

# REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DALEN BARNEHAGE GNR.103 BNR.92 M.FL - DRANGEID

---

PlanID: 202411

Siste revisjon: 24.04.2026

Planvedtak:

## PLANENS HENSIKT

Planens hensikt er å legge til rette for etablering av barnehage med tilhørende uteoppholdsarealer, samt boligbebyggelse med tilhørende funksjoner som lekeplasser, parkering, energianlegg og renovasjonsløsning. Planen skal sikre gode oppvekst- og bomiljøkvaliteter, ivareta universell utforming, ta hensyn til støy og terrengtilpasning, samt legge til rette for nødvendige samferdselsanlegg, grøntstruktur og friluftsområder.

## 1. FELLESBESTEMMELSER

### 1.1 Støy

- Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål skal ikke overstige Lden 55dB. Støynivå utenfor minst et soverom, natt 23-07, skal ikke overstige Laf 70 dB.
- Boenheter innenfor felt H220 skal ha en stille side.

### 1.2 Masser og terreng

- Skråninger og fyllinger skal jordslås med stedeagne masser etter opparbeidelse.
- Tilførsel av jordmasser er ikke tillatt, med mindre massene er dokumentert rene og fri for frø eller plantedeler fra uønskede fremmedarter.
- Murer kan ha en høyde på inntil 2 m. Murer som tillates over denne høyden er omtrentlig plassert med juridisk linje på plankartet. Disse kan ha en høyde på inntil 3 m. Nøyaktig plassering angis på situasjonsplan knyttet til byggesøknad.

## 2. BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 NR. 1)

### 2.1 Barnehage BH

- Det tillates etablering av barnehage innenfor angitt byggegrense.
- Uteoppholdsarealet for barnehagen skal ha en minimumsstørrelse på MUA=1950 m<sup>2</sup>. Barnehagen uteområder skal inngjerdes.
- Utnyttelsesgrad er maks BYA= 1100 m<sup>2</sup> for barnehagebygget. I tillegg til angitt grad av utnyttning, tillates takoverdekning for sykkelparkering, små utstyrs- og redskapsboder

- knyttet til barnehagen, installasjoner for lek og aktiviteter (klatrestativ, lekehus osv.) samt parkeringsplass, som beskrevet i pkt.h)
- d) Tomtas planeringshøyde skal være kote +18,5 til +20.
  - e) Bygning skal oppføres i 1 etasje, med mulighet for forhøyet del. Tekniske rom tillates i en forhøyet del / 2.etasje.  
Maks gesimshøyde/mønehøyde: kote +27.
  - f) Tillatte takformer er flatt tak, saltak eller kombinasjon. Saltak skal ha liten takvinkel.
  - g) Bygning skal plasseres innenfor byggegrensen. Utenfor byggegrensen tillates opparbeidelse av tomt og uteoppholdsarealer.
  - h) Det skal etableres 6 parkeringsplasser, inkludert 1 HC-plass.
  - i) Barnehagen skal tilkobles offentlig vann og avløp

## 2.2 Boliger B

- a) Det tillates 5 boligtomter, planert mellom kote +12 og +23 som angitt på plankartet. Terrenget skal avtrappes i ulike høyder. **Kotehøyder for tomtens nedre plan/ hovedplan er angitt på plankartet. Det tillates et avvik på +/- 0,5 m for planeringshøyde, med unntak av maksimumshøyde for tomt 4 (kote +23) og minimumshøyde for tomt 1 (kote +12).** Området skal romme minimum 10 boenheter.
  - b) Helhetlig situasjonsplan inkludert eiendomsgrenser for boligområdet med terrengsnitt fra ulike retninger skal medfølge byggesøknad, inkl. fradelingssøknad. Type bolig, parkering, BYA, MUA og støytiltak skal fremgå av planen.
  - ~~c) Eiendomsgrensene som inntegnet i helhetlig situasjonsplan, er bindende for boligområdet.~~
  - d) Maksimal tomteutnyttelse: 45% BYA.
  - e) Parkeringskrav (18 m<sup>2</sup> BYA pr. P-plass):
    - i. 2 plasser pr. bolig for inntil 3 boenheter
    - ii. 1,5 plasser pr. boenhet for 4 boenheter.
  - f) Bygg kan oppføres i inntil 2 etasjer over tomtens hovedplan.  
**Tomter 1-3 skal opparbeides i to nivåer, tilpasset boligbygg med underetasje.** ~~Det skal vurderes å bygge boliger med underetasje tilpasset skrånende terreng, og å planere tomter i to eller flere nivåer for best mulig terrengtilpasning, samt å bevare noe naturlig terreng på tomta. Vurderingen skal dokumenteres og vedlegges søknad om rammetillatelse.~~
  - g) Gesimshøyde og takvinkel:
    - i. maks 6,5 m fra planert terreng på nedre plan /hovedplan for 2-etasjes bygg
    - ~~ii. maks 3,5 m fra planert terreng for 1-etasjes bygg~~
    - iii. Takvinkel maks 15°
- For pulttak gjelder makshøyden laveste gesims. Høyeste gesims tillates å tilpasses en takvinkel på maks 15°.

