



Flekkefjord kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

DETAJREGULERING FOR STRANDGATEN 30-40 GNR 203 BNR 1330, 1423, 1690, 2005 MFL. PLANID 4207_201613

Bestemmelser er ajourført i samsvar med Bystyrets vedtak: 15.02.2024 Sak 7/24.
Revidert 05.03.2024

Arkivsaknummer 22/01838

Reguleringsplanen inneholder følgende formål og hensynssoner:

§ 1 Generelt

1.1 Virkeområde

Bestemmelsene gjelder for regulert område markert med plangrense i plankart datert 16.06.23.

1.2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål i henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-5, 12-6:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1):

- Uteoppholdsareal *f_BUT1 – f_BUT2*
- Kombinert Bolig, forretning, kontor *BKB1- BKB6*
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (Bygg/Parkering) *ABA*

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2):

- Kjøreveg *o_SKV*
- Gangveg *f_GV*
- Gatetun *f_GT1-3 og o_GT2*
- Annen veggrunn – teknisk anlegg *o_SVT*
- Parkeringsplass *f_SPP*

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Sikringssoner Frisiktzone H140
- Bevaring kulturmiljø H570
- Faresone Flom H320

Bestemmelsesområde (PBL § 12-7)

- Utforming #1 og #2

§ 2 Rekkefølgekrav

- 2.1 Før det gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor BKB1 og BKB2 skal det foreligge dokumentasjon på at krav til støyforhold iht. T1442/2021 er tilfredsstillt jfr. bestemmelsene § 3.3.
- 2.2 Det skal foreligge godkjent plan for håndtering av vann- avløp og overvann ved søknad om rammetillatelse.
- 2.3 Uteoppholdsareal f_BUT2 skal være etablert i samsvar med § 41 før det kan gis brukstillatelse innenfor BKB2.

§ 3 Felles bestemmelser

3.1 Dokumentasjonskrav

Til søknad om tillatelse til nybygg innenfor planområdet skal det vedlegges utomhusplan/situasjonsplan M1:200 eller M 1:500, som viser plassering og utforming av bebyggelse, avkjørsel med tilhørende frisiktlinjer, opparbeidelse av tomt, utforming av eventuelle fellesarealer, forhold til universell utforming og tilgjengelighet, parkering, renovasjonsløsning, overvannsløsning og stikkledninger for vann og avløp.

3.2 Teknisk infrastruktur

- a) Planområdet skal tilknyttes offentlig vann og avløp. Alle kabler skal føres fram som jordkabler.
- b) Konkretplassering for avkjørsel med tilhørende frisiktlinjer avklares ved søknad om tillatelse til tiltak.

3.3 Støyforhold

- a) Grenseverdier for støy i retningslinjer T-1442/2021 skal legges til grunn i både anleggsfasen og driftsfasen.
- b) Støykrav utenfor minst ett vindu pr boenhet til rom med støyfølsomt bruksformål skal ikke overstige Lden 55 dB. Støynivå utenfor minst ett soverom, natt kl. 23-07, skal ikke overstige L5AF 70 dB. Alle boenheter skal ha tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold etter retningslinjen
- c) Ved etablering av balkonger og altaner på støyutsatt fasade, må disse skjermes for å oppnå tilfredsstillende støyforhold.

3.4 Byggegrenser

- a) Der hvor byggegrense ikke fremkommer av plankart er denne sammenfallende med formåls grensen.
- b) I tilknytning til BKB1 og BKB2 kan balkonger, samt utkragede bygningsdeler tillates plassert inntil 1,5 meter utenfor formåls grensen eller byggegrensen som er angitt i plankartet. Utkragede bygningsdeler i tilknytning til byggets 1. etasje.

3.5 Parkeringskrav

- a) Området skal ha en parkeringsdekning tilsvarende følgende:
Parkering skal løses på egen grunn, eller vise til fremlagt dokumentasjon av tinglyst avtale om parkering eller kvittering for frikjøp av parkering.
 - a. 1 parkeringsplass pr. 100 m² bruksareal for kontor- og forretningsvirksomhet.
 - b. 1 parkeringsplass pr. boenhet.
 - c. 2 HC parkeringsplasser innenfor planområdet.
- b) Det skal legges til rette for at alle biloppstillingsplasser innenfor planområdet skal kunne etableres med ladepunkt for el-bil.

3.6 Kombinasjon bolig, forretning og kontor

Det tillates ikke etablert boenheter i bebyggelsens første etasje.

3.7 Overvann

Avrenning fra planområdet, fra tak og gang-/parkeringsareal, skal ivaretas på egen eiendom via eksisterende overvannsystem. Det skal være fri nødflomveg mot sjøen på regulert gangareal.

