



ARKITEKTKONTORET IHT AS
Kjøpmannsbrotet 7
4351 KLEPPE

Dato: 11.06.2024
Vår referanse: 24/15630-3
Deres referanse:
Saksbehandler: Diderik Cappelen

Karsten Wiik

Flekkefjord kommune - Varsel om oppstart av detaljregulering Engvald Hansens vei 4 gnr/bnr 203/649 PlanID-4207_ 202405

Det vises til deres ekspedisjon av 15.05.2024 der det meldes om oppstart av detaljregulering i ovennevnte område.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for oppføring av konsentrert småhusbebyggelse (lavblokk med 4-5 leiligheter) med tilhørende funksjoner.

Området omfattes av reguleringsplan for *Springerbakken 1 – gnr 203 bnr 270 mfl. Sunde* der området som nå er tatt opp til regulering er avsatt til byggeområde for bolig – frittliggende småhusbebyggelse.

Vi har følgende innspill og kommentarer til planarbeidet:

På generelt grunnlag opplyses at fylkeskommunens interesser i dette planarbeidet i hovedsak vil være knyttet til følgende forhold:

- Byplanfaglige hensyn
- Gode og inkluderende bomiljøer og møteplasser (Regionplan Agder 2023 – mål mot 2030)
- Tilgjengelighet for alle
- Barn og unges interesser

Planinitiativet redegjør godt for det påtenkte planarbeidet. Områdets sentrale beliggenhet med gode solforhold vurderes som godt egnet for etablering av attraktive sentrumsleiligheter. Visualiseringene tyder også på at dette kan bli et godt prosjekt rent byplanmessig.

Den lille forplassen ved inngangspartiet i underetasjen ligger gunstig til når det gjelder å etablere en enkel «halvprivat» møteplass for beboerne. En bør i det videre planarbeidet se på muligheten for å flytte/justere plassering av innkjøring til parkeringsgarasjen, slik at mest mulig av plassen blir brukbar som oppholdsareal.

Med vennlig hilsen

Ingvild Skjong
leder planavdelingen

Diderik Cappelen
rådgiver

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: FLEKKEFJORD KOMMUNE
STATSFORVALTEREN I AGDER
STATENS VEGVESEN

Arkitektkontoret IHT AS
Kjøpmannsbrotet 7
4352 KLEPPE

Vår dato: 12.06.2024

Saksbehandler: Marilyn Marskar/

Vår ref.: 202409394-2 Oppgis ved henvendelse

22959778/mmar@nve.no

Deres ref.:

NVEs innspill - Varsel om oppstart av detaljregulering for Engvald Hansens vei 4 - PlanID-4207_ 202405 - Flekkefjord kommune

Vi viser til epost 15.05.2024 og brev med varsel om oppstart av planarbeid for PlanID - 4207_ 202405 Detaljregulering for Engvald Hansens vei 4 i Flekkefjord kommune.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse (lavblokk) med tilhørende funksjoner. NVE er bedt om å gi konkret innspill til planen.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVEs konkrete innspill

Overvann

Det er en planoppgave å sørge for en helhetlig forvaltning av vannets kretsløp og å gjøre tilpasning til forventede klimaendringer, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 3-1, første ledd bokstav i) og g). Helhetlig forvaltning forutsetter at utbygging tar hensyn til og tilpasser seg nedbørfeltets kapasitet til å infiltrere, fordrøye og lede vekk vann. Vannet må få plass og det er viktig å spille på lag med de naturlige forholdene på stedet.

Det står i planinitativet at det legges opp til at overvann skal disponeres lokalt og fordrøyes på egen grunn. Overvann fra felles veianlegg vil ledes i egnet system. Varammeplan vil belyse og tilrettelegge for løsninger og kartlegge flomvei.



Flomveier bør merkes av i plankartet med arealformål, evt. hensynsone og tilknyttes bestemmelser som ivaretar tilstrekkelig sikkerhet mot flom og skade fra overvann. Vi viser til [NVEs veileder 4/22 for håndtering av overvann i arealplaner](#) kap. 4.5 om hvordan overvann kan innarbeides i reguleringsplaner.

