

Reguleringsbestemmelser

DETALJREGULERING

Fv. 44, ny Flekkefjord bybru

Flekkefjord kommune

Planid: 10042014004

Forslagstiller: Statens vegvesen Region Sør

Dato for siste revisjon: 24.04.2015 etter vedtak i SU 21.04.2015

Kommunestyrets /bystyrets vedtak:

§ 1 Generelle bestemmelser (pbl § 12-7)

a) Midlertidig anleggs- og riggområde (pbl § 12-7 nr.1)

Områdene med skravur for midlertidig anleggs- og riggområde kan i anleggsperioden benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften og midlertidig omkjøringsveg med midlertidig bru over elva. Midlertidig anleggs- og riggområdet opphører når veganlegget er ferdigstilt.

b) Frisiktlinjer (pbl § 12-7 nr. 2)

Omfatter alle frisiktlinjer som ligger i reguleringsplanen. Primærvegens kjørebane, sett fra avkjørselen, skal være synlig i hele sikktrekanten. Innen sikktrekanten skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over kjørebanenivå for primærvegen.

c) Miljøkvalitet (pbl § 12-7 nr. 3 og 12)

Det skal utarbeides en plan for å sikre at føringer og krav for det ytre miljøet blir ivarettatt på en systematisk måte i den videre detaljering og prosjektering.

d) Tekniske planer (pbl § 12-7 nr. 11)

Det skal utarbeides tekniske planer for områdene som er regulert til kjøreveg, fortau, torg, gangveg/gangareal og annen veggrunn.

e) Offentlig formål eller fellesareal (PBL § 12-7 nr. 14)

Arealene som er vist med eierform o_, er offentlige. Arealene som ikke er vist med eierform er private.

§ 2 Arealformål med bestemmelser (pbl § 12–5 andre ledd)

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12–5, nr.1)

a) Uthus/naust

Innenfor området kan oppføres båthus med maksimal lengde 10.0 meter og maksimal bredde 3.5 meter.

Båthuset ligger i kulturhistorisk bygningsmiljø (hensynssone bevaring kulturmiljø), og skal ha en tradisjonell utførelse mht. størrelse, form og materialbruk, i tråd med det øvrige bevaringsverdige bygningsmiljøet. Som en del av byggesøknaden skal det utarbeides fasadetegninger og snitt som viser takvinkel, type takteking, kledning og fargevalg.

Båthuset skal ha saltak med maksimal gesimshøyde 3.5 meter og maksimal mønehøyde 5.0 meter, regnet over middelvannstand (kote 0).

b) Bolig/forretning

Apotekerhagen er del av bygningsmiljø med høy arkitektonisk og/eller kulturhistorisk verdi i Hollenderbyen, og skal ikke bebygges eller fradeles. Utomhusplan for hagen skal forelegges Fylkeskonservator før igangsetting.

c) Bolig/forretning/kontor (B/F/K)

Innenfor området kan oppføres bygg for kombinert formål.

Bebyggelsen skal ivareta det historiske bebyggelsesmønsteret ved at bygningen€ gis en rektangulær form med kortsiden mot sjøen. Bygningens hovedmateriale skal være tre, og ha saltak med takvinkel mellom 35 og 42 grader. Takteking med metallplater tillates ikke.

På grunn av krevende avkjørsel og vareleveranse til eiendommen tillates ikke trafikkintensiv forretningsdrift. Parkerings- og vareleveranseløsning skal være godkjent av kommunen og vegmyndighet før etablering av forretningsvirksomhet.

Som del av byggesøknad skal utarbeides:

- Fasadetegninger og snitt, samt fargepallett
- Redegjørelse for parkerings- og vareleveranseløsning
- Løsning for søppel og renovasjon
- Det skal vedlegges illustrasjoner som viser nytt bygg i forhold til nabobygg
- Redegjørelse for uteoppholdsareal for beboere

Tillatt utnyttelse er maks BYA =65%

Topp ferdig golv i 1. etasje skal ligge på minimum kote 2.35. Topp møne skal ligge på maksimalt kote 12.8.

