

PLANBESKRIVELSE

Detaljregulering Brogaten 18, gnr. 203 bnr. 314.



PLANID | **4207_202503**
Flekkefjord kommune

DATO
VÅR REF

05.06.2025
01/3558

ð

Plannavn	Detaljregulering Brogaten 18, gnr. 203 bnr. 314.
Arkivsak ID	25/00951
PlanID	4207_202503
Oppdragsgiver	Flekkefjord Sparebank
Oppdragsgivers kontaktperson	Knut Ragnar Mortensen
Plankonsulent	egðastrek AS
Plankonsulents kontaktperson	Maria Åsheim Klockhammer

VERSJON	BESKRIVELSE	DATO
1	Planforslag til 1. gangs behandling	10.07.2025
2	Oppdatert i henhold til bystyrets vedtak	19.02.2025

Dette dokumentet er utarbeidet av egðastrek AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører egðastrek AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Innholdsfortegnelse

1	Bakgrunn for planarbeidet.....	5
1.1	Hensikten med planen.....	5
1.2	Forslagsstiller og plankonsulent	5
1.3	Eiendomsforhold	5
1.4	Tidligere behandling og saksprosess for planforslaget	5
2	Planstatus og overordnede føringer	9
2.1	Overordnede planer	9
2.2	Temaplaner	10
2.3	Statlige planretningslinjer, rammer og føringer	10
3	Dagens situasjon i planområdet	11
3.1	Beliggenhet og avgrensning av planområdet.....	11
3.2	Stedets karakter og arealbruk	12
3.3	Landskap	13
3.4	Kulturminner og kulturmiljø.....	15
3.5	Naturmangfold.....	15
3.6	Trafikkforhold	16
3.7	Barns og unges interesser	19
3.8	Sosial infrastruktur	19
3.9	Teknisk infrastruktur	19
3.10	Grunnforhold.....	19
3.11	Flom og stormflo	20
3.12	Skredfare	20
3.13	Marin grense.....	20
3.14	Forurensning	23
3.15	Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon).....	24
4	Beskrivelse av planforslaget	25
4.1	Reguleringsformål og hensynssone	25
4.2	Beskrivelse av reguleringsformål.....	26
4.3	Bebyggelsens plassering og utforming	29
4.4	Universell utforming.....	31
4.5	Parkering.....	32
4.6	Trafikkløsning	32
4.7	Teknisk infrastruktur	32
4.8	Planlagte offentlige anlegg	32
4.9	Miljøoppfølging	33
4.10	Støy	33

4.11	Kulturminner	33
4.12	Flom og stormflo	33
4.13	Risiko og sårbarhet, avbøtende tiltak	33
4.14	Rekkefølgebestemmelser	34
5	Virkninger av planen	35
5.1	Overordnet plan	35
5.2	Landskap, stedets karakter, byform, estetikk og kulturmiljø	35
5.3	Forholdene i kravene i kap II i Naturmangfoldloven	35
5.4	Trafikkforhold	36
5.5	Barn og unges interesser	36
5.6	Folkehelse og rekreasjon	36
5.7	Universell utforming.....	37
5.8	Energibehov og energibruk	37
5.9	Teknisk infrastruktur	37
5.10	Risiko og sårbarhet.....	37
5.11	Interessekonflikter.....	38
5.12	Økonomiske konsekvenser for kommunen/andre offentlige etater	38
5.13	Konsekvenser for næringsinteresser.....	38
5.14	Avveining av virkninger	38
6	Innkomne innspill/merknader	38

1 Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en ekstra etasje på eksisterende bygg, til bruk for kontordrift. I tillegg planlegges en samlet løsning for tekniske installasjoner på taket over den nye etasjen. Bakgrunnen for tiltaket er at banken er i vekst og har behov for flere kontorplasser. Det er et sterkt ønske om å videreføre virksomheten i dagens lokaler, som har vært i kontinuerlig bruk siden bygget ble oppført i 1960–61.

1.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller for planarbeidet er Flekkefjord Sparebank. Planarbeidet utføres av egðastrek AS.

1.3 Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommen gnr/bnr. 203/314 og halvparten av tilstøtende vei til Parkgaten og Nygaten med gnr/bnr. 0/0. Hele Parkpassasjen i vest med gnr/bnr. 0/0 er med i planen.

1.4 Tidligere behandling og saksprosess for planforslaget

1.4.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt med Flekkefjord kommune den 27.03.2025.

Tabell 1: Føringer for planarbeidet tatt opp i oppstartsmøtet

Føringer for planarbeidet	Oppfølging i planforslaget
Tiltaket reguleres iht. kommunedelplanen for bykjernen, sentrumsformål og park. • Samordnet areal og transportplanlegging • Handel og tjenester • Trafikksikkerhet • Stedstilpasning og arkitektonisk kvalitet – særlig se pga. NB!-område • Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging • Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning	Planarbeidet baserer seg på kommuneplanens bestemmelser som overordnet grunnlag og temaene som nevnes vil vurderes videre i både planbeskrivelsen kap. 3 og 4 og i ROS-analysen
Planområdet ligger under marin grense og dette må utredes videre. Brann må også utredes.	Vurdering av marin leire er gjennomført i henhold til NVEs retningslinjer og skjema. Konklusjonen her er at området ligger utenfor faresone for kvikkleireskred. Det settes krav om å kontrollere områdestabiliteten under hele byggefasen. Brannvurdering dekkes gjennom ROS-analysen og tiltaket skal følge branntekniske

	krav satt i gjeldene teknisk forskrift og det er kort avstand til nærmeste brannstasjon.
Planavgrensning bør gjelde hele gnr/bnr. 203/314, samt halvparten av tilstøtende vei. Opp til gjeldene reguleringsplaner 199704, 201415 og 202302.	Dette følges videre, og hele «Parkpassasjen» som er kommunal er tatt med i planen som avtalt muntlig i møte.

1.4.2 Vurdering av krav til konsekvensutredning

Formålet med forskriften er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres.

Reguleringsendringen gjelder påbygg på eksisterende bygningsmasse.

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

- §6, bokstav a) til c): Planendringen omfatter ikke tiltak i vedlegg I.
- §7, bokstav a) og b): Planendringen omfattes ikke av andre lover enn plan- og bygningsloven.
- §8, bokstav a) og b): Planendringen omfatter ikke tiltak i vedlegg II.

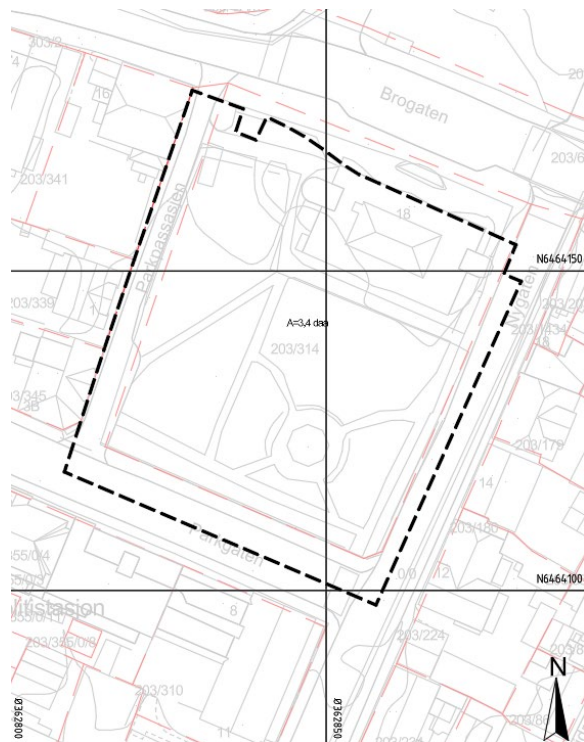
Ønsket arealbruk vurderes ikke å medføre vesentlige virkninger eller komme i konflikt med særskilt viktige miljø og samfunnsinteresser. Reguleringsplanen vurderes med dette å ikke utløse krav om konsekvensutredning etter forskriftens oppfangskriterier i §§ 6-8.

Konsekvenser og virkninger av planendringen vil bli beskrevet i kapittel 5.

1.4.3 Forhåndsvarsling

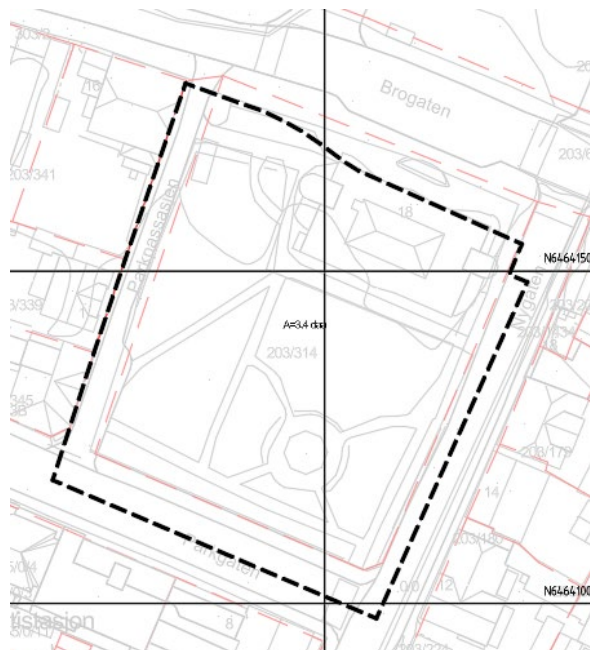
Varsel om oppstart av planarbeid ble annonsert i Avisen Agder. Berørte eiendommer og offentlige instanser ble varslet med brev. Frist for uttalelser var satt til **24.04.2025**.

