



**Eigersund kommune**

## **REGULERINGSBESTEMMELSER**

for

### **Detaljregulering for boliger m.m. gnr. 8 bnr. 313 m.fl., Eigerøy, Jernhagen**

---

Bestemmelsene er datert:	21.05.2021
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	<u>16.05.2022</u>
Dato for Kommunestyrets vedtak:	

---

#### **§1 Planens avgrensning og formål**

Planens formål er å legge til rette for boliger i form av konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Planen skal samtidig ivareta dagens bruk av eiendommene 8/358 og 8/371.

#### **§2 Reguleringsformål, jfr. Plan og bygningsloven § 12-5**

##### **1. Bebyggelse og anlegg**

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

Renovasjonsanlegg

Lekeplass

Annet uteoppholdsareal

Offentlig tjenesteyting/Bolig/Kontor

Forretning/Kontor

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jfr. pbl §12-5, 2. ledd nr. 2)**

Veg

Kjøreveg

Fortau

Gangveg/gangareal/gågate

Annen veggrunn - grøntareal

## 2. Hensynssoner i reguleringsplan, jfr. pbl § 12-6

Frisiktsone

## 3. Rekkefølgebestemmelser, jfr. pbl § 12-7, 1. ledd, nr. 10

## 4. Bestemmelsesområde

Bestemmelsesområde #1

## §3 Hensynssoner i reguleringsplan jfr. Plan og bygningsloven § 12-6

### 1. Sikringszone frisikt – H140

I områder vist som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende veiens nivå.

## §4 Rekkefølgebestemmelser

### 4.1 Før igangsettingstillatelse

Før det kan gis igangsettingstillatelse til terrengbearbeiding, skal vinduer i sokkeletasjen fjernes og fasadeliv sikres innenfor BKB1. Det skal også gjennomføres geotekniske undersøkelser før arbeid med terreng kan igangsettes.

Før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor felt i planområdet, må tekniske planer for tilliggende vegareal være ferdig utarbeidet og godkjent for det aktuelle felt.

### 4.2 Før midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest innenfor felt BFS2, BFS3 og BKS1, skal o\_SV1 og f\_BRE1 være ferdig opparbeidet.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest innenfor felt BKS2, BKS3 og BFS4, skal f\_SV2, de 50 første meterne av o\_SV1, f\_SF2 og f\_BRE2 være ferdig opparbeidet.

F\_SGG1 og f\_SGG2 skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor området kan tas i bruk.

### 4.3 Før midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til nye boliger skal eksisterende lekeplass f\_BLK ~~innenfor eiendom 8/22~~, opprustes til et tilfredsstillende nivå i henhold til kommunale normer og retningslinjer, og krav angitt i bestemmelse 6.6. ~~Oppgraderingen skal stå i rimelig forhold til tiltaket innenfor delfeltet.~~

## **§5 Bestemmelsesområde**

### **5.1 Bestemmelsesområde #1**

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates det etablert en sti/et tråkk.

## **§6 Generelle bestemmelser/Fellesbestemmelser**

### **5.1 Kulturminner**

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr.50 (Kulturminneloven) § 8.

### **5.2 Situasjonsplan/utendørsplan**

Ved søknad om tillatelse skal det utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 for tomtenes uteareal. Denne skal redegjøre for terrengbearbeiding, parkeringsplasser, oppstilling av søppeldunker på egen tomt, postkasser, uteoppholdsareal, eventuelle boder, forstøtningsmurer og levegger.

### **5.3 Tilgjengelighet og universell utforming**

Lekeplass skal være tilpasset prinsippet om universell utforming.

Gangforbindelser skal utformes med tanke på universell utforming.

Minst 40% av boliger innenfor planområdet skal oppfylle krav til tilgjengelig boenhet.

### **5.4 Høyder**

Påførte høyder på plankartet kan ved detaljprosjektering fravikes med inntil +/- 0,5 meter.

### **5.5 Solforhold**

Det skal være sol på minimum 50 % av privat uteoppholdsareal og lekeplass ved jevndøgn kl. 15.00. Dette skal dokumenteres ved byggesøknad. Ny bebyggelse får heller ikke skyggelegge mer enn 50 % av bakenforliggende bebyggelses uteoppholdsareal ved dette tidspunkt. Det skal dokumenteres at eksisterende bebyggelse ikke får utearealene sine vesentlig forringet.

