

**Forslag til  
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR  
DETALJREGULERING SUNDEODDEN GNR. 203 BNR. 471, FLEKKEFJORD KOMMUNE**

Dato: 2016-03-17

Dato: 2016-05-30 revidert etter 1. gangs behandling

Dato: 2017-01-09 revidert etter offentlig ettersyn

Dato: 08.03.2022 – Forslag til mindre reguleringsendring

**§ 1  
GENERELT**

**§1.1.** Området reguleres til følgende formål iht. PBL § 12-5:

- Nr. 1 Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
  - Gårdsplass
  - Uteoppholdsareal
  - Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
  - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg
  - Annen veigrunn – tekniske anlegg
- Nr. 3 Grønnstruktur
- Friområde
  - Vegetasjonsskjerm
  - Turveg
- Nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag
- Friluftsområde i sjø og vassdrag

**§ 2  
BEBYGGELSE OG ANLEGG PBL § 12-5, nr. 1**

**§2.1. Boligbebyggelse, B**

§2.1.1. I B2 tillates det etablert inntil 3 eneboliger i 2 etasjer. I B1 tillates det etablert inntil 2 leilighetsbygg i henholdsvis 2 og 3 etasjer.

§2.1.2. Dominerende takform skal være saltak med møneretning som i tabellen nedenfor. Takvinkelen skal være lik for B1 og B2, og skal ligge mellom 33,0 og 38,0 grader. Kvist tillates på inntil 1/3 av mønelengden. Denne skal utføres som takopplett.

§2.1.3. Byggegrenser fremkommer av plankart. Der hvor grensen ikke fremkommer av plankartet sammenfaller denne med formåls grensen. Utenfor byggegrensen i B1 tillates etablering av terrasser, plattinger, balkonger og trappeanlegg.

§2.1.4. Følgende gjelder for B1 og B2:

<b>Felt</b>	<b>Maks BRA</b>	<b>OK_gulv 1. etg kote</b>	<b>Maks mønehøyde, (kote)</b>	<b>Antall enheter</b>	<b>Møneretning</b>
B1	350 m <sup>2</sup>	+9,2	+19,5	5	Nord-øst / sør-vest
B2	420 m <sup>2</sup>	+3,2	+11	3	Nord-vest / sør-øst
B2 - #2		+3,2	+14,8		Nord-vest / sør-øst

Alle høyder kan variere innenfor +/- 30 cm.

- §2.1.5. Det tillates tekniske installasjoner på tak
- §2.1.6 Det tillates etablert mur og gjerde i forkant av bebyggelse i B2 inntil 1 meter over ferdig planert terreng.

## **§2.2. Gårdsplass, BGP**

- §2.2.1. Området skal opparbeides som fellesareal for adkomstsoner, lek og opphold for boenhetene. Dette inkluderer sikring av tilkomst for beredskapskjøretøy, minimum en av-/på stigningsparkering og mulighet for etablering av sykkelparkering.
- §2.2.2. Minimum 40 m<sup>2</sup> av arealet skal opparbeides som felles lekeplass for B1 og B2. Lekeplassen skal være sammenhengende med opparbeidet lekeplass innenfor regulert uteoppholdsareal.

## **§2.3. Uteoppholdsareal, BUT**

- §2.3.1. Arealene skal benyttes til felles lek, opphold og rekreasjon for boenhetene.
- §2.3.2. Det tillates murer og trapper for å ta opp terrengforskjeller.
- §2.3.3. Minimum 20 m<sup>2</sup> av arealet skal opparbeides som felles lekeplass for B1 og B2. Lekeplassen skal være sammenhengende med opparbeidet lekeplass innenfor regulert gårdsplass.
- §2.3.4. Område f\_BUT1 er felles for B1 og B2.
- §2.3.5. Område f\_BUT2 er felles for B1.

## **§2.4. Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse, BG**

- §2.4.1. Arealet tillates brukt til parkering for biler og sykler i tillegg til tekniske installasjoner og boder. Maksimal BRA for anlegget er 590 m<sup>2</sup>.
- §2.4.2. Anlegget tillates delvis i to etasjer. Hvorav full etasje tillates på kote +6,2, mens arealet merket med bestemmelsesgrense #1 tillates også med etasje på kote +9,2.
- §2.4.3. Areal #1 kan ikke benyttes til parkering av biler.
- §2.4.4. Det skal etableres 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet i anlegget.

