



Flekkefjord kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

DETAJREGULERING FOR DANNEVIKA PLANID 199104

Bestemmelser er datert:	10.12.2024
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 10.12.2024

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

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

- *Veg*
- *Kjøreveg*
- *Gang-/sykkelveg*
- *Annen veggrunn – grøntareal*

o_V

o_KV

f_GS

o_AVG

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3):

- *Friområde*

FRI

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

- *Friluftsområde i sjø og vassdrag*

o_FLV

Hensynssoner (PBL § 12-6)

§ 2 Fellesbestemmelser

§2.1 Overvannshåndtering

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

§2.2 Byggegrenser

Der hvor byggegrense ikke fremkommer av plankart er denne sammenfallende med formålsgrensen.

§2.3 Universell utforming

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det, hvor det er relevant, dokumenteres hvordan hensynet til universell utforming og tilgjengelighet er ivaretatt.

§2.4 Parkeringskrav

- a) Området skal ha en parkeringsdekning tilsvarende følgende:
 - a. Det skal sikres 2 parkeringsplasser for bil pr. bolig.
 - b. Det skal sikres 2 parkeringsplasser for sykkel pr. bolig.
- b) Det skal legges til rette for ladestasjon for elbil.
- c) For boligbebyggelse i konsentrert bebyggelse for 4 eller flere enheter skal det sikres oppstillingsplass for en bil pr. boenhet.

§ 3. Bebyggelse og anlegg (Pbl. §12-5 nr. 1)

§ 3.1 Boligbebyggelse

§ 3.1.1 B1

- a) For felt B1 skal det utarbeides en egen detaljregulering som viser tomtedeling, plassering av bebyggelse, lekeplass, uteoppholdsareal og adkomst. I Detaljreguleringen skal det innpasses gangsti mellom utsiktsveien og friområdet sydvest for byggeområdet.
- b) Bebyggelsen skal terrasseres i inntil 4 etasjer og tillatt tomteutnyttelse er 50% og tillatt BRA innenfor B1 er maks 1628 m².
- c) Krav til uteoppholdsareal og parkering skal følge den gjeldende kommunale normen ved påbegynt planarbeid.

§3.1.2 B2 og B4

- a) Tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer. Tillatt bruksareal for hver tomt er 200 m². Tillatt bebygd areal per tomt er 20%.

- b) Boligene skal tilpasses terrenget og eksisterende bygningsmiljø.

§ 3.1.3 B3

- a) Tillates oppført bolig med sokkel. Maks BYA = 346 m².
- b) Maks høyde for planert terreng ved sokkel er kote + 34,7 og maks høyde for planert terreng ved 1. etasje er kote + 38.
- c) Det tillates støttemurer lagt i byggegrensen og formålsgrensen der denne er sammenfallende med byggegrensen.
- d) Takform skal være flatt tak og topp tak er 8 meter målt fra ferdig planert terreng ved sokkel.
- e) Det skal legges til rette for minimum 50 m² privat uteoppholdsareal innenfor formålsområde B3.

§ 4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. § 12-5. Nr. 2.)

§ 4.1 Veg, offentlig

- a) Skal opparbeides som vendehammer og snøopplag.
- b) Arealet skal opparbeides med grusdekke.

§ 4.2 Kjørveg, offentlig

- a) Regulerer eksisterende offentlig kjøreveg med utvidelse som adkomst til felt B1.

§ 4.3 Annen veggrunn – grøntareal, offentlig

- a) Omfatter areal til fylling for vendehammer og snøopplag.
- b) Skråninger skal jorddekkes med stedegen vegetasjon.

§ 4.4 Gang-sykkelveg, felles

- a) Regulerer areal for gang- og sykkelveg mellom Dannevika og utsiktsveien.
- b) Arealet skal reguleres i forbindelse med detaljregulering av B1, og endelig trasé skal fastsettes i denne.

§ 4.5 Avkjørsel

- a) Plassering av avkjørsel er markert med pil på plankartet.
- b) Dersom avkjørsel er markert med pil på plankartet, er plassering veiledende, men antallet og fra hvilken vei/gate en eiendom skal ha atkomst er bindende.

§ 5. Grønnstruktur (Pbl. § 12-5 nr. 3)

§ 5.1 Friområde

- a) Innenfor friområdene er det bare tillatt å oppføre bygninger og anlegg som har tilknytning til områdets bruk som friområde.

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

§ 6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

- a) Regulerer offentlig friluftsområde i sjøen
- b) Det tillates ikke tiltak som fører til hindring av sjøfart.

§ 7. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

§ 7.1 Faresone – Flomfare (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. stromflovernstiltak.