

Arkivsak-dok. 25/00951-17
Saksbehandler Ingrid Rødland

Saksgang	Møtedato	
Utvalg for samfunn	20.01.2026	2/26
Bystyret	12.02.2026	

Saksframlegg

Detaljregulering Brogaten 18, gnr.203 bnr.314

Rådmannens innstilling:

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas forslag for detaljregulering Brogaten 18, gnr. 203 bnr. 314 under forutsetning av at følgende punkter innarbeides i plandokumentene:

- Ny bestemmelse under 4.2 Teknisk anlegg med følgende ordlyd: *Det er en byggeforbudssone på 2 meter fra senter av høy- og lavspentkabel til nærmeste bygningsdel.*
- Ny bestemmelse under 4.2 med følgende ordlyd: *For eksisterende nettstasjon innenfor F/K stilles det brannkrav til fasade over nettstasjonsdør og ventilasjonsrist. Det stilles krav til at tilstøtende rom ikke skal være varig oppholdsrom.*
- Ny bestemmelse under § 4.5 b) med følgende ordlyd: *Under anleggsperioden skal støygrensene angitt i tabellen nedenfor følges:*

Dagtid (Kl. 07 – 19)	Kveld (Kl. 19 – 23) eller søn- /helligdag (Kl. 07 – 23)	Natt (Kl. 23 – 07)
60 dB	55 dB	45 B

- Endring av bestemmelse § 5.1 c) til følgende ordlyd: *Tillat takform er flatt tak.*
- Nytt punkt til bestemmelse § 5.1 f) med følgende ordlyd: *Maksimal gesimshøyde er kote 21. For å kunne søke med denne maksimale høyden må søknaden vedlegges prosjektering på alternative løsninger med lavest mulig høyde for teknisk etasje, fjerdeetasje, etasjeskille og trappehusene. Videre skal det gis en redegjørelse på hvorfor en lavere gesimshøyde ikke tilfredsstiller TEK17.*

- En presisering av bestemmelse 5.1 f) sistepunkt: *Dette skal forelegges til fylkeskommune før det gis ramme- og igangsettelsestillatelse.*
- Endring av bestemmelse § 6.3 a) til følgende ordlyd: *Offentlig Gangveg o_GG1 skal ha fysiske sperrer som hindrer gjennomkjøring med bil. Kjøring er kun tillatt for rettighetshavere og kun ved varelevering, vedlikehold eller arrangement i parken. Eksisterende sykkelparkering skal opprettholdes innenfor byggegrense. Sykkelparkeringen skal være tilgjengelig for allmennheten. Areal til sykkelparkering skal være 15m² BYA og maks tillatt høyde er 2,7 meter fra planert terreng. Det er tillatt med asfaltering ved sykkelkur.*
- Endring av bestemmelse § 6.4 b) til følgende ordlyd: *Det kan i nødvendig utstrekning oppføres overbygg over trappeoppgangen fra underliggende parkeringsanlegg. Overbygget skal utformes slik at friskt ikke hindres. Melding om oppført overbygg sendes til kommunen i tråd med SAK10 § 4-1, fjerde ledd.*

Vedlegg

MERKNADSKJEMA - 18.11.2025
 3558 - Planbeskrivelse - V03
 3558 - Planbestemmelser V02
 Saksfremlegg
 Saksprotokoll
 3558-Brogate 18 - Plankart V02.

Saken kort fortalt

Fremlagt planforslag har som mål å utvide bygget til Flekkefjord Sparebank. Det ønskes å legge til rette for dette med en ekstra etasje for kontordrift, samt et samlet teknisk anlegg på taket.

Bakgrunn

Planområdet omfatter eiendommen Brogaten 18 i Flekkefjord sentrum. Tomten er i dag utbygd med eksisterende næringsbygg som benyttes av Flekkefjord Sparebank, samt tilhørende parkareal. Området avgrenses av Nygaten, Parkgaten, Parkpassasjen og Brogaten.

