



Flekkefjord kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

DETALJREGULERING FOR ENGVALD HANSENS VEI 4 PLANID 4207_ 202405

Plankart er i 2 vertikalnivåer, under og på bakken.

Plankart 1 – vertikalnivå 1 (under bakken) er datert: 07.04.25

Plankart 2 – vertikalnivå 2 (på bakken) er datert: 07.04.25

Bestemmelser er datert: -

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: Bestemmelsene er justert iht. bystyrets vedtak 06.02.25

Bystyrets vedtak: 06.02.25

Reguleringsplanen inneholder følgende formål og hensynssoner:

§ 1 Reguleringsformål

Området er regulert til følgende formål på plankart med vertikalnivå 1, under bakken:

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

- Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse

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

- Parkeringsanlegg
- kjøreveg

Området er regulert til følgende formål på plankart med vertikalnivå 2, på bakken:

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

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
- Annet uteoppholdsareal
- Helse -/omsorgsinstitusjon

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

- Kjøreveg

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Sikringssoner Frisiktsone H140
- Sikringssoner Overvann flomvei H190

§ 2 Rekkefølgekrav

- 2.1** Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal felles parkerings(f_PH)- og kjøreareal(f_V) som inngår i tillatelse være ferdig opparbeidet.
- 2.2** Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal fallsikring mot bratt terreng mellom eiendom 203/610 (SSHL) oppføres.
- 2.3** Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal felles uteoppholdsareal tilknyttet f_LEK være ferdig opparbeidet.
- 2.4** Bergskjæring og bergformasjoner skal sikres permanent før lavblokken bygges, jf. krav til konstruksjonssikkerhet i TEK17 kap. 10-2.

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Krav til søknad om tiltak

Dokumentasjon av støyforhold, overvannshåndtering, utomhusplan, tekniske detaljplaner for samferdselsanlegg m.m. skal vedlegges søknad om tiltak. Utomhusplanen skal vise disponering av utbyggingsområdet. Planen skal vise atkomst, eksisterende og fremtidig terreng, parkeringsplasser, sykkelparkering, utforming av uteareal med plassering av forstøtningsmurer og gjerder. Utomhusplanen skal vise sammenheng med tilgrensende bebyggelse på alle sider av ny bebyggelse.

3.2 Teknisk infrastruktur

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

3.3 Støyforhold

Støygrenseverdier i retningslinje 1442:2021, tabell 2 skal gjelde for ny bebyggelse i planen, med følgene unntak og presiseringer:

Det tillates at støynivå utenfor fasader på ny bebyggelse overskrider grenseverdiene for gul støysone, under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- Alle boenheter skal ha minimum ett oppholdsrom med vindu/balkongdør med luftemulighet i fasade med støy under grenseverdien for gul støysone for veitrafikk, L den ≤ 55 dB. Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 3 i T-1442:2021 for veitrafikk.

3.4 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak oppdages automatisk freda kulturminner skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes overordnet kulturminnemyndighet, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

3.5 Planlagt bebyggelse

Det tillates minst 4 og opptil 5 boenheter.

3.6 Parkeringskrav

For ny bebyggelse skal det opparbeides minimum:

- Boliger: 1 parkeringsplass pr. boenhet. Det skal tilrettelegges for minimum 1 HC-plass på 4,5x5 m.
- Sykkelparkering: minimum 2 plasser pr. boenhet, parkeringen skal være under tak.

3.7 Overvannshåndtering

Det skal etableres fordrøyning av overvann før det ledes på kommunalt overvannsnett.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse med inntil 5 boenheter

- Eksisterende bygg forutsettes revet.
- Maks bebygd areal er 87 % BYA.
- Bebyggelsen skal ha flatt tak.
- Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer over parkeringskjeller. I tillegg kan det etableres en inntrukken takterrasse over toppetasjen. Øvre gesimshøyde skal ikke overstige kote +20.0. Unntak er for heis- og trappehus som tillates oppført inntil kote +24,0.
- Minste uteoppholdsareal er 25 m² MUA pr. boenhet. Inntil 10 m² ikke overbygd privat veranda/balkong eller felles takterrasse pr. boenhet kan medregnes i MUA. Det tillates innglassing av privat veranda/balkong, med sider og front utført med enkelt, uisolert glass. Felles lek- og uteopphold på bakkeplan medregnes i MUA hvor terrenget ikke er brattere enn 1:3. Uteoppholdsarealene skal oppføres i tråd med universell utforming.
- Rekkverk på privat veranda/balkong på søndresiden av bebyggelsen innenfor BB skal være utført i glass.
- Byggegrense sammenfaller med formålsgrenser der annet ikke er angitt.

4.2 Renovasjonsanlegg

Beboere på eiendommen kan fortsatt benytte eksisterende nedgravd renovasjonsløsning som inngår i planen 4207_201709

4.3 Lekeplass

Lekeplass f_LEK er felles for boligene i BB. Lekeklassen skal opparbeides med min. en sandkasse, et vippe dyr og en benk. Lekeklassen skal gjerdes inn for sikring mot vei. Gjerdet kan oppføres i støydempende materialer.

4.4 Grønnstruktur

- Det tillates tiltak og anlegg for håndtering av overvann innenfor formålssonen GN2 angitt i plankartet.
- Det tillates sikringstiltak innenfor formålssonen GN1

§ 5 Samferdselsanlegg

5.1 Kjøreveg f_V (på bakken)

Gang-, kjøre- og manøvreringsareal er felles for beboere.

5.2 Parkeringsanlegg (under bakken)

Gang-, kjøre- og manøvreringsareal samt Parkeringsanlegg under bakken er felles for beboere. Parkeringsplassene skal tilrettelegges for lademulighet for el-bil.

§ 6 Hensynssoner

6.1 Frisiktsone H140

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

6.2 Sikringssoner H190 – Overvann/flomvei

Flomveier skal sikres for å forebygge skader fra overvann ved intense og vedvarende nedbørsmengder. Det skal sikres at overvann renner ned mot Engvald Hanses vei, og ikke ned mot avkjørselen til garasjen for Springerbakken 1-3. Det tillates tiltak for å ivareta dette.

6.3 Faresone H370 – Høyspenningsanlegg/trafo

Innen rammesøknad skal det være utarbeidet dokumentasjon for å ivareta avstands- og brannkrav tilknyttet eksisterende trafostasjon tilhørende planen for Springerbakken 1
PlanID- 1004_201709