

---

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

FLEKKEFJORD KOMMUNE

*Plankart datert 13.01.2020*

*Planen er i samsvar med vedtak i Flekkefjord Bystyre den 20.12.2012, sak 066/12  
PlanID 0680099C*

*Oppdatert ihht mindre endring vedtatt 18. mai 2020*

## GENERELT

§ 1 Planområdet 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 og V4
  - 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, nr. 1)

### § 4 Boligbebyggelse:

#### 4.1 Byggegrenser:

Plassering av nye boliger skal skje som vist i planen. Mindre avvik i horisontalplanet tillates.

#### 4.2 Utforming av tomt:

Utnyttelsen av tomta skal være tilpasset terrenget. Sammen med byggemelding skal det leveres en plan som viser planering og utforming av tomta i 1:500. Forstøtningsmurer for å tilpasse terrenget, skal ikke være høyere enn 2,5 meter. 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 fjellskjæringen enn 6,0 meter fra ferdig planert terreng tillates ikke.

Mot vei følger tomtegrensen regulert byggegrense. Forstøtningsmur tillates etablert i tomtegrensen.

#### 4.3 Høyder på bygg:

Gesimshøyden skal ikke overstige 8,5 meter, og mønehøyden ikke overstige 10,5 meter fra angitte planeringshøyder (PLH) for sokkeletasje. Takopplett eller kvist tillates på 1/3 av hovedtakets lengde. Der det bygges kvist, takopplett eller pulttak, kan gesimshøyden være inntil 9,5 meter.

#### 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-1. etasje*2	Maksimalt tillatt BYA m <sup>2</sup> * 3	Boenheter *4	B.-nr*5
1	K70	K73	200	2	1
2	K78	K71	150	2	2
3	K71.5-73.5	K74. 5-76.5	600	6	3
4	K68	K71	250	4	5
5	K75	K78	400	4	3
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

19	K60	K63	150	2	9
23	K63	K66	200	4	7
24	K67	K70	400	4	7

Tomt	PLH-Sokkeletasje*1	PLH-1. etasje*2	Maks BYA	Boenheter
B	K71,0 (+/- 1,0)	+3,0 m	800	8
BB	K65,5 (+/- 0,5)	+3,0 m	400	4
BK1	K66,5 (+/- 0,5)	+3,0 m	100	1
BK2	K66,5 (+/- 0,5)	+3,0 m	100	1
BK3	K65,5 (+/- 0,5)	+3,0 m	100	1
BK4	K65,5 (+/- 0,5)	+3,0 m	100	1
BK5	K62,5 (+/- 0,5)	+3,0 m	100	1
BK6	K62,5 (+/- 0,5)	+3,0 m	100	1
BK7	K62,5 (+/- 0,5)	+3,0 m	100	1
BK8	K62,5 (+/- 0,5)	+3,0 m	100	1

\*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 materialvalg. 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 fungere 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.

Parkeringsdekningen innenfor B6, tomtene B, BB og BK1 - BK8, skal parkeringsdekningen være 1,5 plasser pr. 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 planet terreng. Garasje/bod kan bygges sammen med hovedbygning.

## § 5 Boligbebyggelse BF

### 5.1 Utnyttelsesgrad:

Innenfor området tillates frittliggende småhusbebyggelse med utnyttelsesgrad inntil BRA 350 m<sup>2</sup>

### 5.2 Garasje / bod:

Grunnflate inntil 50 m<sup>2</sup> 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 tomta skal være tilpasset terrenget. Med byggemelding skal leveres en plan som viser planering og utforming av tomta i 1:500.

## § 6 Lekeplass, f\_LEK1 – f\_LEK4

Lekeklassene 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.

Lekeklassene f\_LEK1-3 skal opparbeides med minimum sand, benk og noe fast dekke. Lekeklassene 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 trykkøkningsstasjon med parkering for tjenestebiler i området.

- Maksimalt BYA er 40 m<sup>2</sup>.
- Gesimshøyde 4m.
- Mønehøyde 6m.

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

### § 9 **Veg, o\_V1**

Veg V1 skal være offentlig veg. V1 skal opparbeides med 5 meter asfaltert bredde. Maksimal tillatt hastighet skal være 30 km/t. Det skal anlegges fartshumper langs hele

V1, der avstanden mellom humpene skal være fr 50 til 75 meter. Det skal settes opp sluse mot LNF-området i enden av vendehammer til V1, mellom tomt 14 og 24. fartshumper kan anlegges som bussputer.

§ 10 **Veg V2**

Skal være offentlig veg. V2 reguleres slik den er i dag der planformålet veg visr 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.

V skal være felles for tomt B og tomt BK1 - BK8.

§ 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 rassikringstiltak av nødvendig omfang.

**HENSYNSSONER I REGULERINGSPLAN (PBL § 12-6)**

§ 14 Frisiktzone

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 ut over 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 trafobygg 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 tomta eller nærheten av denne sikres mot fallulykker.

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