

FORSLAG TIL REGULERINGSENDRING

Plannavn	Kultursenterkvartalet - 203/306 Elvegaten 22
Arkivsak ID	25/03897
PlanID	4207_201701
Oppdragsgiver	Elven AS
Oppdragsgivers kontaktperson	Per Einar Birkeland
Plankonsulent	egðastrek AS
Plankonsulents kontaktperson	Maria Åsheim Klokhammer

Arkitektkontoret egðastrek AS søker på vegne av Elven AS om reguleringsendring i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14. Endringen berører mindre deler av gjeldene plan.

1 Bakgrunn

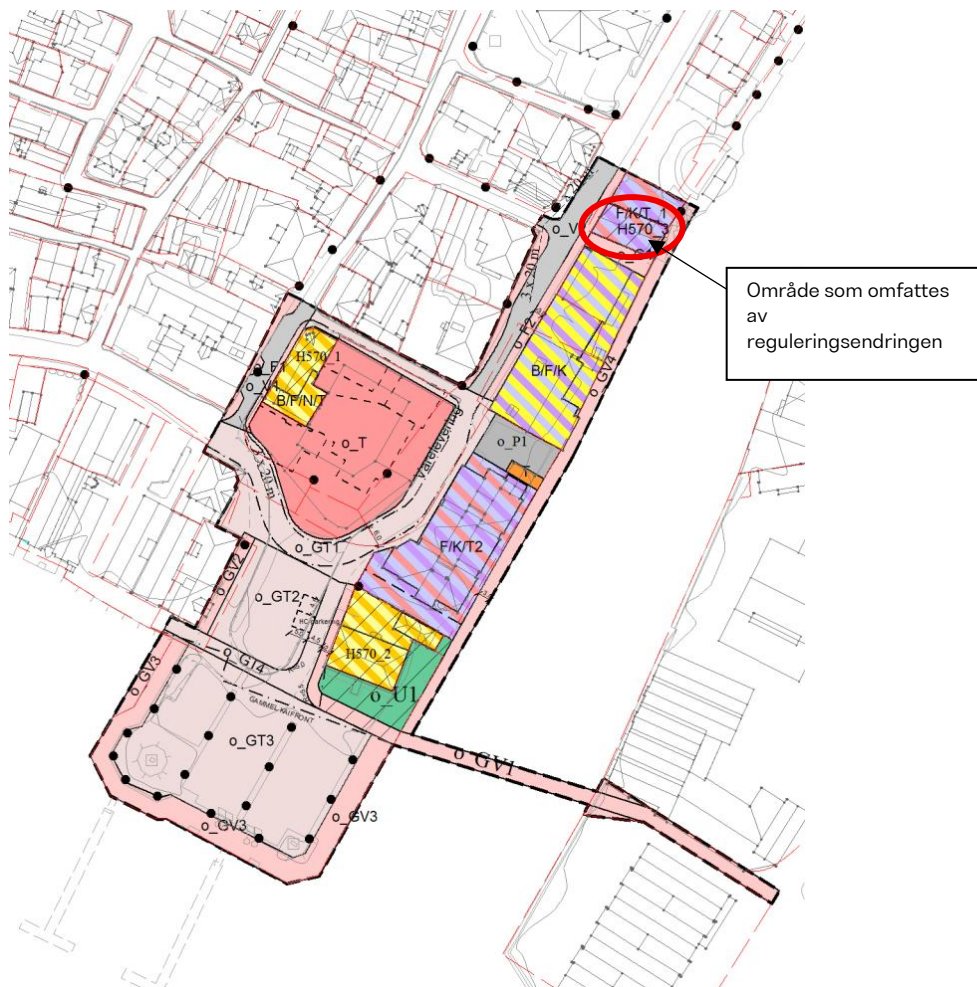
Hensikt med planendringen er å tilrettelegge for bruksendring til boligformål i de øvre etasjene i bygningen på gnr/bnr. 203/306.

Det er ønske om bruksendring for å bruke bygget i tråd med kommuneplanens føringer, om å skape et attraktivt bymiljø og sentrumsnære boenheter.

2 Gjeldende planer

Omsøkt endring berører følgende plan:

- Kultursenterkvartalet, PlanID 201701



Figur 1: Utsnitt av gjeldene reguleringsplan. Planendringen innenfor rød sirkel.

