

# PLANENDRING SØYLAND – STOREHEIA GNR 68 BNR 99 M.FL.

## REGULERINGSBESTEMMELSER FLEKKEFJORD KOMMUNE

*Utarbeidet: 27.04.2022*

*Revidert: 00.00.0000*

*Tilhørende plankart utarbeidet: 27.04.2022*

*PlanID: 4207\_201201*

### GENERELT

§ 1 Planområdet er vist i plankartet 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, områdene B1 – B11
  - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, område BF
  - Energianlegg, område o\_EA
  - Vannforsyningsanlegg, område o\_VF
  - Renovasjonsanlegg, område f\_RA
  - Lekeplass, områdene f\_LEK1 – f\_LEK4
  
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt.2)
  - Veg, områdene o\_V1 – o\_V2 og f\_V3 – f\_V7
  - Annen veggrunn, tekniske anlegg
  - Parkeringsplasser
  
- Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL § 12-5, pkt. 5)
  - Friluftformål
  
- Hensynssoner (PBL § 12-6)
  - Frisiktsoner H140
  - Ras- og skredfare H310
  - Hensynssone høyspenningsanlegg H370

### 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 B1 – B11:

#### 4.1 Byggegrenser:

Plassering av nye boliger skal skje innenfor byggegrensene på de enkelte tomtene.

#### 4.2 Utforming av tomt:

Utnyttelsen av tomta skal være tilpasset terrenget, og avkjørsel til tomten skal være logisk i forhold til valgt bebyggelse. Avkjørselpilene i plankartet er veiledende, og man kan flytte, fjerne eller legge til nye avkjørsler til byggeområdene. Sammen med byggemelding skal det leveres en plan som viser avkjørsel, planering og utforming av tomta i 1:500. Forstøtningsmurer for å tilpasse terrenget skal ikke være høyere enn 3 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. Forstøtningsmur tillates etablert i tomtegrensen. Fyllinger skal jordkles.

#### 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 Tabell: PLH, BYA og maksimalt antall enheter

Byggeområde (formål)	PLH sokkel etg. (moh.) *1	PLH 1. etg (moh.) *2	Maks BYA (m <sup>2</sup> ) *3	Boenheter (stk.) *4
B1	K 70	K 73	200	2
B2	K 68	K 71	150	2
B3	K 67-68	K 70-71	500	4-8
B4	K 73-74	K 76-77	750	6-10
B5	K 78-82	K 81-85	800	9-10
B6	K 76-80	K 79-83	800	9-10
B7	K 69-71	K 72-74	800	5-8
B8	K 61-65	K 64-68	1200	9-12
B9	K 63	K 66	200	4
B10	K 55	K 58	400	6
B11	K 56	K 59	300	6

\*1: Kotehøyde på planert terreng ved inngang sokkeletasje.

\*2: Kotehøyde på planert terreng ved inngang 1. etasje over sokkeletasje.

\*3: Maks bebygd areal (BYA) inkludert parkering, iht. veileder «Grad av utnytting»

\*4: Tillatt antall boenheter på tomta.

#### 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 1 parkeringsplass per boenhet.

Innenfor byggeområde B7 og B8 skal det avsettes minst 2 parkeringsplasser per boenhet. Hvis det etableres et felles område for gjesteparkering i byggeområdet så trenger man kun å etablere minst 1 parkeringsplass per boenhet hvis gjesteparkeringen i tillegg inneholder minst 0,5 parkeringsplasser 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 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, og avkjørsel til tomta skal være logisk i forhold til valgt bebyggelse. Med byggemelding skal leveres en plan som viser avkjørsel, planering og utforming av tomta i 1:500.

§ 6 Lekeplass, f\_LEK1 – f\_LEK4:

Lekeplassene er fellesarealer.

f\_LEK1 er felles for B1-B6. De deler av f\_LEK1 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 B7-B11.

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, lavvo, hinderløype og lignende. Nedre del av f\_LEK4 skal fungere som sti.

§ 7 Energianlegg, o\_EA:

Det kan anlegges transformator innenfor området.

§ 8 Vannforsyningsanlegg, o\_VF:

Det kan anlegges trykkøkningsstasjon med parkering for tjenestebiler i området.

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

§ 9 Renovasjonsanlegg, f\_RA:

Det kan anlegges et renovasjonsanlegg innenfor området. Anlegget skal fungere som renovasjonsløsning for alle beboerne i områdene B3-B11.

**SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. §12-5. Nr. 2)**

§ 9 Veg, o\_V1:

Veg o\_V1 skal være offentlig veg. o\_V1 skal opparbeides med 5 meter asfaltert bredde. Maksimal tillatt hastighet skal være 30 km/t. Det skal anlegges fartshumper langs hele o\_V1, der avstanden mellom humpene skal være fra 50 til 75 meter. Det skal settes opp sluse mot f\_LEK4 i enden av vendehammer til o\_V1, mellom B6 og B7. Fartshumper kan anlegges som bussputer.

§ 10 Veg, o\_V2:  
Skal være offentlig veg. o\_V2 reguleres slik den er i dag der formålet veg viser gjeldende kjøreareal.

§ 11 Veg, f\_V3 – f\_V7:  
Vegene f\_V3 – f\_V7 skal ha eierformen felles.  
f\_V3 skal være felles for gnr. 66 bnr. 43, 65 og 70.  
f\_V4 skal være felles for gnr. 66 bnr. 75 og f\_LEK2.  
f\_V5 skal være felles for gnr. 66 bnr. 14 og 25, samt B1 og B2.  
f\_V6 skal være felles for B3 og f\_LEK1.  
f\_V7 skal være felles for B9.

§ 12 Annen veggrunn, tekniske anlegg  
Annen veggrunn omfatter grøfteareal, fylling og skjæring.

## **LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (PBL. §12-5. Nr.5)**

§13 Friluftsmål  
Det er ikke tillatt å gjøre andre tiltak i området enn ordinær skjøtsel og eventuelle rassikringstiltak av nødvendig omfang.

## **HENSYNSSONER (PBL. §12-6)**

§ 14 Frisiktsone  
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 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 boliger, lekeplasser, veier eller stier kan tas i bruk skal skrenter og stup i eller i nærheten av området sikres mot fallulykker med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

§ 20 Kommunen kan ikke overta drift og vedlikehold av o\_V1 før vegen er opparbeidet i henhold til § 9.

