



Flekkefjord kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

DETAJREGULERING FOR SUNDEGATEN 3B OG 5A

PLANID 4207_202401

Bestemmelser er datert:	06.03.2026
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	08.05.2026
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 08.05.2026.

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 blokkbebyggelse* BB
- *Uteoppholdsareal* UTE
- *Kombinert bolig og forretning* B/F
- *Lekeplass* LEK

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

- *Kjøreveg* KV
- *Fortau* F
- *Gangveg/gåareal/gågate* GG

- *Parkering* *P*
- *Parkeringshus eller -anlegg* *PH*

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5, nr. 6)

- *Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone* *BSV*

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- *Frisikt* *H140*
- *Flomsone* *H320*

§ 2. Rekkefølgekrav

- § 2.1** Før det kan gis brukstillatelse til nye boenheter, skal regulert lekeplass være opparbeidet.
- § 2.2** Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge godkjent plan for håndtering av vann-avløp og overvann.
- § 2.3** Før det kan gis brukstillatelse skal regulert fortau o_FO være opparbeidet.
- § 2.4** Før det kan gis brukstillatelse skal regulert promenade o_GG1 være opparbeidet.

§ 3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 3.1 Dokumentasjonskrav

Til søknad om tillatelse til nybygg innenfor planområdet skal det vedlegges utomhusplan/situasjonsplan M 1:200 eller M 1:500, som viser plassering og utforming av bebyggelse, avkjørsel med tilhørende frisktlinjer, opparbeidelse av tomt, utforming av fellesarealer, forhold til universell utforming og tilgjengelighet, parkering, renovasjonsløsning, overvannsløsning og stikkledninger for vann og avløp.

§ 3.2 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming og tilgjengelighet skal legges til grunn i prosjektering av bebyggelse og anlegg i området, jf. Byggeteknisk forskrift (TEK17).

§ 3.3 Teknisk infrastruktur.

- Planområdet tilknyttes offentlig vann og avløp.
- Alle kabler føres fram som jordkabler.

§ 3.4 Renovasjon

- Det skal etableres samle plass på minimum 20 m² BRA for avfallshåndtering tilhørende bebyggelsen i området. Samleplassen skal være innendørs eller under tak.
- Felles samle plass skal opphøre dersom planområdet i fremtiden tilknyttes nedgravd løsning.

§ 3.5 Uteoppholdsareal

- a) Innenfor planområdet skal det opparbeides minst 1280 m² felles uteoppholdsareal. Lekeplass og promenade tillates medregnet i dette.
- b) Alle boenheter skal ha tilgang på minst 7 m² privat uteareal i form av balkong, altan, terrasse eller veranda.

§ 3.6 Byggegrenser

- a) Byggegrenser er sammenfallende med regulerte formålsgrenser.

§ 3.7 Parkering

- a) Parkering skal løses på egen grunn, eller vise til fremlagt dokumentasjon av tinglyst parkering i nærheten. Området skal ha en parkeringsdekning tilsvarende:
 - a. Maks 1 parkeringsplass pr. boenhet.
 - b. Minst 1 parkeringsplass pr. 100 m² bruksareal (BRA) forretning. Minst 5% og minst 1 parkeringsplass av disse skal være opparbeidet for funksjonshemmede.
 - c. 2 oppstillingsplasser for sykkel pr. boenhet.
- b) Sykkelparkering skal tilpasses størrelse for el-sykkel og opparbeides under tak i tilknytning til innganger, parkeringsgarasje, boder eller utomhusarealer.
- c) Det skal legges til rette for at alle biloppstillingsplasser innenfor planområdet skal kunne etableres med ladepunkt for el-bil.

§ 3.8 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 2 kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 3.9 Forurensning i grunnen

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

§ 3.10 Støy

- a) Nye boliger skal tilfredsstillende T-1442 tabell 2 for vegtrafikk: Lden ≤ 55 dB utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal, samt L5AF ≤ 70 dB utenfor soverom natt (kl. 23–07).
- b) Stille side skal sikres for alle boenheter (oppnås uten tiltak på/ved fasade, gjennom plangrep/bygningsplassering eller skjerming nær kilden). Minst ett soverom og halvparten av rom for støyfølsom bruk skal orienteres mot stille side.
- c) Tekniske installasjoner, varelevering og annen drift knyttet til forretning skal ikke gi uakseptable støyulempere for boligene i planområdet eller naboer.

§ 3.11 Overvann

- a) Overvann skal håndteres gjennom infiltrasjon og fordrøyning innenfor planområdet og ledes til resipient. Ved dimensjonering av overvannshåndtering skal det legges til grunn en klimafaktor på 1,4.

