



# Fortidsminneforeningen

## Flekkefjord og omegn lokallag

Flekkefjord Kommune  
Kirkegaten 50  
4400 Flekkefjord

Flekkefjord 11.05.2025

Høringsuttalelse vedr detalregulering for Brogaten 25, gnr.203 bnr.409,  
Saksnr.23/02910

Utgangspunktet for bygningens form er tydeligvis den gamle sjøhusbebyggelsen på begge sider av Elva. Denne bebyggelsen er i løpet av 1900-tallet i hovedsak forsvunnet fra bybildet, men gamle fotografier viser sjøbuer i to etasjer med bratt saltak, beliggende med gavlfasaden mot Elva og mønet vinkelrett på strandlinjen. Sjøbuene har store luker midt på fasaden på sjøsiden og mindre vinduer på hver side. Forholdet mellom høyde og bredde gir en harmonisk utforming av fasaden. På bysiden – vestsiden av Elva fantes det større sjøbuer i tre fulle etasjer, men disse buene var adskillig bredere enn de mindre buene og fasaden var derfor harmonisk på samme måte som på de mindre buene.

Det innsendte illustrasjonsprospektet viser en bygning som på flere måter skiller seg sterkt fra den tidligere bebyggelsen langs Elva. I første rekke gjelder dette høyden. Gjeldende reguleringsplan fastsetter den maksimale mønehøyden til 12,8 meter. Reguleringsforslaget øker høyden til 14,6 meter. Endringen begrunnes med ønsket om bedre utnyttelse av tomta. Dette ønsket må veies mot andre hensyn, først og fremst den visuelle virkning av bygningen, slik denne vil fremstå i forhold til omgivelsene.

Bygningen er utstyrt med saltak som ligger med mønet vinkelrett på strandlinjen. Dette er i samsvar med det gamle bebyggelsesmønsteret i området. Taket er sammensatt av to mindre parallelle saltak. Denne løsningen hadde vært uproblematisk hvis bygningen var lavere enn slik den er planlagt. Men to små saltak på toppen av tre fulle etasjer, gir bygningen en disharmonisk utforming.

Søker har utformet fasaden slik at denne skal kunne gi inntrykk av to sidestilte sjøbuer med hvert sitt saltak. Sammenligningen med de tidligere sjøbuene halter imidlertid siden høyden er for stor i forhold til bredden. Takvinkelen er dessuten for liten og gir et puslete inntrykk. Fra gammelt av har takvinkelen på sjøbuene vært minst 45 grader.

Illustrasjonsprospektet viser også balkonger. Disse stikker ut over regulert byggegrense mot Elva. Balkongene gir fasaden et horisontalt preg, noe som ikke er i samsvar med den tradisjonelle sjøhusbebyggelsen. Den hadde først og fremst hadde en vertikal karakter. En mer naturlig løsning vil være å plassere uteplassene inn i bygget og plassere disse i midtfeltet der lastelukene stod i de gamle sjøbuene.



# Fortidsminneforeningen

## Flekkefjord og omegn lokallag

### Konklusjon

Forslaget til reguleringsplan bør ikke godkjennes i sin nåværende form. På en så sentralt beliggende tomt i bybildet bør det settes strenge krav til utformingen av nybygg. At den gamle sjøhusbebyggelsen danner utgangspunkt for nybygget er en god idé. Men skal idéen lykkes må rammene for den gamle bebyggelsen følges. Et nøkkelord her er proporsjoner, forholdet mellom bredde, høyde og takform. Vi mener at søkers ønske om høy utnyttelse av eiendommen ikke bør være avgjørende i dette tilfellet. Følgende krav må oppfylles:

- Regulert byggehøyde må ikke overstiges
- Takvinkelen må være minst 45 grader
- Balkonger må ikke tillates

Med hilsen

Fortidsminneforeningen Flekkefjord og omegn

Kirsti Lavold

Leder

[kirsti.lavold@vabb.no](mailto:kirsti.lavold@vabb.no)

T: (+47) 95 72 99 81



Fortidsminneforeningen  
National Trust of Norway

**From:** "Inger Sunde Haugland" <Inger.sunde.haugland@hotmail.com>  
**Sent:** Sat, 24 May 2025 11:10:38 +0200  
**To:** "flekkefjord post" <post@flekkefjord.kommune.no>  
**Subject:** Høring Brogaten 25

