



Flekkefjord kommune
Reguleringsbestemmelser

For

Detaljregulering for Brogaten 18, gnr. 203 bnr. 314.

PlanID 4207_202503

Bestemmelser datert:	17.09.25
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	17.02.26
Plankart datert	17.02.26
Kommunestyrets vedtak	12.02.26 sak 6/26

§1 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

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

- Forretning/kontor (F/K)

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

- Kjøreveg (KV)
- Gangveg/gangareal/gågate (GG)
- Fortau (FO)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT)

Grønnstruktur (PBL §12-5, nr.3):

- Park (PA)

Hensynssoner (PBL §12-6):

- Støysone, gul sone iht. T-1442 (H220)
- Støysone, rød sone iht. T-1442 (H210)
- Bevaring kulturmiljø (H570)

§2 Planens hensikt

Hensikt med reguleringsplanen er å legge til rette for utvidelse av eksisterende banklokale i høyden for å skaffe flere kontorplasser og område for teknisk anlegg. I tillegg reguleres parkområde og tilstøtende veier.

§3 Rekkefølgekrav

3.1 Før igangsettingstillatelse

- a. Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det foreligge en tilstandsvurdering av eksisterende bygning, inkludert kontroll for eventuelle setningsskader. Vurderingen skal være faglig begrunnet.

§4 Felles bestemmelser

4.1 Krav til rammetillatelse

Ved søknad om rammetillatelse kreves følgende dokumentasjon:

- a. Materialbruk: En detaljert beskrivelse av materialbruk på påbygget skal utarbeides.
- b. Visuelle fremstillinger: Detaljert 3D-illustrasjon av påbygget, samt byggetegninger som viser fargevalg, materialbruk og relevante høyde- og breddeangivelser.
- c. Med søknad om tiltak skal det følge detaljert situasjonsplan i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal vise plassering og utforming av bygg, opparbeidelse av tomt, utforming av utearealer, atkomst, parkering, renovasjonsløsning og stikkledninger for vann og avløp. Overvannsløsning skal dokumenteres.

4.2 Tekniske anlegg

Fremføring av strøm, telefon, bredbånd etc. skal skje via jordkabel.

Vann- og avløp skal kobles til kommunalt ledningsnett, utforming og dimensjon skal være i tråd med kommunale bestemmelser.

Det er byggeforbudssone på 2 meter fra senter av høy- og lavspenkabel til nærmeste bygningsdel.

For eksisterende nettstasjon innenfor F/K stilles det brannkrav til fasade over nettstasjonsdør og ventilasjonsrist. Det stilles krav til at tilstøtende rom ikke skal være varig oppholdsrom.

4.3 Parkering

Det skal etableres 1 biloppstillingsplass pr.100m² (BRA) bruksareal. Dette skal redegjøres ved rammesøknad og dokumenteres er innfridd før det kan gis brukstillatelse og/eller ferdigattest.

4.4 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt innenfor planområdet ved hjelp av infiltrasjon, fordrøyning og/eller lukket ledningssystem (rør og kummer). Overvann skal ikke ledes mot offentlig vei eller tilgrensende eiendom. Overvannsløsningen skal dimensjoneres iht. gjeldende kommunale krav og ta høyde for forventet økning i nedbørmengde som følge av klimaendringer. Løsningen skal dokumenteres og godkjennes av kommunens avdeling for vann- og avløp ifm. byggesøknaden.

4.6 Sikkerhet i anleggsperioden

- a. Sikkerhet for gående og syklende skal ikke forverres i anleggsperioden jf. byggherreforskriften (FOR-2009-08-03-1028). Hensynet til barns sikkerhet og trygg skoleveg skal vektlegges spesielt.
- b. Under anleggsperioden skal støygrensene angitt i tabellen nedenfor følges:

Dagtid (Kl. 07 - 19)	Kveld (Kl. 19 - 23) eller søn-/helligdag (Kl. 07 - 23)	Natt (Kl. 23 - 07)
60 dB	55 dB	45 dB

