



Flekkefjord kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

DETAJREGULERING FOR ANDABELØY, GNR. 109, BNR. 25 MFL.

PLANID 4207_202308

Bestemmelser er datert:	25.06.2024
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	dato
Kommunestyrets vedtak:	dato -, saksnr --/--

Reguleringsplanen inneholder følgende formål og hensynssoner:

§ 1 Generelt

1.1 Virkeområde

Bestemmelsene gjelder for regulert område markert med plangrense i plankart datert 13.10.22.

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):

- Boligbebyggelse – B
- Energianlegg – o_EA
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone – SMS
- Uteoppholdsareal - UTE
- Lekeplass – f_LEK
- Bolig/forretning – B/F

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

- Veg – f_V
- Annen veggrunn – grøntareal – f_/O_AVG
- Parkering – f_P

Grønnstruktur (PBL §12-5 nr.3)

- Blå/grønnstruktur – BG
- Turveg – f_TV

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL §12-5 nr. 6)

- Ferdsløp – o_FE

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Frisiktsone – H140
- Fareområde flom – H320
- Høyspenningsanlegg (inkl. Høyspentkabler) – H370

§ 2 Rækkefølgekrav

- 2.1 Før det kan gis brukstillatelse for den 4. nye boligen i området skal regulert lekeplass være opparbeidet i tråd med §4.5
- 2.2 Før utbygging innenfor planområdet skal det etableres ny vannledning som vist i «vedlegg 6 VAO-plan».

§ 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

- Planområdet skal tilknyttes offentlig anlegg for vann.
- Nye boliger kobles til privat avløp med slamavskiller eller annen godkjent rensing.
- Ved søknad om rammetillatelse for B2 og B5 skal plassering av bygg i forhold til luftlinje godkjennes av netteier, Glitre Nett AS.

3.3 Støyforhold

- Grenseverdier for støy i retningslinjer T-1442/2021 skal legges til grunn i både anleggsfasen og driftsfasen.
- Grenseverdier for støy skal følge Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T1442/2021). 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

3.4 Byggegrenser

- Byggegrense er regulert i plankartet. Der hvor byggegrense ikke fremkommer av plankart er denne sammenfallende med formålsgrensen.
- For felt B4 er byggegrensen sammenfallende med regulerte grenser for planlagt bebyggelse.
- I felt B4 tillates det utkragede bygningsdeler og balkong inntil 1,5m ut over grensen for regulert bebyggelse.

3.5 Parkeringskrav

- a) Området skal ha en parkeringsdekning tilsvarende følgende:
Parkering skal løses på egen grunn, eller vise til tinglyst avtale om parkering.
 - a. 2 parkeringsplass pr. boenhet.
 - b. 1 parkeringsplass pr. 100 m² BRA næringsareal.
- b) Det skal legges til rette for ladestasjon for elbil.
- c) Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge plan som viser utforming, adkomstforhold og manøvreringsareal for parkeringsplasser innenfor planområdet.

3.6 Overvann

Overvann skal håndteres gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen. Overvann tillates ledet til sjøen. Ved beregning av overvannshåndtering skal det benyttes en klimafaktor på 1,4.

3.7 Uteoppholdsareal

- a) Minste uteoppholdsareal pr. boenhet skal være 100 m². 5m² kan løses som ikke overbyggt terrasse / altan / balkong tilknyttet den enkelte boenhet.
- b) Lekeplass medregnes i MUA.

3.8 Elektromagnetisk felt

- a) Areal for varig opphold skal utformes og plasseres slik at de ikke utsettes for stråling utover de til enhver tid gjeldende grenseverdier for elektromagnetisk stråling gitt av statens strålevern
- b) Alle trafoer, nettstasjoner og høgspente ledninger/kabler mv. skal plasseres slik at areal for varig opphold ikke utsettes for elektromagnetiske felt over anbefalte grenseverdier.

3.9 Tomtedeling

Det tillates fradeling i tråd med regulerte tomtegrenser.

3.10 Utbyggingsavtale

Flekkefjord kommune forutsetter bruk av utbyggingsavtale i forbindelse med at det legges ned oppgradert vannledning innenfor planområdet. Avtalen inngås mellom utbygger og Flekkefjord kommune.

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

4.1 Boligbebyggelse B

- a) Innenfor felt B1, B2 og B5 tillates det etablert eneboligbebyggelse inntil 100 m² BYA.
- b) I tillegg til tillatt bebygd areal tillates det etablert garasje / carport inntil 50 m² innenfor B1, B2 og B5.
- c) Maks tillatt mønehøyde i felt B1, B2 og B5 er henholdsvis kote + 20, kote + 16 og kote + 23. Maks møne skal ikke være høyere enn 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt boligen.
- d) Maks tillatt m² BYA for felt B4 = 150 m²
- e) Maks tillatt mønehøyde innenfor felt B4 er kote + 8,8.
- f) Minimum tillatt takvinkel er 30 grader.
- g) Bebyggelsen skal ha saltak.
- h) Tekniske installasjoner tillates anlagt på tak inntil 2 meter over den angitte maksimale byggehøyden.
- i) B3 og B6 regulerer eksisterende bebyggelse. Tillatt %BYA er 15% for B3 og 17% for B6.

