

DETALJREGULERING FOR SØYLAND- STOREHEIA GNR.68 BNR.99 m.fl

PLANBESTEMMELSER

FLEKKEFJORD KOMMUNE

Plankart datert 23.06.2011 revidert 20.12.12

**Planen er i samsvar med vedtak i Flekkefjord bystyre den 20.12.2012, sak 066/12.
Plan ID 0680099C**

GENERELT

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

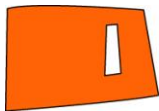
REGULERINGSFORMÅL

§ 2 Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, pkt. 1)
 - Boligbebyggelse B1-B7
 - Boligbebyggelse BF
 - Lekeareal f_LEK1 – f_LEK3
 - Energianlegg Trafo
 - Vannforsyningsanlegg (o_Pumpehus)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt.2)
 - Veg o_V1 og o_V2 og V3, V4, V5 og V6
 - Annen veggrunn, tekniske anlegg
 - Parkering
- Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL § 12-5, pkt. 5)
 - Friluftformål
- Hensynssoner (PBL § 12-6)
 - Ras- og skredfare H310_1
 - Frisiktsoner
 - Hensynssone høyspenningsanlegg.

FELLESBESTEMMELSER

§ 3 Innenfor planområdet kan det legges kabel- og VA-grøfter. Grøftene skal tilsås. Grøftene skal ikke komme i konflikt med byggeområdene.



BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, pkt. 1)

§ 4 Boligbebyggelse

4.1 Byggegrenser: Plassering av nye boliger skal skje innenfor byggegrensene på de enkelte tomtene. Garasje/ bod på inntil 50m² bebygd areal kan tillates bygd.

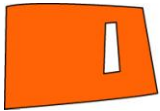
4.2 Utforming av tomt: Utnyttelsen av tomta skal være tilpasset terrenget. Med byggeomelding skal leveres en plan som viser planering og utforming av tomta i 1:500. Forstøtningsmurer for å tilpasse terrenget skal ikke ha en høyde over 2,5 m. Det kan bygges flere, men det må da være en horisontal avstand mellom murene på minst 1,0 meter. Terrenget mellom murene kan være skrånende. Fyllinger skal jordkles. Større fjellskjæring enn 6m fra ferdig planert terreng tillates ikke.

4.3 Høyder på bygg: Gesimshøyden skal ikke overstige 8,5 m og mønehøyde skal ikke overstige 10,5 m fra angitte planeringshøyder (PLH) for sokkeletasje. Takopplett eller kvist tillates på 1/3 av hovedtakets lengde. Der det bygges kvist, takopplett eller pulttak, kan gesimshøyde være inntil 9,5m.

4.4 Inngrep i forbindelse med veg: Der det er nødvendig med større grøfter i forbindelse med avledning av overflatevann, kan annen veggrunn måtte forskyves noe inn i tomta.

4.5 PLH,BYA maksimalt antall enheter i tabell:

Tomte nr	PLH-Sokkeletasje*1	PLH-I. etasje*2	Maksimalt tillatt BYA m ² * 3	Boenheter *4	B.-nr*5
1	K70	K73	200	2	1
2	K78	K71	150	2	2
4	K68	K71	250	4	5
6	K67	K70	250	4	5
7	K75-77	K78-80	800	10	4
8	K73	K76	250	4	5
10	K74	K77	250	4	5
11	K79	K82	400	4	4
12	K75	K78	250	4	5
13	K80	K83	150	2	6
14	K77	K80	250	4	5
16	K55	*6	400	8	10
17	K55	K58	150	2	9
18	K58.5	K61.5	400	4	8
19	K60	K63	150	2	9
20	K61	K64	400	4	8
21	K64	K67	400	4	8
22	K66	K69	400	4	8
23	K63	K66	200	4	7
24	K67	K70	400	4	7



- *1: Høyde planert terreng ved inngang sokkeletasje.
- *2: Høyde planert terreng ved inngang 1. etasje over sokkeletasje.
- *3: Maksimalt bebygd areal inkludert parkeringsareal. Definert etter NS 3940.
- *4: Tillatt antall boenheter på tomte.
- *5: Byggeområdet som tomte er en del av.
- *6: Tomt 16 planeres på et nivå. Og utformes universelt.

4.6 Landskap: Nybygg skal være tilpasset landskap og omgivelser. Til byggesøknad må det foreligge en redegjørelse for valg av arkitektur og materilvalg. Det må også redegjøres for og illustreres hvordan tiltaket er tilpasset landskapet og omgivelsene. Manglende redegjørelse og illustrasjoner som kan sannsynliggjøre at tiltaket vil kunne fungerer som et positivt element i en helhet kan medføre at tiltaket kan avvises.

4.7 Parkering: Det skal være tilgjengelig minst 2 parkeringsplasser for hver boenhet inntil fire boenheter. For overskytende antall boenheter legges det til en parkeringsplass per boenhet.

