipromenaden og redusere usikkerhet knyttet til bruk.

4.17. Støy

Området er ikke utsatt for støy i dag. Planforslaget legger ikke opp til støyfølsom bebyggelse og det foreslås ikke nye tiltak som vil øke støysituasjonen i området. Det er vurdert at planforslaget ikke medfører økt støybelastning over grenseverdier for nærliggende bebyggelse.

4.18. Barn og unge

Barn og unges representant melder at området ikke er i bruk av barn og unge i dag, da det ikke er noe areal å bruke. Planen legger opp til en offentlig kai- og bryggepromenade langsmed sjøen som vil komme barn og unge til glede. Sammen med parkområdet ved Tollbodplassen vil dette bli en fin forlengelse av dagens parkarealer og gi en helt annen tilgang til kysten enn slik det er i dag. For mer info, se kapittel om medvirkning.

4.19. Folkehelse

I et folkehelseperspektiv vil promenaden gi tilgjengelighet til kystlinjen, og være et bindeledd i å skape en helhetlig gangpromenade langs byens kystlinje. Etablering av en offentlig promenade, tilknyttet Tollbodparken, vil bidra til hyggelig nærturer sentralt i byen.

5. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

5.1. Oppstartsmøte

Det ble avholdt eget oppstartsmøte i kommunen 2.februar 2022. Tema som ble spesielt diskutert i møte var: eiendomsforhold, allmennhetens tilgjengelighet m.m. Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning, jf. § 8.

5.2. Varsel om oppstart av planarbeid

Varselet om oppstart ble sendt ut 11. august 2022 med frist for merknader 11.september 2022. Det kom inn 8 merknader til oppstart som ble vurdert i forbindelse med at planforslaget ble besluttet lagt ut til offentlig ettersyn.

5.3. Offentlig ettersyn

Planforslaget lå til offentlig ettersyn i perioden 18.10.2023 til 08.12.2023 hvor det ble registrert 14 merknader. Det har pågått dialog med berørte grunneiere. Det vurderes blant annet å innføre en småbåthavn. Endringene vurderes å utløse behov for nytt offentlig ettersyn.

6. FORSLAGSSTILLERS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planforslaget vil øke allmennhetens tilgjengelighet til kystlinjen i Flekkefjord sentrum med en hyggelig kaipromenade og et småbåtanlegg som inkluderer funksjon som allmenning med gjesteplasser for småbåter. En kaipromenade på denne strekningen vil bli et ypperlig tilskudd til byen med mål om å skape en ny samlingsplass og øke attraktiviteten i området. Målet med planarbeidet er at prosjektet skal være et steg videre i byutviklingen av Flekkefjord sentrum og bli tilgjengelig for alle.

Det har i planarbeidet vært fokus på forholdet til tilgrensende grunneiere som har hatt ønsker for utforming av kaipromenaden. Det har gjennom egne møter med grunneierne kommet til enighet på flere løsninger. Det har likevel ikke lykkes å komme helt i mål på alle punkter. Administrasjonen mener grunneiernes ønske om bredden på private bryggeanlegg ikke er forenelig med forhold som kulturmiljø, kostnad og det totale omfanget. Dialogen med grunneierne har derfor påvirket både planens avgrensning og forslag til utforming. Administrasjonen mener nå løsningen som er lagt fram i planforslaget er et godt resultat av en vekting mellom flere forhold.