### **5.6 Parkering**

Antall tillatte parkeringsplasser er avsatt under hvert delfelt i bestemmelsene. Det skal settes av min. 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

### **5.7 Overvann, avløpssystem, flomveier og brannvannforsyning**

Det skal innenfor planområdet etableres fordrøyningsanlegg som er dimensjonert for å håndtere 20-årsregn. Naturbaserte løsninger skal tilstrebes.

Arealbruksendringer skal ikke medføre økt overvannsbelastning på eksisterende avløpssystem. Teknisk infrastruktur for vann og avløp utformes i samsvar med prinsippene gitt i VA-rammeplan.

Brannvannforsyning skal sikres i henhold til prinsippene i VA-rammeplan.

## 5.8 Støy

Ved søknad om byggetillatelse må det dokumenteres uteoppholdsareal som tilfredsstillende krav iht. T-1442. Maksimalt støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk, er 55 Lden. Maksimalt støynivå innendørs er 30 Lden.

Barnehagens utearealer skal være dokumentert tilfredsstillende støynivå i henhold til T-1442.

## 5.9 Mindre tiltak

Bod, trapper, terrasser, forstøtningsmur, innhegning for søppel, sykkelparkering, gjerd/hekke og levegger tillates oppført utenfor regulert byggegrense. Forstøtningsmurer tillates etablert med inntil 1,7 meters høyde. Mindre tiltak tillates ikke plassert i frisksiktsoner.

## 5.10 Avkjørsler

Avkjørselspilene avsatt i plankartet er veiledende, og ikke bindende. Kommunen kan fastsette best plassering ved byggesak.

# §6 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

## 6.1 Fellesbestemmelser bygg og anlegg

Utnyttelse: Maksimal utnyttelse for bebyggelse er angitt for hvert delfelt i bestemmelsene.

Byggegrenser og plassering:

Boligbebyggelse plasseres innenfor regulert byggegrense. Det tillates at garasjer/carporter plasseres utenfor byggegrense. Mot offentlig veg skal garasjen/carporten ikke plasseres nærmere enn 1 meter parallelt med og 5 meter vinkelrett på.

Boder skal plasseres min. 1 meter fra regulert vegkant.

Det tillates at trapp, mur og overbygd inngangsparti plasseres utenfor byggegrense.

Garasje/carport:

Garasje/carport tillates sammenbygget med bolig, og kan helt eller delvis innlemmes i bygningskroppen.

Høyder:

Maks. gesims- og mønehøyde er angitt i bestemmelser for det enkelte delfelt. Angitte bygningshøyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

Sykkelparkering:

Det skal avsettes min. 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

Levegg: Det tillates levegg/gjerde med høyde inntil 1,8 meter med lengde inntil 3,0 meter fra bygningskropp i nabogrense.

## 6.2 BFS1 – BFS4, frittliggende småhusbebyggelse

Antall boliger: Innenfor feltene BFS1, BFS2, BFS3 og BFS4 tillates det etablert totalt 6 eneboliger.

Takform: Hovedform skal være saltak eller pulttak. Bygninger i samme bebyggelsesgruppe skal ha lik takform.

Byggehøyde: Maks. mønehøyde er angitt i tabell under. Høyden er tenkt målt fra ferdig gulv første etasje. Første etasje er definert som boligens inngangsnivå.

Felt	Tomtenr.	Høyde maks. gesims (= maks. laveste gesimshøyde ved pulttak)	Høyde maks. møne (= maks. høyeste gesimshøyde ved pulttak)	Etasjetall	Takform
BFS1	1	6,5	7,5	2	Saltak eller pulttak
BFS2	2	6,5	7,5	2	Saltak eller pulttak
BFS3	5	7,5	9,5	3	Saltak eller pulttak
	6				
BFS4	10	6,5	7,5	2	Saltak eller pulttak
	11				

BYA: Maks. BYA er 40 % pr. tomt. Bod på inntil 10 m<sup>2</sup> kommer i tillegg.

