



Eigersund kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

DETALJREGULERING DEL AV LASTEINVEIEN, LEIDLAND GNR. 7 BNR. 50, 159 MFL. PLANID 20200006

| | |
|---|---|
| Plankart er datert: | 14.02.2022 |
| Bestemmelser er datert: | 14.02.2022 |
| Dato for siste revisjon av bestemmelsene: | 28.03.2022 (PTU 034/22) <u>12.05.2022 (offentlig ettersyn)</u> |
| Kommunestyrets vedtak: | dato -, saksnr --/-- |

§ 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
- Energianlegg
- Lekeplass

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

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn – tekniske anlegg

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- a.1) Sikringssoner Frisiktsone H140
- a.2) Støysoner Gul sone iht. T-1442 H220

LNf (PBL §12-5 nr. 5)

- *Friluftsmål – annen eierform*

§ 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.

§ 3 Rekkefølgekrav

- 3.1 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til nye boliger skal kjøreveg (o_SKV2) være opparbeidet.
- 3.2 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal vann og avløp være opparbeidet etter planer godkjent av Eigersund kommune.
- 3.3 Oppstart av utbygging av gjeldene areal kan ikke påbegynnes før 90 % av tidligere regulerte arealer i plan PID20090008 er utbygd.
- 3.4 Lekeplass f_BLK skal være ferdig etablert før det gis brukstillatelse for den 4. boligen innenfor planområdet.
- 3.5 Før byggetillatelse gis for nye boliger i planområdet skal overvann sikres med avrenning ned til sjø via Basthaugveien.

§ 4 Felles bestemmelser

4.1 Utforming og estetikk

Området skal utformes med god estetisk helhet. Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses terrenget. Terrengmurer tillates oppført hvor det er nødvendig. Store, dominerende terrengmurer tillates ikke.

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.

Mindre bygg for tekniske installasjoner som trafokiosker og pumpestasjoner kan etableres innenfor planområdet.

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 Regulert tomtegrense

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

4.6 Avkjørsel

Plassering av privat avkjørsel er vist i plankart med avkjørsel pil. Plasseringen er veiledende, endelig plassering fastsettes ved søknad om tiltak.

4.7 Terrengmur

Terrengmur tillates oppført i nabogrense og inntil 1 meter fra tilstøtende veg. Terrengmur skal ikke hindre fri sikt i avkjørsler og langs vegbaner. Høyde og plassering på terrengmur skal fremkomme med søknad om tiltak jf. §2.1.

4.6 Parkering

Det skal etableres 1 garasje/carportplass pr. boenhet, og 1 gjesteplass pr. boenhet på egen tomt. For sekundærleilighet skal det avsettes 1 parkeringsplass på tomt.

Det skal etableres 3 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet som skal være overbygget med tak.

4.7 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.

§ 5 Bebyggelse og anlegg

5.1 Frittliggende småhusbebyggelse

- a) Innenfor BFS 1-13 tillates oppført frittliggende eneboliger, enebolig med sekundærleilighet, flere-mannsboliger og eneboliger i rekke.
- b) Eksisterende bebyggelse
Område BFS1: Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Det tillates tilbygg på 180 m2 BYA. Tilbygg er vist i planen med omriss av planlagt bebyggelse.

Område BFS6, BFS7, BFS14: Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Dersom eksisterende boligbebyggelse skal rives/bygges ut, skal det innenfor hvert område bygges tilsvarende en boligtetthet på 2,5 boliger pr. daa. Ved en evt. utbygging skal det, sammen med tillatelse til tiltak, foreligge en samlet situasjonsplan for hvert område som i tillegg til krav i 2.1 skal vise tomteinndeling.