4.2 Energianlegg EA

- a) Området regulerer anlegg for energi.
- b) Tillat %BYA = 100%.

4.3 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone SMS

- a) SMS regulerer eksisterende bryggekanal med tilhørende anlegg.
- b) Tiltak innenfor felt SMS skal ikke medføre fylling eller mudring i sjø.

4.4 Uteoppholdsareal – UTE

- a) UTE1 og UTE2 regulerer uteareal tilhørende eiendom 109/228
- b) Det tillates mindre tiltak som platting og pergola innenfor UTE2.

4.5 Lekeplass - LEK

- a) Området skal opparbeides som felles sandlekeplass for boligbebyggelsen i området.
- b) Sandlekeplassen skal møbleres med en sandkasse, tre lekeapparater og en benk/sittegruppe.
- c) Støynivået skal ikke overstige Lden 55 dBA. Arealet skal heller ikke utsettes for andre former for forurensing som overstiger terskelverdier gitt ved forskrift med veileder.

4.6 Kombinert formål bolig/næring B/F

- a) Det tillates etablert 1 bygg for kombinert bolig og næring.
- b) I tilknytning til bebyggelsens første etasje tillates det etablert båtgarasjer.
- c) Maks tillat m² BYA = 165.5 m². I tillegg tillates det veranda tilknyttet byggets andre etasje på totalt 80 m².
- d) Bebyggelsen skal ha saltak. Maks tillatt mønehøyde er kote + 11,5
- e) Minste tillatt takvinkel er 30 grader.
- f) Tekniske installasjoner tillates anlagt på tak inntil 2 meter over den angitte maksimale byggehøyden.

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

5.1 Vei V1,2,3.

- a) Området regulerer eksisterende og nytt felles samferdselsareal – vei.
- b) F_V1 er felles for hele planområdet inkludert eiendom gnr/bnr 109/75
- c) F_V2 er felles for B1 og B2 og skal opparbeides med fast dekke og med en bredde på 5 meter inkl. vegskulder.
- d) F_V3 er felles for B5 og gnr/bnr 109/75

5.2 Annen veggrunn – teknisk anlegg AVT.

- a) Regulerer sideareal tilhørende Fylkesvegen og f_V2

5.3 Parkering P

- a) Området reguleres som felles parkeringsplass B1, B2, B3, B4, B5 og B/F.
- b) Det tillates etablert felles renseanlegg for bebyggelsen i området. Plassering og utforming avklares i forbindelse med byggesøknad.

§ 6 Grønnstruktur Pbl. § 12-5. nr. 3

6.1 Blå/grønnstruktur BG

- a) Det tillates etablering av tiltak for håndtering av overvann innenfor området.
- b) Det tillates skråningsutslag fra veg f_V1 og f_V2 innenfor området.

6.2 Turveg TV

- a) Formålet skal benyttes som felles turveg for bebyggelsen i planområdet til regulert friområde og strandsonen.

§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner

7.1 Ferdsl FE

- a) Det reguleres for alle typer ferdsel i sjøen tilknyttet offentlig og kommersiell virksomhet, nytte trafikk og fritidstrafikk.

§ 8 Hensynssoner Pbl. § 12-6

8.1 Frisiktsone H140

I områdene regulert til frisiktsoner H140 skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 meter over tilstøtende veibaner.

8.2 Sikringsone – Vannledning H190

Sikringssonen omfatter en sone på 2 meter til hver side for kommunal vannledning. Det tillates ikke tiltak innenfor dette området uten godkjenning fra ledningseier.

8.3 Fareområde flom (H320).

Hensynssone H320 angir grense for områder som er utsatt for stormflofare. Oppholds-, arbeids- og publikumsrom innenfor H320 skal ikke ha gulv lavere enn 1,8 meter over havnivå (normalvannstand). For å ta høyde for bølgepåvirkning, skal alle elektriske installasjoner plasseres over kote + 2,0. Kravet kan reduseres dersom det kan dokumenteres at lavere krav er tilstrekkelig pga. stormflovernstiltak.

8.4 Høyspenningsanlegg (H370)

Hensynssonen regulerer tilstrekkelig avstand mellom bygning eller bygningsdeler og lavspentlinjen som løper gjennom området. Regulert byggeforbudssone målt fra lavspenningsmastene er 2 meter. Fra senter strømlinje måles det 0,5 m til hver side. Hensynssonen H370_1 er regulert som buffersone rundt formål for energianlegg. Buffersonen måler 5 meter fra formålet.