

OPPSUMMERING AV INNSPILL TIL OPPSTART AV PLANARBEID

Detaljregulering for Kirkegaten 50, Flekkefjord kommune

Varsling om oppstart av planarbeid for Kirkegaten 50 ble utsendt 11.06.24 med frist for høringsinnspill 05.07.24.

Det kom inn flere innspill til oppstart av planarbeid. Innspillene er oppsummert under og kommentert under. Det vises til innspillene i helhet, som er vedlagt.

Innspill fra Kystverket, datert 02.07.24

- Elva trafikkeres av fritidsbåter. Planarbeidet må belyse eventuelle virkninger for båttrafikken i Elva. Vurderingene legges til grunn for utforming av planforslaget.
- Tiltak som kan påvirke sikkerheten og ferdselen i farvannet krever tillatelse etter havne- og farvannsloven § 14. Tillatelse skal gis av den Kommunale havnemyndigheten

Vår kommentar:

Havnesjefen er informert om pågående planprosess og deltok i oppstartsmøte for reguleringsplanen. Det har vært kontinuerlig dialog med Havnesjefen i planprosessen. Planforslaget sikrer fri ferdsel i sjø og vil ikke påvirke båttrafikken i elva. Det er sikret i bestemmelsene at tiltak som berører forhold som reguleres av havne- og farvannsloven, skal forelegges havnemyndighet før det gis rammetillatelse til tiltak.

Innspill fra Agder fylkeskommune, datert 01.07.24

- Generelt skisseres det flere interessante og gode grep i planvarselet.
- Positivt grep å legge til rette for promenade langs elva og utvikling av gode offentlige utearealer, som er en mangelvare i bykjernen. Barn og unge bør tas med på råd når det gjelder utforming av leke- og utfoldelsesområder for barn og unge. Det bør ellers legges vekt på utforming av «grønne byrom».
- Det er viktig at det legges stor vekt på gode arkitektoniske løsninger pga. kulturmiljøet og bebyggelsens orientering mot elva.
- Av hensyn til standarden på dagens veinett gjennom Hollenderbyen gis planfaglig råd om at det gjennomføres trafikkanalyser, da sett i sammenheng med planlagte funksjoner i området.
- Parkeringsdekning for bil bør begrenses. Det bør legges til rette for gode og overdekket sykkeloppstillingsplasser.
- Hensynet til «tilgjengelighet for alle» og universell utforming skal vektlegges i planarbeidet. Relevante brukergrupper bør her tas med på råd i planarbeidet.

- Planområdet omfattes av Riksantikvarens kulturmiljø av nasjonal interesse. God tilpassing og ivaretagelse av kulturhistoriske verdier er derfor viktig. Miljøkvalitet, herunder både arkitektur og utearealer/offentlig rom bør prioriteres høyt med tanke på planområdets tilknytning til elva og Hollenderbyen.
- Sør i planområdet ligger en sjøbod, som er den eneste gjenværende eldre bygningen (gnr/bnr 203/1658). Denne er SEFRAK-registrert byggetid før 1850. Det forutsetter at denne videreføres.
- Norsk Maritimt Museum har på dette stadiet ikke har merknader til planarbeidet, men ber om å få planen oversendt når den legges ut til offentlig ettersyn.

Vår kommentar:

- Det er gjennomført medvirkning med barn og unge. Det vises til vedlagte medvirkningsrapport. De offentlige utearealer er ikke detaljprosjekt med det er stilt krav til utarbeidelse av detaljplan for opparbeidelse, som viser møblering, beplantning, materialbruk, belegning, detaljutforming og belysning. Kommunen kan vurdere om innspillene fra medvirkningsprosessen skal implementeres i landskapsplanen.
- Det er lagt vekt på at bebyggelse og anlegg skal utformes med respekt for eksisterende bebyggelse og bygningsmiljø.
- Det vises til notat «Trafikkvurdering».
- Parkeringsplassene innenfor planområdet skal være forbeholdt gjester til områdets funksjoner og skal ikke lengre benyttes til ansattparkering. Det legges til rette for nødvendige parkeringsplasser til tjenestebiler.
- Det er gjennomført medvirkning med Rådet for person med funksjonsnedsettelse. Bestemmelsene stiller krav til at alle offentlige og allment tilgjengelige utearealer skal utformes etter prinsippene om universell utforming.
- 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 og sikre nye tiltak tilpasser seg eksisterende kulturmiljø. 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, og ligger innenfor for hensynssone «bevaring kulturmiljø» med tilhørende bestemmelser.
- Tatt til etterretning.

