



Flekkefjord kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

DETAJREGULERING FOR PROSTEBAKKEN 4

PLANID 4207_202413

Bestemmelser er datert:	09.06.2025
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	04.05.2026
Kommunestyrets vedtak:	23.04.2026, saksnr 17/26

Reguleringsplanen inneholder følgende formål og hensynssoner:

§ 1. Generelt

1.1 Virkeområde

Bestemmelsene gjelder for regulert område markert med plangrense i plankart datert 06.06.2025

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*
- Uteoppholdsareal *f_UTE*

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

- Kjøreveg *o_KV*
- Fortau *o_FO*

§ 2. Rekkefølgekrav

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

§2.2 Før det kan gis brukstillatelse til nye boenheter skal f_UTE være opparbeidet.

§ 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 frisktlinjer, 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 frem som jordkabler.

§ 3.3 Overvann

- a) Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen. Overvann tillates ledet til det kommunale hovednettet. Ved dimensjonering av overvannsanlegg skal det benyttes en klimafaktor på 1.4.

§ 3.4 Byggegrenser

- a) Der byggegrense ikke er vist, er denne sammenfallende med formålsgrensen. Utenfor byggegrensen tillates det takutstikk opp til 50cm.

§ 3.5 Parkeringsdekning

- a) Det skal sikres parkeringsplass til 4 biler innenfor planområdet. Dette skal løses i kombinasjon av garasje og på terreng.
- b) Det skal opparbeides minimum 1 parkeringsplass for sykkel pr. boenhet. Sykkelparkering skal etableres under tak.

§ 3.6 Støyforhold

- a) Grenseverdier for støy skal følge de til enhver tid gjeldende 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.

§ 3.7 Universell utforming

- a) Minst 1 boenhet skal tilfredsstille kravene til tilgjengelighet.

§ 3.8 Uteoppholdsareal

- a) Innenfor planområdet skal det opparbeides minimum 54 m² uteoppholdsareal. Uteoppholdsareal kan løses som felles hage / terrasse.

§ 3.9 Renovasjon

- a) Det skal etableres en samleplass for avfall på minimum 20 m² BRA innenfor regulert formål for boligbebyggelse.

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

§ 4.1 Boligbebyggelse, B

- a) Innenfor området tillates det etablert en tremannsbolig
- b) Tillat m² BYA = 278 m²
- c) Bebyggelsen skal oppføres med valmtak. Maks gesims- og mønehøyde er kote + 13.6 og kote + 15.7. Takvinkel skal være 18°. Tak må tekkes med grått material.
- d) Tekniske installasjoner på tak tillates etablert 1.5 meter over tillatt gesims- og mønehøyde.
- e) Bebyggelsen skal oppføres med hvit trekledning

§ 4.2 Uteoppholdsareal, f_UTE

- a) Regulert areal f_UTE skal opparbeides som felles uteoppholdsareal tilhørende boligbebyggelsen i planområdet.

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

§ 5.1 Kjørveg, offentlig o_KV

- a) O_KV1 regulerer eksisterende offentlig samferdselsareal, kjøreveg.

§ 5.2 Fortau o_F

- a) O_F1 regulerer offentlig fortau. Fortauet tillates utvidet innenfor regulerte formålsgrenser til en bredde på 2.5 meter med kantstein.

§ 5.3 Avkjørsel

- a) Plassering av avkjørsel er markert med pil på plankartet.
- b) Dersom avkjørsel er markert med pil på plankartet, er plassering veiledende, men antallet og fra hvilken vei/gate en eiendom skal ha adkomst er bindende.
- c) Det tillates rygging inn og ut i regulert kjøreveg O_KV1.

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

§ 6.1 Sikringssone – Frisikt (140)

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