

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KIRKEGATEN 50 – DETALJREGULERING FLEKKEFJORD KOMMUNE

PlanID: 4207-202406

Saksnummer: 24/01788

Datert: 13.01.25

Sist revidert: 29.01.2025 (i henhold til Utvalg for samfunns vedtak: 4/25), 07.11.25 (etter offentlig ettersyn)

Bystyrets vedtak xx, saksnr. xx

1 PLANENS HENSIKT

Hovedformålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av nye bygg som skal inneholde offentlige tjenestefunksjoner.

2 REGULERINGSFORMÅL

Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr. 1)

- Energianlegg (EA)
- Forretning/kontor/Tjenesteyting (F/K/T)
- Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting (BAA)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr. 2)

- Gatetun (GT)
- Gangveg (GG)
- Parkering (P)

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr. 3)

- Park (PA)

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5, nr. 6)

- Ferdsel (FE)

HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

- Flomfare (H_320)
- Høyspenningsanlegg (H_370)
- Bevaring kulturmiljø (H_570)

BESTEMMELSEOMRÅDER (PBL § 12-7)

- # 1-3, Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
- # 4-5, Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer
- # 6, Sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer

3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

3.1 SIKKER BYGGEHØYDE

Ny bebyggelse innenfor byggeområde skal legge til grunn sikker byggehøyde. Topp ferdig gulv i 1. etasje skal ligge på min. 2,40 moh.

3.2 UNIVERSELL UTFORMING

Alle offentlige og allment tilgjengelige utearealer skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

3.3 OVERVANNSHÅNDTERING OG BLÅGRØNNE LØSNINGER

Overvannshåndtering og vegetasjon skal inngå som en del av teknisk plan/ landskapsplan. Overvann skal primært håndteres som åpne (blågrønne) løsninger. Tomtas ubebygde del skal i hovedsak ha permeable flater som infiltrerer regnvann.

3.4 HAVNE- OG FARVANNSLOVEN

Endringer i den grad de berører forhold som reguleres av havne- og farvannsloven, skal forelegges havnemyndighet før det gis tillatelse til tiltak.

3.5 HENSYN TIL EKSISTERENDE BEBYGGELSE

Området skal utbygges med høy arkitektonisk kvalitet på bebyggelse og utearealer. Ved utbygging skal eksisterende bebyggelse hensyntas. All bebyggelse og anlegg skal utformes med respekt for eksisterende bebyggelse og bygningsmiljø.

3.6 GEOTEKNISKE UNDERSØKELSER

Innen det gis rammetillatelse til nye byggetiltak, må det foretas geotekniske undersøkelser av grunnforhold og områdestabilitet.

3.7 FISKERI- OG AKVAKULTURINTERESSER

Ved støyende arbeid, som boring eller sprenging under vann som påvirker gyte- og oppvekstperioden for torsken og marint miljø skal det sikres tiltak som ivaretar dette.

Det er ikke tillatt med sprengning i perioden fra 1. januar til 31. mai.

3.8 RENOVASJON

Det skal planlegges for nedgravd renovasjonsløsning innenfor planområdet.

3.9 STØY

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke overstige verdiene i tabell 4 i T-1442.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR. 1)

4.1 ENERGIANLEGG, EA

Innenfor området kan det etableres trafo.

4.2 FORRETNING/KONTOR/TJENESTEYTING, F/K/T

4.2.1 Fellesbestemmelser for o_F/K/T1, o_F/K/T2, o_F/K/T3

- Innenfor området kan det oppføres bygg for kombinert formål «forretning, kontor og tjenesteyting».
- Arealene skal være offentlige.
- Ny bebyggelse skal hensynta eksisterende bebyggelse.
- Trafo/energianlegg kan integreres i bebyggelsen. Plassering skal avklares med ledningseier.
- Alle takflater som ikke brukes til uteopphold eller fordrøyning av regnvann, kan brukes til energitiltak.
- Bygninger og arealer som brukes til kontorformål skal utformes og innredes i samsvar med kravene i Arbeidsplassforskriften og relevant lovverk, inkludert arbeidsmiljøloven.

4.2.2 Bestemmelser for o_F/K/T1

Utnyttelse

Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA%) = 100 BYA%.