§5 Bebyggelse og anlegg

5.1 Forretning/kontor F/K

- a. Området skal benyttes til forretning/kontor. Det tillates påbygg på eksisterende bygningskropp.
- b. Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) er 2100m².
- c. Tillatt takform er flatt tak.
- d. Maksimal tillatt kotehøyde på gesimshøyde skal ikke overstige kote 21. For å kunne søke med denne maksimale høyden må søknaden vedlegges prosjektering på alternative løsninger med lavest mulig høyde for teknisk etasje, fjerdeetasje, etasjeskille og trappehusene. Videre skal det gis en redegjørelse på hvorfor en lavere gesimshøyde ikke tilfredsstiller TEK17.
- e. Byggegrense følger formålsgrensen. Fjerde etasje skal minimum 1 meter inn fra eksisterende fasadeliv. 5 etasje skal kun inneholde teknisk rom og skal trekkes ytterligere inn, minimum 2 meter fra fjerde etasje.
- f. Eksisterende bygnings historiske karakter skal ivaretas og følgende krav til visuelle kvaliteter skal følge mht. påbygg:
 - Påbygget og teknisk rom på taket skal utformes med farger i samme lyse/beige og nøytrale fargeskala som eksisterende bygningsmasse, med særlig fokus på lyse toner.
 - Det tillates bruk av klart glass. Bruk av spesialglass med fargeeffekt, reflekterende eller speilende egenskaper tillates ikke.
 - Fasadematerialer på det tekniske rommet skal ikke ha speilende eller reflekterende effekt.
 - Påbygget skal samspille med eksisterende bygningsmasses symmetri.
 - Ved vurderingen av om omsøkt tiltak er i tråd med bokstav f) skal bygningsmyndighetene legge stor vekt på uttalelse fra Agder fylkeskommune. Dette skal forelegges fylkeskommunen før det gis ramme- og igangsettelsestillatelse.

§6 Samferdsel og teknisk infrastruktur

6.1 Kjøreveg o_KV1

o_KV reguleres eksisterende offentlig kjørevei.

6.2 Fortau o_FO

o_FO reguleres eksisterende offentlig fortau.

6.3 Gangveg/gangareal/gågate o_GG1 og GG2

- a. Offentlig Gangveg o_GG1 skal ha fysiske sperrer som hindrer gjennomkjøring med bil. Kjøring er kun tillatt for rettighetshavere og kun ved varelevering, vedlikehold eller arrangement i parken. Eksisterende sykkelparkering skal opprettholdt innenfor byggegrense. Sykkelparkeringen skal være tilgjengelig for allmennheten. Areal til sykkelparkering skal være 15m² BYA og maks tillatt høyde er 2,7 meter fra planert terreng. Det er tillatt med asfaltering ved sykkelskur.
- b. Gangvei GG2 er gangveg som fører inn til forretning/kontor. Gangvei kan være brolagt eller gruses.

6.4 Annen veggrunn – teknisk anlegg AVT

- a. Eksisterende trapp til parkeringskjeller skal opprettholdes innenfor byggegrense. Maks tillatt størrelse er 15m² BYA og maks tillatt mønehøyde er 2,7 meter fra planert terreng.
- b. Det kan i nødvendig utstrekning oppføres overbygg over trappeoppgangen fra underliggende parkeringsanlegg. Overbygget skal utformes slik at frisikt ikke hindres. Melding om oppført overbygg sendes til kommunen i tråd med SAK10 § 4-1, fjerde ledd.

§7 Grønnstruktur

7.1 Park PA

- a. Gangveier og stier kan oppføres i park og skal tilpasses parkens historie og bruksområde. Det tillates ikke bygninger utenfor byggegrenser. Gangveier kan være brolagt eller gruses. Hovedsakelig skal området bestå av grøntareal som gress, busker, blomster og trær. Eldre trær skal bevares.
- b. Parken tillates innhegnet med gjerde inntil en høyde på 1 meter

§8 Hensynssoner

8.1 Støysone – Gul sone iht. T-1442 (H220), Støysone – Rød sone iht. T-1442 (H210)

Anbefalte grenseverdier som angitt i retningslinje T-1442 tabell 2, skal gjelde for planen med følgende presiseringer:

- Støynivå i rom for varig opphold skal være under 55db, og eventuelle tiltak for å sikre dette må beskrives i byggesøknaden.

8.2 Bevaring kulturmiljø (H570)

Innenfor hensynssone H570 – bevaring av kulturmiljø – skal nye tiltak utformes med respekt for stedegen og historisk byggeskikk, og inngå som en naturlig del av det helhetlige bymiljøet.