Skred i bratt terreng

Det er bratt helning innenfor planområdet. Er det brattere enn 25 grader helling så kan man ikke utelukke at skred kan løsne. [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#) viser terrengets helling i hellingskartet, se under. Deler av planområdet kan ha mulig løsneområde for jordskred (grønn) og mulig løsneområde for jordskred og snøskred (gult). Dere må vurdere om planområdet kan være skredutsatt. Det må dokumenteres at sikkerhet mot skred er ivarettatt i henhold til byggeteknisk forskrift TEK17 § 7-3.



Lys grønn - 25-30° - Mulig løsneområde for jordskred
Gul - 30-45° - Mulig løsneområde for jordskred og snøskred
Oransje - 45-60° - Mulig løsneområde for snøskred og steinsprang
Rød - 60-90° - Mulig løsneområde for steinsprang

Kartutsnitt fra NVEs hellingskart

Kvikkleire

Planområdet ligger i overkant av aktsomhetsområde for kvikkleire. Planområdet kan dermed vurderes tilstrekkelig sikkert med tanke på områdeskred av kvikkleire, jf. TEK17 § 7-3.

Generelle råd

[Kartbasert veileder for reguleringsplan](#) leder dere gjennom alle våre fagområde, og gir dere verktøy og innspill til planarbeidet. Den som utarbeider planen, har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

NVEs oppfølging av planarbeidet

NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand



til konkrete problemstillinger. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Marilyn Marskar
Senioringeniør

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

Arkitektkontoret IHT AS

Kopimottakere:

Flekkefjord kommune
STATSFORVALTEREN I AGDER

På vegne av samtlige beboere i Sameiet Fabrikkgården (Springerbakken 1 og 3) sendes følgende innspill til planforslag Engvald Hansens Vei 4

Gjeldende plan for tomten er datert 21.05.2019

Følgende bestemmelser fra reguleringsplanen 2019 gjelder bebyggelsen for Engvald Hansens vei 4:

§ 4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BFS (på bakken)

- a) Maks tillatt bebygd areal er 35%
- b) Maks møne- og gesimshøyde er henholdsvis 9 og 7 meter
- c) Minste uteoppholdsareal er 100 m² pr. boenhet

Vi har følgende kommentar til Planinitiativet:

Tomten er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Det planlegges her mindre blokkbebyggelse som strider mot gjeldene plan.

I henhold til NS 3457;2013 defineres småhusbebyggelse med max tre etasjer og fire boenheter.

- a) Tillat BYA på tomten skal iflg gjeldene regulering være maks 35%. Planinitiativet legger opp til en utnyttelse på ca. 60-65%. Dette er nær dobling av areal.
- b) Dagens plan tilsier en gesimshøyde på 7 meter. Da tenkt bygningsmasse er planlagt med flatt tak, må man også gå ut fra at denne høyden begrenses av max gesims. Slik illustrasjonene viser vil man få en høyde på bygget på (19,46-7,71 meter) 11, 75 meter. Dette er 4,75 meter høyere enn dagens regulering tillater. I tillegg søkes det om takterrasse med nødvendig levegger og rekkverk utover byggets høyde på 19,46 m.
- c) Det er krav om minste uteoppholdsareal på 100 m² pr. boenhet. Her er det planlagt 5 boliger som da vil kreve 500 m² uteoppholdsareal. Figur 4.1 viser at det totalt er planlagt 60-70 m² felles friareal. Det vil da mangle i snitt 86 m² i uteoppholdsareal pr. bolig. Dette må vises hvordan er tenkt løst.

Planinitiativet overskrider gjeldene reguleringsplan på alle punkt.

Tilleggspunkt:

1. Det må vises sikotlinjer i forbindelse med utkjørsel, og hvordan denne ellers er planlagt.
2. Hvordan er gjesteparkering tenkt?
3. Bygningsmassen ser ut til å være planlagt ca. 2 meter fra tomtegrense. Vi krever at denne økes til 4 meter ihht plan og bygningsloven.
4. Det er ikke avsatt lekeareal til boligene.