You don't often get email from inger.sunde.haugland@hotmail.com. [Learn why this is important](#)

**Ekstern e-post:**Vennligst vær varsom og ikke trykk på vedlegg og lenker med mindre du kjenner igjen avsenderen og vet at innholdet er trygt. Hilsen DDV

Som eier av Brogaten 36 har jeg gitt innspill til tiltakshavernes varsel om oppstart av planarbeidet for Brogaten 25. Jeg har stilt spørsmål ved allmennhetens tilgang til elva og den offentlige bryggen under broen på østsiden av elva, ettersom den eneste tilkomsten til denne går over eiendommen Brogaten 25. Jeg er derfor glad for at tiltakshaverne i planbeskrivelsen har gitt uttrykk for at det er «sikret en passasje ned mot elva ved lekeplassen, hvor bruk ikke er begrenset til de som bor på eiendommen» og at «lekeplassen vil være åpen for allmenheten». Samtidig vil en lekeplass, som antakelig både må støyskjermes og gjerdes inn på grunn av beliggenheten nær Fv44 og elva, nok kunne oppfattes som et stengsel for allmennhetens ferdsel til bryggen. Jeg overlater derfor til kommunen gjennom det videre planarbeidet å vurdere om allmennhetens tilgang til elva og bryggen under broen er tilstrekkelig sikret, men tillater meg å vise til hvordan dette er løst på andre siden av elva ved Apotekergården.

Vennlig hilsen

Inger Sunde Haugland

**From:** "Frode Kvalø" <frode.kvalo@marmuseum.no>  
**Sent:** Thu, 5 Jun 2025 08:04:41 +0200  
**To:** "flekkefjord post" <post@flekkefjord.kommune.no>; "AFK.Postmottak" <postmottak@agderfk.no>  
**Subject:** 24/00321-4 - 2024122 Detaljregulering for Brogaten 25, gnr. 203 bnr. 409, Flekkefjord kommune

You don't often get email from frode.kvalo@marmuseum.no. [Learn why this is important](#)

**Ekstern e-post:**Vennligst vær varsom og ikke trykk på vedlegg og lenker med mindre du kjenner igjen avsenderen og vet at innholdet er trygt. Hilsen DDV

Ref. Flekkefjord kommune: 23/02910

Planen for detaljregulering av Brogaten 25, gnr. 203 bnr. 409 åpner for et begrenset inngrep i kanalen i Flekkefjord.

Norsk Maritimt Museum anser at lokaliseringen og omfanget av inngrepet gir et begrenset potensial for konflikt med vernede eller fredete kulturminner under vann.

Museet har derfor ingen anmerkninger til planen.

Vennlig hilsen

**Frode Kvalø**

*Maritim arkeolog/forsker  
Norsk Maritimt Museum  
Bygdøynesveien 37  
N-0286 Oslo  
Mobiltelefon +47 400 348 56*

**NORSK MARITIMT  
MUSEUM**  
Norwegian Maritime Museum





## Statens vegvesen

Flekkefjord kommune  
Kirkegaten 50

4400 Flekkefjord

Behandlende enhet:  
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:  
Marita Schei Beisland /  
47442271

Vår referanse:  
24/92905-5

Deres referanse:  
23/02910-23

Vår dato:  
10.06.2025

### Innspill til offentlig ettersyn – Detaljregulering for Brogaten 25 – gnr. 203 bnr. 409 – Flekkefjord kommune

Vi viser til høring datert 29.04.2025.

#### Saken gjelder

Planforslaget tilrettelegger for etablering av et nytt leilighetsbygg med seks enheter i Brogaten 25. Tilknyttet byggets første etasje er det planlagt opparbeidelse av parkeringsgarasje. Videre legges det til rette for etablering av båtstøer ved sjøen, uten at dette skal ha konsekvenser for Elva sin bredde. Bygget er prosjektert med to saltak, og for å sikre god utnyttelse av øverste etasje planlegges det et takopplett mellom de to mønene, som vil bli inntrukket og skjult av en valm. Planområdet omfatter regulert formål for bolig, forretning og kontor, men planens formål og ønsket utbygging legger kun opp til etablering av boliger på eiendommen.

#### Statens vegvesens rolle i planleggingen

Statens vegvesen har ansvar for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen.