Varslet planområde omfattet et areal på ca. 3,4 daa.



Figur 1: Kopi av avisannonse i Avisen Agder og kart med varslet plangrense.

Det er etter varsel vært ønske for kommunen å rette opp i feil plassering av trapp fra parkeringskjeller i nord, og det er derfor krevd at planavgrensningen omfatter dette arealet som ikke består av trapp. Planavgrensning er derfor i tråd med kommunen i dialog den 04.06.25 endret til følgende, med en økning på 19m²:



Figur 2: Ny endret planavgrensning.

1.4.4 Mottatte innspill til forhåndsvarslingen

I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid har det kommet 1 innspill til planarbeidet innen høringsfristen (24.04.2024). Innspill er gjengitt og kommentert i vedlegg i kap. 6.

Ved varsel i altinn, var det ikke mulig å sende varsel til følgende:

<u>4207 / 203 / 224 / 0 /</u> 0	Navn	Orgnummer
	TJERSLAND OLE CHRISTIAN	
<u>4207 / 203 / 330 / 0 /</u> 0	Navn	Orgnummer
	FLEKKEFJORD PLAST AS	985466076

Dette var på bakgrunn av mangel på adresse eller organisasjonsnummer. Det bemerkes at eier har til enhver tid ansvar for å sørge for at opplysninger om deres eiendommer i matrikkelen er korrekt. Det har derfor ikke lyktes å varsle disse partene digitalt.

2 Planstatus og overordnede føringer

2.1 Overordnede planer

2.1.1 Regionalplan for Agder 2030

Regionplan Agder 2030 er et overordnet strategisk styringsdokument som setter retningen for utviklingen av Agder-regionen. Planen legger stor vekt på å utvikle Agder til et lavutslippssamfunn, noe som innebærer strenge reguleringer for å redusere klimagassutslipp og fremme miljøvennlige løsninger. Planen har også fokus på å forbedre levekår og sosial bærekraft, fremme økonomisk vekst gjennom bærekraftige næringslivsmodeller, styrke utdanningssystemet og øke kompetansen, samt forbedre transport og infrastruktur for et effektivt og miljøvennlig transportsystem.

I forhold til følgende reguleringsplan vil særlig fokus på bærekraft, redusere klimautslipp og fremme miljøvennlige løsninger være relevant i den videre planleggingen.

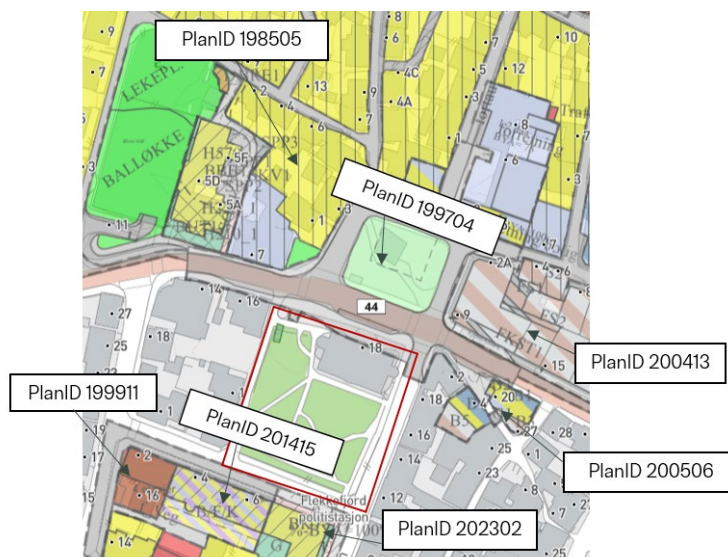
2.1.2 Kommuneplanen for Bykjerne planID 2015BYK

Området er i kommunedelplanen for bykjernen avsatt til sentrumsformål – nåværende. Kommunedelplanens bestemmelse § 3-7 viser til at det er sentrumsformål tillatt med blandet formål bolig, forretning, kontor og offentlig eller privat tjenesteyting. Imidlertid er det ikke tillatt å etablere boligformål i denne aktuelle gaten. Planen viser ingen krav til byggehøyde, og det er krav om 1 biloppstillingsplass pr. 100m² BRA.

2.1.3 Gjeldende reguleringsplaner og tilgrensende reguleringsplaner

Det er ingen gjeldende reguleringsplan innenfor planområdet, men i omkringliggende områder finnes følgende planer:

- PlanID 199911
- PlanID 201415
- PlanID 202302
- PlanID 200506
- PlanID 200413
- PlanID 1999704
- PlanID 198505



Figur 3: Oversikt over andre reguleringsplaner i området. Kartkilde: Kommunekart for Flekkefjord.

2.2 Temaplaner

Planområdet ligger under hensynssone for støy, både rød og gul støysone, og bevaring - kulturmiljø. Stedsanalyse for bykjernen i Flekkefjord vil være sentral i det videre planarbeidet.

2.3 Statlige planretningslinjer, rammer og føringer

Følgende rikspolitiske retningslinjer er vurdert relevant for planarbeidet:

- Barn og unges interesser i planleggingen
- Klima- og energiplanlegging
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
- Riks- og fylkesveger

3 Dagens situasjon i planområdet

3.1 Beliggenhet og avgrensning av planområdet

Planområdet ligger sentralt til i sentrum av Flekkefjord og er i gjeldene kommuneplan avsatt til sentrumsformål. Fylkesvei fv. 44 går like utenfor planområdet i nord, og denne veien har forholdsvis stor trafikk da veien er hovedfartsåren inn til Flekkefjord. Planavgrensningen er foreslått i samråd med kommunen og gjelder hele gnr/bnr. 203/314, samt halvparten av tilstøtende vei i sør og øst. I vest ønskes det fra kommunen at hele Parkpassasjen tas med i plan og i nord vil plangrensen følger grensen til reguleringsplan med PlanID 199704.



Figur 4: Oversiktskart viser plassering av planområdet og foreslått plangrense innenfor hvit stiplet linje.

3.2 Stedets karakter og arealbruk

Eiendommen benyttes i dag som banklokale og eies samt driftes av Flekkefjord Sparebank. I tillegg til bygningsmassen består eiendommen av et stort parkområde i sør, som banken eier og har oppgradert betydelig de siste årene for å skape et innbydende og tilgjengelig parkområde til glede for lokalbefolkningen. Parken preges av store, eldre trær, velstelte plener, brolagte gangveier og flere sitteplasser som er strategisk plassert for å invitere til opphold og rekreasjon.



Figur 5: Bilder av parkområdet i sør, eid av Flekkefjord Sparebank.

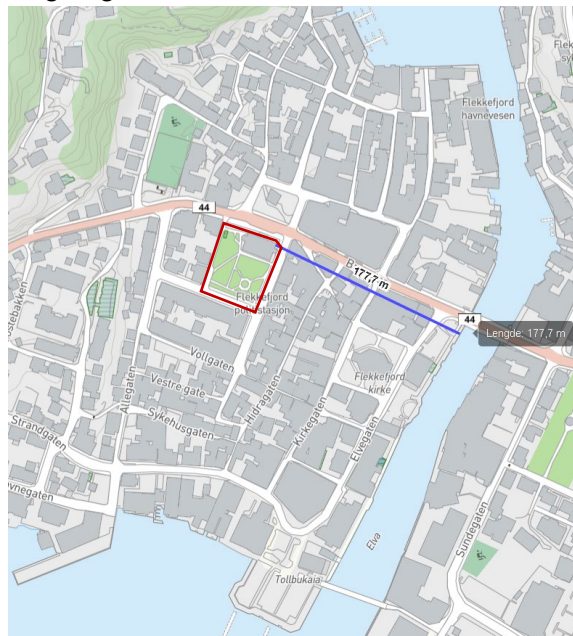
I nordøstre hjørne av bygget mot fylkesvei, ligger hovedinngangen til bygget. Over fylkesveien er det hovedsakelig brolagt felt, her også med sporadiske sitteplasser, trær og matvogn. Området fungerer som et gatetun. Under gatetunet er det et stort privat regulert parkeringsanlegg. Trapp fra parkeringsanlegg går opp innenfor planområdet som skal reguleres.



Figur 6: Bilder av nordre del av fasaden på bygget og gatetun i nord.

Området omkring planområdet består ellers av andre sentrumsformål, park, veg, fortau og offentlig eller privat tjenesteyting. Det meste av området anses å være utbygget.

