

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

## REGULERINGSBESTEMMELSER FLEKKEFJORD KOMMUNE

*Utarbeidet: 27.04.2022*

*Revidert: 28.08.2024*

*Tilhørende plankart utarbeidet/revidert: 10.06.2024*

*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

## BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. §12-5. Nr. 1)

### § 4 Boligbebyggelse B1 – B11:

#### 4.1 Tomtegrenser:

Regulerte tomtegrenser er gjeldende ved etablering av frittliggende småhusbebyggelse. Ved etablering av flermannsboliger, tillates det justering av de regulerte tomtegrensene for å tilpasse det etter det konkrete prosjektet.

#### 4.2 Utforming av tomt:

- a) Det tillates kombinasjon av frittliggende bebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse, med unntak av hus i rekke. Hus i kjede tillates. Etablering av lavblokk, skal tillates kombinert med konsentrert småhusbebyggelse. Jfr. Grad av utnyttning.
- b) Innenfor felt B5, 6, 7 og 8 skal forstøtningsmurer ikke være høyere enn 3 meter. Det tillates flere forstøtningsmurer, under forutsetning av horisontalavstand mellom murene er minst 1,0 meter., Det tillates skrånende terreng mellom murene.
- c) Forstøtningsmur tillates etablert utenfor byggegrensen helt ut til formåls grensen. Innenfor boligområder som grenser mot felt BF skal det ikke tillates sammenhengende forstøtningsmurer høyere enn 2 meter. Fyllinger skal jordkles. Større fjellskjæringer enn 6 meter fra ferdig planert terreng tillates ikke.

#### 4.3 Høyder på bygg:

- a) For felt B5, B6, B7 og B8 skal boligbebyggelsen tettest på fjellskjæringen tillates i 3 etasjer, og bygges med flatt tak eller pulttak. Maks tillatt gesimshøyde er 9,5 meter fra angitte planeringshøyder (PLH) for bebyggelsens laveste etasje.
- b) Gesimshøyden for øvrige felt skal ikke overstige 8,5 meter, og mønehøyden ikke overstige 10,5 meter fra angitte planeringshøyder (PLH) for bebyggelsens laveste etasje.
- c) 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 Utnyttelsesgrad

For eneboligbebyggelse er maks tillatt BYA for hver boenhet 150m<sup>2</sup>.

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

Byggeområde (formål)	PLH laveste etg. (moh.) *1	PLH 1. etg (moh.) *2	PLH 2. etg (moh.) 3*	Maks BYA (m <sup>2</sup> ) *4	Boenheter (stk.) *5
B1	K 70	K 73		200	2
B2	K 68	K 71		150	2
B3	K 64,5-66,7	K 67,5-69,7	K 70,5 – 72,7	500	4-8
B4	K 73-75	K 76-78		750	4-10
B5	K 77-81	K 80-84	K 86 – 88	800	6-10
B6	K 73,5-79	K 76,5-82	K 84 – 86	800	7-10
B7	K 64,5-69,5	K 67,5-72,5	K 74,5 – 75,5	800	4-8
B8	K 60,5-65	K 63,5-68	K 70 – 72	1200	7-12
B9	K 59,5	K 62,5	K 65	200	2-4
B10	K 55	K 58		300	6
B11	K 56	K 59		300	6

- \*1: Kotehøyde på planert terreng ved inngang laveste etasje.
- \*2: Kotehøyde på planert terreng ved inngang 1. etasje over sokkeletasje.
- \*3: Kotehøyde på planert terreng ved inngang 2. etasje over 1. etasje og sokkel
- \*4: Maks bebygd areal (BYA) inkludert parkering, iht. Veileder «grad av utnyttning»
- \*5: Tillatt antall boenheter på tomta.

#### 4.6 Parkering:

- a) Det skal sikres oppstillingsplass for bil på egen eiendom eller på nærliggende fellesareal for 2 biler pr. boenhet.
- b) Ved etablering av fire eller flere boenheter i konsentrert bebyggelse skal det sikres 1,5 oppstillingsplass for bil på egen eiendom eller på nærliggende fellesareal.

#### 4.7 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 Lekeklass, f LEK1 – f LEK4:

Lekeklassene er fellesarealer.

f\_LEK1 er felles for B1-B6.

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.

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 naturlekeklass. 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. 69 bnr. 43, 65 og 70.  
f\_V4 skal være felles for gnr. 68 bnr. 75 og f\_LEK2.  
f\_V5 skal være felles for gnr. 68 bnr. 14 og 25, samt B1 og B2.  
f\_V6 skal være felles for B3 .  
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  
Det tillates etablert sikringstiltak mot ras- og skredfare innenfor den angitte hensynssonen.

- § 16 Hensynsone høyspenningsanlegg.  
Det skal ikke oppføres bygninger utover trafobygg innenfor området. Tiltak 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 i samsvar med teknisk forskrift.
- § 20 Kommunen skal ikke overta drift og vedlikehold av o\_V1 før vegen er opparbeidet i henhold til § 9.
- § 21 Før lekeplass f\_LEK4 kan tas i bruk skal det settes opp et sikringsgjerde foran åpen bekk mellom f\_LEK4 og o\_V1. Gjerdet settes opp innenfor området f\_LEK4.
- § 22 Før tomtene i øst mot skjæring innenfor B5, B6, B7 og B8 samt f\_LEK4 kan bygges ut, skal bakenforliggende terreng, opp mot kote + 160 i nord og kote + 105 – 135 i sør inspiseres, renskes og eventuelle løse blokker boltes.