Vi skal bidra til å følge opp FNs-bærekraftsmål rettet mot transportsektoren gjennom oppfølgingen av NTP-målene, hvor hovedmålet er et effektivt, miljøvennlig og trygt transportsystem i 2050. Under er det fem likestilte delmål;

- Enklere reisehverdag og økt konkurranseevne for næringslivet

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

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

Kontoradresse  
Langsævn 4  
4846 ARENDAL

Fakturaadresse  
Statens vegvesen  
Fakturamottak DFØ  
Postboks 4710 Torgarden  
7468 Trondheim

- Bidra til oppfyllelse av Norges klima- og miljømål
- Nullvisjon for drepte og hardt skadde i trafikken
- Effektiv bruk av ny teknologi
- Mer for pengene

Vi uttaler oss som forvalter av riksveg på vegne av staten, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport. Vårt sektoransvar for vegnettet betyr at vi har et overordnet ansvar for at trafikksikkerhet, framkommelighet, universell utforming, klima og miljøhensyn, samt at helhetlig bypolitikk ivaretas i alle planforslag som berører samferdsel. Gjennom vårt sektoransvar skal vi bidra til samarbeid mellom aktuelle myndigheter, næringsliv og innbyggerne med mål om en bærekraftig utvikling.

Vår rolle i denne saken er som statlig fagmyndighet.

#### **Våre merknader til planforslaget**

Vi ser at flere av våre merknader til oppstartsvarselet er innarbeidet i planen på en god måte. Når det kommer til friskt uttalte vi i vårt innspill til oppstart at «Det er viktig at man planlegger for god friskt, også for gang- og sykkelvegen, ved utforming av avkjørselen til planområdet da man må krysser gang- og sykkelvegen for å komme inn til planområdet.» Etter det vi kan se er det kun lagt inn frisktareal med tanke på kjørevegen, og ikke tegnet inn friskt til gang- og sykkelvegen. Vi anbefaler at dette også innarbeides i planen.

Vi har ellers ingen vesentlige merknader til planforslaget.

Med hilsen

Erling B. Jonassen  
Seksjonsleder

Marita S. Beisland

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.*

Kopi

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



FLEKKEFJORD KOMMUNE  
Kirkegaten 50  
4400 FLEKKEFJORD

Dato: 12.06.2025  
Vår referanse: 24/00789-14  
Deres referanse: 23/02910-23  
Saksbehandler: Diderik Cappelen

## Flekkefjord kommune - Detaljregulering for Brogaten 25, gnr. 203 bnr. 409 - Offentlig ettersyn

Det vises til kommunens ekspedisjon av 29.04.2025 der ovennevnte detaljregulering oversendes til offentlig ettersyn.

Vi har følgende kommentarer og merknader til det fremlagte planforslaget:

### Samferdsel

Det reguleres for lekeplass tett opptil fortau langs fv. 44, og tilhørende brukonstruksjon. Plasseringen er lite gunstig i forhold til drift av fylkesveien, og utkast fra snøbrøyting må påregnes. Støyskjerm må plasseres på egen eiendom, og slik at det er atkomst for inspeksjon av brua. Det bør settes av 1,5 meter til annen veigrunn mellom lekeplass og fortau.

I avkjørsel fra fylkesveien er det i planforslaget markert friskt mot fylkesveien. Det må i tillegg markeres friskt mot fortau. Dette er spesielt viktig siden fortauet også blir benyttet av syklende. Støyskjerm for lekeplassen må ikke komme i konflikt med nevnte frisksone.

### Kulturmiljø

Vi vurderer at våre tidligere innspill i hovedsak er fulgt, men at prosjektet har behov for bedre tilpassing av hensyn til de nasjonale kulturhistoriske verdiene i Flekkefjord sentrum. Vi legger da vekt på tiltakets eksponerte beliggenhet ved vannet og broen. Dette gjelder følgende forhold:

- Balkongene reduseres i bredde.
- Glass/skinnende plater og stålrekkverk langs balkongene unngås i helhet eller reduseres sterkt til fordel for materialer tilpasset det kulturhistoriske miljøet, for eksempel treverk.
- De doble vinduene ytterst på fasaden mot broen reduseres.

Saken har vært forelagt Norsk Maritimt Museum som i e-post av 5.06.2025 opplyser at man der ikke har merknader til saken.