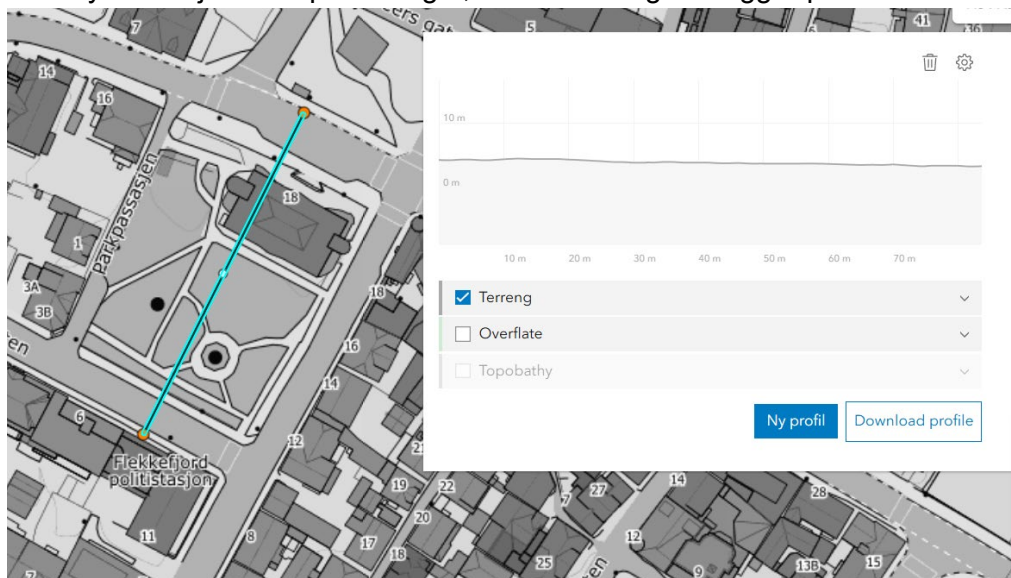
Det er ca. 250 meter til sjø og 177 meter til elven som går igjennom sentrum. Området vil ikke bli berørt av havnivåstigning.



Figur 7: Oversikt over planområdet og avstand til sjø. Kartkilde: kommunekart for Flekkefjord.

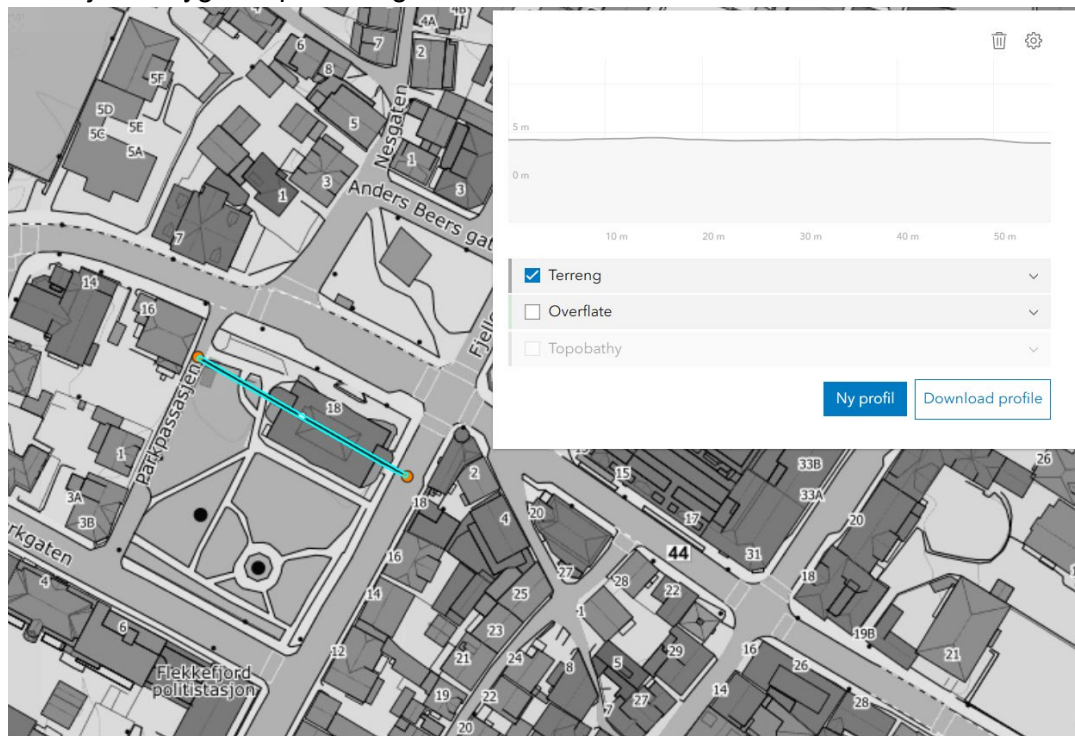
3.3 Landskap

Terrenget innenfor planområdet er tilnærmet flatt. Fra fylkesveien i nord, som ligger på kote 4,4, og bankbygget på omtrent kote 4,5, heller området svakt mot sør i retning parkområdet. Den totale høydeforskjellen er på om lag 0,5 meter. Parkgaten ligger på omtrent kote 3,4.



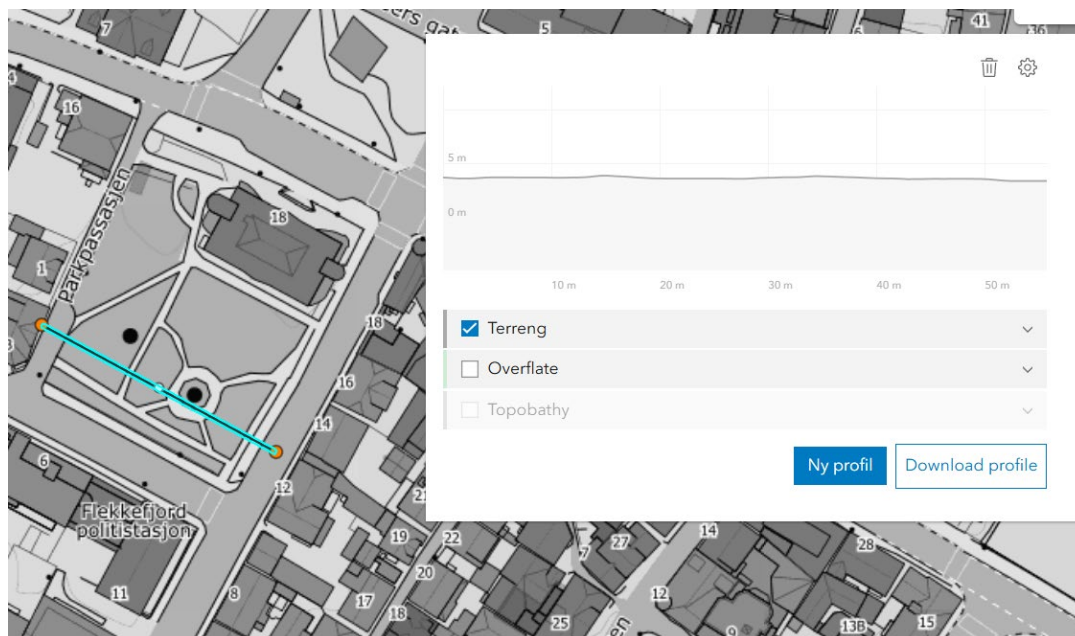
Figur 8: Høydeprofil viser terrenget skråner slakt mot sør. Kartkilde: hoydedata.no

Fra parkpassasjen og tvers over bygget til Nygaten er det tilnærmet flatt, med en total høydeforskjell til Nygaten på om lag 0,5 meter.



Figur 9: Høydeprofil viser terrenget er flatt. Kartkilde: hoydedata.no

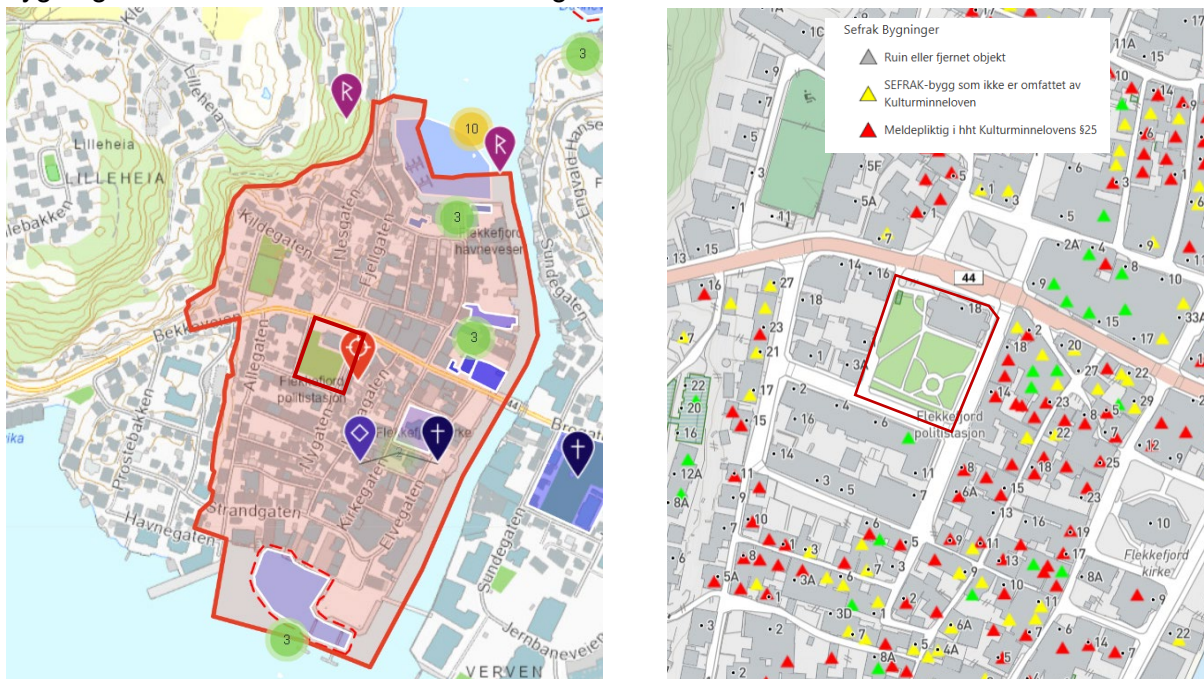
Parkområdet er også tilnærmet flatt, med høydekoter som varierer fra kote 3,8 til kote 3,7 ved parkpassasjen, før terrenget faller svakt til kote 3,5 ved Nygaten.



