



Flekkefjord kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

DETAJREGULERING FOR AMV – SVEGESKOGEN SØR, GNR 66 BNR 130 MFL. PLANID 202201

Bestemmelser er datert:	06.07.2023
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	19.09.2023
Kommunestyrets vedtak:	dato 06.02.25, saksnr 2/25

Reguleringsplanen inneholder følgende formål og hensynssoner:

§ 1 Generelt

1.1 Reguleringsformål

Området reguleres til:

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

- *Industri (BI)*
- *Energianlegg (BE)*
- *Kombinert formål Industri/Lager/Kontor (BAA)*

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

- *Veg (SV)*
- *Kjøreveg (SKV)*
- *Fortau (SF)*
- *Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)*
- *Holdeplass/Plattform (SH)*
- *Leskur/plattform (SP)*
- *Parkeringsplasser (SPP)*
- *Kombinert formål Parkering/Lager (SAA)*

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

- *Vegetasjonsskjerm (GV)*

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5, nr. 5)

- *Friluftsmål (LF)*

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- *Sikringssoner Frisiktsone H140*
- *Ras- og skredfare H310*
- *Faresone Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) H370*
- *Bevaring naturmiljø H560*
- *Bevaring kulturmiljø H570*

1.2 Opphevelse av reguleringsplan

«Reguleringsendring for del av Svegeskogen 1», revidert 09.01.1997, vil bli opphevet av denne planen idet den er vedtatt i bystyret. Videre vil deler av reguleringsplanene «Svegeskogen 1», «Industriområde Svegeskogen 2» og «Svegeskogen nord» bli opphevet.

§ 2 Rekkefølgebestemmelser

2.1 Vann, avløp og overvann

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge rammeplan for overvannshåndtering og for vann og avløp iht. kommunens VA-norm. Rammeplanen skal godkjennes av kommunen før det gis rammetillatelse.

Ved søknad om igangsetting av tiltak skal det foreligge detaljplaner for vann, avløp og overvann iht. kommunens VA-norm, for bebyggelsen anlegget er ment å betjene. Detaljplanene skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.

Vann-, avløp- og overvannsanlegg skal være driftsklart før det gis brukstillatelse til bebyggelsen anlegget er ment å betjene.

Før det gis brukstillatelse skal det foreligge dokumentasjon på tilfredsstillende brannforsyning i henhold til gjeldende tekniske krav (TEK17).

2.2 Veg- og trafikkanlegg

Før brukstillatelse kan gis for ny bebyggelse i BAA1, BAA2, BAA3, skal nødvendig infrastruktur herunder hele eller deler av kjørevei SKV2, SKV4, være ferdig opparbeidet slik at aktuelt felt er sikret atkomst.

2.3 Vegetasjonsskjerm

Beplantning/vegetasjon i felt GV1, GV3 og GV4 skal være etablert senest 1 år etter at det er gitt brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor tilgrensende områder (BAA1 og BAA3).

Beplantning/vegetasjon i felt GV2 og GV5 skal være etablert senest 1 år etter at det er gitt brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor tilgrensende områder (BAA2 og SAA).

2.4 Miljøoppfølgingsplan

For tiltak hvor det kan være fare for forurensning, skal det ved søknad om tiltak foreligge en miljøoppfølgingsplan.

2.5 Skredfare

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge fagkyndig vurdering av områder med fare for jord- og flomskred. Avbøtende tiltak skal være gjennomført før brukstillatelse kan gis.

§ 3 Felles bestemmelser

Fellesbestemmelser gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

3.1 Dokumentasjonskrav

Sammen med byggesøknad skal det utarbeides en situasjonsplan for hvert byggeområde/tomt som skal vise følgende:

- Atkomst til tomta
- Planeringshøyder
- Bebyggelsens plassering og høyder
- Parkeringsareal
- Ev. internveier og tomteinndeling
- Grøntanlegg/beplantning
- Overvannsløsning
- Ev. gjerder

3.2 Støy og forurensning

- a) Innenfor planområdet gjelder grensene for støy i henhold til gjeldende statlige støyretningslinjer T-1442.
- b) Utslipp til luft skal ikke medføre helseskade eller skape luktulempere for omgivelsene.
- c) Overflatevann fra området skal renses før utslipp til vassdrag.
- d) Dersom en under gravearbeider/anleggsvirksomhet eller lignende støter på forurenset grunn, skal alt arbeid som kan utløse spredningsfare straks stanses.

