



Eigersund kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

DETALJREGULERING BB31, BB33 OG BB36 – HESTNES GNR. 13 BNR 670 MFL. PLANID ---

Plankart er datert:	04.05.2022
Bestemmelser er datert:	04.05.2022
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	dd.mm.åååå
Kommunestyrets vedtak:	dato -, saksnr --/--

§ 1 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

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

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- Vann- og avløpsanlegg
- Lekeplass

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

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

Grønnstruktur (PBL 12-5, nr. 3)

- Naturområde

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- a.1) Sikringssoner Frisiktsone H140

§ 2 Rekkefølgekrav

- 2.1 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, skal vann og avløp være opparbeidet etter planer godkjent av Eigersund kommune.
- 2.2 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til boliger i BFS1, BFS2, BFS3 og BFS4, skal lekeplass f_BLK2, kjøreveg o_SKV2, o_SKV3 med tilhørende annen veggrunn være opparbeidet.
- 2.3 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til boliger i BKS og BFS5, skal kjøreveg o_SKV4 med tilhørende annen veggrunn være opparbeidet.
- 2.4 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til boliger i BFS6, skal kjøreveg o_SKV5 med tilhørende annen veggrunn være opparbeidet.

§ 3 Felles bestemmelser

3.1 Krav til søknad om tiltak

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, støttemurer, tomtegrenser og stikkledninger for vann og avløp. Overvannsløsning skal dokumenteres.

Plan for beskyttelse av omgivelsene og naboeiendommer mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende inkl. trafiksikker skoleveg, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

3.2 Utforming og estetikk

Planområdet skal utformes med god estetisk helhet. Bygninger og anlegg skal tilpasses terrenget og gis et moderne arkitektonisk uttrykk.

3.3 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.

3.4 Støy

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

3.5 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.

3.6 Regulert tomtegrense

Det tillates avvik +/- 2 m fra regulerte tomtegrenser. Endelig plassering fastsettes ved søknad om tiltak jf. § 3.1.

3.7 Støttemur

Støttemurer skal opparbeides med høy estetisk kvalitet. Støttemurer skal ikke hindre fri sikt i avkjørsler og langs veibaner. Høyde, plassering og utforming på støttemur skal fremkomme ved søknad om tiltak jf. § 3.1.

3.8 Parkering

Eneboliger: Det skal etableres minst 2 parkeringsplasser for bil og 2 oppstillingsplasser for sykkel pr. boenhet. For sekundærleilighet skal det avsettes 1 parkeringsplass ekstra på egen tomt.

Rekkehus/kjedet enebolig: Det skal etableres minst 1,5 parkeringsplass for bil og 2 oppstillingsplasser for sykkel pr. boenhet.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Frittliggende småhusbebyggelse BFS 1-4

- Innenfor BFS 1-4 tillates oppført frittliggende eneboliger, enebolig i rekke.
- Maks utnyttelsesgrad pr. tomt er 150 m² BYA. Garasje/carport skal bygges sammen med boligen. Parkeringsareal utenfor garasje inngår i beregning av BYA med 18 m² pr. parkeringsplass.
- Takform er flatt tak og/eller pulttak. Takvinkel for pulttak skal være mellom 5 og 20 grader. Bygninger i samme delfelt skal ha samme takform.
- Maks antall boenheter og byggehøyder:

Delfelt	Tomtnr.	Maks antall boenhet pr. tomt	Maks byggehøyde (bh)
BFS1	1-3	1	kote +77
BFS2	4-7	1	kote +74
BFS3	8-11	1	kote +68
BFS4	12-19	1	kote +65

Bebyggelsen tillates oppført med underetasjer.

- Det tillates ikke takterrasse på øverste plan med unntak av garasjetak.
- Minste uteoppholdsareal (MUA) er 150 m² pr. boenhet.