3 Oversikt over endringer i forhold til gjeldene reguleringsplan

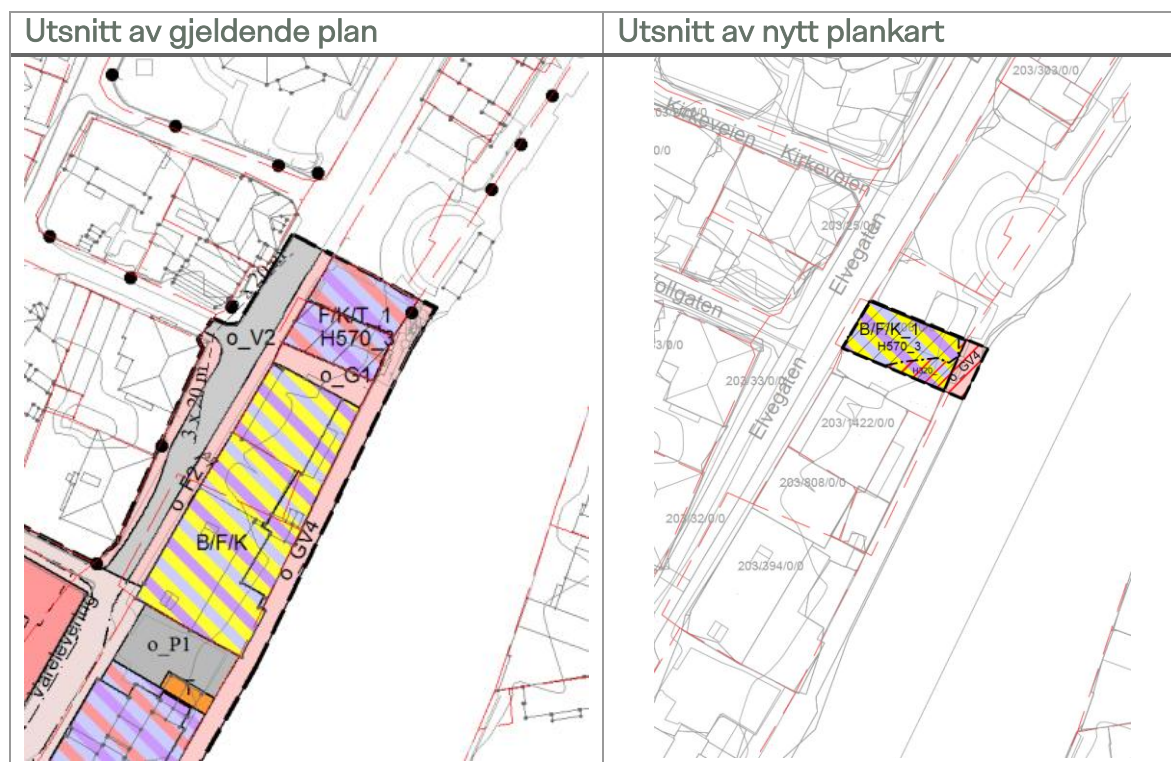
Reguleringsendringen gjelder deler av feltkode - F/K/T_1 - forretning/kontor/tjenesteyting og omfatter justering av både plankart og planbestemmelser.

Tabell 1: Oversikt over endringer

Endring	Gjeldene plan	Nytt planforslag
Formål	Forretning/kontor/tjenesteyting	Bolig/forretning/kontor
Boenhet	Ingen boenhet	Boenhet i 2etg og 3etg

3.1 Endringer i plankart

Endring i plankart gjelder endring av arealformål fra 1813 F/K/T – forretning/kontor/tjenesteyting til 1802 B/F/K – bolig/forretning/kontor for gnr/bnr. 203/306. Det er i tillegg lagt inn en hensynssone H320 for flomfare i forbindelse med stormflo.



3.2 Endringer i bestemmelser

Planendringen omfattes av § 3.4 i gjeldene reguleringsplan, som gjelder for felt F/K/T_1- forretning, kontor og tjenesteyting. Reguleringsendring av plankart vil medføre at området vil endres til B/F/K_1 – bolig, forretning, kontor og dermed følge eksisterende bestemmelser for § 3.3 i reguleringsbestemmelsene. Det er behov for tilføye eksisterende bestemmelse for å ta hensyn til støy. I tillegg omfattes eiendommen av stormflo, og det er derfor lagt til en ny bestemmelse for å hensynta dette. Det mangler bestemmelser til hensynssone kulturmiljø, og dette innarbeides også i planendringen.

