

2025

KOMMUNEDELPLAN FOR SENTRUMSOMRÅDET

2023-2033

Bestemmelser og retningslinjer

PlanID 4207SENT2033

Vedtatt av Bystyret xx.xx.xxxx

Sist endret 25.05.2025

Innhold

§ 1: RETTSVIRKNING AV KOMMUNEDELPLANENS AREALDEL.....	4
1-1: Virkeområde.....	4
§ 2: EKSISTERENDE REGULERINGSPLANER.....	4
2-1: Videreføring av reguleringsplan H910 (pbl §11-8 pkt. f).....	4
2-2: Følgende planer forutsettes opphevet	6
§ 3: GENERELLE BESTEMMELSER ETTER PBL § 11-9.....	6
3-1: Planens formål	6
3-2: Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1 og 11-10 nr. 1).....	7
3-3: Forholdet til Jordloven (Jordloven § 2 andre ledd).....	7
3-4: Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2, jf. § 17-2)	7
3-5: Krav til tekniske løsninger for nye bygge- og anleggstiltak (pbl § 11-9 nr. 3)	7
3-6: Krav om avløp til eksisterende fritidsbebyggelse (pbl § 30-6)	8
3-7: Byggehøyder og byggegrenser (pbl § 11-9 nr. 5)	8
3-8: Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)	8
3-9: Miljøkvaliteter og bevaring mv. (pbl § 11-9 nr. 6 og 7).....	9
3-10: Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner og planendringer (pbl § 11-9 nr. 8)10	
3-11: Renovasjonsordning.....	11
3-12: Støy.....	11
3-13: Temaplaner	11
3-14: Vassdrag, overvann og vannforvaltning Flomkapasitet for vassdrag og vannforvaltning (§ 11-9, pkt 3, 6 og 8).....	11
3-15: Massehåndtering (pbl § 11-9, pkt. 8).....	12
3-16: Sikker byggegrunn, dokumentasjon (pbl § 11-9, pkt. 8)	12
3-17: Stedsform, arkitektur, områdekvalitet og landskapstilpasning (PBL § 11-9 pkt. 5, 6 og 7).....	13
3-18: Bolig og boligkvalitet (PBL § 11-9, pkt. 5).....	13
§ 4: BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL ETTER PBL § 11-10	13
4-1: Eksisterende boligområder uten reguleringsplan (pbl § 11-10 nr. 1)	13
4-2: Bruk av bygninger i boligområder- (§ 11-7 nr. 1).....	14
4-3: Eksisterende fritidsboliger - ikke hjemlet i reguleringsplan (pbl § 11-10 nr. 1).....	14
4-4: Krav til avkjørsel (pbl § 11-7 nr. 2)	14
4-5: Uteareal for opphold, lek, rekreasjon og idrett (pbl § 11-9 nr. 5)	14
4-6: Byggeområder omfattet av krav om helhetlig regulering (pbl § 11-7 nr. 1).....	16
4-7: Kyststi (pbl § 11-9, nr. 4)	17
4-8: Rauli klatrepark T1	17
§ 5: BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL ETTER PBL § 11-10	17

5-1: Friområde	17
5-2: Omfang av spredt boligbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2)	18
5-3: Sjøområdene med tilhørende strandsone (pbl § 11-9 nr. 5 og § 11-11 nr. 3 og 4)	18
§ 6: HENSYNSSONER (PBL § 11-8)	19
Bestemmelser og retningslinjer knyttet til hensynssone:	22
6-1: Sikringssone: Nedslagsfelt drikkevann (H110)	22
6-2: Støy (rød støysone H210 og gul støysone H220)	22
6-3: Fareområde Skred (H310)	22
6-4: Fareområde Flom (H320)	22
6-5: Høyspenningsanlegg (H370)	22
6-6: Friluftsliv (H530)	23
6-7: Naturmiljø (H560)	23
6-8: Kulturmiljø - Bevaringsverdig kulturmiljø (H570)	23
6-9: Båndlegging etter lov om naturvern (H720)	24
6-10: Båndlegging etter lov om kulturminner(H730)	24
§ 7 ØVRIGE RETNINGSLINJER	25
7-1: Retningslinje for dispensasjonsbehandling ved gjenoppbygging etter brann eller naturskade	25
Vedlegg: Illustrasjoner av krav til avkjørsler	26

§ 1: RETTSVIRKNING AV KOMMUNEDELPLANENS AREALDEL

Rettsvirkning av kommunedelplanens arealdel fremgår av plan- og bygningsloven (pbl) § 11-6, herunder at kommunedelplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk i kommunen og er bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i pbl § 1-6. Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.

1-1: Virkeområde

Plankart, bestemmelser gir rettslig bindende føringer for planlegging og utbygging innenfor planens avgrensning.

§ 2: EKSISTERENDE REGULERINGSPLANER

2-1: Videreføring av reguleringsplan H910 (pbl §11-8 pkt. f)

Innenfor områdene angitt med hensynssone videreføring av reguleringsplan H910 gjelder reguleringsplanene med tilhørende bestemmelser foran kommunedelplanen.

Kommunedelplanens bestemmelser gjelder i tillegg til gjeldende reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som ikke har bestemmelser om temaene.

Liste over reguleringsplaner som fortsatt skal være gjeldende:

Detaljer- ing Sone	Plannavn	Vedtaks- dato	PlanID 4207_	Merknader
H910_1	Søyland – Tjørsvåg	19.09.1974	197502	
H910_2	Uenes syd – stadion	20.06.1985	197403	
H910_4	Skådeviga	29.05.1975	197402	
H910_5	Austadrika Uenes nord	28.10.1975	197504	
H910_6	Kråketona Austad	31.01.1977	197702	
H910_7	Trøngsla	21.06.1978	197801	
H910_8	Søyland – Tjørsvåg, gnr. 68 bnr. 3	03.12.1981	198102	
H910_9	Årenes - Eidsodden	15.10.1981	198103	
H910_10	Søyland – Tjørsvåg høyspentanlegg	29.09.1982	198206	
H910_11	Wahlsodden industriområde	25.03.1982	198203	
H910_12	Skådeviga industriområde	14.07.1982	198204	
H910_13	Søyland – Tjørsvåg HVPU	11.11.1982	198208	
H910_14	Søyland – Tjørsvåg, Litledalen barneh.	11.10.1983	198303	
H910_15	Skådeviga båthus	22.11.1983	198302	
H910_16	Gang-sykkelvei E18 Vollebakken	05.03.1984	198401	
H190_17	Svegeskogen II	27.04.1984	198403	
H190_18	Søyland – Tjørsvåg, K4	29.05.1984	198408	
H190_19	Øvre Austad	26.07.1984	198405	
H190_20	Lilleheia friområde	16.08.1984	198404	
H190_21	Dypvik gnr. 105 bnr. 8	10.01.1984	198406	
H190_22	Søyland – Tjørsvåg sør	12.04.1985	198503	
H190_23	Uenes endring	20.06.1985	198507	
H190_24	Søyland – Tjørsvåg, felt L, etappe 1	12.01.1987	198711	

H190_26	Lillehaia sør	21.11.1987	198706	
H190_27	Søyland, felt L, 2. etappe	20.09.1988	198809	
H190_28	Elvebakken	24.11.1988	198801	
H190_29	Wahlsodden boligområde	24.11.1988	198803	
H190_30	Egenes camping	15.05.1991	199101	
H190_31	Dannevika	12.09.1991	199104	
H190_32	Austadvika øst	02.02.1995	199504	
H190_33	Fiskeskjær Svege	30.11.1995	199502	
H190_35	Søyland skole	23.05.1996	199603	
H190_36	Sveiga parkeringsplasser	29.08.1996	199602	
H190_37	Svegeskogen reguleringsendring	12.12.1996	199601	
H190_38	Del av Trøngsla	12.12.1996	199605	
H190_39	Søyland – Tjørsvåg, Storeheia sør	29.01.1998	199803	
H190_40	Lilleheia – Lillebakken	18.06.1998	199804	
	Reguleringsplaner vedtatt etter at kommunedelplan av 1999 trådte i kraft.			
H910_41	Tjørsvåg	18.01.2000	200001	
H910_42	Dannevika søndre del	20.12.2001	200104	
H910_43	Tjørsvågheimen	05.09.2002	200211	
H910_44	Nuland vannsportanlegg	09.09.2004	200410	
H910_45	Loga Dåsen	22.12.2004	200408	
H910_80	Grønnesmyra barnehage	28.02.2005	200501	
H910_46	Søyland kirkegård	21.09.2006	200605	
H910_47	Dannevika sør	15.02.2007	200705	
H910_48	Nulandsvika næringsområde	30.08.2007	200703	
H910_49	Uenes sør	19.11.2008	200804	
H910_50	Logahagen	30.06.2009	200901	
H910_51	Sagodden småbåthavn	28.10.2010	201001	
H910_52	Storeheia sør, gnr. 68 bnr. 214n	28.10.2010	201007	
H910_53	Trøngsla nord	30.06.2011	201103	
H910_54	Tjørsvågveien 12	29.03.2012	201207	
H910_55	Roben	21.06.2012	201202	
H910_56	Storeheia	20.12.2012	201201	
H910_57	Trøngsla N9	21.03.2013	201303	
H910_58	Simek	21.03.2013	201304	
H910_59	Lilleheia, gnr. 70 bnr. 139	16.04.2013	200809	
H910_60	Fagerstrand	20.06.2013	201308	
H910_61	Trøngsla øst	13.02.2014	201401	
H910_62	Logahagen båthavn	25.06.2015	201521	
H910_63	Svegeveien 3	24.09.2015	201406	
H910_64	Uenesveien, gnr. 203 bnr. 465	02.02.2016	201538	
H910_65	Svege boligområde	11.05.2017	201511	
H910_66	Tjørsvågstrand småbåthavn	22.06.2017	201310	
H910_67	Uenesodden	28.06.2018	201703	
H910_68	Øvreid 11	28.06.2018	201704	
H910_69	Drangeid 12	25.10.2018	201620	
H910_70	Tjørsvågveien 13	10.09.2019	201810	
H910_71	Svegeskogen nord	26.09.2019	201711	
H910_72	Søylandsveien 83	26.09.2019	201804	