4.8 Garasje / bod: Mønehøyde og gesimshøyde skal være henholdsvis maksimalt 6 m og 3 m fra planert terreng. Takopplett, kvist eller pulttak kan tillates med maksimal gesimshøyde på inntil 5 m over planert terreng. Garasje/bod kan bygges sammen med hovedbygning.

§ 5 Boligbebyggelse BF

5.1 Innenfor området tillates frittliggende småhusbebyggelse med utnyttelsesgrad inntil BRA 350 m²

5.2 Garasje / bod: Grunnflate inntil 50 m² kan tillates. Mønehøyde og gesimshøyde skal være henholdsvis maksimalt 6 m og 3 m fra planert terreng. Takopplett, kvist eller pulttak kan tillates med maksimal gesimshøyde på inntil 5 m over planert terreng.

5.3 For nye bygg, tilbygg eller påbygg: Gesimshøyden skal ikke overstige 6 m og mønehøyde skal ikke overstige 8 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Der det bygges kvist, takopplett eller pulttak kan gesimshøyde være inntil 7,5 m. Takopplett eller kvist tillates på 1/3 av hovedtakets lengde.

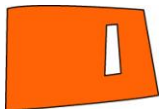
5.4 Utforming av tomt: Utnyttelsen av tomte skal være tilpasset terrenget. Med byggemelding skal leveres en plan som viser planering og utforming av tomte i 1:500.

§ 6 Lekeplass, f LEK1 – f LEK4 Lekeplassene er fellesarealer.

f_LEK1 er felles for tomtene 1-15. De deler av lek 1 som ligger til rette for det utformes universelt.

f_LEK2 er felles for alle tomtene i planområdet og skal utformes universelt i nedre del. Øvre del av f_LEK2 skal fungere som sti.

f_LEK3 er felles for tomtene 16-24.



Lekeplassene f_LEK1-3 skal opparbeides med minimum sand, benk og noe fast dekke. Lekeplassene tilpasses mindre barn og skal gjerdes mot veg.

f_LEK4 er felles for alle tomtene i planområdet og skal ha preg av å være en naturlekeplass. Innenfor området tillates etablert gapahuk, lavo, hinderløype og lignende. Nedre del av f_LEK4 skal fungere som sti.

§ 7 Energianlegg Trafo

Det kan anlegges transformator innenfor området.

§ 8 Vannforsyningsanlegg – Pumpehus

Det kan anlegges trykkøkingsstasjon med parkering for tjenestebiler i området.

- Maksimalt BYA er 40 m².
- Gesimshøyde 4m.
- Mønehøyde 6m.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, pkt. 2)

§ 9 **Veg, o_VI**

Veg VI skal være offentlig veg. VI skal opparbeides med 5 meters asfaltert bredde. Maksimal tillatt hastighet skal være 30 km/t. Det skal anlegges fartshumper langs hele VI der avstanden mellom humpene skal være fra 50 til 75 meter. Det skal settes opp sluse mot LNF-området i enden av vendehammer til VI mellom tomt 14 og 24. Fartsdumper kan anlegges som bussputer.

§ 10 **Veg V2**

Skal være offentlig veg. V2 reguleres slik den er i dag der planformålet veg viser gjeldende kjøreareal.

§ 11 **Veg, V3 - V6**

Vegene V3 til V6 skal ha eierformen felles. V3 skal være felles for gnr. 66 bnr. 43, 65 og 70. V4 skal være felles for gnr. 66 bnr. 75, og Lek 2. V5 skal være felles for gnr. 66 bnr. 14 og 25, samt tomt 1 og tomt 2. V6 skal være felles for tomt 4 og 6 og Lek 1.

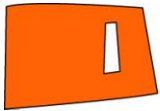
§ 12 **Annen veggrunn, tekniske anlegg**

Annen veggrunn er omfatter grøfteareal fylling og skjæring.

LNF-OMRÅDER SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5, pkt.5)

§13 Friluftsmål

Det er ikke tillatt å gjøre andre tiltak i området enn ordinær skjøtsel og eventuelle ras-sikringstiltak av nødvendig omfang.



HENSYNSSONER I REGULERINGSPLAN (PBL § 12-6)

§ 14 Frisiktssone

Innenfor området tillates ikke etablert tiltak eller vegetasjon som rager over 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

§ 15 Ras- og skredfare

Aktiviteter og tiltak i området utover ferdsel til fots og som ikke er forenelig med aktuell risiko i forhold til rasfare er ikke tillatt.

§ 16 Hensynsone høyspenningsanlegg.

Det skal ikke oppføres bygninger utover trafoblegg innenfor området. Aktiviteter som kan komme i konflikt med trafokiosken, skal ikke forekomme.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 17 Stier opparbeides samtidig med at området bygges ut.

§ 18 f_Lek2 skal være opparbeidet før første bolig tas i bruk. f_lek1 og f_lek3 skal være opparbeidet før første bolig tas i bruk innenfor de respektive områdene.

§ 19 Før boligene tas i bruk, skal skrenter og stup på tomte eller nærheten av denne sikres mot fallulykker.

§ 22 Kommunen kan ikke overta drift og vedlikehold av Veg 1 før vegen er opparbeidet i henhold til § 9.