



Eigersund kommune
REGULERINGSBESTEMMELSER
for
DETALJREGULERING
NYEVEIEN, GNR 46 BNR 29, 222 MFL.
PLANID ---

Plankart er datert:	13.01.2021 – sist rev. 21.10.2021
Bestemmelser er datert:	13.01.2021
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	21.10.2021
Kommunestyrets vedtak:	dato 29.11.2021, saksnr. 100/21

§ 1 Reguleringsformål

Formålet med planen er å tilrettelegge for boliger med tilhørende anlegg.

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1):

- *Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse*
- *Renovasjonsanlegg*
- *Lekeplass*
- *Annet uteoppholdsareal*

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2):

- *Kjøreveg*
- *Fortau*
- *Gangveg/gangareal/gågate*
- *Parkeringsplass*

Grønnstruktur (PBL 12-5, nr. 3)

- *Blå/grønnstruktur*

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- *a.1) Sikringssoner Frisiktsone H140*
- *a.3) Faresone Flomfare H320*

§ 2 Krav til søknad om tiltak

- 2.1 Med søknad om tiltak skal det følge detaljert situasjonsplan for hele utbyggingsområdet som skal vise terrengbearbeiding, materialbruk, beplantning, lekeutstyr, parkering for bil og sykkel og overvannshåndtering.
- 2.2 Alle tiltak på vann- og avløpsnett, tekniske planer og utomhusplaner skal være godkjent av Eigersund kommune.

§ 3 Rekkefølgekrav

- 3.1 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til nye boliger skal kjøreveg (o_SKV), gangpromenade (o_SGG) med tilhørende kantsone (o_GBG) og støttemurer, renovasjonsanlegg (f_BRE), parkering (f_SPP) og fortau (o_SF) være opparbeidet.
- 3.2 Felles lekeplass f_BLK skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for mer enn 4 boliger i planområdet.
- 3.3 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal vann og avløp være opparbeidet etter planer godkjent av Eigersund kommune.
- 3.4 Flomsikringstiltak skal utarbeides av fagkyndig og skal være gjennomført før det kan gis byggetillatelse. Fagkyndig må redegjøre for flomtiltakenes konsekvens for omgivelsene.

§ 4 Felles bestemmelser

4.1 Utforming og estetikk

Det skal stilles høye estetiske krav til utforming av bygninger og uteoppholdsarealer. Arealer mellom og omkring boligene skal opparbeides etter en felles utomhusplan for feltet.

4.2 Tekniske anlegg

Fremføring av strøm, telefon, bredbånd etc. skal skje via jordkabel.

Vann- og avløp skal kobles til kommunalt ledningsnett, utforming og dimensjon skal være i tråd med kommunale bestemmelser.

4.3 Støy

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen.

4.4 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med gravearbeid blir avdekket funn eller konstruksjoner ved gjennomføring av planen skal dette straks varsles kulturminnemyndigheten og alt arbeid skal stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert funnet, jf. lov om kulturminner § 8.

4.5 Flom

Alle søknadspåtlige tiltak i sikkerhetsklasse for flom F1 og F2 skal plasseres på flomsikker høyde.

4.6 Regulert tomtegrense

Regulerte tomtegrenser er retningsgivende. Endelig plassering fastsettes ved søknad om tiltak.

4.7 Regulert støttemur

Regulerte støttemurer er retningsgivende. Endelig plassering og utforming fastsettes ved søknad om tiltak.

4.8 Parkering

Det skal etableres 1 garasje/carportplass pr. boenhet, og 1 gjesteplass pr. boenhet på egen tomt. Unntak er for tomannsbolig i BFS1 der det skal etableres 1,5 parkeringsplass pr. boenhet, hvorav 1 parkeringsplass er i garasje/carport.

Det skal etableres min. 3 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Sykkelparkering kan plasseres på egen tom eller i fellesanlegg, eller en kombinasjon av disse løsningene. Sykkelparkering kan overbygges med tak.

4.9 Terrengbehandling

Innenfor planområdet kan det gjennomføres permanent oppfylling av terreng til maks kote +17,3. Det tillates oppført forstøtningsmur i nabogrense.

4.10 Sikkerhet i anleggsperioden

Sikkerhet for gående og syklende skal ikke forverres i anleggsperioden jf. byggherreforskriften (FOR-2009-08-03-1028). Hensynet til barns sikkerhet og trygg skolevei skal vektlegges spesielt.

