



---

Arkivsak-dok. 24/01788-8  
Saksbehandler Astrid Larsen

Saksgang	Møtedato	
Utvalg for samfunn	28.01.2025	4/25

---

## Saksframlegg

### Saksframlegg - 1. gangs behandling av detaljregulering for Kirkegaten 50, gnr. 203, bnr. 2 m.fl. - PlanID:4202\_202406

#### Rådmannens innstilling:

Utvalg for samfunn fremmer saken og legger forslag til detaljregulering for Kirkegaten 50, gnr. 203, bnr. 2 m.fl., ut til offentlig ettersyn etter reglene i plan- og bygningsloven (pbl.) § 5-2 og § 12-10.

Det tas sikte på å oppheve deler av følgende gjeldende reguleringsplan; Øvrebyen, planID: 4207\_198505 og hele gjeldende reguleringsplan; Kirkegaten, gnr. 203, bnr.2 mfl., planID: 4207\_201301.

#### Vedlegg

3. Planbeskrivelse\_Kirkegaten\_13.01.25
4. Trafikkvurdering\_Kirkegaten
5. Medvirkning barn og unge\_Kirkegaten
6. Oppsummering av innspill med kommentar\_Kirkegaten\_13.01.25
7. Innspill til oppstart
  - 7.1 Innspill\_NMM
8. ROS-analyse\_Kirkegaten\_13.01.25  
Tegningsmaterial skisseprosjekt
2. Reguleringsbestemmelser\_Kirkegaten\_13.01.25
1. Plankart\_Kirkegaten 50\_15.01.25

#### Planforslaget

Forslag til Detaljregulering for Kirkegaten 50, gnr. 203, bnr. 2 m.fl. (PlanID:4202\_202406) ble mottatt fra Trollvegg AS den 07.01.2025, og fullstendig forslag kom inn 13.01.2025. Forslaget som foreligger til 1.gangs behandling består av følgende juridisk bindende plandokumenter etter Plan- og bygningsloven § 12-4:

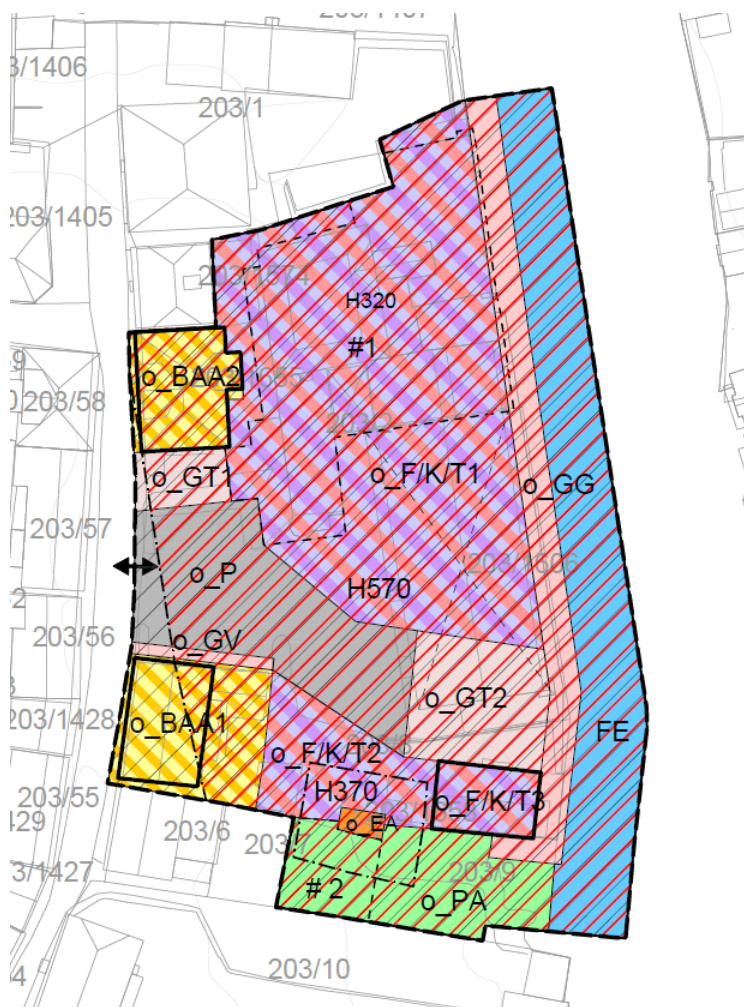
- Plankart i målestokk 1:500, datert 15.01.2025
- Reguleringsbestemmelser, datert 13.01.2025
- Planbeskrivelse, datert 13.01.2025

Andre plandokumenter:

- Trafikkvurdering, datert 23.12.2024
- Medvirkning barn og unge, datert 06.09.2024
- Oppsummering av innspill med kommentarer, datert 13.01.2025
- ROS-analyse, datert, 13.01.2025
- Innspill til oppstart
- Innspill fra NMM
- Tegningsmaterial skisseprosjekt

**Saken kort fortalt**

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 promenade langs elva. Eksisterende rådhus er i dag uregulert og innlemmes i planarbeidet.