Figur 10: Høydeprofil gjennom parkområdet. Kartkilde: hoydedata.no

3.4 Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet ligger innenfor det avgrensede kulturmiljøet i Flekkefjord sentrum (K227), som er definert som et område av nasjonal interesse for kulturmiljø og landskap. Her skal det tas særlig hensyn til bebyggelsesmønsteret og ta vare på områdets historie og videreføre denne. Ved tiltak innenfor sonen skal *Stedsanalyse for bykjernen i Flekkefjord* legges til grunn. Eiendommen ligger sentralt til i bykjernen og er et viktig bygg å ta vare på, samt det tilhørende parkområde i sør. Selve bygget er ikke SEFRAK registret, men er på bakgrunn av sin plassering og lokalhistorie viktig å videreføre i bybildet. Planområdet grenser til flere bygninger i øst som er SEFRAK-registret med meldeplikt iht. Kulturminnelovens § 25, disse bygningene er markert med rød trekant i figuren under.



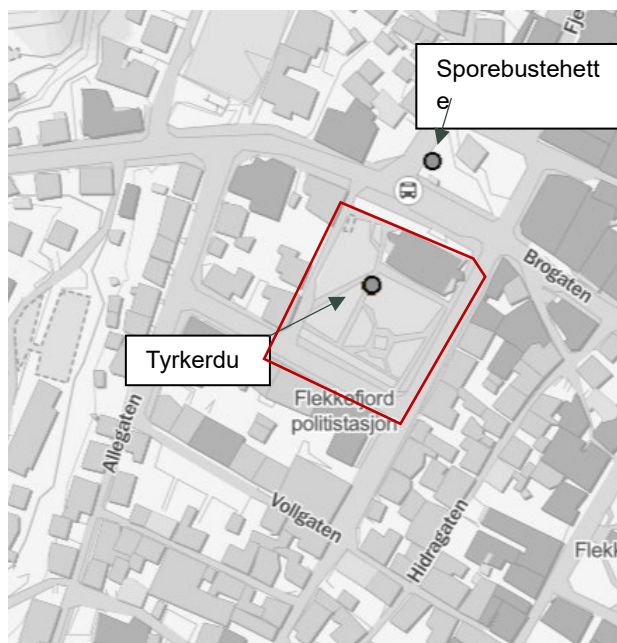
Figur 11: Til venstre: Avgrensning av området K227, kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Til høyre: Områder som er SEFRAK-registret. Planområdet innenfor rød firkant. Kartkilde: kulturminnesok.no/kommunekart for Flekkefjord

I Stedsanalyse for bykjerne i Flekkefjord fra 1998 står det blant annet følgende om bygningen:

3. Flekkefjord Sparebank
Bygningen peker seg ut på grunn av størrelse, beliggenhet og form. Bygningen fremtrer som et viktig element i det byrommet som utgjør parken. Andre viktige elementer i byrommet er musikkpaviljongen og trærne.

3.5 Naturmangfold

Utsjekk i naturbasen og artsdatabanken viser at det innenfor planområdet er registrert 10 observasjoner av tyrkerdue, en art av særlig stor nasjonal forvaltningsinteresse. Sist registrering av tyrkerdue er foretatt i 2016. Like utenfor planområdet i nord er det gjort 1 observasjon av sporebustehette i 2020.



Figur 12: Lokasjon på arter av særlig stor nasjonal forvaltningsinteresse merket med gråsirkel. Planområdet innenfor rødt felt. Kartkilde: naturbase.no

3.6 Trafikkforhold

3.6.1 Adkomst

Eiendommen har kjøreadkomst fra Parkgaten via Parkpassasjen, hvor det er en port som kan stenges. Denne adkomsten brukes imidlertid sjelden, hovedsakelig til bortkjøring av parkavfall og i forbindelse med arrangementer i Bankparken og lignende. For øvrig har eiendommen gangadkomst fra flere retninger: hovedinngangen nås fra nordøst og det finnes flere åpne forbindelser til parken både fra sør, øst (via vei) og vest ved Parkpassasjen.

3.6.2 Parkering

Parkering for ansatte skjer i dag i P-huset nord for planområdet, ellers benyttes flere ansatte seg av kollektivtransport, sykler eller går til arbeid.

3.6.3 Trafikkmengde

Det foreligger ingen beregning på de kommunale veiene i sør og øst, henholdsvis Parkgaten og Nygaten. Begge gatene har enveiskjøring. Parkpassasjen som er kommunal eid, og omfattes av planavgrensningen er stengt for gjennomkjøring, men det er åpnet for innkjøring til planområdet fra Nygaten inn til parkpassasjen med port som kan stenges.



Figur 13: Oversikt over kjøreretning i området med piler, og stengt port vist med rødt rektangel. Kartkilde: Statens Vegvesen atlas.

Fylkesveien 44 – Brogaten som ligger like nord for planområdet, er ÅDT beregnet til ca. 8000 i 2023 ifølge Statens Vegvesen registreringer. Det er foretatt mulighetsstudier for å legge trafikken utenfor sentrum, men det er dagens situasjon som må legges til grunn i det videre planarbeidet.

3.6.4 Trafikkulykke

Det foreligger kun registeret ulykker ved fv44. Her er 6 av 7 ulykker i forbindelse med kryssende fotgjenger og kjøretøy. Ulykkene her skjedd i 1977, 1986, 1993, 1996, 1997 og i 2009.

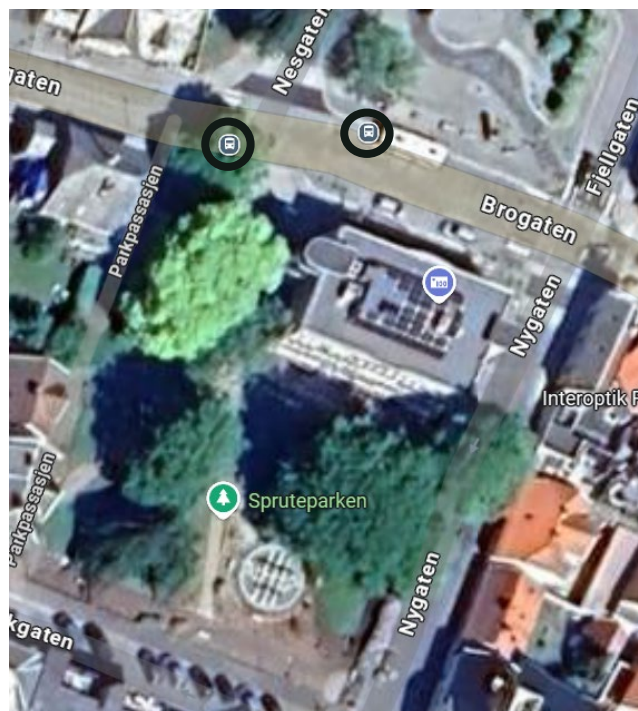
Siste ulykken er med enslig kjøretøy som kjørte utfor på høyre side i høyrekurve i 2016.



Figur 14: Trafikkulykker med røde punkter. Planområdet innenfor rød firkant. Kartkilde: Statens Vegvesen

3.6.5 Kollektivtransport

Det er bussholdeplass rett over gaten i nord på fv44 i begge kjøreretningene. Det er forholdsvis gode bussforbindelser med busser en gang i timen på hverdager, og ellers er det gangavstand på ca. 8 minutter til kollektivknutepunkt på andre siden av elven ved Jernbaneveien. Her er det flere bussavganger.



Figur 15: Bussholdeplasser i nærheten, markert med svart sirkel. Kartkilde: google maps.

3.6.6 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Det er fortau langs Nygaten, Parkgaten og Brogaten. Det er fotgjengerfelt i krysset ved Brogaten/Nygaten og ved Brogaten/parkpassasjen. I tillegg er Parkpassasjen stengt for gjennomkjøring, men kan åpnes med port til enkelte biler innenfor planområdet.

Det er registrert flere påkjørsler med fotgjenger ved 4 armet kryss (x-kryss) på fylkesvei i nord, se figur 12. Flere av disse må presiseres har skjedd for over 20 år siden. Hastigheten i området er satt til 30km/t.

3.7 Barns og unges interesser

Innenfor planområdet er parken benyttet av barn og unge. Parken er privateid av banken selv, men er åpen for allmennheten. Det er benker, sittegrupper, kunst og grøntområder innenfor parkområdet som gir gode rekreasjonsforhold.

3.8 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger sentralt til med både butikk, parkering, kulturlokale, kaféer, kollektivtransport, skoler, barnehager og sjø i umiddelbar nærhet.

3.9 Teknisk infrastruktur

3.9.1 Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp.

3.9.2 Strøm

Eiendommen er tilknyttet strøm fra Å-energi (Agder energi).

3.9.3 Renovasjon

Det kildesorteres avfall før henting. Det lokale renovasjonsselskapet (IRS) henter dunker/beholdere på hentedagen.

3.9.4 Håndtering av overvann

Overvann håndteres i hovedsak på egen eiendom gjennom infiltrasjon i åpne, permeable flater i parkområdet. Parkens utforming med gressarealer og vegetasjon legger til rette for lokal overvannshåndtering i tråd med prinsippene for blågrønn infrastruktur.

3.10 Grunnforhold

Utsjekk i NGUs løsmassekart viser at området består fyllmasser. Kart over berggrunn viser at området består av båndgneis. Granittisk gneis (rosa farge i figur under til høyre) finnes i både vest og øst utenfor planområdet.