H910_73	Øvreid 23-27	24.10.2019	201716	
H910_74	Dannevika nord 1 og 2	12.12.2019	201610	
H910_75	Austadvika	12.12.2019	201612	
H910_76	Eidsodden	10.12.2020	201713	
H910_77	Skådevikveien	10.12.2020	201615	
H910_78	Trøngsla nord N2	09.12.2021	202005	
H910_79	Rauli, gnr. 104 bnr. 2	16.06.2022	202002	
H910_80	Linddalen næringsområde	28.09.2023	201504	
H910_81	Årenesplatået 2, gnr. 71 bnr. 135	14.12.2023	201802	
H910_82	Trøngsla nord N6, gnr. 102 bnr. 161	21.03.2024	202202	
H910_83	Fortau i Skottelia	25.04.2024	202210	
H910_74	Svegeskogen sør	06.02.2025	202201	

2-2: Følgende planer forutsettes opphevet

Detaljer- ing Sone	Plannavn	Vedtaks- dato	PlanID	Merknader
H910_3	Vei til Skådeviga	17.12.1974	197402	Overlappes av 197501
H910_16	Gang-sykkelvei E18 Vollebakken	05.03.1984	198401	Etablert situasjon avviker fra plan
H190_25	Gang-sykkelvei E18 Årenesbakken	09.04.1987	198701	Etablert situasjon avviker fra plan
H910_80	Grønnesmyra	20.07.1993	199301	Ikke aktuell. Delvis overlappet av 200501.
H190_34	Austadvika småbåthavn	30.11.1995	199503	Overlappes av 201612 H910_76

Planene gjelder inntil de blir vedtatt opphevet.

§ 3: GENERELLE BESTEMMELSER ETTER PBL § 11-9

Generelle bestemmelser gjelder hele planområdet, uavhengig av arealformål.

3-1: Planens formål

Kommunedelplanen for Flekkefjord sitt sentrumsområde skal, sammen med kommunedelplanen for bykjernen, legge til rette for en utvikling som styrker Flekkefjord som et attraktivt og bærekraftig senter for kommunens innbyggere, besøkende og næringslivet.

Planen skal bidra til å oppnå følgende mål:

- Utvikle gode løsninger for fotgjengere og syklister, opphold og rekreasjon
- Ha særlig søkelys på å utvikle sentrumsområdet hvor det er godt å bo og oppholde seg for barn og unge.
- Sette søkelys på klimatilpasning og tilføre sentrumsområde attraktive blågrønne kvaliteter gjennom å utnytte potensiale i Rauli, Selura, Lafjorden, Grisevarden og Løgan
- Utvikle sentrumsområdet hvor stedegne kvaliteter og kulturhistorie gjenspeiles i videreutviklingen av delområdene og deres struktur og skala
- Skape et mangfoldig sentrumsområde som legger til rette for gode bomiljø og et rikt næringsliv
- Opprettholde friluftsområder på land og til vanns samt forbindelseslinjene til disse.

3-2: Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1 og 11-10 nr. 1)

For områder avsatt til utbyggingsformål kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, k, l, og m ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan eller er innenfor bestemmelsene i kommunedelplanen.

Unntak fra plankrav

Kommunen kan fravike plankravet for mindre tilbygg, mindre utbygging, ombygging, fradeling og bruksendring når følgende kriterier er oppfylt og dokumentert av søker:

- a) Tiltaket skal ikke innebære et større bygge- og anleggstiltak eller få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.
- b) Tiltaket skal ikke være i strid med bestemmelser som grad av utnytting, byggehøyder, parkering og byggegrense mot sjø og vassdrag.
- c) Tiltaket skal ikke være i strid med faresone for flom.
- d) Tiltaket skal ikke være i strid med nedslagsfelt for drikkevann.
- e) Tiltaket skal ikke være i strid med registrerte aktsomhetsområder for naturfare gitt fra NVEs kartdatabase, med mindre tilfredsstillende sikkerhet er vurdert og dokumentert av fagkyndige.
- f) Tiltaket skal ha tilgang til nødvendig og tilfredsstillende teknisk infrastruktur.
- g) Tiltaket skal ikke være i konflikt med kulturminner eller kulturmiljø.
- h) Tiltaket skal ikke berøre naturverdier og/eller grønnstruktur, herunder naturområder, park, friområder og turdrag.
- i) Boliger skal ikke etableres nærmere enn 20 meter fra dyrket mark.
- j) Tiltaket skal ikke berøre arealer som er av interesse for barn og unge eller føre til negative konsekvenser for barn og unge.
- k) Mindre tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-4 og § 20-5.
- l) Offentlige teknisk infrastruktur, også i sjø og vassdrag som ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf pbl § 12-1, tredje ledd. Unntaket gjelder ikke veianlegg.
- m) Garasjer og driftsbygninger skal ikke etableres nærmere enn 10 meter fra dyrket mark.

3-3: Forholdet til Jordloven (Jordloven § 2 andre ledd)

Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder for nye og eksisterende utbyggingsområder inntil det foreligger godkjent reguleringsplan jf. Jordloven § 2 andre ledd.

3-4: Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2, jf. § 17-2)

Det kan inngås utbyggingsavtaler for byggeområder etter pbl. § 17-2 og kommunens forutsigbarhetsvedtak 'Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtale'.

3-5: Krav til tekniske løsninger for nye bygge- og anleggstiltak (pbl § 11-9 nr. 3)

1. Vannforsyning og avløp

Vann- og avløpsanlegg som skal overskjøtes kommunen skal dimensjoneres og bygges i henhold til Kommunalteknisk norm for Flekkefjord kommune.

2. Overvannshåndtering

Det må utarbeides plan for overvannshåndtering. Overvann skal i utgangspunktet håndteres på egen eiendom.

3. Vei og transport

Kommunale veier, inklusive gang- og sykkelveier og anlegg for kollektivtransport, skal dimensjoneres og bygges i henhold til Kommunalteknisk norm for Flekkefjord kommune.

3-6: Krav om avløp til eksisterende fritidsbebyggelse (pbl § 30-6)

I samsvar med bestemmelse i plan- og bygningslovens § 30-6, kan kommunen kreve tilkopling til vann- og avløpsanlegg for fritidsbebyggelse.

3-7: Byggehøyder og byggegrenser (pbl § 11-9 nr. 5)

1. Byggehøyde over havet

Oppholds-, arbeidsrom- og publikumsrom i nye bygg skal ikke ha gulv lavere enn kote +1,8 fra bybroen og nordover. I samme område skal ikke tekniske installasjoner fortrinnsvis ikke plasseres lavere enn kote + 2,0 for å ta høyde for bølgepåvirkning. Kravet kan reduseres dersom det kan dokumenteres at dette ikke utgjør noen risiko for store materielle skader eller fare for personskader. Sør for bybroa skal oppholds-, arbeidsrom- og publikumsrom i nye bygg og tekniske installasjoner ikke ha gulv lavere enn kote +2,4.

2. Byggegrense langs sjø og vassdrag (§ 11-9 nr. 5, jf. § 1-8)

Byggegrenser vist i plankartet gjelder foran de generelle bestemmelsene i pbl § 1-8.

Der gjeldende reguleringsplan angir annen byggegrense, gjelder reguleringsplanens byggegrense foran denne bestemmelsen.

3. Byggegrense mot vei (§ 11-9 nr. 5, jf. Veglova § 29)

Byggegrense fra senter veimidtlinje kommunal vei skal være 15 meter. For fylkesveg gjelder *Retningslinjer for byggegrense- og avkjørselspolitikk langs fylkesveg*.

Fra garasjeport til offentlig veikant skal det værers min 5 meter.

3-8: Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

1. Fellesbestemmelser

Alle parkeringsplasser som skal imøtekomme et parkeringskrav og som ikke er forbeholdt gjesteparkering skal tilrettelegges for ladbare kjøretøy.

For næring skal 10 % av parkeringsplassene tilrettelegges for ladbare kjøretøy. Nærbutikker er unntatt krav om tilrettelegging av lademulighet.

