



Arkivsak-dok. 24/01788-28
Saksbehandler Lene Hauge

Saksgang	Møtedato
Utvalg for samfunn	25.11.2025
Bystyret	11.12.2025

Saksframlegg

2.gangsbehandling: Detaljregulering for Kirkegaten 50, gnr. 203, bnr. 2 m.fl. - PlanID:4207_202406.

Rådmannens innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas forslag til detaljregulering med revidert plankart datert 27.10.2025, og reviderte planbestemmelser datert 10.11.2025, for Kirkegaten 50, gnr. 203, bnr. 2 m.fl. – PlanID 4207_202406

Den foreslåtte detaljreguleringen vil med dette oppheve deler av gjeldende reguleringsplan; Øvrebyen, planID: 4207_198505, samt hele gjeldende reguleringsplan; Kirkegaten, gnr. 203, bnr. 2 mfl., planID: 4207_201301.

Vedlegg

1. Plankart datert 27.10.25
6. Miljøteknisk grunnundersøkelse og tiltaksplan
10. Høringsinnspill
12. Brev fra NVE
11. Høring - Oppsummering med kommentar
~ 24_01788-8 Saksframlegg - 1. gangs behandling av detaljregulering for Kirkegaten 50, gnr. 203, 515093_7_1
7. Datarapport - geotekniske grunnundersøkelser
2. Reguleringsbestemmelser datert 10.11.25
Planbeskrivelse_Kirkegaten_10.11.25
2. Reguleringsbestemmelser datert 10.11.25 med endring
plankart til offentlig ettersyn_13.01.25

Saken kort fortalt

Flekkefjord kommune ønsker å samle offentlige tjenestefunksjoner i ett bygg. Derfor legger den foreslåtte reguleringsplanen til rette for en utvidelse av rådhuset i Kirkegaten 50, for å oppnå tilfredsstillende bruksareal til formålet. Oppføring av nytt tilbygg forutsetter bl.a. å rive den gamle brannstasjonen i Kirkegata 48.

Kommunen ønsker samtidig å opparbeide tilgjengelige uterom for allmenn ferdsel og opphold. Av den grunn har kommunen lagt særlig vekt på medvirkning. Barn, unge, og aktuelle brukergrupper har gitt innspill til ønsker og behov, og innspillene har blitt hensyntatt i planleggingen.

Bakgrunn

Planområdet



Figur 1. Skjermbilde fra planbeskrivelse, utarbeidet av Trollvegg Arkitekturstudio AS for Flekkefjord kommune