Figur 16: Til venstre vises mørkegrå område løsmasser som består av fyllmasser. Til høyre vises berggrunn at planområdet består av båndgneis (grønn farge). Planområdet markert med rød firkant til venstre og sirkel til høyre. Kartkilde: Geo.ngu.no

3.11 Flom og stormflo

Utsjekk i NVEs temakart viser at planområdet ikke er omfattet av aktsomhetsområde for flom. Siden planområdet ikke grenser til sjø, er det heller ikke utsatt for springflo eller stormflo.

3.12 Skredfare

Planområdet ligger i flatt terreng og utsjekk i NVEs kartdata viser at området ikke omfattes av aktsomhetsområde verken for steinskred, jordskred eller snøskred.

3.13 Marin grense

Hele planområdet ligger under marin grense, mens kun deler av planområdet ligger under aktsomhetsområde for kvikkleireskred.



Figur 17: NGUs kart som viser områder under maringrense i lyseblått. Planområdet i rød firkant.



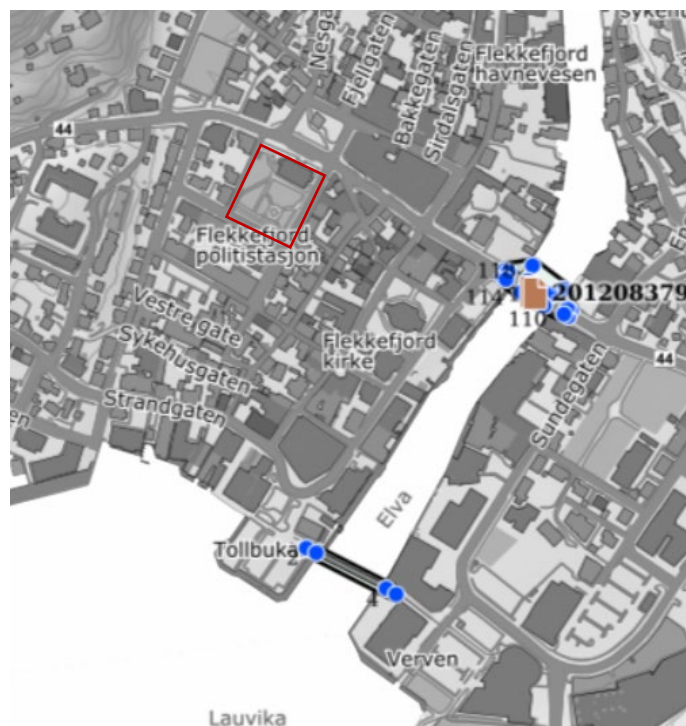
Figur 18: Venstre kart viser område med potensielt sammenhengende forekomst av marin leire, og høyre viser aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Planområdet i rød firkant. Kartkilde: NVE atlas

3.13.1 Vurdering av kvikkleireskred iht. NVEs veileder nr. 1/2019

Siden planområdet ligger under marin grense og det foreligger en potensiell fare for områdeskred, stilles det krav om videre utredning av områdestabiliteten. I tråd med NVEs veileder nr. 1/2019 *Sikkerhet mot kvikkleireskred* er det gjennomført en vurdering av områdeskredfaren. Kvikkleire kan kun forekomme i områder med marin leire, som finnes under marin grense – grensen for hvor høyt havet nådde etter forrige istid.

For det aktuelle planområdet og området rundt er løsmasser ikke kartlagt i detalj. Figur 15 viser område under marin grense og figur 16 (høyre figur) viser aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

I forbindelse med utarbeidelse av fv44 er det i 2014 foretatt flere borehull ved bro øst for planområdet. Det er ca. 175 meter fra planområdet, hvor prøvene ikke indikerte marinleire. Det er også utført flere borehull sør for planområdet, her er det heller ikke indikert marin leire.



Figur 19: Blå punktfarge viser områder hvor det er foretatt NADAG-grunnundersøkelser - borehull. Planområdet innenfor rød firkant. Kartkilde: Geo.ngu.no

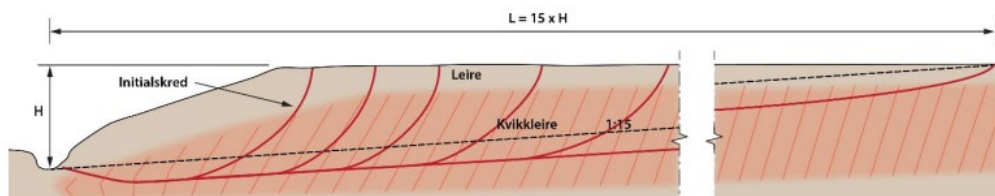
For å avgrense områder hvor det kan gå kvikkleireskred må man vurdere terrenget.

Følgende terreng kan inngå i løснеområde for et skred:

- Terreng med total skråningshøyde (i løsmasser) over 5 meter, *eller*
- Jevnt hellende terreng brattere enn 1:20 og høydeforskjell over 5 meter.

Planområdet har ikke en høydeforskjell på over 5 meter og heller ikke et jevnt hellende terreng brattere enn 1:20, se kapittel 3.3.

I tillegg må det vurderes i henhold til veileder måle potensielt løснеområdet for et kvikkleireskred. Figuren under viser hvordan man skal beregne forholdet mellom kotehøyde i planområdet og reell dybde til bunn av vassdraget, og inntegnet avstand $15 \times H$ til planområdet.



Figur 20: Avgrensning av maksimalt løśnieområde for et retrogressivt skred. Løśnieområdets lengde, $L = 15H$. Kartkilde: NVEs veileder 1/2019 s. 36

Ut ifra figuren kan vi måle et aktsomhetsområde på 67,5meter både til elv og til sjø. Avstanden fra planområdet til elv er på 205 meter og fra planområdet til sjø er avstanden 253 meter. Det vil si at det er god avstand til planområdet i forhold til fare for løśnieområde for eventuelt kvikkleireskred.

Konklusjon:

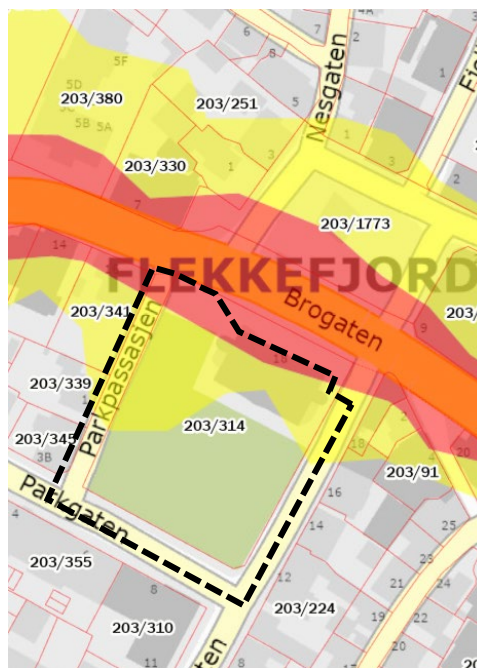
På bakgrunn av topografien, løsmasser, NADAG-undersøkelser i området, og utregning av aktsomhetsområde, viser dette at planområdet ikke ligger i et potensielt løsneområde. Detaljert utregningen er vist i vedlagt notat til ROS-analysen.

3.14 Forurensning

Utsjekk i NGUs kart for aktsomhetskart for radon, viser at det er usikker måling av radon innenfor hele planområdet. Dette gjelder for øvrig for hele sentrum av Flekkefjord by.

3.14.1 Støy

Store deler av bygningen innenfor planområdet ligger i gul støysone. Deler av nordre fasade ligger innenfor rød støysone. Største delen av parkområde ligger utenfor støysone, bortsett fra en liten del i nordvest.



Figur 21: Støysonekart. Området ligger i både rød og gul støysone. Planområdet innenfor svart stiplethjørning.
Kartkilde: Statensvegvesen.no

3.15 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse som følger planforslaget som eget vedlegg. Risiko- og sårbarhetsanalysen viser at planområdet har et beskjedent risikobilde. Det er identifisert 11 mulige uønskede hendelser som ble vurdert nærmere gjennom egne analyseskjema for hver enkelt hendelse.

Tabell 2: Identifiserte uønskede hendelser fra ROS-analysen

UØNSKEDE HENDELSER	
1	Geoteknisk ustabilt, fare for utglidning
2	Radon
3	Vind
4	Oversvømmelse og ekstremvær
5	Kulturmiljø
6	Trafikkulykker
7	Farlig gods
8	Myke trafikanter og ulykker i nærliggende transportårer
9	Støy (Veitrafikkstøy)
10	Støy og rystelser (anleggsperioden)
11	Anleggstrafikk

Gjennom risikoreduserende tiltak kan de uønskede hendelsene minimeres.

3050	Park	PA1-2	annen	1994
2018	Annen veggrunn – teknisk anlegg	AVT	annen	19
Sum planområdet				3448

Tabell 4: Arealtebell for hensynssoner

Sosi-kode	Hensynssone	Område signatur	Areal (m²)
220	Støysone – Gul sone iht. T-1442	H220	981
210	Støysone – Rød sone iht. T-1442	H210	367
570	Bevaring kulturmiljø	H570	3433
Sum planområdet			4781

4.2 Beskrivelse av reguleringsformål

4.2.1 § 12-5, nr. 1 – Bebyggelse og anlegg

Sentrumsformål

Feltnavn: F/K

Hensynssone: H570 Bevaring kulturmiljø, H220 Gul støysone og H210 Rød støysone iht. T-1442

Tillatt grad av utnytting: BRA = 2100m²

Tillatt byggehøyde: Maksimal tillatt kotehøyde på gesims totalt 21 ved flatt tak og kote 21,5 ved valmtak.