3.8 Universell utforming

- a) Prinsippene om universell utforming og universell tilgjengelighet skal legges til grunn i prosjektering av o_SKV, f_SPP, f_GT, f_BUT og fellesareal til Lek/MUA.

3.9 Uteoppholdsareal

- a) Samlet minste uteoppholdsareal, felles for boenhetene innenfor BKB 1 og 2, skal være 70 kvm og utgjøre en sammenhengende flate.

3.10 Renovasjon

- a) Det skal etableres felles rom på bakkeplan for avfallshåndtering tilhørende de ulike byggene. formålsområder som skal dele renovasjonsløsning er:
 - a. BKB1 og 2
 - b. BKB 3 og 6
- b) For BKB 4 og BKB 5 løses renovasjon i eget anlegg som er felles for bruken i den enkelte bebyggelsen.

§ 4 Bebyggelse og anlegg Pbl. § 12-5. nr. 1.

4.1 Uteoppholdsareal f_BUT

F_BUT1

Området skal være felles uteoppholdsareal for BKB3 og BKB6.

F_BUT2

- a) Arealet er felles uteoppholdsareal for BKB1 og BKB2 og skal etableres i 3. etasje mellom BKB1 og BKB2.
- b) Innenfor arealet skal det anlegges minimum 10m² sandkasse, tre lekeapparater og benk/sittegruppe.
- c) Krav om lekeplass/felles uteoppholdsareal frafalles under forutsetning av at det kan fremskaffes tinglyst erklæring om tilgang til tilfredsstillende lekeareal innen 150 meters avstand fra leilighetene innenfor byggeområdene BKB1 og BKB2. Administrasjonen gis fullmakt til å endre bestemmelsene i samsvar med vedtak.

4.2 Kombinert Bolig, forretning, kontor BKB 1

- a) Det tillates inntil 6 boenheter innenfor BKB1.
- b) Byggets mønehøyde begrenses til maks kote + 14,5.
- c) Møneretning skal være vinkelrett på sjøen. Takvinkel skal være mellom 35° og 45°.
- d) Tekniske installasjoner tillates anlagt på tak inntil 2 meter over den angitte maksimale byggehøyden.

- e) Det tillates etablert takopplett lavere enn maks tillatt mønehøyde over 2/3 av takets totale lengde. Takopplett skal ikke tillates nærmere enn 5 meter fra bygningsfasaden som møter sjøen. Det tillates mindre vinkel for takopplett enn 35°

4.3 Kombinert Bolig, forretning, kontor BKB 2

- a) Innenfor område BKB2 tillates det etablert et nytt bygg for kombinert bolig, forretning, kontor inntil 3 etasjer.
- b) Maksimalt tillatte bebygde areal er 100 % BYA.
- c) I byggets først etasje kan det etableres felles garasjeanlegg for BKB1 og BKB2.
- d) Det tillates inntil 4 boenheter innenfor BKB2.
- e) Maksimalt tillatte mønehøyde er kote + 12.
- f) Møneretning skal være vinkelrett på sjøen. Takvinkel skal være mellom 35° og 45°.
- g) Bebyggelsen skal gis en utforming, herunder fasadeutforming, materialvalg og farge som er tilpasset den øvrige bebyggelsen i området, jfr. bestemmelsene § 6.2.
- h) Tekniske installasjoner tillates anlagt på tak inntil 2 meter over den angitt maksimale byggehøyde.
- i) Det tillates etablert takopplett lavere enn maks tillatt mønehøyde over 2/3 av takets totale lengde. Det tillates mindre vinkel for takopplett enn 35°.

4.4 Kombinert Bolig, forretning, kontor BKB 3, 4, 5, 6

- a) Eksisterende bebyggelse reguleres med eksisterende høyder og volum.
- b) Innenfor eksisterende bebyggelse kan det etableres bolig, forretning og kontor.
- c) Det tillates ikke etablert boliger i første etasje.

4.5 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål ABA

Innenfor område ABA tillates det etablert felles garasjeanlegg og innvendige boder tilhørende bruken av BKB1 og BKB2

§ 5 Samferdselsanlegg Pbl. §12-5. nr. 2.

5.1 Kjøreveg o_SKV

Området regulerer eksisterende offentlig samferdselsareal – kjøreveg.

5.2 Gatetun F_GT1

Gatetunet skal benyttes til publikumsrettet virksomhet knyttet til virksomheter på bryggeplan i BKB1 og 4. Innenfor arealet tillates det anlagt platting og arealet tillates innegjerdet i forbindelse med for eksempel utendørs servering eller utstilling ved salg av varer mm. Nivå på plattingen ikke skal være høyere enn kote + 1.2.