I tillegg har vi som beboere i sameiet Fabrikkgården følgende punkter:

- Kveldssolforholdene blir kraftig redusert for B-bygget (Springerbakken 3)
- Vesentlig fortetning som resulterer i forringet kvalitet i lysforhold og innsikt for tilstøtende leiligheter
- Dette medfører en stor verdiforringelse av enkelte av leilighetene

Avslutningsvis vil vi si at vi er positive til utbygning, men det må være innenfor gjeldene lover og regler.

Flekkfjord, 10.06.2024

Mvh

Jan Egil Malde

Styreleder Sameiet Fabrikkgården



ARKITEKTKONTORET IHT AS

Kjøpmannsbrotet 7
4351 KLEPPE

Saksbehandler, innvalgstelefon

Rebecca Melby-Tørå, 37 01 75 97

Innspill til melding om oppstart av reguleringsplan for Engvald Hansens vei 4 i Flekkefjord kommune

Vi viser til brev mottatt 15.05.2024 fra Arkitektkontoret IHT AS med melding om påbegynt reguleringsplanarbeid for Engvald Hansens vei 4 i Flekkefjord kommune.

Formål og planstatus

Formålet med planen er å legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse (lavblokk) med tilhørende funksjoner.

I kommunedelplanen for bykjernen (av 2020) er området avsatt til boligformål og arealet er regulert til frittliggende småhusbebyggelse gjennom reguleringsplan for Springerbakken 1, gnr. 203 bnr. 270 mfl. Sunde fra 2019.

Innspill fra Statsforvalteren

Vi er i all hovedsak enig i kommunens tilbakemeldinger angitt i punkt 7 i referatet fra oppstartsmøte den 26.04.2024.

Som vi har nevnt i vårt brev av 11.04.2024, har det vært flere meldinger om oppstart av reguleringsplanarbeid med formål om fortetting/transformasjon i Flekkefjord sentrum, dette er den fjerde i rekken. Vårt utgangspunkt er at slik prosjekter i sentrumsområder er positivt. Vi minner igjen om at kommunen må ha særlig fokus på nærmiljøet og bokvalitet; både å bevare kvaliteter, men også å tilføre nye kvaliteter til nærmiljøet. Eksempelvis anbefaler vi at det tilføres grønne elementer – noe som også vil være positivt med tanke på overvannshåndtering, som bør løses på egen tomt. Dette behovet mener vi at forsterkes når det er flere fortettingsprosjekter i sentrum. Vi oppfordrer kommunen til å se planene i sammenheng når det kommer til å bevare og tilføre kvaliteter til nærområdet.



For å oppnå vellykket fortetting i sentrumsområder må blant annet området landskapsmessige og trafikale tåleevne i tillegg til hensynet til grønnstruktur, barn og unges interesser og tilgjengelighet for klimavennlige transportformer, legges til grunn for dimensjonering og detaljert arealbruk.

Vi viser i den forbindelse til Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging (SPR-BATP) som blant annet sier at utbygging skal redusere transportbehovet, legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer og bidra til å styrke sykkel og gange. Siden planområdet ligger i sentrum av Flekkefjord, forventer vi at det legges opp til et restriktivt antall bilparkeringsplasser for å redusere bilbruken og at det tilrettelegges for lett tilgjengelige og sikre parkeringsplasser for sykkel. Dette må sikres i planens rekkefølgebestemmelser.

Av erfaring ser vi at bestemmelser knytta til sikring av tilfredsstillende støyforhold i reguleringsplaner ofte er vage og dermed ikke juridisk sikrer det aktuelle forholdet godt nok. Til opplysning må det vises til konkrete grenseverdier som skal overholdes. Det er ikke tilfredsstillende å kun vise til T-1442 i bestemmelsene. Eventuelle nødvendige støyreducerende eller avbøtende tiltak må sikres i planens rekkefølgebestemmelser.

I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn og ungdom kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø tilpasset forskjellige årstider og forskjellige aldre, jf. RPR punkt 5 bokstav b. Arealene skal ha gode sol- og lysforhold og være sikret mot støy, forurensning og annen helsefare, jf. RPR punkt 5 bokstav a. Ved omdisponering av areal som er i bruk til lek skal det skaffes fullverdige erstatningsareal, jf. RPR punkt 5 bokstav d.

