



Eigersund Kommune
Reguleringsbestemmelser
For
Detaljregulering for Hellvik eneboliger
PlanID 2021003

Bestemmelser datert:	22.03.2022
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	22.06.2022
Plankart datert	22.03.2022
Kommunestyrets vedtak	xx.xx.xx sak xxx/xx

§1 Reguleringsformål

Hensikten med planarbeidet er å regulere en ubebygde tomt, og samtidig regulere bebygde områder som ikke er regulert.

Området reguleres til følgende formål:

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

- *Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse*

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

- *Kjøreveg*
- *Annen veggrunn – tekniske anlegg*

Grønnstruktur (PBL §12-5, nr.3):

- *Friområde*

Hensynssoner (PBL §12-6):

- *a.1) Sikringssoner Frisiktsone H140*
- *a.2) Støysoner Gul sone iht. T-1442*

§2 Krav til søknad om tiltak

- 2.1** Med søknad om tiltak skal det følge detaljert situasjonsplan i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal vise plassering og utforming av bygg, opparbeidelse av tomt, utforming av utearealer, atkomst, parkering, renovasjonsløsning og stikkledninger for vann og avløp. Overvannsløsning skal dokumenteres.
- 2.2** I forbindelse med tiltak innenfor planområdet må det utarbeides et tegningsgrunnlag i tråd med håndbok R700. Alle tiltak som berører fv.4302 skal oversendes til veimyndigheten for gjennomsyn.

§3 Rekkefølgekrav

- 3.1** Før det kan gis midlertidig brukstillatelse skal overvannshåndtering, vann og avløp være opparbeidet etter planer godkjent av Eigersund kommune.

§4 Felles bestemmelser

4.1 Utforming og estetikk

Området skal utformes med en god estetisk helhet.

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 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak oppdages automatisk freda kulturminner, som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet gjøres kjent med denne bestemmelsen. Melding om funn skal straks sendes overordnet kulturminnemyndighet, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

4.4 Avkjørselspiler

Avkjørselspiler er retningsgivende, endelig plassering avklares ved søknad om tiltak.

4.5 Parkering

Det skal etableres minst 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Parkering kan løses i garasje/carport.

4.6 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 skoleveg skal vektlegges spesielt.

4.7 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom og gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier. Overvann tillates ikke ledet til kommunale overvannsnett eller ført til andres eiendommer. Ved dimensjonering av overvannsanlegg skal det benyttes en klimafaktor på 1,3. For øvrig skal kommunens VA-norm ligge til grunn for dimensjoneringen. Håndtering av overvann på annen matts grunn forutsetter tinglyst avtale.

§5 Bebyggelse og anlegg

5.1 Frittliggende småhusbebyggelse BFS1-3

a) Eksisterende bebyggelse

Område BFS1 og 2 omfatter eksisterende bebyggelse og reguleres etter dagens omfang.

b) Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgraden er satt til 35% BYA pr. tomt.

c) Takform

Bebyggelsen skal oppføres med saltak, valmet tak eller flatt tak. Takvinkel for pulttak skal være mellom 5-20 grader og for saltak skal være mellom 25-40 grader. Bebyggelse i samme delfelt skal ha samme taktype.

d) Høyder

For sal-/valmet tak er gesimshøyde inntil 7 meter og mønehøyde inntil 9 meter. Ved takopplett skal øvre gesimshøyde for takopplett være lik mønehøyde.

For flatt tak er gesimshøyde 6,5 meter.

Høyder måles fra overflate gulv.

e) Garasje/carport

Garasje/carport kan oppføres frittliggende eller sammenbygd med boligen, vegg i vegg og/eller i underetasjen av boligen.

Frittliggende garasje/carport skal ikke overstige en BYA på 50 m².

Maks møne- og gesimshøyde er 4,5 meter. Ved flatt tak skal øvre gesimshøyde ikke overstige 4 meter.

Garasje/carport kan plasseres inntil 1 meter fra eiendomsgrenser. Ved innkjøring til garasje/carport vinkelrett på veg, skal avstanden til eiendomsgrensen mot veg være minst 5 meter.

f) Uteoppholdsarealer

Minste uteoppholdsareal (MUA) er 150m² pr. boenhet.

g) Byggegrenser

Byggegrenser er vist i plankart, bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrensene.

Terrasse, takutstikk og garasje/carport tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrensen.

§6 Samferdsel og teknisk infrastruktur

6.1 Kjøreveg

a) o_SKV1 omfatter offentlig kjøreveg, og gir adkomst til gnr./bnr. 60/184 og 60/477.

b) SKV2 omfatter privat kjøreveg og adkomst til gnr./bnr. 60/579, 60/620, 60/619, 60/577 og 60/725.

c) Tiltak som berører fylkesveinettet, skal det fremgå en gjennomføringsavtale med veimyndigheten. Avtale for gjennomføring skal være inngått med Rogaland fylkeskommune før byggestart.

6.2 Annen veggrunn grønnstruktur

Områdene SVG omfatter grøfteareal/sideareal til kjøreveg.

§7 Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift

7.1 Friluftsmål

LF omfatter eksisterende friluftsområder

§8 Hensynssoner

8.1 Frisiktsone H140

I områdene for frisiktsoner H140 skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegbaner.

8.2 Støysone – Gul sone iht. T-1442 H220

Innenfor sonen gjelder gul sone for vegtrafikkstøy. Til søknad om tiltaks skal det foreligge dokumentasjon på at nye tiltak tilfredsstillende anbefalte støygrenser i retningslinje T- 1442.