## **§2.5. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, BBS**

- §2.5.1. Det tillates etablert brygge og uttrigger eller annen fortøyningsmulighet
- §2.5.2. Anlegg skal festes i land.
- §2.5.3. Det tillates ikke båttopplag eller etablert båtslipp på arealet.
- §2.5.4. Installasjoner på land som hindrer allmenn tilgjengelighet tillates ikke.
- §2.5.5. Sjøboder, båtgarasjer eller lignende bygningsmasse tillates ikke.
- §2.5.6. Anlegget er felles for B1 og B2.

## **§ 3**

### **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL § 12-5, nr. 2**

#### **§3.1. Kjørevei, SKV**

- §3.1.1. f\_SKV1 er felles vei for B1 og B2.
- §3.1.2. f\_SKV2 er felles vei for planområdet og gnr. 203 bnr. 1770 og 504.

#### **§3.2. Annen veggrunn – teknisk anlegg, SVT**

- §3.2.1. Arealet kan benyttes til snøopplag, grøfter, fordrøyning, murer, rekkverk og lignede konstruksjoner, og traser for teknisk infrastruktur.
- §3.2.2. Arealet tillates benyttet i forbindelse med justering av vei for optimal løsning.
- §3.2.3. Arealet er felles knyttet til tilgrensende vei areal.

## **§ 4 GRØNNSTRUKTUR PBL § 12-5, nr. 3**

### **§4.1. Friområde, GF**

- §4.1.1. Området er felles for planområdet.
- §4.1.2. Det tillates etablert fasiliteter tilhørende bad, opphold og rekreasjon.
- §4.1.3. Adkomst fra f\_SKV2 etableres med min. 1,5 m bredde.
- §4.1.4. Installasjoner som hindrer allmenn tilgjengelighet tillates ikke.
- §4.1.5. Det skal utarbeides samlet utomhusplan for friområdet og friluftsområdet i sjø.

### **§4.2. Vegetasjonsskjerm, GV**

- §4.2.1. Arealet skal ivareta en skjermingsfunksjon mellom bebyggelsen i øst (gnr. 203 bnr. 1770) og friområdet.
- §4.2.1. Det tillates murer for å ivareta terrengforskjeller. Annet areal skal jordkles og beplantes.

### **§4.3. Turveg, GF**

- §4.3.1. Arealet skal sikre gangadkomst mellom bebyggelsen i øst (gnr. 203 bnr. 1770) og bebyggelsen i planområdet.

## **§ 5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG PBL § 12-5, nr. 6**

### **§5.1. Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV**

- §5.1.1. Arealet er felles
- §5.1.2. Arealet skal ivareta bruk og rekreasjon knyttet til friområdet på land. Det tillates etablert sikringstiltak knyttet til ev. badebrygge.
- §5.1.3. Det skal utarbeides samlet utomhusplan for friområdet og friluftsområdet i sjø.

## **§ 6 HENSYNS-/FARE-/BESTEMMELSESOMRÅDE PBL § 12-6**

### **§6.1. Hensynssone frisikt, H140**

- §6.1.1. Innenfor frisiktsonen skal terreng planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå. Beplantningen tillates hvis denne ikke er høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå.

### **§6.2. Bestemmelsesområde**

- §6.2.1. Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av det berørte automatisk fredede kulturminnet id 212876, som er markert som bestemmelsesområde #3 i plankartet. Det skal tas kontakt med Vest-Agder fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.
- §6.2.1. Innenfor bestemmelsesområde #4 og #5 tillates det etablert bebyggelse i tråd med den utnyttelsesgraden og byggehøyden som fremkommer av plankartet.

## **§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER PBL § 12-7, NR. 10**

### **§7.1. Rammetillatelse**

- §7.1.1. Før det kan gis tillatelse skal det foreligge:
  - Godkjent utomhusplan for regulert friområdet med tilhørende friluftsområde i sjø.
  - Godkjent tekniskplan for vann og avløp, og veianlegg.

### **§7.2. Brukstillatelse**

- §7.2.1. Før det kan gis tillatelse til 1. boenhet skal:
  - Utomhusplan og tekniske anlegg være opparbeidet iht. godkjenning.