



Flekkefjord kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

DETAJREGULERING FOR DETALJREGULERNG BROGATEN 25. PLANID 4207_202304

Bestemmelser er datert:	12.12.2025
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	dato 10.02.2026
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 15.09.25.

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 – blokkbebyggelse BB
- Lekeplass f_LEK
- Gårdsplass f_GPL

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

- Veg f_V
- Kjøreveg o_KV
- Fortau o_FO1, o_FO2
- Parkeringshus/-anlegg f_PH
- **Annet vegareal – teknisk anlegg** AVT

Grøntstruktur

- Blå/grønnstruktur f_BG

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- | | |
|-----------------|------|
| • Frisiktsone | H140 |
| • Faresone Flom | H320 |
| • Støysone gul | H220 |
| • Støysone rød | H210 |

§ 2. Rekkefølgekrav

§ 2.1 Før det kan gis brukstillatelse til nye boenheter skal regulert lekeplass være opparbeidet.

§ 2.2 Før det kan gis brukstillatelse skal det dokumenteres at bebyggelsen, samt felles og privat uteoppholdsareal er opparbeidet med tiltak som tilfredsstiller grenseverdier for støy gitt av T-1442/2021.

§ 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, utforming av eventuelle fellesarealer, forhold til universell utforming og tilgjengelighet, parkering, renovasjonsløsning, miljøoppfølgingsplan, overvannsløsning og stikkledninger for vann og avløp.

§ 3.2 Teknisk infrastruktur

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

§ 3.4 Byggegrenser

- a) Der hvor byggegrense ikke er vist i plankartet, er denne sammenfallende med formålsgrensen.
- b) **Mot Elva tillates** balkonger og utkragede bygningsdeler **tillates** plassert inntil 2 meter utenfor formålsgrensen eller byggegrensen som angitt i plankartet.

§ 3.5 Parkering

- a) Området skal ha en parkeringsdekning tilsvarende følgende:
Parkering skal løses på egen grunn, eller vise til tinglyst avtale om parkering.
- 1 parkeringsplass pr. boenhet
 - 1 HC parkeringsplass innenfor planområdet
 - Minimum 2 sykkeloppstillingsplasser pr. boenhet.
- b) Sykkelparkering skal sikres innenfor planområdet i tilknytning til innganger, parkeringsgarasje og/eller utomhus arealer. Sykkelparkering skal være under tak.
- c) Alle biloppstillingsplasser skal være tilrettelagt for ladepunkt for elbil.

§ 3.6 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom og gjennom infiltrasjon og fordrøying i grunnen. Overvann skal tillates ledet til det kommunale overvannsnettet eller direkte til resipienten. Ved dimensjonering av overvannsanlegg skal det benyttes en klimafaktor på 1,4.

§ 3.7 Universell utforming

- a) Prosjektering av bygninger, felles anlegg og uteområder skal følge prinsippene om universell utforming og universell tilgjengelighet iht. gjeldende tekniske forskrift.

§ 3.8 Støy

- a) For leilighetene skal minst et soverom plasseres i stille side. Støykrav utenfor minst ett vindu pr. boenhet til rom med støyfølsomt bruksformål skal ikke overstige Lden 55dB. Støynivå utenfor minst ett soverom, natt 23-07, skal ikke overstige L5AF 70 dB. Inntil 3 boenheter kan unntas fra krav om stille side, forutsatt at disse får balkong med støynivå som ikke overstiger Lden 55 dB. Unntak fra krav om stille side tillates ikke for ettromsleiligheter
- b) For balkonger skal minimumshøyde for støyskjerm ikke være lavere enn 1,4 meter. For balkonger skal støyskjerm mot sør/sørvest strekkes i hele etasjehøyden.
- c) For felt f_LEK skal minimumshøyde for gjerde ikke være lavere enn 1,5 meter.

§ 3.9 Krav til felles uteoppholdsareal/ lekeplass

- a) Det skal sikres tilgang til 145 m² leke- og uteoppholdsareal innenfor planområdet.
- b) Lekeplassen skal møbleres med en sandkasse, tre lekeapparater og en benk/sittegruppe.
- c) Krav til lekeplass/felles uteoppholdsareal frafalles under forutsetning av at det kan fremskaffes tilgang til tilfredsstillende lekeareal innenfor 200 meter fra planområdet som ikke innebærer usikret kryssing av fylkesveg 44.

~~§ 3.10 Krav til felles lekeplasser~~

- ~~a) Lekeplassen skal møbleres med en sandkasse, tre lekeapparater og en benk/sittegruppe.~~
- ~~b) Krav til lekeplass/felles uteoppholdsareal frafalles under forutsetning av at det kan fremskaffes tilgang til tilfredsstillende lekeareal innenfor 100 meter fra planområdet som ikke innebærer usikret kryssing av fylkesveg 44.~~

§ 3.11 Byggeskikk

- a) Bebyggelsen skal utformes med trefasade i lyse farger og saltak i rød eller sort teglstein.
- b) Båtstø skal utformes med fasade slik det er illustrert i «*illustrasjonsprosjekt datert 21.01.2025*».