Endringsforslaget til bestemmelsene er gjengitt nedenfor, med gjeldende bestemmelse til venstre og ny bestemmelse til høyre. Forslag til endringer eller tilføyer er markert med **fet skrift**, mens tekst som videreføres fra gjeldende bestemmelse er markert med *kursiv*. Bestemmelser som ikke er nevnt nedenfor, opprettholdes i henhold til gjeldende reguleringsplan.

- § 3.3 – Bolig/forretning/kontor

Siden det er servering og uteliv i byggets første etasje, vil det i planbestemmelsene sikre krav til støy for boenhetene. Dette legges til som en tilføyelse til eksisterende bestemmelse.

Gjeldende bestemmelse	Ny bestemmelse
Eksisterende bebyggelse i B/F/K er regulert med nåværende etasjetall og høyde. 1.etasje skal forbeholdes forretningsformål. I tilknytning til hver leilighet skal det avsettes minst 6 kvm uteoppholdsareal. Arealet skal være egnet til formålet.	<i>Eksisterende bebyggelse i B/F/K er regulert med nåværende etasjetall og høyde. 1.etasje skal forbeholdes forretningsformål. I tilknytning til hver leilighet skal det avsettes minst 6 kvm uteoppholdsareal. Arealet skal være egnet til formålet.</i> Anbefalte grenseverdier som angitt i retningslinje T-1442 tabell 2, skal gjelde for området B/F/K_1 med følgende presiseringer: • Støykrav utenfor minst ett vindu pr. boenhet til rom med støyfølsomt bruksformål skal ikke overstige Lden 55 dB. Støynivå utenfor minst ett soverom, natt kl 23-07, skal ikke overstige L5AF 70 dB..

- § 5.2 – Flomfare – stormflo H320

Eiendommen er omfattet av stormflo, og det legges inn en ny bestemmelse som ivaretar hensyn til stormflo.

Gjeldende bestemmelse	Ny bestemmelse
	Område B/F/K_1 omfattes av aktsomhetsområde for stormflo. Ved bruksendring skal det dokumenteres at bygget er tilstrekkelig sikret mot skade ved stormflo. Eventuelle behov for tiltak må beskrives i byggesøknaden.

- § 5. Hensynssoner (PBL 12-6)

Eiendommen er i gjeldene plan avsatt til hensynssone for kulturmiljø H570_3, men mangler bestemmelser. Dette tilføyes i tilsvarende ordlyd som for Kirkegaten 2 og Tollboden.

Gjeldende bestemmelse	Ny bestemmelse
	§ 5.1.3 – H570-3 (Elvegaten 22) Ved vedlikehold og utbedringer på eksisterende bygning skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, listverk, taktekking, fasadebekledning og overflatebehandling skal bevares. Ved nødvendig utskiftning brukes samme type materialer og utførelse som originalt. Dersom bygninger innenfor bevaringsområdet ved brann eller annen uopprettelig skade må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner høyder og formuttrykk som den bygning som erstattes. Tiltak innenfor området skal planlegges og gjennomføres i samråd med regional vernemyndighet (fylkeskonservator).

4 Konsekvens og virkninger av planendringen

Endringen vurderes som marginal, da den ikke påvirker bygningens volum eller arkitektoniske karakter. Dagens bruk for 1 etasje videreføres.

Støy:

Endring i formål som medfører boenheter i 2 etasje og 3 etasje kan få konsekvens særlig rettet mot støy. 1 etasje brukes til servering og uteliv, og det må påregnes kveld og til dels nattestid støy som kan virke sjenerende for boenhetene.

I den nye planbestemmelsen vil det derfor stilles krav om at støynivået i rom for varig opphold ikke skal overstige 55 dB. For å sikre tilfredsstillende bokvalitet må nødvendige tiltak for støyreduksjon beskrives og dokumenteres i byggesøknaden.

Parkering, boenhet og sykkelparkering:

Parkering vil følge gjeldene reguleringsbestemmelser § 2.2, det vil si 1 biloppstillingsplass pr. boenhet. Uteoppholdsareal følger gjeldene bestemmelse som er fastsatt i § 3.3. Det vil si minst 6 kvm i uteoppholdsareal for hver boenhet.

Antall boenheter vil begrenses av hva som er mulig å få til med tanke på uteoppholdsareal, parkering og forhold knyttet til teknisk forskrift og plan- og bygningsloven. Antall boenheter er derfor ikke definert, det er det for øvrig ikke for andre bygninger i gjeldene plan.