Formålet omfatter forretning/kontor hvor det tillates oppført påbygg på eksisterende bygningsmasse. 1 etasje er forbeholdt forretning og/eller kontor, mens øvrige etasjer skal være kontor.

Fjerde etasje kan bygges med etasje for kontorplasser og skal minimum 1 meter inn fra eksisterende fasadeliv. 5 etasje skal inneholde teknisk etasje og skal trekkes ytterligere inn, minimum 2 meter fra fjerde etasje. Høyden på påbygget og teknisk etasje skal være så lav som mulig. Det skal velges farger og materialer som medfører at bygningen ikke blir ruvende i landskapet og bybildet. Materialbruk, utforming og høyder utformes i samråd med kulturmyndighetene. Trapp og heissjakt skal følge fasadeliv på eksisterende bygning.

4.2.2 § 12-5, nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg

Feltnavn: KV1

Hensynssone: H570 Bevaring kulturmiljø og H220 Gul støysone iht. T-1442

KV1 er offentlig kjøreveg og omfatter dagens trasé for Parkgaten og Nygaten. Veien er medtatt til midten av veien iht. digitalt kartgrunnlag og avgrensning til omkringliggende gjeldene reguleringsplaner.

Fortau

Feltnavn: FO

Hensynssone: H570 Bevaring kulturmiljø

FO er offentlig fortau og omfatter dagens fortau langs Parkgaten. Fortauet kan ha en bredde på 2,6meter og opphøyet fra kjøreveg.

Gangveg/gangareal/gågate

Feltnavn: GG1-2

Hensynssone: H570 Bevaring kulturmiljø, H220 Gul støysone og H210 Rød støysone iht. T-1442

Tillatt grad av utnytting: Sykkelparkering: Maks tillatt BYA = 15m²

Tillatt byggehøyde Sykkelparkering: Maks tillatt byggehøyde = 2,7 meter målt fra planert terreng.

Gangvegen i Passasjeveien GG1 er offentlig og fungerer som gangforbindelse mellom Parkgaten i sør og Brogaten i nord. Det er tillatt med kjøring inn fra Parkgaten, men adkomsten er regulert med en kjøre-port som kun gir tilgang for rettighetshavere. Denne benyttes til parkering, varelevering og vedlikehold. Porten skal holdes lukket når den ikke er i aktiv bruk.

Gangveg GG2 gir adkomst til bebyggelsen i felt F/K og grenser til parkområdet. Det tillates interne gangveier med grus eller brostein, tilsvarende dagens løsning. Innenfor byggegrensen tillates sykkelparkering med overdekning.

Annen veggrunn – teknisk anlegg

Feltnavn: AVT

Hensynssone: H570 Bevaring kulturmiljø, H210 – Rød støysone og H220 – gul støysone iht. T-1442

AVT er eksisterende trapp som går inn til parkeringskjeller i nord. Maks tillatt BYA = 15m² og maks tillatt byggehøyde på 2,7m.

4.2.3 § 12-5, nr. 3 – Grønnstruktur

Park

Feltnavn: PA1-2

Hensynssone: H570 Bevaring kulturmiljø, H220 Gul støysone og H210 Rød støysone iht. T-1442

I parkområdet skal eksisterende trær bevares så langt det er mulig, særlig med tanke på å ta vare på naturmangfoldet. Det tillates oppføring av benker, fontener og interne gangveier som kan brolegges eller gruslegges. Øvrig område skal være grøntområde med busker, gress, blomster og trær. Det tillates sporadisk kjøring inn til park tilsvarende dagens løsning, som ved bortfall av parkavfall, eller arrangementer i parken og lignende.

4.2.4 § 12-6 - Hensynssoner

Gul støysone iht. T-1442

Feltnavn: H220

Areal: 981

Innenfor gul støysone tillates utbygging, forutsatt at det kan dokumenteres at innendørs støynivå i kontorlokaler ikke overstiger gjeldene krav. For kontorformål gjelder en grenseverdi på 55 dB utendørs støynivå (Lden) iht. retningslinjen T-1442. Støyfaglige vurderinger må gjennomføres og eventuelle avbøtende tiltak må iverksettes for å sikre at kravene overholdes.

Rød støysone iht. T-1442

Feltnavn: H210

Areal: 367

Innenfor rød støysone tillates utbygging, forutsatt at det kan dokumenteres at innendørs støynivå i kontorlokaler ikke overstiger gjeldene krav. For kontorformål gjelder en grenseverdi på 55 dB utendørs støynivå (Lden) iht. retningslinjen T-1442. Støyfaglige vurderinger må gjennomføres og eventuelle avbøtende tiltak må iverksettes for å sikre at kravene overholdes.

Bevaring kulturmiljø

Feltnavn: H570

Areal: 3433

Innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø skal ny bebyggelse videreføre den historiske byggeskikken og stedlige karakter. Arkitektoniske, materialmessige og formmessige løsninger som bryter med områdets historiske karakter tillates ikke. Prinsippene i «Stedsanalyse for Bykjernen i Flekkefjord» skal legges til grunn ved utforming av tiltak. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal vurderes i samarbeid med kulturmyndigheten.

4.3 Bebyggelsens plassering og utforming

4.3.1 Beskrivelse og illustrasjoner

Det er utarbeidet et illustrasjonsprosjekt som ligger til grunn for reguleringsplanen. Plassering og utforming av bebyggelsen illustrerer rammene i planforslaget og er ikke nødvendigvis den endelige løsningen for området.



Figur 23: Illustrasjon av fremtidig fasade.

4.3.2 Byggegrenser

Byggegrense følger formålsgrensen. Det settes krav til at påbygget trekkes minimum 1 meter inn fra eksisterende fasadeliv, dette gjelder ikke for trapperom og heissjakt som skal følge dagens fasade. Teknisk etasje over påbygget, skal trekkes minimum 2 meter inn fra fasadeliv til påbygget, for å bli minst mulig synlig.

Byggegrense i park gjelder for eksisterende trapp til garasjeanlegg i nord og sykkelkur.

4.3.3 Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgraden er angitt som maks BRA (bruksareal) for hele bygget. Dagens bygning har et BRA på ca. 1600m² og det vil tillates å bygge 500m² ekstra. Dette inkluderer ikke parkeringsareal, som løses på annen grunn.

4.3.4 Bygge høyder og takform

Planlagt bebyggelse oppføres med flatt tak. Maksimal tillatt kotehøyde på gesims vil være på kote 21 ved flatt tak. Påbygget som illustrasjonen i figur 23 viser, omfatter en ekstra etasje

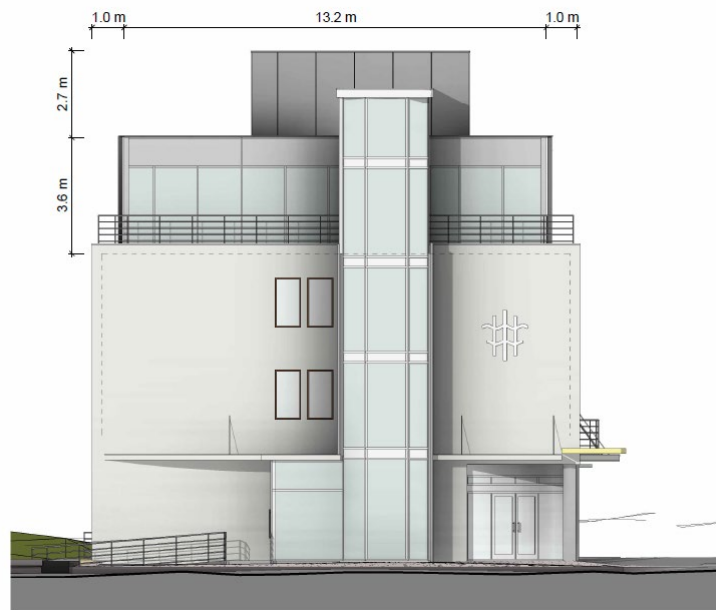
med kontorlokaler med en høyde på 3,4 meter. I tillegg tillates tekniske installasjoner med maksimal høyde på 2,7 meter. Påbygget er plassert ca. 1 meter inn fra eksisterende fasadeliv, og teknisk etasje er ytterligere trukket inn flere meter. Dette for å visuelt bryte opp volumene og gjøre påbygget mindre massivt.



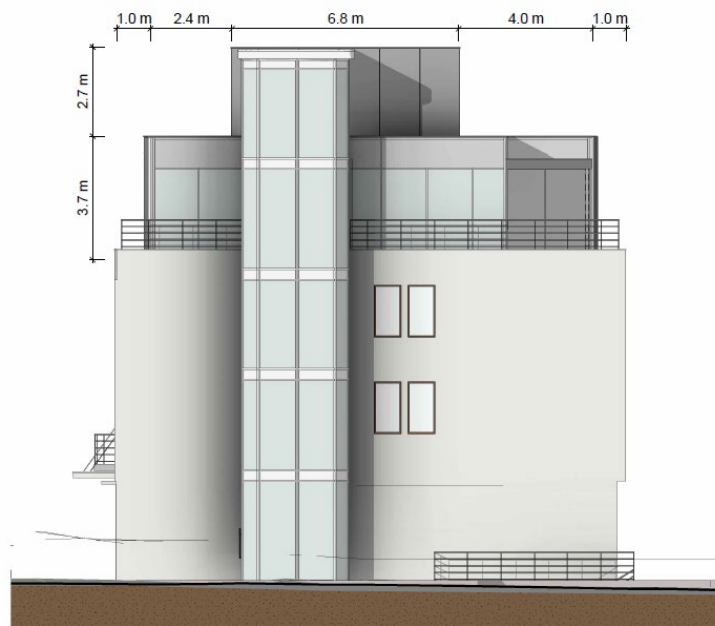
Figur 24: Viser skisse over planlagt utforming på påbygget.