Saltak tillates ikke.

**For bygg med to boligetasjer på tomt 4, tillates kun flatt tak.**

- h) Ved etablering av tomt på kote 23 tillates kun 1 etasje. **For tomt 4 tillates garasje i en underetasje med innkjøring fra f\_KV2, med innendørs adkomst til bolig.**
- i) Det tillates eneboliger på 2 tomter. Øvrige tomter skal ha minst 2 boenheter, hvorav én tomt skal ha 4 boenheter.
- j) Stikkveier innenfor tomtene skal ha en maksimal stigning på 1:8.
- k) Minimum 50 % av boligene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
- l) Minimum uteoppholdsareal (MUA):
  - i. 75 m<sup>2</sup> pr. boenhet ved 4 boenheter.
  - ii. 100 m<sup>2</sup> pr. enhet ved 1-3 boenheter.MUA kan være på bakkeplan, terrasse eller balkong. Felles lekeplass kan inngår i MUA. Arealer med støy over grenseverdier for gul støysone inngår ikke i MUA.
- m) Garasjer/uthus inntil 50 m<sup>2</sup> kan plasseres utenfor byggegrense min. 1 m fra tomtegrense.
- n) Fyllinger, skjæringer og murer skal ligge innenfor tomtegrense, men tillates utenfor byggegrense.

### 2.3 Frittliggende boliger BF

- a) Tomtene kan bebygges med inntil 2 boenheter.
- b) Situasjonsplan med terrengsnitt i flere retninger skal følge søknad om tiltak.
- c) Maks gesimshøyde er 6,5 m. Ulike takformer tillates. For pulttak gjelder makshøyden laveste gesims. Høyeste gesims tillates å tilpasses en takvinkel på maks 15°
- d) Maksimal tomteutnyttelse er 40% BYA
- e) Parkeringskrav er 2 P-plasser pr. bolig (18 m<sup>2</sup> BYA pr. P-plass)
- f) Minimum MUA er 100 m<sup>2</sup>. Det skal dokumenteres at minst 50% av MUA har gode solforhold.
- g) Fyllinger, skjæringer og murer skal ligge innenfor tomtegrense, men tillates utenfor byggegrense.

### 2.4 Lekeplass f\_LEK

- a) Det skal etableres nærlekeplass i samsvar med kommunalteknisk norm for Flekkefjord. Hele lekeplassen skal inngjerdes, inkludert del av tidligere adkomst til bro over Flekkefjordbanen. Området skal inneholde minimum 3 lekeapparater og benker/sittegruppe.
- b) Lekeplassen skal støyskjermes slik at grenseverdier i pkt. 1.1a) overholdes for hele arealet. ~~Det tillates å etablere støyvoll innenfor formålet.~~ **Støyskjermingen skal være støyvoll med støygerde på toppen.**
- c) Ved søknad om tiltak skal det leveres:
  - a. en plan som viser høydeforskjeller, tekniske løsninger og materialbruk i egnet målestokk og tverrsnitt.

- b. en kvalitetsbeskrivelse av eksisterende natur og naturlige leke- og utfoldelsesarealer

## 2.5 Energianlegg o\_EA

Det skal etableres nytt anlegg som vist på plankartet.

## 2.6 Renovasjonsanlegg f\_RA

- a) Det skal etableres renovasjonsanlegg med plass til 5 fraksjoner i tråd med gjeldende renovasjonsforskrift. Anlegget skal være felles for alle boliger i planområdet. Det skal benyttes containere som kan tømmes i bunnen.
- b) Endelig utforming avklares med renovasjonsselskapet.