Med vennlig hilsen

Diderik Cappelen  
rådgiver  
Avdeling for samfunn, plan og miljø

*Brevet er godkjent elektronisk.*

**Kopi til:** STATSFORVALTEREN I AGDER  
NORSK MARITIMT MUSEUM  
STATENS VEGVESEN KRISTIANSAND TRAFIKKSTASJON



FLEKKEFJORD KOMMUNE

Kirkegaten 50  
4400 FLEKKEFJORD

Saksbehandler, innvalgstelefon

Heidrun Flognfeldt Andreassen, 37 01 78 50

## Innsigelse og høringsuttalelse til reguleringsplan for Brogaten 25 i Flekkefjord kommune

Vi viser til oversendelse datert 29.04.2025 fra Flekkefjord kommune med vedtak om å legge forslag til detaljregulering for Brogaten 25 ut til offentlig ettersyn.

**Statsforvalteren mener planforslaget avviker vesentlig fra retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) og fra rikspolitiske retningslinjer for barn og unge av 20.09.1995, og fremmer med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, innsigelse til følgende forhold i planen:**

**Planlegging av boligbebyggelse innenfor rød og gul støyzone innenfor delområdet BB uten at kvalitetskriterier som stille side og egnet uteoppholds- og lekeareal er tilfredsstillende innarbeidet og sikret i plankart og bestemmelser.**

### Bakgrunn

Formålet med planen er å legge til rette for et leilighetsbygg på fire etasjer med seks leiligheter, parkeringsgarasje og båtstøer ved elva.

I kommunedelplanen for bykjernen fra 2020 er området avsatt til sentrumsformål, men arealene ligger innenfor skravur som angir at gjeldende reguleringsplan skal gjelde. Området er regulert til kombinert formål bolig/forretning/kontor gjennom reguleringsplan for FV44, Ny Flekkefjord Bybru fra 2015.



## **Innspill fra Statsforvalteren**

### Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (SPR for AM) fastsatt ved kgl.res. 24.01.2025, understreker at hovedtyngden av boliger skal lokaliseres slik at man minimerer transportbehov og legger til rette for kollektivtransport, sykkel og gange. Det er videre spesifikt uttalt at fortetting og transformasjon av bolig- og næringsområder skal vurderes og bør utnyttes før nye utbyggingsområder settes av og tas i bruk. Med dette bakteppet vil vi innledningsvis berømme at Flekkefjord kommune jobber målretta med fortetting og transformasjon av sentrumsområder. Når det gjelder det konkrete planforslaget finner vi det relevant å påpeke at SPR for AM samtidig påpeker under kapittel 4.5 *Fortetting og transformasjon*, at blant annet gode uteområder og bokvalitet skal vektlegges ved fortetting og transformasjon.

### Innspill til oppstart

Vi viser til Statsforvalterens uttalelse i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet, av 09.04.2024. Vi uttalte der følgende om støyforholdene:

*«Mer eller mindre hele planområdet ligger innenfor rød støysone. Rød støysone er ikke egnet for utbygging av støyfølsom bebyggelse. Arealet bør således i hovedsak planlegges med utbygging av ikke støyfølsom bebyggelse. I tillegg er det en risiko for at området er utsatt for luftforurensning fra fylkesveien. En samspillseffekt mellom støy og luftforurensning gir økt risiko for støyplage og negative helsekonsekvenser.*

***På bakgrunn av at planområdet ligger innenfor rød støysone mener vi at det for størsteparten av bebyggelsen ikke ligger til rette for etablering av boliger. Dersom deler av planområdet etableres med boliger, må det ved offentlig ettersyn av et planforslag foreligge støyutredninger som viser at disse får tilfredsstillende støyforhold.»***

### Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

I RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, kapittel 5, omtales krav til fysisk utforming av arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge. Her påpekes det blant annet at slike arealer skal være sikret mot forurensning, støy og annen helsefare, og det påpekes at arealene må være store nok og at de må egne seg for lek og opphold.