Parkering: Det tillates etablert 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

## 6.3 BKS1 – BKS3, konsentrert småhusbebyggelse

Antall boliger: Innenfor feltene BKS1, BKS2 og BKS3 tillates det etablert totalt 9 boliger i form av kjede- eller rekkehus.

Takform: Hovedform skal være flatt eller pulttak. Takvinkelen skal ikke overstige 22 grader for pulttak. Bygninger i samme bebyggelsesgruppe skal ha lik takform.

Takterrasse: Det tillates etablert takterrasse på taket til 2. etasje. Rekkverk som etableres i forbindelse med takterrasse tillates etablert over maks. tillatt gesims for flatt tak. Det tillates både massivt og transparent materiale på rekkverk.

Byggehøyde: Maks. mønehøyde er angitt i tabell under. Høyden regnes målt fra ferdig gulv første etasje. Første etasje er definert som boligens inngangsnivå.

Felt	Tomtenr.	Høyde maks. laveste gesims	Høyde maks. høyeste gesims	Etasjetall	Takform
BKS1	3	6,5	7,5	2	Pulttak eller flatt tak
	4				
BKS2	7	6,5	7,5	2	Pulttak eller flatt tak
	8				
	9				
BKS3	12	6,5	7,5	2	Pulttak eller flatt tak
	13	7,5	9,5	2 med inntrukket 3.etasje	
	14				
	15				

BYA: Maks. BYA er 40 % pr. tomt. Bod på inntil 10 m<sup>2</sup> kommer i tillegg.

Parkering: Det tillates etablert 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

#### 6.4 BKS4, Eksisterende bebyggelse – leilighetsbygg

Felt BKS4 skal benyttes til bolig i form av leiligheter.

Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Bebyggelsen skal ikke overstige 2 etasjer.

Det tillates 1,5 parkeringsplass pr. boenhet.

Bebygd areal skal ikke overstige 65 % av tomtens areal.

#### 6.5 F\_BRE1 og f\_BRE2, Renovasjon

F\_BRE1 og f\_BRE2 er oppstillingsplass for søppeldunker på hentedag.

F\_BRE1 er felles for BFS2, BKS1 og BFS3.

F\_BRE2 er felles for BKS2, BKS3 og BFS4.

#### 6.6 f\_BLK, Lekeplass

Innenfor området kan det oppføres anlegg for lek og rekreasjon. Områdene er fellesområde for alle boliger og bruksenheter innenfor planområdet.

Lekeplassen skal bestå av følgende: ballbinge, huskestativ, sandkasse, sykkelbane og lekeapparat for eldre barn. Større trær skal bevares for å gi parkpreg.

## **6.7 F\_BAU1, Annet uteoppholdsareal**

Annet uteoppholdsareal tillates beplantet der terrenget tillater det.

## **6.8 BKB1 og BKB2, Kombinert bebyggelse**

Eksisterende bebyggelse inngår i planen.

Innenfor BKB1 tillates barnehage, kontor, lager og bolig.

Parkeringskrav for bolig er 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet.

## **§7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**

All offentlig veg og gang- og sykkelveg skal opparbeides i henhold til kommunens vegnorm.

### **7.1 Offentlig veg**

O\_SKV er eksisterende og offentlig.

O\_SV1 internt i området er offentlig. Regulert vegbredde på 5,5 m er inklusive skulder på 0,5 m på hver side. Dette gjelder frem til snuhammeren. O\_SV1 gir adkomst til BFS2, BFS3 og BKS1.

### **7.2 Felles veg**

F\_SV2 er felles for BKS2, BKS3 og BFS4.

F\_SV3 er felles for boligene i BKS1.

### **7.3 Fortau, o\_SF1 og o\_SV2**

o\_SF1 og o\_SV2 er offentlig.

### **7.4 Gangveg/gangareal/gågate, f\_SGG**

F\_SGG er felles for beboerne i planområdet.

### **7.5 Gang-/sykkelveg, o\_SGS**

O\_SGS opparbeides samtidig med tilgrensende veganlegg.

### **7.6 Annen veggrunn, grønt**

Annen veggrunn o\_SVG1 og o\_SVG2 er offentlig.

Eigersund kommune 21.05.2021

Rev.: 16.05.2022

Siste rev.:

Utarbeidet av: Prosjektil Areal AS