

KIRKEGATEN 50 – DETALJREGULERING FLEKKEFJORD KOMMUNE

PLAN ID 4207-202406

PLANBESKRIVELSE – DATO: 10.11.25



Oppdragsnr:	A799
Kunde:	Flekkefjord kommune
Versjon:	1
Plan ID:	4207-202406
Siste revisjon:	13.01.25. 27.10.25, 10.11.25
Utgivelsesdato:	xx
Utarbeidet:	Joann Rexen Busk, Trollvegg AS Astrid Larsen, Flekkefjord kommune, Lene Hauge,
Kontrollert:	Flekkefjord kommune

INNHALDSFORTEGNELSE

1	Bakgrunn for planarbeidet.....	5
1.1	Formål med planarbeidet	5
1.2	Politiske føringer	5
1.3	Krav om konsekvensutredning.....	5
2	Planområdet	6
2.1	Planavgrensning.....	6
2.2	Grunneierforhold	6
2.3	Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet.....	7
2.4	Risiko- og sårbarhetsanalyse.....	15
3	Rammer og premisser.....	16
3.1	Overordna føringer og planer	16
3.2	Regionale planer	16
3.3	Kommunale føringer	16
3.4	Reguleringsplaner	18
3.5	Andre aktuelle kommunale normer, vedtekter, utredninger som er relevante.....	19
4	Planforslaget	20
4.1	Hovedgrep	20
4.2	Arealbruk	21
4.3	Beskrivelse av reguleringsformål	22
4.4	Bebyggelse og arkitektur.....	25
4.5	Utearealer	30
4.6	Samferdselsanlegg – mobilitet.....	30
4.7	Teknisk infrastruktur	32
4.8	Overvannshåndtering og blågrønne løsninger.....	33
4.9	Sosial infrastruktur	33
4.10	Barn og unges interesser	33
4.11	Universell utforming	34
4.12	Kulturminner.....	34
4.13	Klima- og miljøkonsekvenser	34
4.14	Energiforbruk	34
4.15	Kriminalitetsforebygging.....	35
4.16	Folkehelse	35
4.17	Veinavn	35
4.18	Lyd, støy og Luftkvalitet	35
4.19	Anleggsfasen	35
4.20	Risiko- og sårbarhetsanalyse.....	36

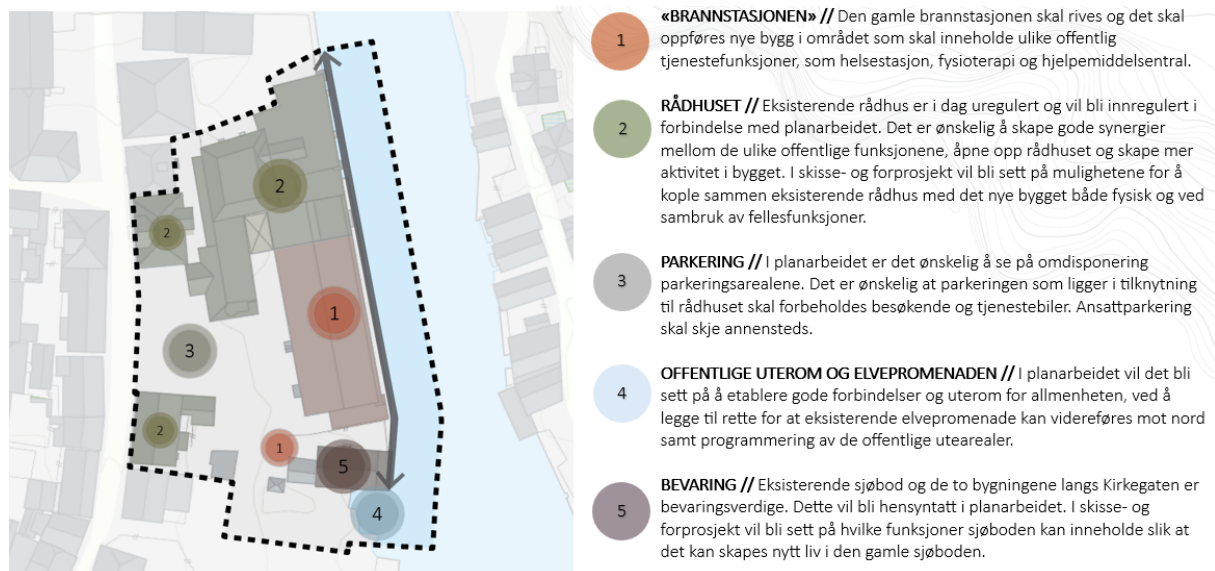
4.21	Forurensning.....	37
4.22	Vannmiljø (vannforskriften §12)	37
4.23	Naturmangfold.....	38
5	Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen.....	39
6	Planprosess og medvirkning	39
6.1	Oppstartsmøte.....	39
6.2	Varsel om oppstart av planarbeid	39
6.3	Medvirkning.....	39
7	Forslagsstillers vurdering av planforslaget.....	42
8	Vedlegg	42

1 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Trollvegg fremmer på vegne av Flekkefjord kommune planforslag for detaljregulering for Kirkegaten 50 i Flekkefjord kommune

1.1 FORMÅL MED PLANARBEIDET

Hovedformålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av nye bygg som skal inneholde offentlige tjenestefunksjoner. I planarbeidet skal forholdet til omgivelsene og eksisterende bebyggelse vektlegges. Området skal åpnes opp for allmenheten ved å etablere nye offentlige utearealer, forbindelser og etablering av promenaden langs Elva. Eksisterende rådhus er i dag uregulert og innlemmes i planarbeidet.



Figur 1 - Konseptskisse med forklaring for oppstart av planarbeid

1.2 POLITISKE FØRINGER

Det er gjort tre tidligere politiske vedtak som har vært viktige føringer for planarbeidet:

1. 54/24 - Flekkefjord kommunes planstrategi 2024 – 2027 – Vedtak gjort av Bystyret
2. 76/24 - Økonomiplanen 2025-2028 – Vedtak gjort av Bystyret
3. 217/24 - Vedtak om tillatelse til riving av bygg, gnr. 203, bnr. 1606 - Kirkegaten 48 – Administrativt vedtak på vegne av Utvalg for Samfunn

1.3 KRAV OM KONSEKVENsutREDNING

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

2 PLANOMRÅDET

2.1 PLANAVGRENSNING

Planområdet ligger i Flekkefjord sentrum med Elva i øst og Kirkegaten i vest. Planområdet omfatter den gamle brannstasjonen, eksisterende rådhus, to bygninger langs Kirkegaten, en gammel sjøbod ned til vannet, parkeringsareal og areal langs vannet. I tillegg er areal i sjø tatt med.

Planområdet er ca. 5,6 dekar.



Figur 2 - Planområdet sett i kontekst



Figur 3 - Planavgrensning

2.2 GRUNNEIERFORHOLD



Figur 4 - Planavgrensning med eiendomsgrenser og gbnr.

Eiendommene innenfor planområdet er eid av Flekkefjord kommune med unntak av gbnr. 203/2 som er eid av Flekkefjord kommunale pensjonskasse.

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

- gnr. 203 / bnr. 2
- gnr. 203 / bnr. 8
- gnr. 203 / bnr. 9
- gnr. 203 / bnr. 1606
- gnr. 203 / bnr. 1655
- gnr. 203 / bnr. 1658

2.3 BESKRIVELSE AV DAGENS SITUASJON I PLANOMRÅDET



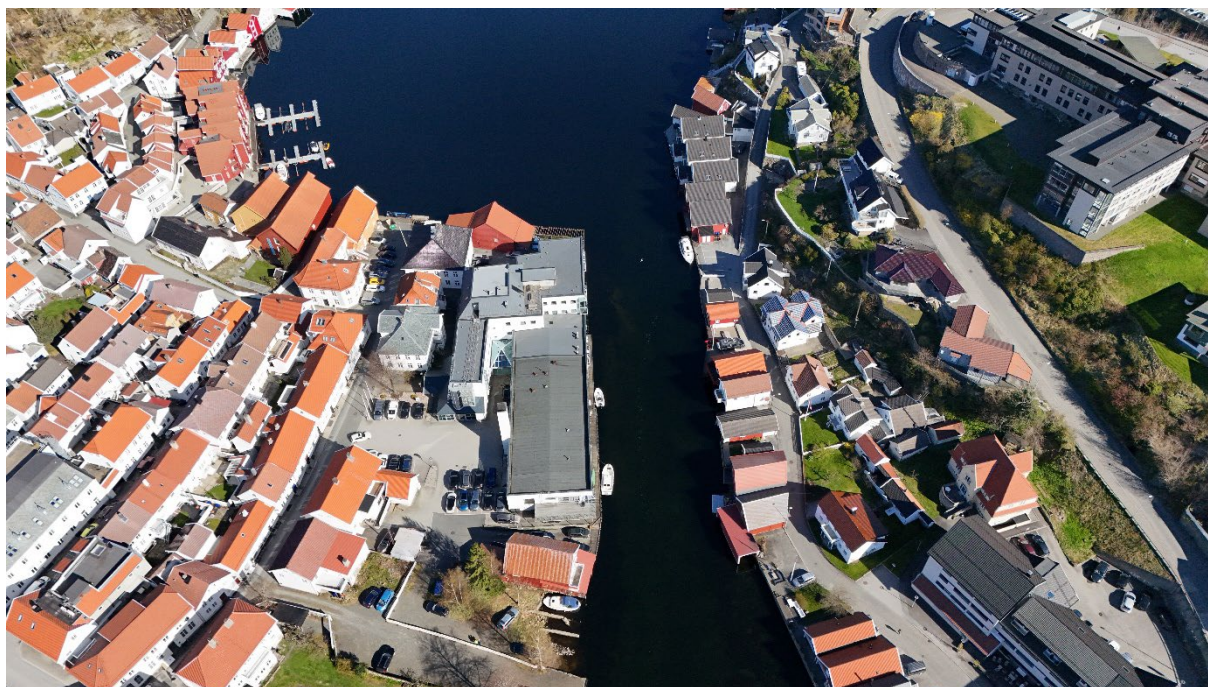
Figur 5 - Planområdet sett i kontekst med Elva som løper gjennom sentrum. Til høyre i bildet sees Hollenderbyen og helt til venstre Flekkefjord sykehus

2.3.1 Eksisterende bebyggelsesstruktur og byform

Planområdet er plassert sentralt i Flekkefjord sentrum og er omgitt av et tett bymiljø med historisk trehusbebyggelse med gateløp som ofte er smale og svingete og små smug. Mange av bygningene i nærområdet er eldre trehusbebyggelse i klassisk sørlandsstil, preget av hvitmalte fasader og skifertak.

Innenfor selve planområdet finner man bebyggelse fra forskjellige tidsepoker. Eksisterende rådhus er ble bygget i 1935. Bygningen er et kjent landemerke i byen, med en funksjonalistisk arkitektur som var populær på 1930-tallet i Norge. Rådhuset fungerer som administrasjonssenter for kommunen og rommer også flere kulturelle arrangementer og møter for lokalsamfunnet. Den tidligere brannstasjonen i Flekkefjord ligger inntil rådhuset. Bygningen ble oppført i 1937 og er også et eksempel på funksjonalistisk arkitektur. Etter brannstasjonen har flyttet brukes bygningen i dag kun til midlertidige formål, da bygningen er planlagt revet. Den gamle sjøboden ved Elva har sannsynligvis sin opprinnelse fra 1700- og 1800-tallet, og ble opprinnelig bygd som lagerbygg for handel, fiske og sjøfart, som var viktig næringsvirksomhet i Flekkefjord på den tiden. Mange av de gamle sjøbodene er i dag bevart og gir byen et autentisk og historisk preg langs Elva og fjorden. Flere av disse sjøbodene har i dag blitt restaurert og brukes nå til ulike formål som butikker, kafeer og gallerier. De to eldre trehus langs Kirkegaten er en del av trehusbebyggelsen i Hollenderbyen i Flekkefjord og har sannsynligvis også sin opprinnelse fra 1700- og 1800-tallet.

2.3.2 Funksjoner



Figur 6 – Dronefoto av planområdet sett fra sør

2.3.2.1 Bebyggelse

De ulike bygningene innenfor planområdet inneholder forskjellige funksjoner:

- Kirkegaten 36: Den gamle bygningen benyttes i dag av Glødgården, som er et lavterskeltilbud for mennesker med psykisk helse og/eller rusutfordringer.
- Kirkegaten 40: Den gamle sjøboden er i dag ikke i bruk.
- Kirkegaten 48: Den forhenværende brannstasjonen benyttes i dag midlertidig av Flekkefjord brannbilklubb og Flekkefjord dykkerklubb.
- Kirkegaten 50: Eksisterende rådhus inneholder forskjellige funksjoner som er sentrale for kommuneadministrasjon og offentlig service.
- Kirkegaten 52: Den gamle bygningen benyttes av jobbskolen, som er et tilbud for unge mellom 16 og 26 år som står utenfor skole- og arbeidslivet, og som ønsker hjelp til å komme tilbake.

2.3.2.2 Utearealene

Store deler av utearealene innenfor planområdet består av asfalt og benyttes i dag til parkering. Kommunen har kjøpt arealene ved sjøboden, arealene er tatt i bruk som midlertidige parkeringsplasser. Langs den gamle brannstasjonen og deler av eksisterende rådhus er det opparbeidet brygge. Bryggen er veldig smal og har behov for oppgradering. Arealene langs Elva er ikke vedlikeholdt, og bærer generelt preg av forfall og framstår som lite tilgjengelige for offentligheten.