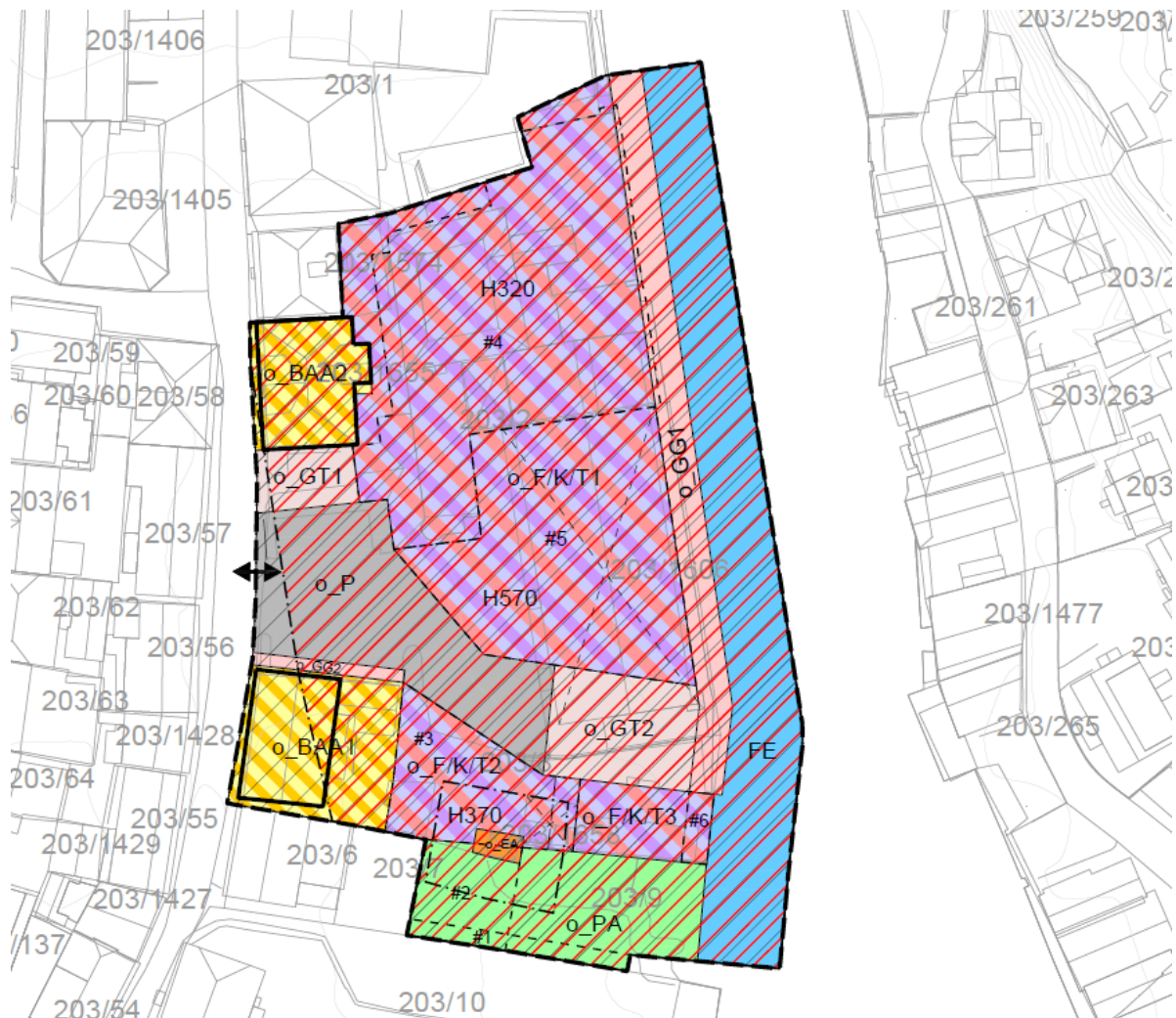
Planområdet er lokalisert på Bysletta i Flekkefjord, og strekker seg fra Elva i øst til Kirkegaten i vest. Planen omfatter seks eiendommer, 203/2, 203/8, 203/9, 203/1606, 203/1655 og 203/1658

Planområdet består av Flekkefjord Rådhus med tilhørende parkering, den tidligere brukte brannstasjonen, en gammel sjøbod og to eldre trebygninger.

Hele området er omfattet av hensynssonen for bevaring av kulturmiljø.

Planområdet er omfattet av to gjeldende reguleringsplaner, og ett uregulert område. I det uregulerte området ligger dagens rådhus og tilhørende parkeringsplass. Et mindre areal i nordvest er omfattet av gjeldende reguleringsplan for Øvrebyen, planid 198505, vedtatt 25.02. 1985 og er avsatt til boligformål. Den sørlige delen av planområdet er omfattet av gjeldende reguleringsplan for Kirkegaten gnr. 203 bnr. 606 m.fl. Øvrebyen, planid 201301, vedtatt 31.01.2013. Arealene er avsatt til bolig, tjenesteyting, kombinert formål, parkering og infrastruktur

Ny plan skal erstatte gjeldende planer innenfor planområdet.



Figur 2: Plankart, utarbeidet av Trollvegg Arkitekturstudio AS for Flekkefjord kommune, 28.10.2025

Prosess

Planforslaget er utarbeidet av Trollvegg Arkitekturstudio AS på vegne av Flekkefjord kommune. Varsel om oppstart ble sendt ut 11.06.2024. Planforslaget ble 1.gangsbehandlet 28.01.2025, og deretter lagt ut på høring og offentlig ettersyn 31.01.2025 med frist til å avgi innspill innen 14.03.2025.

Vurdering

Planforslaget vurderes som godt gjennomarbeidet. Det har vært gjennomført en medvirkningsprosess i oppstartsfasen, trafikkanalyse, miljøteknisk grunnundersøkelse og geoteknisk undersøkelse, samt

dialogmøter med AFK om kulturmiljø og god stedstilpasning, som forslagsstiller har lagt til grunn i planforslaget.

