

DETALJREGULERING FOR STOREHEIA GNR 68 BNR 99 M.FL.

REGULERINGSBESTEMMELSER FLEKKEFJORD KOMMUNE

Vedtak av detaljregulering for Storeheia: 20.12.2012

Vedtak av mindre endring: 05.11.2024, sak 67/24

Reviderte bestemmelser med tilhørende plankart i samsvar med sak 67/24: 20.11.2024

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:

- Det tillates kombinasjon av frittliggende bebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse, med unntak av hus i rekke. Hus i kjede tillates. Etablering av lavblokk begrenses til 12 tomter tettest på fjellskjæring / planens avgrensning mot øst innenfor B5, B6, B7 og B8, jfr. grad av utnytting.
- Innenfor felt B5, 6, 7 og 8 skal forstøtningsmur 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.
- Forstøtningsmur tillates etablert utenfor byggegrensen helt ut til formåls grensen. Innenfor boligområder som grenser mot felt BF skal det ikke tillates sammenhengende forstøtningsmur høyere enn 2 meter. Fyllinger skal jordkles. Større fjellskjæringer enn 6 meter fra ferdig planert terreng tillates ikke.

4.3 Høyder på bygg:

- 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.
- 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.
- 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 150 m².

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 ²) *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 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 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. Lekeklassen skal gis universell utforming.

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 m².
- 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 trafobbygg 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.