Figur 7 Kirkegaten 36, Glødgården (kilde: googlemaps)



Figur 8 - Kirkegaten 40 – Den gamle sjøboden og (kilde: Trollvegg)



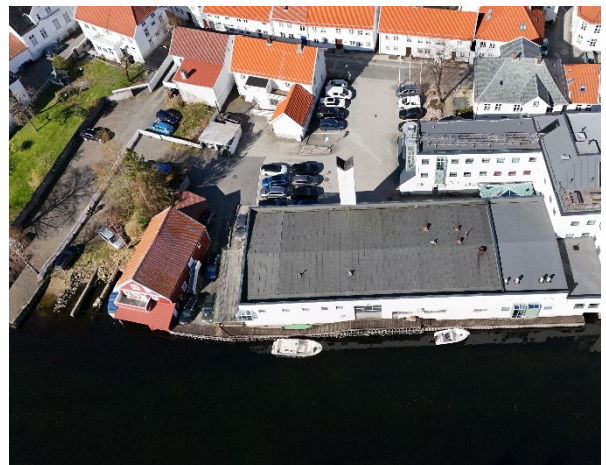
Figur 9 - Kirkegaten 48, den gamle brannstasjon som skal rives. Sjøboden sees til høyre og eksisterende rådhus til venstre (kilde: googlemaps)



Figur 10 - Kirkegaten 50, eksisterende rådhus. Den gamle brannstasjonen anes til høyre (kilde: googlemaps)



Figur 11 - Kirkegaten 52, jobbskolen. Til høyre sees Flekkefjord rådhus (kilde: googlemaps)



Figur 12 – Utearealene sett fra Elva (kilde: dronefoto)

2.3.3 Trafikkforhold og kollektivt tilbud

Trafikkforholdene rundt planområdet preges av byens historiske og kompakte gate- og veinett. Byens veinett er tilpasset en småbystruktur med lav hastighet. Sentrum er tilrettelagt for biltrafikk, men flere gater er smale og tilpasset lokal trafikk heller enn gjennomkjøring. Trafikkmengden i sentrum er ikke ekstremt høy, men den kan øke i turistsesongen eller ved spesielle anledninger. Den trange gatestruktur oppmuntrer til lav trafikk og hastighet, som bidrar til trygg ferdsel til fots og på sykkel.

Det kollektive tilbudet i Flekkefjord er begrenset. Kollektivtilbudet består hovedsakelig av busstransport, som knytter byen til omkringliggende kommuner og tilknytter regionale kollektivruter. På tross av et begrenset kollektivtilbud er planområdet godt plassert for bruk av kollektivtransport. Nærmeste busstopp er parken, 260 meter fra planområdet. Rutebilstasjonen ligger 550 meter fra planområdet.

2.3.4 Landskap

Flekkefjord er omgitt av kupert terreng med en kombinasjon av fjorder, fjell, og kystlinje som er karakteristisk for det sørlandske kystlandskapet. Dette skaper et variert landskap med både åpne, flate områder langs fjorden og brattere grønne bakgrunner. Planområdet ligger i byens sentrum, som ligger på et flatere område med mindre høydeforskjeller. Planområdet grenser inntil Elva. Nærheten til sjøen gir planområdet et naturlig landskapselement. Den tette beliggenheten til fjorden gir planområdet en umiddelbar forbindelse til vannet, noe som er vanlig for mange sørlandske byer og som understreker Flekkefjords maritime historie.

Flekkefjord fjordarm ligger rett ved rådhuset og gir en åpen forbindelse til havet. Dette vannmiljøet har vært avgjørende for byens utvikling og næringsliv, og er en viktig visuell og fysisk del av landskapet. Fjorden gir også gode muligheter for rekreasjon, hvor man kan nyte sjøen og utsikten til det omkringliggende landskapet.

2.3.5 Rekreasjonsmuligheter

Flekkefjord sentrum har flere offentlig uterom, grøntarealer, parker og små oppholdsarealer langs Elva, som gir rom for rekreasjon. Det er blant annet oppført en scene langs Elva hvor det arrangeres arrangementer og sosiale samlinger. Langs store deler av Elva er det etablert en promenade som følger vannet og knytter sentrum sammen med omkringliggende områder. Dette gir en naturskjønn forbindelse for både hverdagsbruk og rekreasjon.

I nærområdet, langs Elva, ligger Tollbodkaia, som er en grønn lunge i sentrum, her er det plenområde og sitteplasser. Vollen er en lekeplass som ligger i sentrum, som har ulike aktiviteter som inviterer til lek og opphold. I tillegg er det flere mindre lekeplasser spredt rundt i sentrum, de er ofte private tilknyttet boligområdene. Siden nesten alle lekeplassene i sentrum er private vil det være et positivt tiltak å etablere offentlige uteområder som inviterer til lek innenfor planområdet.

Inntil planområdet finner man den historiske delen av byen, Hollenderbyen, som er preget av historisk trehusbebyggelse med smale gater og passasjer som gir muligheter for å utforske kultur og arkitektur.

Generelt er Flekkefjord et sted med høye rekreasjonsverdier. Flekkefjord er omkranset av fjell, skog og vann, noe som gir et bredt spekter av friluftaktiviteter for både sommer og vinter. Flekkefjordfjorden gir muligheter for bading, kajakkpadling, fiske og båtliv. Lilleheia-stien, Høgåsen, Drangeidstien, Gåseheia og utsikten er populære turområdene i Flekkefjord.

2.3.6 Sosial infrastruktur

Barnehage og skole

I Flekkefjord kommune finnes det flere barnehager og skoler, både kommunale og private alternativer. Generelt har barnehagene og skolene i Flekkefjord en tilfredsstillende bemanning og tilstrekkelig kapasitet for kommunens innbyggere.

- Sunde skole er den nærmeste barneskolen og ligger i Grønnesveien
- Flekkefjord ungdomsskole, ligger i Tunveien, et kort stykke fra sentrum
- Nærmeste barnehage, er Sentrum barnehage, som ligger sentralt i byen i Bernhard Hansens gate

2.3.6.1 Helsetilbud

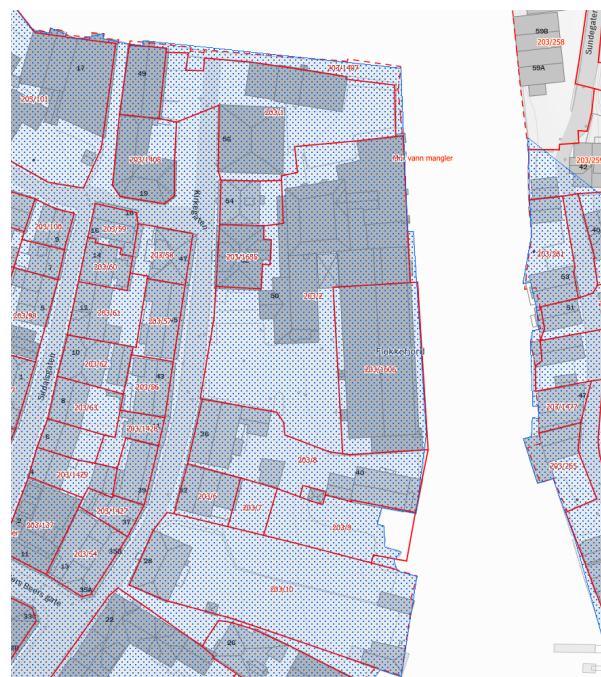
Helsetilbudet i Flekkefjord sentrum er godt utviklet, med tjenester som dekker både primærhelsetjenester og spesialisthelsetjenester. Det er et bredt helsetilbud tilpasset ulike behov, med både lavterskeltjenester og spesialisert behandling. Dette gir innbyggerne trygghet og god tilgjengelighet til nødvendige helsetjenester.

2.3.7 Grunnforhold

Ref. NVE atlas og NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan ligger planområdet i aktsomhetsområde for marin leire og aktsomhetsområde kvikkleireskred. På bakgrunn av dette må det foretas en vurdering av grunnforhold og områdestabilitet i forhold til utbygging innenfor planområdet.



Figur 13 - Aktsomhetsområde marin leire (kilde: NVE)

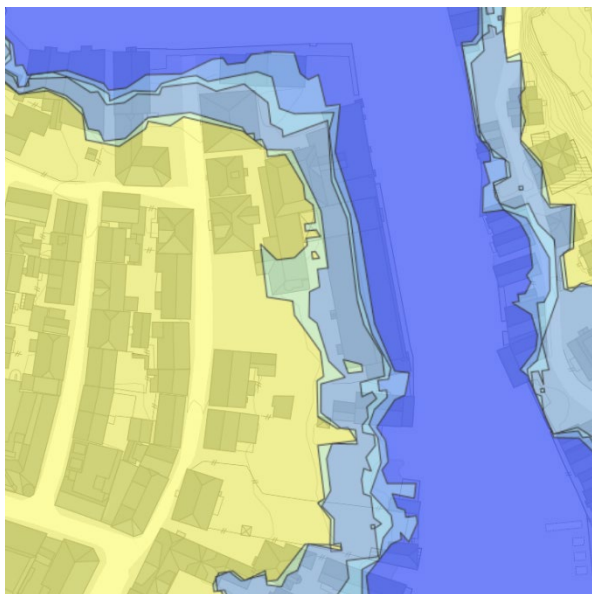


Figur 14 - Aktsomhetsområde kvikkleireskred (kilde: NVE)

2.3.8 Overvannshåndtering

Planområdet har slak helling mot Elva og har dermed naturlig avrenning til sjøen. Det er ikke registrert eller observert problemer med overvann i området (kilde: Flekkefjord kommune).

2.3.9 Stormflo



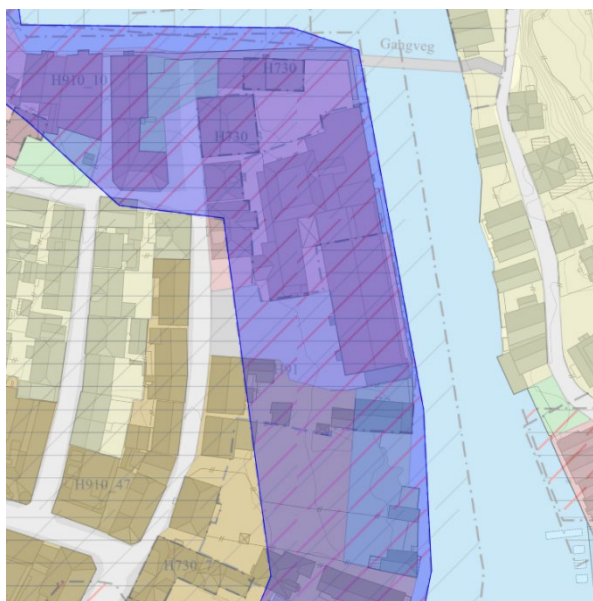
Figur 15 - Stormflo (kilde: Flekkefjord kommune kart)

Deler av planområdet er kartlagt med fare for stormflo (kilde: Flekkefjord kommune kart).

Flekkefjord ligger innerst i en fjordarm som strekker seg fra havet og opp mot byens sentrum med Elva som går gjennom bykjernen og renner ut i fjorden. Nærheten til fjorden og Elva gjør lavtliggende deler av byen utsatt for høyvann og stormflo. Kombinasjonen av høyvann, sterk vind og økende vannføring fra Elva kan skape en risiko for oversvømmelser i sentrum.

Generelt har stormflo blitt en økende utfordring for områder som ligger langs elv og fjord på grunn av stigende havnivå og mer intense værphenomener som følge av klimaendringer.

2.3.10 Flom



Figur 16 – Aktsomhetsområde for flom er markert ref. kommunedelplan for Bykjernen

Størsteparten av planområdet er i kommunedelplanen for Bykjernen vist som område med mulig fare for flom, hensynssone H320.

Ref. Bykjerneplanen:

§ 3-3: Byggehøyder og byggegrenser (pbl § 11-9 nr. 5) 1. Byggehøyde over havet Oppholds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg skal ikke ha gulv lavere enn 2,4 meter over havnivå (normalvannstand). (kilde: Flekkefjord kommune)

2.3.11 Forurensset grunn

Området hvor den tidligere brannstasjonen er kan mulig være forurensset på grunn av historisk bruk av brannslukkemidler og lagring av kjemikalier. Eldre brannstasjoner kan ha rester av PFAS (per- og polyfluoralkylstoffer), som finnes i enkelte typer brannskum. PFAS er miljøgifter som brytes svært langsomt ned og kan forurense både jord og grunnvann. Andre mulige kilder til forurensning inkluderer olje, drivstoff og tungmetaller fra kjøretøy og utstyr. På bakgrunn av dette må det foretas en vurdering av forurensning innenfor planområdet.

2.3.12 Teknisk infrastruktur

2.3.12.1 Vann- og avløpsnett



Figur 17 - Kart over VA i området (kilde: Flekkefjord kommune)

Vann og avløp er utbygd i området. Flekkefjord kommune har opplyst at det er tilstrekkelig kapasitet på eksisterende nett til at nye tiltak kan kople seg på. (kilde: Flekkefjord kommune).

2.3.12.2 Energinett

Glitre Nett har bekreftet at strømforsyningen til den tidligere brannstasjonen kommer fra Rådhuset. Det er tilstrekkelig kapasitet i eksisterende strømmnett. Rådhuset bruker kun omtrent halvparten av kapasiteten. Det bør derfor ikke være noen utfordringer med hensyn til kapasitet for ny bebyggelse innenfor planområdet.

