

Detaljregulering Brogaten 25. planID: 202304

**merknader / merknadsvurdering** etter oppstartsmelding

Dette dokumentet benyttes som en oppsummering av innkomne merknader og innspill til varsel om oppstart av planarbeid. Ved ønske om å se innspillene i sin helhet, bes det at slik henvendelse rettes til [post@arkit.no](mailto:post@arkit.no).

Oppstart av planarbeid ble annonser i Avisen Agder, den 12.04.2024

Regionale sektormyndigheter og andre berørte parter ble varslet elektronisk den 08.04.2024

Høringsfristen ble satt til 01.05.2024

Til varsel om oppstart av planarbeid ble det registrert 11 innspill.

**Merknadsoversikt, samt kommentarer/vurdering**

Nr.	Merknadsgiver xx.xx.xxx	Oppsummering merknad	Forslagsstillers kommentar / vurdering
1	<b>Bjørn Rusti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Økt høyde på bygget kan være en ulempe for nabolaget</li> <li>- Ønsker at dette blir grundig vurdert tidlig og at eventuelle tilpasninger blir utført så tidlig som mulig.</li> </ul>	<p>Tas til orientering. Høyder er vurdert og byggets utforming er tilpasset typisk sjøhus/pakkhusstil.</p> <p>Bygget kaste ikke skygge over nabobebyggelse. Bebyggelsen i sør vil kunne få noe begrenset utsikt over nordre del av elva.</p>
2	<b>Statsforvalteren i Agder</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Enige i kommunens tilbakemelding angitt i punkt 7 i referatet fra oppstartsmøtet 26.03.2024.</li> <li>- Mer eller mindre hele planområdet ligger innenfor rød støysone. Det er her ikke egnet for utbygging av støyfølsom bebyggelse.</li> <li>- Arealet bør i hovedsak planlegges med utbygging av ikke-støyfølsom bebyggelse.</li> <li>- I tillegg risiko at området er utsatt for luftforurensing fra fylkesveien.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det er utført støykartlegging av fagkyndig konsulent, som har gitt forslag til tiltak for støydemper. Disse er implementert i planen og vurdert av konsulenten som tilfredsstillende.</li> <li>• Planforslaget balanserer på de regionale fokusområdene, men erkjenner også sine begrensinger i</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Samspilleffekt mellom støy og luftforurensing gir økt risiko for støyplager og negative helsekonsekvenser.</li> <li>- På bakgrunn av dette menes det at det ikke ligger til rette for etablering på største del av området. Dersom deler av planområdet etableres med boliger må det ved offentlig ettersyn av et planforslag foreligge støyutredninger som viser at disse får tilfredsstillende støyforhold.</li> <li>- Bestemmelser knyttet til sikring av tilfredsstillende støyforhold i reguleringsplaner ofte er vage og dermed ikke juridisk sikrer det aktuelle forholdet godt nok.</li> <li>- Det må vises til konkrete grenseverdier som skal overholdes. Det er ikke tilfredsstillende å kun vise til T-1442 i bestemmelsene.</li> <li>- Eventuelle nødvendige støyreducerende eller avbøtende tiltak må sikres i planens rekkefølgebestemmelser.</li> <li>- Positive til utbygging/fortetting/transformasjon i sentrumsområder. Opptatt av at kommunen har et særlig fokus på nærmiljøet og bokvalitet, både bevare kvaliteter og tilføre nye til nærmiljøet.</li> <li>- For å oppnå velykket fortetting i sentrumsområder må områdets landskapsmessige og trafikkale tåleevne, samt grønnsstruktur, barn og unges interesser, tilgjengelighet for klimavennlige transportformer legges til grunn for dimensjonering og detaljert arealbruk.</li> <li>- Viser til statlige planretningslinjer for samordnet</li> </ul>	<p>forhold til alle hensyn som skal ivaretas. Planområdet som et sentrumsnært område ivaretar de grunnleggende behovene og tar sikte på at sentrumsnære anlegg vil være dekkende for eventuelle avvik eller begrensninger internt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Trafikkbelastning er vurdert i planen og vil ikke ha særlig virkning for området som en helhet. Prosjektet er godt tilpasset retningslinjene om SBAT.</li> <li>• Sykkelparkering er ivaretatt.</li> <li>• Kvikkleire er vurdert iht. NVEs veileder.</li> </ul>
--	--	---	--

