

Vår ref.: 2704

Dato: 08.04.19

Detaljregulering – endring av reguleringsplan for Bøckmansbakken – boliger Sandbakkveien 4 – planid 1996003-09

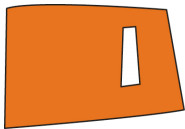
Sandbakkveien 4 er en hjørnetomt mellom Sandbakkveien og Spinnerigaten. Bebyggelsen rundt Mosbekkplass har i dag ulik arkitektur. Sett fra Sokndalsveien er bebyggelsen sør for Sandbakkveien skjermet av et stort tre på omsøkte tomt, slik at gateløpet og bebyggelsen blir lite fremtredende. Bebyggelsen nord for Sandbakkveien har ulike volum, takform og vindustyper. Mosbekkplass avgrenses i sør av Misjonshuset som er et stort bygningsvolum med saltak og en kombinasjon av tre-, betong og platekledning. Kvartalet Spinnerigaten/Bøckmans gate består av store volumer med trekledning og saltak i ulike sprang. Svanedalsgården omfatter et stort og langstrakt bygningsvolum i betong med et særegent uttrykk.



Figur 1: Dagens situasjon. Sett fra hjørnet Mosbekkgaten/Sokndalsveien



Figur 2: Dagens situasjon. Sett fra Svanedalsgården.



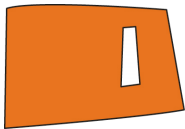
Figur 3: Dagens situasjon. Sett fra Bøckmans gate.

Sandbakkveien 4 har en sentral beliggenhet med gangavstand til sentrum. Tomten er med dette godt egnet for fortetting. Siden tomten ligger utenfor vernesonen og bebyggelsen rundt ikke har en ensartet arkitektur, mener vi at ny bebyggelse på tomten kan ha en mer moderne arkitektur og design.

I samråd med planavdelingen ble det tegnet ut et skisseprosjekt for Sandbakkveien 4 som lå til grunn for planforslaget som ble oversendt kommunen for 1. gangs behandling i mai 2018. I etterkant av innsendelsen oppdaget saksbehandler at de ulike alternativene til utforming av bebyggelsen ved en inkurie ikke var blitt fremlagt byantikvar for vurdering. Byantikvar fikk med dette forelagt planforslaget med de ulike alternativene i slutten av juli 2018. Byantikvar i samråd med fylkeskommunens kulturavdeling konkluderte da med at prosjektet måtte bearbeides i volum og utforming. Med bakgrunn i denne tilbakemeldingen ble prosjektet bearbeidet og nye tegninger forelagt byantikvar for vurdering. Prosjektet ble nok en gang avvist av byantikvar.



Figur 4: Illustrasjon av skisseprosjektet slik det ligger til grunn for planforslaget. Til venstre: Sett fra Sokndalsveien. Til høyre: sett fra Bøckmans gate.



Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

medlem av



arkitektbedriftene



Figur 5: Illustrasjon av skisseprosjektet slik det ligger til grunn for planforslaget. Til venstre: Sett fra Sokndalsveien. Til høyre: sett fra Svanedalsgården.



Figur 6: Illustrasjon av bearbeidet skisseprosjekt etter dialog med byantikvar. Til venstre: sett fra Sokndalsveien. Til høyre: sett fra Bøckmans gate.



Figur 7: Illustrasjon av bearbeidet skisseprosjekt etter dialog med byantikvar. Til venstre: sett fra Sokndalsveien. Til høyre: sett fra Svanedalsgården.

K:\Prosjekt\2704 Eger Bygg AS - Sandbakkveien 4, gnr 13 bnr 1515/00_Regplan\02 Arbeidsdokumenter\01 Planforslag\rev. før ny innsendelse\Vedleggsvbrev_1.docx

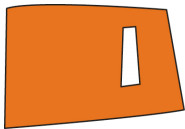
Flekkefjord
Strandgaten 32
4400 Flekkefjord

Avd. Lyngdal
Fiboveien 2B
4580 Lyngdal

Avd. Egersund
Elvegt. 2
4370 Egersund

Telefon: 38 32 76 00 hovednummer
Mailadr.: flekkefjord@arkkso.no (felles)
Hjemmeside: www.arkkso.no

Org.nr.: NO 968 392 131 MVA
Bankgiro: 3126 27 92792



Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

medlem av



arkitektbedriftene

Slik vi ser det er reguleringsplanens mål å definere de ytre rammer for ny bebyggelse herunder høyder, utnyttelsesgrad og materialbruk. Illustrasjoner som vedlegges et planforslag viser kun en mulig utforming av bebyggelsen, hvor endelig detaljutforming og design vil komme i neste fase.

Siden det nå har vært mye frem og tilbake i denne planprosessen, og det er delte meninger om hva som bør oppføres på eiendommen, ønsker tiltakshaver nå at vedlagt planforslag tas opp til politisk behandling slik det foreligger.

Det er samtidig ønskelig at det blir reist et prinsipielt spørsmål i planteknisk utvalg om hvordan tomter/områder som ligger i randsonen til en vernesone bør utvikles med tanke på fortetting, volum og arkitektur. I tillegg ønskes en definisjon av byantikvarens rolle i saker utenfor vernesonene.

Med vennlig hilsen

Kristiansen & Selmer-Olsen AS
Ragnhild K. Tamburstuen
Arealplanlegger & Landskapsarkitekt MNLA