I tillegg er de fleste innspillene fra høringsrunden imøtekommet. Innspillene som ikke er imøtekommet, gjelder avsatt areal i plankart til sykkelparkering, og rekkefølgekrav til opparbeidelse av park. Vurderinger av innspillene kan leses under avsnittet *Høring* i saksfremlegget.

Høring

Ved fristens utløp var det kommet inn 6 innspill og 1 innsigelse.

Utdrag er lagt inn nedenfor. Utdrag og oppsummering tydeliggjør bakgrunn for endringer fra 1.gangsbehandling, og eventuelt der innspill ikke tas til følge. Alle innspill, samt innspill med kommentarer fra forslagsstiller kan i sin helhet leses i vedleggene *Høringsinnspill*, og *Høring – Oppsummering med kommentarer*.

1. Norges vassdrags- og energidirektorat:

- 1.1. NVE har innsigelse til planen, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 5-4. Fare for områdeskred ikke er avklart i planarbeidet, men skyves til byggesak. De viser til krav i pbl. § 28-1 og TEK 17 kapittel 7 og rundskriv H5/18 «Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling». Ved siste plannivå må det være avklart at tiltak kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet.

For å løse innsigelsen må sikkerhet mot kvikkleireskred avklares og dokumenteres i tråd med prosedyren i NVE Veileder 1/2019: Sikkerhet mot kvikkleireskred. Prosedyren må følges så langt som nødvendig for å avklare faren.

1.2. Kommentar fra forslagsstiller/kommunen:

Det har nå blitt utarbeidet geoteknisk vurdering i henhold til *NVE 1/2019 - Prosedyre for utredning av områdeskredfare*. Denne konkluderer med at TEK 17 §7-3 skredfare anses som ivaretatt, forutsatt at lokal stabilitet av løsmasser ivaretas i byggefase og endelig situasjon. Det vises til vedlegg «G-not-001 Geoteknisk vurdering av fundamentering, datert 02.04.25». På bakgrunn av dette har NVE trukket sin innsigelse.

2. Agder Fylkeskommune:

- 2.1. AFK mener det er nødvendig med ny høring dersom kommunen ønsker å åpne for saltak på tilbygg, fordi saltak på tilbygget anses å være estetisk utfordrende.

Det anbefales å anlegge en tydeligere trafikkstruktur mellom gatetun og Kirkegaten.

I tillegg gir AFK en sterk anbefaling om å legge promenaden bak sjøboden, og ikke på forsiden mot Elva. AFK mener dette er viktig for å bevare den opprinnelige grensen til vann fra sjøbod og videre i området avsatt til park -som ett av få steder hvor den opprinnelige grensen er synlig i Flekkefjord sentrum. Det anbefales videre å kontakte AFK for veiledning om materialbruk før endelig vedtak.

2.2. Kommentar fra forslagsstiller/kommunen:

Fylkeskommunens innspill vedrørende saltak er imøtekommet. Mulighet for salttaksløsning er derfor tatt ut av bestemmelsene og planbeskrivelsen.

For å sikre en tydeligere trafikkstruktur er det regulert inn en gangvei mellom Kirkegaten og i retning gatetunet (GT_2), mot Elvepromenaden. Gangveien (o_GG2) vil skape en tydeligere forbindelse til det nye gatetunet og den fremtidige promenaden. På grunn av tillatelse til midlertidig parkering på o_F/K/T2, må myke trafikanter krysse parkeringsarealet inntil o_F/K/T2 utbygges. Det vil være naturlig å anlegge en sammenhengende gangforbindelse mellom Kirkegaten og Elvepromenaden når o_F/K/T2 utbygges.

Tidligere regulert promenade foran sjøboden er fjernet, og skal legges i bakkant av sjøboden. Gangforbindelsen gjennom o_F/K/T2 på min. 3 meters bredde og min. 4 meter frihøyde er sikret i bestemmelsene. *Frihøyde*, vil si at det ikke tillates objekter (f.eks. balkonger) 4 meter over gangvei. Høyden er satt for å sikre adkomst for brannbil på gangvei mellom fremtidig bebyggelse, innenfor o_F/K/T2.