Statsforvalteren forventer at det i planbeskrivelsen gjøres rede for hvordan barn er sikret trygg atkomst til og fra planområdet til bl.a. barnehage, skole og andre aktuelle områder, og at det er satt av tilfredsstillende lekeareal innenfor planområdet.

Utover dette ber vi om at følgende vurderes og gjøres rede for i det videre planarbeidet:

- Klima- og energiplanlegging, jf. pbl § 3-1 første ledd bokstav g). Se bl.a. Miljødirektoratets veileder: <https://www.miljodirektoratet.no/myndigheter/arealplanlegging/miljohensyn-i-arealplanlegging/klima/klimagassutslipp/>
- Folkehelse, jf. lov om folkehelsearbeid § 4.
- Støy, se retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021.
- Luftkvalitet, se retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012).
- Estetisk utforming/landskapsestetikk, jf. pbl. § 1-1 femte ledd.
- Universell utforming, jf. pbl. § 1-1 femte ledd.
- Barn og unges oppvekstvilkår, herunder trygg adkomst til barnehage, skole og andre aktiviteter, samt lekearealer som er tilfredsstillende med hensyn til sikkerhet, omfang og lokalisering, jf. pbl. § 1-1 femte ledd og rundskriv om barn og planlegging T-2/2008.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse. Resultatet fra analysen skal innarbeides i plan og bestemmelser, jf. pbl. § 4-3. Veilederen «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging –



metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen» (DSB/2017) anbefales. Klimaendringer/klimatilpasning skal også belyses i ROS-analysen, se i denne sammenheng bl.a. www.klimatilpasning.no.

- Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12, jf. § 7.
- Vannforskriften § 12.
- Forsvarlig håndtering av masser, se Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027 pkt. 44. Miljødirektoratets [veileder om massehåndtering](#) anbefales.

Med hilsen

Janne Thygesen (e.f.)
seniorrådgiver

Rebecca Melby-Tørå
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Agder fylkeskommune
Norges vassdrags- og energidirektorat

Postboks 788 Stoa
Postboks 5091, Majorstuen

4809 ARENDAL
0301 OSLO

Vår dato

10.06.2024

Deres dato

23.04.2024

Vår referanse

24/05930-2

Deres referanse

ARKITEKTKONTORET IHT AS
Kjøpmannsbrotet 7
4351 KLEPPE

Varsel om Reguleringsplanarbeid - Detaljregulering - Engvald Hansens Vei 4 - Flekkefjord Gnr 203 bnr 649 - 203/649

Viser til brev av 21.05.2024.

Sørlandet Sykehus HF har sett på saken og foreliggende dokumenter. Vi ber om at følgende elementer innarbeides i det videre arbeidet:

- Forutsetter at terrenget tilbakeføres i samråd med Sørlandet Sykehus HF og at tiltakshaver bekoster og setter opp gjerde i tomtegrensen mellom sykehusets tomt og Engvald Hansens vei 4.
- Forutsetter at bygget ikke utvides utover den varslede høyde, for å unngå innsyn og forringelse av utsikt.
- Vi er opptatt av at vises aktsomhet vedrørende rystelser i forbindelse med sprengningsarbeid. Sykehuset har utstyr som er sensitivt for rystelser som må ivaretas.

Ønsker dere lykke til med reguleringsarbeidet.

Med hilsen
Sørlandet sykehus HF
Eiendomsseksjon

Anne Birgitte Hornnes Ellingsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signaturer.