Utklipp av plankart

## Bakgrunn

Planområdet er lokalisert på Bysletta i Flekkefjord, langs Kirkegaten. Planen omfatter også deler av Elva. Det er gjort tre tidligere politiske vedtak som har vært viktige føringer for planarbeidet:

- 54/24 - Flekkefjord kommunes planstrategi 2024 – 2027 – Vedtak gjort av Bystyret
- 76/24 - Økonomiplanen 2025-2028 – Vedtak gjort av Bystyret

Planen omfatter seks eiendommer, 203/2, 203/8, 203/9, 203/1606, 203/1655 og 203/1658.

Planområdet består per i dag av Flekkefjord Rådhus med tilhørende parkering, den tidligere brukte brannstasjonen, en gammel sjøbod og to eldre trebygninger. Brannstasjonen er forutsatt revet, hvilket allerede er avklart gjennom et administrativt vedtak, 217/24. Hele området er omfattet av hensynssonen for kulturmiljø, grunnet Hollenderbyen. Planområdet omfatter to gjeldende reguleringsplaner, detaljregulering for Kirkegaten, gnr. 203, bnr.2 mfl. og detaljregulering for Øvrebyen. Kirkegaten, gnr. 203, bnr.2 mfl. forutsettes opphevet i sin helhet, og Øvrebyen forutsettes delvis opphevet.

Det er kommunedelplanen for bykjernen som er overordnet plan for området. Planområdet ligger innenfor arealformålene tjenesteyting, parkering, sentrumsformål, grønnstruktur og ferdsel. Det ligger en faresone for flom i østre del av planområdet. Viktige bestemmelser i bykjerneplanen er § 3-6: Parkering, § 3-3: Byggehøyder og byggegrenser og § 3-8: Bevaringsverdig bebyggelse.

## Prosess

Det er Flekkefjord kommune som selv er tiltakshaver i dette planarbeidet, det ble derfor ikke innsendt noe planinitiativ til kommunen. Oppstartsmøte ble avholdt 02.05.2024.

Varsel om oppstart av planarbeidet ble sent ut 11.06.2024, med frist for innspill satt til 05.07.2024.

Ved utløpt frist var det kommet inn 10 innspill til planen. 8 av innspillene var fra offentlige instanser og 2 fra naboer og sameier. Disse er kommet fra Kystverket, Agder Fylkeskommune, Fiskeridirektoratet, Glitre Nett, Statens Vegvesen, Norsk Maritimt Museum, Husebø Eiendom Flekkefjord As, Svein Olav Rafoss, Statsforvalteren i Agder og Norges vassdrag- og energidirektorat.

Referat av merknadene samt kommentarer fra regulant om hvordan planforslaget forholder seg til merknadene, følger som eget vedlegg «Oppsummering av innspill med kommentarer». Rådmannen støtter plankonsulentens vurdering av planforslaget og innspillene, og vil utdype der hvor det er nødvendig under overskriften *vurdering*.

## Vurdering

Planområdet består av noe bevaringsverdig bebyggelse, og det er bevaringsverdig bebyggelse og byform, i Hollenderbyen, som omkranser området. Planforslaget beskriver denne godt, og legger opp til å hensynta og bevare denne bebyggelsen og dens uttrykk. Hensynssonen for bevaring av kulturmiljø H570, er lagt over hele planområdet, og dermed videreført fra Kommunedelplanen for bykjernen. Bygningene som skal bevares tillates ikke revet, men planforslaget åpner for endringer innvendig, som ikke endrer utvendig uttrykk. Ny bebyggelse kan kun etableres i samråd med antikvariske myndigheter. Dette skal sikre at bebyggelsen harmonerer og innordner seg eksisterende kulturmiljø og bebyggelse.

