



## Flekkefjord kommune

# REGULERINGSBESTEMMELSER

for

### DETAJREGULERING FOR ANDABELØY GNR. 109, BNR. 110 PLANID 202501

---

Bestemmelser er datert:	17.11.2025
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	dato
Kommunestyrets vedtak:	dato -, saksnr --/--

---

Reguleringsplanen inneholder følgende formål og hensynssoner:

#### § 1. Generelt

##### 1.1 Virkeområde

Bestemmelsene gjelder for regulert område markert med plangrense i plankart datert 31.10.2025.

##### 1.2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål i henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-5, 12-6:

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

- Boligbebyggelse *B*
- Småbåthavn i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone *SMS*
- Uteoppholdsareal *UTE*

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

- Annen veggrunn teknisk anlegg *f\_AVT*

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

- *Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone* *BVS*

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- H320 faresone flom

## **§ 2. Rekkefølgekrav / Vilkår for gjennomføring**

§ 2.1 Det skal foreligge godkjent plan for håndtering av vann og avløp ved søknad om rammetillatelse.

## **§ 3. Fellesbestemmelser for hele planområdet**

### **§ 3.1 Dokumentasjonskrav**

Til søknad om tillatelse til nybygg innenfor planområdet skal det vedlegges utomhusplan/situasjonsplan M 1:200 eller M 1:500, som viser plassering og utforming av bebyggelse, avkjørsel med tilhørende frisiktlinjer, opparbeidelse av tomt, forhold til universell utforming og tilgjengelighet, parkering, renovasjonsløsning, overvannsløsning og stikkledninger for vann og avløp.

### **§ 3.2 Teknisk infrastruktur**

- a) Planområdet skal tilknyttes offentlig anlegg for vann.
- b) Ny bolig i B1 skal kobles til privat avløp med slamavskiller eller annen godkjent rensing.

### **§ 3.3 Byggegrenser**

- a) Bebyggelse er regulert med juridiske linjer for fremtidig bebyggelse og eksisterende bebyggelse som inngår i planen.
- b) Regulerte byggegrenser i B1 angir grense for ny terrasse og veranda/balkong.

### **§ 3.4 Parkeringsdekning**

- a) Det skal sikres parkeringsplass til 2 biler pr. boenhet innenfor planområdet.

### **§ 3.5 Støyforhold**

- a) Grenseverdier for støy skal følge retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T1442/2021). Støykrav utenfor minst ett vindu pr boenhet til rom med støyfølsomt bruksformål skal ikke overstige Lden 55 dB. Støynivå utenfor minst ett soverom, natt kl 23-07, skal ikke overstige L5AF 70 dB. Alle boenheter skal ha tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold etter retningslinjen.

### **§ 3.6 Uteoppholdsareal**

- a) Minste uteoppholdsareal pr. boenhet skal være 100 m<sup>2</sup>. Dette skal løses på egen tomt eller fellesareal, hvorav inntil 5 m<sup>2</sup> kan løses på ikke overbygd terrasse og takterrasse.

### **§ 3.7 Renovasjon**

- a) Det skal fortrinnsvis etableres en samle plass for avfall på minimum 20 m<sup>2</sup> BRA tilhørende bebyggelsen i planområdet.
- b) Alternativt skal avfallsdunker plasseres inntil boligen og trilles frem til gaten på tømmedag.

## **§ 4. Bebyggelse og anlegg (Pbl. §12-5 nr. 1 og 14)**

### **§ 4.1 Boligbebyggelse B1**

- a) Bebyggelsen innenfor felt B1 skal inneholde bod/lager i første etasje og boenhet i andre etasje. Bod/lager og boenhet skal ha sammenfallende grunnflater.
- b) Bebyggelsen skal ha saltak. Fasade skal utføres i stående eller liggende trekledning med lyse farger.
- c) Maks tillatt mønehøyde er kote + 8,1
- d) Takvinkel skal være mellom 30 og 45 grader.
- e) Pipe/skorstein tillates anlagt inntil 1,5 meter over den angitte maksimale mønehøyden.

### **§ 4.2 Boligbebyggelse B2**

- a) Regulerer eksisterende bolig med de høyder, volum og utforming den har i dag.

### **§ 4.3 Småbåthavn i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone SMS**

- a) Det tillates ikke tiltak som medfører inngrep i sjø eller sjøbunn ved bygging av brygge.
- b) Det tillates utvidelse av brygge. Bryggens dekke skal ha en makshøyde på kote + 0,9 og tillates inntil 50 m<sup>2</sup>
- c) Utvidelse av brygge skal forankres i land.
- d) Det tillates ikke vedlikehold av båt innenfor området.
- e) Bryggen skal dimensjoneres for å tåle bølger og annen påkjenning fra sjøen.

### **§ 4.4 Uteoppholdsareal**

- a) f\_UTE1 er felles uteoppholdsareal for bebyggelsen i B1 og B2
- b) UTE2 er privat uteoppholdsareal for bebyggelsen i B2.

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

### **§ 5.1 Annen veggrunn teknisk anlegg AVT**

- a) Regulerer sideareal tilhørende fylkesveg 4128.
- b) Formålet tillates benyttet som fremtidig areal for sideforskyvning, utvidelse og utbedring av fylkesveg 4128.

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

### **§ 6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone BVS**

- a) Området skal benyttes til alle typer ferdsel i sjøen.
- b) Det tillates ikke tiltak i sjøen som begrenser ferdselen.

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

### **§ 7.1 Faresone – Flomfare (H320)**

Hensynssone H320 angir grense for områder som er utsatt for stormflofare.

Oppholds-, arbeids- og publikumsrom innenfor H320 skal ikke ha gulv lavere enn 2 meter over havnivå (normalvannstand). Tekniske installasjoner skal ikke tillates lavere enn 2,4 meter over havnivå (normalvannstand) Kravet kan reduseres dersom det kan dokumenteres at lavere krav er tilstrekkelig som følge av stormflovernstiltak.