Innspill fra Fiskeridirektoratet, datert 27.06.24

Gjør oppmerksom på det nasjonalt viktige gytefeltet for torsk i Byfjorden. Gytefeltet er vurdert til å ha høy verdi. Gytefeltet ligger forholdsvis naturlig skjermet da planområdet er plassert et stykke opp i elven i sentrum. Dersom planen åpner for særlig støyende arbeid, som boring eller sprenging under vann, kan det bli aktuelt med bestemmelser i planen som ivaretar gyte- og oppvekstperioden for torsken.

Fiskeridirektoratet har ellers ikke innspill til varsel om oppstart utover de som følger av den generelle veiledningen på nettsidene våre, men kan ha innspill når planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Vår kommentar:

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.

Siden gytefeltet kan være følsomt for støy, boring og sprenging under vann er det likevel sikret i bestemmelsene at dersom støyende arbeid, som boring eller sprenging under vann påvirker gyte- og oppvekstperioden for torsken skal det sikres tiltak som ivaretar dette.

Innspill fra Glitre Nett AS, datert 12.06.24

Glitre Nett har nettstasjon, jordkabler og lavspent luftlinje innenfor planområdet. Planforslaget må hensynta eksisterende og anlegg som er nødvendige å etablere. Areal til nettstasjon vises i plankart med EA kode 1500. Anleggsarbeid som kan påvirke kabler i bakken skal avklares med Glitre nett i forkant. Før utbygging må det avklares om eksisterende ledningsnett og nettstasjon har tilstrekkelig kapasitet.

Vår kommentar:

Det er lagt inn hensynssone i plankart med tilhørende bestemmelser om at det ikke tillates ny bebyggelse og vesentlige terrenginngrep innenfor hensynssonen uten det er avklart med ledningseier.

Innspill fra Statens vegvesen, datert 26.06.24

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

I planarbeidet må det fokuseres på trafiksikkerhet, da offentlige funksjoner som helsestasjon, fysioterapi og hjelpemiddelsentral vil føre til økt aktivitet av myke trafikanter. Det bør legges opp til et oversiktlig parkeringsområde med gode manøvreringsmuligheter, slik at man unngår unødvendig rygging og rygging ut på offentlig veg, spesielt med store kjøretøy.

Statens vegvesens uttalelse til varsel om oppstart er ikke uttømmende. Når planforslaget legges ut til offentlig ettersyn, kan de komme med ytterligere innspill.

Vår kommentar:

Planforslaget legger til rette for økt fremkommelighet for myke trafikanter gjennom regulering av en ny gangvei fra Kirkegaten som kopler seg på ny elvepromenade. Gangveien fra Kirkegaten sammen med elvepromenaden vil styrke tilgjengeligheten til området og skape en mer trafiksikker forbindelse for de myke trafikantene.

Innspill fra Norsk Maritimt Museum

Norsk Maritimt Museums oppgave er å vurdere om tiltaket vil medføre en eventuell konflikt med kulturminner under vann som er freda eller verna etter Lov om Kulturminner. De har på dette stadiet i planarbeidet ingen innspill til planarbeidet, men ber om å få planen oversendt når denne legges ut på offentlig ettersyn.

Vår kommentar:

Tatt til etterretning.

Innspill fra Husebø Eiendom Flekkefjord As

De er eiere av parkeringsanlegg og boliger på motsatt side av elva. De ønsker å se detaljerte planer av hvordan gangbrua over elva (som vist i fig. 3 følgeskriv) er tenkt. Ellers intet å anføre.

Vår kommentar:

Gangbroen over elva ligger i overordnede planer, og ligger ikke innenfor planområdet og er derfor ikke en del av dette planarbeidet.

Svein Olav Rafoss

Ville forsikre seg om at det ikke planlegges så brei gangvei/brygge ut i elva. Har vært i kontakt med arkitekt hos Trollvegg som sa at det arbeides med rivningsplaner og at detaljerte tegninger kommer, men at det ikke var sannsynlig at det ble så bred gangvei som var stiplet opp.