Glitre Nett har opplyst at de har en trafostasjon, det ligger jordkabler i bakken og lavspent luftlinje innenfor planområdet. Av hensyn til trafikksikkerhet skal all anleggsvirksomhet som kan påvirke kablene i bakken avklares med Glitre Nett i forkant av anleggsarbeidet påbegynnes. Det er ikke tillatt å bygge over hovedkabelen. Glitre Nett har opplyst at eksisterende trafostasjon er bygget i betong, og det derfor er tilstrekkelig med en avstand på én meter til ny bebyggelse. Det kan imidlertid ikke bygges rett nord for transformatoren, da Glitre Nett må ha uhindret tilgang. (kilde: Glitre nett)

2.3.13 Støy- og luftforurensning

Planområdet har generelt lav risiko for luft- og støyforurensning, da det er få kilder til betydelig luftforurensning i selve sentrum. Det er lav trafikk og det ligger ingen større luftforurensende næringsvirksomheter i nærområdet. Luftkvaliteten i Flekkefjord er derfor generelt god, spesielt siden byen ligger åpent til mot fjorden, noe som gir god luftsirkulasjon.

Når det gjelder støyforurensning, er det også et moderat problem i sentrum av Flekkefjord. Noe støy kan forekomme fra biltrafikk på hovedveiene som passerer byen og langs kaianleggene, samt fra båter som trafikkerer fjorden. Rushtid og større arrangementer kan gi litt økt støy, men dette er vanligvis ikke på nivåer som skaper betydelig ulempe. Støy fra industri er heller ikke et stort problem, ettersom større industrivirksomheter ligger utenfor bykjernen.

Kort oppsummert er både luft- og støyforurensningen i Flekkefjord sentrum begrenset.

2.3.14 Kulturminner



Figur 18 - Vest for planområdet ser man Hollenderbyen med sine hvitmalte hus

Flekkefjord er rik på kulturminner, og et av de mest fremtredende kulturminner er Hollenderbyen, en historisk bydel som vitner om Flekkefjords handelshistorie med Nederland på 1500- og 1600-tallet. Planområdet grenser inn til Hollenderbyen, som er kjent for sine sjarmerende, hvitmalte trehus og trange gater område, og som gjenspeiler byens historie. Hollenderbyen fikk sitt navn på grunn av den tette handelen mellom Flekkefjord og Nederland i denne perioden. Mange nederlandske handelsfolk slo seg ned i Flekkefjord, og deres innflytelse sees i byens arkitektur og historie. Mange av husene er dekorert med gatekunst laget av både nasjonale og internasjonale kunstnere, noe som gir bydelen en unik kombinasjon av historie og moderne uttrykk. De to husene som ligger langs med Kirkegaten og sjøboden er en del av trehusbebyggelsen i Hollenderbyen, mens den øvrige bebyggelsen innenfor planområdet er variert og oppført innenfor ulike tidspunkter.



Figur 19 - Kulturminner «Kulturmiljø» (kilde: Flekkefjord kommune kart)



Figur 20 - Kulturminner «Verdeverdige tett trehusmiljøer» (kilde: Flekkefjord kommune kart)



Figur 21 - Kulturminner «Lokaliteter, enkeltminner og sikringssoner» (kilde: Flekkefjord kommune kart)



Figur 22 - Kulturminner «SEFRAK bygninger» (kilde: Flekkefjord kommune kart)

2.3.15 Barn og unge

Flekkefjord sentrum er generelt et trygt sted for barn og unge, men selve planområdet brukes ikke av barn og unge i dag. Utearealene er i stor grad avsatt til parkering. Arealene langs Elva og rundt sjøboden bærer generelt preg av forfall, og framstår ikke som trygge og tilgjengelige for barn og unge. Opparbeidelse av utearealer innenfor planområdet vil kunne gjøre området attraktivt for barn og unge.

2.4 RISKO- OG SÅRBARHETSANALYSE

Mulige uønskede hendelser som kan påvirke planområdet eller hendelser som utbyggingen kan utløse skal identifiseres. Metodikken i Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps veileder samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging legges til grunn.

3 RAMMER OG PREMISER

3.1 OVERORDNA FØRINGER OG PLANER

3.1.1 Rikspolitiske planretningslinjer som er særlig relevante for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021)
- Rikspolitiske planretningslinjer for barn og planlegging (1995)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

3.2 REGIONALE PLANER

3.2.1 Regionplan Agder 2030

Regionplan Agder 2030 er et overordnet strategisk styringsdokument for utviklingen av hele Agder til en miljømessig, sosialt og økonomisk bærekraftig region. Den ble vedtatt i 2019 og beskriver de viktigste utfordringene og mulighetene for landsdelen, et ønsket fremtidsbilde for 2030, og hva som skal til for å nå konkrete mål.

3.3 KOMMUNALE FØRINGER

3.3.1 Kommunedelplan for Bykjernen

Kommunedelplanen for bykjernen i Flekkefjord fokuserer på byutvikling med vekt på attraktivitet, bolyst, og næringsvekst. Noen av hovedpunkter er:

Målsettinger og overordnede grep: Planen sikter på å styrke sentrum som et attraktivt sted for bosetting, handel, kultur, og turisme. Det legges vekt på et kompakt og levende sentrum med gode forhold for gang- og sykkeltrafikk, sosiale møteplasser, og boligmuligheter.

Utvidet planområde: Planen dekker den sentrale bysletta og utvides til å inkludere viktige nærliggende områder som Grønnes og Askeknuten. Dette gir rom for nye sentrumsrelaterte funksjoner og en mer sammenhengende utvikling av byens funksjoner.

Handel og næring: En sentral del av planen er å stimulere handelsvirksomheten, både i det historiske sentrum og på Sundesiden. Kommunen vil tilrettelegge for handel med en handelsanalyse og en parkeringsanalyse for å forbedre tilgang og attraktivitet.

Trafikk og parkering: Det legges opp til tiltak som fremmer trafikkreduksjon og bedre tilrettelegging for parkering. Dette inkluderer forslag om bilfrie områder og utvidelse av gang- og sykkelveier.

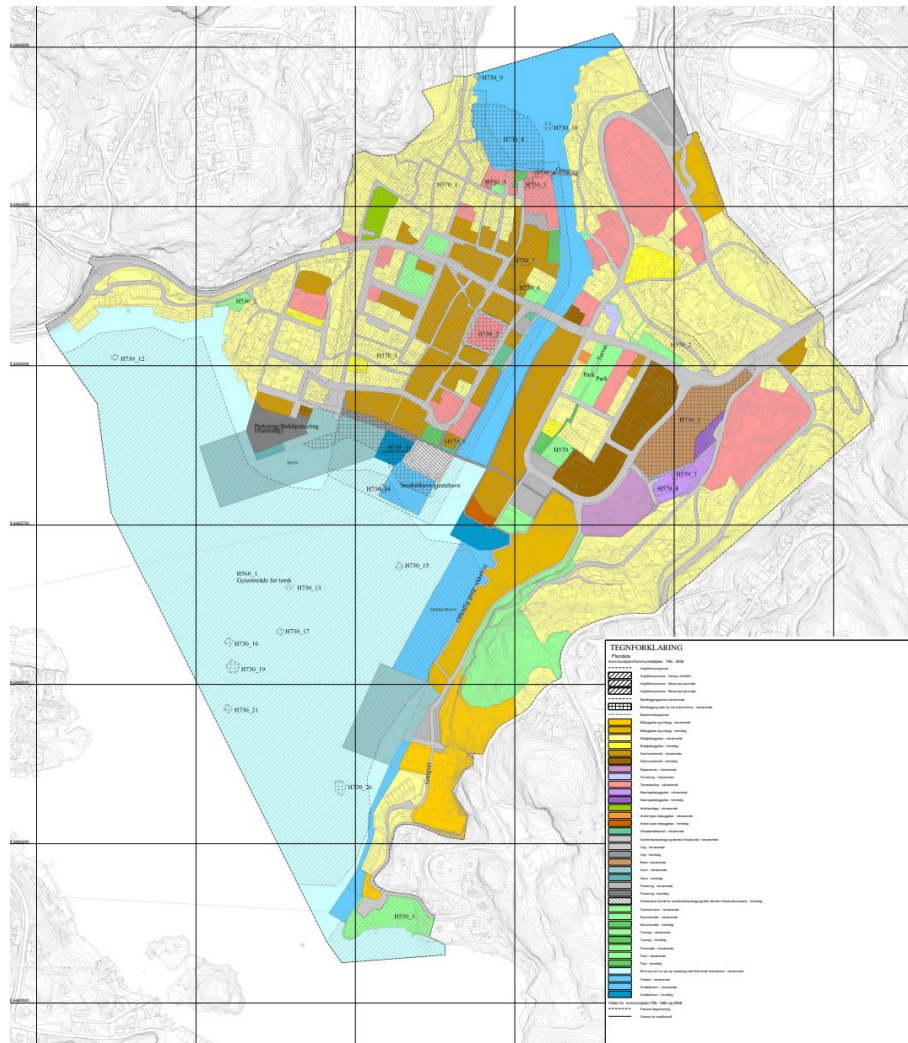
Byrom og offentlige områder: Planen fremmer utvikling av offentlige rom som parker, promenader, og torg, spesielt på Sundesiden og elveområdet. Grønnes er utpekt som et viktig rekreasjonsområde med potensial for videre utvikling som bystrand og friområde.

Barn og unge, samt folkehelse: Skoleveier, trygge gangsoner, lekearealer og generelle utearealer for barn og unge står sentralt, med tiltak som sikrer bedre trafikkforhold og økt trivsel i byområdet.

Miljø og klima: Planen tar hensyn til klimaendringer, spesielt risiko for flom og havnivåstigning, og integrerer miljøvennlige transportløsninger som begrenser bilbruk i sentrum.

Bevaring og byggeskikk: Bevaring av Flekkefjords historiske arkitektur og miljøverdier er prioritert, særlig i bydelen Hollenderbyen. Reguleringsplaner videreføres for å sikre autentisitet og estetikk i bygninger og bymiljøer.

Oppsummert fokuserer kommunedelplanen på en balansert utvikling som ivaretar byens historiske særpreg, samtidig som den skaper et levende og fremtidsrettet sentrum tilpasset både innbyggere og turister. Det vises i gjeldende bestemmelser.

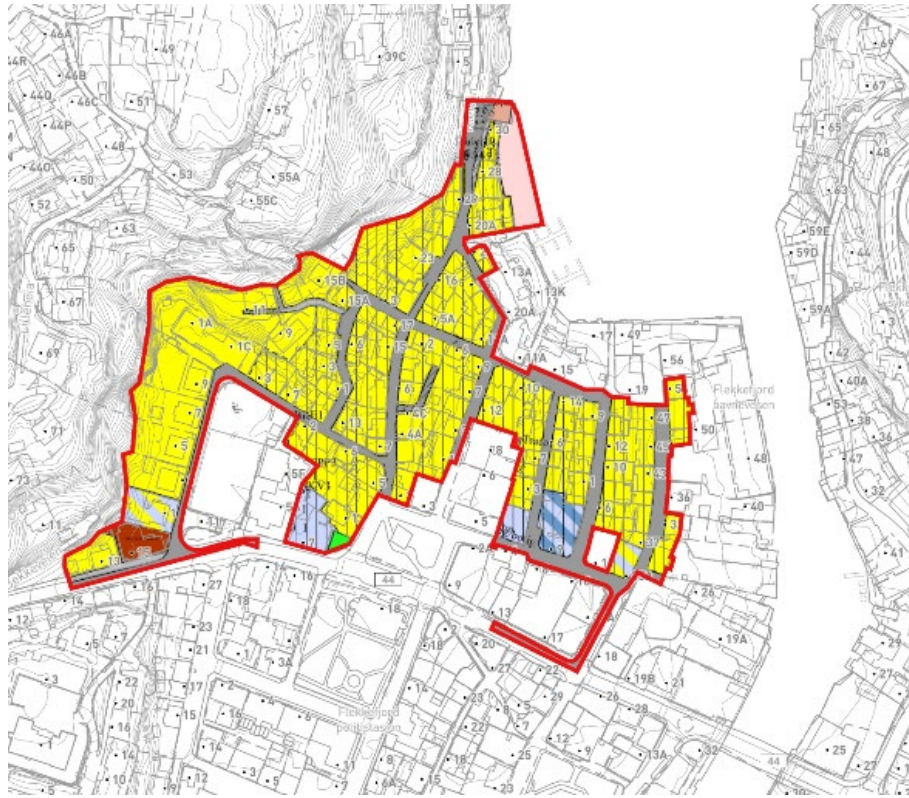


Figur 23 - Kommunedelplan for Bykjernen

3.4 REGULERINGSPLANER

Deler av planområdet er omfattet av detaljregulering for Kirkegaten gnr. 203 bnr. 2 mfl., Øvrebyen og reguleringsplan for Øvrebyen, mens deler er uregulert. Det pågår ikke annet reguleringsarbeid i området.