Tinglyst avtale om gjennomkjøring skal slettes som en forutsetning for tillatelse til nye tiltak innenfor torgarealet.

O_GT2

Gatetunet er offentlig, og skal opparbeides som miljøgate med lav kjørehastighet. Motorisert ferdsel skjer på fotgjengerens premisser. Det skal legges vekt på god formgivning og trygg ferdsel for alle grupper, herunder myke trafikanter og bilister. Detaljplan for opparbeidelse av gatetun (materialbruk, detaljutforming, belysning etc.) skal utarbeides og være godkjent av kommunen før arbeidet igangsettes. (Se detaljregulering for kultursenterkvartalet § 4.2 - PlanID 201701).

F_GT3

Arealet regulerer gateplanet mellom BKB1 og BKB2. Innenfor området skal det anlegges utvendig trapp opp mot uteoppholdsarealet f_BUT2.

5.3 Gangveg/gangareal/gågate f_GV

Arealet regulerer smau mellom BKB2 og BKB5.

5.4 Annen veggrunn – teknisk anlegg o_SVT.

- a) Regulerer sideareal tilhørende o_SKV.

5.5 Parkeringsplass f_SPP

- a) Område SPP skal være adkomstvei og parkerings- og manøvreringsareal for bil. Arealet er felles for BKB1, 2, 3, 5 og 6.
- b) Parkeringsplasser skal ha fast dekke, oppmerking og utformes i tråd med den til enhver tid gjeldende tekniske forskrift.

§ 6 Hensynssoner Pbl. § 12-6

6.1 Frisiktsone H140

Innenfor frisiktsone H140 skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 meter over tilstøtende veibaner.

6.2 Bevaring kulturmiljø H570

Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges den aktuelle antikvariske myndighet til uttalelse før sluttbehandling/tillatelse.

a) Utbedring av eksisterende bebyggelse.

- a. Eldre/verneverdige bygningsdeler skal bare skiftes ut dersom tilstanden tilsier at dette er nødvendig. I slike tilfeller skal det velges løsninger som er basert på tilbakeføring til dokumentert tidligere utseende.
- b. Nye vinduer skal utføres med fast post/losholt. Sprossevinduer skal ha gjennomgående sprosser. Løse sprosser tillates ikke.
- c. Det skal brukes tradisjonelle materialer: teglstein og skifer på taket, tredører og trepanel på utvendige vegger.
- d. Nyere tids bebyggelse skal bevares slik de ble godkjent oppført eller i samsvar med senere godkjent endring.

b) Oppføring av nybygg

- a. For nybygg tilknyttet verneverdig bebyggelse, skal der brukes tradisjonelle materialer og fargebruk
- b. Takvinkel skal være mellom 35 og 45 grader. Takene skal tekkes med skifer eller teglstein.
- c. Yttervegg skal ha stående eller liggende trepanel. Metallplater tillates ikke.
- d. Dører skal være tredører med tradisjonell utforming og tilpasset bygningen.
- e. Vinduer skal utføres med fast post/lostholt. Sprossevinduer skal ha gjennomgående sprosser. Løse sprosser tillates ikke.

6.3 Fareområde flom (H320).

Oppholds-, arbeids- og publikumsrom innenfor H320 skal ikke ha gulv lavere enn 1,8 meter over havnivå (normalvannstand). Alle elektriske installasjoner skal plasseres over kote + 2,0. Kravet kan reduseres dersom det kan dokumenteres at lavere krav er tilstrekkelig pga. stromflovernstiltak inkludert påslag for bølgpåvirkning.

§7 Bestemmelsesområder Pbl. 12-7

§7.1 #1 – Utforming

- a) Maks tillatt gesimshøyde innenfor bestemmelsesområde #1 = kote + 9,4.
- b) Takvinkel skal være mellom 35 og 45 grader.
- c) Det tillates ikke tekniske installasjoner på tak innenfor bestemmelsesområdet.
- d) Det tillates takopplett lavere enn maks mønehøyde innenfor det angitte bestemmelsesområde. Takvinkel for takopplett tillates mindre enn 35 grader. Gesimshøyde for takopplett tillates mellom kote + 12,8 og kote + 13,7.

§7.2 #2 – Utforming

Det tillates etablert takopplett lavere enn maks tillatt mønehøyde. Takvinkel for takopplett tillates mindre enn 35° innenfor bestemmelsesområde #2. Takopplett skal ikke tillates nærmere enn 8,5 meter fra bygningsfasaden som møter sjøen.