### T-1442/2021 retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging

I T-1442/2021, retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, påpekes det at det som utgangspunkt ikke bør åpnes for nytt støyfølsomt bruksformål i støyutsatte områder. Retningslinja legger gjennomgående vekt på tre kvalitetskriterier der det med bakgrunn i andre hensyn likevel planlegges støyfølsom bruk i støyutsatte områder:

- tilfredsstillende støynivå innendørs
- tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå
- stille side



I det oversendte planforslaget reguleres hele planområdet til bolig, sjøl om det for tre av leilighetene ikke er sikra tilgang til stille side. For disse leilighetene er det stilt krav til dempet fasade som erstatning for stille side. En dempet fasade defineres slik i T-1442/2021, kapittel 1.2.2:

*«En dempet fasade er en støyeksponert fasade som etter skjerming på eller ved fasaden får et støynivå utenfor åpningsbart vindu og/eller balkongdør som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2.»*

Dempet fasade kan oppnås og utformes på en rekke ulike måter. I tillegg til muligheter for lufting påpekes det i veileder M-2061, som utdyper retningslinje T-1442/2021, at muligheten for å åpne vinduet og få kontakt med uterommet, er kvaliteter ved stille side som man i planlegginga bør søke å oppnå når dempet fasade brukes som erstatning for stille side.

M-2061 sier videre følgende om dempet fasade i kapittel 1.2:

*«Dersom dempet fasade utformes på en kvalitetsmessig god måte, og i stor grad ivaretar kvalitetene ved stille side, kan dempet fasade aksepteres som erstatning for stille side for en andel enheter, dersom det ellers er sikret god bokvalitet i prosjektet.»*

Her understrekes det at dempet fasade må utformes med kvalitet, at det for øvrig må sikres god bokvalitet i prosjektet og at slik erstatning for stille side kun bør tillates for en andel enheter.

Når det gjelder andelen boenheter der man tillater dempet fasade som erstatning for stille side, er T-1442 tydelig på at dette kun skal tillates unntaksvis, etter å ha grundig vurdert ulike plangrep / alternative utbygginger, og da kun for en liten andel boenheter, jamfør kapittel 4.1.

*«Det kan likevel være situasjoner hvor det selv etter arbeid med plangrep ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter, eksempelvis for hjørneleiligheter. Da kan det unntaksvis, og for en liten andel av boenhetene, tillates dempet fasade som erstatning for stille side. Slike avvik fra kvalitetskriteriene og grenseverdiene, skal begrunnes i planbeskrivelsen.»*

#### Vurdering av planforslaget opp mot T-1442 og SPR for barn og unges interesser i planlegging

Når det gjelder kvaliteten ved dempet fasade i planforslaget, vil vi kommentere at vinduer som gir lydreduksjon i åpen lufteposisjon, omtalt på s. 11-12 i oversendte støyrapport, datert 03.12.2024, er blant løsningene for dempet fasade som gir lite kvalitet utover muligheten til å kunne lufte. Denne løsningen gir eksempelvis ingen kontakt med uterommet. Det er derfor av stor viktighet for bokvaliteten at skisserte balkonger støysikres slik at disse får støynivåer i tråd med anbefalingene i tabell 2 i T-1442.

Bestemmelse § 3.8 b) sier følgende om balkongene:

*«Balkonger, lekeplass og støyutsatt fasade skal opparbeides med tiltak som beskrevet i «Rapport – Brogåta 25, Flekkefjord, Veitrafikkstøy ifm. Reguleringsplan, datert 03.12.2024». Dette innebærer støyskjerm for*



*balkonger med minimumshøyde på 1,4 meter og støyskjerm i glass for lekeplass med høyde på 3 meter, samt type vindu som gir støydemping i åpen posisjon for vinduer i støyusatt fasade.»*

Samtidig står følgende i støyrapporten:

*«Beregningen viser at høyden på skjermen mot sør/sørvest må strekkes i hele etasjehøyden.»*

Det synes ut ifra støyrapporten som at det skal være mulig å skape en dempet fasade ved balkongene, men slik bestemmelsene er formulert er det uklart hvorvidt det er tilfredsstillende juridisk sikra at støyskjerm mot sør/sørvest bygges høy nok til at man oppnår en dempet fasade på balkongene for de tre boenhetene nærmest fylkesveien.