Grunnet dagens veistandard inn til planområdet og at planforslaget legger til rette for å etablere flere offentlige funksjoner innenfor planområdet, ble det utarbeidet en trafikkanalyse under planprosessen. Denne legger til grunn at det ikke er ønskelig å endre kjøremønsteret, grunnet det kulturhistoriske miljøet. Det er derfor ikke mulighet til å utvide veger eller etablere møteplasser. Vegsituasjonen forblir dermed den samme som i dag. Dagens situasjon legger opp til at motorisert trafikk og myke trafikanter benytter samme vegareal. Planforslaget legger opp til at trafikkmengden ikke skal øke betydelig fra det den er i dag. Dette skal oppnås ved at parkeringsarealene som reguleres inn kun skal være for besøkende og tjenestebiler. Ansattparkering må derfor løses utenfor planområdet, og enten tinglyses eller benytte

frikjøpsordningen. Dette vil bety at mye av dagens trafikk opphører, og blir erstattet med annen trafikk. Planen legger også opp til mindre parkeringsareal enn det som finnes innenfor planområdet i dag.

Det er viktig at planforslaget ivaretar og legger opp til oppføring av gode kontorlokaler. Dette blir ivaretatt gjennom 4.2.1 sjette ledd, hvor Arbeidsplassforskriften og relevant lovverk legges til grunn for utforming. Dette gjøres for at ny bebyggelse skal etablere med gode kontorlokaler, og samtidig ikke påvirke eksisterende kontorlokaler negativt.

Promenaden langs Elva som planforslaget legger opp til å etablere, skal være et tilgjengelig og offentlig uteareal. Promenaden skal gi den generelle befolkningen bedre tilgang på vannkanten, ved å videreføre et grep som har vært vellykket lengre sør langs Elva. Promenaden skal etableres på påler. Det planlegges også å etablere en gangbro nord for planområdet over til Sunde siden. Dette ligger kun inne i overordnet plan, og er ikke del av dette planforslaget. Gangbroen er forutsatt etablert i slutten av valgperioden, i økonomiplanen. Promenaden vil da kunne, sammen med gangbroen, tilrettelegge for en ny adkomst til bykjernen for myke trafikanter.

Det er gjennomført ROS analyse som peker på enkelte uønskede hendelser. Alle hendelsene er gjennomgått i ROS analysen og det er foreslått ulike risikoreduserende tiltak i planforslaget og andre planverktøy. Funnene omhandler hovedsakelig flom og grunnforholdene. Undersøkelse av grunnen for forurensing og geoteknisk analyse, og heving av laveste byggehøyde er blant annet tiltak som foreslås. Rådmannen har ingen vesentlige merknader til ROS-analysen eller til de vurderingene som er gjort.

Planforslaget er sjekket ut i forhold til naturmangfoldloven. Planforslaget legger til grunn at tomten allerede er bebygd og at naturmangfoldloven dermed ikke kommer til anvendelse innenfor planområdet. Det er også blitt påpekt i innspill til oppstart av fiskeridirektoratet at det finnes et gytefelt for torsk ute i fjorden. Planforslaget hensyntar dette ved å legge inn bestemmelse om i tilfellet det skal foretas arbeid som skaper støy under vann skal det gjøres tiltak som sikrer torsken. Rådmannen har ingen vesentlige merknader til vurderingen om naturmangfold.

### **Økonomiske konsekvenser**

Planen har klare økonomiske konsekvenser for kommunen ettersom det er kommunen som er grunneier og tiltakshaver.

### **Konsekvenser for barn og unge**

Planen legger opp til tilgjengelige offentlige uteoppholdsarealer som kan benyttes av barn og unge. Dette vil være en positiv konsekvens for barn og unge som bor og oppholder seg nærhet av planområdet.

### **Konsekvenser for klima og miljø**

Planforslaget forutsetter at eksisterende bygging rives, for å etablere ny bygning. Dette vil ha en negativ konsekvens for klima og miljø. Samtidig foreslår også planforslaget å øke utnyttelse av sentrale området, hvilket er positivt med tanke på transport og arealregnskap, fremfor å benytte ubebygde arealer.

### **Konsekvenser for folkehelse**

Planforslaget etablerer nye tilgjengelige offentlige uteoppholdsarealer, hvilket potensielt kan være positivt for folkehelsen. Arealene kan benyttes av alle innbyggere og legger til rette for rekreasjon.

### **Konklusjon**

Med bakgrunn i redegjørelsen over anbefaler rådmannen at planforslaget for Detaljregulering for Kirkegaten 50, gnr. 203, bnr. 2 m.fl., sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter reglene i

Plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10, med endringer i planbestemmelsene slik det fremkommer under overskriften *vurdering*.