

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DALEN BARNEHAGE GNR.103 BNR.92 M.FL - DRANGEID

PlanID: 202411

Siste revisjon: 06.11.25

Planvedtak:

PLANENS HENSIKT

Planens hensikt er å legge til rette for etablering av barnehage med tilhørende uteoppholdsarealer, samt boligbebyggelse med tilhørende funksjoner som lekeplasser, parkering, energianlegg og renovasjonsløsning. Planen skal sikre gode oppvekst- og bomiljøkvaliteter, ivareta universell utforming, ta hensyn til støy og terrengtilpasning, samt legge til rette for nødvendige samferdselsanlegg, grøntstruktur og friluftsområder.

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 Støy

- a) Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål skal ikke overstige L_{den} 55dB. Støynivå utenfor minst et soverom, natt 23-07, skal ikke overstige L_{af} 70 dB.
- b) Boenheter innenfor felt H220 skal ha en stille side.

1.2 Masser og terreng

- a) Skråninger og fyllinger skal jordslås med stedegne masser etter opparbeidelse.
- b) Tilførsel av jordmasser er ikke tillatt, med mindre massene er dokumentert rene og fri for frø eller plantedeler fra uønskede fremmedarter.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 NR. 1)

2.1 Barnehage BH

- a) Det tillates etablering av barnehage innenfor angitt byggegrense.
- b) Uteoppholdsarealet for barnehagen skal ha en minimumsstørrelse på $MUA=1950 \text{ m}^2$. Barnehagen uteområder skal inngjerdes.
- c) Utnyttelsesgrad er maks $BYA= 1100 \text{ m}^2$ for barnehagebygget. I tillegg til angitt grad av utnytting, tillates takoverdekning for sykkelparkering, små utstyrs- og redskapsboder knyttet til barnehagen, installasjoner for lek og aktiviteter (klatrestativ, lekehus osv.) samt parkeringsplass, som beskrevet i pkt.h)
- d) Tomtas planeringshøyde skal være kote +18,5 til +20.

- e) Bygning kan oppføres i 1 eller 2 etasje, eller en kombinasjon av dette.
Maks gesimshøyde kote + 29. Maks mønehøyde: kote +31.
- f) Tillatte takformer er saltak, pulttak eller flatt tak.
- g) Bygning skal plasseres innenfor byggegrensen. Utenfor byggegrensen tillates opparbeidelse av tomt og uteoppholdsarealer.
- h) Det skal etableres 6 parkeringsplasser, inkludert 1 HC-plass.
- i) Barnehagen skal tilkobles offentlig vann og avløp

2.2 Boliger B

- a) Det tillates inntil 6 boligtomter, planert mellom kote +12 og +23. Terrenget skal avtrappes i ulike høyder. Området skal romme minimum 10 boenheter.
- b) Helhetlig situasjonsplan inkludert eiendomsgrenser for boligområdet med terrengsnitt fra ulike retninger skal medfølge byggesøknad, inkl. fradelingssøknad. Type bolig, parkering, BYA, MUA og støytiltak skal fremgå av planen.
- c) Eiendomsgrensene som inntegnet i helhetlig situasjonsplan, er bindende for boligområdet.
- d) Maksimal tomteutnyttelse: 45% BYA.
- e) Parkeringskrav (18 m² BYA pr. P-plass):
 - i. 2 plasser pr. bolig for inntil 3 boenheter
 - ii. 1,5 plasser pr. boenhet for 4 boenheter.
- f) Bygg kan oppføres i inntil 2 etasjer. Det skal vurderes å bygge boliger med underetasje tilpasset skrånende terreng, og å planere tomter i to eller flere nivåer for best mulig terrengtilpasning, samt å bevare noe naturlig terreng på tomta. Vurderingen skal dokumenteres og vedlegges søknad om rammetillatelse.
- g) Gesimshøyde og takvinkel:
 - i. maks 6,5 m fra planert terreng på nedre nivå for 2-etasjes bygg
 - ii. maks 3,5 m fra planert terreng for 1-etasjes bygg
 - iii. Takvinkel maks 15°

For pulttak gjelder makshøyden laveste gesims. Høyeste gesims tillates å tilpasses en takvinkel på maks 15°.