2. Generelt

- a) Krav til oppstillingsplass for biler, motorsykler og sykler etter disse bestemmelsene skal for alle tiltak ligge på egen tomt. Alternativt kan oppstillingsplass for motoriserte kjøretøy sikres ved tinglyst erklæring på fellesareal eller oppstillingsplass innenfor en avstand på 200 meter fra enheten den er tiltenkt. Tinglysing kan bare slettes etter kommunens samtykke. Den tinglyste erklæringen skal vedlegges byggesøknaden. Der hvor garasjen alene tilfredsstiller kravet til parkeringsareal, skal det i tillegg være biloppstillingsplass utenom garasjen for besøkende.
- b) Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne skal alltid plasseres nærmest inngangen til bygget de er tiltenkt. Disse plassene skal ha en størrelse på minst 4,5 x 5 meter og være tydelig merket. I felles parkeringsanlegg skal 5 % av parkeringsplassene være opparbeidet og tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne.
- c) Parkeringsplasser som er tiltenkt bestemte bruksenheter (for eksempel som en del av utbygging iht. reguleringsplan), skal ved tinglysning sikres til bruk for disse og kan ikke selges/fradeles uten at det er etablert annen ordning som kan godkjennes av kommunen. Tinglysning kan bare slettes etter kommunens samtykke.

- d) Der tiltakshaver ikke klarer å tilfredsstille kravene til parkeringsplasser iht. denne bestemmelsen, kan kommunen godkjenne bruk av frikjøpsordning der parkeringspant innbetales til kommunalt fond for opparbeidelse av offentlig parkeringsplass.
 - e) Tiltak som medfører fjerning av offentlig biloppstillingsplass skal ikke tillates uten særskilt vurdering og godkjenning fra kommunen. Fjerning skal eventuelt kompenseres gjennom nye plasser innen rimelig nærhet.
3. Parkeringskrav bolig
- a) Det skal sikres oppstillingsplass på egen eiendom eller på nærliggende fellesareal for to biler pr. boenhet.
 - b) Der det etableres fellesparkering for 4 boenheter eller flere er kravet 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet.
 - c) Det skal avsettes plass til minimum 2 sykler pr. boenhet. For boenheter over 150 BRA skal det avsettes plass til minimum 3 sykler pr. boenhet.
4. Parkeringskrav offentlige bygg, næringsbygg, forsamlingslokaler mv.
- a) Forretningsbygg og kontorbygg skal ha 1 biloppstillingsplass pr. 50 m² bruksareal (BRA).
 - b) Industri- og lagerbygg skal ha 1 biloppstillingsplass pr. 200 m² bruksareal (BRA).
 - c) For institusjoner, hoteller, restauranter, forsamlingslokaler, teatre, idrettsanlegg og andre bygningsanlegg, skal oppstillingsplasser for bil og sykkel beregnes ut fra størrelse, antall ansatte/gjester og bruken. Krav til antall oppstillingsplasser for bil og sykkel vil i disse tilfellene være individuelt og fastsettes derfor av kommunen i hvert enkelt tilfelle.
 - d) For offentlige bygg, kontorbygg, forretningsbygg, næringsbygg og forsamlingslokaler skal minimum 5 %, men minimum 1 plass, av det totale antall opparbeidede parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Det skal i tillegg avsettes tilstrekkelig areal for parkering av rullator og elektriske scootere for personer med nedsatt funksjonsevne, sykkelparkering og parkering for motorsykler.
 - e) Det skal avsettes plass til minimum 2 sykler pr. 100 m² bruksareal (BRA).

3-9: Miljøkvaliteter og bevaring mv. (pbl § 11-9 nr. 6 og 7)

1. Naturmangfold
 - a) Hensynet til naturmangfoldet på stedet skal alltid avklares før tiltak godkjennes, jfr. naturmangfoldloven § 7 (prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12).
 - b) For å ivareta naturmangfoldet skal det ikke gjennomføres tiltak i viktige naturtyper og økologiske funksjonsområder, med mindre dette er avklart.
2. Grønnstruktur – landskap
 - a) Det skal ikke gjøres inngrep i grønnstruktur i utbyggingsområder, vegetasjon eller markflater, med mindre dette fremgår av godkjent reguleringsplan og/eller godkjent utomhusplan for arealet.
 - b) Kommunen kan kreve sikrings- og/eller kompenserende tiltak for grønnstruktur eller andre viktige landskapselementer.
 - c) Tilpasninger av fyllinger og skjæringer mot grønnstruktur skal skje innenfor arealformål bebyggelse og anlegg eller samferdselsanlegg.
3. Midlertidige og flyttbare konstruksjoner
 - a) Midlertidige og flyttbare konstruksjoner, herunder blant annet husbåter, campingvogner, bobiler eller transportable innretninger tillates kun plassert i områder der slik bruk er uttrykkelig tillatt i kommuneplan eller reguleringsplan.

- b) Unntatt fra denne bestemmelsen er campingvogner og bobiler på privat boligeiendom der den ikke er vesentlig til sjenanse for omkringliggende bebyggelse.

3-10: Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner og planendringer (pbl § 11-9 nr. 8)

1. Dokumentasjonskrav.

I nødvendig utstrekning skal reguleringsplaner blant annet:

- a) Angi formål, vern og utforming av arealer og fysisk miljø, samt rekkefølgekrav for å sikre nødvendige samfunnstjenester og sikkerhet.
- b) Tilfredsstille gjeldende krav til helse, miljø og sikkerhet. Risiko og sårbarhet skal alltid utredes, jf. pbl § 4-3, herunder også behov for klimatilpasninger. Herunder også vurdering av branngifter mot vegetasjon.
- c) Avklare og belyse nødvendig miljøoppfølging og miljøovervåkning både for byggeperiodene og etter at planen er gjennomført.
- d) Redegjøre for miljøkonsekvenser, herunder klimakonsekvenser med særlig vekt på transport.
- e) Redegjøre for planens virkning i forhold til transportarbeid og trafiksikkerhet fra samlevei og frem til planområdet, og angi nødvendige, avbøtende tiltak jf. kommunens veinormal.
- f) Utrede alternative energiløsninger og eventuell bruk av lavenergihus. Energiforsyning basert på fornybar energi og/eller fjernvarme skal utredes og andelen fornybar energi skal fastsettes. Det skal videre utredes om det er behov for tilrettelegging for bruk av vannbåren varme til valgte energiløsning.
- g) Landskapsvirkning. Det skal sikres god tilpasning til terreng og omgivelser. Tiltakets estetiske sider skal dokumenteres. Forhold til tiltaket i seg selv, strøk og omgivelser, samt fjernvirkningen og siktlinjer skal utredes og dokumenteres. Kommunen kan kreve illustrasjonsplan, sol- og skyggediagram, snitt og perspektivtegninger. Illustrasjonsplan skal vise bygningsvolum og terrengtilpasning slik planforslaget maksimalt åpner for.
- h) Vurdere støyforhold i samsvar med retningslinje T-1442, samt støv og utslipp. Aktuelle grenseverdier for støy skal innarbeides i reguleringsbestemmelsene. Støy i bygge- og anleggsfasen skal også vurderes.
- i) Universell utforming - tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede.
- j) Dokumentere barn og unges interesser.
- k) Grønnstruktur og sammenheng med overordnet grønnstruktur.
- l) Utrede og dokumentere viktige naturmangfoldkvaliteter og innfri naturmangfoldlovens krav. Planer skal også vise hvordan større terrenginngrep løses i overganger mellom utbyggingsareal og grønnstruktur, evt. i teknisk plan.
- m) Angi byggegrense for tiltak og sikre allmenn ferdsel og opphold i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.
- n) Kulturminner, herunder kulturmiljø, bygningsvern og automatisk freda kulturminner.
- o) Planens uttrykk i forhold til omkringliggende bebyggelse (strøksvurdering).
- p) Avklare eierskap til infrastruktur og grøntstruktur og evt. avklare behov for utbyggingsavtale.
- q) Ved utbygging skal det avklares med renovasjonsselskapet om det skal etableres nedgravd søppelsystem i tilknytning til utbyggingsområdet. Søppelsystemet skal dimensjoneres slik at naturlig tilgrensende bebyggelse kan være en del av ordningen.
- r) Massehåndtering: For alle reguleringsplaner skal massene i planområdet og disponering av disse beskrives. Se for øvrig krav i § 3-14.
- s) Overvannshåndtering: Overvann skal i utgangspunktet håndteres på egnen eiendom. Tiltakshaver skal infiltrere og forsinke overvann, i tillegg til å sikre forsvarlig avledning.

Flomveier ut til sjø eller vassdrag skal være angitt med kotehøyder. Se for øvrig krav i § 3-13.

- t) Kvikkleire. Se krav i § 3-15.

3-11: Renovasjonsordning

Renovasjonsnorm for IRS-kommunene legges til grunn. Private avfallsdunker/containere tillates ikke plassert på offentlig grunn utenom tømmedag. Permanent oppstilling/plassering av avfallsdunker må håndteres på egen eiendom. (Innspill fra teknisk drift).

3-12: Støy

- a) For søknadspliktige tiltak eller planer i områder som ligger i gul eller rød sone i vegvesenets støysonkart for veitrafikk må støyberegning eller –måling foreligge før tiltak eller planer som legger til rette for støyfølsom arealbruk kan tillates/fremmes. Med støyfølsom bruk menes bolig, alders-/sykehjem, hotell o.l.
- b) Oppføring av ny støyfølsom bebyggelse i rød sone, skal ha minst en fasade mot stille side. Gjenoppføring, ombygging og utviding av bebyggelse til støyfølsom bruk tillates, men ikke økt antall enheter.
- c) I gul sone må støyfaglig utredning dokumentere at krav til innendørs støynivå iht. teknisk forskrift og krav til utendørs støynivå på påkrevde utearealer og ved fasade utenfor oppholdsrom er lavere enn nedre grenseverdi for gul støysone før området kan vurderes utnyttet med bebyggelse til støyfølsom bruk.
- d) Utendørsarealer i rød og gul sone kan bare regnes med blant uteoppholdsarealer eller lekearealer som kreves iht. bestemmelser i kommuneplan eller reguleringsplaner, hvis støynivået i brukshøyde (2m) blir lavere enn grenseverdien for gul støysone, eventuelt gjennom tiltak.