Tilgang til vannet og eksisterende båthusfunksjon er sikret i plankart og bestemmelser.

Det er lagt inn byggegrense på o_F/K/T2 og sikret en forbindelse på min. 3 meter mellom o_F/K/T2 og o_F/K/T3 i bestemmelsene. Dette vil sikre en avstand på min. 3 meter mellom eksisterende sjøbod og ny bebyggelse, noe som bidrar til å bevare den eksisterende strukturen, og gi rom for et tydelig skille mellom ny og eldre bebyggelse. Smuget som dannes i mellomrommet, viderefører områdets karakteristiske bystruktur med passasjer mellom byggene.

Det har også vært dialog med kulturmiljøavdelingen om materialvalg. På bakgrunn av tilbakemeldinger i dialogmøter med AFK, er det lagt til en bestemmelse som angir hvit trekledning som det primære materialvalget på ny bebyggelse innenfor o_F/K/T1.

For å sikre bevaring av den opprinnelige avgrensningen til vann i parkområdet, tas følgende punkt inn under 12.1 PARK,PA i bestemmelsene: *Det er ikke tillatt med konstruksjoner eller utfylling innenfor o_PA som dekker/fjerner opprinnelig grense til vann i strandsonen. Utformingen av parken må hensynta strandsonen, og gi en gjennomarbeidet overgang fra opprinnelig grense til opparbeidet parkområde.*

3. Norsk maritimt museum:

3.1. Har ingen merknader, forutsatt at det ikke fylles masser i Elva.

3.2. Kommentar fra forslagsstiller/kommunen:

Planforslaget legger ikke til rette for utfylling i sjø. Utvidelse av brygge/promenade langs elva planlegges etablert på påler, slik eksisterende brygge/promenade har.

4. Statsforvalteren i Agder:

4.1. Det gis faglig råd om å sikre støyforhold iht. verdiene i tabell 4 i T-1442. Videre gis faglig råd om å sikre sykkelparkering i plankart og som rekkefølgekrav. Statsforvalteren i Agder gir også

faglig råd om å ta ut bestemmelsen 6.1 «Området kan ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen».

Om grønnstruktur/park skriver SFA: «bestemmelsesområde # 2 er ikke sikret opparbeidelse av delområde for grønnstruktur/park. I realiteten vil område o_PA kunne forbli parkeringsareal på ubestemt tid. Det gis faglig råd om at det innarbeides et rekkefølgekrav som sikrer opparbeidelse av o_PA, bestemmelsesområde #2 til offentlig grønnstruktur/park.»

4.2. Kommentar fra forslagsstiller/kommunen:

Det er lagt til ny bestemmelse «§ 3.9 støy» for å sikre at grenseverdiene for støy overholdes i bygge- og anleggsfasen, og ikke overstiger verdiene i tabell 4 i T-1442.

Det er stilt krav til opparbeidelse av gatetunet, men opparbeidelsen av offentlig grønnstruktur/park ligger inne som et eget investeringsprosjekt i økonomiplanen og vil bli gjennomført i tråd med denne.

Eksisterende sykkelparkering ved rådhusets vestfasade i Kirkegaten 50 har 15 parkeringsplasser til sykkel under tak, og med god plass til flere. I tillegg er det i dag 5 parkeringsplasser ut mot Kirkegaten. Sykkelparkering vurderes derfor i praksis som godt ivaretatt. Det er ikke ønskelig å sette av konkrete arealer i plankartet for sykkelparkering på grunn av hensynet til fleksibilitet. Det er lagt inn i bestemmelsene at det skal være min. 5 sykkelparkeringsplasser innenfor o_GT1 og min. 15 sykkelparkeringsplasser innenfor o_F/K/T1, slik at eksisterende sykkelparkeringsplasser sikres i plan.

Siste setning i bestemmelsen 6.1 er tatt ut: «Området kan ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen».

5. Fiskeridirektoratet:

5.1. Har gitt råd om at bestemmelse 3.7 utfylles, eller endres, i tråd med Havforskningsinstituttet råd om at det frarådes tiltak som sprengning mv. i eller nær gytefelt i gyte- og larveperioden, fra 1. januar til 15. juni.