3.3 Byggegrense

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor angitte byggegrenser i plankartet. Byggegrenser er sammenfallende med formålsgrenser der annet ikke er angitt.

3.4 Tekniske anlegg

- a) Tekniske installasjoner, bygg og anlegg for energiforsyning og vann- og avløpshåndtering tillates etablert innenfor planområdet.
- b) Vann- og avløpsanlegg skal bygges i samsvar med gjeldende regelverk for vannforsyning og kommunen sine krav. VA-anlegget skal dimensjoneres slik at det sikrer nok slukkevann ved ev. brann. VA-anlegget kan bygges ut gradvis i takt med utbygging av industriområdet, men kapasiteten skal til enhver tid være tilfredsstillende for den virksomheten som er etablert/under etablering i området.
- c) Alle kabler som føres inn i området skal føres frem som jordkabler.

3.5 Sjøpøpplhåndtering

Alt avfall innenfor områdene skal oppbevares i innelukkede containere eller i særskilte bygninger. Avfall som pga. volum eller av andre årsaker må lagres ute, skal skjules med tett og tilstrekkelig høyt gjerde.

3.6 Utendørs lagring

Utelagring av råvarer, utstyr, maskiner, ferdigprodukter eller oppsetting av provisoriske eller midlertidige lagerkonstruksjoner skal utføres på en slik måte at det ikke virker skjemmende for omgivelsene.

3.7 Parkering

- a) Innenfor hvert byggeområde skal det opparbeides tilstrekkelig antall parkeringsplasser for den enkelte virksomhet. Avhengig av type virksomhet skal en i hver byggesak vurdere behov for HC-parkering. For kontorvirksomhet/publikumsbygg skal det være min. 5 % HC-plasser.
- b) Det må for alle virksomheter avsettes tilstrekkelig areal for laste- og varebiler.
- c) For kontorvirksomhet: 1 parkeringsplass pr. 50 kvm BRA.

For industri/lager/service: 1 parkeringsplass pr. 200 kvm BRA.

- d) Eventuell fellesparkering for flere virksomheter er tillatt. Redusert krav til biloppstillingsplasser kan tillates ved begrunnet søknad i forbindelse med byggesaken.

3.8 Støttemurer og gjerder

- a) Støttemurer kan oppføres med høyder på inntil 2,5meter.
b) Gjerde kan settes i formåls- eller tomtegrense. Gjerdets høyde skal ikke overstige 3,0 meter. Det skal fortrinnsvis benyttes netting gjerder.

3.9 Miljøkvalitet

- a) Under anleggsarbeidet skal det utvises aktsomhet for å unngå unødig skade på arter, naturtyper og økosystem.
b) Ved graving eller flytting av masser som er infisert med fremmede arter, skal artene først bekjempes før massene håndteres eller deponeres i varig deponi.
c) Stedegne vegetasjonsmasser som tas vare på skal mellomlagres separat fra andre masser under anleggsarbeidet. Massene kan tilbakeføres som toppdekke ved istandsetting av utfyllinger, skråninger og vegetasjonsskjerm.
d) Det skal sikres at nye masser som tilføres området er rene også med hensyn til å inneholde frø og/eller plantedeler fra uønskede fremmede arter.

3.10 Estetisk utforming og landskapstilpasning

Bebyggelse skal gis en estetisk tilfredsstillende form, materialbehandling og farge. Det skal benyttes nøytral, mørk fargesetting som gir god tilpasning til omgivelsene og et diskret uttrykk. Randsoner, fyllingsskråninger etc. skal tildekkes med jordmasser og tilsås/beplantes, slik at en oppnår en best mulig landskapstilpasning samlet sett.

