



Flekkefjord kommune

## REGULERINGSBESTEMMELSER

for

### DETAJREGULERING FOR SKOTTELIA, GNR 203 BNR. 1319 M.FL.

PLANID 4207201717

**Bystyrets vedtak:**

**18.05.2022**

Reguleringsbestemmelsene er ajourført i samsvar med bystyrets vedtak:

**03.06.2022**

---

**Reguleringsplanen inneholder følgende formål og hensynssoner:**

#### **§ 1 Formål**

Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, pkt. 1)
  - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
  - Garasjeanlegg for boligbebyggelse
  - Energianlegg
  - Renovasjonsanlegg
  - Lekeplass
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt. 2)
  - Kjøreveg
  - Gangveg/gangareal
  - Annen veggrunn – tekniske anlegg
  - Parkeringsplasser
- Grønnstruktur (PBL § 12-5, pkt. 3)
  - Naturområde
- Hensynssoner (PBL § 12-6)
  - a.1) Sikringsone - Frisikt
  - a.2) Støysone – gul sone iht. T-1442
  - a.3) Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

## § 2 Fellesbestemmelser

### 2.1 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om tiltak for bebyggelsen i BBB1 skal det følge detaljert situasjonsplan i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal vise bebyggelsens plassering, utforming og høyde, areal for parkering for bil og sykkel inkl. carporter, utforming og høyde på støttemurer, utforming av felles utearealer og lekeplass, renovasjonsløsning, gangforbindelse/sti, samt plan for overvannsløsning.

### 2.2 Støy

Grenseverdier angitt i tabell 3 i T-1442:2016 skal gjelde for ny bebyggelse med følgende unntak og presiseringer:

Det tillates at støynivå utenfor fasader på ny bebyggelse overskrider grenseverdier for gul støysone, under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- Alle boenheter skal ha en stille side. Uteareal skal ikke utsettes for støy over 55 dB  $L_{den}$  fra veitrafikk eller støy med impulslyd over 50 dB  $L_{den}$  fra industri og havn.

### 2.3 Estetikk

Bebyggelsen skal gis et moderne arkitektonisk uttrykk, og skal utformes slik at bygningsmassen fremstår som en helhet med felles trekk i volum og eksteriør. Bygninger skal tilpasses terreng for å unngå større skjæringer, fyllinger, murer o.l. Ubebygde deler av tomtene skal gis en tiltalende utforming.

### 2.4 Murer

Det tillates å etablere forstøtningsmurer mellom BBB1 og f\_SPP1, og BBB1 og GN-områdene. Murer skal ikke overstige 10 meter. Murer skal være terrengtilpasset med kombinasjon lødd stein, betong, tre. Høyde og utforming av forstøtningsmurer skal fremkomme ved søknad om tiltak jf. § 2.1.

### 2.5 Massehåndtering – fremmede arter

Ved graving eller flytting av masser som er infisert av fremmede arter, skal artene bekjempes før massene håndteres eller deponeres i varig deponi.

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

### 3.1 Fellesbestemmelser for blokkbebyggelse

- a) Der byggegrense ikke fremkommer, er byggegrense sammenfallende med formålsgrense.
- b) Øvre tillatte gesimshøyde er vist med påførte kotehøyde (Gh) i plankartet. Heis- og trappehus tillates inntil 1,5 m over øvre gesimshøyde.
- c) Det skal etableres min. 1,5 parkeringsplass per boligenhet. Parkeringsplasser skal tilrettelegges for lademulighet for el-bil.
- d) Det skal etableres min. 1 sykkelparkeringsplass pr. boenhet. Sykkelparkering skal være under tak.

### 3.2 Blokkbebyggelse BBB1

- a) I området BBB1 kan det etableres terrassert blokkbebyggelse.
- b) Blokka kan oppføres i inntil 5 etasjer.
- c) Det tillates maks 22 leiligheter.
- d) Tillatt bebygd areal er BYA = 85 %.
- e) Takform er flatt tak.
- f) I terreng sør for blokka skal det etableres en sti/gangforbindelse mellom SGG og SKV1.

### 3.3 Blokkbebyggelse BBB2

- a) I området BBB2 kan det etableres blokkbebyggelse med parkeringsetasjer.
- b) Blokka kan oppføres i inntil 5 etasjer. Det tillates ikke parkering over 4. etasje.
- c) Det tillates maks 9 boenheter.

- d) Tillatt bebygd areal er BYA = 70 %.
- e) Takform er flatt tak.
- f) Parkering løses i parkeringsetasjer i 1., 2. og 3. etasje, alternativt utenfor bolig i 4. etasje.  
 Parkering i 1. etasje skal fortrinnsvis benyttes av tilstøtende bolig- og næringsbygg. Det skal etableres gangveg i forkant av parkeringsplassene. Utforming og plassering av gangvegen skal fremkomme ved søknad om tiltak.  
 Parkering i 2. etasje skal fortrinnsvis benyttes av tilstøtende bolig- og næringsbygg.  
 Parkering i 3. etasje er felles for nye boliger i BBB2 og tilstøtende bolig- og næringsbygg.  
 Det tillates etablert parkering i 4. etasje utenfor den enkelte bolig, med avkjørsel direkte fra f\_SKV2.
- g) Det skal etableres felles renovasjonsløsning for boenheter i BBB2 i byggets 1. etasje. Området skal være tilgjengelig plassert med tilstrekkelig manøvreringsareal for søppelbil. Plassering og utforming skal fremkomme ved søknad om tiltak jf. § 2.1.
- h) Det tillates etablert atkomstveger/ramper til parkering i 2. og 3. etasje. Parkering langs atkomstveg/rampe tillates.