5.2. Kommentar fra forslagsstiller/kommunen:

Bestemmelsene § 3.7 er endret i tråd med Fiskeridirektoratets innspill. Forslagsstiller tok kontakt med Fiskeridirektoratet 07.11.2025, for veiledning til formulering av ny bestemmelse som ivaretar det mariene miljøet i tråd med Fiskeridirektoratets anbefalinger.

6. Hans Smith Sunde, eier av Kirkegaten 37, m.fl.:

6.1. Eier av Kirkegaten 37, sammen med flere, har anført at de har rett til å benytte en trase for adkomst til Elva fra Kirkegaten. Traseen er svakt opptegnet på kart som merknadsgiver la ved innspillet.

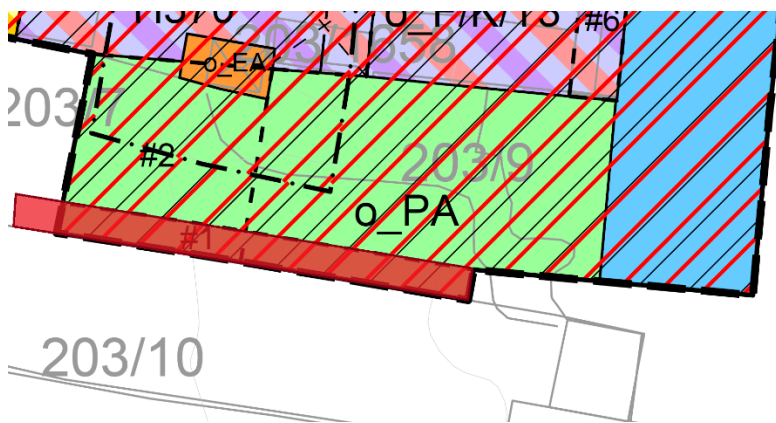


Figur 3.

Kart vedlagt innspillet, som viser anført adkomst til elva. Adkomsten er vist som to svakt tegnede linjer fra Kirkegaten, og langs veggen av bygningen (Kirkegaten 32, 203/6), og ned mot en mindre bukt som ser ut til å tilhøre 203/7.

6.2. Kommentar fra forslagsstiller/kommunen:

Det foreligger ikke tinglyste rettigheter på eiendommene knyttet til dette. Kommunen har videre søkt i arkivene, og kan heller ikke finne ikke-tinglyste rettigheter. Derimot har kommunen sett eldre målebrev som viser en mulig adkomst, omtrent slik merknadsgiver vedlegg til innspillet viser. (figur 3)



Figur 4.

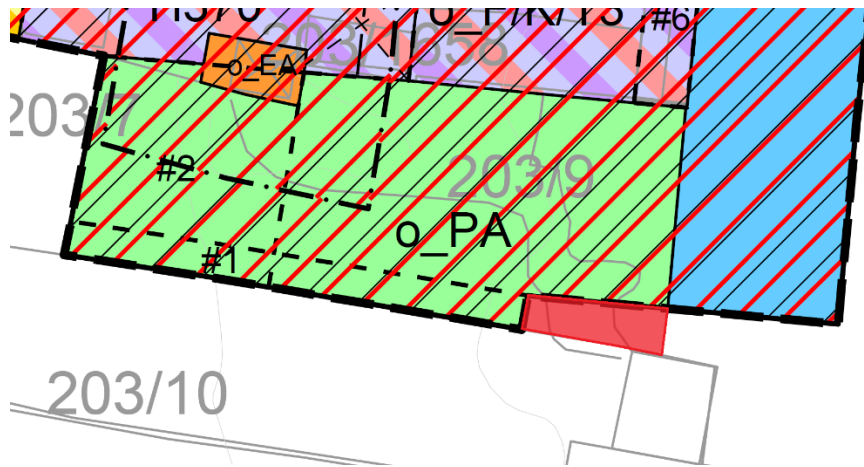
Viser med heldekkende, rød markering, omtrentlig der mulig adkomst er markert i eldre målebrev. Dette er hensyntatt som eget bestemmelsesområde, #1, i kart og bestemmelser.

