



Flekkefjord kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

DETAJREGULERING FOR ABALDALVEIEN 20 GNR. 203 BNR. 562 MFL. PLANID 202301

Bestemmelser er datert:	12.06.2024
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	16.12.2024 – iht. bystyrets vedtak.
Bystyrets vedtak:	12.12.2024 -, saksnr. 62/24

Reguleringsplanen inneholder følgende formål og hensynssoner:

§ 1 Generelt

1.1 Virkeområde

Bestemmelsene gjelder for regulert område markert med plangrense i plankart datert 16.05.2023.

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 – Terrassert bebyggelse (BB)
- Renovasjonsanlegg (f_RA)
- Lekeplass (f_Lek)

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

- Kjøreveg (o_KV/f_KV)
- Fortau (o_FO)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT)
- Parkering (f_PP)

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3):

- Turveg (o_TV)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Frisikt H140

- Rød og Gul støysone H220 og H210

§ 2 Rekkefølgekrav

- 2.1 Før det kan gis brukstillatelse til nye boenheter skal regulert lekeplass skal være opparbeidet.
- 2.2 Før det kan gis brukstillatelse til nye boenheter skal regulert fortau o_F2 og o_F3 være opparbeidet.
- 2.3 Før det kan gis igangsettingstillatelse skal ny avkjørsel fra fylkesvei 4148 godkjennes av Agder fylkeskommune og være etablert.
- 2.4 Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye boenheter, skal det foreligge fagkyndig vurdering på at krav til støyforhold iht. de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy er tilfredsstillt, jfr. bestemmelsene §3.3

§ 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.a.1 Teknisk infrastruktur

- a) Planområdet skal tilknyttes offentlig vann og avløp. Alle kabler skal føres fram som jordkabler.

3.3 Støyforhold

- a) Grenseverdier for støy skal følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer 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
- b) Ved etablering altaner eller lignende på støyutsatt fasade, må disse skjermes for å oppnå tilfredsstillende støyforhold.

3.4 Byggegrenser og planlagt bebyggelse

- a) Planlagt bebyggelse er regulert i tilhørende plankart.
- b) Byggegrense mellom fylkesvei og nybygg er 15 meter målt fra senterlinje.
- c) Parkeringsplasser nærmere enn 10 meter målt fra senterlinje kan ikke medregnes i krav til parkeringsdekning.

3.5 Parkeringskrav

- a) Området skal ha en parkeringsdekning tilsvarende følgende:
Parkeringsplass skal løses på egen grunn.
 - a. 1 parkeringsplass pr. boenhet.
 - b. 1 HC parkeringsplasser innenfor planområdet.
 - c. 2 sykkeloppstillingsplasser per. Boenhet.
- b) Det skal legges til rette for ladepunkt for elbil.

- c) Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge plan som viser utforming, adkomstforhold og manøvreringsareal for parkeringsplasser innenfor planområdet.

3.7 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom og gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen. Overvann tillates ledet til det kommunale overvannsnett. Ved dimensjonering av overvannsanlegg skal det benyttes en klimafaktor på 1,4.

3.8 Universell utforming

- a) Prosjektering av bygninger, felles anlegg, uteområder og offentlig vegformål skal følge prinsippene om universell utforming og universell tilgjengelighet iht. gjeldende tekniske forskrift.
- b) Det stilles ikke krav til universell utforming ved opprusting av allmenningen (O_TV)

3.9 Uteoppholdsareal

- a) Minste uteoppholdsareal pr. boenhet skal være 25 m². 10m² kan løses som ikke overbyggd terrasse / balkong / altan tilknyttet den enkelte boenhet.
- b) Lekeplass medregnes i MUA.

3.10 Krav til felles lekeplasser

- a) Sandlekeplassen skal møbleres med en sandkasse, tre lekeapparater og en benk/sittegruppe.
- b) Støynivå skal ikke overstige Lden 55 dBA. Arealet skal heller ikke utsettes for andre former for forurensning som overstiger terskelverdier gitt ved forskrift med veileder.

