



Flekkefjord kommune

DETALJREGULERING FOR KLEIVAN 5, GNR 203 BNR 727, ØVREBYEN

PLANID 4207 201616

REGULERINGSBESTEMMELSER

Bystyrets vedtak:	dato 13.02.2020, saksnr. 005/20
Reguleringsendring vedtatt av utvalg for samfunn:	dato 05.05.2026, saksnr. 22/26.
Administrativt vedtatt reguleringsendring	dato 13.05.2026

Reguleringsbestemmelser og tilhørende plankart er oppdatert i samsvar med vedtakene.

Reguleringsplanen inneholder følgende formål og hensynssoner:

§ 1 Avgrensning

Det planlagte området er vist på planen med angitt plangrense. Innenfor plangrensen skal arealet utnyttes som vist på plankartet.

§ 2 Formål

Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, pkt. 1)
 - Boligbebyggelse – kosentrerte småhus
 - Boligbebyggelse
 - Lekeplass
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt. 2)
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg
 - Parkering
- Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5, pkt. 5)
 - Friluftsmål

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Byggegrenser:

Der hvor byggegrenser ikke er synlige i plankartet er de sammenfallende med formålsgrænse.

3.2 Farge/form:

Fasadene skal være i trepanel. Fasadene skal males i varierende, men nedtonede farger med utgangspunkt i det som var vanlig før byen ble malt hvit. Material- og fargevalg skal framgå av søknad om rammetillatelse.

3.3 Parkering:

- a) Det skal etableres min. 1 biloppstillingsplass pr. boenhet innenfor planområdet.
- b) For samtlige biloppstillingsplasser skal det være tilrettelagt for å etablere lademulighet for elbiler.
- c) Det skal etableres sykkelparkering under tak med plass til én sykkel pr. boenhet.

3.4 Uteoppholdsareal

- a) Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være 200 m². Minste uteoppholdsareal skal løses på egen tomt eller fellesareal. Inntil 10 m² av ikke overbygde terrasse eller takterrasse kan medregnes. Areal for lek medregnes i MUA.

3.5 Overvannshåndtering

- a) Overvann skal håndteres i området med fordrypning og infiltrasjon. Ved dimensjonering av overvannsløsning skal det benyttes klimapåslag lik 1,4.
- b) Fremtidig tilført overvannsmengde ut fra planområdet skal ikke være høyere enn hva som beregnet ut ifra situasjonen før bygging.

3.6 Terrengbehandling

- a) Støttemurer og skjæringer skal bearbeides med naturstein eller tilsvarende og beplantes med stedege arter der hvor dette er mulig.

3.7 Universell utforming

- b) Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede fellesarealer.

§ 4 Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, pkt. 1)

§ 4.1 Boligbebyggelse – konsentrerte småhus BK

4.1.1 Utnyttelsesgrad:

- a) Det tillates oppført 4 tomannsboliger i rekke innenfor felt BK. Tillatt utnyttelsesgrad er inntil 600 m² BYA. Bebyggelsen skal plasseres i tråd med bestemmelsesordenes avgrensning.
- b) Bebyggelsen skal klart oppfattes terrassert mot sør, og bestå av en sammensetning av mindre konstruksjonsvolumer med dybdevariasjon i samsvar med bestemmelsesområdene slik de er angitt i plankartet og § 8.1 i bestemmelsene.
- c) Det tillates etablert heis/løfteplattform i bakkant av bebyggelsen. Dette tillates plassert utenfor bestemmelsesområdet.

4.1.2 Takform:

- a) All bebyggelse skal ha flatt tak.
- b) Topp tak for heissjakt skal ikke være mer enn 2,5 meter høyere enn høyden i tilhørende bestemmelsesområde.

4.1.3 Høyder og koter:

- a) Planert byggeområde tillates opparbeidet med kotehøyde +10,0 m
- b) Bebyggelsen skal ha nedtrappende utforming mot sør.

4.1.4 Balkong/terrasser:

- a) Størrelsen til balkonger begrenses til 1/3-del av fasaden. Rekkverk til balkonger tillates med glass.
- b) Det tillates etablert takterrasser med nødvendige sikringsgjerder. Sikringsgjerder skal oppføres i glass og trukket inn minimum 1,5 m fra veggiv. Det tillates ikke etablert trappehus i tilknytning til adkomst til takterrassene.