Postadresse:
Sørlandet Sykehus HF
Postboks 416 Lundsiden
4604 Kristiansand

Besøksadresse:
Egsveien 100

Telefon: +47 380 73000
E-post: postmottak@sshf.no
Hjemmeside: www.sshf.no

Foretaksregisteret
NO 983 975 240 MVA
Bankkonto:
1506.92.64287

Postadresse:
Sørlandet Sykehus HF
Postboks 416 Lundsiden
4604 Kristiansand

Besøksadresse:
Egsveien 100

Telefon: +47 380 73000
E-post: postmottak@sshf.no
Hjemmeside: www.sshf.no

Foretaksregisteret
NO 983 975 240 MVA
Bankkonto:
1506.92.64287



Statens vegvesen

ARKITEKTKONTORET IHT AS
Kjøpmannsbrotet 7

4351 KLEPPE

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Marita Schei Hansen / 47442271

Vår referanse:
24/132930-2

Deres referanse:

Vår dato:
06.06.2024

Svar på oppstart av planarbeid – Engvald Hansens vei 4 – Flekkefjord kommune – PlanID-4207_ 202405

Vi viser til brev datert 15.05.2024.

Saken gjelder

Formålet med planen er å legge til rette for en lavblokk på 2–3 etg. med parkeringskjeller med tilhørende funksjoner.

Statens vegvesens rolle i planleggingen

Statens vegvesen har ansvar for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen.

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

- Mer for pengene
- Effektiv bruk av ny teknologi
- Bidra til oppfyllelse av Norges klima- og miljømål
- Nullvisjon for drepte og hardt skadde og enklere reisehverdag
- Økt konkurransevne for næringslivet.

Vi uttaler oss som forvalter av riksveg på vegne av staten, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport. Vårt sektoransvar for vegnettet betyr at vi har et overordnet ansvar for at trafikksikkerhet, framkommelighet, universell utforming, klima og miljøhensyn og helhetlig bypolitikk ivaretas i alle planforslag som berører samferdsel.

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

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

Kontoradresse
Langsævn 4
4846 ARENDAL

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Gjennom vårt sektoransvar skal vi bidra til samarbeid mellom aktuelle myndigheter, næringsliv og innbyggerne med mål om en bærekraftig utvikling.

Statens vegvesens rolle i denne saken

Vår rolle i denne saken er som statlig fagmyndighet.

Statens vegvesens innspill til planarbeidet

Planområdet grenser til kommunal veg og det er kommunen som er myndighet med hensyn til utforming av avkjørsler, frisiktsoner og byggegrenser mot vegen, og løsninger for gående og syklende på strekningen.

Da det er veldig trangt i og rundt planområdet, bør planen beskrive de trafikale konsekvensene planen vil skape for trafiksikkerheten forbi planområdet, da spesielt i anleggsfasen og med tanke på gang- og sykkeltrafikk og sikker skoleveg.

Stigning for adkomstveg til garasjen, og vinklingen inn til garasjen bør planlegges på en slik måte at man ikke får problemer med manøvreringen.

Det er positivt med fortetting i sentrumsområdene. Fortetting er et godt virkemiddel for å begrense transportbehovet med bil, da avstandene til handel og kultur er korte. Det vil være viktig å legge opp til en lav parkeringsdekning, og sette av arealer til sykkelparkering under tak. Dette er med på å legge til rette for at flere velger gåing og sykling, fremfor bil, som transportmiddel.

Statens vegvesens uttalelse til varsel om oppstart er ikke uttømmende. Når et planforslag blir lagt ut til offentlig ettersyn, vil vi kunne komme med ytterligere innspill og merknader.

Med hilsen

Erling B. Jonassen
seksjonsleder

Marita Schei Hansen

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Innspill til planforslag Engvald Hansens Vei 4

Gjeldende plan for tomten er datert 21.05.2019

Følgende bestemmelser fra reguleringsplanen 2019 gjelder bebyggelsen for Engvald Hansens vei 4:

§ 4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BFS (på bakken)

- a) Maks tillatt bebygd areal er 35%
- b) Maks møne- og gesimshøyde er henholdsvis 9 og 7 meter
- c) Minste uteoppholdsareal er 100 m² pr. boenhet

Vi har følgende kommentar til Planinitiativet:

Tomten er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Det planlegges her mindre blokkbebyggelse som strider mot gjeldene plan.

I henhold til NS 3457;2013 defineres småhusbebyggelse med max tre etasjer og fire boenheter.