3-13: Temaplaner

Teknisk plan og utomhusplan skal utarbeides i samsvar med plan- og bygningslovens § 11-9 nr. 8 og kommuneplanbestemmelser fastsatt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-9 nr.3 og § 11- 10. Teknisk plan og utomhusplan skal lages som en samlet plan når det er nødvendig for å kunne vurdere helheten i planløsningen.

Teknisk plan skal utarbeides og godkjennes i tråd med gjeldende kommunal teknisk norm.

Utomhusplan med beskrivelse skal utarbeides for alle allment tilgjengelige arealer til rekreasjon, lek, idrett samt andre grøntområder. Utomhusplanen skal vise innhold, utforming og materialbruk. For arealer som skal overskjøtes til eller forvaltes av kommunen, skal planen utformes i samsvar med de til enhver tid gjeldende, relevante kommunale normer.

3-14: Vassdrag, overvann og vannforvaltning Flomkapasitet for vassdrag og vannforvaltning (§ 11-9, pkt 3, 6 og 8)

- a) Overvann

Arealer for overvannsdisponering og flomveier skal sikres i reguleringsplan.

I reguleringsplaner skal det inngå rammeplan for vann og avløp.

Rammeplanen skal vise prinsippløsninger for vann, spillvann, overvann og flomveier i området samt sammenheng med eksisterende vann og avløpssystem. Se NVE Veileder 2/2023: Kartlegging av fare for overvann.

Ved transformasjon skal det stilles krav om overvannsløsninger som reduserer belastningen på eksisterende avløpssystem og på vassdraget.

Tiltak eller endring i arealformål skal ikke medføre økt eller raskere avrenning til innsjø, vassdrag eller eksisterende avløpssystem.

Overvann skal disponeres lokalt gjennom åpne og naturbaserte løsninger. For løsninger med infiltrasjon i grunnen skal grunnforhold dokumenteres. Private overvannsanlegg skal etableres på egen eiendom.

b) Vassdragsmiljø

I reguleringsplaner skal det vurderes om lukkede bekker skal gjenåpnes, vandringshinder fjernes og vassdrag restaureres.

Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes. Det kan vurderes unntak for kortere strekk. Vandringshinder for fisk skal ikke etableres.

Tiltak skal ikke medføre utslipp til sjø, innsjø eller vassdrag som kan ha negativ påvirkning på vannmiljøet.

Graving, mudring, utfylling, terrenginngrep, tekniske anlegg, endring i vannstand og andre tiltak i vassdrag, som kan redusere vassdragets verdi for biologisk mangfold og kvaliteter som naturområde, er ikke tillatt.

3-15: Massehåndtering (pbl § 11-9, pkt. 8)

For all massehåndtering skal reduksjon, gjenbruk og gjenvinning prioriteres (ref. SINTEF). Deponering forbeholdes masser uten gjenbruks- eller gjenvinningspotensiale. Overflødig matjord skal kun brukes på landbruksområder, der det er et forbedringspotensiale for landbruksproduksjon.

Dokumentasjonskrav ved reguleringsplaner:

For alle reguleringsplaner skal massene i planområdet og disponering av disse beskrives i planbeskrivelsen. Innebærer reguleringen omdisponering av matjord skal det utarbeides en matjordplan. For reguleringsplaner som genererer over 10 000 m³ masse vises det til Mineralloven.

3-16: Sikker byggegrunn, dokumentasjon (pbl § 11-9, pkt. 8)

I forbindelse med arealplanlegging, byggesaksbehandling, gjennomføring av byggetiltak og masseflytting skal det dokumenteres sikker byggegrunn iht. plan- og bygningsloven (pbl) § 28-1 og kap. 7 i byggeteknisk forskrift (TEK17).

For områder under marin grense skal det dokumenteres faren for forekomst av marin leire. Der faren ikke kan avklares på et overordnet nivå iht. NVEs veileder, skal tilstrekkelig geoteknisk stabilitet for ethvert tiltak dokumenteres av geoteknisk fagkyndig jf. Plan- og bygningsloven § 1-6.

3-17: Stedsform, arkitektur, områdekvalitet og landskapstilpasning (PBL § 11-9 pkt. 5, 6 og 7)

I område- og detaljreguleringer, planendringer og dispensasjoner skal følgende krav være premissgivende for nye tiltak og legges til grunn:

- Landskapselementer, fjernvirkning og siktlinjer.
- Historiske særtrekk og kulturminner.
- Arkitektonisk uttrykk, bygningsstruktur og bygningsform. Bebyggelsen skal gis en god arkitektonisk utforming/ha en helhetlig form - og volumoppbygning og være tilpasset den menneskelige skala fra gate/veiplan.
- Byggehøyder og takform skal fortrinnsvis tilpasses omkringliggende bebyggelse.
- Funksjoner og målpunkt.
- Lokalklima.
- God terrengtilpasning skal etterstrebes. Nye tiltak skal ikke bryte med viktige landskapsformer og silhuetter.
- Plasser, gater og veier skal, sammen med promenade i bykjernen og kyststi, utvikles slik at det dannes et sammenhengende nettverk egnet for gående og syklende.
- Plasser og grønnstruktur skal planlegges for rekreasjon og aktivitet.

3-18: Bolig og boligkvalitet (PBL § 11-9, pkt. 5)

- Boligområder skal tilrettelegges for varierte boligstørrelser og for ulike aldersgrupper og beboersammensetninger.
- Boligstørrelser skal avklares i reguleringsplan.
- Det tillates ikke boliger ensidig orientert mot nord og nordøst.
- Ved fortetting og utbygging av nye og eksisterende byggeområder skal det overordnede nettverket av turveier ivaretas og utvikles.
- Avkjørsel tillates på maksimalt 6 m bredde.

§ 4: BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL ETTER PBL § 11-10

Disse bestemmelsene gjelder for arealformål under *hovedformålene Bebyggelse og anlegg, Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og grønnstruktur*, jf pbl § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4.

4-1: Eksisterende boligområder uten reguleringsplan (pbl § 11-10 nr. 1)

Innenfor utbygde areal til boligformål som ikke er regulert skal bebygd areal (BYA) ikke overstige BRA 400 m² eller BYA 40 %. Den grenseverdien som først nås skal være gjeldende for slike tiltak.

Sekundær boenhet skal tillates kun hvor den fremstår som en selvstendig boenhet i samme bygning som hovedenheten, med kjøkken, oppholds-/soverom og sanitærrom. Maks tillatt BRA for sekundær boenhet er 60 m² og ikke mer enn 40 % av hovedenhtens BRA.

På boligeiendommer med strandlinje tillates det anlagt landingsbrygge inntil 12 m² med maksimalt 5 meter bryggefront. Landingsbrygga kan anlegges en meter ut i sjø uavhengig av byggegrense hvor byggegrensen går i strandkanten. Dette gjelder ikke for eiendommer med båt plass i fellesanlegg.

Det kan etableres mindre private avløpsanlegg med kapasitet mindre enn 50 personekvivalenter i samsvar med bestemmelsene i forurensingsloven.

Det gjelder videre bestemmelser om plankrav og om tiltak som er unntatt fra plankrav etter § 3-2.

4-2: Bruk av bygninger i boligområder- (§ 11-7 nr. 1)

Innenfor område angitt som byggeområde for bolig, kan kommunen tillate næringsvirksomhet som etter kommunens skjønn ikke vil være til ulempe for beboerne eller være særlig trafikkskapende eller medføre at samlet støynivået inn på naboeiendom overskrider 55 dBA. Virksomhet som nevnt skal legges til etasje på gateplan mens de øvrige etasjer skal nyttes til boligformål.

4-3: Eksisterende fritidsboliger - ikke hjemlet i reguleringsplan (pbl § 11-10 nr. 1)

- a) Samlet bebyggelse på tomten skal ikke overstige 150 m² BYA med maks gesims og mønehøyde på 4,5 og 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- b) Nye bygninger skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse med tanke på utforming, materialbruk og fargevalg.

4-4: Krav til avkjørsel (pbl § 11-7 nr. 2)

Følgende lokale krav gjelder til utforming av enkeltavkjørsler mot kommunal vei:

Fra et punkt 3 meter inne på avkjørselen regnet fra gatekant skal det være fri sikt i begge retninger langs gaten på 20 meter i 30 sone.

Fra et punkt 4 meter inne på avkjørselen regnet fra gatekant skal det være fri sikt i begge retninger langs gaten på 40 meter i veger med fartsgrense mellom 30 km/t og 50 km/t.

I gater hvor avkjørselen krysser fortau eller gang- og sykkelveg skal frisikt måles til senter midte av fortau eller gang- og sykkelveg.

Stigning/fall i avkjørsel mot offentlig veg skal ikke være brattere enn 2,5 % de siste 3 meterne. Det skal ikke være avrenning fra privat veg ut i offentlig vei.

I siktsonene må det ikke settes opp murer eller andre innretninger eller plantes noe som er/blir høyere enn 50 cm over veiens horisontalplan.