§ 4.2 Boligbebyggelse - B

Regulerer eksisterende bolig. Eksisterende bolig innenfor planområdet kan opprettholdes med eksisterende plassering og høyder. Tiltak på eksisterende bolig skal tilpasses nærliggende bebyggelses utforming og materialbruk.

§ 4.3 Lekeplass - BLK

Innenfor avsatt område f_BLK skal det etableres kombinert lekeplass og uteoppholdsareal for beboere innenfor planområdet. Lekeplassen skal opparbeides med minimum 10 m² sandkasse 3 lekeapparater og benk/sittegruppe. Yttergrenser og høydesprang skal sikres med gjerder. Øvrige deler av området skal opparbeidet med parkpreg. Beplanting, sittegrupper og andre bruksfremmende tiltak som halvtak/gapahuk på inntil 12,0 m² tillates.

f_BLK skal være felles for, og tilgjengelig også for brukere utenfor planområdet.

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

§ 5.1 Annen veggrunn – tekniske anlegg - AVT

Arealet skal ha funksjon som buffer mellom offentlig vei og arealformål boligbebyggelse.

§ 5.2 Parkering - P

- a) Regulerer areal til fellesparkering tilhørende bebyggelsen i BK.
- b) Parkeringsplasser skal etableres slik at de ikke er til hinder for daglig manøvrering og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy.
- c) Det tillates etablert frittstående boder mot skråningen i vest, under forutsetning at manøvrering og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy ikke begrenses. Ved søknad om etablering av frittstående boder, skal det legges ved sporingskurve for brannbil som viser at forholdet ivaretas.

§ 5.3 Avkjørsel

- a) Avkjørsel skal etableres i samsvar med avkjørsel pil i plankartet innenfor et slingringsmonn på 2 meter til hver side.
- b) Ved søknad om tillatelse til etablering av ny avkjørsel, skal det vise at krav til frisikt er ivarettatt.

§ 5.4 Gangveg

Gangveg skal være felles adkomst til boligene, lekeplass og friluftsområde. Gangvegen skal være åpen for allmennheten.

§ 6 Grønnstruktur (PBL § 12-5, pkt. 3)

§ 6.1 Friluftsmål - LF

Innenfor det regulerte friområdet tillates generelt stell og vedlikehold av arealet. Utover nødvendig rassikring og sikring mot steinsprang tillates ikke tiltak innenfor området. LF skal være felles for, og tilgjengelig også for brukere utenfor planområdet. Innenfor felt LF2 tillates det etablert universelt utformet gangveg mellom parkeringsplassen og regulert lekeplass.

§ 7 Hensynssoner i reguleringsplan (PBL § 12-6)

§ 7.1 Ras- og skredfare H310

Innenfor avsatt faresone H310 skal det iverksettes sikringstiltak mot ras/steinsprang. Detaljprosjektert løsning utarbeidet av godkjent foretak, skal dokumenteres i byggesøknad.

§ 7.2 Bevaring kulturmiljø H570

Bebyggelsen må gis en utforming som bidrar til at den underordner seg den eksisterende og bevaringsverdige bebyggelsen i Øvrebyen. Bebyggelsens volum og høyde skal trappes ned mot sør. Detaljutforming og fargesetting skal velges ut fra hensynet til den bevaringsverdige bebyggelsen i Øvrebyen, og slik at bygningen ikke framstår som dominerende verken i seg selv eller i forhold til bygningsmiljøet på stedet.

§ 8 Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

§ 8.1 Utforming

Bestemmelsesområdene angir bebyggelsens plassering. Innenfor bestemmelsesområdene #1 - #4 er det gitt følgende gesimshøyde for topp parapet:

#1 = kote + 17,7

#2 = Kote + 17,25

3 = kote + 17,00

4 = kote + 16,5

§ 9 Rekkefølgebestemmelser

- 9.1 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, skal godkjent vann og avløpsordning jf. kommunalteknisk norm være godkjent og tilkoblet kommunalt nett.
- 9.2 Før det gis midlertidig brukstillatelse skal sikringstiltak mot steinsprang være gjennomført.
- 9.3 Før det gis midlertidig brukstillatelse skal regulert lekeplass være etablert.
- 9.4 Situasjonsplan som viser adkomst og oppstillingsplass for brannbil skal legges ved søknad om rammetillatelse.
- 9.5 Før det kan gis igangsettingstillatelse skal overvannshåndtering og trygg flomvei dokumenteres.
- 9.6 Før det gis ramme- og igangsettelsestillatelse skal omsøkt tiltak forelegges Agder fylkeskommune.