3.11 Overvann

Utforming og plassering av overvannstiltakene skal detaljeres i teknisk plan for felles infrastruktur og utomhusplaner for hvert delfelt. Det skal settes av tilstrekkelig areal til overvannstiltak på den enkelte tomt. Overvannstiltak kan være en kombinasjon av åpne og lukkede løsninger, kombinert med infiltrasjon. Det må vises utforming av nødvendig fordryningsvolum og flomvei ut av området. Det må etableres sandfangskummer på tette flater og veier.

Plassering av evt. høydebasseng innenfor planområdet vil medføre at overvannssystem ut av bassenget må tilpasses terreng eller overvannsløsninger innenfor planområdet.

I anleggsfasen må det etableres sedimenteringsbasseng, som må renskes og vedlikeholdes jevnlig.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Industri (BI 1-2)

- a) Tillatt utnyttelsesgrad er %-BYA = 50%. Utendørs parkering og lagring under tak skal medregnes i %BYA.
b) Maks tillatt bygningshøyde er 12 meter målt over planert terreng. Takoppbygg for tekniske installasjoner, heissjakt, ventilasjonsanlegg, solcellepanel etc. tillates inntil 3 meter over maks byggehøyde.

4.2 Energianlegg (BE)

- a) Innenfor området tillates det etablert nettstasjon/transformator.
b) Maks tillatt utnyttelsesgrad er %-BYA = 100%
c) Maks tillatt bygningshøyde er 5 meter målt fra planert terreng.

4.3 Kombinert formål Industri/lager/kontor (BAA)

- a) Innenfor området kan etableres industri, lager og kontorvirksomhet.
b) Eksisterende bygninger inngår i planen.
c) Maks tillatt bebygd areal er 60 % BYA pr. tomt. Parkering og utendørs lagring under tak inngår i prosent bebygd areal (%-BYA).

- d) All bebyggelse skal ha flatt tak og/eller pulttak, mørke farger og samme formspråk.
- e) Maks tillatt bygningshøyde er 20 meter i BAA1 og BAA3, og 12 meter i BAA2. Høyder måles fra planert terreng. Takoppbygg for tekniske installasjoner, heissjakt, ventilasjonsanlegg, solcellepanel etc. tillates inntil 3 meter over maks byggehøyde.
- f) Maks planeringshøyde er angitt i plankartet (ph). For byggeområdene BAA1 og BAA3 kan planeringshøyden justeres inntil henholdsvis kote +72 og kote +92.
- g) Det skal sikres kjørbart adkomst til næringsområde på gnr. 61 bnr. 9 over BAA3. Løsning skal fremkomme ved søknad om tiltak.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Veg (SV1)

Veg SV1 omfatter areal til offentlig kjøreveg. Innenfor formålet tillates etablerte konstruksjoner, nødvendige installasjoner og teknisk infrastruktur etter gjeldende tekniske krav.

5.2 Kjøreveg (SKV 1-4)

- a) SKV1 er eksisterende kjøreveg. Veibredde skal være inntil 6 meter. Nødvendig breddeutvidelse i kurver og kryss tillates utover angitt veibredde.
- b) SKV2 tillates opparbeidet i inntil 6 m bredde, avkjørselspiler viser avkjørsel til hvert område. Vegen tillates stengt med bom, etter avkjørsel til SKV3.
- c) SKV3 omfatter eksisterende avkjørsel til BI1.
- d) SKV4 er ny avkjørsel til BAA1.

5.3 Fortau (SF 1-3)

Områdene SF 1-3 omfatter offentlig fortau. Bredder skal være min. 2,5 m.

5.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

- a) SVT 1-7 omfatter sideareal til vei, herunder grøft, skjæringer, fyllinger, fremtidig utvidelse av vei, snødeponi og overvannshåndtering.
- b) SVT 8-10 omfatter trafikkøy/dråpeøy i offentlig vei.

5.5 Holdeplass/plattform (SH 1-2)

Områdene SH 1-2 skal benyttes til holdeplass for buss.

5.6 Leskur/plattformtak (SP 1-2)

Områdene SP 1-2 skal benyttes til leskur tilknyttet bussholdeplass.

5.7 Parkeringsplasser (SPP 1-2)

SPP1 omfatter eksisterende parkeringsplass med utvidelse.