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for videreutvikling av bankens virksomhet innenfor eksisterende tomt. Flekkefjord Sparebank har uttrykt ønske om å bli værende i sine nåværende lokaler, men har behov for økt areal for å kunne møte fremtidige behov. Det ønskes å utvide bygget med en etasje. I tillegg til å etablere et felles teknisk anlegg på taket.

Det foreligger ingen gjeldende reguleringsplan for området.

Kommunedelplanen for bykjernen, vedtatt 10.12.2020. I kommunedelplanens plankart er arealet som omfatter eksisterende byggeområde definert som Brogaten 18 status som sentrumsformål og park. Arealbruken i kommunedelplanen gjelder for uregulerte områder og når nytt planarbeid igangsettes. Kommunedelplanen for bykjernen har bestemmelser som er styrende for utarbeidelser av reguleringsplaner. Spesielt kan nevnes

- Området er omfatter av hensynssone for bevaringsverdig bebyggelse og utgjør en del av Riksantikvarens NB! -område.

Forslag til detaljregulering ble behandlet i utvalg for samfunn den 09.09.2025, sak 40/25 hvor planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Saken lå til offentlig ettersyn i tidsrommet 23.09.2025 tom 07.11.2025. I den perioden ble det registrert fem merknader til planforslaget.

I det følgende er merknadene kort referert og kommentert i samsvar med innstilling til vedtak. Merknadene finner i sin helhet i eget vedlegg til dette saksfremlegget.

Agder fylkeskommune har i ekspedisjon av 07.11.2025 uttalt seg positive til at det legges til rette for arbeidsplasser i sentrum. De påpeker at påbygget kommer til å bli godt synlig i bybildet og hadde primært ønsket at påbygget var redusert til å kun omfatte en ny kontoretasje, altså uten den øverste tekniske etasjen, men akseptere to etasjer. Videre viser de til:

1. Høyden på den tekniske etasjen bør reduseres. Det samme gjelder etasjeskille.
2. Det gis sterk råd om å redusere høyden på trappehusene, da det forsterker byggets volum og høyde. Adkomst til teknisk etasje kan f.eks. ordne med en enkel intern trapp.
3. Kommunens anbefalte skrått tak (trapes), fylkeskommunen mener dette vil oppleves som fremmed rent arkitektonisk i forhold til dagens bygg. De anbefaler flatt tak eller en variant med flatt tak hvor man «knekker ned» den ytre randsonen av taket.
4. Fylkeskommunen støtter krav om at bygningsmyndighetene skal legge stor vekt på uttalelse fra Agder fylkeskommune. For ordensskyld bør fylkeskommunen gis uttalerett før det gis ramme- og igangsettingstillatelse.
5. Park og gangveier bør kvalitetssikres med fokus på universell utforming og sette krav til dette i planbestemmelsene. Brostein bør vurderes sløyfes, eller være av en type som hensyntar blant annet rullestolbrukere.
6. Trappeoppgang fra parkeringsanlegg, bør sikres at eventuelle overbygg ikke hindrer frisikten.

Kommentarer:

