

FLEKKEFJORD KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR: DETALJREGULERING FOR KULTURHUSKVARTALET

PLAN 4207 201701

Datert: 06.11.2013

Sist revidert: 16.02.2026 (iht. bystyrets vedtak)

Bystyrets vedtak: 22.06.2017, saksnr. BYS 042/17

Reguleringsplanen inneholder følgende formål:

§ 1 Generelt

1.1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket PLAN 4207 201701 og datert 06.11.2013. Innenfor plangrensen skal arealet utnyttes som vist på plankartene.

1.2 Reguleringsformål

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr 1):
 - Tjenesteyting (kulturhus)
 - Energianlegg (trafo)
 - Uteoppholdsareal
 - Kombinert formål: Bolig/forretning/kontor
 - Kombinert formål: Forretning/kontor/tjenesteyting
 - Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål:: Bolig/forretning/næring/tjenesteyting
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr 2):
 - Veg
 - Fortau
 - Gatetun
 - Gangveg/gangareal/gågate (strandpromenade)
 - Parkeringr
- Hensynssoner (PBL § 12-6)
 - Angitt hensynssone - Bevaringsverdig kulturmiljø (H570)

1.3 Opphevelse av planer

Følgende reguleringsplaner oppheves i den grad de overlapper med denne planen:

- Gjeldende reguleringsplan Kultursenterkvartalet, vedtatt av bystyret den 8.05.2014
- Deler av reguleringsplan for Verven – Grønnes, vedtatt av bystyret den 9.10.2006.

§ 2 Felles bestemmelser

2.1 Ledninger, kabler m.m.

Alle interne kabler skal legges i bakken. Det skal tilstrebes at alle kabler legges i samme trasé.

2.2 Parkering

Innenfor planområdet skal det avsettes 1 biloppstillingsplass pr. boenhet. For øvrig bebyggelse i området skal det avsettes 1 biloppstillingsplass pr. 100 kvm BRA. I den grad biloppstillingsplassene ikke kan anlegges på egen tomt eller nærliggende areal, kan frikjøpsordningen benyttes mot innbetaling av parkeringspant til kommunalt parkeringsfond etter den til enhver tid gjeldende sats.

2.3 Byggegrenser

Byggegrenser er formålslinje der annet ikke er angitt.

2.4 Universell utforming

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

2.5 Estetikk

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

2.6. 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 Områder for bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)

3.1 Offentlig tjenesteyting

Innenfor området o_T kan det oppføres kultursenter med tilhørende funksjoner og administrasjon.

Maksimalt tillatte byggehøyde er kote +17.

Maks tillatte bebygde areal BYA er 100 %.

Trapper, heiser og tekniske installasjoner skal utformes som en integrert del av bebyggelsen.

Sykkelparkering kan etableres innenfor området..

3.2 Energianlegg

Innenfor området kan etableres en trafo. Trafoen skal ha en god arkitektonisk løsning tilpasset nytt kultursenter.

Detaljplan (plassering, materialbruk, detaljutforming og belysning) for trafo skal godkjennes av Flekkefjord kommune før kiosken kan etableres.

3.3 Bolig/forretning/kontor

Eksisterende bebyggelse i B/F/K er regulert med nåværende etasjetall og høyde.

1. etasje skal forbeholdes forretningsformål.

I tilknytning til hver leilighet skal det avsettes minst 6 kvm uteoppholdsareal. Arealet skal være egnet til formålet.

Boliger skal sikres innendørs sykkelparkering.

3.4 Forretning/kontor/tjenesteyting

Område F/K/T

Eksisterende bebyggelse er regulert med nåværende etasjetall og høyde. Beverting kan kun etableres i bygningens 1. etasje. Det er tillatt med uteservering i området.

3.5 Annet kombinert formål – B/F/N/T

Område B/F/N/T

Innenfor område B/F/N/T er det tillatt med bolig, næring, og offentlig eller privat tjenesteyting. Det er ikke tillatt å etablere bolig i etasje på gateplan.

Tilbygg innenfor område B/F/N/T-1 skal underordne seg og harmonere med eksisterende bygg, men samtidig gis et selvstendig arkitektonisk uttrykk. Kopi eller ren videreføring av fasadene på eksisterende bebyggelse i Kirkegaten 2 er ikke tillatt.

Møne- og gesimshøyde reguleres som for eksisterende bebyggelse.
Maksimal tillatte bebygde areal BYA er 100 %.

3.6. Byggehøyder

Planlagt bebyggelse innenfor byggeområdene skal legge til grunn sikker høyde for stormflo iht. TEK10 § 7-2. Innenfor område o_T innebærer dette sikkerhetsnivå F2 og et 200-års intervall.