Figur 25: Viser planlagt utforming på påbygget. Til venstre vises trapp som skal ha samme høyde som 5 etasje - teknisk etasje og høyre viser heis som skal noe høyere enn 4 etasje. I toppetasjen er teknisk etasje trukket ytterligere inn fra fasadene.



Figur 26: Illustrasjonen viser hvordan fasaden vil sees ut på kortsiden, her fra østfasaden.



Figur 27: Illustrasjon som viser hvordan fasaden vil sees ut på kortsiden, her fra vestfasaden.

4.4 Universell utforming

Planforslaget stiller ikke særskilte krav til universell utforming utover kravene i TEK17. Hovedinngangen har trinnfri atkomst fra fortau i Brogaten. Bygget planlegges med utvidelse av eksisterende heis til påbygget.

4.5 Parkering

4.5.1 Bilparkering

Det kreves 1 parkeringsoppstillingsplass per 100m² BRA. Det er sikret ved kjøp av parkeringsplasser i P-huset i nord, totalt 6 stykker for påbygget. Det settes krav i reguleringsbestemmelsene om dokumentasjon på at dette er ivaretatt før det gis brukstillatelse eller ferdigattest for påbygget.

4.5.2 Sykkelparkering

Innenfor byggegrense i park og gatetun er det avsatt område til sykkelparkering. Dette område er allerede etablert og videreføres i planforslaget.

4.6 Trafikkløsning

4.6.1 Kjøreatkomst

Planforslaget vil ikke medføre endringer i overordnet veinett i området. Eksisterende fortau og vei videreføres i planforslaget.

4.6.2 Utforming av veier

Det skal ikke utformes noen nye veier innenfor planområdet. Eksisterende veier opprettholdes.

4.6.3 Tilgjengelighet for gående og syklende

Gående og syklende kan benytte seg av de offentlige gangveiene, vei og fortau. Parken er åpne for ferdsel for allmennheten, men er eid av Flekkefjord Sparebank. Dagens gangmønster videreføres.

4.7 Teknisk infrastruktur

4.7.1 Vann- og avløp, overvannshåndtering

Planlagt bebyggelse tilkobles til eksisterende offentlig vann- og avløpsledning. Overvann håndteres på tilsvarende måte som i dag, med blant annet store åpne flater i parkområdet.

4.7.2 Brannvann

Det forutsettes at det er tilstrekkelig brannvannforsyning i området, siden området ligger etablert til i sentrum. Flekkefjord brannstasjon ligger ca. 850 meter fra planområdet.

4.7.3 Plan for avfallshenting

Renovasjon skal løses internt tilsvarende dagens løsning. Sortering og antall containere/dunker avklares med renovasjonsselskapet IRS.

4.7.4 El-nett

Planlagt bebyggelse tilknyttes eksisterende strømnnett med tilstrekkelig kapasitet.

4.8 Planlagte offentlige anlegg

Eksisterende vei og fortau reguleres med offentlig formål. Det planlegges ingen nye offentlige anlegg i planområdet.

4.9 Miljøoppfølging

Den sentrale beliggenheten redusere behovet for bilbruk, hvor det er mulighet å ta kollektivtransport, gå eller sykle til arbeid. Påbygget vil følge tekniske krav og vil være en bærekraft løsning ved å benytte seg av eksisterende bygningsmasse.

4.10 Støy

Planområdet er utsatt for støy fra veitrafikk, hvor deler av tomten ligger innenfor rød og gul støysone iht. T-1442. Arbeidslokaler og arbeidsplasser utformes og innredes slik at de er beskyttet mot støy iht. arbeidsplassforskriften og TEK17.

4.11 Kulturminner

Siden planområdet ligger innenfor et område avsatt til viktig kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse, er det i planforslaget og tilhørende bestemmelser lagt vekt på at bygningen skal bevare sin historiske rolle i bybildet. Påbygget skal tilpasses det eksisterende miljøet. Det har vært gjennomført flere dialogmøter med kulturmyndighetene for å finne en løsning som ivaretar alle parter interesser. Samtidig må påbygget oppfylle tekniske krav til både høyde og utforming, noe som må balanseres med hensynet til kulturmiljøet. Den foreslåtte løsningen vurderes å ivareta begge hensyn på en god måte. Hensynsone 570 er lagt inn over hele planområdet, og tilhørende bestemmelser for området er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.

4.12 Flom og stormflo

Planområdet er ikke flomutsatt.

4.13 Risiko og sårbarhet, avbøtende tiltak

Risikoreduserende tiltak som ikke er ivare tatt gjennom andre forskrifter og retningslinjer er innarbeidet i planen.

Tabell 5: Risikoreduserende tiltak fra ROS-analysen

RISIKOREDUSERENDE TILTAK	
Hendelse	Forslag til tiltak og oppfølging gjennom planverktøy eller annet
Geoteknisk ustabilit, fare for utglidning	Under hele byggefasen kontrollere områdestabiliteten, og eventuelle utglidninger/setningsskader i konstruksjonen.
Radon	Ivaretas gjennom TEK 17 § 13-5.
Vind	Ivaretas gjennom TEK 17 § 10-2.
Oversvømmelse og ekstremvær	Sikre at det ikke tilføres mer overvann nedstrøms planområdet. Overvannshåndtering innarbeides i planbestemmelsene.
Kulturmiljø	Det vil i planbestemmelsen sikres at tegninger må godkjennes av kulturmyndighetene for utbygging.
Trafikkulykker	Sikre tilstrekkelig skiltning av underganger, fotgjengerfelt, fartsgrense og ikke hindre at friskt reduseres. Det legges til grunn at veieier har til enhver tid kontroll på dette.
Farlig gods	Ivaretas gjennom kommunale beredskapsplaner.
Myke trafikanter og ulykker i	Det forutsettes at fotgjenger felt, fartsgrense og underganger er godt skiltet.

nærliggende transportårer	
Støy (trafikkstøy)	Sikres gjennom eventuelle støyskjermingstiltak ved behov. Sikres i planbestemmelser at støy ikke skal overstige arbeidstilsynets krav og følge T-1442.
Støy og rystelser (anleggsarbeid)	Sikres ivaretatt iht. T-1442.
Anleggstrafikk	Krav til tilstrekkelig sikring av byggeplass. Ivaretas gjennom SHA-planer og byggherreforskriften.

4.14 Rekkefølgebestemmelser

Følgende rekkefølgebestemmelser er lagt til i reguleringsbestemmelsene:

§3 **Rekkefølgekrav**

3.1 **Før igangsettingstillatelse**

- a. Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det foreligge en tilstandsvurdering av eksisterende bygning, inkludert kontroll for eventuelle setningsskader. Vurderingen skal være faglig begrunnet.

5 Virkninger av planen

5.1 Overordnet plan

5.1.1 Kommuneplan

Planforslaget er i samsvar med arealformålet fastsatt i gjeldende kommuneplan. Kravet til parkeringsdekning ivaretas gjennom rekkefølgekrav, som sikrer at nødvendige tiltak etableres før bygget tas i bruk. Planområdet ligger innenfor hensynssone K227 - kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. I tråd med dette skal stedsanalysen for bykjernen i Flekkefjord legges til grunn for planarbeidet. Det har tidlig i prosessen, både i mulighetsstudiet og planarbeidet, vært dialog med både kommunen og kulturmyndighetene for å sikre en helhetlig og stedstilpasset løsning for både påbygget og tilgrensende arealer. Planforslaget bygger på innspill og veiledning som er gitt i denne dialogen, og legger til rette for utvikling samtidig som det sikrer at krav til byggehøyde, tekniske løsninger og estetiske hensyn overholdes. Det er et felles mål at bygningen skal bevare sin historiske karakter og rolle i bybildet, samtidig som den moderniseres og tilpasses fremtidige behov.

5.1.2 Regionalplan for Agder

Etablering av kontor i eksisterende bygningsmasse, følger opp overordnede retningslinjer om kompakt by- og tettstedsutvikling, og ikke minst løsninger som sikre bærekraftig utvikling. Området ligger sentralt til med forholdsvis godt kollektivtilbud, og det er lagt opp til sykkelparkeringer for å fremme miljøvennlig løsning til transport til arbeidsplassen for lokalbefolkningen.

5.2 Landskap, stedets karakter, byform, estetikk og kulturmiljø

Hensikten med planen er å videreføre byggets historie, samtidig som man åpner opp for å utvikle lokalet til dagens og fremtidens behov og bruk. I planleggingen har man nøye vurdert løsninger som best bevarer byggets karakter, og det er vurdert som mest hensiktsmessig å utvide i høyden. Selve detaljer og utforming er sikret i planbestemmelsene, og løses ved byggesøknad hvor kulturmyndighetene hos fylkeskommunen kan bistå ytterligere med sin fagkyndige kompetanse på utformingen.

5.3 Forholdene i kravene i kap II i Naturmangfoldloven

Planforslaget er vurdert i forhold til prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven.