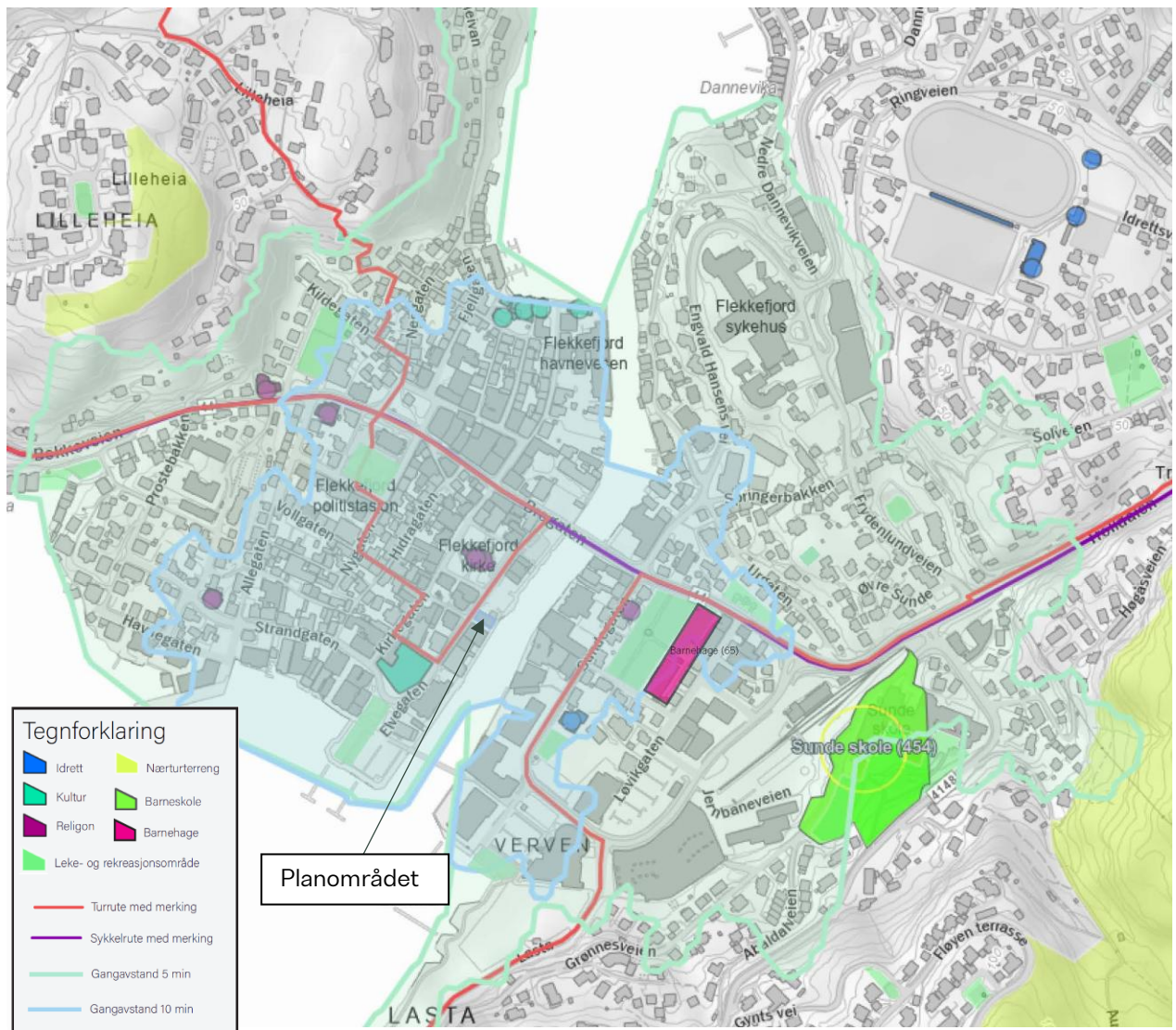
I henhold til statlige retningslinjer for reguleringsplaner i sentrum stilles det krav om sykkelparkering. I gjeldene plan er det fastsatt følgende bestemmelse til sykkelparkering «*Ved hovedombygging eller nybygg av boliger skal det sikres innendørs sykkelparkering tilpasset behovet*» Kommunen ønsker en beskrivelse av løsning for sykkelparkering samt antall plasser som planlegges for Elvegaten 22. Det er foreslått at sykkelparkering enten etableres ved leie av kommunal grunn eller på nærliggende eiendommer som eies av tiltakshaver, detaljer foreslås tas i byggesak. Siden det er gang avstand til samtlige fasiliteter, foreslås det at det settes krav om 1 sykkelparkeringsplass per boenhet.