Ett av de tre gjennomgående kvalitetselementene i T-1442 er tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå, og en forutsetning for å kunne avvike kravet om stille side til fordel for dempet fasade, omhandla at det måtte sikres god bokvalitet i prosjektet. Den foreslåtte lekeplassen er relativt liten, smal, den vil på ettermiddag og kveld ligge i skygge store deler av året. For at lekeplassen skal få tilfredsstillende støyforhold må det anlegges en 3 meter høy støyskjerm av glass som sammen med bygningskroppen omkranser lekeplassen. Lekeplassen ligger tett på brua, men ett nivå lavere, noe som vil kunne gi en opplevelse av at den «nesten ligger under brua», og i brev fra Agder fylkeskommune står det at man må påregne utkast fra snøbrøyting ned på lekeplassen. Med bakgrunn i denne redegjørelsen er vår faglige vurdering at den foreslåtte lekeplassen er uegna som lekeplass / uteoppholdsareal.

**Med bakgrunn i redegjørelsen over mener Statsforvalterens at planforslaget avviker vesentlig fra retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) og fra rikspolitiske retningslinjer for barn og unge av 20.09.1995, og fremmer med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, innsigelse til følgende forhold i planen:**

**Planlegging av boligbebyggelse innenfor rød og gul støysone innenfor delområdet BB uten at kvalitetskriterier som stille side og egnet uteoppholds- og lekeareal er tilfredsstillende innarbeidet og sikret i plankart og bestemmelser.**

Med hilsen

Gina Lund (e.f.)  
statsforvalter  
Miljøvernabdelingen

Gunnar Ogwyn Lindaas  
miljøverndirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent*



Kopi til:

Norges vassdrags- og energidirektorat  
Agder fylkeskommune  
Statens vegvesen  
Fiskeridirektoratet

Postboks 5091, Majorstuen  
Postboks 788 Stoa  
Postboks 1010 Nordre Ål  
Postboks 185 Sentrum

|      |             |
|------|-------------|
| 0301 | OSLO        |
| 4809 | ARENDAL     |
| 2605 | LILLEHAMMER |
| 5804 | BERGEN      |



FLEKKEFJORD KOMMUNE

Kirkegaten 50  
4400 FLEKKEFJORD

Saksbehandler, innvalgstelefon

Heidrun Flognfeldt Andreassen, 37 01 78 50

## Betinget frafall av innsigelse til reguleringsplan for Brogaten 25 i Flekkefjord kommune - planID 4207\_202304

Vi viser til oversendelse datert 19.12.2025 fra Flekkefjord kommune med vedtak om å legge forslag til detaljregulering for Brogaten 25 ut til offentlig ettersyn. Vi viser videre til Teams-møte 13.01.2026 der det ble gitt en muntlig tilbakemelding på oversendelsen samt tilhørende veiledning.

**Statsforvalteren frafaller innsigelse av 13.06.2025 med bakgrunn i oversendelse fra Flekkefjord kommune av 19.12.2025, forutsatt at reguleringsbestemmelse § 3.8, punkt a) suppleres med følgende:**

***Inntil 3 boenheter kan unntas fra krav om stille side, forutsatt at disse får balkong med støynivå som ikke overstiger  $L_{den}$  55 dB. Unntak fra krav om stille side tillates ikke for ettromsleiligheter.***

### Bakgrunn

Statsforvalteren fremmet i brev av 13.06.2025 følgende innsigelse til forslag til detaljregulering for Brogaten 25:

*«Statsforvalteren mener planforslaget avviker vesentlig fra retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) og fra rikspolitiske retningslinjer for barn og unge av 20.09.1995, og fremmer med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, innsigelse til følgende forhold i planen:*

*Planlegging av boligbebyggelse innenfor rød og gul støysone innenfor delområdet BB uten at kvalitetskriterier som stille side og egnet uteoppholds- og lekeareal er tilfredsstillende innarbeidet og sikret i plankart og bestemmelser.»*

Vi viser til innsigelsesbrevet i sin helhet.



## Vurderinger fra Statsforvalteren

I oversendelse fra Flekkefjord kommune av 19.12.2025 følger reviderte plankart, i tre nivåer, samt reviderte bestemmelser.