5.3.1 § 8 Kunnskapsgrunnlaget

Offentlige databaser som Naturbasen, Artsdatabanken og NVE temakart er benyttet for å undersøke forekomsten av spesielt viktige naturverdier i området. Artsdatabanken, som viser 10 registreringer av tyrkerdue (sist i 2016) innenfor planområdet, samt én observasjon av sporebustehette i 2020 like utenfor. Begge arter er vurdert å ha nasjonal forvaltningsinteresse. Området består i dag av kontorlokale og tilhørende grøntområde -park. Det foreligger et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for vurderingene, og det er ikke identifisert truede eller prioriterte arter i området. Planforslaget medfører ikke inngrep i grøntarealer, og eksisterende parkstruktur og vegetasjon videreføres. Det vurderes at tiltaket ikke vil ha negativ påvirkning på det lokale naturmangfoldet.

5.3.2 § 9 Føre-var prinsippet

Føre-var-prinsippet vurderes som ivaretatt gjennom bevaring av grøntstruktur og trær. Det foreligger et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag, og planen medfører ingen tap av grøntarealer. Det forutsettes at aktsomhet i anleggsperioden utvises. Dagens grøntareal- park opprettholdes.

5.3.3 § 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Planforslaget er i tråd med dagens arealbruk. Av sårbar-arter er det registrert tyrkerdue i 2016. Dette området blir ikke berørt av utbygging, men i anleggsperioden må det beregnes økt trafikk og støy. Tiltaket vurderes ikke å ha negative konsekvenser for det lokale naturmangfoldet eller føre til ytterligere belastning på eksisterende økosystemer i nærheten.

5.3.4 § 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Tiltakshaver har ansvaret for å ivareta naturkvalitetene i området innenfor de rammene som utbyggingen legger.

5.3.5 § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Tiltakshaver har ansvar for å sikre at miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder benyttes. Det legges til grunn at gjeldende tekniske forskrifter og standarder følges.

5.3.6 Oppsummering

En samlet vurdering av planlagte tiltak i området vurderes ikke i vesentlig grad å være i konflikt med intensjonene i Naturmangfoldloven §§ 8-12. Med bakgrunn i dette vurderes det ikke som nødvendig med restriksjoner eller særskilte tiltak i forhold til naturlig mangfold i området utover planforslaget.

5.4 Trafikkforhold

Basert på områdets sentrumsnære beliggenhet, kollektivtilbud, etablerte gangforbindelser og til dels sykkelforbindelser, anses det som gode trafikkforhold i området og mindre krav til bilparkering. Det er tidligere registret flere ulykker mellom myke trafikanter og bilister. Da parkeringsareal under bakken i nord ble bygget, ble det laget underganger som medfører at myke trafikanter kan unngå å krysse veien. Parkeringsdekning følger kravet satt i kommuneplanen.

5.5 Barn og unges interesser

Planområdet berører delvis et område som er i bruk som leke- og oppholdsområde for barn og unge, spesielt parken som benyttes av lokalbefolkningen. Dette området videreføres med samme formål i reguleringsplanen. Det finnes opparbeidede fortau og gangveier langs veiene, med tydelig merkede krysningspunkter som knytter området til sentrum, boligområder, skole og idrettsanlegg. Disse tiltakene bidrar til å sikre god trafiksikkerhet for myke trafikanter.

5.6 Folkehelse og rekreasjon

Planforslaget legger ikke opp til støyende aktiviteter som berører omkringliggende bebyggelse. Parken videreføres med dagens bruk, hvor det er sittemuligheter, kunst og gangveier som gir gode rekreasjonsmuligheter for allmennheten og de ansatte.

5.7 Universell utforming

Krav til universell utforming i bygning styres av plan- og bygningsloven og teknisk forskrift (TEK17). Det planlegges heis i bygget.

5.8 Energibehov og energibruk

Ny bebyggelse vil bli bygget iht. krav i teknisk forskrift med hensyn på energiforbruk. Det er tilstrekkelig kapasitet på eksisterende strømnnett.

5.9 Teknisk infrastruktur

Planområdet inngår i et allerede utbygget sentrumsområde. Tiltaket knytter seg til offentlig ledningsnett og vil ikke påvirke nettet eller dets funksjon for omliggende bebyggelse i negativ grad.

5.10 Risiko og sårbarhet

Risiko- og sårbarhetsanalysen identifiserer 11 mulige uønskede hendelser som vurderes å kunne inntreffe i planområdet.

IDENTIFISERTE UØNSKEDE HENDELSER

- | | |
|----|---|
| 1 | Geoteknisk ustabil, fare for utglidning |
| 2 | Radon |
| 3 | Vind |
| 4 | Oversvømmelse og ekstremvær |
| 5 | Kulturmiljø |
| 6 | Trafikkulykker |
| 7 | Farlig gods |
| 8 | Myke trafikanter og ulykker i nærliggende transportårer |
| 9 | Støy (trafikkstøy) |
| 10 | Støy og rystelser (anleggsperioden) |
| 11 | Anleggstrafikk |

De mulige uønskede hendelsene som er forbundet med risiko kan minimeres gjennom risikoreduserende tiltak. Det er stilt krav i bestemmelser om dokumentasjon, funksjon og kvalitet som reduserer henholdsvis konsekvenser og sannsynlighet for hendelsene. I sum viser risiko- og sårbarhetsanalysen at planområdet er egnet for foreslått utbygging. Ingen av de forhold som er avdekket i analysen er av slik karakter at de medfører så stor risiko at de skulle tilsa at tiltaket ikke bør gjennomføres.

5.11 Interessesmotsetninger

Det er ingen interessesmotsetninger til planarbeidet. Planlagt bebyggelse er tilpasset eksisterende bebyggelse og det bevaringsverdige bygningsmiljøet i Flekkefjord sentrum, både i utforming, materialbruk, volum og fargevalg.

5.12 Økonomiske konsekvenser for kommunen/andre offentlig etater

Planforslaget vil ikke utløse offentlig innløsningsplikt, og det er ikke behov for ekspropriasjonstiltak for å gjennomføre planforslaget.

5.13 Konsekvenser for næringsinteresser

Det er ingen vesentlige konsekvenser for næringsinteresser.

5.14 Avveining av virkninger

Planforslaget innebærer et påbygg på eksisterende bygningsmasse med formål å utvide kontorkapasiteten til Flekkefjord Sparebank. Etter en samlet vurdering av planens virkninger, fremstår tiltaket som godt tilpasset både stedets karakter og overordnede føringer. Det legges til rette for videreføring av eksisterende virksomhet i sentrum, med bærekraftig arealbruk og gjenbruk av bygningsmasse. Tiltaket gir økt kontorkapasitet uten å gå på bekostning av grøntarealer eller kulturmiljø, og det er lagt vekt på tilpasning i høyde, materialbruk og utforming. Risiko knyttet til støy, naturmangfold og grunnforhold er vurdert og håndtert gjennom planbestemmelser og tekniske krav. Samlet sett vurderes planen å ha positive virkninger, og det er ikke identifisert forhold som tilsier at tiltaket ikke bør gjennomføres.

6 Innkomne innspill/merknader

6.1.1 Planvarsel

Kunngjøring/annonsering i Avisen Agder:	03.04.2025
Kunngjøring/annonsering kommunens hjemmeside:	01.04.2025
Brev til berørte grunneiere, offentlige instanser:	01.04.2025
Høringsfrist:	24.04.2025

Det ble mottatt 1 merknader til planvarselet, nedenfor foreligger merknadsoversikt med tilhørende kommentar/vurdering:

Nr.	Dato/merknadsgiver	Kommentar/vurdering
1	Agder fylkeskommune 22.04.2025	Innspillet tas til etterretning.
	Fylkeskommunen understreker viktigheten av å bevare bygningens arkitektoniske egenverdi og dens plassering i det kulturhistorisk verdifulle miljøet i Flekkefjord sentrum.	Det er foretatt tett dialog med kommunen og fylkeskommunen for å komme til enighet i gode løsninger for utforming av bygningen og reguleringsbestemmelser til planen.
	De påpeker verdien av bygningens detaljer, som tidstypiske vindusrekker	Høyden på bygget er satt for å kunne ha nok plass til ventilasjonsanlegg og teknisk anlegg. Det vil være vanskelig å

med teak-ramme, og viktigheten av å bevare disse. Det er enighet om å legge en ny etasje på toppen av bygningen, men fylkeskommunen anbefaler at påbygget senkes i høyde for å tilpasse seg den eksisterende bygningen og miljøet rundt. Fylkeskommunen mener fasadeutformingen fremstår som overdimensjonert og foreslår bruk av et roligere materiale, muligens metall, for å gjøre tilbygget mindre oppmerksomhetskrevenne.

Målet er at tilbygget skal fremstå som en rolig tilføyelse og ikke omskape bygningen til en helhetlig sett ny bygning.

redusere høyden på bakgrunn av arbeidstilsynets bestemmelser om støy og teknisk forskrift TEK 17 bestemmelser om nødvendig takhøyde. Ventilasjon er vurdert må legges på tak på bakgrunn av plassmangel og hensyn til arbeidsmiljøet og da særlig med tanke på støy og lys til kontorene.

Hovedfokuset vil være å bygge så lavt som mulig, men innfri alle tekniske krav. Bygget trekkes inn fra eksisterende fasade for å ikke virke massivt i landskapet og byrommet. Materialer og farge og øvrig utforming vil velges ut fra faglig råd fra kulturmyndighetene. Det er sikret i planbestemmelsene ved at tegninger må godkjennes av kulturmyndighetene før utbygging.