Se krav til avkjørsler illustrert i vedlegg side 27 og 28.

4-5: Uteareal for opphold, lek, rekreasjon og idrett (pbl § 11-9 nr. 5)

Ved godkjenning av reguleringsplaner skal det legges inn klare krav til fellesarealenes kvalitet. Spesielt skal det tilstrebes at arealene legger til rette for gode møteplasser for ulike aldergrupper.

Ved bruksendring til bolig eller oppdeling av bruksenheter i bolig, gjelder samme krav til uteoppholdsareal som til utarbeidelse av ny reguleringsplan.

Følgende krav gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplan:

1. Uteoppholdsareal til bolig

Eksisterende og nye boenheter skal ha tilgang til gode og anvendelige utendørs oppholdsarealer. Det skal dokumenteres tilgang til tilstrekkelige, brukbare, solfylte, trafiksikre oppholdsareal og med godt lokalklima.

Minste uteoppholdsareal skal løses på egen tomt eller fellesareal. Areal for lek medregnes i MUA.

Minste uteoppholdsareal (MUA) setter slik pr. boenhet:

- Blokkbebyggelse med 11 boenheter eller mer = 20 m² pr, enhet.
- Boligbebyggelse med 4-10 boenheter = 75 m² pr, enhet.
- Boligbebyggelse med 1-3 enheter eller mer = 100 m² pr, enhet.
- Sekundær boenhet / hybelleilighet (selvstendig boenhet) = 50 m².

Balkong, veranda og overbygd terrasse skal ikke medregnes i MUA. En terrasse kan ikke ligge mer enn 0,5 meter over bakken og skal ha direkte adkomst til terreng.

2. Areal for lek mv. - Generelle krav

- a) I reguleringsplaner og ved søknad om byggetillatelse for 4 boenheter eller mer skal det gjøres rede for plassering av anlegg for lek. Kommunalteknisk norm for Flekkefjord kommune skal legges til grunn.
- b) I den grad behovet for slike anlegg er helt eller delvis dekket på tilstøtende areal, må dette dokumenteres.
- c) Ved søknad om byggetillatelse/bruksendring skal det følge utomhusplan i egnet målestokk som viser utforming/opparbeidelse av ubebygd areal, fri-/fellesareal, herunder også gangsti, plasser og sikringstiltak. Planene skal vise vern og inngrep i terreng og vegetasjon.
- d) Planen skal vise høydeforskjeller, tekniske løsninger og materialbruk i egnet målestokk og tverrsnitt.
- e) Kvalitetsbeskrivelse av eksisterende natur og naturlige leke- og utfoldelsesarealer skal utarbeides.
- f) Ved behov skal utbygger legge fram fagkyndig vurdering av behovet for fall- og rassikring, samt evt. målinger av støy, forurensing og helsefare. Naturlige tilgrensende arealer utenfor planavgrensning, skal være med i vurderingen.

3. Plassering av lekeplassareal

- a) Arealet skal fortrinnsvis ligge sentralt i forhold til boliger og snarveier.
- b) Arealet skal ligge i god avstand til fareområder, forurensningskilder, høyspentanlegg og annen helsefare, være skjermet fra trafikk og ha trafiksikker atkomst.
- c) Arealet skal ha velegnet terreng, byggegrunn, solforhold og godt mikroklima. Areal brattere enn 1:5, smalere enn 10 meter eller med ekvivalent støynivå over 55 db(A) kan ikke regnes som lekeareal. Videre kan ikke lekeareal være avsatt til fareområder eller belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek. Vei større enn samlevei Sa1 regnes som barriere for atkomst lekeplass.
- d) Lekeplass skal ha gode solforhold. Minst 50% av lekearealet skal ha sol kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18 ved sommersolverv.
- e) Eksisterende vegetasjon, undervegetasjon, tregrupper, fjellknauser etc. skal bevares så langt dette er mulig. Slitesterk vegetasjon beholdes, hvor det kan være tillatt med bygging av lekehytter eller lignende. Områder som fra naturens side egner seg for bading, skibakker mv. avsettes til friområder.

- f) Inngangspartiet på lekeplassen skal utformes universelt med jevne overflater og små høydeforskjeller. Det bør finnes en sitteplass i nærheten av inngangen. Lekeplassen skal utformes etter prinsipper om universell utforming.

4. Arealkrav og typer av lekeplasser og sosiale møteplasser

Definisjoner og avstander:

- ✓ Sandlekeplass: beregnet til små barn, plassert trygt nær bolig, maks 200 meter gåavstand.
- ✓ Nærleplass: skal dekke lekebehovet til litt større barn for en del boliger i området, maks gåavstand 300 meter.
- ✓ Kvartalsleplass: tilpasset større barn (over åtte år), maks gåavstand 500 m.
- ✓ Kommunen kan kreve at eksisterende boenheter i strøket medregnes ved arealkrav for uteområder og lekeplasser.
- ✓ Under forutsetning av at barn og unges interesser ivaretas kan det alternativt anlegges sosiale møteplasser for både barn, voksne og eldre.

5. Gjennomføring

- a) I reguleringsplan skal det gjennom rekkefølgebestemmelse sikres at utearealene skal være ferdigstilt før det bebygde arealet tas i bruk.
- b) Lekeplasser bygges etter gjeldende tekniske normer. Dersom ikke annet er spesifisert, utføres arbeidet i henhold til normalbestemmelsene i NS 3420, NS-EN 1176 og NS-EN 1177 (til enhver tid gjeldende standard).
- c) Før lekeplassen tas i bruk skal den være kontrollert av en godkjent lekeplasskontrollør, og eventuelle anmerkninger skal være fulgt opp.

6. Unntak

Ved fortetting i boligområder og/eller i bevaringsverdig bygningsmiljø kan en ha rom for å fravike noe fra disse bestemmelsene. Kommunen kan imidlertid bare fastsette lavere krav dersom dette ikke går på bekostning av barn og unges interesser.

7. Omdisponering av områder for lek

- a) Friområdene skal være grønne lunger i boligområdene, og må derfor ikke brukes til bebyggelse uten at tilsvarende areal gjøres tilgjengelig.
- b) Ved omdisponering av arealer som er viktige for barns lek skal arealene erstattes med nye arealer med minst tilsvarende størrelse, kvalitet og bruksmuligheter. Ved utforming av byrom/plasser skal det særlig tilrettelegges for aktiviteter for barn og unge.

4-6: Byggeområder omfattet av krav om helhetlig regulering (pbl § 11-7 nr. 1)

Fremtidige byggeområder for bolig B, kombinasjonsformål K, næring N, tjenesteyting TY og Turisme T, omfattende Loga B1, Drangeid B4, Sagodden B5, Sletthei B7, Toppen B8, Fløyen B9, Rauli B10, Rauli B11, Berglia B12, Snerthammerodden B13, Aarenes garveri K1, Loga N1, Brønnfjell N2, Linddalen N3, Dalen TY, Egenes T2 og Nuland T3, skal reguleres i sin helhet før tiltak kan iverksettes. Risiko- og sårbarhet må utredes og eventuelle risikoreduserende tiltak må innarbeides i reguleringsbestemmelsene med tilhørende rekkefølgebestemmelser.

- a) B5 Sagodden: Gode korridorer til tilstøtende friluftsområder må sikres. Det må tas hensyn til utvalgt naturtype i form av hule eiker og et automatisk fredet kulturminne. Allmennheten skal sikres gode muligheter for adkomst til toppen av Sagåsen og strandsonen. Skal dyrkbar jord i øst bebygges forutsettes arealet reservert for flermannsboliger.

- b) B7 Sletthei: Gode korridorer til tilstøtende friluftsområder må sikres. Det skal innarbeides veiforbindelse mellom Kråketona og Austad.
- c) B9 Fløyen: Ved regulering skal det settes av 150 m² til en sandlekeplass. Det må også sikres adkomst til friområdet i Rauliheia gjennom området. I detaljreguleringen må det sikres at fremtidig bebyggelse ikke blir mer eksponert mot viktige utsiktspunkt som for eksempel Høgåsen, enn det som er tilfellet for eksisterende bebyggelse.
- d) B10 Rauli: Adkomst ut til sjønære areal må sikres. Vurdering av landskapsvirkning skal dokumenteres med illustrasjoner.
- e) B11 Rauli: Adkomst ut til sjønære areal må sikres. Vurdering av landskapsvirkning skal dokumenteres med illustrasjoner.
- f) B12 Berglia: Området skal være reservert for mikrohus. Geoteknisk undersøkelse av rasfare må gjennomføres i forbindelse med detaljregulering. Behov for eventuelle sikringstiltak før utbygging skal innarbeides som rekkefølgekrav.
- g) K1 Aarenes garveri: Innenfor området kan det etableres Bolig/Tjenesteyting/Næring i kombinasjon. Gode korridorer til tilstøtende friluftsområder må sikres. Ved eventuelle tiltak i vassdrag må det foreligge nødvendige tillatelse etter *Forskrift om fysisk tiltak i vassdrag* og Vannressursloven § 11 før en detaljregulering vedtas.
- h) TY Dalen: Innenfor området skal det etableres barnehage. Allmennheten skal sikres gode muligheter for adkomst til toppen av Sagåsen.