		<p>bolig-, areal-, og transportplanlegging. Forventer et restriktivt antall parkeringsplasser for å redusere bilbruken.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Legge til rette for lett tilgjengelige og sikre parkeringsplasser for sykkel – må sikres i planens rekkefølgebestemmelser.</li> <li>- Må gjøres konkrete vurderinger om vannforeskriftens §12 kommer til anvendelse.</li> <li>- Forventer sakens sendes til NVE for uttalelse ang. område for kvikkleire.</li> </ul>	
3	<b>Glitre Nett AS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etablert høy- og lavspent i området som må hensyntas.</li> <li>- Oppgir byggeforbudssoner fra anleggene.</li> <li>- Anleggsvirksomhet som kan påvirke kabler i bakken skal klareres i forkant med hensyn til sikkerhetstiltak.</li> <li>- Sprenging i nærheten av kabler må ikke forekomme uten avtale.</li> <li>- Må i godt tid i forkant av utbygging avklares hvordan nye utbyggingsomrder skal forsynes med strøm.</li> <li>- Må avklares i hvilken grad eksisterende ledninger/kabler eventuelt kan benyttes, eller om nye må legges og om det er behov for nye nettstasjoner.</li> <li>- Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet både flytting, nyanlegg og forsterking, må som regel dekke kostnadene med tiltaket, inkludert eventuelle konstander til evrerv av nye rettigheter.</li> <li>- Nye traseér må gis rettigheter med minst lik egode vilkår som det vi har til de eksisterende</li> </ul>	<p>Tas til orientering. Det legges ikke opp til nye installasjoner i området og eksisterende er vurdert som ivaretatt. Glitre Nett kan gjennom energiloven utføre tiltak uavhengig av det som er regulert i planen.</p>

		traseéne.	
4	<b>NVE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planforslaget må avklare at tiltak kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet mot naturfare iht. Pbl. §28-1 og TEK17</li> <li>- Overvann: tomten ligger i nærhet til sjø, bestemmelser bør sikre at tiltaket ikke blokkerer avrenning fra høyreliggende områder.</li> <li>- Flom: området er ikke utsatt for flom fra vassdrag, men stormflo.</li> <li>- Kvikkleire: ligger innenfor aktsomhetsområde på aktsomhetskart. Fare for områdeskred på avklares i planforslaget. Dette gjelder både om tiltaket kan utløse skred og om det kan bli truffet av et skred ovenfra. Skred i sjø og vassdrag kan utløses i alle type løsmasser og det kan være svært vanskelig å forutse konsekvensene av en lokal overbelastning i sjø.</li> </ul>	<p>Kvikkleire er vurdert iht. NVEs veileder og konkludert som ikke tilstede.</p> <p>Overvann er vurdert og ivaretatt gjennom vedlagt VAO-plan.</p> <p>Flom er også vurdert med tiltak i bestemmelsene.</p>
5	<b>Kystverket</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Forventer at planforslaget belyser og vurderer eventuelle konsekvenser/virkninger for båttrafikken i elva, og at disse legges til grunn for utforming av planforslaget.</li> <li>- Gjør oppmerksom på at brygger mv. som kan påvirke sikkerheten og ferdselen i farvannet, krever tillatelse etter havne- og farvannslovens §14. Det er kommunal havnemyndighet som skal vurdere og eventuelt gi tillatelse til tiltak i det aktuelle området.</li> </ul>	<p>Tiltak vil ikke gå utover elvas bredde og vil dermed ikke påvirke båttrafikken eller sikkerheten av ferdsel i farvannet.</p>
6	<b>Agder Fylkeskommune</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planarbeidet må forholde seg til nye føringer og bestemmelser når det gjelder ute- og lekeareal slik det er nedfelt i den nå gjeldende</li> </ul>	<p>Lekeplass er regulert på bakkeplan med krav om opparbeidelse og tiltak for støydemping. Det er også lagt til rette for at</p>

