



Flekkefjord kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

DETAJREGULERING FOR HIDRAGATEN 16, GNR. 203, BNR. 141 M.FL. PLANID 202402

Bestemmelser er datert:	30.06.2025
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	27.08.2026
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 27.08.26

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 |
| • Boligbebyggelse konsentrert | BK |
| • Garasjeanlegg for bolig- / fritidsbebyggelse | GBF |
| • Uteoppholdsareal | UTE |
| • Bolig/forretning/kontor | BFK |

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

- | | |
|------------------------|--------------|
| • Veg | o_V/f_V |
| • Gatetun | o_GT/f_GT |
| • Parkering | P |

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- *Bevaring – kulturmiljø H570*

§ 2. Rekkefølgekrav / Vilkår for gjennomføring

§ 2.1 Før det kan gis brukstillatelse til nye boenheter i området skal uteoppholdsareal f_UTE1 være ferdig opparbeidet med lekeplass iht. bestemmelse § 4.4.

§ 2.2 Det skal foreligge godkjent plan for håndtering av vann-, avløp og overvann ved søknad om rammetillatelse.

§ 2.3 Før det kan gis rivningstillatelse, skal det utarbeides en fullstendig dokumentasjonsrapport for eksisterende bebyggelse i Vollgaten 13. Dokumentasjonen skal inkludere følgende:

- Detaljerte, oppmålte snitt og fasadetegninger.
- Fotografisk dokumentasjon som fanger sentrale arkitektoniske elementer og materialdetaljer
- En utførlig beskrivelse av byggenes historiske kontekst, opprinnelige utforming og arkitektoniske særpreg.

§ 3. Fellesbestemmelser

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

§ 3.2 Teknisk infrastruktur

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

§ 3.3 Støyforhold

- a) Grenseverdier for støy i retningslinjer T-1442/2021 skal legges til grunn i både anleggsfasen og driftsfasen.
- b) Grenseverdier for støy skal følge retningslinje 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.

§ 3.4 Byggegrenser

- a) Byggegrense sammenfaller med den regulerte formålsgrensen i plankartet.

§ 3.5 Parkeringskrav

- a) Området skal ha en parkeringsdekning tilsvarende følgende:
Parkeringsplass skal løses på egen grunn, eller vise til dokumentasjon av tinglyst avtale om parkering innenfor 200 meter fra planområdet eller kvittering for frikjøp av parkering.
 - a. Det skal etableres 1 parkeringsplass pr. boenhet.
 - b. Det skal etableres 1 parkeringsplass pr. 100 m² BRA næringsareal.
- b) Det skal legges til rette for at alle biloppstillingsplasser innenfor planområdet skal kunne etableres med ladepunkt for el-bil.
- c) Sykkelparkering skal opparbeides i parkeringsgarasje eller i tilknytning til bebyggelsens første etasje under tak. **Dersom sykkelparkering etableres i parkeringsgarasje, skal det legges til rette for lademuligheter for el-sykel ved sykkelparkeringen.** Det skal legges til rette for ~~1~~2 sykkelparkering pr. boenhet.
- d) Det skal avsettes minimum en parkeringsplass for forflytningshemmede.
Parkeringsplassen skal plasseres i nærheten av heis og utformes etter teknisk forskrift (TEK§8-8)

§ 3.6 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt innenfor planområdet og skal tillates ledet til det kommunale overvannsnett.

§ 3.7 Uteoppholdsareal

- a) Minste uteoppholdsarea innenfor planområdet skal være 147 m². Innenfor dette medregnes regulert felles uteoppholdsareal (f_UTE1 og f_UTE3)
- b) Det skal etableres trinnfritt inngangsparti til felles uteoppholdsarealer, som er tilgjengelig for alle brukere.

§ 3.8 Renovasjon

- a) Planområdet skal tilknyttes fremtidig nedgravd avfallshåndtering ved Parkgaten 8.
- ~~b) Inntil nedgravd avfallshåndtering ved Parkgaten 8 er ferdigstilt skal det etableres samle plass på minimum 20 m² BRA for avfallshåndtering tilhørende bebyggelsen i planområdet.~~
- ~~c) Samleplassen skal være innendørs med inngang maks 5 meter fra kjøreveg o_V2. Samleplassen skal lukkes ved dør/port på minimum 90 cm bredde, uten dørkarm/list nede.~~

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

§ 4.1 Boligbebyggelse B1

Regulerer eksisterende bolig og garasje i den størrelse og form det er i dag. Ved søknad om tillatelse til tiltak som innebærer endring i utforming og estetikk skal bestemmelsene §6.1 være førende.