- a) Tillat BYA på tomten skal iflg gjeldene regulering være maks 35%. Planinitiativet legger opp til en utnyttelse på ca. 60-65%. Dette er nær doubling av areal.
- b) Dagens plan tilsier en gesimshøyde på 7 meter. Da tenkt bygningsmasse er planlagt med flatt tak, må man også gå ut fra at denne høyden begrenses av max gesims. Slik illustrasjonene viser vil man få en høyde på bygget på (19,46-7,71 meter) 11, 75 meter. Dette er 4,75 meter høyere enn dagens regulering tillater. I tillegg søkes det om takterrasse med nødvendig leegger og rekkverk utover byggets høyde på 19,46 m.
- c) Det er krav om minste uteoppholdsareal på 100 m² pr. boenhet. Her er det planlagt 5 boliger som da vil kreve 500 m² uteoppholdsareal. Figur 4.1 viser at det totalt er planlagt 60-70 m² felles friareal. Det vil da mangle i snitt 86 m² i uteoppholdsareal pr. bolig. Dette må vises hvordan er tenkt løst.

Planinitiativet overskrider gjeldene reguleringsplan på alle punkt.

Tilleggspunkt:

1. Det må vises siktlinjer i forbindelse med utkjørsel, og hvordan denne ellers er planlagt.
2. Hvordan er gjesteparkering tenkt?
3. Bygningsmassen ser ut til å være planlagt ca. 2 meter fra tomtegrense. Vi krever at denne økes til 4 meter ihht plan og bygningsloven.

4. Det er ikke avsatt lekeareal til boligene.

I tillegg har vi som beboere i sameiet Fabrikkgården følgende punkter:

- Kveldssolforholdene blir kraftig redusert for B-bygget (Springerbakken 3)
- Vesentlig fortetning som resulterer i forringet kvalitet i lysforhold og innsikt for tilstøtende leiligheter
- Dette medfører en stor verdiforringelse av enkelte av leilighetene

Avslutningsvis vil vi si at vi er positive til utbygning, men det må være innenfor gjeldene lover og regler. Styret i Sameiet Fabrikkgården vil gjerne være i dialog med kommunen og utbygger i denne prosessen.

Flekkefjord, 08.06.2024

Mvh

Tove Formoe og Tore Formoe

Beboere i Springerbakken 1.

Innspill til planforslag Engvald Hansens Vei 4

Gjeldende plan for tomten er datert 21.05.2019

Følgende bestemmelser fra reguleringsplanen 2019 gjelder bebyggelsen for Engvald Hansens vei 4:

§ 4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BFS (på bakken)

- a) Maks tillatt bebygd areal er 35%
- b) Maks møne- og gesimshøyde er henholdsvis 9 og 7 meter
- c) Minste uteoppholdsareal er 100 m² pr. boenhet

Vi har følgende kommentar til Planinitiativet:

Tomten er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Det planlegges her mindre blokkbebyggelse som strider mot gjeldene plan.

I henhold til NS 3457;2013 defineres småhusbebyggelse med max tre etasjer og fire boenheter.

- a) Tillat BYA på tomten skal iflg gjeldene regulering være maks 35%. Planinitiativet legger opp til en utnyttelse på ca. 60-65%. Dette er nær doubling av areal.
- b) Dagens plan tilsier en gesimshøyde på 7 meter. Da tenkt bygningsmasse er planlagt med flatt tak, må man også gå ut fra at denne høyden begrenses av max gesims. Slik illustrasjonene viser vil man få en høyde på bygget på (19,46-7,71 meter) 11, 75 meter. Dette er 4,75 meter høyere enn dagens regulering tillater. I tillegg søkes det om takterrasse med nødvendig leegger og rekkverk utover byggets høyde på 19,46 m.
- c) Det er krav om minste uteoppholdsareal på 100 m² pr. boenhet. Her er det planlagt 5 boliger som da vil kreve 500 m² uteoppholdsareal. Figur 4.1 viser at det totalt er planlagt 60-70 m² felles friareal. Det vil da mangle i snitt 86 m² i uteoppholdsareal pr. bolig. Dette må vises hvordan er tenkt løst.