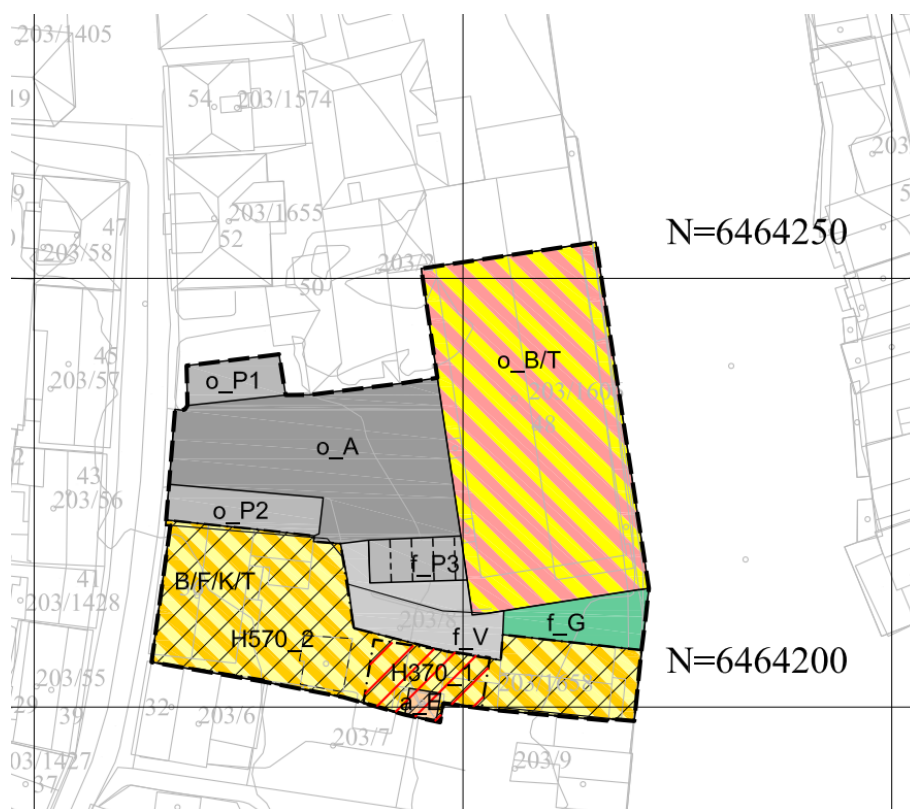
3.4.1 Reguleringsplan for Øvrebyen



Figur 24 - Reguleringsplan for Øvrebyen

Den vestlige delen av planområdet er omfattet av reguleringsplan for Øvrebyen. Det gjelder Kirkegaten 32 og Kirkegaten 52. Bebyggelsen er regulert til spesialområde – «verneverdig bebyggelse». Hovedformålet med planene er å sikre områdets særpreg. Rivning av bygg er ikke tillatt. Den verneverdige bebyggelsen er regulert med eksisterende etasjetall, høyde og takform. Tilbygg og nybygg må tilpasses eksisterende bebyggelse med hensyn til målestokk, form, materialvalg og farge. Det vises til gjeldende bestemmelser.

3.4.2 Detaljregulering For Kirkegaten Gnr. 203 Bnr. 2 mfl., Øvrebyen



Figur 25 - Detaljregulering For Kirkegaten Gnr. 203 Bnr. 2 mfl., Øvrebyen

Gjeldende plan åpner opp for at området kan brukes til bolig, forretning, kontor og tjenesteyting. Arealet ut mot trafikk er regulert til brannstasjon kombinert med bolig med flatt tak og maksimal gesimshøyde på kote 12,5. Det er avsatt areal til utrykning for brannkjøretøy, offentlig parkering, fellesparkering og felles gårdsplass. Areal til trafo er regulert inn med tilhørende hensynssone «høyspent». Den sørlige delen av planområdet har hensynssone «bevaring kulturmiljø- og bygningsmiljø». Det vises i gjeldende bestemmelser.

3.5 ANDRE AKTUELLE KOMMUNALE NORMER, VEDTEKTER, UTREDNINGER SOM ER RELEVANTE

- Kommunalteknisk norm 24.9.2015
- Tekniske krav til anlegg som skal overtas og/eller driftes av kommunen.
- Hovedplan for vann og avløp 2023-2032
- Renovasjonsnorm 2019 Dimensjoneringskrav.
- Veiledning for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap.
- Stedsanalyse - bykjernen
- Byggeskikkveileder - bykjernen Retningslinjer for Forurensing i småbåthavner US-009/12

4 PLANFORSLAGET



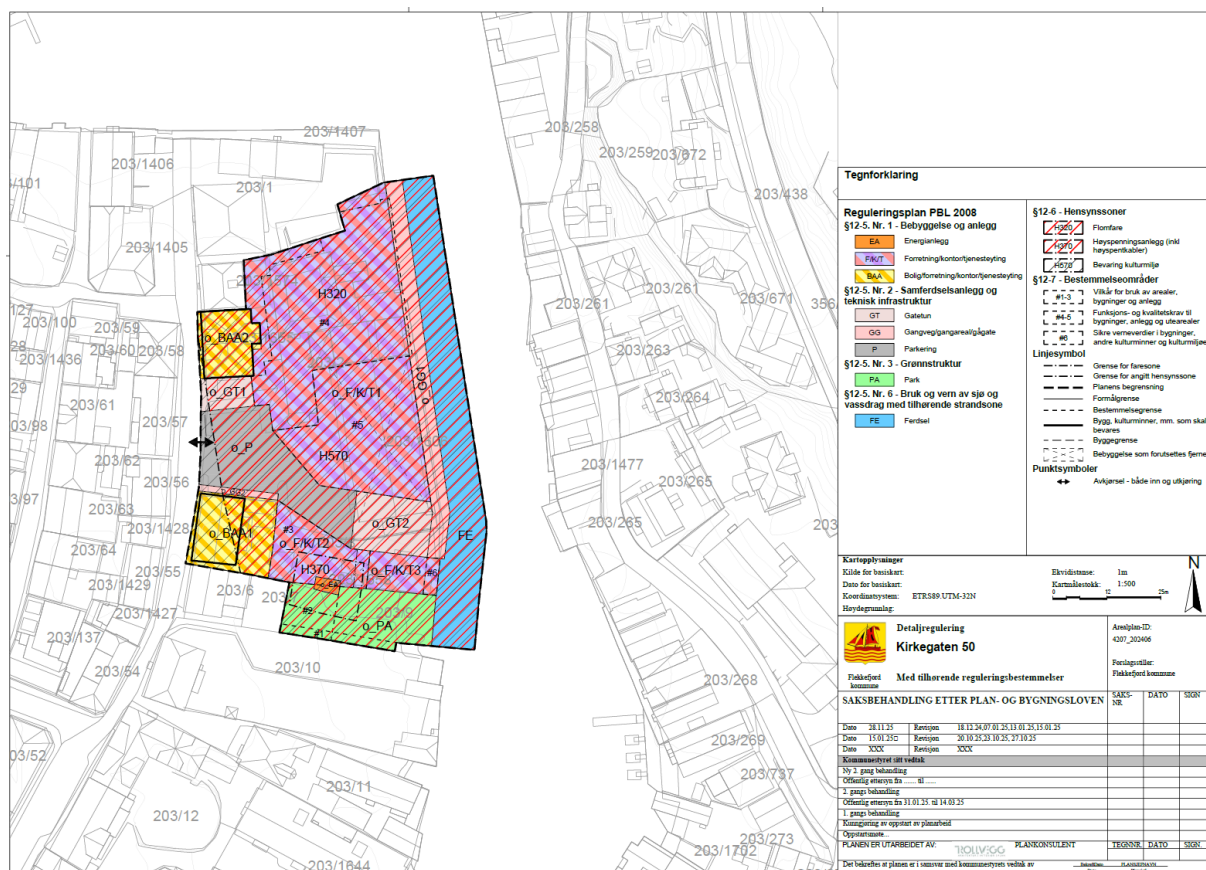
Figur 26 - Illustrasjon - skisseprosjekt utarbeidet av Trollvegg

4.1 HOVEDGREP

Planens hovedgrep er å videreutvikle området rundt rådhuset i Flekkefjord ved å tilrettelegge for oppføring av ny bebyggelse for å kunne imøtekomme kommunens behov for offentlige tjenester, samt videreføre promenaden langs Elva og tilgjengeliggjøre nye offentlige uteområder langs vannkanten.

Å utvikle området kan gi flere fordeler sett ut fra et overordnet by- og stedsutviklingsperspektiv. I overordnede planer er det regulert inn en overgang nord for planområdet. Intensjonen med denne er å forbinde bydelene som ligger på hver side av Elva. Når overgangen etableres, vil de fysiske avstandene mellom de ulike funksjonene i sentrum bli kortere. Planområdet vil da få en viktig strategisk plassering, og vil bli et naturlig knutepunkt.

4.2 AREALBRUK



Figur 27 - Forslag til plankart

4.2.1 Areaformål

AREALOVERSIKT AREALFORMÅL

Energianlegg (EA)	18 m2
Forretning/kontor/tjenesteyting (F/K/T)	2507 m2
Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting (BAA)	542 m2
Gatetun (GT)	323 m2
Gangveg (GG)	380 m2
Parkering (P)	542 m2
Park (PA)	427 m2
Ferdsel (FE)	907 m2
TOTALT	5648 m2

HENSYNSSONER

Flomfare (H_320)
Høyspenningsanlegg (H_370)
Bevaring kulturmiljø (H_570)

BESTEMMELSESONMRÅDER

1-3, Villår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
4-5, Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer
6, Sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer

4.3 BESKRIVELSE AV REGULERINGSFORMÅL

4.3.1 Energianlegg (EA)

I dag er det oppført en trafostasjon innenfor planområdet. Nye byggetiltak innenfor planområdet skal kople seg til eksisterende trafostasjon og ledningsnett. I forbindelse med fremtidig utbygging innenfor o_F/K/T2 kan det være aktuelt å flytte trafostasjonen eller integrere den i bebyggelsen for å kunne utnytte området mer hensiktsmessig. Det er derfor sikret i bestemmelsene at trafo/energianlegg kan integreres i bebyggelsen innenfor o_F/K/T1, o_F/K/T2, o_F/K/T3, men at plassering skal avklares med ledningseier.

På nåværende tidspunkt er det ikke planer om å flytte trafostasjonen. På bakgrunn av dette er eksisterende trafostasjon sikret i reguleringsplanen. I plankartet er trafostasjonen avsatt til arealformål «energianlegg» med tilhørende bestemmelser om at det kan oppføres trafostasjon innenfor området.

4.3.1.1 Hensynssone – Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler (H370)

Det er lagt inn hensynssone i plankart rundt eksisterende trafostasjonsstasjon. Det er viktig at nye tiltak og vesentlige terrenginngrep innenfor hensynssonen avklares med ledningseier av hensyn til sikkerhet. Det vil også gjelde eventuelle kabler over og under bakken.

4.3.2 Forretning/kontor/Tjenesteyting (F/K/T)

Planen legger til rette for at det etableres bebyggelse for kombinert formål til «forretning, kontor og tjenesteyting» innenfor dette området. Dette gir rom for fleksibel bruk av området, for å sikre kommunens behov for offentlige tjenestetilbud i form administrative funksjoner og tjenestetilbud som helse, utdanning, kultur eller servicevirksomhet. I tillegg vil det sikre at bruken av området kan tilpasses endrede behov over tid.

Det er sikret i bestemmelsene at bygninger og arealer som skal brukes til kontorformål skal utformes og innredes i samsvar med kravene i Arbeidsplassforskriften og relevant lovverk, inkludert arbeidsmiljøloven. Dette blant annet for å sikre kravene til tilgang til dagslys og utsyn, § 2-10 i Arbeidsplassforskriften ivaretas og påse at både nye og eksisterende kontorplasser er tilfredsstillende.

Det er behov for renovering av det eksisterende rådhuset. Renoveringen innebærer at fasaden vil bygge ca. 20 cm ut fra dagens vegglinje, og det er derfor lagt inn at det tillates fasadeoppgradering inntil 25 cm målt fra eksisterende fasadeliv. Det er sikret at ved fasadeoppgradering skal bygningens opprinnelige fasadeuttrykk og materialitet bevares.

Den tidligere brannstasjonen forutsettes fjernet. Dette er allerede vedtatt gjennom «217/24 Vedtak om tillatelse til riving av bygg, gnr. 203, bnr. 1606 - Kirkegaten 48». Planforslaget vurderer dermed ikke dette tiltaket.

Formålet ligger innenfor hensynssone «bevaring kulturmiljø» som betyr at ny bebyggelse skal harmoniseres med eksisterende bebyggelse og omkringliggende område. I tillegg ligger områdene innenfor hensynssone for flom som medfører at ny bebyggelse ikke skal ha gulv lavere enn 2,4 meter over havnivå.

Planforslaget forutsetter rivning av eksisterende garasje bak sjøboden og etablering av ny forbindelse mellom gatetunet og parkområdet. Gangforbindelse vil være særlig viktig når området bygges ut, slik ny bebyggelse ikke stenger parkområdet inne. Gangforbindelsen skal kunne benyttes av kjøretøyer i forbindelse med drift og vedlikehold av nettstasjonen og parkområdet. Det er sikret i bestemmelsene at det skal etableres gangforbindelse gjennom o_F/K/T2. Det er lagt inn i bestemmelsene at det skal sikres en fri bredde på min. 3,0 meter og fri høyde på min. 4,0 meter, for å sikre kjøretrafikk for

driftskjøretøyer til parkområdet, o_PA. Dette vil også sikre adkomst for utrykningskjøretøy ivaretas i tråd med kravene i TEK17 §11-17.

Bebyggelsen skal etableres innenfor byggegrenser fastsatt i plankart. Det tillates etablering av rømningsveier ut mot elva.

4.3.3 Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting (BAA)

Innenfor området kan det etableres bebyggelse for kombinert formål. Reguleringsformålet gir rom for fleksibel bruk av området til «boligformål, forretning, kontor og tjenesteyting». Dette vil sikre dagens bruk av bygningene blir ivaretatt samt sikre bygningene kan tas i bruk til nye funksjoner i fremtiden.

