



Flekkefjord kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

DETAJREGULERING FOR ABELNES GNR. 32, BNR. 259 MFL. PLANID 202103

Bestemmelser er datert:	29.05.2026
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	26.06.2026
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 26.06.2026.

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
- Energianlegg – EA
- Lekeplass – F_LEK

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

- Veg – V
- Kjøreveg – O_KV
- Annen veggrunn – teknisk infrastruktur – O_AVT/AVT

Grønnstruktur (PBL § 12-5, Nr. 3):

- *Blågrønnstruktur – BG*
- *Turveg - TV*
- *Friområde – FRI*

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- *H140-frisiktsone.*

§ 2. Rekkefølgekrav / Vilkår for gjennomføring

- § 2.1** Regulert lekeplass skal opparbeides før det kan gis brukstillatelse for nye boenheter innenfor planområdet.
- § 2.2** Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye boliger skal regulert veg være opparbeidet til den enkelte tomt som søkes igangsatt.
- § 2.3** Før det kan gi igangsettingstillatelse til nye boliger skal det opparbeides fortau på nordsiden av fylkesveg 4128 i tråd med «*reguleringsplan for Abelnnes, gnr. 32, bnr. 4 mfl. PlanID: 201305*»
- § 2.4** Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye boliger skal teknisk infrastruktur for vann og avløp være etablert inn til den enkelte tomt som søkes igangsatt.
- § 2.5** Før det gis igangsettingstillatelse til nye boliger skal det dokumenteres at tilstrekkelig slokkevann/brannvannsforsyning er etablert i området.

§ 3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 3.1 Dokumentasjonskrav

Til søknad om tillatelse til nybygg innenfor planområdet skal det vedlegges utomhusplan/situasjonsplan M1:200 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 Universell utforming

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det, hvor det er relevant, dokumenteres hvordan hensynet til universell utforming og tilgjengelighet er ivarettatt.

§ 3.3 Teknisk infrastruktur

- a) Planområdet skal tilknyttes offentlig vann og avløp. Alle kabler skal føres fram som jordkabler.
- b) Plassering for avkjørsel til den enkelte tomt med tilhørende frisktlinjer avklares ved søknad om tillatelse til tiltak.

§ 3.4 Byggegrenser

- a) Byggegrense er regulert i plankartet. Der hvor byggegrense ikke fremkommer av plankart er denne sammenfallende med den regulerte formålsgrensen og tomtegrensen.

§ 3.5 Parkering

- a) Området skal ha en parkeringsdekning tilsvarende følgende:
Parkering skal løses på egen grunn.
 - a. 2 parkeringsplasser pr. boenhet, hvorav en skal være utendørs.
 - b. Det skal sikres 2 parkeringsplasser for sykkel tilknyttet hver bolig. Sykkelparkering kan løses i garasje, innenfor boligen eller under tak tilknyttet boligens inngangsparti.
- b) Det skal legges til rette for ladestasjon for elbil innenfor hver boligtomt.

§ 3.6 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidet straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 3.7 Forurensning i grunnen

Dersom det under anleggsarbeidet blir avdekket forurensset grunn, skal ansvarlig myndighet varsles, jf. Forurensningsloven §7.

§ 3.8 Støyforhold

- a) Grenseverdier for støy skal følge 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.

§ 3.9 Tomtegrenser

- a) Det tillates fradeling i tråd med regulerte formålsgrenser i plankartet.

§ 3.10 Uteoppholdsareal

- a) Det skal settes av minimum 100 m² privat eller felles uteoppholdsareal pr. boenhet.
- b) Lekeplass medregnes og Inntil 5 m² av ikke overbygd terrasse pr. bolig kan medregnes i MUA.

§ 3.11 Naturmangfold

- a) Ved gjennomføring av nye tiltak i området skal det tas særlig hensyn til registrert forekomst av Ask, for å unngå negativ påvirkning på denne.

3.12 Terrengbehandling

- a) Støttemurer som er høyere enn 1 meter skal etableres i naturstein.
- b) Støttemurer utenfor boligtomtene skal ikke være høyere enn 2 meter sammenhengende. Det tillates avtrappende murer med minst 1 meter i horisontalplanet.

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

§ 5.1 Boligbebyggelse – B

- a) Det tillates inntil 8 boligtomter innenfor planområdet. Boligene skal etableres som frittliggende eneboligbebyggelse og skal ikke plasseres i rekker eller som vertikal/horisontaldelte flermannsboliger.
- b) Takform skal være saltak.
- c) Maks tillatt % BYA pr tomt = 35%.
- d) For tomtene med sokkel tillates det etablert interne støttemurer innenfor regulerte byggegrenser i en høyde på 3 meter.
- e) Tekniske installasjoner tillates anlagt på tak inntil 2 meter over den angitte maksimale byggehøyden.
- f) Solcellepanel på tak tillates etablert med 0,2 meters høyde over taktekke.

§ 5.1.1 Planeringshøyder og byggehøyder

Felt B	Planert høyde laveste etasje	Maks mønehøyde
1	K + 21,5 – 22,0	K+ 30,0 – 30,5
2	K + 19,5-20,0	K + 28,5 – 29,0
3	K+ 29,5 – 30,0	K + 38,0 – 38,5
4	K + 20,5 – 21,0	K + 29,0 – 29,5
5	K+ 23,5 – 24,0	K+ 32,0 – 32,5
6	K+ 35,5 – 36,0	K + 42,1 – 42,6
7	K + 38,5 – 39,0	K + 45,1 – 45,6
8	K + 40,5 – 41,0	K + 45,1 – 45,6

§ 5.2 Energianlegg

- a) Regulerer areal for fremtidig energianlegg.
- b) %BYA = 100%

§ 5.3 Lek

- a) Området skal opparbeides som felles sandlekeplass for boligene i planområdet.
- b) Sandlekeplassen skal minst møbleres med en 10 m² sandkasse, tre lekeapparater og en benk/sittegruppe.

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

§ 6.1 Veg

- a) Regulerer adkomstveg til tomtene i området og skal opparbeides med fast dekke med bredde 4 meter ekskludert vegskulder.
- b) Vendehammer tilhørende V1 skal opparbeides med svingradius = 12

- c) Tilknytning mellom V1 og O_KV1 skal utformes med maksimalt 3% stigning i en maksimal avstand tilsvarende lengden på dimensjonerende kjøretøy fra fylkesvegen.

§ 6.2 Kjøreveg

- a) O_KV1 regulerer eksisterende fylkesveg.

§ 6.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg

- a) Regulerer sideareal til regulert vegareal og tillates benyttet til sideforskyvning og breddeutvidelser.
- b) Det tillates etablert forstøtningsmur innenfor arealene i tråd med bestemmelsene i §3.12.

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

§ 7.1 Blågrønnstruktur

- a) Regulerer areal til ovevannshåndtering og bevaring av vegetasjon.
- b) Det tillates skjøtsel av vegetasjon, men ikke flatehogst.

§ 7.2 Turveg

- a) Den regulerte turvegen skal etableres som natursti gjennom området i den bredde som fremkommer av plankartet.
- b) Vegen skal følge terrenget og det skal ikke tillates vesentlige terrenginngrep for etablering av turvegen.

§ 7.3 Friområde

- a) Det tillates skråningsutslag fra regulert kjøreveg innenfor friområdet.
- b) Skråningsutslag skal tilsås med stedegen vegetasjon.
- c) Det tillates skjøtsel av vegetasjon, men ikke flatehogst.

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

§ 8.1 Sikringssone – Frisikt (H-140)

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