3.12 Renovasjon

- a) Renovasjon kan løses som eget rom for avfallshåndtering eller utendørs. Utendørs avfallshåndtering skal bygges inne eventuelt inngå i ordning med nedgravd løsning.
- b) Det skal avsettes minimum 20 kvm til avfallshåndtering.

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

§ 4.1 Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse BB

- a) Innenfor BB tillates det etablert et nytt boligbygg på inntil 4 etasjer og inntil 6 boenheter.
- b) Maksimalt tillate bebygde areal er 450 m² BYA.
- c) Over garasjeanlegget skal det etableres 2 sammenhengende bygningskropper. Bebyggelsen skal opparbeides med et visuelt skille i fasaden mot Elva hvor gesimsene møtes.
- d) Fasaden tilhørende parkeringsgarasjen skal utføres i slett mur med nøytrale farger.
- e) Maksimalt tillat mønehøyde er kote + 14.6.
- f) Møneretning skal være vinkelrett på sjøen. Takvinkel skal være mellom 35° og 45°.
- g) Tekniske installasjoner tillates anlagt på tak inntil 2,6 meter over den angitte maksimale byggehøyde. Heissjakt og trapperom skal etableres i østre del av bebyggelsen.
- h) Det tillates etablert et takopplett mellom mønene. Takopplettes høyde skal være maks kote + 14.06. Det skal ikke tillates takopplett nærmere enn 2 meter fra vestlige fasade og kortsiden mot vest skal avsluttes av med valm.
- i) Private balkonger pr. enhet mot Elva kan være totalt 15 m² og skal midtstilles under mønen.
- j) **Utformingen av fasadene til båtstøene skal være i samsvar med figur 18 i planbeskrivelsen.**

§ 4.2 Lek, fellesf_LEK

- a) Området skal opparbeides som felles sandlekeplass/**uteoppholdsareal** for leilighetene i formålsområde BB i tråd med bestemmelsenes punkt **3.9 3.10**
- b) Det skal etableres åpent transparent (spiler, glass e.l) rekkverk på takflaten rundt lekeplassen iht. høyder som gitt av §3.8 d.

§4.3 Gårdsplass, felles F_GPL

- a) Arealet skal benyttes som felles gårdsplass for boenhetene innenfor planområdet.
- b) Oppstilling av bil tillates ikke.
- c) Det tillates oppført benker og tilsvarende enkel møblering lang Elva.
- d) Arealet skal sikre fri adkomst til person og utstyr for drift og vedlikehold av bybrua.
- e) Det tillates etablert regnbed og andre tiltak for håndtering av overvann innenfor området.

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

§ 5.1 Veg. Felles f_V

Området regulerer felles adkomst og snuplass til boligbebyggelsen.

§ 5.2 Kjøreveg, offentlig o_KV

Området regulerer del av Fylkesveg 44.

§ 5.3 Fortau o_FO1, o_FO2

Områdene regulerer eksisterende fortau langs fylkesveg 44.

§ 5.4 Parkeringshus/-anlegg, felles f_PH

- a) Regulerer felles parkeringsanlegg tilknyttet bebyggelsens første etasje.
- b) Ferdig gulv tillates etablert på kote + 1,4.
- c) Det tillates etablert areal for avfallshåndtering i tråd med § 3.12 b.
- d) Det tillates etablert inntil 6 båtstøer.
- e) Utnyttelsesgrad 100% BYA

§ 5.5 Annet vegareal – teknisk anlegg AVT

Arealet skal sikre fri adkomst til person og utstyr for inspeksjon av bybrua.

§ 6. Grøntstruktur (Pbl. § 12-5. Nr. 3.)

§ 6.1 Blå/grønnstruktur, felles f_BG

- a) Regulerer areal til blå/grønnstruktur. Det tillates etablert regnbed.
- b) Området skal beplantes og kan tilrettelegges med sittebenk.

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

§ 7.1 Sikringssone – Frisikt (H140)

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

§ 7.2 Faresone – Flomfare (H320)

- a) Hensynssone H320 angir grense for områder som er utsatt for stormflofare. Oppholds-, arbeids- og publikumsrom innenfor H320 skal ikke ha gulv lavere enn 1,8 meter over havnivå (normalvannstand). For å ta høyde for bølgepåvirkning, skal alle elektriske installasjoner plasseres over kote + 2,0. Kravet kan reduseres dersom det kan dokumenteres at lavere krav er tilstrekkelig pga. stormflovernstiltak.
- b) Ved etablering av parkeringsgarasje (f_PH), skal det tillates ferdig gulv lavere enn kote +1,8 under forutsetning at det fremlegges dokumentasjon som tilsier at byggverket vil tåle oversvømmelse uten at dette medfører fare for mennesker eller større materielle skader.

§ 7.3 Støysone rød og gul (H220 og H210)

- a) Rom for varig opphold og uteoppholdsareal skal tilfredsstille de grenseverdiene for støy gitt i § 3.8.