Eksisterende bebyggelse innenfor områdene har høy kulturhistoriske verdi og skal bevares. For å sikre fremtidige behov åpnes det opp for påbygg/tilbygg men det er stilt krav til at dette skal skje i samråd antikvariske myndigheter ved Agder fylkeskommune for å kulturmiljøets særpreg ivaretas.

4.3.4 Gatetun (GT)

Området er regulert til gatetun, det vil si et område som prioriterer fotgjengere og opphold over biltrafikk. Det skal legges vekt på god formgivning slik at området fremstår som et attraktivt og funksjonelt offentlig byrom, som inviterer til opphold. Det er krav om utomhusplan for opparbeidelse av området.

4.3.5 Gangveg (GG)

Området er regulert til gangvei. Langs Elva er det intensjonen å etablere en offentlig promenade som er tilrettelagt for gående og kan også inkludere sykkeltrafikk. Langs Elva åpnes det opp for breddeutvidelse og avtrapping mot Elva for å gi mulighet for å skape attraktive steder for rekreasjon og opphold.

På nordsiden av Kirkegaten 36 (Glødgården) er det regulert inn en ny gangforbindelse for å styrke og skape en forbindelse, som bedre kopler sammen sentrum med promenaden og framtidig gangbro over Elva.

4.3.6 Parkering (P)

Området er regulert til offentlige parkeringsplasser. Bestemmelsene stiller krav om at min. 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for og skal være forbeholdt personer med nedsatt funksjonsevne.

4.3.7 Park (PA)

Området er regulert til offentlig parkområde. Intensjonen med området er å sikre et tilgjengelig offentlig byrom ned mot Elva. Det skal legges vekt på god formgivning slik at området fremstår som et attraktivt og funksjonelt offentlig byrom, som inviterer til opphold. Det er krav om utomhusplan for opparbeidelse.

4.3.8 Ferdsel (FE)

Området er regulert til ferdsel. Elva i Flekkefjord er en del av byens karakteristiske landskap. Elva brukes av småbåter og fritidsbåter, og det er ofte aktivitet på vannet, særlig i sommermånedene. Mange bruker elva som gjennomfartsvei eller til båtturer. Elva er også populær for hobbyfiskere.

For å sikre allmenn bruk og bevegelse i sjøen er området regulert til ferdsel i sjø og vassdrag.

4.3.9 Hensynssoner

Flomfare

Størsteparten av planområdet er i kommunedelplanen for Bykjernen vist som område med mulig fare for flom. For å sikre tilstrekkelig sikring i forhold til flom og trygg byggehøyde er det til sikret i bestemmelsene at topp ferdig gulv i 1. etasje (ny bebyggelse) skal ligge på min. 2,40 moh.

4.3.9.1 Høyspenningsanlegg

Avstandskravene til høyspenningsanlegg er vist med hensynssone i plankart med tilhørende bestemmelser om at det ikke tillates ny bebyggelse og vesentlige terrenginngrep innenfor hensynssonen uten det er avklart med ledningseier.

4.3.9.2 Bevaring kulturmiljø

For å følge opp at planområdet inngår i Riksantikvarens NB!-område og Hensynssone H570 i kommunedelplan for Bykjernen underlegges hele planområdet hensynssone H570 for «bevaring kulturmiljø».

Formålet med hensynssonen er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektoniske og kulturhistoriske verneverdige bebyggelsen og sikre nye tiltak tilpasser seg eksisterende kulturmiljø. Det er tilknyttet særskilte bestemmelser til hensynssonen. Tiltak innenfor hensynssone skal godkjennes av antikvariske myndigheter ved Agder fylkeskommune.

De to byggene Kirkegaten 32 og Kirkegaten 36, og sjøboden (Kirkegaten 40) er regulert inn som eksisterende bygg som skal bevares.

4.3.10 Bestemmelsesområder

Det er lagt inn ulike bestemmelsesområder i reguleringsplanen for å sikre planens intensjon.

Bestemmelsesområde #1

Det er lagt inn bestemmelsesområde på den sørligste delen av o_PA, på grensen til gnr. 203 bnr. 10, med bestemmelser om at det ikke kan gjennomføres tiltak som forhindrer adkomstretten til området inntil eventuelle rettigheter er avklart. Bakgrunnen for dette er at det i høringsperioden kom innspill fra privatperson om at flere har rett til adkomst til elva. Kommunen har søkt i arkivene, men kan ikke finne noen tinglyst rettigheter. Det er derfor behov for å avklare om det foreligger eventuelle rettigheter vedr. atkomst.

Bestemmelsesområde #2-3

Deler av planområdet benyttes i dag til parkering. Det er ønskelig å beholde mulighet for parkering fram til områdene skal tas i bruk. Det er sikret i bestemmelsene at det kan etableres parkering innenfor bestemmelsesområde #2 og #3 fram til områdene skal opparbeides.

Bestemmelsesområde # 4

Bestemmelsesområde #4 omfatter eksisterende rådhus. Det er ønskelig å bevare eksisterende rådhus uttrykk og det kan gjenoppføres ved skade/brann. Det er derfor sikret i planen, og eksisterende bebyggelse kan oppføres med nåværende etasjetall, høyde og utkragninger mot elva slik disse forelå på vedtakstidspunktet.

Det er behov for fasaderenovering av eksisterende rådhus. Det er sikret i bestemmelsene at ved fasadeoppgradering skal bygningens opprinnelige fasadeuttrykk og materialitet bevares.

Bestemmelsesområde # 5

For å sikre at den nye bebyggelsen i tilknytning til eksisterende rådhus tilpasser seg eksisterende bygningsmiljø er det sikret i bestemmelsene bebyggelsen primært skal ha hvit trekledning.

Bestemmelsesområde # 6

For å bevare den historiske sjøboden og båtfunksjonen er det sikret i plan at denne kan oppføres.

4.4 BEBYGGELSE OG ARKITEKTUR

Planforslaget legger til rette for at det kan oppføres ny bebyggelsen i området hvor det gamle brannstasjonen er oppført og i området mellom Glødgården og sjøboden.



Figur 28 - Skisseprosjekt utarbeidet av Trollvegg. Bygningen har en rektangulær form og strømlinjeformet utseende som harmonerer med eksisterende rådhus og ivaretar hensynet til omgivelsene i form, fotavtrykk, volum og høyde. Vinduspartier slipper inn lys og gir en åpenhet mot omgivelsene.

4.4.1 Høyder og volum



Figur 29 - Maks. volum gjeldende reguleringsplan hjelmer



Figur 30 - Maks. volum planforslaget hjelmer

I planforslaget er det søkt å ivareta at høyder og volumer på den nye bebyggelsen harmonerer med omkringliggende bebyggelse og omgivelser. Illustrasjonen til venstre viser maks. volum som kan oppføres innenfor gjeldende reguleringsplan, mens illustrasjonen til høyre viser maks. volum planforslaget hjelmer. Illustrasjonen under viser skisseprosjekt på forslag til ny bebyggelse på brannstasjonstomten.

Fasadetegningene viser maks. høyde gjeldende plan hjelmer sammenlignet med høyde som planforslaget hjelmer. Eksisterende reguleringsplan åpner opp for å bygge på en etasje på eksisterende brannstasjon til maks. +12,5 moh. Planforslaget legger til rette for at det kan bygges to fulle etasjer med en maks. gesimshøyde på maks. kote +11 moh. Det tillattes takoppbygg på deler av takflaten på inntil 2 meter, dvs. kote +13,5 moh for å sikre nødvendig areal til tekniske installasjoner. Det er lagt inn i bestemmelsene at deler av bebyggelsen skal nedtrappes med en etasje mot gatetunet for å skape en bedre overgang til den nye offentlig utearealet og for å harmonisere med bygningshøyden på sjøboden.

Planforslaget sikrer trygg byggehøyde i samsvar med kommunens overordnede føringer for klimatilpasning. Dette betyr at toppgolv skal ligge på 2,40 meter over havnivå. Denne høyden er satt for å sikre ny bebyggelse mot risiko for oversvømmelse som følge av havnivåstigning og ekstremvær.

Planforslaget legger til rette for en lavere gesimshøyde og et mer kompakt fotavtrykk enn det som er angitt i gjeldende plan, noe som bidrar til en bedre visuell tilpasning til omgivelsene og kulturmiljøet i området. Ved å redusere gesimshøyden skapes det et bygg som fremstår mindre dominerende for omgivende miljø og som ivaretar den menneskelige skalaen. En lavere gesimshøyde kan dessuten redusere skyggevirkninger mot nord. Gjennom denne tilnærmingen oppnås en bebyggelse som både tilfredsstiller funksjonelle krav og en tilpasning til omgivelsene. I tillegg foreslås det å trekke bebyggelsen lengre nord og trappe ned høyden mot det nye offentlig uteområde for å skape et mer åpent og brukbart uteareal.

4.4.2 Snitt



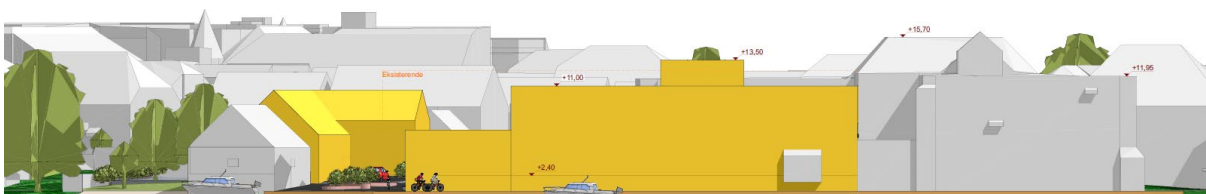
Figur 31 - Maks. høyde gjeldene reguleringsplan hjelmer, sett fra vest



Figur 32 - Maks. høyde planforslaget hjelmer, sett fra vest



Figur 33 - Maks. høyde gjeldende regulerings hjelmer, sett fra øst



Figur 34 - Maks. høyde planforslaget hjelmer, sett fra øst

4.4.3 Siktlinjer

I planarbeidet har bevaring og etablering av siktlinjer spillet en sentral rolle for å skape åpenhet til området og visuelle forbindelser. Ved å bevare åpne siktlinjer fra Kirkegaten mot Elva oppnås en kobling mot den nye promenaden og de offentlige utearealer som vil invitere til bruk. Samtidig ivaretar siktlinjene stedets identitet, ved å sikre synlighet til det eksisterende historiske bygningsmiljøet.



Figur 35 – Siktlinjer

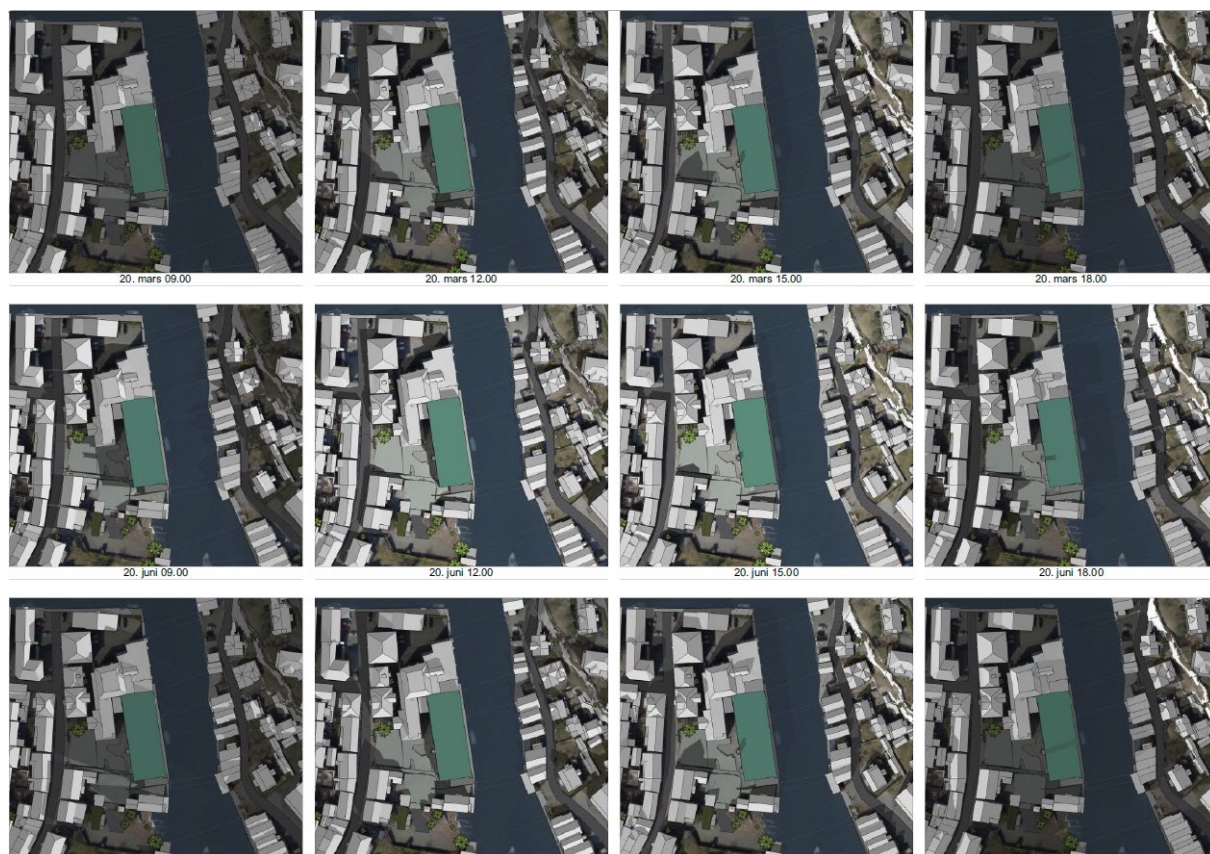


Figur 36 - Siktlinje fra avkjørsel til parkeringsarealet fra Kirkegaten mot Elva og det nye gatetunet