### Støysikring av balkonger

Bestemmelse § 3.8 b) er som forespurt, supplert med følgende krav:

*«For balkonger skal støyskjerm mot sør/sørvest strekkes i hele etasjehøyden.»*

Definisjonen på *stille side*, jamfør T-1442/2021 er som følger:

*«En side av bebyggelsen som har støynivå som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 uten at det er nødvendig med tiltak på eller ved fasade. Stille side kan oppnås ved plangrep, bygningsplassering eller ved skjerming nær kilden.»*

Da det for de tre boenhetene nærmest veien er nødvendig med tiltak på/ved fasade i form av støyskjerming på balkonger, for å oppnå et støynivå som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2, vil disse tre boenhetene heller ikke med overnevnte tiltak innfri kravet til stille side. Med tilføyselsen i bestemmelsen referert over vil man derimot sikre at disse tre boenhetene får *dempet fasade* da støyrapport av 03.12.2024, viste at man kunne oppnå grenseverdier for støy på  $\leq 55$  dB dersom støyskjerm mot sør/sørvest ble strukket i hele etasjehøyden.

Dempet fasade defineres slik i T-1442/2021:

*«En støyeksponert fasade som etter skjerming på eller ved fasaden får et støynivå utenfor åpningsbart vindu og/eller balkongdør som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2.»*

Etter en konkret vurdering finner vi å kunne akseptere unntak fra kravet om stille side for inntil 3 boenheter såfremt reguleringsbestemmelsene sikrer at disse boenhetene får dempet fasade i form av balkong med støy  $\leq 55$  dB. Når vi er kommet til at vi frafaller innsigelsen, har vi vektlagt at det er snakk om et fåtall boenheter, 3 stykker, og at kvaliteten ved den dempede fasaden er god da balkongene sikrer flere av kvalitetskriteriene som stille side er ment å sikre. Dette gjelder mulighet for å åpne vindu/balkongdør uten at lydnivået innendørs blir for høyt og mulighet for å åpne vindu/balkongdør og få kontakt med uterommet. Videre har balkongene gode solforhold.

T-1442/2021 sier blant annet følgende om unntak fra krav om stille side:

*«Det kan likevel være situasjoner hvor det selv etter arbeid med plangrep ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter, eksempelvis for hjørneleiligheter. Da kan det unntaksvis, og for en liten andel av boenhetene, tillates dempet fasade som erstatning for stille side.»*



I dette konkrete tilfelle vil andelen der det gis aksept for unntak om krav til stille side være 50 %. Til dette vil vi understreke at dette ikke er en andel som vil bli akseptert i fremtidige større prosjekter. At det kun er snakk om 3 boenheter, har vært essensielt for vår vurdering i denne konkrete saken.

**Med bakgrunn i redegjørelsen vil vi understreke overfor kommunen at det som utgangspunkt ikke kan forventes aksept for unntak fra krav om stille side for en så stor andel av boenhetene. Unntak fra krav om stille side skal jamfør T-1442/2021 kun tillates unntaksvis, for en liten andel boenheter og kun i tilfeller der man gjennom arbeid med ulike plangrep har funnet at det ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter.**

#### Lekeplass

I oversendelsen av 19.12.2025 er det nå regulert inn en lekeplass på tak istedenfor lekeplassen som var foreslått inntil og delvis under brua. Forslag til lekeplass vil få gode solforhold og det er vist at lekeplassen med støysikring i form av et 1,5 meter høyt støygjerde, vil oppnå grenseverdier for støy på  $\leq 55$  dB. Vi vurderer at ny foreslått løsning for lekeplass er vesentlig bedre enn tidligere foreslått plassering, da kvaliteten ved denne var meget dårlig. Se vårt innsigelsesbrev for begrunnelse. Samtidig vil vi bemerke at lekeplasser på tak som utgangspunkt ikke er en ønsket løsning. Når vi likevel er kommet til at vi frafaller innsigelsen, er det med bakgrunn i at vi har vektlagt at det i dette konkrete tilfellet er vanskelig å finne alternativer, området ligger meget sentralt plassert, det finnes andre lekearealer og parkarealer for større barn i nærhet til planområdet, og det planlegges for få boenheter.

**Med bakgrunn i redegjørelsen over vil vi understreke overfor kommunen at det som utgangspunkt ikke kan forventes aksept for lekeplass på tak i fremtidige planer som regulerer boliger.**

Med hilsen

Gina Lund (e.f.)  
statsforvalter  
Miljøvernavdelingen

Gunnar Ogwyn Lindaas  
miljøverndirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Agder fylkeskommune  
Statens vegvesen

Postboks 788 Stoa  
Postboks 1010 Nordre Ål

4809 ARENDAL  
2605 LILLEHAMMER