



Flekkefjord kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

DETAJREGULERING FOR LØNNINGGÅRDEN, GNR 203 BNR 380, ØVREBYEN

PLANID 4207 201617

Bystyrets vedtak: 14.05.2020, saksnr. 35/20
Bestemmelser ajourført iht. Bystyrets vedtak: 15.09.2020

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 – blokkbebyggelse
 - Renovasjonsanlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt. 2)
 - Kjøreveg
 - Gangveg/gangareal
- Hensynssoner (PBL § 12-6)
 - Rød sone iht. T-1442
 - Gul sone iht. T-1442
 - Bevaring kulturmiljø

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

§ 3 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB)

3.1 Utnyttelsesgrad:

- a) Området tillates bebyggt med inntil 70 % BYA av totalt areal innenfor byggeområde BBB1.

3.2 Byggegrenser:

- a) Ny bebyggelse skal plasseres som vist på plankart. Der hvor byggegrense ikke er synlig i plankart er byggegrense å anse som sammenfallende med formålsgrense.
- b) Bebyggelse tillates oppført nærmere nabogrense enn angitt i pbl. § 29-4, forutsatt at det etableres forskriftsmessig brannsikring.

3.3 Utforming av tomt/tilpasning av bygg:

Bebyggelse innenfor de støysoner som er vist i plankartet, skal oppføres med støyreduserende tiltak og utformes i tråd med fagkyndig rapport utarbeidet av Sinus (10904800-0-R01). Dokumentasjon for detaljprosjekterte støytiltak skal framlegges i forbindelse med rammesøknad.

3.3 Takform:

- a) Nytt hovedbygg skal oppføres med valmtak. Over svalgang, mot gårds plass og på nytt heis- og trappehus tillates det benyttet flatt tak eller takopplett.
- b) Takvinkel på hovedbygg skal være 40 grader.

3.4 Byggehøyder:

- a) Innenfor områder avsatt til boligformål tillates oppført leilighetsbygg i inntil 3 etasjer + parkeringskjeller under bakkenivå.
- b) Høyeste tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 12,0 m og 9,5 m målt fra ferdig gulv i 1. etasje.
- c) Byggets totale høyde skal uansett ikke overstige mønehøyde kote +17,0 og gesimshøyde kote +14,5.

3.5 Farge/form/materialbruk:

- a) Tilbygget skal tilpasses eksisterende bebyggelse i form, utforming og materialbruk. Bebyggelsen skal oppføres med pusset fasade med neddempet farge. Takteking på bygningsmasse med valmtak skal være skifer, takopplett utføres beslått.
- b) Vinduer i tilbygg skal tilpasses vindusutforming i eksisterende bygg med hensyn til oppdeling og proporsjoner.
- c) Det tillates innglassing av verandaer av hensyn til støyskjerming av uteareal. Innglassing på verandaer med overdekning utføres med skyvefelter i glass, uten markering av vertikale sprosser. Glass-skjerm på frittliggende veranda i 2. etasje mot Brogaten holdes så lav som mulig, avhengig av krav til støyskjerming av uteareal, jf. §7.
- d) Det tillates nedsenkede takterrasser med takopplett i bakkant for leiligheter i 3. etasje.

3.6 Parkering:

- a) Parkering tilknyttet leiligheter skal etableres i felles parkeringskjeller, med adkomst fra eksisterende parkeringskjeller under Vollen. Det skal etableres 1 parkeringsplass per enhet.
- b) Dersom nødvendig parkeringsdekning ikke kan oppnås i parkeringskjeller, tillates bruk av frikjøpsordningen for manglende plasser.
- c) Det skal etableres overdekket sykkelparkering for min. 1 sykkel pr. boenhet.

3.7 Teknisk infrastruktur

- a) Planområdet skal tilknyttes offentlig vann og avløp. Alle kabler skal føres frem som jordkabler.
- b) På alle parkeringsarealer skal det tilrettelegges for lading av elbil.

3.8 Utearealer

- a) Det tillates oppført støyskjermingsgjerde i inntil 1,7 m høyde som støyreducerende tiltak i formålsgrensen i sør.
- b) Maksimalt støynivå for uteoppholdsarealer skal ikke overstige 59 dB. På skjermede private balkonger skal ikke støynivå overstige 50 dB.
- c) Området mot FV44 i sør skal opparbeides med parkpreg. Det tillates oppført paviljong/ pergola med inntil 20 m² grunnflate innenfor området.
- d) Minste tillate uteoppholdsareal (MUA) settes til 20 m² pr. boenhet.

§ 4 Renovasjonsanlegg (BRE)

- 4.1 Innenfor området skal det etableres nedgravd avfallsløsning for planområdet. Bebyggelse utenfor planområdet kan benytte seg av anlegget dersom IRS Miljø IKS finner dette forsvarlig.

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

§ 5 Kjøreveg

- 5.1 f_SKVI skal anlegges med minimum 2,5 m kjørebredde. F_SKVI er felles for alle brukere og rettighetshavere innenfor planområdet.

§ 6 Gangveg/gangareal

Område avsatt til SGG skal opparbeides med minimum 2,5 m bredde. Mot o_SF tillates en inntil 1,7 m høy port. Porten tillates ikke låst og skal ha fri kjørebredde på minimum 2,5 m.

Hensynssoner i reguleringsplan (PBL § 12-6)

§ 7 Støysoner

- 7.1 Rød og gul sone iht. T-1442

Det må for de deler av planområdet som skal bebygges eller legges opp til varig opphold utendørs gjennomføres støyreducerende tiltak jf. rapport I0904800-0-R01.

§ 8 Bevaring kulturmiljø

Hensynssonen H570 omfatter kulturhistorisk bygningsmiljø. Søknad om tillatelse til tiltak skal oversendes fylkeskonservator for uttalelse.

§ 9 Rekkefølgebestemmelser

- 9.1 Før det kan gis igangsettelsestillatelse skal det ved byggesøknad være utarbeidet utomhusplan.
- 9.3 Før ny bebyggelse innenfor planområdet tillates tatt i bruk, skal følgende tiltak være gjennomført/etablert:
 - a) Støyreducerende tiltak i fasade, private balkonger og for uteplasser skal være etablert.
 - b) Felles renovasjonsanlegg i område f_BRE
 - c) Adkomstveg SGG for utrykningskjøretøy
 - d) Overdekket sykkelparkering, parkeringsanlegg i kjeller og eventuelt nødvendig parkeringsareal på bakkenivå, *alternativt frikjøp av parkeringsplasser iht. overordnet plan.*
 - e) Uteområder og uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet med universell utforming.