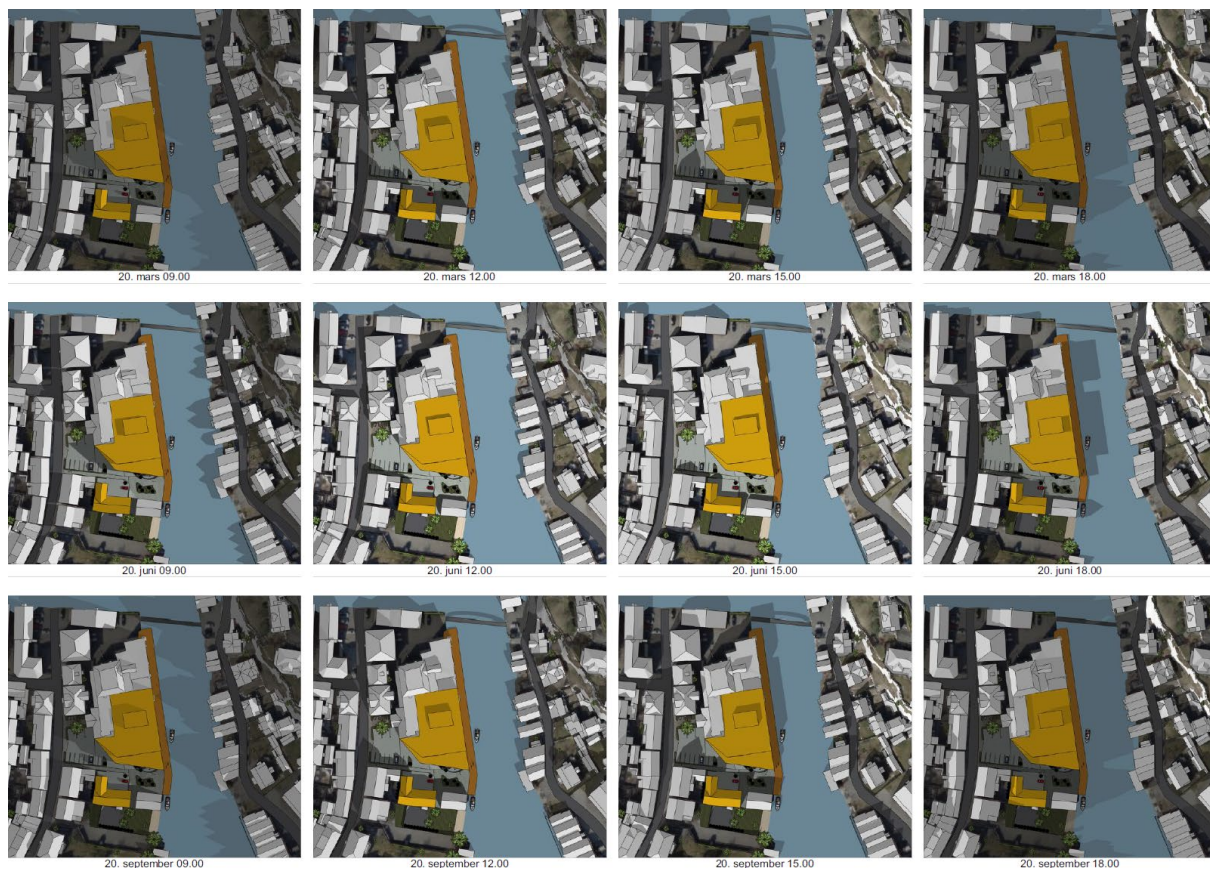


Figur 37 - Siktlinje mot Elva og det nye gatetunet fra den nye gangveg fra Kirkegaten

4.4.4 Sol-/skyggeforhold



Figur 38 - Sol- og skyggeanalyse eksisterende reguleringsplan



Figur 39 - Sol- og skyggeanalyse planforslaget hjelmer

4.5 UTEAREALER



Figur 40 – Oversiktsbilde som viser plasseringen av de to nye offentlige utearealer.



Figur 41 -Illustrasjonen viser det nye utearealet mot Elva, sør for den nye bebyggelsen

Planforslaget legger til rette for å videreutvikle et levende og attraktivt bysentrum ved å videreføre promenaden, åpne opp mot Elva og etablere offentlig tilgjengelige utearealer langs vannkanten.

Utviklingen av arealene ned til vannet vil gi området et både estetisk og funksjonelt løft og forsterke Flekkefjords karakter som en sjarmerende kystby. Promenaden skal utformes som en sammenhengende gangveg langs vannkanten med mulighet for opphold. I tillegg til promenaden er det regulert inn to nye offentlige utearealer. Det ene uteoppholdsarealet ligger sør for den nye bebyggelsen i forlengelse av promenaden. I planarbeidet er det vektlagt at arealet skal være synlig fra Kirkegaten for å tydeliggjøre forbindelsen og invitere til opphold. Det andre uteoppholdsarealet ligger mellom Glødgården og sjøboden. For å sikre områdene langs Elva blir attraktive og funksjonelle byrom, som inviterer til opphold skal det utarbeides utomhusplan, som viser møblering, beplantning, materialbruk, belegning, detaljutforming og belysning. I arbeidet med utomhusplanen bør innspillene fra medvirkningsprosessene med barn og unge, Glødgården, Småbyen Flekkefjord, Rådet for personer med funksjonsnedsettelse hensyntas.

4.6 SAMFERDSELSANLEGG – MOBILITET

4.6.1 Trafikkvurdering

Det er utarbeidet et notat som gjelder endring av trafikkmønster som følge av planforslaget. Det vises til vedlegg «Trafikkvurdering».

Notatet konkluderer med at planforslaget vil medføre en liten økning i trafikk totalt sett, men med en reduksjon i tungtrafikk og biltrafikk i rush-tidene vil dagens trafikkmønster og gatenett ha kapasitet til å kunne håndtere den forventede endringen.

4.6.2 Parkering

Parkeringsplassene innenfor planområdet skal være forbeholdt gjester til områdets funksjoner og skal ikke benyttes av ansatte eller til langtidsparkering som ikke er knyttet til områdets umiddelbare behov. Det skal legges til rette for nødvendige parkeringsplasser til tjenestebiler.

Kravene til bilparkering følger kommuneplanens bestemmelser. For forretnings- og kontorbygg skal det avsettes én biloppstillingsplass per 100 m² bruksareal. Minst 5 % av de opparbeidede parkeringsplassene skal være tilrettelagt for personer med funksjonsnedsettelse. I tillegg skal det

avsettes tilstrekkelig areal til parkering for rullatorer og elektriske scootere for personer med funksjonsnedsettelse, samt til sykkelparkering og parkering for motorsykler.

4.6.3 Sykkelparkering

Planen legger vekt på gode løsninger for myke trafikanter og tilgjengelighet til området. Innenfor felt o_F/K/T1 skal det etableres minimum 15 sykkelparkeringsplasser, og innenfor felt o_GT skal det etableres minimum 5 sykkelparkeringsplasser. Kravet om sykkelparkering er sikret i bestemmelsene for å bidra til økt bruk av sykkel og redusert bilavhengighet. Før det gis brukstillatelse til bebyggelse i feltene o_F/K/T1 og o_F/K/T2, sykkelparkering være etablert. Dette skal sikre god tilgjengelighet og en helhetlig tilrettelegging for miljøvennlige transportformer i området.

4.6.4 Nye gangforbindelser

For å åpne opp området og skape en bedre sammenheng mellom eksisterende gangstrukturer legger planforslaget til rette for økt fremkommelighet for myke trafikanter gjennom regulering av nye forbindelser.

I plankartet er parkeringsarealet trukket lengre for å gi plass til en ny gangforbindelse fra Kirkegaten langs nordfasaden av Kirkegaten 36, Glødgården. Intensjonen med gangvegen er styrke tilgjengeligheten til området og skape en forbindelse, som kopler sammen sentrum med de nye offentlig uteområdene langs Elva og den nye promenaden. Sett i et langsiktig byutviklingsperspektiv vil dette grepet knytte seg naturlig til den nye overgangen over Elva i nord, noe som ytterligere vil styrke områdets tilgjengelighet. Dette grepet vil også bidra til å skape visuell kontakt mellom bebyggelsen og uteområdene

På baksiden av sjøboden planlegges det en ny forbindelse mellom gatetunet og parkområdet. Avstanden mellom den nye bebyggelsen og sjøboden skal være min. 3 meter og 4 meters fri høyde. Dette vil sikre at den eksisterende strukturen bevares og det skapes et tydelig skille mellom ny og eldre bebyggelse. Smuget som dannes i mellomrommet viderefører områdets karakteristiske bystruktur, der smale passasjer og åpne gløtt mot sjøen er en del av identiteten. Smuget åpner seg opp mot de to nye byrommene i hver ende, og fungerer som en naturlig forbindelse mellom dem, samtidig som det tilfører variasjon og romlighet til det nye bygningsmiljøet.

4.6.5 Båttrafikk

Ved etableringen av promenaden vil bredden på Elva endres. Promenaden er tillatt etablert opp til 4 meter, hvilket vil kunne føre til at bredden på det smaleste punktet kan bli 21,3 meter. Gangbroen som ligger sør for planområdet har en høydebegrensing på 3,5 for fri seilingshøyde og 10 meter bredde, basert på reguleringsplanens bestemmelser. Båter skal ferdes opp Elva må derfor være lavere og smalere enn disse målene. Den potensielt smaleste bredden på 19,5 meter vil derfor kunne tillate at de fleste båter som har mulighet til å passere under gangbroen også kan møtes gjennom dette punktet.



Figur 42 - Forbindelser markert med hvit strek. Grønne punkter markerer de nye uteområder.

4.7 TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.7.1 Energinett

Innenfor planområdet står det er en eksisterende trafostasjon. Ved eventuell utbygging i området rundt trafostasjonen er det mulig trafostasjonen vil bli flyttet og innlemmet i et dedikert rom i den nye bebyggelsen. Dette vil innebære noe høyere kostnader, men vil gi bedre arealutnyttelse.

4.7.2 Vann og avløp

Kommunen har gitt tilbakemelding på at det er tilstrekkelig kapasitet på eksisterende vann- og avløpsnett. Det er stilt krav til at det ved rammetillatelse skal leveres en teknisk plan over VA-plan som blant annet viser traséer og eventuelle behov for pumpestasjoner mm.

4.7.3 Avfallshåndtering

Dagens løsning videreføres for renovasjon, noe som innebærer at eksisterende system og rutiner opprettholdes for å sikre en effektiv og pålitelig håndtering av avfall. Dette inkluderer opprettholdelse av etablerte hentepunkter, avfallssorteringssystemer og logistikk. Eventuelle nødvendige oppgraderinger eller tilpasninger vil bli vurdert for å møte fremtidige krav og behov innenfor planområdet.

4.8 OVERVANNSHÅNTERING OG BLÅGRØNNE LØSNINGER

Planområdet har naturlig drenering mot sjø. Områdets topografi gjør at overvann ledes direkte til Elva, noe som betyr at vannet raskt og effektivt kan transporteres bort uten å akkumulere i lavtliggende områder. Dette reduserer risikoen for oversvømmelser betydelig, selv ved kraftig nedbør. Ettersom vannet har en naturlig fluktrute, vil utbygging i området ikke nødvendigvis kreve omfattende tekniske løsninger for overvannshåndtering. Dette forutsetter at de naturlige dreneringsveiene bevares og ikke blokkeres. I tillegg kan tiltak som åpne flater, regnbed eller permeable dekker forsinke eller bremse vannet. Hensyn til klimaendringer bør kontinuerlig vurderes, da stigende havnivå eller ekstremvær kan påvirke dreneringseffektiviteten. Det er sikret i bestemmelsene at de nye utearealene langs Elva skal ha permeable overflater.

4.9 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Gjennomføring av planforslaget vil ikke få negative konsekvenser for eksisterende sosial infrastruktur og eller medfører behov for flere barnehage-/skoleplasser, helse- og kulturtilbud eller annen tjenesteyting.

4.10 BARN OG UNGES INTERESSER

I den innledede fasen av planprosessen har det vært gjennomført særskilt medvirkningsopplegg med, barn og unge. Formålet med prosessen var å gi barn og unge mulighet til å bli hørt og bidra med innspill om hva som er viktig for dem i utviklingen av et planområde. Prosessen inkluderte befarings og workshop med elever fra begge skolene, representanter fra kommunen og Trollvegg. Småbyen Flekkefjord deltok også.

4.10.1 Innspill fra elevene

- Området oppleves som slitt og trenger opprustning.
- Ønsker en utvidelse av promenaden, inkludert en bro ved rådhuset som forbedrer tilgjengeligheten for gående og syklende.
- Det frarådes å legge til rette for bading i elva grunnet båttrafikk, men ønsker sitteplasser, fiskemuligheter og muligheter for båtanløp.
- Foreslår kreative elementer som kikkert for å se livet i vannet og gratis utstyr som kajaker via BUA.
- Ønsker at ny bebyggelse tilpasses eksisterende arkitektur, med tradisjonelle trekk og moderne detaljer som store vinduer.
- Byggene bør være klimavennlige, med solpanel, grønne tak og god sykkelparkering.
- Forslag om takhage som en attraksjon på de nye bygg.
- Trafikksikkerheten oppleves som god, og elevene foretrekker å gå eller sykle.