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

§ 4.1. Boligbebyggelse blokkbebyggelse - BB

- a) Maksimalt tillatt % BYA for BB1, BB2 og BB3 er 100%
- b) Det tillates etablert inntil 53 boenheter fordelt mellom bebyggelsen kombinert med B/F1, B/F2 og B/F3.
- c) Bebyggelsen skal utformes med saltak. Møneretning skal være vinkelrett på Elva.
- d) Maks tillatt mønehøyde for BB1 = kote + 17.6
- e) Maks tillatt mønehøyde for BB2 = kote + 21.2
- f) Maks tillatt mønehøyde for BB3 = kote + 18.7
- g) Tekniske installasjoner tillates anlagt på tak inntil 1.5 meter over den angitte maksimale bygningshøyden.
- h) Det tillates etablert takopplett lavere enn maks tillatt mønehøyde. Takopplettet skal ikke tillates nærmere enn 3 meter fra gavl og skal opparbeides i mørke farger.
- i) For balkonger i fasaden mot Sundegaten skal det etableres tett rekkverk med minste høyde 1,4 meter målt fra gulv.
- j) I felt BB1 mot f_LEK1 tillates det utkragede balkonger inntil 1 meter fra regulert formålsgrense.

§ 4.2 Uteoppholdsareal - f_ UTE

- a) Arealene skal være tilgjengelig og felles for bebyggelsen i planområdet.
- b) Det tillates etablert regnbed, beplantning og andre tiltak for håndtering av overvann innenfor arealet.
- c) Arealene skal etableres med svakt fall mot Elva.

§ 4.3 Kombinert bolig og forretning – B/F

- a) Innenfor B/F1-B/F3 skal det legges til rette for kombinasjon av bolig og publikumsrettet næring. 1/3 av B/F skal benyttes til næringsvirksomhet.
- b) Ferdig gulv tillates etablert på kote + 2.0.
- c) Det tillates ikke detaljhandel i området.
- d) Varelevering, renovasjon og tekniske installasjoner tilknyttet næringsvirksomhet skal ikke medføre ulempe for øvrige boenheter og uteoppholdsareal i området.

§ 4.4 Lekeplass - f_LEK

- a) Lekeplassen skal være felles og tilgjengelig for alle beboerne i planområdet.
- b) Lekeplassen skal opparbeides med minst én 10 m² sandkasse, tre lekeapparater og en benk/sittegruppe.

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

§ 5.1 Kjørveg – O_KV

- a) Regulerer del av den kommunale gaten - Sundegaten.

§ 5.2 Fortau – O_FO

- a) Regulerer nytt offentlig fortau.
- b) Fortauet skal opparbeides med fast dekke i den bredde det er regulert i plankartet.

§ 5.3 Gangveg/gåraeal/gågate - O_GG

- a) O_GG1 regulerer fremtidig gangpromenade langs Elva.
- b) O_GG2 regulerer offentlig adkomst til gangpromenaden fra Sundegaten.
- c) Arealene skal opparbeides i den bredden de er regulert i plankartet.

§5.4 Parkering – f_P

- a) Skal opparbeides som en del av inngangspartiet til garasjeanlegget f_PH.
- b) Det tillates etablert gjesteparkering innenfor området forutsatt at det ikke bryter med frisikt ved utkjøring til O_KV.

§5.5 Parkeringshus eller -anlegg – f_PH

- a) Skal opparbeides som innendørs garasjeanlegg.
- b) Det tillates etablert, teknisk rom, rom for renovasjon, heissjakt, trapperom, bod og gangareal innenfor formålsområde for garasjeanlegg.
- c) Fasaden mot Sundegaten skal opparbeides som åpen eller semitransparent fasade med perforerte felt. Tette ubehandlede betongflater tillates ikke.
- d) Ferdig gulv tillates etablert på kote + 1.8.

§ 5.4 Avkjørsel

- a) Plassering av avkjørsel er markert med pil på plankartet. Plassering er veiledende, men skal etableres i forbindelse med felt f_P.

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

§ 8.1 Sikringsone – Frisikt (HFS)

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

§ 8.5 Faresone – Flomfare (H320)

- a) Hensynssone H320 angir grense for områder som er utsatt for stormflore beregnet for 200-årsflom i år 2100.
Oppholds-, arbeids- og publikumsrom innenfor H320 skal ikke ha gulv lavere enn 2.0 meter over havnivå (normalvannstand). For å ta høyde for bølgepåvirkning, skal alle elektriske installasjoner plasseres over kote + 2.3. Kravet kan reduseres dersom det kan dokumenteres at lavere krav er tilstrekkelig pga. stromflovernstiltak.
- b) Ved etablering av ny bebyggelse, skal det tillates ferdig gulv tilsvarende kote + 1,8 for garasjeanlegget under forutsetning at det kan fremlegges dokumentasjon som tilsier at byggverk vil tåle oversvømmelse, uten at dette medfører fare for menneskeliv eller større materielle skader.