5.8 Kombinert formål Parkering/lager (SAA)

- a) Området SAA1 kan benyttes til parkering og utendørs lagring av råvarer, utstyr, maskiner, ferdigprodukter o.l. Området er felles for BAA1, BAA2 og BAA3.
- b) Maks planeringshøyde er angitt i plankartet (ph). Planeringshøyder kan justeres +/- 2 m.

§ 6 Grønnstruktur

6.1 Vegetasjonsskjerm (GV)

- a) GV 1-2 skal planeres som terrasser (paller) i 3 forskjellige trappe-/pallehøyder, vist i plankart med regulert støttemur. Maks pallehøyde er 10 m, og maks hyllebredde er 10 meter. Toppen av pallene skal tilføres rene løsmasser, tilsås og tilplantes med stedegen vegetasjon.
- b) GV3 skal planeres som terrasser (paller) i 2 forskjellige trappe-/pallehøyder, vist i plankart med regulert støttemur. Maks pallehøyde er 2,5 m. Toppen av pallene skal tilføres rene løsmasser, tilsås og tilplantes med stedegen vegetasjon.
- c) GV 5 skal bevares som naturområde med stedegen vegetasjon. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad beholdes. Det tillates tynningshogst og nødvendig landskapspleie.

Vegetasjonen skal skjøttes på en slik måte at det til enhver tid er vegetasjon i området som reduserer innsikten til området.

- d) Det tillates terrenginngrep i områdene i forbindelse med opparbeidelse av tiliggende tomter. Inngrepene skal skje skånsomt og eventuelle fyllinger som vil gå inn i grønnstrukturområdet, skal jordslås med stedlige masser.
- e) Områdene kan inneholde flomveger og areal for åpen overvannshåndtering som kan ta imot og infiltrere overvann.
- f) Vegetasjonsskjerm GV4 skal planeres som terrasser (paller) med maks pallehøyde 10 meter og minimum hyllebredde 5 meter. Toppen av pallen skal tilføres rene løsmasser, tilsås og tilplantes med stedegen vegetasjon.

§ 7 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

7.1 Friluftsmål (LF)

- a) Områdene skal være tilgjengelige for allmenheten. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Tynningshogst og nødvendig landskapspleie tillates.
- b) Det tillates utført mindre tiltak som fremmer området til rekreasjon og muliggjør adkomst til friluftsområder som eksempelvis enkle trapper i tre og naturstier.
- c) Det tillates oppført trykkøkningsstasjon innenfor friluftsmålet. Nettselskapet skal høres før utbygging.

§ 8 Hensynssoner

8.1 Frisiktsone (H140)

Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å etablere tiltak eller vegetasjon som overstiger en høyde på 0,5 m over tilstøtende vegs nivå.

8.2 Ras- og skredfare (H310)

Faresone H310_1 og H310_3 omfatter aktsomhetsområde for snøskred, og H310_2 omfatter aktsomhetsområde for snøskred og jord- og flomskred. Innenfor faresonene er det ikke tillatt med tiltak som faller inn under sikkerhetsklasse S2 eller over, uten at skredfaren er redegjort for og nødvendige risikoreduserende tiltak er gjennomført.

8.3 Høyspenningsanlegg (inkludert høyspentkabler) (H370)

- a) Faresone Høyspent H370_1 omfatter byggeforbudssone for høyspentkabel under veg SKV2. Bredde på hensynssone er 10 meter.
- b) Faresone Høyspent H370_2 omfatter byggeforbudssone rundt trafostasjon BE1.
- c) Det tillates ikke varig opphold innenfor H370_1-4.

8.4 Bevaring naturmiljø (H560)

H560 omfatter habitat for fuglearter med svært viktig forvaltningsinteresse, hvitryggspett og dvergspett. Det er ikke tillatt med tiltak som vil gi en negativ virkning på naturmiljøet.

8.5 Bevaring kulturmiljø (H570)

Hensynssone for kulturmiljø H570 over kulturminnet «Åna-Sira-vegen i Skollabakken», med ID 213225-1. Det tillates enklere vedlikehold av veg. For alle andre tiltak skal det innhentes tillatelse fra kulturmyndigheten.