		<p>kommuneplan for bykjernen. Bør vurderes om lekeareal kan løses som «sambruk» med slike arealer i nærområdet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Trafikksikkerhet må tillegges betydelig vekt i planleggingen.</li> <li>- Planforslaget må vise høydeforskjell mellom parkeringskjeller og fortau langs Fv. 44. Lengdeprofil kan med fordel tas inn i planbeskrivelsen. Frisikt i avkjørsel fra fylkesvei må innarbeides i planen, inkl. frisikt til fortau.</li> <li>- Løsning på renovasjon og varelevering (dersom det legges til rette for forretning) må fremgå av planen.</li> <li>- Sykkelparkering er ikke nevnt i gjeldende reguleringsbestemmelser. Området vurdres som godt egnet for bruk av sykkel – det bør stilles krav om «rommelige» arealer for sykkelparkering. Viktig at sykkelparkering legges under tak og med mulighet til å låse av.</li> <li>- Flere av tidligere innspill mtp. Kulturmiljø er hensyntatt og prosjektet beveger seg i riktig retning.</li> <li>- Det overveidnde behovet for tilpassing handler om den fortsatte ivaretagelsen av det verdifulle kulturmiljøet tiltaket blir en del av. Følgende punkter må bearbeides videre             <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Taket må få tydeligere takform. Mønene må komme bedre frem og den sammenbygde løsningen avgrenses. Den dominerende hustypen har pakkhuskarakter. Kan vurdere kvister.</li> <li>2) Skissert løsning med båtgarasje som fremspringen etasje i fasade mot elva</li> </ol> </li> </ul>	<p>det kan skrives avtaler om bruk av nærliggende lekeplasser dersom disse innfrir gitt krav om avstand og trygg adkomst fra planområdet.</p> <p>Terrengprofil av tomten viser høyden garasjen og veggen. Frisikt er også lagt inn i plankartet.</p> <p>Avkjøringen skal bli tilnærmet lik dagens situasjon i fall og bredde.</p> <p>Renovasjon etableres innenfor garasjeanlegg, så lenge det er behov internt. Det kan også lages avtale om håndtering av avfall utenfor området så lenge dette er i tråd med IRS miljø sine retningslinjer.</p> <p>Sykkelparkering er ivaretatt i planen.</p> <p>Når det gjelder kulturmiljø, er det avholdt møter med fylkeskommunen for å se på byggets utforming i planen. Det er med dette gjort tilpasninger for å imøtekomme fylkeskommunens anbefalinger samtidig som det ikke tilsidesetter tiltakshavers intensjon og ønske.</p>
--	--	---	--