Renovasjon:

I dag er det felles renovasjonsløsning med nabobygget ved Bondeheimen, og dette videreføres for boenhetene. Det er under planlegging felles nedgrav løsning på Torvet ved bybroa, som boenhetene i fremtiden kan koble seg på.

Barn og unges interesse:

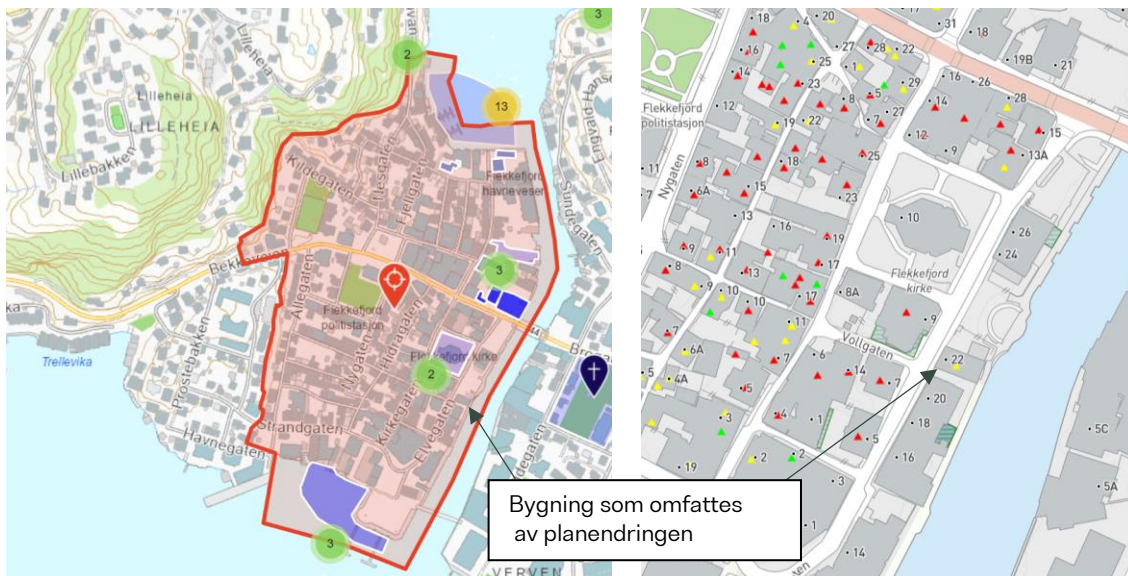
Bokvalitet for barn er vurdert ut fra tilgang til trygge uteområder, leke- og aktivitetsmuligheter, samt nærhet til viktige funksjoner som barnehage, skole og fritidstilbud. Innenfor planområdet er det begrenset privat uteoppholdsareal, noe som gir få muligheter for lek på egen tomt. Dette kompenseres imidlertid gjennom kort avstand til parker, lekeplasser og grøntområder, samt gangavstand til barnehage og skole. Området har gode gangforbindelser som gir forholdsvis trygg ferdsel for barn. Tilgjengeligheten til større felles uteområder vurderes å bidra til tilfredsstillende bokvalitet for barn, selv om private utearealer er små. Tross bruk av 1.etg til restaurant og uteservering, sikrer planbestemmelser krav til støy i boenhetene som gir god bokvalitet både for barn og voksne.



Figur 2: Gangavstand 5 og 10 min fra planområdet i fart ca. 4,5km/t.

4.1 Vurdering av eksisterende bygg 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.



Figur 3: Til venstre: Avgrensning av område K227, Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Til høyre: område som er SEFRAK-registret. Bygningen som omfattes av planendringen er det gul SEFRAK bygning. Kartkilde: kulturminnesok.no/kommunekart for Flekkefjord

Bygningen er i gjeldene plan under hensynssone H570_3, og karakterisert som en bygning med høy arkitektonisk verdi. Bilde under viser historisk utvikling av område i Elvegaten.



Figur 4: Elvegaten i ca. 1920 og i 1994. Kilde: Flekkefjord før og nå.

I dag ser bygningen i Elvegaten 22 slik ut:



Figur 5: Foto av fasaden til Elvegaten 22 datert 25.11.25. Foto: egðastrek AS

Hensynssonen i gjeldende plan, mangler planbestemmelser. Dette er nå tilføyet, tilsvarende som er gjort for Tollboden og Kirkegaten 2 i samme plan. En bestemmelse til hensynssonen vil sikre at bygningens arkitektoniske verdi fortsatt blir ivaretatt, og ved byggesøknad skal uttalelse fra kulturmyndighetene vektlegges.