3.11 Trafikkareal

- a) Nye avkjørsler og endringer i trafikkareal skal utføres i tråd med Statens vegvesens håndbøker for veg og gateutforming.

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

Definisjon på boligtype i planen:

Terrassert bebyggelse: *Bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Alle plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.*

4.1 Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse – Terrassert bebyggelse BB

- a) Det tillates oppført terrassert bebyggelse i 4 etasjer. Tillatt m² BYA = 265 m².
- b) Bebyggelse skal oppføres innenfor angitte grenser for planlagt bebyggelse. Fyllinger skal såes til og beplantes eller steinsettes.
- c) Maks tillatt gesimshøyde og ferdig gulv for grunnplanet er angitt i plankart. Bebyggelsen skal avtrappes med inntil 4 meter i horisontalplanet.
- d) Utkraget terrasse for nederste enhet tillates å bryte grense for planlagt bebyggelse med inntil 3 meter i terrengretning.
- e) Åpne tekniske anlegg skal integreres i bygningsvolumet og ligge innenfor grenser for planlagt bebyggelse og maksimalhøyder (herunder vifter, trafoer, o.l.). Trappehus/heishus, med nødvendige tekniske installasjoner og transparent rekkverk, tillates å stikke inntil 1.5 meter over angitte maks. byggehøyder i plankartet.

4.2 Renovasjonsanlegg

- a) f_RA skal benyttes til felles henteplass for avfallsdunker for boligbebyggelsen i BB.

4.3 Lekeplass f_Lek

- a) Området skal opparbeides som felles sandlekeplass for boenhetene i formålsområde BB i tråd med bestemmelsenes punkt 3.10.

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

5.1 Kjøreveg o_KV / f_KV

- a) o_KV1 og o_KV2 regulerer eksisterende offentlig samferdselsareal – kjøreveg, vegkryss, skulder og andre anlegg som naturlig tilhører veg.
- b) f_KV3 regulerer avkjørsel fra fylkesveg (o_KV1) til parkeringsplass f_PP og er felles for bebyggelsen i felt BB.

5.2 Fortau o_FO

o_FO1 er eksisterende offentlige fortau. o_FO2 og o_FO3 er nye offentlige fortau.

5.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg o_AVT.

Arealet regulerer sidearealer for regulert kjøreveg, samt fortauene o_FO2 og o_FO3. Det tillates vegutvidelser og forskyvninger som fører til forbedring i bredde, stigning og kurvatur for kjøreveg o_KV1, innenfor arealene for o_AVT1, 2 og 3.

5.4 Parkeringsplass f_PP

- a) Område f_PP skal være adkomstveg og parkerings- og manøvreringsareal for bil. Arealet er felles for bebyggelsen i felt BB
- b) Parkeringsplasser skal ha fast dekke, oppmerking og utformes i tråd med den til enhver tid gjeldende tekniske forskrift.
- c) Parkeringsplassen skal etableres i samme kotehøyde som tilstøtende kjøreveg o_KV1.

§ 6 Grønnstruktur pbl. §12-5. nr. 3.

6.1 Turveg o_TV

Regulerer eksisterende allmenning øst for bebyggelsen innenfor BB.

§ 7 Hensynssoner Pbl. § 12-6

7.1 Frisiktsone H140

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

7.2 Støysone – Rød sone og gul støysone iht. T-1442

- a) Sonene omfatter rød (H220) og gul(H210) støysone.
- b) Alle boenheter og uteoppholdsareal skal tilfredsstillende de grenseverdier for støy gitt av de til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442.

§ 8 Utbyggingsavtale

Ved behov for utvidelse eller oppgradering av offentlig infrastruktur skal det lages en egen sak for utbyggingsavtale knyttet til dette.