4.2 Frittliggende småhusbebyggelse BFS 5-6

- Innenfor BFS 5-6 tillates oppført frittliggende eneboliger, enebolig i rekke. Eneboligen tillates etablert med utleiedel/sekundærleilighet.
- Maks utnyttelsesgrad pr. tomt er 150 m² BYA. Garasje/carport kan bygges sammen med boligen. Frittliggende garasje skal ikke overstige 40 m² BYA. Parkeringsareal utenfor garasje inngår i beregning av BYA med 18 m² pr. parkeringsplass.
- Takform er flatt tak og/eller pulttak. Takvinkel for pulttak skal være mellom 5 og 20 grader. Bygninger i samme delfelt skal ha samme takform.
- Maks antall boenheter og byggehøyder:

Delfelt	Tomtnr.	Maks antall boenhet pr. tomt	Maks byggehøyde (bh)
BFS5	20	2	kote +52
	21	2	kote +51
BFS6	22	2	kote +54
	23	2	kote +52
	24	2	kote +50
	25	2	kote +46

Bebyggelsen tillates oppført med underetasjer.

Høyde på garasje/carport skal ikke overstige 3 m målt fra planert terreng.

- e) Det tillates kun takterrasse på garasjetak, med tilhørende rekkverk inntil 1,0 m over maks tillatt byggehøyde.
- f) Garasje tillates oppført utenfor byggegrensen, inntil 1 m fra nabogrensen.
- g) Minste uteoppholdsareal (MUA) er 150 m² pr. boenhet. For utleiedel/sekundærleilighet skal det avsettes min. 50 m² uteoppholdsareal.

4.3 Konsentrert småhusbebyggelse BKS

- a) Innenfor området BKS tillates oppført enebolig i rekke, rekkehus, flere-mannsbolig.
- b) Maks utnyttelsesgrad er 50% BYA inkludert parkeringsareal utenfor garasje. Garasje/carport skal bygges sammen med boligen.
- c) Takform er flatt tak og/eller pulttak.
- d) Maks antall boenheter og byggehøyde:

Delfelt	Maks antall boenheter	Maks byggehøyde (bh)
BKS	13	kote +56

- e) Det tillates ikke takterrasse på øverste plan med unntak av garasjetak.
- f) Minste uteoppholdsareal (MUA) er 100 m² pr. boenhet.

4.4 Vann- og avløpsanlegg BVA

Omfatter areal for kommunalteknisk anlegg, pumpestasjon. Pumpestasjon skal utformes estetisk slik at den passer inn i omgivelsene.

4.5 Lekeplass BLK 1-2

- a) Område o_BLK1 er offentlig kvartalslekeplass/ballfelt.
- b) Område f_BLK2 er felles lekeplass for boligene i planområdet. Område 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. Lekearealet skal gjerdes inn.
- c) Lekeplassene skal utformes i samsvar med kommunal lekeplassnorm.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Kjøreveg SKV 1-9

Området o_SKV 1-8 er offentlig kjøreveg, SKV9 er privat kjøreveg. Vegbredde som vist i plankartet.

5.2 Gang- og sykkelveg SGS 1-2

Området o_SGS 1-2 omfatter offentlig gang- og sykkelveg.

5.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg SVT 1-13

SVT 1-5 omfatter sideareal til offentlig kjøreveg.

5.4 Annen veggrunn – grøntareal SVG 1-2

SVG 1-2 omfatter rabatt mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg. Bredde rabatt er min. 1,5 meter.

5.5 Parkeringsplass SPP

Området SPP er eksisterende offentlig parkering.

§ 6 Grønnstruktur

6.1 Naturområde GN 1-7

Områdene GBG 1-7 skal legges til rette og vedlikeholdes som grøntområde. Enkel opparbeidelse for bruk og ferdsel er tillatt. Der det er hensiktsmessig kan det opparbeides stier/gangforbindelser. Trappepartier tillates der dette er nødvendig.

§ 7 Hensynssoner

7.1 Frisiktsone H140

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