Saltak tillates ikke.
- h) Ved etablering av tomt på kote 23 tillates kun 1 etasje. Garasje tillates på et lavere nivå, med innendørs adkomst til bolig.
- i) Det tillates eneboliger på 2 tomter. Øvrige tomter skal ha minst 2 boenheter, hvorav én tomt skal ha 4 boenheter.
- j) Stikkveier innenfor tomtene skal ha en maksimal stigning på 1:8.
- k) Minimum 50 % av boligene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
- l) Minimum uteoppholdsareal (MUA):
 - i. 75 m² pr. boenhet ved 4 boenheter.
 - ii. 100 m² pr. enhet ved 1-3 boenheter.

MUA kan være på bakkeplan, terrasse eller balkong. Felles lekeplass kan inngår i MUA. Arealer med støy over grenseverdier for gul støysone inngår ikke i MUA.

- m) Garasjer/uthus inntil 50 m² kan plasseres utenfor byggegrense min. 1 m fra tomtegrense.
- n) Fyllinger, skjæringer og murer skal ligge innenfor tomtegrense, men tillates utenfor byggegrense.

2.3 Frittliggende boliger BF

- a) Tomtene kan bebygges med inntil 2 boenheter.
- b) Situasjonsplan med terrengsnitt i flere retninger skal følge søknad om tiltak.
- c) Maks gesimshøyde er 6,5 m. Ulike takformer tillates. For pulttak gjelder makshøyden laveste gesims. Høyeste gesims tillates å tilpasses en takvinkel på maks 15°
- d) Maksimal tomteutnyttelse er 40% BYA
- e) Parkeringskrav er 2 P-plasser pr. bolig (18 m² BYA pr. P-plass)
- f) Minimum MUA er 100 m². Det skal dokumenteres at minst 50% av MUA har gode solforhold.
- g) Fyllinger, skjæringer og murer skal ligge innenfor tomtegrense, men tillates utenfor byggegrense.

2.4 Lekeplass f_LEK

- a) Det skal etableres nærlekeplass i samsvar med kommunalteknisk norm for Flekkefjord. Hele lekeplassen skal inngjerdes, inkludert del av tidligere adkomst til bro over Flekkefjordbanen. Området skal inneholde minimum 3 lekeapparater og benker/ sittegruppe.
- b) Lekeplassen skal støyskjermes slik at grenseverdier i pkt. 1.1a) overholdes for hele arealet. Det tillates å etablere støyvoll innenfor formålet.
- c) Ved søknad om tiltak skal det leveres:
 - a. en plan som viser høydeforskjeller, tekniske løsninger og materialbruk i egnet målestokk og tverrsnitt.
 - b. en kvalitetsbeskrivelse av eksisterende natur og naturlige leke- og utfoldelsesarealer

2.5 Energianlegg o_EA

Det skal etableres nytt anlegg som vist på plankartet.

2.6 Renovasjonsanlegg f_RA

- a) Det skal etableres renovasjonsanlegg med plass til 5 fraksjoner i tråd med gjeldende renovasjonsforskrift. Anlegget skal være felles for alle boliger i planområdet. Det skal benyttes containere som kan tømmes i bunnen.
- b) Endelig utforming avklares med renovasjonsselskapet.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 NR. 2)

3.1 Kjørevei o_KV1, f_KV2 og f_KV3

- a) Offentlig vei o_KV1, o_V og fellesveier f_KV1-2 til boliger, opparbeides som vist på plankartet.
- b) Broløsning skal avklares med fylkeskommunen som vernemyndighet.
- c) o_V opparbeides som nødadkomst og tilkobles kommunal vei på Nereid som vist på plankartet. Tilknytninger til eksisterende avkjørsler skal være gode. o_V skal være prosjektert ved søknad om første tiltak sør for barnehagen. Helhetlig prosjektering skal vedlegges byggesøknad. Stigningsforhold skal godkjennes av teknisk avdeling i kommunen.
- d) o_KV1 reguleres som kjørevei med gateutforming. Strekningen sør for barnehagen kan opparbeidet med enklere standard som kjørevei med 3 m kjørebanebredde før og ved utbygging av felt B og BF. Veien skal være opparbeidet med fullstandard før det gis midlertidig brukstillatelse på felt B eller BF.
- e) Avkjørselspilers plassering på plankartet er veiledende. Avkjørsler plasseres endelig på situasjonsplan.