### **3.4 Garasjeanlegg for boligbebyggelse**

Det tillates oppført felles garasje/carport-løsning med boder for boligene i BBB1. Tak på carport kan jordkles, beplantes og tilrettelegges som uteoppholdsareal. Garasje/carport som ligger nærmere vegen Grønnes enn 15 m fra senter veg, skal dimensjoneres for steinsprut og snølast fra drift og vedlikehold av vegen. Øvre tillatte gesimshøyde på garasje/carport er kote +40.

### **3.5 Energianlegg**

Innenfor området BE tillates det etablert trafostasjon/nettstasjon.

### **3.6 Renovasjonsanlegg**

Innenfor området f\_BRE skal det etableres felles renovasjonsløsning for boenhetene i BBB1. Løsningen skal fortrinnsvis være nedgravd.

### **3.7 Lekeplass**

- a) f\_BLK1 er felles lekeplass for boenheter innenfor BBB 1-2. Lekeplassen skal opparbeides med min. 10 m<sup>2</sup> sandkasse, 3 ulike lekeapparater, benk/sittegruppe. Opparbeidet lekeareal skal minimum være 150 m<sup>2</sup>.
- b) f\_BLK2 er felles lekeplass for boenheter innenfor BBB 1-2. Lekeplassen skal opparbeides med min. 10 m<sup>2</sup> sandkasse, 3 ulike lekeapparater, benk/sittegruppe. Opparbeidet lekeareal skal minimum være 150 m<sup>2</sup>.

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

### **4.1 Kjøreveg**

- a) Kjøreveg f\_SKV1 er felles atkomstveg for BBB1.
- b) Kjøreveg f\_SKV2 er felles atkomstveg til SKF og eiendom gnr. 203 bnr. 564, 1129 og 761.

### **4.2 Gangveg/gangareal**

Område f\_SGG skal opparbeides som sti/gangforbindelse mellom BBB1 og f\_SKV2. Gangforbindelsen er felles for boenhetene i BBB1. Trappepartier tillates der dette er nødvendig. Trapp skal utformes med rampe tilpasset barnevogn. Det tillates mindre justeringer av formålsgrensen til gangveg/gangareal i forbindelse med byggesak, som følge av detaljprosjektering.

### **4.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg**

Områdene omfatter offentlige og private arealer avsatt til nødvendige tekniske anlegg for overvanns- og snøhåndtering samt forstøtningsmurer, skjæring og fylling til veg.

#### **4.4 Parkeringsplasser**

- a) f\_SPP1 er felles for BBB1. Det kan etableres inntil 17 parkeringsplasser. Parkeringsarealet skal planeres på kote +36,5.
- b) Innenfor f\_SPP2 kan etableres 2 parkeringsplasser felles for BBB1.
- c) Innenfor f\_SPP3 kan etableres 4 parkeringsplasser felles for BBB1.

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

#### **5.1 Naturområde, GN**

- a) Naturområdene skal legges til rette og vedlikeholdes som grønn buffersone. Enkel opparbeiding for bruk og ferdsel tillates. Der det er hensiktsmessig kan det opparbeides stier/gangforbindelser. Trappepartier tillates der dette er nødvendig.
- b) Område GN2 er felles for boligene i BBB1 og kan opparbeides som rekreasjonsområde inkludert tilrettelegging for kjøkkenhage.

### **§ 6 Hensynssoner (PBL § 12-6)**

#### **6.1 Sikringsone – Frisikt, H140**

Det skal innenfor hensynssone H140 ikke etableres tiltak høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegs nivå.

#### **6.2 Støysone - Gul sone iht. T-1442, H220**

Ved etablering av støyfølsom bebyggelse innenfor hensynssonen skal hensyn til støy dokumenteres ivaretatt jf. § 2.2 ved søknad om tiltak.

#### **6.3 Faresone – Høyspenningsanlegg, H370**

Innenfor sonen er det ikke tillatt med varig opphold eller oppført bebyggelse nærmere enn 5,0 m fra nærmeste bygningsdel på nettstasjon, med mindre tilfredsstillende skjermingstiltak av nettstasjon er gjennomført.

### **§ 7 Rekkefølgekrav**

**7.1** Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første boenhet i BBB1, skal f\_SGG, f\_SKV1, f\_SPP1-3, f\_BRE, f\_BLK1, og fortau på strekningen sør for gnr. 203 bnr. 1294 frem til barnehagen være ferdig opparbeidet.

**7.2** Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første boenhet i BBB2, skal f\_SKV2 og f\_BLK2 være ferdig opparbeidet.

**7.3** Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til berørte boenheter i BBB2, skal nødvendige støydempingstiltak være gjennomført.

**7.4** Før trafo/nettstasjon kan tas i bruk skal det gjennomføres kontrollmålinger i forhold til magnetfelt og stråling, og eventuelle skjermingstiltak skal være etablert.