§ 4 Samferdselsanlegg (PBL § 12-5, nr. 2)

4.1 Alle kjøreveger innenfor planområdet reguleres til offentlig veg. Områdene omfatter eksisterende gateløp.

4.2 Gatetun

Område GT1

Gatetunet er offentlig, og skal opparbeides som miljøgate med lav kjørehastighet. Motorisert ferdsel skjer på fotgjengerens premisser. Det skal legges vekt på god formgivning og trygg ferdsel for alle grupper, herunder myke trafikanter og bilisten.

Langs østveggen av bygget er det tillatt med oppstillingsplass for større lastebiler for varelevering og av- og pålessing av utstyr til kultursenteret.

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

Område GT2

Området er regulert til offentlig gatetun, og skal gis universell utforming, og tilrettelagt for trygg ferdsel for alle grupper fotgjengere, inkludert bevegelseshemmede og orienteringshemmede. Det skal legges vekt på god formgivning slik at området fremstår som attraktivt, funksjonelt og et godt byrom. Området skal være forsvarlig opplyst.

Det tillates oppført mindre konstruksjoner knyttet til områdets funksjon.

Området skal tilrettelegges slik at parkeringsplasser kan opprettholdes i sambruk med andre funksjoner som f.eks. festplass ved spesielle anledninger. Innenfor området skal det uansett tilrettelegges for det nødvendige antallet parkerings-plasser for funksjonshemmede. I den grad parkeringsfunksjonen opprettholdes på plassen, skal dette være offentlige parkeringsplasser tilgjengelig for allmennheten.

Eiendommene gnr.203, bnr.1330, 1423 og 255 har rett til kjøreatkomst over Tollbodplassen og fram til sine respektive eiendommer iht. særskilt avtale med kommunen. Dette skal hensyntas ved eventuell omarbeiding, møblering, beplantning etc.

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

4.3 Gangareal - promenade

4.3.1 o_GV1 – Gangbru

Innenfor formålet tillates det oppført gangbru over Elva. Det skal etableres fri seilingshøyde på 3,5 meter (laveste konstruksjonsdel på bru kote +3,5) i en bredde på min. 10 meter.

Bru og tilhørende anlegg/ramper skal gis universell utforming med stigning på maks. 1:12.

Brua skal utformes med en enkel arkitektur og åpent rekkverk i nøytrale farger. Tilhørende konstruksjoner skal videre gis en utforming som minst mulig grad forstyrrer Tollboden og i minst mulig grad danner barriere mellom o_GT3 og Tollboden. Ved opparbeidelse av bruas sidearealer skal utformingen markere gammel kaifront sør for Tollboden.

Rampe foran Tollboden tillates oppført med en største høyde på 2,13 meter over dagens kaifront, og med et fall på 1:12 mot vest. Gammel steinpullert innenfor arealet skal bevares, men tillates flyttet i den grad den kommer i konflikt med gangbru og tilhørende konstruksjon.

4.3.2 o_GV2, o_GV3 og o_GV4

Området er offentlig havnepromenade med regulert minste bredde på 3 meter. Det er tillatt med fortøyning av småbåter langs promenaden. Det skal monteres ledere med maks 50 m avstand langs hele promenaden. Leiderne skal stikke minst 1,5 m under normal vannstand. Det skal være god belysning på promenaden.

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

§ 5 Hensynssoner (PBL 12-6)

5.1 Bevaringsverdig bebyggelse H570

5.1.1. H570-1 (Kirkegaten 2):

Området omfatter et byggverk med høy antikvarisk verdi. Større ombygginger, endringer eller riving av bygningen er ikke tillatt.

Ved vedlikehold og utbedringer på eksisterende bygning skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, listverk, takteking, fasadebekledning og overflatebehandling skal bevares. Ved nødvendig utskiftning brukes samme type materialer og utførelse som originalt.

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.

Det tillates oppført tilbygg til Kirkegaten 2, jfr. bestemmelsene til område B/F/N/T.

Tiltak innenfor området skal planlegges og gjennomføres i samråd med regional vernemyndighet (fylkeskommunen).

5.1.2. H570-2 (Tollboden):

Området omfatter hoved- og uthusbygning på eiendommen 203/255 samt gårdsplass og plassen syd for tollboden. Bebyggelsen – da særlig tollboden – har høy antikvarisk verdi. Større ombygginger, tilbygg, nybygg, endringer eller riving av bygningen er ikke tillatt.

Ved vedlikehold og utbedringer på eksisterende bygning skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, listverk, takteking, fasadebekledning og overflatebehandling skal bevares. Ved nødvendig utskiftning brukes samme type materialer og utførelse som originalt.

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.

Tiltak innenfor området skal planlegges og gjennomføres i samråd med regional vernemyndighet (fylkeskommunen).

§ 6 Rekkefølgebestemmelser

- *Før gatetun opparbeides på Tollbodplassen, skal det være etablert egnet parkeringsplass som erstatning annet sted.*
- *Opparbeidelse av gatetun på Tollbodbrygga (o_GT3) eller Tollbodplassen (o_GT2) på en måte som påvirker antall parkeringsplasser, skal forelegges bystyret til behandling.*