- Foreslår tiltak for å oppfordre til mer sykling, som sykkelparkering.
- De er stolte av Flekkefjord og ønsker at områdets særpreg og historie gjenspeiles i kunst og design.

I planarbeidet har man søkt å hensynta barn og unges interesser. I dag oppleves utearealene langs Elva utilgjengelige og framstår ikke innbydende. Planforslaget legger til rette for å åpne opp området og gjøre arealene langs Elva tilgjengelige for allmenheten, dette vil være positivt for barn og unge.

Det til rette for at det kan lages installasjoner og konstruksjoner som inviterer til lek for barn og unge innenfor arealene som er regulert til park og gatetun. Av hensyn til sikkerhet på grunn av nærhet til vannet, vil arealene som ligger langs med/helt ned til vannkanten, i hovedsak henvende seg mot eldre barn og ungdommer. Men det er mulig å etablere lekearealer/møteplass for yngre barn som ligger trukket tilbake fra vannkanten blant annet innenfor bestemmelsesområde # 2.

Planforslaget legger til rette for økt fremkommelighet for myke trafikanter gjennom regulering av en ny gangvei fra Kirkegaten på nordsiden av Glødgården, samt etablering av ny promenade. Det grepet vil knytte seg naturlig til den regulerte overgangen over Elva i nord, noe som ytterligere vil styrke områdets tilgjengelighet og tilgjengeligheten for gående og syklende.

4.11 UNIVERSELL UTFORMING

Planforslaget legger til rette for offentlig tjenesyting og uteareal for allmennheten, hvor det er krav om universell utforming. Det er ivarettatt i bestemmelsene at alle offentlige og allment tilgjengelige utearealer skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

4.12 KULTURMINNER

Planområdet er omgitt av et tett bymiljø med historisk trehusbebyggelse. Det er sikret i bestemmelsene at all bebyggelse og anlegg skal utformes med respekt for eksisterende bebyggelse og bygningsmiljø.

På deler av planområdet er det lagt inn hensynssone i plankartet for å sikre bevaring og utbedring av den arkitektoniske og kulturhistoriske verneverdige bebyggelsen og sikre nye tiltak tilpasser seg eksisterende kulturmiljø. Det er tilknyttet særskilte bestemmelser til hensynssonen. Det er stilt krav til at tiltak innenfor hensynssone skal godkjennes av antikvariske myndigheter ved Agder fylkeskommune.

Kirkegaten 36, 40 og 53, som er de to bygg langs Kirkegaten og sjøboden er regulert inn som eksisterende bygg som skal bevares.

4.13 KLIMA- OG MILJØKONSEKVENSER

Planforslaget vil ikke ha betydelige klima- og miljøkonsekvenser, da arealene er utbygd fra tidligere og kun omdisponeres i form av endret arealbruk. I tillegg legges det til rette nye urbane grønne lunger langs vannkanten. Planområdet har en strategisk plassering som minimerer behovet for privatbilisme og legger til rette for miljøvennlig transport. Ved å utvikle promenaden prioriteres de myke trafikantene framfor biltrafikk, noe som støtter bærekraftige transportvaner og en miljøvennlig utvikling av bykjernen. Dette kan også bidra til å redusere trafikk og støynivå i området.

4.14 ENERGIFORBRUK

Planforslaget legger til rette for at det kan etableres fornybar energiproduksjon i form av solcelleanlegg, solfangere og grønne tak.

4.15 KRIMINALITETSFOREBYGGING

Kriminalitetsforebygging skal vurderes som en del av planarbeidet hjemlet i Plan- og bygningsloven § 3-1, pkt. e og f.

De fysiske strukturer er med å sette rammer for menneskers aktivitet og gjøre det vanskeligere å begå kriminelle handlinger. Med nye attraktive utearealer og promenade tilrettelegges det for at området åpnes opp for allmenheten, noe som vil øke tilstedeværelse av mennesker som bruker området. Disse tiltak vil tiltrekke seg et bredt spekter av mennesker, noe som gir økt sosial kontroll og bidra til at folk føler seg tryggere.. Når flere bruker området, reduseres risikoen for uønsket atferd, da potensielle lovbrudd blir vanskeligere å gjennomføre uten å bli sett.

4.16 FOLKEHELSE

Jf. plan- og bygningsloven § 3-1, pkt. e og f og folkehelseloven § 4 skal alle planer ha en beskrivelse av helseeffekt.

Generelt tilbyr Flekkefjord sentrum mange muligheter for rekreasjon som fremmer trivsel, helse og sosialt samvær. I tillegg vil planforslaget bidra positivt sett fra et folkehelseperspektiv med etablering av offentlig utearealer og en sammenhengende promenade. Forlengelse av promenaden øker tilgangen til attraktive arealer langs vannet, som vil invitere til mer fysisk aktivitet som turgåing, sykling og løping, noe som fremmer god folkehelse. I tillegg vil den nye promenaden være et viktig bindeledd, når den nye overgangen nord for området etableres. Sammen med promenaden vil de nye offentlige utearealene skape et sted hvor man kan ta en pause og nyte utsikten, noe som bidrar til mental avslapning og trivsel for byens innbyggere og turister.

4.17 VEINAVN

Det er ikke behov for nye veinavn. Eksisterende veinavn videreføres.

4.18 LYD, STØY OG LUFTKVALITET

Planforslaget legger ikke til rette for støyende og forurensende virksomhet og vil ikke medføre endringer i forhold til dagens situasjon.

4.19 ANLEGGSFASEN

De nasjonale retningslinjene gitt i T-1442 for begrensnig av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet skal ivaretas i anleggsfasen.

I anleggsfasen skal det lages plan for å ivareta trafiksikkerhet, behov for rigg- og anleggsområde, støy, rystelser mv. som kan ha innvirkning på omgivelsene.

Det kan være behov for å forsterke elvekanten for å sikre stabilitet og ivareta nødvendige tekniske hensyn i forbindelse med gjennomføring av tiltaket. Dersom det i anleggsfasen viser seg at slike tiltak ikke kan løses innenfor de regulerte formålene, må dette avklares gjennom en forenklet prosess for planendring før arbeidene kan gjennomføres.

4.20 RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE

Metodikken i Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps veileder samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging er lagt til grunn for å identifisere mulige uønskede hendelser som kan påvirke planområdet eller hendelser som utbyggingen kan utløse. ROS-analysen kan leses i sin helhet som eget vedlegg.

ROS-analysen har avdekket flere uønskede hendelser, men det konkluderes med at planforslaget er gjennomførbart såframt forslag til tiltak og oppfølging gjennom planverktøy ivaretas.

Tabellen nedenfor oppsummerer forslag til tiltak og mulig oppfølging i videre prosess for å redusere risikobildet. I tillegg vises det til pkt. 5.2 Risikoidentifisering i ROS-analysen for anbefaling for hendelser som følges opp gjennom planverktøy, men som det ikke er utarbeidet særskilt analyseskjema for.

Hendelse	Tiltak	Oppfølging gjennom planverktøy eller annet
STORMFLO/ HAVNIVÅSTIGNING	Det anbefales at nye tiltak, bygninger og anlegg konstrueres slik de tåler oversvømmelse.	Det anbefales at: - det legges inn trygg byggehøyde på 2,40 meter over havnivå i bestemmelsene. - integrere krav om permeable overflater i reguleringsplanen. - kommunen overvåker hendelsen for å kunne evaluere/implementere sikkerhetstiltak. - kommunen utarbeider evakueringsystem-/plan i tilfelle av stormflo.
FLOM I SJØ/VASSDRAG	Det anbefales at nye tiltak, bygninger og anlegg konstrueres slik de tåler oversvømmelse.	Det anbefales at: - sikre trygg byggehøyde på 2,40 meter over havnivå i bestemmelsene. - integrere krav om permeable overflater i reguleringsplanen. - kommunen overvåker hendelsen for å kunne evaluere/implementere sikkerhetstiltak. - kommunen utarbeider evakueringsystem-/plan i tilfelle av flom.
SKRED	Det anbefales at det gjennomføres en geoteknisk vurdering/undersøkelse av områdestabilitet innenfor planområdet.	Det anbefales at: - Foretas geoteknisk vurdering/undersøkelse av områdestabilitet innen det gis rammetillatelse til nye tiltak innenfor planområdet.
FORURENSNING	Det anbefales at det foretas undersøkelser for å kartlegge forurensningsnivå og omfang for å vurdere om det skal iverksettes tiltak for å sikre at området er trygt for fremtidig bruk. Ved evt. forurenset grunn anbefales det forebyggende tiltak for å minimere risikoen og konsekvensene av spredning av miljøgifter/forurensning fra tidligere virksomhet.	Det anbefales at: - det foretas miljøundersøkelser innen det gis rammetillatelse for ny bebyggelse på brannstasjonstomten. - det lages miljøoppfølgingsplan for anleggsfasen/byggeperioden som sikrer at tiltakene ikke har uforutsette negative effekter som forringer tilstanden i vannforekomsten i elva.
Om det er forhold ved utbyggingsformålet som kan påvirke omkringliggende områder	Det anbefales at det foretas en kartlegging av grunnforhold før valg av fundamenteringsmetode for å redusere risikoen for setninger /	Det anbefales: - valg og bruk av fundamenteringsmetoder som er egnet for de lokale grunnforholdene. - at eksisterende bebyggelse registreres / kartlegges innen byggeprosjektet påbegynnes.

	skader på eksisterende bebyggelse i nærområdet.	- overvåking av setninger (installere måleinstrumenter) for å overvåke bevegelser i eksisterende bebyggelse.
--	---	--

Det forutsettes for øvrig at gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer i temaene som er behandlet i denne analysen følges opp både i planleggings-, anleggs- og driftsfase for å forebygge risiko.

4.21 FORURENSNING

På grunn av tidligere brannstasjonsvirksomhet er det grunn til å anta at deler av planområdet kan være forurensset. Det er lagt inn i bestemmelse at det skal foretas miljøundersøkelser innen det gis rammetillatelse for ny bebyggelse på brannstasjon tomten for å kartlegge forurensningsnivåer for å vurdere om det skal iverksettes tiltak som jordutskifting eller rensing for å sikre at området er trygt for fremtidig bruk.

Det må lages miljøoppfølgingsplan for anleggsfasen/byggeperioden som sikrer at tiltakene ikke har uforutsette negative effekter som forringer tilstanden i vannforekomsten i Elva.

4.22 VANNMILJØ (VANNFORSKRIFTEN §12)

Arealendringer og fysiske inngrep i og langs vassdrag og kystområder kan gi konsekvenser for vannmiljøet. Det er i forbindelse med planarbeidet foretatt en vurdering på om vannforskriftens §12 kommer til anvendelse.

Hovedintensjonen med vannforskriften er å vurdere om en vannforekomst blir berørt som følge av nye tiltak, og om man tar hensyn til vannmiljø og de miljømålene som er fastsatt. Det er en vannforekomst som ligger øst for planområdet som blir berørt. Det er innhentet informasjon om tilstanden til vannforekomsten på vann-nett.no, herunder:

Grisefjorden

Det oppgis at den kjemiske tilstanden er god. Miljøtilstanden på Elva er god. Miljømål er satt til god både økologisk og kjemisk. Diffus avrenning og utslipp fra transport/infrastruktur angis å ha liten grad av påvirkningsgrad for Elvas miljømål.

4.22.1 Vurdering av om vannforskriftens § 12 kommer til anvendelse

Veileder viser til at det må vurderes om vilkårene i §12, første ledd a) eller b) er oppfylt:

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

Tiltakshavers kommentar: Det foretas ingen endringer i Grisefjorden.

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

Tiltakshavers kommentar: Planforslaget legger ikke til rette for utbygging i Elva, men siden planforslaget legger til rette for utbygging langs vannkanten, må det lages miljøoppfølgingsplan for anleggsfasen/byggeperioden som sikrer at tiltakene ikke har uforutsette negative effekter som forringer tilstanden i vannforekomsten.

Paragraf 12 omhandler hvordan ny aktivitet eller nye inngrep skal vurderes når tilstandsklassen i en vannforekomst forventes å bli forringet eller at miljømålene ikke nås. Det er på bakgrunn av dette vurdert at vannforskriftens § 12 ikke kommer til anvendelse i denne planen, da nye tiltak ikke forringer vannforekomstene og/eller medfører ikke at miljømålene for Grisefjorden, Elva og grunnvannet kan nås / opprettholdes.

4.23 NATURMANGFOLD

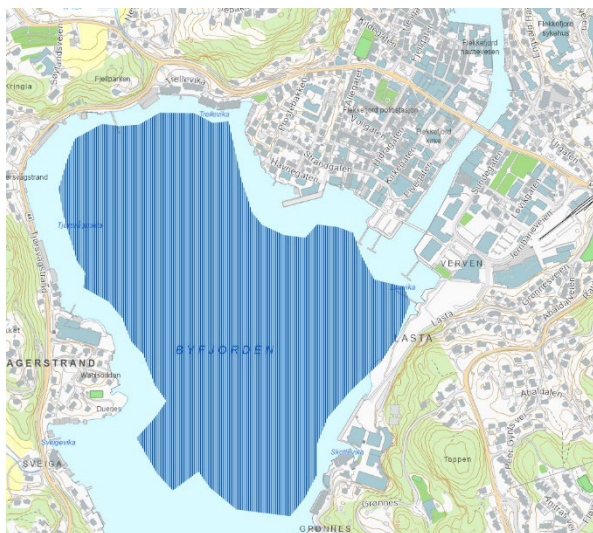
Planforslaget er vurdert opp mot hver av §§ 8 – 12 i Naturmangfoldloven.