4-7: Kyststi (pbl § 11-9, nr. 4)

Det skal etableres sammenhengende gangforbindelse langs kysten til bruk for allmenn ferdsel fra Grønnes til Snerthammerveien. Anleggelse av kyststien er unntatt byggeforbudet i strandsonen etter pbl 1-8. Den viste traseen i plankartet tillates justert i forhold til god terrengtilpasning, store gamle trær og viktige naturtyper. Anleggelse av stien skal i størst mulig grad følge eksisterende terreng. Sprengning skal unngås. Før anleggsarbeidet kan igangsettes må det dokumenteres at tiltaket ikke er i konflikt med biologisk mangfold av forvaltningsmessig betydning. Ved eventuelle tiltak i vassdrag må det foreligge nødvendige tillatelse etter *Forskrift om fysisk tiltak i vassdrag* og Vannressurslovens § 11 før tiltaket omsøkes etter plan og bygningsloven.

4-8: Rauli klatrepark T1

Innenfor område T1 kan det anlegges klatrepark. Det forutsettes at klatrepark ikke gjerdes inne og at det tilrettelegges for allmenn ferdsel i området. Adkomst ned til sjøen må sikres.

§ 5: BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL ETTER PBL § 11-10

Disse bestemmelsene gjelder for arealformål under *hovedformålene Grønnstruktur, Landbruks-, natur- og friluftsformål og Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone*, jf pbl § 11-7 nr. 5 og 6.

5-1: Friområde

- a) Innenfor friområdene i tilknytning til badeplassene Raulibukta og Svinevika tillates etablert toalett og andre mindre tiltak som fremmer bruken av området som badeplass.
- b) Langs turvegene i Rauliheia tillates etablert mindre tiltak som fremmer fysisk aktivitet og friluftsliv.

5-2: Omfang av spredt boligbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2)

2. Bestemmelser til LNF-områder for spredt bebyggelse:
 - a. Til hver bolig tillates oppført tiltak i samsvar med kommuneplanbestemmelse § 3-2.
 - b. Sikring mot naturfarer må vurderes ved alle byggetiltak.
3. Innenfor Soland SB1 kan det totalt være 8 eneboliger.
4. Innenfor Strømland SB2 kan det totalt være 10 eneboliger.
5. Innenfor Loja SB3 kan det totalt være 4 eneboliger.
6. Innenfor Loga SB4 kan det totalt være 2 eneboliger.
7. Innenfor område Lauvik SB5 kan det totalt være 10 eneboliger.
8. Innenfor område Snerthammerodden SB6 kan det totalt være 8 eneboliger.
9. Innenfor område Djuvik SB7 kan det totalt være 17 eneboliger.
10. Innenfor område Nuland SB8 kan det totalt være 5 eneboliger.
11. Innenfor område Egenes SB9 kan det totalt være 2 eneboliger.

5-3: Sjøområdene med tilhørende strandsone (pbl § 11-9 nr. 5 og § 11-11 nr. 3 og 4)

1. Generelle bestemmelser
 - a) Arealformålet "bruk og vern av sjø og vassdrag" i sjøområdene innbefatter natur, friluftsliv, ferdsel og fiske, men ikke akvakultur.
 - b) I fjordsystemet går skillet mellom sjø og vassdrag i grensen mellom Grisefjorden og Løgan i jernbanebroa.
 - c) Graving, mudring, utfylling og andre tiltak som kan endre et områdes verneverdi eller friluftsverdi kan bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan. VA-anlegg skal samlokaliseres.
 - d) Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor planområdet er tillatt jf. Pbl. §§ 1-8 og 11-11 nr. 4.
 - e) Rør og ledninger i sjø og vassdrag er tillatt.
 - f) Innenfor arealformålet "naturområde i sjø og vassdrag" tillates ikke tiltak som truer naturmangfoldinteressene og/eller forringer friluftslivsinteressene på stedet.
 - g) Innenfor arealformålet friluftsliv, omfattende badeområdene Raulibukta og Svinevika, tillates ytre avgrensing markert med flytebøyer. Det tillates også utlagt flytebrygger og annet som fremmer bruken av vannflaten som badeområde. De øvrige badeplassene skal beholdes som naturbadeplasser uten tiltak som omfatter vannflatene.
2. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr. 3)

Særskilte forhold det skal redegjøres for i reguleringsplan utover bestemmelse § 3-9:

 - a) Virkning for sikkerhet og ferdsel på sjøen skal beskrives og vurderes.
 - b) Antall og type båtplasser.
 - c) Adkomst og parkering.
 - d) Tilgjengelighet.
 - e) Estetikk knyttet til både landdelen og flytebrygger m.m. i sjøen. For terrenginngrep skal reguleringsplanen redegjøre for hvordan ferdigstillelsen skal gjøres, bl.a. med opparbeiding av grøntanlegg, tilsåing, beplantning m.m.
 - f) På større anlegg med mer enn 30 båtplasser skal det vises løsning for vann, avløp og tømming av septik.
 - g) Det skal være organisert opplegg for mottak av farlig avfall
 - h) Der det er mulighet for vedlikehold og puss av båtskrog skal det være fast dekke med oppsamling og behandling av spylevann. Minimum behandling er utseparering av fast materiale (slamavskiller) og utslipp via sandfilter.
 - i) Sjøpøpplhåndtering og brannberedskap skal alltid dokumenteres.

- j) Hvis forholdene ligger til rette for det, skal det etableres utsettingsrampe der båthavna har kjørbart atkomst.

3. Parkeringskrav

For småbåtanlegg skal det anlegges biloppstillingsplasser etter følgende norm:

- I anlegg med 1-5 båtplasser skal det opparbeides 1 biloppstillingsplass pr. båtplass. Gjelder ikke boligeiendommer.
- For anlegg utover 5 båtplasser skal det opparbeides 0,4 biloppstillingsplasser i tillegg pr. ekstra båtplass.

4. Bestemmelser til byggeområdene (pbl § 11-11 nr. 3)

- Skådevikveien: Forholdet til mulig rasfare og trafiksikkerhet må avklares gjennom detaljregulering.

§ 6: HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

Kommunedelplan for Sentrumsområdet har følgende hensynssoner:

Navn	Hensyn	Tema	Stedsangivelse
H110	Sikringssone	Nedslagsfelt drikkevann	Raulivannet
H210	Støysone	Rød	
H220	Støysone	Gul	
H310_1	Faresone	Ras- og skredfare	Stibergdalen
H310_2	Faresone	Ras- og skredfare	Stolpetjødn nedre
H310_3	Faresone	Ras- og skredfare	Stolpetjødn øvre
H310_4	Faresone	Jord- og flomskred	Straumland
H310_5	Faresone	Ras- og skredfare	Annaråden
H310_6	Faresone	Ras- og skredfare	Annaråden nedre
H310_7	Faresone	Ras- og skredfare	Birkenes nord
H310_8	Faresone	Ras- og skredfare	Birkenes syd
H310_9	Faresone	Jord- og flomskred	Kolleråsen
H310_10	Faresone	Ras- og skredfare	Åletjødnheia
H310_11	Faresone	Ras- og skredfare	Ravnåsen
H310_12	Faresone	Ras- og skredfare	Vestreåsen
H310_13	Faresone	Ras- og skredfare	Heigrefjell nord
H310_14	Faresone	Ras- og jordskred	Heigrefjell – Høgfjell
H310_15	Faresone	Ras- og skredfare	Bjørneskaret
H310_16	Faresone	Jord- og flomskred	Midtto
H310_17	Faresone	Jord- og flomskred	Ventebakken
H310_18	Faresone	Ras- og skredfare	Rughagen
H310_19	Faresone	Ras- og skredfare	Hommen
H310_20	Faresone	Jord- og flomskred	Søyland
H310_21	Faresone	Jord- og flomskred	Søyland øst
H310_22	Faresone	Jord- og flomskred	Tjørsvåg
H310_23	Faresone	Ras- og jordskred	Nesheia nord
H310_24	Faresone	Jord- og flomskred	Nesheia nord
H310_25	Faresone	Ras- og jordskred	Nesheia

