



Arkivsak-dok. 22/03161-7
Saksbehandler Petter Rappe

Saksgang Møtedato
Utvalg for samfunn 10.10.2023

Saksframlegg

Detaljregulering for Tollbodbygga - Eschebygga

Rådmannens innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til detaljregulering for Tollbodbygga – Eschebygga, datert 25.09.2023, ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg

Planbeskrivelse_Tollbodbygga-Eschebygga_25.09.23
Plankart_Tollbodbygga-Eschebygga_25.09.23
Bestemmelser_Tollbodbygga-Eschebygga_25.09.2023
Inspirasjonshefte_Tollbodbygga-Eschebygga_15.06.23

Saken kort fortalt

Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for å etablere en promenade mellom Tollbodbygga og Eschebygga. Promenaden foreslås anlagt på utsiden av eksisterende eiendommer, men ikke nærmere enn 4 meter fra eksisterende bygningsfasader.

Bakgrunn

Reguleringsplan Tollbodbygga – Eschebygga ble vedtatt i september for 30 år siden. Planen åpner for bebyggelse av sydsiden av Strandgaten med en gangveg mot Byfjorden. Denne forbindelsen er siden videreført i senere kommunedelplaner for bykjernen vedtatt i 1999 og sist i 2020.

Byggeområdene langs Strandgaten er i dag utbygd, men promenaden er ikke anlagt. Nå som det er anlagt promenade langs vestsiden av Elva og bygget gangbro i nedre del av Elva, er tiden moden for å realisere ideen om en promenade mellom Tollbodbygga og Eschebygga. Ettersom gjeldende reguleringsplan må anses som foreldet utløser det behov for å gjennomføre en detaljregulering før anleggelse av en ny promenade mot Byfjorden kan gjennomføres. Flekkefjord kommune har engasjert Trollvegg AS til å utarbeide foreliggende forslag til detaljregulering til promenade mellom Tollbodbygga og Eschebygga.

Planforslaget legger til grunn at promenaden skal etableres over sjøareal utenfor eksisterende eiendommer med adresse til Strandgaten, men ikke nærmere eksisterende bygningsfasade enn 4 meter. Dette premisset er forelagt grunneierne som ikke har kommet med merknader. Plankartet er siden utarbeidet med dette som utgangspunkt.

Etablering av en promenade på dette grunnlaget vil i praksis innebærer at enkelte eiendommer får utvidet sin private sfære i form av økt uteoppholdsareal (BUT1 og BUT2) mot sør. Et midlertidig anlagt småbåtanlegg må fjernes. Etter tinglyst erklæring er eier ansvarlig for å fjerne småbåtanlegget når det blir aktuelt å anlegge regulert promenade. Det foreslås ellers ingen endringer for Strandgaten 16 som er i samsvar med en forholdsvis ny detaljregulering vedtatt i 2017.

Eiendoms grensene langs sjøkanten går i varierende grad ut i sjø. Planlagt promenade forutsettes i plankartet anlagt med rette bryggekanter. Bredden på promenaden vil derfor være variabel. I reguleringsbestemmelse forutsettes det at promenaden blir anlagt med minimum bredde på 4 meter. Planen åpner imidlertid for at det kan anlegges en breiere promenade som åpner for at det kan etableres en gjennomgående trase på cirka 7 meter. Varierende bredde åpner for at det kan etableres forskjellige uteoppholdsareal slik det er presentert i inspirasjonsheftet som følger vedlagt saken.

Innenfor arealformålet friluftsområde i sjø åpnes det for å anlegge en pir til uteoppholdsareal/soltrapp el. I planbeskrivelsens figur 16 er det illustrert hvordan en ser for seg en slik pir kan utformes. En har imidlertid valgt å holde endelig utforming av piren åpen. Endelig utforming er derfor ikke vist i det juridisk bindende plankartet. I bestemmelsen § 2.1 forutsettes det utarbeides en helhetlig detaljplan for havnepromenaden (GG) og friluftsområdet (FLV) som skal godkjennes i utvalg for samfunn før arbeidet kan igangsettes.

Areal regulert til havneområde i sjø skal holdes fritt for tiltak som kan medføre ulempe for skipsanløp. Foruten manøvreringsareal omfatter dette også areal utsatt for propellstrømmer som gjør området uegnet til for eksempel småbåthavn.

For mer utfyllende beskrivelse vises det til kapittel 4 i planbeskrivelsen.

Planarbeidet ble varslet oppstartet den 11. august 2022. Frist for å komme med merknader var den 11. september. I varslingsperioden ble det registrert åtte merknader hvorav seks fra offentlige myndigheter. Interesseorganisasjoner og kommunale råd er også blitt kontaktet i planprosessen. Referat fra innspill i meldingsfasen med konsulentens merknader samt referat fra kontakt med andre aktører er gjengitt i planbeskrivelsens kapittel 5.

Vurdering

Utarbeidelsen av planforslaget har skjedd i nært samarbeid mellom Trollvegg AS og Flekkefjord kommune. Det framlagte planforslaget er derfor et omforent forslag mellom konsulent og kommune. Rådmannen slutter seg derfor til redegjørelsene og vurderingene slik det kommer frem i planbeskrivelsen og presentert i plankartet med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Fremlagte planforslag til detaljregulering for Tollbodbygga – Eschebygga, datert 25.09.2023, anbefales lagt ut til offentlig ettersyn.