



Flekkefjord kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

DETAJREGULERING FOR LINDDALEN

PLANID 4207_202414

Bestemmelser er datert:	20.10.2025
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 20.10.25.

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):

- *Industri / Lager* I/L

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

- *Kjøreveg* KV
- *Annen veggrunn – Teknisk anlegg* AVT

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

- *Blågrønnstruktur* BG
- *Vegetasjonsskjerm* VS

Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (PBL § 12-5, nr. 5)

- *LNFR* LNFR

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- H140 - Frisikt
- H310 – Ras og skredfare
- H320 – Flomfare
- H370 – Høyspenningsanlegg (Inkl. Høyspentkabler)

Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

- Utforming

§ 2. Rekkefølgekrav / Vilkår for gjennomføring

2.1 Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge godkjent massehåndteringsplan for området. Planen skal dokumentere beregnet uttak, disponering, intern gjenbruk og eventuell deponering eller transport ut av området. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før konsesjon etter mineralloven foreligger.

2.2 Ved søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse innenfor byggeområdene I/L3 og I/L4, skal behovet for venstresvingfelt fra E39 vurderes og nødvendige tiltak være gjennomført i samråd med Statens vegvesen.

2.3 Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak som medfører ny anleggsaktivitet, skal det foreligge en plan for anleggsperioden. Planen skal vise:

- Riggområder og masselagring
- Transportlogistikk og kjøreruter
- Varsling og sikring mot omkringliggende eiendommer og trafikanter

2.4 Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse i området, skal følgende være ferdigstilt og godkjent:

- O_KV fra E39 frem til aktuell tomt.
- Vann- og avløpsanlegg frem til aktuell tomt.

2.5 Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse, skal det være opparbeidet godkjente tiltak for håndtering av overvann for den enkelte tomt, iht. §3.1.

2.6 Ved søknad om tillatelse til planering av tomter skal ved legges ved en plan som viser håndtering av overvann med plassering og redegjørelse for infiltrasjons- og fordrøyningsløsninger.

§ 3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 3.1 Vann, avløp og overvann

- a) VAO-rammeplan, datert 27.05.2025 skal ligge til grunn for detaljprosjektering av vann- og avløp.
- b) Det skal fortrinnsvis benyttes regnbed, åpne grøfter og grønne tak. Det tillates bruk av alternative løsninger der det er hensiktsmessig. Dette skal vurderes i den enkelte sak.
- c) For beregning av overvannsløsninger skal det legges til grunn dimensjonerende nedbørsmengde med klimapåslag 1,4. Overvannsløsninger skal dimensjoneres slik at avrenningsmengden og avrenningshastigheten fra området ikke økes sammenlignet med dagens situasjon.

§ 3.2 Renovasjon

- a) Ved etablering av næringsvirksomhet skal det søkes til IRS om deltakelse i renovasjonsordning under forutsetning at de følger samme retningslinjer som husholdninger.
- b) Ved godkjenning av deltakelse i renovasjonsordning skal det opparbeides areal til 20 m² for etablering av samleplass for avfall pr. tomt. Alternativt skal området samles om en felles nedgravd løsning.

§ 3.3 Nettforsyning

Det påhviler utbygger å ta kontakt med nettselskap for å avklare behov for nettutbygging og utforming av nettløsninger innen området. Det tillates etablert nye nettstasjoner innenfor arealformål for lager og industri. Plassering skal fremkomme av egen situasjonsplan og avklares med netteier

§ 3.4 Byggegrenser

Byggegrenser er regulert i plankart.

§ 3.5 Parkering

- a) Det skal legges til grunn 1 parkeringsplass pr. 200 m² BRA for industri og lagerbygg i området.
- b) Det skal legges til grunn 1 parkeringsplass pr. 100 m² BRA for kontor.

§ 3.6 Støy

- a) Grenseverdier for støy ved utendørs bygge- og anleggsvirksomhet med varighet over 6 måneder skal følge retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442.

Bygningstype	Støykrav på dagtid (LpAeq12h 07-19)	Støykrav på kveld (LpAeq4h 19-23) eller søn-/helligdag (LpAeq16h 07-23)	Støykrav på natt (LpAeq8h 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	60	55	45

- b) Støy fra virksomhet innenfor planområdet skal dokumentere og oppfylle grenseverdiene i T-1442 tabell 2 for «øvrige industri». Summert støybidrag ved nærmeste støyfølsomme bebyggelse og på stille del av uteoppholdsareal skal ikke overstige: uten impulslyd $L_{den} \leq 55$ dB og Levening ≤ 50 dB; lørdag $L_{den} \leq 50$ dB; søn-/helligdag $L_{den} \leq 45$ dB. Med impulslyd $L_{den} \leq 50$ dB og Levening ≤ 45 dB; lørdag $L_{den} \leq 45$ dB; søn-/helligdag $L_{den} \leq 40$ dB. Natt (utenfor soverom): $L_{night} \leq 45$ dB og $LAF_{max} \leq 60$ dB.

§ 3.8 Elektromagnetisk felt

- a) Alle trafoer, nettstasjoner og ledninger/kabler mv. skal på tilsvarende måte plasseres slik at areal for kontor ikke utsettes for elektromagnetiske felt over 100 nT.

§ 3.9 Ny beplantning / vegetasjon

- a) Revegetering av fyllinger og skjæringer skal utføres med stedege frøblanding bestående av minst 12 dokumentert hjemmehørende arter. Ingen art skal utgjøre med enn 30% PLS (pure live seed) av blandingen.
- b) Revegetering skal utføres senest første vårsesong etter ferdigstilling.
- c) Området skal ikke beplantes med arter som har høy risiko i henhold til norsk fremmedartliste.