H310_26	Faresone	Ras- og jordskred	Salthomma
H310_27	Faresone	Ras- og jordskred	Storeheia
H310_28	Faresone	Jord- og flomskred	Fagerstrand
H310_29	Faresone	Jord- og flomskred	Svege
H310_30	Faresone	Jord- og flomskred	Smiberfjellet
H310_31	Faresone	Jord- og flomskred	Kollåsen
H310_32	Faresone	Jord- og flomskred	Svegeskogen
H310_33	Faresone	Ras- og jordskred	Lillebørs
H310_34	Faresone	Ras- og skredfare	Kjellto
H310_35	Faresone	Jord- og flomskred	Svinevika
H310_36	Faresone	Jord- og flomskred	Oddernes
H310_37	Faresone	Jord- og flomskred	Øvreid
H310_38	Faresone	Jord- og flomskred	Spangedalen vest
H310_39	Faresone	Jord- og flomskred	Austadbekken
H310_40	Faresone	Ras- og skredfare	Småfuglveien
H310_41	Faresone	Jord- og flomskred	Pallen
H310_42	Faresone	Ras- og skredfare	Dyråsen
H310_43	Faresone	Jord- og flomskred	Sundslia
H310_44	Faresone	Ras- og skredfare	Vardhei
H310_45	Faresone	Jord- og flomskred	Klampemyra
H310_47	Faresone	Ras- og jordskred	Nulandsvika
H310_47	Faresone	Jord- og flomskred	Nulandsvika
H310_48	Faresone	Jord- og flomskred	Nuland
H310_49	Faresone	Ras- og skredfare	Kregen
H310_50	Faresone	Ras- og jordskred	Røyto
H310_51	Faresone	Ras- og jordskred	Møneheia
H310_52	Faresone	Ras- og jordskred	Linddalsknuten
H310_53	Faresone	Jord- og flomskred	Kalvåsen
H310_54	Faresone	Ras- og skredfare	Pålsåsen
H310_55	Faresone	Jord- og flomskred	Djupvik
H310_56	Faresone	Ras- og skredfare	Skarebergan
H310_57	Faresone	Ras- og skredfare	Lafjell
H310_58	Faresone	Ras- og skredfare	Kniben
H310_59	Faresone	Jord- og flomskred	Lauvik
H320_1	Faresone	Flomfare	Solandsvann
H320_2	Faresone	Flomfare	Stibergdalen
H320_3	Faresone	Flomfare	Straumland
H320_4	Faresone	Flomfare	Løgan vest
H320_5	Faresone	Flomfare	Løgan øst
H320_6	Faresone	Flomfare	Grisefjorden nord
H320_7	Faresone	Flomfare	Grisefjorden vest
H320_8	Faresone	Flomfare	Grisefjorden øst
H320_9	Faresone	Flomfare	Grisen
H320_10	Faresone	Flomfare	Helle
H320_11	Faresone	Flomfare	Søylandstjern
H320_12	Faresone	Flomfare	Svege
H320_13	Faresone	Flomfare	Svege sør
H320_14	Faresone	Flomfare	Fiskeskjær
H320_15	Faresone	Flomfare	Sveigeholmen
H320_16	Faresone	Flomfare	Lafjorden vest
H320_17	Faresone	Flomfare	Lafjorden øst

H320_18	Faresone	Flomfare	Raulivann
H320_19	Faresone	Flomfare	Austadbekken
H320_20	Faresone	Flomfare	Selura
H320_21	Faresone	Flomfare	Djupvik
H370_1	Faresone	Høyspenningsanlegg	Loga
H370_2	Faresone	Høyspenningsanlegg	Austadvika
H370_3	Faresone	Høyspenningsanlegg	Sentrum syd
H530_1	Hensyn friluftsliv	Statlig sikra friluftsområde	Whalsodden
H530_2	Hensyn friluftsliv	Statlig sikra friluftsområde	Grønnesbukta vest
H530_3	Hensyn friluftsliv	Statlig sikre friluftsområde	Grønnesbukta øst
H530_4	Hensyn friluftsliv	Opparbeidet sti	Storeheia
H530_5	Hensyn friluftsliv	Snarvei	Trappene (Lilleheia)
H530_6	Hensyn friluftsliv	Akebakke	Lensmannsbakken
H530_7	Hensyn friluftsliv	Festivalområde	Fjellparken
H560_1	Bevaring naturmiljø	Ålegresseng	Birkenes
H560_2	Bevaring naturmiljø	Ålegresseng	Horevika
H560_3	Bevaring naturmiljø	Ålegresseng	Øvre Hølen
H560_4	Bevaring naturmiljø	Ålegresseng	Midtre Hølen
H560_5	Bevaring naturmiljø	Ålegresseng	Ytre Hølen vest
H560_6	Bevaring naturmiljø	Ålegresseng	Ytre Hølen øst
H560_7	Bevaring naturmiljø	Ålegresseng	Putle sør
H560_8	Bevaring naturmiljø	Ålegresseng	Putle øst
H560_9	Bevaring naturmiljø	Ålegresseng	Eigenes
H560_10	Bevaring naturmiljø	Ålegresseng	Odden
H560_11	Bevaring naturmiljø	Ålegresseng	Nereid
H560_12	Bevaring naturmiljø	Ålegresseng	Sveiga
H560_13	Bevaring naturmiljø	Ålegresseng	Fiskeskjær
H560_14	Bevaring naturmiljø	Lokalt viktig slåttemark	Snerthammer
H560_15	Bevaring naturmiljø	Lokalt viktig naturbeite	Snerthammer
H560_16	Bevaring naturmiljø	Viktig slåttemark	Djupvik
H560_17	Bevaring naturmiljø	Viktig slåttemark	Rauli
H560_18	Bevaring naturmiljø	Lokalt viktig strandeng	Rauli
H560_19	Bevaring naturmiljø	Viktig gammel fattig edelløvskog	Sveiga
H560_20	Bevaring naturmiljø	Viktig rik edelløvskog	Tjørsvåg
H560_21	Bevaring naturmiljø	Lokalt viktig edelløvskog	Fjellparken
H560_22	Bevaring naturmiljø	Viktig rik kulturlandskapssjø	Søylandstjern
H560_23	Bevaring naturmiljø	Viktig rik edelløvskog	Søyland
H560_24	Bevaring naturmiljø	Lokalt viktig Slåttemark	Dalen, Grise fjorden
H560_25	Bevaring naturmiljø	Viktig Strandeng og strandsump	Grise fjorden nord
H560_26	Bevaring naturmiljø	Viktig rik edelløvskog	Nuland
H560_27	Bevaring naturmiljø	Lokalt viktig slåttemark	Putle
H560_28	Bevaring naturmiljø	Gytefelt for torsk	Byfjorden
H560_29	Bevaring naturmiljø	Gammel fattig edelløvskog	Rauli vest
H560_30	Bevaring naturmiljø	Engaktig sterkt endret fastmark	Snerthammerodden
H560_31	Bevaring naturmiljø	Slåttemyr	Høystakkmyra
H560_32	Bevaring naturmiljø	Hule eiker	Grønnesbukta
H570_1	Bevaring kulturmiljø	Arkeologisk minne	Gåda
H570_2	Bevaring kulturmiljø	Industriområde	Drangeid

H720	Båndlegging (etter lov om naturvern) Fredet våtmarksområde	Løgan
H730	Båndlegging (etter lov om kulturminner) Forskriftsfredet	Flekkefjordbanen

Bestemmelser og retningslinjer knyttet til hensynssone:

6-1: Sikringssone: Nedslagsfelt drikkevann (H110)

Bestemmelse

Innenfor sonen tillates ikke ny aktivitet eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensing av drikkevannskilden. (Se Alminnelige skjønnsforutsetninger, sak 8/1981 B).

6-2: Støy (rød støysone H210 og gul støysone H220)

Bestemmelse:

Faresone støy (pbl. § 11-8, bokstav a, jfr. § 1-6. H210_1 og H220_1)

Innenfor faresone H210_1 (rød sone) tillates ikke etablert tiltak for støyfølsom bruk uten at det er truffet særskilte kompensierende tiltak. Støyforholdene skal utredes i forbindelse med reguleringsplan, eller rammesøknad der det ikke kreves reguleringsplan.

Innenfor faresone H220_1 (gul sone) kan det tillates etablert tiltak for støyfølsom bruk dersom det er gjort vurderinger som dokumenterer at støyforholdene er tilfredsstillende i forhold til tiltaket.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442' og grenseverdiene gitt i denne skal legges til grunn ved planlegging og bygging, og etablering av støyende virksomheter. Avvik fra retningslinjene kan bare gjøres gjennom reguleringsplan der nødvendige vurderinger er gjort, og avbøtende tiltak er sikret.

6-3: Fareområde Skred (H310)

Bestemmelse:

Innenfor område angitt som hensynssone H310 - Ras/Skred, skal det i forbindelse med gjennomføring av byggetiltak eller område- og/eller detaljregulering gjennomføres kartlegging og vurdering av ras- og skredfare.

Retningslinje:

NVE - veiledere: Sikkerhet mot skred i bratt terreng. Sikkerhet mot kvikkleireskred.

6-4: Fareområde Flom (H320)

Bestemmelse:

Innenfor område angitt som hensynssone H320 – Flom og stormflo, skal det i forbindelse med byggetiltak eller område- og/eller detaljregulering gjennomføres kartlegging og vurdering av flomfare. I tillegg til stormflo og havnivå skal det for bølgeutsatte areal tas høyde for bølgehøyde.

6-5: Høyspenningsanlegg (H370)

Bestemmelse:

Innenfor sonen er det ikke tillatt med tiltak som legger til rette for varig opphold eller kan være en hindring for drift og vedlikehold av høyspenningsanlegget.

6-6: Friluftsliv (H530)

Bestemmelse:

Enkel tilrettelegging for friluftsliv i form av tursti, brygge, toalett og badeplasser kan etableres uten reguleringsplan under forutsetning av at tiltakene er i samsvar med godkjent forvaltningsplan for statlig sikra friluftslivsområder.

6-7: Naturmiljø (H560)

Bestemmelse:

I og inntil områdene bør hensynet til naturmangfold tillegges stor vekt i all forvaltning og planlegging. Tilrettelegging for friluftsliv bør underordnes dokumenterte naturverninteresser.

Retningslinje:

Hensynssonen markerer kjente lokaliteter av verdi for naturmangfoldet, slik at områdets kvalitet, økologiske tilstand og viktighet som leveområde for artene som naturlig forekommer der, lettere kan ivaretas.

Hensynet til lokalitetens betydning for naturmangfoldet skal legges til grunn for saksbehandling etter plan- og bygningsloven, motorferdselloven, landbrukslovgivningen og annet sektorlovverk der kommunen er myndighet. Tiltak som forringer lokalitetens verdi skal unngås.