Byggegrense

Formålsgrense er lik byggegrenser med unntak av bestemmelsesområde # 1. Se bestemmelser til bestemmelsesområde # 1.

Takform og byggehøyder

- Bebyggelsen innenfor o_F/K/T1 kan ha flatt tak /pulttak.
- For flatt tak og pulttak: maks. gesimshøyde = kote + 11 moh. Tekniske installasjoner tillattes over maks. gesimshøyde, se punkt «tekniske installasjoner.
- Deler av bebyggelsen skal nedtrappes med en etasje mot o_GT2 etter prinsippet vist i planbeskrivelsen.

Utforming av bebyggelsen

Maksimal fasadebredde uten oppdeling/variasjon i detaljering, horisontale/vertikale sprang, fargebruk og/ eller materialbruk skal være 15 m for å motvirke monotoni og skape variasjon. Det tillates utkragning inntil 0,5 meter utover promenaden, med fri høyde minimum 2,4 meter over promenaden.

Materialbruk

Bebyggelsens fasade innenfor bestemmelsesområde #5 skal primært ha hvit trekledning.

Tekniske installasjoner

Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 2,5 meter over tillatt maksimal gesimshøyde.

Takoppbygg kan maksimalt dekke 100 m². Takoppbygg skal være inntrukket minimum 3,5 meter fra vegglinn mot elvepromenaden, o_GG1.

Trapper, heiser og tekniske installasjoner skal utformes som en integrert del av bebyggelsen. Tekniske installasjoner skal innebygges med fasadebehandling som bygget for øvrig.

Forurensset grunn

Det skal gjennomføres miljøteknisk grunnundersøkelse før det gis tillatelse til grunnarbeider innenfor o_F/K/T1 med henvisning til Forurensningsforskriften § 2.4, og med krav om tiltaksplan etter § 2.6. Tiltaksplan skal godkjennes av aktuell miljømyndighet.

Sykkelparkering

Innenfor o_F/K/T1 skal det etableres min. 15 sykkelparkeringsplasser.

Fasadeoppgradering

Det tillates fasadeoppgradering/renovering av eksisterende rådhus, bestemmelsesområder #4, inntil 25 cm målt fra eksisterende fasadeliv. Ved fasadeoppgradering/renovering skal bygningens opprinnelige fasadeuttrykk og materialitet bevares. Eventuelle endringer skal tilpasses eksisterende arkitektonisk uttrykk og bygningens karakter.

4.2.3 Bestemmelser for o_F/K/T2, o_F/K/T3

Utnyttelse

- For o_F/K/T2 er maksimalt tillatt bebygd areal (BYA%) = 80 BYA%.
- o_F/K/T3 reguleres med eksisterende utstrekning.

Byggegrense

Formålsgrense er lik byggegrenser.

Utforming

Det vises til utfyllende bestemmelser punkt 10.3 «Bevaring kulturmiljø» for utforming av bebyggelsen.

Gangforbindelse

Det skal sikres gangforbindelse gjennom o_F/K/T2 på min. 3 meters bredde og min. 4 meters fri høyde for å sikre tilkomst til o_PA. Det tillates kjøring på gangvegen i forbindelse med drift og vedlikehold.

Tekniske installasjoner

Tekniske installasjoner skal bygges inn, og inngå i byggets volum og takform som en del av bygningens arkitektur.

Parkering

o_F/K/T2 kan benyttes til parkering fram til området tas i bruk.

4.3 BOLIG/FORRETNING/KONTOR/TJENESTEYTING (BAA)

4.3.1 Bestemmelser for o_BAA1, o_BAA2

- Innenfor området kan det oppføres bygg til kombinert formål: bolig, forretning, kontor og tjenesteyting.
- Arealene skal være offentlige.

Byggegrense

Formålsgrense er lik byggegrense.

Utforming

Det vises til utfyllende bestemmelser punkt 8.3 «Bevaring kulturmiljø» for utforming av bebyggelsen.

Tekniske installasjoner

Tekniske installasjoner skal bygges inn, og inngå i byggets volum og takform som en del av bygningens arkitektur.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 NR. 2)

5.1 FELLESBESTEMMELSER FOR SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Tekniske planer for vann, spillvann og overvann skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett.

5.2 GATETUN, GT

Områdene o_GT1 og o_GT2 er regulert til offentlig gatetun.