3.2 Fortau og gangarealer o_FO1 og o_GG1

- a) Fortau o_FO1 skal opparbeides som vist på plankartet, og være minimum 2,5 m bredt.
- b) Gangareal o_GG1 skal etableres i tilknytning til parkeringsplass som vist på plankartet.

3.3 Annen veggrunn

- a) Innenfor «annen veggrunn – tekniske anlegg» tillates grøfter, tekniske anlegg og terrenginngrep knyttet til vei og tomter. Langs o_KV1 og o_V1 til Nereid tillates å etablere fortau innenfor dette formålet. Fortauet skal ha tilsvarende bredde som o_FO1, og detaljeres i byggesøknad.
- b) «Annen veggrunn- grøntareal» er et areal mellom parkeringsplassen P og jernbanen JB. Arealet skal jordslås med stedegne masser.

3.4 Jernbane

Eksisterende jernbanetrase reguleres som den er.

3.5 Offentlig parkering o_P

Offentlig parkeringsplass skal ha 20 biloppstillingsplasser, inkl. 1 HC-plass.

4.2 Naturområde GN

Arealet skal beholde naturlig terreng og natur, og fungere som en buffer mot boligområdet.

5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (§ 12-5 NR. 5)

5.1 LNFR-område

Innenfor LNFR-formål tillates kun tiltak knyttet til landbruk og friluftsliv. Det tillates etablering av stier, benker og lignende.

6. HENSYNSSONER (§ 12-6)

6.1 Støysoner H210 og H220

Rom for varig opphold og uteoppholdsareal skal tilfredsstille de grenseverdiene for støy gitt i § 1.1.

6.2 Skredfare H310

Hensynssone skredfare gjelder som vist på plankart. Det tillates ikke tiltak innenfor den delen av skredfaresonene hvor årlig nominell sannsynlighet for skred er større enn 1/100 jf. Skredfarerapport (Asplan Viak, 2025)

6.3 Høyspenningsanlegg H370

Hensynssone høyspenningsanlegg gjelder som vist på plankart.

6.4 Kulturminner H730

Flekkefjordbanen er forskriftsfredet etter kulturminneloven §22a. Alle tiltak som går lenger enn vanlig vedlikehold krever dispensasjon fra fredningsbestemmelsene. Agder fylkeskommune er vedtaksmyndighet.

7. BESTEMMELSESOMRÅDER (§ 12-7)

7.1 Bestemmelsesområde #1

- a) Grøntområde kan tilrettelegges for barnehagens bruk, eksempelvis med gapahuk og andre friluftsinnetninger.
- b) Arealet skal være tilgjengelig for allmennheten.

8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (§ 12-7 NR. 10)

8.1 Barnehage

- a) Barnehagen kan ikke tas i bruk før vei, fortau, parkering, nettstasjon og kommunalteknisk infrastruktur er opparbeidet frem til barnehagen.
- b) Før barnehagen tas i bruk, skal offentlig parkeringsplass være etablert.

8.2 Boliger

- a) Før første bolig tas i bruk, skal bebyggelsen tilkobles kommunalt vann- og avløpsnett.
- b) Før første bolig tas i bruk, skal ny nettstasjon være etablert.
- c) Før første bolig tas i bruk, skal felles lekeareal og renovasjonsanlegg være etablert.
- d) Før lekeplassen kan tas i bruk skal den være kontrollert av en godkjent lekeplasskontrollør, og eventuelle anmerkninger skal være fulgt opp.