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

§ 5.1 kombinert formål industri / lager

- a) Innenfor områdene I/L1 – I/L 4 tillates det etablering av virksomhet innenfor industri, produksjon, verksted, montasje, håndverksvirksomhet og tilhørende lagerfunksjoner. Kontor og tekniske rom tilknyttet virksomheten tillates som sekundærfunksjon.
- b) Det tillates ikke etablert virksomhet for detaljhandel i området.
- c) Maks tillatt gesimshøyde for I/L2 er 6 meter over ferdig planert terreng.
- d) Gesimshøyde for I/L1 er gitt av bestemmelsesområde #1 og #2 jf. §9.1.
- e) Maks tillatt gesimshøyde for I/3 og I/L4 er 12 meter over ferdig planert terreng
- f) Maks tillatt BYA for I/L1, I/L2, I/L3 og I/L 4 er 26%
- g) Laveste tillatt planerte høyde (NN2000) for tomtene er:
 - a. I/L1 Kote 105 (+/- 2m)
 - b. I/L2 Kote 100 (+/- 1,5m)
 - c. I/L3 Minimum kote 115 (+ 4m)
 - d. I/L4 tomt 1 Kote 110 (+/- 1,5m)
 - e. I/L 4 tomt 2 Kote 105 (+/- 1,5m)
- h) Det tillates etablert interne kjøreveger, og areal for varelevering og parkering innenfor hver tomt.
- i) Utendørs lagring skal skjermes visuelt mot veg og naboeiendommer med beplantning, gjerde eller annen skjerming.
- j) Det tillates mellomlagring av masser innenfor felt I/L4. Lagring av masser skal ikke foregå innenfor regulert faresone for flom.

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

§ 6.1 Kjøreveg

- a) Område o_KV skal benyttes til offentlig kjøreveg og skal opparbeides som adkomstveg til industriformål i henhold til Hø2-standard
- b) Vegbredde skal være minimum 7,5 meter inkl. skulder
- c) Det tillates nødvendige tekniske anlegg og VA-ledninger i vegarealet
- d) Nye avkjørsler fra industriområdet til O_KV skal plasseres og utformes slik at trafiksikkerheten ivaretas, herunder tilstrekkelig svingradius og frisikt.

§ 6.2 Annen veggrunn

- a) Områdene skal benyttes til vegskråninger, grøfter, drenssystemer, kabelanlegg og annet tilhørende teknisk infrastruktur knyttet til kjøreveg o_V1.
- b) Områdene skal sikre nødvendige sikthensyn og stabilitet for tilstøtende vegareal.
- c) Områdene skal ikke bebygges eller brukes til formål som er i strid med vegens funksjon og sikkerhet

§ 7. Grønnstruktur (Pbl. § 12-5 nr. 3)

§ 7.1 Blågrønnstruktur

- a) Områdene skal benyttes som en del av overvannshåndteringen i området.
- b) Innenfor BG1 og BG2 tillates åpne naturbasert overvannsløsninger. Det tillates ikke tette flater i disse områdene.
- c) Bekkeløpet innenfor BG4 skal holdes åpent.

§ 7.2 Vegetasjonsskjerm

- a) Området skal fungere som visuell skjerming og overgang mellom næringsformål og omkringliggende naturområder.
- b) Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Eventuell nyplanting skal bestå av stedegne arter.
- c) Det er ikke tillatt med bygging, fylling, lagring eller annen virksomhet som reduserer skjermingsfunksjonen.
- d) Områdene skal skjøttes slik at skjermingseffekt og økologisk funksjon opprettholdes over tid.

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

§ 8.1 Sikringssone – Frisikt (H140)

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

§ 8.2 Faresone – Ras- og skredfare (H310)

Det tillates ikke oppføring av bygninger eller andre tiltak innenfor sonen. Det tillates heller ikke tiltak som kan forverre grunnforholdene eller øke skredfaren.

§ 8.3 Faresone – Flomfare (H320)

Innenfor faresonen H320_1 er det identifisert risiko for flom fra nærliggende vassdrag ved ekstremnedbør og/eller flomhendelser. Før det kan gjøres tiltak innenfor flomsonen, må terrenget heves og flombarriere etableres. Tilførte masser som legges nær bekkeløpet skal være erosjonssikre.

§ 8.4 Faresone – Høyspenningsanlegg mm. (H370)

Innenfor faresonen gjelder hensyn til sikkerhetsavstand fra høyspent kraftledning. Det er ikke tillatt å oppføre byggverk, anlegg eller installasjoner som kan komme i konflikt med sikkerhetskrav til kraftledningen. Tiltak innenfor faresonen må vurderes i samråd med aktuell netteier og dokumentere at sikker avstand og elektromagnetisk påvirkning er ivaretatt i tråd med gjeldende regelverk. Vegetasjon og terrengbearbeiding innenfor sonen skal ikke hindre tilkomst, drift eller vedlikehold av kraftledningen.

§ 9 Bestemmelsesområder

§9.1 Bestemmelsesområde for byggehøyde.

- a) Maks tillatt gesimshøyde innenfor bestemmelsesområde #1 er 6 meter over ferdig planert terreng.
- b) Maks tillatt gesimshøyde innenfor bestemmelsesområde #2 er 12 meter over ferdig planert terreng.