§ 4.2 Boligbebyggelse konsentrert

- a) Maksimalt tillat bebygd areal for BK1, BK2 og BK3 er 100%
- b) Det tillates etablert inntil ~~1012~~ nye boenheter fordelt mellom BFK 1, 2 og 3, samt BK1, BK2 og BK3.
- c) Maks tillat mønehøyde for BK1 = kote + 9.
- d) Maks tillatt mønehøyde for BK2 = Kote + 11
- e) Maks tillat mønehøyde for BK3 = kote + 10.6.
- f) Det tillates etablert heis innenfor formålene. Det skal ikke tillates heissjakt i fasaden mot Vollgaten eller Hidragaten for BK1 og BK2.
- g) Tekniske installasjoner tillates anlagt på tak inntil 1.5 meter over den tillate byggehøyde.
- h) BK1 og BK2 skal oppføres som en replika av dagens bebyggelse. **Dokumenterte historiske fasadeelementer som tidligere er endret eller fjernet kan tilbakeføres.** Utforming av bebyggelsen skal avklares med Agder Fylkeskommune før det gis tillatelse til igangsetting.
- i) Det tillates bruk av takvindu i BK3.

§ 4.3 Garasjeanlegg for bolig- og fritidsbebyggelse

- a) Skal opparbeides som parkeringsanlegg under bakken som er felles for bebyggelsen i BFK1, BFK2 og BFK3.
- b) Det tillates etablert bilheis og personheis, samt bod og teknisk rom i tilknytning til parkeringsanlegget.

§ 4.4 Uteoppholdsareal

- a) Regulert areal F_UTE1 skal opparbeides som felles uteoppholdsareal og lekeplass. Lekeplassen skal opparbeides med benk/sittegruppe, en sandkasse og to lekeapparater, minst en av disse skal være flerfunksjonelle.
- b) Regulert areal for UTE2 **og UTE4** skal opparbeides som uteoppholdsareal for eiendom gnr/bnr 203/41.
- c) Regulert areal for F_UTE3 skal opparbeides som felles takterrasse for BK1, BK2 og BK3

§ 4.5 Kombinert Bolig / Forretning / Kontor

- a) Maksimalt tillat bebygd areal for BFK1, 2 og 3 er 100%.

- b) BFK4 reguleres i den størrelse og form, med tilhørende bruk som det er i dag. Ved søknad om tillatelse til tiltak som innebærer endring i utforming og estetikk skal bestemmelsene §6.1 være førende.
- c) Det tillates etablert inntil ~~10~~¹² nye boenheter fordelt mellom BFK 1, 2 og 3, samt BK1, BK2 og BK3.
- d) Det tillates forretning og kontorvirksomhet i tilknytning til bebyggelsens første etasje.
- e) Det tillates etablert heis innenfor formålene. Det skal ikke tillates heissjakt i fasaden mot Vollgaten eller Hidragaten for BFK1 og BFK2.
- f) BFK1 og BFK2 skal oppføres som en replika av dagens bebyggelse. **Dokumenterte historiske fasadeelementer som tidligere er endret eller fjernet kan tilbakeføres.** Utforming av bebyggelsen skal avklares med Agder Fylkeskommune før det gis tillatelse til igangsetting.
- g) I felt BFK3 tillates det etablert bilheis for adkomst til parkeringskjeller.

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

§ 5.1 Veg

- a) O_V2 regulerer eksisterende offentlig samferdselsareal – kjøreveg, skuldre og andre anlegg som naturlig tilhører vei.
- b) F_V1 regulerer felles adkomstveg til parkeringsanlegget i planområdet. Vegen skal opparbeides med asfalt eller drensasfalt i den bredde det er regulert i plankartet.

§5.2 Gatetun

- a) O_GT1 regulerer offentlig gatetun for Vollgaten
- b) F_GT2 regulerer felles gatetun for bebyggelsen i planområdet. Innenfor GT2 tillates det etablert sittebenker, regnbed og beplantning.

~~§5.3 parkering~~

- ~~a) Regulerer parkering på bakkeplan tilhørende eiendom gnr/bnr 203/41. Tilgang til parkeringsplassen skal være via f_V1 og gjennomkjøring i BFK3.~~

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

§ 6.1 Bevaring kulturmiljø H570

Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges den aktuelle antikvariske myndighet til uttalelse før sluttbehandling/tillatelse.

- a) Utbedring av eksisterende bebyggelse.
 - a. Eldre/verneverdige bygningsdeler skal bare skiftes ut dersom tilstanden tilsier at dette er nødvendig. I slike tilfeller skal det velges løsninger som er basert på tilbakeføring til dokumentert tidligere utseende.
 - b. Nye vinduer skal utføres med fast post/losholt. Sprossevinduer skal ha gjennomgående sprosser. Løse sprosser tillates ikke.
 - c. Det skal brukes tradisjonelle materialer: teglstein og skifer på taket,

tredører og trepanel på utvendige vegger.

b) Oppføring av nybygg.

- a. For nybygg tilknyttet verneverdig bebyggelse, skal der brukes tradisjonelle materialer og fargebruk
- b. Takvinkel skal være mellom 35 og 45 grader. Takene skal tekkes med skifer eller teglstein.
- c. Yttervegg skal ha stående eller liggende trepanel. Det tillates bruk av andre materialer for seksjoneringskiller.
- d. Dører skal være tredører med tradisjonell utforming og tilpasset bygningen.
- e. Vinduer skal utføres med fast post/lostholt. Sprossvinduer skal ha gjennomgående sprosser. Løse sprosser tillates ikke.