1. Tas delvis til følge. Reduksjon av høyden er noe som ble vurdert ved forrige behandling, og ble vurdert som utfordrende å overprøve, men som har vært et viktig punkt ved denne reguleringsplanen. For å sikre at mulighetene for å redusere tilbygget er grundig vurdert, foreslås det å endre bestemmelsen under § 5.1 d) med følgende ordlyd: *Maksimal gesimshøyde er kote 21. For å kunne søke med denne maksimale høyden må søknaden vedlegges prosjektering på alternative løsninger med lavest mulig høyde for teknisk etasje, fjerdeetasje, etasjeskille og trappehusene. Videre skal det gis en redegjørelse på hvorfor en lavere gesimshøyde ikke tilfredsstiller TEK17.*
2. Tas til følge. se kommentarer punkt 1 (over).
3. Tas til følge. Grunnlaget for anbefalingen om skrått tak (trapes) var at denne takformen ble vurdert som et mulig tiltak for å redusere volumet og gjøre den øverste etasjen mer beskjeden. Derimot ønsker vi å følge fylkeskommunens råd i merknaden. Av den grunn anbefaler rådmannen at bestemmelse § 5.1 c) endres til følgende ordlyd: *Tillat takform er flatt tak.*
4. Tas til følge. En presisering av bestemmelse 5.1 f) sistepunkt: *Dette skal forelegges til fylkeskommune før det gis ramme- og igangsettelsestillatelse.*
5. Tas ikke til følge. Det anses at universell utforming allerede er gjeldende for parkområdet gjennom TEK17 § 8-2.
6. Tas til følge. bestemmelsen rundt overbygget er noe som ble videreført fra reguleringsplanen «Øvrebyen, parkeringsanlegg under Øvre park» (PlanID: 199704), derimot ser vi behovet for å sikre frisikt, og oppdaterte henvisning til korrekt bestemmelse i pbl. av 2008 jf. SAK10. Av den grunn foreslår rådmannen at bestemmelse § 6.4 b) endres til følgende ordlyd: *Det kan i nødvendig utstrekning oppføres overbygg over trappeoppgangen fra underliggende parkeringsanlegg. **Overbygget skal utformes slik at frisikt ikke hindres. Melding om oppført overbygg sendes til kommunen i tråd med SAK10 § 4-1, fjerde ledd***

Statsforvalteren i Agder har i ekspedisjon av 07.10.2025 vist til:

1. Aktsomhetsområde for kvikkleire, det er ikke gjort geotekniske analyser, det anbefales derfor at NVE får planforslaget til offentlig ettersyn.

- Bestemmelsen for sykkelparkering bør gjøres bindende. Endre «tillates opprettholdt» til «skal opprettholdes». I tillegg anbefales det å bruke minimumsstørrelse for sykkelparkering ikke maksimum, samt redusere bilparkeringsplasser, da foreslått 1 per 100 kvm BRA anses for høyt.
- Det anbefales å sikre i bestemmelsene at støy i anleggsperioden holdes innenfor gjeldene krav i henhold til T-1442/2021, tabell 4.

Kommentarer:

- Tatt til følge, se egen merknad fra NVE.
- Tas delvis til følge. Planforslaget følger Kommunedelplanen for bykjernen sitt krav om bilparkering og anses derfor som akseptabelt. Derimot ser vi hensikten med å gjøre sykkelparkering bindende. I forhold til maksimum- eller minimumsstørrelse for sykkelparkeringen er denne allerede eksisterende og befinner seg innenfor maksareal i forhold til byggegrensen (15,57m²). Av den grunn anbefaler rådmannen å endre bestemmelse § 6.3 a) til følgende ordlyd: *Offentlig Gangveg o_GG1 skal ha fysiske sperrer som hindrer gjennomkjøring med bil. Kjøring er kun tillat for rettighetshavere og kun ved varelevering, vedlikehold eller arrangement i parken. Eksisterende sykkelparkering **skal opprettholdes** innenfor byggegrense. Sykkelparkeringen skal være tilgjengelig for allmennheten. **Areal til sykkelparkering skal være 15m² BYA og maks tillatt høyde er 2,7 meter fra planert terreng. Det er tillatt med asfaltering ved sykkelskur.***
- Tas til følge. Ny bestemmelse under § 4.5 b) med følgende ordlyd: *Under anleggsperioden skal støygrensene angitt i tabellen nedenfor følges:*

Dagtid (Kl. 07 – 19)	Kveld (Kl. 19 – 23) eller søn-/helligdag (Kl. 07 – 23)	Natt (Kl. 23 – 07)
60 dB	55 dB	45 dB

Glitre Nett har i ekspedisjon av 13.10.2025 vurdert at planforslaget må ta hensyn til bestående anlegg og for de anlegg som det er nødvendig for dem å etablere og drifte. GN har etablert nettstasjon som del av bygningsmassen på eksisterende bygg, samt høy- og lavspenkabler i området.