		<p>vurderes som fremmed og svært uheldig i bybildet. Dette elementet må bearbeides kraftig og bygningen/fasaden må fullføres på en mer tradisjonell måte. Bygningen bør trekkes lengre frem og sidestilles med den andre bygningen slik at de to fasadene efår et roligere uttrykk og samles på en mer tradisjonell måte. Det samme gjelder takutstikk, en mindre forskyving vil imidlertid kunne være akseptabel.</p> <p>3) Balkongene mot elven dekker hele fasadebredden, disse må rtekkes inn til en midtstilt «pakkhus-typologi».</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Viktig at fasaden mot elva vies omtanke i planarbeidet. Forutsettes at den videre prosessen legger frem gode visualiseringer som redegjør for foreslått bebyggelse – sett i sammenheng med omgivelsene.</li> <li>- Fylkeskommunens avdeling for kulturminnevern og kulturisme ønsker å bli tatt med på råd i det videre planarbeidet.</li> </ul>	
7	<b>Inger Sunde Haugland</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eier av Brogaten 36.</li> <li>- Positiv til utarbeidels av reguleringplan for Brogaten 25.</li> <li>- Planinitiativet omtaler ikke hvordan allmennhetens tilgjengelighet til elva og brygga, som er under broen på Sundesden skal ivaretas jf. Pbl. §1-8 første ledd, og statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen.</li> <li>- Forventer at planbeskrivelsen vil redegjøre for hvordan allmenheten får tilgang til elva og</li> </ul>	<p>Det er etter hva vi er kjent med, ingen allmenn rett til tilgjengelighet på denne siden ved elva. Det er imidlertid en åpen passasje mellom bygget og broa, der det er regulert uteoppholdsareal for beboerne. Denne er åpen for alle, men tilhører primært leilighetene i planområdet. Det er også sikret tilgang til broen for vedlikeholdsarbeid.</p>

		<p>brygga, og det forutsettes at dette ivaretas i planen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Viser til hvordan dette er ivaretatt på motsatt side av elva ved Apotekergården.</li> </ul>	
8	<b>Bedehuset</b>	<p>Ser frem til å få planene etter hvert som planarbeidet skrider frem. Ønsker lykke til med prosjektet.</p>	<p>Tas til orientering.</p>
9	<b>Statens Vegvesen</b>	<p>Minner om nullvekstmålet i personbiltrafikk og at dette oppnås ved effektiv arealbruk.</p> <p>I sentrum vil det være viktig å legge til rette for gode løsninger for gående og syklende, samt sette av arealer til skkelparkering under tak.</p> <p>I det videre planarbeidet er trafikksikkerheten for myke trafikkanter et viktig fokusområde. Dette innebærer å legge til rette for god frisikt også for gang- og sykkelvegen, ved utforming av avkjørselen til planområdet da man må krysse gang- og sykkelvegen for å komme til planområdet. Som kommunen sier i oppstartsmøtet er det utfordrende å komme til utearealet i sundeparken. Derfor må det legges til rette for tilfredsstillende uteoppholdsareal med lekemuligheter for barn innenfor planområdet. Det burde legges inn bestemmelser om at lekeareal skal gjerdes inn hvis det blir liggende på gateplan, da dette vil bli tett på både elva, og fv. 44.</p>	<p>I en kommune hvor kollektiv er noe begrenset, klarer man ikke nullvekst – men det er lagt til grunn en lav parkeringsdekning inklusive sykkelparkering for å fremprovosere alternative reisemiddelemetoder for beboerne. Noe trafikk må påregnes, men som et sentrumsnært område er det vurdert som lite potsensial for trafikk til og fra eiendommen.</p> <p>Leke/uteoppholdsareal er regulert innenfor området.</p>
10	<b>Norsk Maritim museum</b>	<p>Plangrensen ligger parallelt med kanalen, men</p>	<p>Berører ikke sjøbunnsområder.</p>

		ser ikke ut til å omfatte sjøbunnsområder. Vi har derfor ingen merknad til oppstartsvarselet, men ber om å bli holdt oppdatert i planarbeidet.	
11	<b>Kystverket</b>	<p>Vi forventer at planarbeidet belyser og vurderer eventuelle konsekvenser/virkninger for båttrafikken i elva, og at disse vurderingene legges til grunn i utforming av planforslaget.</p> <p>Vi gjør oppmerksom på at brygger mv., som kan påvirke sikkerheten og ferdselen i farvannet, krever tillatelse etter havne- og farvanns-lovens § 14. Det er kommunal havnemyndighet som skal vurdere og eventuelt gi tillatelse til tiltak i det aktuelle området.</p>	Planforslaget medfører ikke endring i elvas bredde og er vurdert til ikke å få konsekvenser for båttrafikken i elva eller sikkerheten for øvrig.