Det skal legges vekt på god formgivning slik at området fremstår som et attraktivt og funksjonelt offentlig byrom, som inviterer til opphold.

Det skal utarbeides utomhusplan for opparbeidelse, som viser møblering, beplantning, materialbruk, belegning, detaljutforming og belysning. Belegning skal utføres med permeable flater som infiltrerer regnvann.

Det tillates oppført mindre konstruksjoner knyttet til områdets funksjon. Dette skal godkjennes av kommunen. Permanente installasjoner og konstruksjoner som inviterer til lek for barn og unge tillattes.

Innenfor o_GT skal det etableres min. 5 sykkelparkeringsplasser.

5.3 GANGVEG, GG

o_GG1

Området er regulert til offentlig elvepromenade. Bredde på gangvegen skal min. være 2 meter. Avtrapping mot Elva kan tillates og bredden på gangvegen kan varieres inntil 4 meter innenfor arealformålet.

Det er tillatt med fortøyning av småbåter langs promenaden.

Det skal monteres ledere med maks. 50 m avstand langs hele promenaden. Lederne skal stikke minst 1,5 m under normal vannstand. Det skal være god belysning på promenaden.

Utomhusplan for opparbeidelse av elvepromenade (materialbruk, detaljutforming, belysning etc.) skal utarbeides og være godkjent av kommunen før arbeidet igangsettes.

Promenaden skal bygges på påler.

O_GG2

Området reguleres til offentlig gangveg.

5.4 PARKERING, P

Området skal være regulert til offentlig parkering.

For forretningsbygg og kontorbygg skal det settes av 1 biloppstillingsplass pr. 100 m2 bruksareal.

Minimum 5 % av det totale antall opparbeidede parkeringsplasser skal være for personer med nedsatt funksjonsevne. Det skal i tillegg avsettes tilstrekkelig areal for parkering av rullator og elektriske scootere for funksjonshemmede, sykkelparkering og parkering for motorsykler.

5.5 AVKJØRSEL

Avkjørsel til området er vist med pil på plankartet.

6 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, NR. 3)

6.1 PARK, PA

Området er regulert til offentlig parkområde.

Det skal legges vekt på god formgivning slik at området fremstår som et attraktivt og funksjonelt offentlig byrom, som inviterer til opphold.

Det skal utarbeides utomhusplan for opparbeidelse, som viser møblering, beplantning, materialbruk, belegning, detaljutforming og belysning. Belegning skal utføres med permeable flater som infiltrerer regnvann.

Det tillates oppført mindre konstruksjoner knyttet til området funksjon. Dette skal godkjennes av kommunen. Permanente installasjoner og konstruksjoner som inviterer til lek for barn og unge tillates.

Det er ikke tillatt med konstruksjoner eller utfylling innenfor o_PA som dekker/fjerner opprinnelig grense til vann i strandsonen. Utformingen av parken må hensynta strandsonen, og gi en gjennomarbeidet overgang fra opprinnelig grense til opparbeidet parkområde.

7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5, NR. 6)

7.1 FERDSEL (FE)

Området er reguleres for sjøverts ferdsel.

Det er ikke tillatt å etablere permanente båtplasser innenfor arealformålet.

8 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

8.1 FLOMFARE (H320)

Det tillates ikke nye søknadspliktige tiltak innenfor faresonen uten at det kan dokumenteres tilstrekkelig sikring i forhold til flom.

Oppholds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg skal ikke ha gulv lavere enn 2,40 meter over havnivå (normalvannstand).

8.2 HØYSPENNINGSANLEGG, INKL. HØYSPENNTKABLER (H370)

Det tillates ikke ny bebyggelse og vesentlige terrenginngrep innenfor hensynssonen uten det er avklart med ledningseier.

8.3 BEVARING KULTURMILJØ (H570)

Formålet med hensynssonen er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektoniske og kulturhistoriske verneverdige bebyggelsen og sikre at nye tiltak tilpasser seg eksisterende kulturmiljø.

8.3.1 Bygg som skal bevares

Området omfatter byggverk med høy antikvarisk verdi. Eksisterende bygninger innenfor o_BAA1 og o_BAA2 er vist med tykk strek som «Bygg, kulturminner, mm. som skal bevares» og tillates ikke revet. Disse bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, mønehøyde, takform og etasjeantall.