- c) Utnyttelsesgrad, boligtype og antall boenheter

| Område | Areal (m2) | Ant. boenheter | | Boligtype | | | | Maks BYA pr. område |
|--------|------------|----------------|------|-----------|---------------------------------|------------------|------------------|---------------------|
| | | Min. | Maks | Enebolig | Enebolig med sekundær leilighet | Flere-mannsbolig | Enebolig i rekke | |
| BFS1 | 1 758 | 1 | 5 | x | x | x | x | 60 % |
| BFS2 | 1 088 | 2 | 4 | x | x | | | 40 % |
| BFS3 | 1 396 | 2 | 5 | x | x | x | x | 60 % |
| BFS4 | 551 | 1 | 2 | x | x | | | 40 % |
| BFS5 | 2 373 | 1 | 6 | x | x | x | x | 60 % |
| BFS6 | 1 043 | 1 | 3 | x | x | x | x | 60 % |

| | | | | | | | | |
|--------------|-------|---|---|---|---|---|---|------|
| BFS7 | 558 | 1 | 2 | x | x | | | 40 % |
| BFS8 | 1 069 | 2 | 3 | x | x | x | x | 50 % |
| BFS9 | 1 235 | 2 | 4 | x | x | | | 35 % |
| BFS11 | 706 | 1 | 3 | x | x | x | x | 60 % |
| BFS12 | 565 | 1 | 2 | x | x | | | 40 % |
| BFS13 | 1 360 | 1 | 4 | x | x | x | x | 60 % |

d) Takform:

Bebyggelsen skal oppføres med saltak, pulttak og/eller flatt tak. Bebyggelse i samme felt skal ha lik takform. Takvinkel for pulttak skal være mellom 5-20 grader og for saltak mellom 25-40 grader.

e) Høyder:

- For saltak er gesimshøyde inntil 7 meter og mønehøyde inntil 9 meter. Ved takopplett skal øvre gesimshøyde for takopplett være lik mønehøyde. Høyeste fasade ved saltak skal ikke overstige gesimshøyde på 7 meter.
- For pulttak er øvre gesimshøyde inntil 8 meter. Høyeste fasade ved pulttak skal ikke overstige 8 meter.
- For flatt tak er øvre gesimshøyde inntil 7,5 meter. Høyeste fasade ved flatt tak skal ikke overstige 7,5 m.

Høyder måles over gjennomsnittlig planert terreng.

f) Garasje/carport:

Garasje/carport kan oppføres frittliggende eller sammenbygd med boligen.

Frittliggende garasje/carport skal ikke overstige BYA = 50 m².

Maks møne- og gesimshøyde er 4,5 meter. Ved flatt tak skal øvre gesimshøyde ikke overstige 3 meter.

Garasje/carport (unntak garasje i underetasje til bolig) kan plasseres inntil 1 meter fra tomtgrense. Ved innkjøring til garasje vinkelrett på veg, skal avstand til tomtgrense mot veg være minst 5 meter.

g) Uteoppholdsarealer:

Minste uteoppholdsareal (MUA) er 150 m² pr. boenhet. For sekundærleilighet skal det avsettes min. 50 m² uteoppholdsareal.

5.2 Energianlegg

Innenfor området BE tillates oppført nettstasjon. Nettstasjon skal skjermes for elektromagnetisk stråling mot BFS4.

5.3 Løkeplass

f_BLK skal utformes som en sandlekeplass, og er felles for boligene innenfor planområdet. Området skal ha minimum 3 ulike typer utstyr eller andre installasjoner som fremmer lek og aktivitet. I tillegg skal området utstyres med sandkasse, benk og bord.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 Kjøreveg

a) o_SKV1 er offentlig kjøreveg.

e) b)SKV3 er privat veg til gnr. 7 bnr. 503.

SKV4 er privat veg til gnr. 7 bnr. 158, 184. Det tillates kjøring i forbindelse med drift og vedlikehold av nettstasjonen.

Området o_SGS er offentlig gang-/sykkelveg. Gang- og sykkelveg tillates stengt med låsbar bom. Det tillates kjøring til/fra landbrukseiendom på gnr. 7 bnr. 2 i forbindelse med ordinær landbruksdrift.

6.3 Annen veggrunn – grøntareal

Områdene o_SVG 1-3 omfatter grøfteareal/sideareal til veg.

§ 7 Hensynssoner

7.1 Frisiktzone H140

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

7.2 Støysone – Gul sone iht. T-1442 H220

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

§ 8 LNF-område

8.1 Friluftsmål

Området skal beholdes med dagens arrondering og kan benyttes til lek og rekreasjon. –Tiltak som fremmer områdets bruk til lek og rekreasjon tillates.