4.23.1.1 §8 Kunnskapsgrunnlaget

Naturmangfoldlovens formål er å ta vare på naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og prosesser. Planområdet er i Nibios arealresurskart, AR5, i sin helhet registrert som bebygd areal. Naturmangfoldsloven kommer derfor ikke til anvendelse. Ytterligere utredning av naturmangfold anses derfor ikke som relevant. Dette potensielt hensyntas i anleggsfasen ut fra

Det er foretatt utsjekk i Miljødirektoratets naturbase og Artsdatabanken for å for informasjon om det er identifisert eventuelle sårbare eller truede arter, naturtyper og økosystemer i området.

Artskart i artdatabanken viser det er registret furuskogblomsterflue, rund porelav, stor husedderkopp og stokkand. Alle arter er registret med fremmedart, lav risiko. Utenfor planområdet i nordvest er det registret flere ulike fuglearter. Miljødirektoratets naturbase er gjennomgått og det er ikke registrert arter av stor, særlig stor eller nasjonal forvaltningsinteresse innenfor planområdet eller innenfor influensområdet til planområdet.



Figur 43 - Gytefelt for torsk

Ved varsel om oppstart kom det innspill fra Fiskeridirektoratet om at det er et nasjonalt viktig gytefelt for torsk i Byfjorden. Gytefeltet er vurdert til å ha høy verdi. Det er usikkert om anleggsarbeidet vil ha innvirkning på gytefeltet for torsk i Byfjorden, da gytefeltet ligger forholdsvis naturlig skjermet og planområdet er plassert et stykke opp i elven i sentrum.

I planprosessen har det vært dialog med Fiskeridirektoratet for å sikre deres innspill er ivaretatt. Siden gytefeltet kan være følsomt for støy, boring og sprenging og lignende under vann er det lagt til en bestemmelse om at det ved støyende arbeid, som boring eller sprenging under vann som påvirker gyte- og oppvekstperioden for torsken og marint miljø skal sikres tiltak som ivaretar dette.

Det er også lagt til en bestemmelse om at ikke tillatt med sprengning i perioden fra 1. januar til 31. mai. I tillegg vil saker som berører Statsforvalterens ansvarsområder sendes til uttalelse.

4.23.1.2 §9 Føre-var-prinsippet

Planlagte tiltak forventes ikke å påvirke naturmiljøet, da det ikke er registrert arter innenfor planområdet. Siden planforslaget legger til rette for utbygging langs vannkanten, må det lages miljøoppfølgingsplan for anleggsfasen/byggeperioden som sikrer at tiltakene ikke har uforutsette negative effekter som forringer tilstanden i vannforekomsten og dermed naturmangfoldet.

4.23.1.3 §10 Samlet belastning

Det vurderes at tiltakene i planen ikke vil påvirke den samlede belastning på økosystemet.

4.23.1.4 §11 Kostnader

I henhold til naturmangfoldloven skal kostnadene for tiltak som er nødvendige for å ivareta naturmangfold bæres av tiltakshaver. Dette kan inkludere kostnader knyttet til tilleggsundersøkelser, miljøtilpasninger, restaureringstiltak og overvåking.

4.23.1.5 §12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

For å håndtere belastningen på naturmangfoldet bør det benyttes miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. Dette kan innebære valg av byggemetoder som minimerer forstyrrelser i området, og forsiktig tilrettelegging langs promenaden for å bevare eksisterende naturlig miljø.

5 GJENNOMFØRING AV PLAN OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Planforslaget er utarbeidet på bakgrunn av kommunens behov for ny bebyggelse for å ivareta sine kommunale tjenester. Det vil være nødvendig med kommunale investeringer for å kunne oppføre ny bebyggelse, samt teknisk og grønn infrastruktur.

Gjennomføring av planforslaget vil avhenge av økonomi og gjennomføringsvilje i kommunen.

6 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

6.1 OPPSTARTSMØTE

Det ble avholdt oppstartsmøtet 02.05.24. Det ble anbefalt oppstart av planarbeid for utarbeidelse av detaljregulering for området.

6.2 VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID

Det ble sendt ut varsel om oppstart av planarbeid d. 11.06.24. Frist for innspill til planarbeidet var 05.07.24. Det kom inn flere innspill. Innspillene er oppsummert og kommentert eget vedlegg.

6.3 MEDVIRKNING

I den innledede fasen av planprosessen har det vært gjennomført særskilt medvirkningsopplegg med rådet for person med funksjonsnedsettelse, barn og unge, Glødgården og Småbyen Flekkefjord. I tillegg arkitekten parallelt med planprosessen gjennomført medvirkning med de fremtidige brukere av det nye bygg som har kommet med innspill. Innspillene skal danne grunnlag for selve utforming/romprogram av bygningsmassen.

04.09.24 presenterte Trollvegg og kommunen formålet med prosjektet for rådet for person med funksjonsnedsettelse, Flekkefjord ungdomsskole, Sunde barneskole, Glødgården og Småbyen Flekkefjord.

6.3.1 Barn og unge Flekkefjord ungdomsskole, Sunde barneskole og Småbyen Flekkefjord

04.09.24 ble det gjennomført et særskilt medvirkningsopplegg med barn og unge. Hensikten var å gi barn og unge muligheten for å bli hørt og komme med deres synspunkter. Medvirkningsprosessen involverte elever fra Flekkefjord ungdomsskole og Sunde barneskole, og representanter fra kommunen samt Småbyen Flekkefjord. Trollvegg ledet arbeidet.

Prosessen besto av en befaring og en workshop. Underveis diskuterte deltakerne spørsmål knyttet til områdets bruk, trafikkforhold og potensielle forbedringer. Elevene bidro med sine perspektiver og erfaringer fra lokalmiljøet, noe som ga verdifulle innspill til planarbeidet.

- Elevene uttrykte at området i dag fremstår slitt og har behov for opprustning.
- De ønsket blant annet en forlengelse av promenaden og etablering av en bro over Elva ved rådhuset. Broen bør være høy nok til at båter kan passere under. Det ble også fremhevet at området bør ha flere sitteplasser og aktiviteter som fiskeplasser, utlån av utstyr som kajaker, og kunst med historiske referanser. Elevene understreket viktigheten av trygge løsninger, spesielt langs promenaden, og påpekte at området ikke egner seg som badeplass på grunn av båttrafikken.
- Når det gjelder den nye bebyggelsen, ønsket elevene at arkitekturen skal tilpasses den eksisterende trehusbebyggelsen, samtidig som det kan legges til moderne elementer som store vinduer og klimavennlige løsninger. De foreslo blant annet solcellepaneler, grønne tak og god isolasjon for å redusere miljøpåvirkningen. I tillegg kom de med ideen om takhager og utsiktsområder på toppen av bygninger for å skape attraktive møteplasser.
- Trafikkforholdene i området ble ansett som gode, med lave hastigheter og oversiktlige veier. Elevene foreslo likevel flere sykkelparkeringsplasser for å oppmuntre til mindre bilbruk og mer sykling.

Elevene viste stort engasjement og kom med mange gjennomtenkte forslag som reflekterte deres tilhørighet og stolthet over byen. Det vises til vedlagte medvirkningsrapport for mer informasjon.

6.3.2 Rådet for personer med funksjonsnedsettelse

04.09.24 presenterte Trollvegg og kommune prosjektet og hensikten med planarbeidet på Rådet for personer med funksjonsnedsettelse sitt gruppemøte. De hadde følgende innspill:

Tilrettelegging ved vannet og promenaden:

- Hvis vannet skal være tilgjengelig er det viktig med god tilgang med god bredde og godt synlig trapp. Det er viktig å legge til rette for at alle kan komme seg opp av vannet, inkludert noe å holde seg fast i.
- Det er ønskelig med en rampe ned i sjøen, heller enn en trapp, da det vil gi mulighet for selvstendig adkomst.
- Promenadeanten er god nok i dag for de som bruker stav, men alle kanter bør markeres med farge eller noe taktilt.
- Den eksisterende promenaden har en bro som ikke fungerer optimalt– treverket gir dårlig feste og stigningen er for bratt.
- Å kunne gå rundt rådhuset langs vannet hadde vært fint, og det er viktig at dette området er tilgjengelig for rullestoler og barnevogner.

- Mange sitter og fisker, og det er mye liv i elven. Kan man gjøre det mulig å gi tilgang til dette for alle?
- Bading i elven er populært, men blanding av svaner og bading kan være problematisk.
- Det viktigste er å kunne oppleve livet ved elven. Ikke alle kan se ned i elven gjennom boksene langs promenaden. Et forslag kan være skråstille boksene. Et periskop kunne vært en alternativ løsning.

BUA og båtadkomst

- Det vil positivt for BUA å ha tilgang til vannet
- Ville det vært mulig for BUA å ha en kran for å heise folk opp og ned i båter? Det finnes allerede en heis hos brannvakten, men en annen type kran kan vurderes. En eksisterende kran på motsatt side kan også brukes eller endres.

Parkering og inngang

- Det er en liten dump ved inngangen til rådhuset som i dag skaper utfordringer, da man kan risikere å krasje.
- Det bør være plass foran inngangen til det nye bygget.
- Handikapparkering er lovpålagt og må inkluderes.

Uteareal for barn i rullestol

- Viktig å tilrettelegge for barn i rullestol, men usikkerhet om hvordan dette best gjøres. Bredden er viktig, og det må ikke være for mye plassert rundt så rullestol kan komme forbi

Generelle innspill:

- Det nye området skal bli et parkområde, men biltilgang til vannet kan være ønskelig for å lette tilgangen til båter.
- Unngå belegningsstein, da de stopper rullestoler og rullatorer.
- Glatte, men litt rue overflater fungerer best – sand, grus eller frest asfalt kan være gode alternativer.
- Unngå røtter, da de blir glatte.
- Hvordan fungerer lekematter for rullestoler? De stopper ofte barnevogner, men usikkert om det gjelder rullestoler også.
- Hvis båtstøene under rådhuset skal videreføres kan det påvirke høyden på promenaden. Båtstøen har tidligere blitt brukt til kajaker, og dette kan være en fordel for BUA.

6.3.3 Glødgården

Det ble avholdt et møte med leder v/ Glødgården. De var veldig positiv innstilt til at utearealene ble oppgradert, slik deres brukere også kunne bruke disse. I planarbeidet sa de at det var viktig at mulighet for skjermingstiltak mot deres private uteareal ble ivaretatt av hensyn til brukerne. De har i dag tilgang til flere parkeringsplasser, men sa de kun hadde behov for 2 parkeringsplasser.

6.3.4 Sentrum barnehage

12.09.24 ble det gjennomført teamsmøte med leder av Sentrum barnehage hvor Trollvegg presenterte prosjektet og hensikten med planarbeidet. I forkant av møtet var det sendt over noen spørsmål. Barnehagen hadde følgende innspill:

- Barnehagen bruker ikke området i dag, men da brannstasjonen var i bruk gikk barnehagen hen for å se på brannbilene.
- Avstandsmessig ligger området greit. Men for at barnehagen skal benytte arealene som ligger ned til vannet vil det være viktig med inngjerding for å unngå barna faller i vannet.
- Barnehagen går sjeldent langs havnepromenaden da det er risiko for at barna faller i vannet.

- Planområdet kan kanskje være aktuelt som «et stopp på veien» til museum såframt de er mindre grupper. Men sikkerheten kommer først, hvis det er risiko for at barna kan falle i vannet vil området sannsynligvis ikke bli benyttet. Barna bruker generelt redningsvest når de ferdes i områder med vann.
- De benytter seg av byens rom blant annet Vollen og lekeplassen i sentrum. Grønnes er også er meget populært utfluktsmål og skogen generelt.
- De er en sentrumsnær barnehage og er godt vant i bytrafikken.

6.3.5 Innspill etter førstegangsbehandling

Forslag til detaljregulering lå ute til offentlig ettersyn i tidsrommet 31.01.2025 til 14.03.2025. I høringsperioden innkam det en innsigelse fra NVE og fem innspill fra andre. Etter dialog med NVE ble innsigelsen trukket. Innspillene er oppsummert og kommentert i vedlegg 11. Høring - Oppsummering med kommentar.

7 FORSLAGSSTILLERS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planforslaget legger til rette for utviklingen av området rundt rådhuset i Flekkefjord med fokus på å kommune imøtekomme kommunens behov for å ivareta sine tjenester. I tillegg er det intensjonen å åpne opp området for allmenheten. Prosjektet legger til rette for ny bebyggelse, en videreføring av promenaden og etablering av offentlige uteområder langs Elva, noe som vil bidra til å styrke forbindelsene mellom de ulike bydelene. Dette vil ikke bare redusere avstandene mellom funksjonene i sentrum, men også skape et naturlig knutepunkt for aktivitet.

Det legges vekt på å bevare kulturmiljøet og sikre en tilpasning av ny bebyggelse, noe som vil fremheve Flekkefjords unike karakter som kystby. Utviklingen av utearealer langs Elva, inkludert en sammenhengende promenade, vil ikke bare gi området et estetisk løft, men også skape attraktive steder for rekreasjon og opphold.

8 VEDLEGG

1. Plankart datert 27.10.25
2. Bestemmelser datert 07.11.25
3. Notat trafikkvurdering
4. Medvirkningsrapport barn og unge
5. ROS-analyse
6. Miljøteknisk grunnundersøkelse og tiltaksplan
7. Datarapport - geotekniske grunnundersøkelser
8. Innspill til oppstart
9. Oppstart - Oppsummering med kommentar
10. Høringsinnspill
11. Høring - Oppsummering med kommentar datert 23.10.25
12. Brev fra NVE