Planinitiativet overskrider gjeldene reguleringsplan på alle punkt.

Tilleggspunkt:

1. Det må vises siktlinjer i forbindelse med utkjørsel, og hvordan denne ellers er planlagt.
2. Hvordan er gjesteparkering tenkt?
3. Bygningsmassen ser ut til å være planlagt ca. 2 meter fra tomtegrense. Vi krever at denne økes til 4 meter ihht plan og bygningsloven.

4. Det er ikke avsatt lekeareal til boligene.

I tillegg har vi som beboere i sameiet Fabrikkgården følgende punkter:

- Kveldssolforholdene blir kraftig redusert for B-bygget (Springerbakken 3)
- Vesentlig fortetning som resulterer i forringet kvalitet i lysforhold og innsikt for tilstøtende leiligheter
- Dette medfører en stor verdiforringelse av enkelte av leilighetene

Avslutningsvis vil vi si at vi er positive til utbygning, men det må være innenfor gjeldene lover og regler.

Flekkefjord, 05.06.2024

Mvh

Hilde Anette og Jan Egil Malde

Beboer i Springerbakken 3

Innspill til planforslag Engvald Hansens Vei 4

Gjeldende plan for tomten er datert 21.05.2019

Følgende bestemmelser fra reguleringsplanen 2019 gjelder bebyggelsen for Engvald Hansens vei 4:

§ 4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BFS (på bakken)

- a) Maks tillatt bebygd areal er 35%
- b) Maks møne- og gesimshøyde er henholdsvis 9 og 7 meter
- c) Minste uteoppholdsareal er 100 m² pr. boenhet

Vi har følgende kommentar til Planinitiativet:

Tomten er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Det planlegges her mindre blokkbebyggelse som strider mot gjeldene plan.

I henhold til NS 3457;2013 defineres småhusbebyggelse med max tre etasjer og fire boenheter.

- a) Tillat BYA på tomten skal iflg gjeldene regulering være maks 35%. Planinitiativet legger opp til en utnyttelse på ca. 60-65%. Dette er nær doubling av areal.
- b) Dagens plan tilsier en gesimshøyde på 7 meter. Da tenkt bygningsmasse er planlagt med flatt tak, må man også gå ut fra at denne høyden begrenses av max gesims. Slik illustrasjonene viser vil man få en høyde på bygget på (19,46-7,71 meter) 11, 75 meter. Dette er 4,75 meter høyere enn dagens regulering tillater. I tillegg søkes det om takterrasse med nødvendig leegger og rekkverk utover byggets høyde på 19,46 m.
- c) Det er krav om minste uteoppholdsareal på 100 m² pr. boenhet. Her er det planlagt 5 boliger som da vil kreve 500 m² uteoppholdsareal. Figur 4.1 viser at det totalt er planlagt 60-70 m² felles friareal. Det vil da mangle i snitt 86 m² i uteoppholdsareal pr. bolig. Dette må vises hvordan er tenkt løst.

Planinitiativet overskrider gjeldene reguleringsplan på alle punkt.

Tilleggspunkt:

1. Det må vises siktlinjer i forbindelse med utkjørsel, og hvordan denne ellers er planlagt.
2. Hvordan er gjesteparkering tenkt?
3. Bygningsmassen ser ut til å være planlagt ca. 2 meter fra tomtegrense. Vi krever at denne økes til 4 meter ihht plan og bygningsloven.

4. Det er ikke avsatt lekeareal til boligene.

I tillegg har vi som beboere i sameiet Fabrikkgården følgende punkter:

- Kveldssolforholdene blir kraftig redusert for B-bygget (Springerbakken 3)
- Vesentlig fortetning som resulterer i forringet kvalitet i lysforhold og innsikt for tilstøtende leiligheter
- Dette medfører en stor verdiforringelse av enkelte av leilighetene

Avslutningsvis vil vi si at vi er positive til utbygning, men det må være innenfor gjeldene lover og regler.

Flekkefjord, 05.06.2024

Mvh

Møyfrid og Reidar Gausdal

Beboer i Springerbakken 3