



Flekkefjord kommune

**DETALJREGULERING FOR
KLEIVAN 5, GNR 203 BNR 727, ØVREBYEN**

PLANID 4207 201616

REGULERINGSBESTEMMELSER

Bystyrets vedtak:

dato 13.02.2020, saksnr. 005/20

Bestemmelsene revidert iht. vedtak i Bystyret:

dato 16.09.2020

Reguleringsplanen inneholder følgende formål og hensynssoner:

§ 1 Avgrensning

Det planlagte området er vist på planen med angitt plangrense. Innenfor plangrensen skal arealet utnyttes som vist på plankartet.

§ 2 Formål

Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, pkt. 1)
 - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
 - Lekeplass
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt. 2)
 - Annen vegggrunn – tekniske anlegg
- Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5, pkt. 5)
 - Friluftsmål

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

§ 3 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

3.1 Utnyttelsesgrad:

Det tillates oppført leilighetsbygg i inntil 3 boligetasjer + parkeringskjeller innenfor BBB. Bebyggelsen skal klart oppfattes terrassert mot sør, og bestå av en sammensetning av mindre konstruksjonsvolumer med dybde- og høydevariasjon. Tillatt utnyttelsesgrad er inntil 1000 m² BYA.

3.2 Byggegrenser:

Der hvor byggegrenser ikke er synlige i plankartet er de sammenfallende med formålsgrænse.

3.3 Utforming av tomt/tilpasning av bygg:

- a) Bebyggelsen skal ha parkeringsareal i 1. etasje forbeholdt beboere innenfor planområdet. De deler av parkeringskjeller som blir eksponert langs KV4400 skal støpes igjen med bordforskalt betong eller forblendes med naturstein, slik at disse bryter med ovenforliggende boligbebyggelse. Lysåpninger tillates.
- b) Det skal etableres felles uteoppholdsareal for beboerne innenfor planområdet på tak av bygning.

3.4 Takform:

- a) All bebyggelse skal ha flatt tak.
- b) Det tillates etablert takterrasser med nødvendige sikringsgjerder. Sikringsgjerder skal enten oppføres i glass og trukket inn minimum 1,5 m fra veggliv, eller som forlenget veggliv i inntil 1,0 m over takterrassenivå.

3.5 Høyder og koter:

- a) Bebyggelsen skal ha den høyde, utstrekning og plassering som fremgår av plankartet.
- b) Planert byggeområde tillates opparbeidet med kotehøyde fra +8,0 m i sør til +10,0 m ved innkjørsel til parkeringshus i nord.
- c) Øvrige arealer nord for innkjørsel tillates planert inntil kote +10,0. Bebyggelse tillates oppført med topp parapet inntil 13,5 m målt fra ferdig gulv i parkeringskjeller.
- d) Bebyggelsen skal ha nedtrappende utforming mot sør og høyeste tillatt gesims som avslutning mot terreng skal ikke overstige kote +18,0. Heissjakt tillates etablert inntil kote +25,0.

3.6 Farge/form:

- a) Fasadene skal være ubehandlet eller malt med varierende men nedtonede farger med utgangspunkt i eksisterende bebyggelse i området. Material- og fargevalg skal framgå av søknad om rammetillatelse.
- b) Bygningskroppen skal ha variasjon i sammensetning av boligseksjoner med tanke på høyde, bredde og volum.

3.7 Parkering:

- a) Det skal etableres min. 1 biloppstillingsplass pr. boenhet innenfor planområdet.
- b) For samtlige biloppstillingsplasser i garasjeanlegget skal det være tilrettelagt for å etablere lademulighet for elbiler.
- c) Det skal etableres innendørs sykkelparkering med plass til én sykkel pr. boenhet.

§ 4 Lekeplass

Innenfor avsatt område f_BLK skal det etableres kombinert lekeplass og uteoppholdsareal for beboere innenfor planområdet. Lekeplassens areal og utrusting skal opparbeides iht. gjeldende kommunalteknisk norm for Flekkefjord kommune. Yttergrenser og høydesprang skal sikres med gjerder. Øvrige deler av området skal opparbeidet med parkpreg. Beplanting, sittegrupper og andre bruksfremmende tiltak som halvtak/gapahuk på inntil 12,0 m² tillates.

Områdene f_BLK og LF skal være felles for, og tilgjengelig også for brukere utenfor planområdet. Det skal etableres atkomstmulighet til f_BLK og LF direkte fra gaten.

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

§ 5 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Omfatter areal avsatt til nødvendige tekniske anlegg som grøfter og overvannshåndtering langs eksisterende vegtrase.

Grønnstruktur (PBL § 12-5, pkt. 3)

§ 6 Friluftsmål

Innenfor det regulerte friområdet tillates generelt stell og vedlikehold av arealet. Utover nødvendig rassikring og sikring mot steinsprang tillates ikke tiltak innenfor området.

Hensynssoner i reguleringsplan (PBL § 12-6)

§ 7 Ras- og skredfare H310

Innenfor avsatt faresone H310 skal det iverksettes sikringstiltak mot ras/steinsprang. Detaljprosjektert løsning utarbeidet av godkjent foretak, skal dokumenteres i byggesøknad.

§ 8 Bevaring kulturmiljø H570

Bebyggelsen må gis en utforming som bidrar til at den underordner seg den eksisterende og bevaringsverdige bebyggelsen i Øvrebyen. Bebyggelsens volum og høyde skal trappes ned mot sør. Detaljutforming og fargesetting skal velges ut fra hensynet til den bevaringsverdige bebyggelsen i Øvrebyen, og slik at bygningen ikke framstår som dominerende verken i seg selv eller i forhold til bygningsmiljøet på stedet.

§9 Rekkefølgebestemmelser

- 9.1 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, skal felles uteoppholdsarealer på tak med universell adkomst skal være ferdig opparbeidet.
- 9.2 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, skal godkjent vann og avløpsordning jf. kommunalteknisk norm være godkjent og tilkoblet kommunalt nett.
- 9.3 Det skal ved byggesøknad tydelig fremkomme at søkt tiltak er i tråd med føringer gitt av byggeskikksenteret og kulturminnemyndigheter.
- 9.4 Før det gis midlertidig brukstillatelse skal sikringstiltak mot steinsprang være gjennomført.
- 9.5 Før det gis midlertidig brukstillatelse skal lekeplass være etablert og utstyrt i samsvar med krav i kommunalteknisk norm for Flekkefjord.
- 9.6 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal lademulighet for elbil være etablert.