Krav til parkering: 1 parkeringsplass pr. boenhet. 1 parkeringsplass pr. 100 m² kontor- og forretningsareal. Det skal være snuplass for personbil på egen tomt.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12–5, nr.2)

Generelt

Innenfor formålene er tillatt å oppføre tekniske anlegg som murer, rekkverk og lignende.

d) Kjøreveg

Innenfor områdene o_Kjøreveg skal ny bru med tilhørende gatenett på begge sider bygges i samsvar med planen. I arealene inngår bru, kjørebane og skulder.

e) Fortau

I arealene o_Fortau inngår fortau, rekkverk, skulder og kantstein.

f) Torg

Torget, o_Torg, er vist med avgrensing på plankartet. I arealene inngår areal mellom fortau og elvepromenade.

g) Gangveg/gangareal

I arealet o_Gangveg_1 inngår elvepromenade.

I arealet o_Gangveg_2 inngår trapp fra fortau over brua og ned til elvepromenade.

h) Parkeringsplasser

I arealene o_P inngår parkeringsplass. 2 av plassene skal reserveres bevegelseshemmede.

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (Pbl § 12–5, nr.6)

i) Ferdsel

Området gjelder elva som ferdselsåre for båttrafikk.

Innenfor området kan anlegges fundament/søyler for ny Bybru. Fyllinger/tiltak i området på grunn av anleggsarbeid og midlertidig omkjøringsveg skal fjernes og ryddes etter anleggsarbeidet. Dette med unntak av søyler/fundamenter for ny bru.

Graving eller tiltak som kan skade brufundamentene er ikke tillatt.

Brygger for fortøyning langs tilstøtende eiendom ovenfor og nedenfor brua, tillates i en bredde av maksimalt 1.5 meter.

Bestemmelsesområde (Pbl § 12–5, nr.7)

j) Anlegg og riggområde

Områdene kan benyttes som midlertidig anlegg- og riggområde, det vil si til midlertidig omkjøringsveg, brakker og mellomagring av masser, materialer, maskiner, utstyr og lignende.

§ 3 HENSYNSSONER (pbl § 12–6, jfr. § 11–8)

a) Bevaring kulturmiljø (kulturhistorisk bygningsmiljø)

Hensynssonen gjelder Apotekerhagen, som er regulert til bolig/forretning, gangveg samt nytt uthus/naust. Dette er bygningsmiljø med høy arkitektonisk og/eller kulturhistorisk verdi med bestemmelser etter § 2,a og b.

b) Bevaring kulturmiljø (kulturhistorisk bygningsmiljø)

Alle tiltak innenfor hensynssonen skal på forhånd forelegges fylkeskonservator

§ 4 Rekkefølgekrav (pbl § 12–7 nr. 10)

a) Anlegg og riggområde

Innen 1 år etter avsluttet anleggsarbeid skal områdene istandsettes og tilbakeføres til angitt arealformål i planen og i samsvar med utomhusplan som på forhånd forelegges fylkeskonservator.

Areal avsatt til anlegg og riggområde, med hovedformål byggeområde – bolig/kontor (Brogaten 25), skal etter at anlegget er avsluttet, planeres på kote 1.5.

b) Forurenset grunn

Det skal gjennomføres miljøteknisk grunnundersøkelse før det gis tillatelse til grunnarbeider i planområdet med henvisning til Forurensingsforskriften § 2.4, og med krav om tiltaksplan etter § 2.6.

Tiltaksplan skal godkjennes av aktuell miljømyndighet

c) Rivning av bygninger

Før det gis tillatelse til rivning av bygninger (gjelder Brogaten 25, Brogrillen og båthus i Apotekerhagen), skal det utarbeides planer for arbeidene. Som del av rivningssøknaden etter PBL skal det utarbeides en rivningsplan som vedlegges søknaden. Grunnlaget for rivningsplanen skal være en gjennomgang av bygningsmassen og utarbeidelse av miljøsaneringsrapport, der hensikten er å få vurdert ulike deler av bygningsmassen/inventaret med sikte på å avdekke spesiell risiko med rivningen som det må tas hensyn til.