Kommentarer:

Tas til følge. Det anbefales å legge inn en bestemmelse under 4.2 Teknisk anlegg med følgende ordlyd: *Det er en byggeforbudssone på 2 meter fra senter av høy- og lavspenkabel til nærmeste bygningsdel. Og videre under samme punkt en bestemmelse som lyder: For eksisterende nettstasjon innenfor F/K stilles det brannkrav til fasade over nettstasjonsdør og ventilasjonsrist. Det stilles krav til at tilstøtende rom ikke skal være varig oppholdsrom.*

NVE har i ekspedisjon av 14.10.2025 vurdert at fare for områdeskred av kvikkleire er avklart på bakgrunn av lokale forhold.

Kommentar: Tatt til orientering.

Statens Vegvesen har ingen merknader.

Kommentar: Tatt til orientering.

Vurdering

Det er ikke fremmet innsigelse til planforslaget. Bystyret kan derfor fatte endelig vedtak innenfor rammene som lå til offentlig ettersyn. Merknadene over inneholder innspill som vurderes å kunne forbedre tiltaket, og disse er nærmere omtalt i kommentarene til hver enkelt merknad.

Konklusjon

Etter en samlet vurdering innstilles det på vedtak av planforslaget under forutsetningene som følger:

- Ny bestemmelse under 4.2 Teknisk anlegg med følgende ordlyd: *Det er en byggeforbudssone på 2 meter fra senter av høy- og lavspentkabel til nærmeste bygningsdel.*
- Ny bestemmelse under 4.2 med følgende ordlyd: *For eksisterende nettstasjon innenfor F/K stilles det brannkrav til fasade over nettstasjonsdør og ventilasjonsrist. Det stilles krav til at tilstøtende rom ikke skal være varig oppholdsrom.*
- Ny bestemmelse under § 4.5 b) med følgende ordlyd: *Under anleggsperioden skal støygrensene angitt i tabellen nedenfor følges:*

Dagtid (Kl. 07 – 19)	Kveld (Kl. 19 – 23) eller søn-/helligdag (Kl. 07 – 23)	Natt (Kl. 23 – 07)
60 dB	55 dB	45 dB

- Endring av bestemmelse § 5.1 c) til følgende ordlyd: *Tillat takform er flatt tak.*
- Nytt punkt til bestemmelse § 5.1 f) med følgende ordlyd: *Maksimal gesimshøyde er kote 21. For å kunne søke med denne maksimale høyden må søknaden vedlegges prosjektering på alternative løsninger med lavest mulig høyde for teknisk etasje, fjerdeetasje, etasjeskille og trappehusene. Videre skal det gis en redegjørelse på hvorfor en lavere gesimshøyde ikke tilfredsstiller TEK17.*
- En presisering av bestemmelse 5.1 f) sistepunkt: *Dette skal forelegges til fylkeskommune før det gis ramme- og igangsettelsestillatelse.*
- Endring av bestemmelse § 6.3 a) til følgende ordlyd: *Offentlig Gangveg o_GG1 skal ha fysiske sperrer som hindrer gjennomkjøring med bil. Kjøring er kun tillat for rettighetshavere og kun ved varelevering, vedlikehold eller arrangement i parken. Eksisterende sykkelparkering **skal opprettholdes** innenfor byggegrense. Sykkelparkeringen skal være tilgjengelig for allmennheten. **Areal til sykkelparkering skal være 15m² BYA** og maks tillatt høyde er 2,7 meter fra planert terreng. Det er tillatt med asfaltering ved sykkelkur.*
- Endring av bestemmelse § 6.4 b) til følgende ordlyd: *Det kan i nødvendigutstrekning oppføres overbygg over trappeoppgangen fra underliggende parkeringsanlegg. **Overbygget skal utformes slik at frisikt ikke hindres. Melding om oppført overbygg sendes til kommunen i tråd med SAK10 § 4-1, fjerde ledd***