§ 5 Bebyggelse og anlegg

5.1 Fellesbestemmelser

- a) Boligene skal plasseres innenfor byggegrense. Garasje/carport skal plasseres innenfor byggegrense vist med G i plankart.
- b) Eksisterende bebyggelse forutsettes revet.
- c) Boliger skal oppføres med saltak med takvinkel mellom 28 og 32 grader. Boligene skal ha samme fasademateriale, takteking og farger.
- d) Garasje/carport skal oppføres med flatt tak, og ha samme fasademateriale, takteking og farger.

5.2 Frittliggende småhusbebyggelse BFS 2-4

- a) Innenfor BFS 2-4 tillates oppført frittliggende eneboliger. Garasje/carport kan bygges sammen med boligen.
- b) Utnyttelsesgrad:
For hver enkelt bolig i BFS2, BFS4 er maks BYA = 105 m².
For bolig i BFS3 er maks BYA = 110 m².
- c) Møne- og gesimshøyde:
For bolig i BFS4 er maksimal mønehøyde 7,6 m og gesimshøyde 5,4 m.
For boliger i BFS2 er maksimal mønehøyde 7,4 m og gesimshøyde 5,2 m.
For bolig i BFS3 er maksimal mønehøyde 5,7 m og gesimshøyde 3,4 m.
Det tillates avvik for mønehøyde og gesimshøyde på + 0,3 m.
Høyder måles fra topp gulv.
- d) Garasje/carport kan bygges sammen med boligen, og maks BYA = 30 m². Øvre gesimshøyde skal ikke overstige 3 m. Høyder måles fra topp gulv.

5.3 Frittliggende småhusbebyggelse BFS1, BFS 5

- a) Innenfor BFS1 tillates oppført tomannsbolig. Innenfor BFS5 tillates oppført kjedede eneboliger. Garasje/carport skal bygges sammen med boligen.
- b) Utnyttelsesgrad:
BFS1: For tomannsbolig inkl. garasje/carport er maks BYA = 190 m².
BFS5: For hver enkelt boenhet inkl. garasje/carport er maks BYA = 100 m².
- c) Møne- og gesimshøyde:

For boliger i BFS1, BFS5 er maksimal mønehøyde 7,5 m og gesimshøyde 5,9 m.
Øvre gesimshøyde på garasje/carport skal ikke overstige 3 m.
Det tillates avvik for mønehøyde og gesimshøyde på + 0,3 m.
Høyder måles fra topp gulv.

5.4 Renovasjonsanlegg f_BRE

Område for renovasjon f_BRE er felles for boligene i BFS 1-5. Det kan etter avtale med renovasjonsselskapet etableres nedgravd renovasjonsanlegg innenfor området. Alternativt kan området benyttes til sekkeplassering for avfall på hentedagen. Parkering på arealet er ikke tillatt.

5.5 Lekeplass f_BLK

Område for lek f_BLK er felles for boligene i BFS 1-5. Område for lek skal ha minimum 3 ulike typer utstyr eller andre elementer som ivaretar funksjoner for lek og aktivitet. I tillegg skal området ha sandkasse, benk og bord. Lekeplassen skal utformes i samsvar med kommunal lekeplassnorm. Lekearealet skal gjerdes inn.

5.6 Annet uteoppholdsareal, f_BAU1

Området er felles uteoppholdsareal for boligene i BFS 1-5. Området tillates opparbeidet og møblert med mindre anlegg som fremmer bruken av områdene som felles møteplass.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 Kjøreveg o_SKV

Området o_SKV er offentlig kjøreveg til boligene i BFS 1-5. Vegbredde 4 m.

6.2 Fortau o_SF 1-2

Areal avsatt til fremtidig fortau.

6.3 Gangveg/gangareal/gågate o_SGG

Området o_SGG er offentlig gangpromenade med bredde min. 2 m. Det skal etableres flomsikker mur mot boligbebyggelsen med høyde inntil ca. 1,7 m over gangsonen.

6.4 Parkeringsplass f_SPP

Formålet omfatter areal til felles sykkelparkering for boligene i BFS 1-5. Sykkelparkering kan overbygges med tak. Parkering av biler er ikke tillatt.

§ 7 Grønnstruktur

7.1 Blå/grønnstruktur o_GBG

Området o_GBG omfatter grønnrabatt mellom elva og gangpromenaden.

§ 8 Hensynssoner

8.1 Frisiktsone H140

Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å etablere tiltak eller vegetasjon i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

8.2 Flomfare H320

Tiltak innenfor hensynssone flom, H320, kan kun tillates dersom det kan dokumenteres at hensynet til flom er ivarettatt. Ved tiltak skal det tas hensyn til beregnet flomvannstand ved 200-års flom inkludert 0,3 m sikkerhetsmargin.