Det forutsettes at andre sektormyndigheter også tar nødvendige hensyn i samsvar med krav i naturmangfoldloven.

Eventuell skjøtsel av lokalitetene skal skje i samsvar med forvaltningsplan der slik foreligger, ellers etter avtale om gjennomføringsmåte med kommunen og eventuelt med Statsforvalteren.

6-8: Kulturmiljø - Bevaringsverdig kulturmiljø (H570)

Bestemmelse:

H570_1 Gåda: Tiltak utover å holde vegetasjonen nede, er ikke tillatt. Reparasjoner av tilstøtende murer skal skje i samråd med kulturmyndighet.

Retningslinje:

Nybygg og endring av eksisterende bebyggelse og anlegg bør tilpasses kulturmiljøet og tillates etter følgende prinsipper:

1. Utbedring av eksisterende bebyggelse

Bebyggelsen i bevaringsområdene ligger fra gammelt av tett, lavt i terrenget, og i tilknytning til ferdselsårer til land og til vanns. Bebyggelsen ligger delvis i klynger og delvis i rekker, avhengig av terrengforholdene. Dette mønsteret bør videreføres.

Som hovedregel skal bebyggelsens utseende i størst mulig utstrekning holdes uendret eller tilbakeføres til dokumentert tidligere utseende.

Eldre/bevaringsverdige bygningsdeler skal bare skiftes ut dersom tilstanden tilsier at dette er nødvendig. Nyere uheldige dør-, vindus-, taktekkings- og panelutskiftninger må ikke være retningsgivende for utbedringsarbeider. I slike tilfeller må en velge løsninger som er basert på tilbakeføring til dokumentert tidligere utseende.

Ved utskifting av vinduer skal de nye vinduene utføres med fast post/losholt. Sprossevinduer skal ha gjennomgående sprosser. Løse sprosser tillates ikke. Vindusrutene bør settes i kittfals.

Det skal brukes tradisjonelle materialer: teglstein og skifer på taket, tredører og trepanel på utvendige vegger.

2. Oppføring av tilbygg

Bebyggelsen i bevaringsområdene ligger fra gammelt av tett, lavt i terrenget, og i tilknytning til ferdselsårer til land og til vanns. Bebyggelsen ligger delvis i klynger og delvis i rekker, avhengig av terrengforholdene. Dette mønsteret bør videreføres ved oppføring av nybygg.

Nybygg bør plasseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Utbygging bør fortrinnsvis skje som fortetting. I verneområdene bør det være lettere å få dispensasjon fra plan- og bygningslovens avstandsbestemmelser enn i andre områder.

Større sjøhus bør som hovedregel legges med lengderetning vinkelrett på strandlinjen og ikke parallelt med denne.

Ved vurdering av nye tiltak skal det tas hensyn til plassering i terrenget og plassering i forhold til den øvrige bebyggelsen i området.

Som hovedregel skal tilbygget tilpasses hovedbygningen når det gjelder størrelse form materialbruk og fargesetting. Hvis ikke hensynet til tilpasning til hovedbygningen tilsier noe annet, skal tilbygg utformes i samsvar med retningslinjenes pkt. 1-3.

Nye vinduer utføres i tre med fast post/losholt. Sprossevinduer skal ha gjennomgående sprusser. Løse sprusser tillates ikke. Vindusrutene bør settes i kittfals.

Det skal brukes tradisjonelle materialer: teglstein og skifer på taket og trepanel på utvendige vegger. Dørene må være tredører med tradisjonell utforming, tilpasset bygningen.

3. Oppføring av nybygg

I utgangspunktet skal nybygg utføres i samsvar med de retningslinjer som er gitt under pkt. 1 og 2 foran. Nybygg bør plasseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Utbygging bør fortrinnsvis skje som fortetting. I verneområdene bør det være lettere å få dispensasjon fra plan- og bygningslovens avstandsbestemmelser enn i andre områder. Ved vurdering av nye tiltak skal det tas hensyn til plassering i terrenget og plassering i forhold til den øvrige bebyggelsen i området.

6-9: Båndlegging etter lov om naturvern (H720)

Bestemmelse:

Virksomhet og tiltak innenfor hensynssonen kan kun skje i samsvar med Forskrift for fredning av Loga fuglefredningsområde med ikrafttredelse den 10.11.1988.

6-10: Båndlegging etter lov om kulturminner(H730)

Bestemmelse:

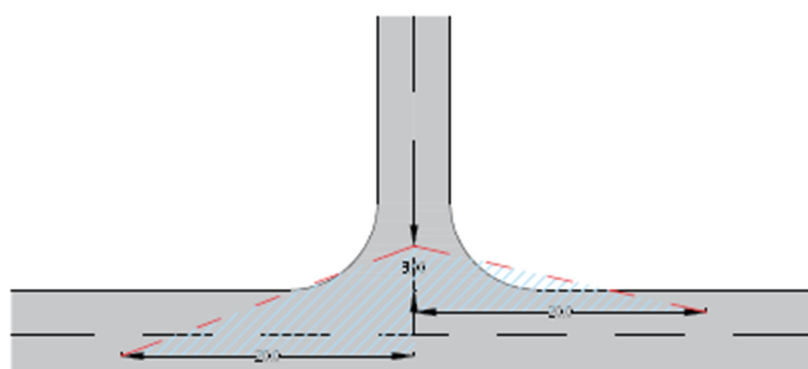
Virksomhet og tiltak innenfor hensynssonen kan kun skje i samsvar med Forskrift om fredning av Flekkefjordbanen med ikrafttredelse den 07.08.2015.

§ 7 ØVRIGE RETNINGSLINJER

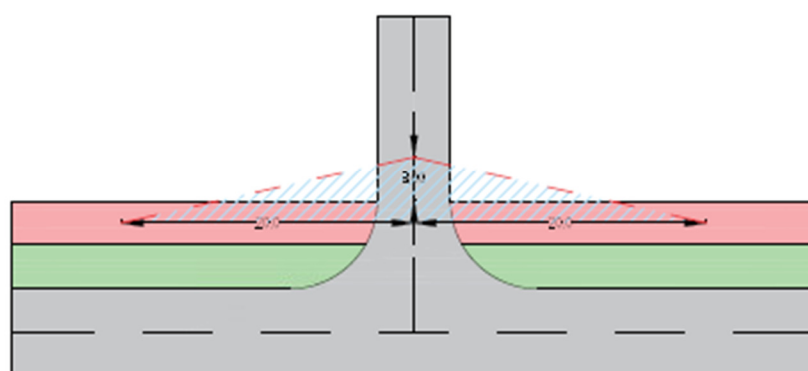
7-1: Retningslinje for dispensasjonsbehandling ved gjenoppbygging etter brann eller naturskade

Bebyggelse og anlegg bør kunne gjenoppføres etter brann eller naturskade i tilnærmet samme form og størrelse som før, også innenfor 100-metersbeltet langs sjø, jf. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (fastsatt ved kgl.res. av 25. mars 2011, jfr. plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 § 6-2).

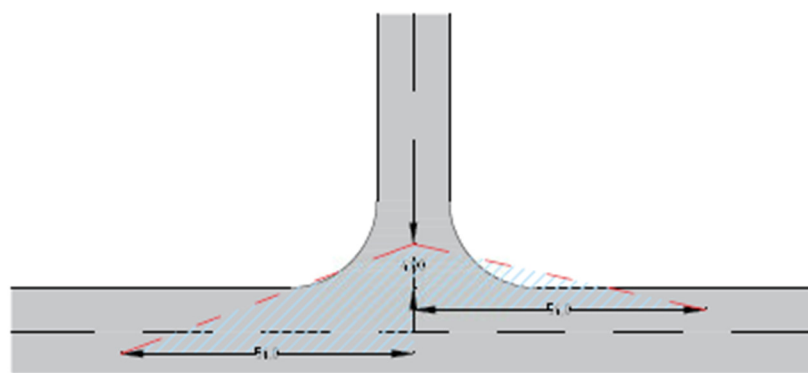
Vedlegg: Illustrasjoner av krav til avkjørsler



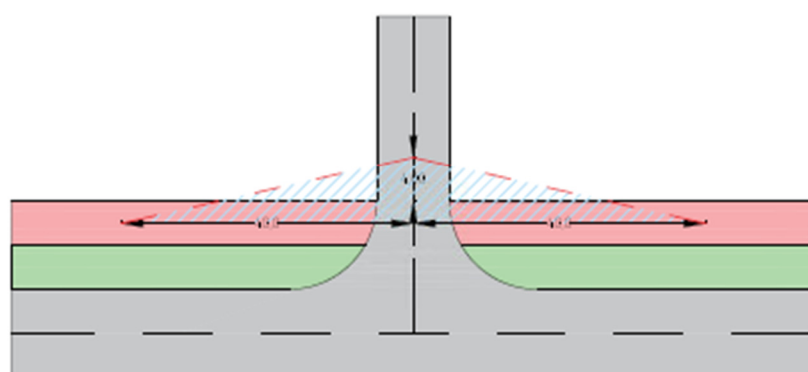
Frisikt når avkjørsel krysser Kommunal vei med fartsgrense 30 km/t



Frisikt når avkjørsel krysser GS/fortau, der farten på Kommunal vei er 30 km/t



Frisikt når avkjørsel krysser Kommunal vei
med fartsgrendse over 30 km/t



Frisikt når avkjørsel krysser GS/fortau,
der farten på Kommunal vei er over 30 km/t