## 3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 NR. 2)

### 3.1 Kjørvevei o\_KV1, f\_KV2 og f\_KV3

- a) Offentlig vei o\_KV1, o\_V og fellesveier f\_KV1-2 til boliger, opparbeides som vist på plankartet.
- b) Brøløsning skal avklares med fylkeskommunen som vernemyndighet.
- c) o\_V opparbeides som nødadkomst og tilkobles kommunal vei på Nereid som vist på plankartet. Tilknytninger til eksisterende avkjørsler skal være gode. o\_V skal være prosjektert ved søknad om første tiltak sør for barnehagen. Helhetlig prosjektering skal vedlegges byggesøknad. Stigningsforhold skal godkjennes av **enhet for drift og utbygging**.
- d) o\_KV1 reguleres som kjørevei med gateutforming. Strekningen sør for barnehagen kan opparbeidet med enklere standard som kjørevei med 3 m kjørebanebredde før og ved utbygging av felt B og BF. Veien skal være opparbeidet med fullstandard før det gis midlertidig brukstillatelse på felt B eller BF.
- d) Avkjørselspilers plassering på plankartet er veiledende. Avkjørsler plasseres endelig på situasjonsplan.

### 3.2 Fortau og gangarealer o\_FO1 og o\_GG1

- a) Fortau o\_FO1 skal opparbeides som vist på plankartet, og være minimum 2,5 m bredt.
- b) Gangareal o\_GG1 skal etableres i tilknytning til parkeringsplass som vist på plankartet.

### 3.3 Annen veggrunn

- a) Innenfor «annen veggrunn – tekniske anlegg» tillates grøfter, tekniske anlegg og terrenginngrep knyttet til vei og tomter. Langs o\_KV1 og o\_V1 til Nereid tillates å

etablere fortau innenfor dette formålet. Fortauet skal ha tilsvarende bredde som o\_FO1, og detaljeres i byggesøknad.

- b) «Annen veggrunn- grøntareal» er et areal mellom parkeringsplassen P og jernbanen JB. Arealet skal jordslås med stedeodne masser.

### **3.4 Jernbane**

Eksisterende jernbanetrase reguleres som den er.

### **3.5 Offentlig parkering o\_P**

Offentlig parkeringsplass skal ha 20 biloppstillingsplasser, inkl. 1 HC-plass.

### **4.2 Naturområde GN**

Arealet skal beholde naturlig terreng og natur, og skal fungere som en buffer mot boligområdet.

## **5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (§ 12-5 NR. 5)**

### **5.1 LNFR-område**

Innenfor LNFR-formål tillates kun tiltak knyttet til landbruk og friluftsliv. Det tillates etablering av stier, benker og lignende.

## **6. HENSYNSSONER (§ 12-6)**

### **6.1 Frisiktzone H140**

I frisiktsoner skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 0,5 meter over tilstøtende vegers kjørebaneplan.

### **6.2 Støysoner H210 og H220**

Rom for varig opphold og uteoppholdsareal skal tilfredsstille de grenseverdiene for støy gitt i § 1.1.

### **6.3 Skredfare H310**

Hensynssone skredfare gjelder som vist på plankart. Det tillates ikke tiltak innenfor den delen av skredfaresonene hvor årlig nominell sannsynlighet for skred er større enn 1/100 jf.

Skredfarerapport (Asplan Viak, 2025)

## 6.4 Høyspenningsanlegg H370

Hensynssone høyspenningsanlegg gjelder som vist på plankart.

## 6.5 Kulturminner H730

Flekkefjordbanen er forskriftsfredet etter kulturminneloven §22a. Alle tiltak som går lenger enn vanlig vedlikehold krever dispensasjon fra fredningsbestemmelsene. Agder fylkeskommune er vedtaksmyndighet.

## 7. BESTEMMELSE SOMRÅDER (§ 12-7)

### 7.1 Bestemmelsesområde #1

- a) Grøntområdet kan tilrettelegges for barnehagens bruk, eksempelvis med gapahuk og andre friluftsinnetninger.
- b) Arealet skal være tilgjengelig for allmennheten.

## 8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (§ 12-7 NR. 10)

### 8.1 Barnehage

- a) Barnehagen kan ikke tas i bruk før vei, fortau, gangfelt fra o\_FO til gang- og sykkelveg langs fylkesveg, parkering, nettstasjon og kommunalteknisk infrastruktur er opparbeidet frem til barnehagen.
- b) Før barnehagen tas i bruk, skal offentlig parkeringsplass være etablert.
- c) Før det gis brukstillatelse for ny bro/avkjørsel fra fylkesvegen skal eksisterende avkjørsel inkludert bro stenges av.

### 8.2 Boliger

- a) Før første bolig tas i bruk, skal bebyggelsen tilkobles kommunalt vann- og avløpsnett.
- b) Før første bolig tas i bruk, skal ny nettstasjon være etablert.
- c) Før første bolig tas i bruk, skal felles lekeareal og renovasjonsanlegg være etablert.
- d) Før lekeplassen kan tas i bruk skal den være kontrollert av en godkjent lekeplasskontrollør, og eventuelle anmerkninger skal være fulgt opp.