Det er den 10.11.25 gitt tillatelse til fasadeendring av Elvegaten 22. Figur under viser tidligere tegninger av bygget, og til høyre viser omsøkt og godkjent tegninger:



Figur 6: Til venstre tidligere tegninger av bygget. Til høyre omsøkt og godkjent tegning av ny fasade. Utsnitt tatt fra «Administrativt vedtak om fasadeendring GBNR 203/306, Elvegaten 22» fra Flekkefjord kommune, miljø og forvaltning datert 10.11.25.

4.2 Vurdering etter naturmangfoldloven

Iht. naturmangfoldlovens (nml) §7 skal prinsippene i nml §§8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet herunder forvaltning av fast eiendom. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være tilstrekkelig og står i rimelig forhold til sakens karakter. Endringene vil ikke medføre risiko for skade på naturmangfold, og det fremkommer ikke opplysninger av lokal art i artsdatabanken eller naturbasen, som tilsier at det er spesielle hensyn som må ivaretas. Endringen gjelder kun bruksendring av eksisterende bygninger. Det er heller ikke forhold som tilsier at det

bør gis avslag i forhold til føre-var-prinsippet, da endringene ikke vil påføre naturmiljøet eller naturmangfoldet alvorlig skade. Tiltakene vil ikke føre til økt belastning på økosystemet. Kostnader ved eventuell miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver. Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder ivaretas. Med bakgrunn i at naturmangfoldet ble vurdert ved behandling av gjeldende plan, vil det ikke være nødvendig å foreta nye vurderinger etter nml §§8-12.

4.3 Vurdering ift. risiko- og sårbarhet

Planområdet er innenfor aktsomhetsområde for stormflo og aktsomhetsområde for kvikkleire. I forhold til stormflo, sikres dette i planbestemmelsene og i plankart. Planbeskrivelsen i gjeldende plan har ikke vurdert forhold marin leire og mulighet for kvikkleire. I forhold til kvikkleire er NVEs skjema 1/2019 fylt ut, og på bakgrunn av at reguleringsendringen gjelder endring i formål i eksisterende byggverk vurderes det ikke behov for ytterligere geotekniske undersøkelser. Utfyllende vurdering ligger i skjemaet som følger søknaden som vedlegg.

Det er ellers ikke avdekket risiko-tema innenfor samfunnssikkerhet, trafikk eller virksomhetsrisiko som trenger nærmere utredning i forbindelse med endring av reguleringsplanen.

4.4 Vurdering ift. forskrift om konsekvensutredning

Reguleringsendringen er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger §§ 6 og 8, og vurderes ikke å utløse krav til konsekvensutredning etter forskriften.

5 Oppsummering

Den foreslåtte reguleringsendringen gjelder arealformål og bruk som allerede er avklart og hjemlet i gjeldende reguleringsplan. Endringen er i tråd med anbefalingene i kommunedelplanen, og innebærer at øvrige etasjer reguleres til boligformål. Dette vil bidra til å skape et levende sentrum og tilrettelegge for attraktive boliger med sentrale beliggenhet midt i bykjernen. Gjennom nye planbestemmelser vil god bokvalitet sikres, blant annet gjennom krav til støyforhold. I tillegg legges det til bestemmelser om hensynssone for kulturmiljø, som sikrer bygningens arkitektoniske verdi i sentrum. En bruksendring vil også følge gjeldende forskrift, som bidra til å ivareta viktige kvalitetskrav for boligene. Siden gjeldende plan ikke har satt inn hensynssone mot stormflo, er dette lagt inn i plankartet med tilhørende bestemmelser.

Behandling etter forenklet prosess

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd kan reguleringsendringer behandles etter en forenklet prosess dersom:

- endringen i liten grad påvirker gjennomføringen av gjeldende plan,
- den ikke går utover hoveddrammene i planen, og
- den ikke berører viktige natur- eller friluftsområder

Den omsøkte endringen vurderes å oppfylle alle disse kriteriene, og det legges derfor til grunn at saken kan behandles som en forenklet planendring

Forslag til nytt plankart i PDF og SOSI, samt NVEs skjema 1/2019 følger vedlagt.

Vennlig hilsen
egðastrek AS

Maria Åsheim Klokkhammer

Maria Åsheim Klokkhammer
Arealplanlegger

egðastrek
Arkitektur – Plan – Landskap