Vår kommentar:

Endelig utforming av elvepromenaden er ikke detaljert. Bredde på gangvegen skal min. være 2 meter. Det tillates breddeutvidelse og avtrapping mot elva inn til 4 meter for å sikre rekreasjonsplasser langs elva.

Statsforvalteren i Agder, datert 20.06.24

De er all hovedsak enig i kommunens tilbakemeldinger gitt i oppstartsmøtet. De er nylig gitt innspill til oppstart av flere planer i Flekkefjord sentrum og de i utgangspunktet er positive til slike prosjekter i sentrumområdene. Det anbefales til å se alle disse planene i sammenheng når det kommer til å bevare og tilføre kvaliteter til nærområdet. Den trafikale tåleevne, hensynet til grønstruktur, barn og unges interesser, trafiksikkerhet og tilgjengelighet for klimavennlige transportformer legges til grunn for arealbruk

Det vises 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. Statsforvalteren ser positivt på

omdisponeringen av parkeringsarealer og reduksjon av parkeringsplasser i planområdet. De anbefaler i tillegg at det planlegges tilstrekkelig overbygd sykkelparkering nær inngangspartiet.

Eventuelle nødvendige støyreducerende eller avbøtende tiltak må sikres i planens rekkefølgebestemmelser.

Området ligger i en flomutsatt sone langs sjøen i Flekkefjord. I den forbindelse viser vi til statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning. Fortetting og utbygging kan øke tette flater og avrenning, noe som gjør naturbaserte løsninger som grønne tak, bekker og trær viktige for lokal overvannshåndtering. Slike løsninger bidrar til flomdemping, renere luft, trivsel, støyreduksjon, biologisk mangfold og CO₂-binding.

Det er sannsynlig at grunnen kan være forurenset og ber kommunen stille krav til dokumentasjon, herunder en miljøteknisk grunnundersøkelse av tomten, og håndtering av eventuelle forurensende masser, jf. forurensingsloven § 7.

Området ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire, og innenfor kommunedelplanens faresone for flom, saken må derfor sendes til NVE for uttalelse.

Ber 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-iarealplanlegging/klima/klimagassutslipp/>
- Folkehelse, jf. lov om folkehelsearbeid § 4.- 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

Vår kommentar:

- Planforslaget legger til rette for en etablering av elvepromenaden og etablering av nye 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 oppfordre til bruk av andre transportformer enn bil.
- Det er sikret at nye bygg skal ikke ha gulv lavere enn 241 cm over havnivå. I tillegg er det stilt krav til at de nye utearealene skal ha permeable overflater.

- Det er stilt krav til miljøteknisk grunnundersøkelse av tomten og tiltaksplan skal godkjennes av aktuell miljømyndighet.
- Det er stilt krav til geoteknisk undersøkelse

NVE, datert 17.06.24

I planarbeidet må det avklares at tiltak kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet mot naturfare i henhold til pbl. § 28-1 og TEK17.

Planområdet ligger ikke innenfor aktsomhetsområde for flom, men er utsatt for stormflo. Når planen sendes på offentlig ettersyn må reell fare for stormflo være avklart og tilstrekkelig sikkerhet, jf. TEK17 § 7-2 må være ivarettatt.

Det må vises hvordan overvann skal håndteres. Det vises NVEs nettside om overvann og anbefaler NVEs veiledere om overvann i planarbeidet benyttes.

Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde kvikkleire. Fare for områdeskred må avklares i plandokumentene. Det vises til pbl. § 28-1, TEK17 § 7-3 med veiledning og prosedyren i NVE Veileder 1/2019: Sikkerhet mot kvikkleireskred.

Viser til at «Handlingsplan for energieffektivisering i alle deler av norsk økonomi» som viser til at Kommunen har en sentral rolle i arbeidet for mer energieffektivitet og mer fleksibel energibruk.

Vår kommentar:

- Det er sikret at nye bygg ikke skal ha gulv lavere enn 241 cm over havnivå. I tillegg er det stilt krav til at de nye utearealene skal ha permeable overflater.
- Det er stilt krav til geoteknisk undersøkelse innen det gis rammetillatelse til bebyggelse innenfor o_F/K/T1 og o_F/K/T2.
- Planforslaget legger til rette for at det kan etableres fornybar energiproduksjon i form av solcelleanlegg, solfangere og grønne tak.