I de andre målebrevene er det markert en trasé mellom bygning på eiendom 203/7 og eiendomsgrense mot gnr. 203 bnr. 10, som er angitt med tekst «Adk. til brygge». Denne adkomsten er nå midlertidig sikret i planområdet med bestemmelsesområde #1 i plankart, og med tilhørende bestemmelse (rød, heldekkende markering, figur 4).

Det er ikke spesifisert i innspillet hvilken type adkomst det er, eller hvilke eiendommer som eventuelt har disse rettighetene. Kommunen mener det er vanskelig å fastsette ifm. en reguleringsplan hva en adkomstrett innebærer. For å sikre at tiltak som omsøkes med hjemmel i ny reguleringsplan ikke kommer i konflikt med evt. privatrettslige rettigheter, foreslås derfor et eget bestemmelsesområde.

Bestemmelsesområde #1, med følgende bestemmelse: «Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det ikke gjennomføres tiltak som forhindrer adkomst til området inntil eventuelle rettigheter er avklart.»

Den lille fliken mot elva (Figur 5) helt sør-øst i planområdet, ser ut til å tilhøre gnr. 203 bnr. 7.



Figur 5.

Mindre del av strandsonen, markert med heldekkende rød farge, og som grenser til bestemmelsesområde #1, ser ut til å tilhøre 203/7.

Øvrige endringer

Foruten endringene som er beskrevet i forslagsstillers/kommunens kommentarer til innspill fra høring, er det utført små rettelser på ordlyd i bestemmelser, lagt inn bestemmelsesområder av plantekniske hensyn, og fjernet enkelte rekkefølgebestemmelser. Fjerning av rekkefølgebestemmelsene gjelder der det var satt krav til godkjente planer før rammetillatelse. Disse er tatt bort fordi det er uklart hva slags godkjenning som menes, og hvem som skal gi godkjenningen når det allerede foreligger en gjeldende detaljreguleringsplan.

I tillegg er det lagt inn ny bestemmelse om tillatelse til midlertidig parkering innenfor o_F/K/T2, som kan benyttes til parkering fram til området skal utbygges. På lengre sikt er det ønskelig å redusere antall parkeringsplasser for å stimulere til alternative, bærekraftige transportløsninger. En midlertidig tillatelse skal gi en gradvis tilpasning til fremtidig situasjon, med redusert parkeringsplasser for bil.

Samtlige endringer i bestemmelser er skrevet/overstrøket med rødt skrift i vedlegget *Reguleringsbestemmelser datert 10.11.25 med endring*.

Økonomiske konsekvenser

Planen har klare økonomiske konsekvenser for kommunen, ettersom kommunen er grunneier og tiltakshaver.

Konsekvenser for barn og unge

Planen legger opp til tilgjengelige, offentlige, uteoppholdsarealer som kan benyttes av barn og unge. Dette vil være en positiv konsekvens for barn og unge som bor, og oppholder seg, i nærhet av planområdet.

Konsekvenser for klima og miljø

Planforslaget forutsetter at eksisterende bygning rives, for å etablere nytt tilbygg. Dette vil ha en negativ konsekvens for klima og miljø. Samtidig foreslår planforslaget å øke utnyttelsen av området, og legge til rette for gående ved å anlegge promenade, samt opparbeide gode uterom langs promenaden. Både utnyttelse av eksisterende bebygd areal, grønt byrom som infiltrerer overvann, og tilrettelegging for myke trafikanter, anses som positivt for klima og miljø.

Konsekvenser for folkehelse

Planforslaget etablerer nye tilgjengelige, offentlige uteoppholdsarealer, som kan virke positivt for folkehelsen. Arealene kan benyttes av alle innbyggere, og legger til rette for sosiale møtepunkter og rekreasjon.

Konklusjon

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas forslag til detaljregulering for Kirkegaten 50, gnr 203, bnr. 2 m.f. – PlanID 4202_202406

Den foreslåtte detaljreguleringen vil med dette oppheve deler av gjeldende reguleringsplan; Øvrebyen, planID: 4207_198505, samt hele gjeldende reguleringsplan; Kirkegaten, gnr. 203, bnr.2 mfl., planID: 4207_201301.