Større ombygginger, endringer eller rivning av bygningene er ikke tillatt. Eksisterende bygninger innenfor o_BAA1 og o_BAA2 vist med tykk strek som «Bygg, kulturminner, mm. som skal bevares» kan vedlikeholdes, utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningenes eksteriør med hensyn til fasadeuttrykk, målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Ved nødvendig utskiftning brukes samme type materialer og utførelse som originalt eller tilbakeført til dokumentert tidligere utforming.

Dersom bygninger innenfor bevaringsområdet ved brann eller annen uopprettelig skade må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner høyder og formuttrykk som den bygning som erstattes.

8.3.2 Ny bebyggelse/påbygg/tilbygg

Ny bebyggelse/påbygg/tilbygg innenfor hensynsone kan tillates når det klart underordner seg og harmonerer med eksisterende bygg, og etter kommunens skjønn er godt tilpasset, eiendommen og kulturmiljøets særpreg, herunder i målestokk, form, materialbruk og plassering.

Det er ikke tillatt med tiltak som virker skjemmende og kommer i konflikt med kulturmiljøet.

Søknadspliktige tiltak innenfor hensynssone skal gjennomføres i samråd med antikvariske myndigheter ved Agder fylkeskommune.

9 BESTEMMELSESONRÅDER, # 1-6

9.1 # 1-3, VILKÅR FOR BRUK AV AREALER, BYGNINGER OG ANLEGG

Bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det ikke gjennomføres tiltak som forhindrer adkomst til området inntil eventuelle rettigheter er avklart.

Bestemmelsesområde #2

Innenfor bestemmelsesområde #2 kan det etableres parkering fram til området skal opparbeides som offentlig grønnstruktur/park.

Bestemmelsesområde #3

Innenfor bestemmelsesområde #3 kan det etableres parkering fram til o_F/K/T2 skal bebygges.

9.2 # 4-5, FUNKSJONS- OG KVALITETSKRAV TIL BYGNINGER, ANLEGG OG UTEAREALER

Bestemmelsesområde # 4

Bestemmelsesområde #4 omfatter eksisterende rådhus. Eksisterende bebyggelse kan oppføres med nåværende etasjetall, høyde og utkragninger mot Elva som på vedtakstidspunktet. Ved fasadeoppgradering skal bygningens opprinnelige fasadeuttrykk og materialitet bevares.

Bestemmelsesområde # 5

Bebyggelsens fasade innenfor bestemmelsesområde #5 skal primært ha hvit trekledning.

9.3 #6, SIKRE VERNEVERIDIER I BYGNINGER, ANDRE KULTURMINNER OG KULTURMILJØER

Bestemmelsesområde # 6

Innenfor bestemmelsesområde #6 kan det oppføres båthus. Tilgang til vannet skal sikres. Det er tillatt med fortøyning av småbåter.

10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

10.1 FØR RAMMETILLATELSE

Før det gis rammetillatelse til tiltak som berører forhold som reguleres av havne- og farvannsloven skal:

- a) det forelegges den lokale havnemyndigheten

Før det gis rammetillatelse til søknadspliktige tiltak innenfor o_BAA1, o_BAA2, o_F/K/T1, o_F/K/T2, o_F/K/T3 skal det foreligge:

- a) godkjenning av antikvariske myndigheter ved Agder fylkeskommune

Før det gis rammetillatelse til o_GT2 og o_PA, skal det foreligge:

- a) plan for håndtering av overvann og vegetasjon

Før det gis rammetillatelse til o_F/K/T1 skal det foreligge:

- a) miljøteknisk grunnundersøkelse
- b) geoteknisk undersøkelse

Før det gis rammetillatelse til o_F/K/T2 skal det foreligge:

- a) geoteknisk undersøkelse

10.2 FØR BRUKSTILLATELSE

Før det gis brukstillatelse til bebyggelse i felt o_F/K/T1 og o_F/K/T2, skal:

- a) o_GT2 være ferdig opparbeidet
- b) gangforbindelsen gjennom o_F/K/T2 være sikret og opparbeidet
- c) minimum 5 sykkelparkeringsplasser innenfor o_GT være etablert
- d) minimum 15 sykkelparkeringsplasser innenfor o_F/K/T1 være etablert