



Eigersund kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

DETALJREGULERING HAFSØY GNR 46 BNR 6 MFL. PLANID --

Plankart er datert:	17.10.2022
Bestemmelser er datert:	24.10.2022, sist rev. 30.03.2023
Kommunestyrets vedtak:	dato -, saksnr --/--

§ 1 Reguleringsformål

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

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse	(BBB)
Renovasjonsanlegg	(BRE)
Annet uteoppholdsareal	(BAU 1-2)

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

Kjøreveg	(SKV)
Fortau	(SF)
Annen veggrunn – grøntareal	(SVG)

Hensynssoner (PBL §12-6):

Frisikt	(H140_1-2)
---------	------------

Bestemmelsesområde (PBL §12-7):

#1 Parkeringsanlegg under bakken	(#1)
----------------------------------	------

§ 2 Rekkefølgekrav

2.1 Teknisk infrastruktur

Ny bebyggelse skal tilkobles offentlig anlegg. Plan for tilkobling av vann og avløp skal foreligge ved søknad om tiltak.

Plan for håndtering av overvann skal foreligge og godkjennes ved søknad om rammetillatelse. Det tillates ikke tilført større mengder overvann til offentlig overvannssystem enn dagens påslipp.

2.2 Bebyggelse og anlegg

Felles uteoppholdsareal BAU 1-2 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Dersom brukstillatelse blir gitt i vinterhalvåret, skal uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet og ferdigstilt i løpet av påfølgende sommerhalvår.

Felles renovasjonsanlegg f_BRE skal være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Felles avkjørsel f_SKV med tilhørende frisikt skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Offentlig fortau o_SF og fartshump med sinuskurve i Hafsøyveien ved nr. 47, gnr/bnr 46/6, skal være ferdig opparbeidet, eller sikret opparbeidet, før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

2.3 Plan for sikkerhet i anleggsperioden

Plan for sikkerhet for omgivelser, naboer og myke trafikanter i anleggsperioden skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende og støy. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

§ 3 Felles bestemmelser

3.1 Krav ved søknad om tiltak

Søknad om tiltak skal inneholde situasjonsplan, fasadetegninger og utomhusplan.

- a. Situasjonsplan skal vise plassering av eksisterende og fremtidig bebyggelse med kotehøyder, parkeringskjeller for bil og parkeringsløsning for sykkel, løsning for renovasjon, løsning for el-forsyning, adkomst, gangveier, uteoppholdsarealer, samt atkomst og oppstillingsplass for brannbil. Situasjonsplanen skal også vise arrondering av tomta, forhold til nabotomter og nytt terreng i 2 akseretninger.
- b. Fasadetegninger skal vise høyder, utforming, byggematerialer og farger.
- c. Utomhusplanen skal vise utforming av uteoppholdsarealer med terrengbearbeiding, beplantning, møblering, belegg og belysning. Plassering og utforming av områder til lek skal tydelig komme frem av utomhusplanen.

3.2 Byggegrenser

Byggegrense er angitt i plankartet. Der hvor dette ikke er angitt, er byggegrensen sammenfallende med formåls grensen. Bebyggelsen, inkludert terrasser og takoverbygg, skal føres opp innenfor angitt byggegrense. Boligen skal ikke oppføres nærmere kommunal vei enn inntegnet byggegrense. Parkeringskjeller tillates oppført innenfor angitt bestemmelsesområde #1.

3.3 Støy

Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsarealer med støynivå under 55 dBA. Det vises til retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442.

3.4 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i grunnen oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem – 5 – meter. Melding om funn skal straks sendes rette myndighet jfr. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

3.5 Parkering

- a. Det skal etableres 1,25 parkeringsplass for bil pr. boenhet i fellesanlegg under bakken. For toppleilighet i 3/4. etasje tillates parkering i egen garasje.
- b. Det skal tilrettelegges for lading av el-bil ved alle parkeringsplasser.
- c. Det skal avsettes 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet, i parkeringskjeller eller nærheten av inngangsparti. Sykkelparkering i parkeringskjeller skal ha låst adkomst og tilrettelagt for lading av el-sykkel.

3.6 Tekniske anlegg

- a. Fremføring av strøm, telefon, bredbånd etc. skal skje via jordkabel.
- b. Vann- og avløp skal kobles til kommunalt ledningsnett og utformes i tråd med kommunale bestemmelser.
- c. Innenfor planområdet tillates oppført nødvendig energianlegg. Ved behov for energianlegg skal det avsettes tilstrekkelig sikkerhetssone med hensyn til stråling og tilrettelegges for uhindret kjørbær atkomst.

3.7 Overvannshåndtering

- a. Overvann skal håndteres lokalt på egen tomt gjennom infiltrasjon og fordrøyning. Overvann håndteres på terrenget og ledes til permeable flater. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas, og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås.
- b. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om tillatelse. Valg av løsning skal begrunnes.
- c. I anleggsfasen tillates ikke ført forurenset overvann inn på kommunalt ledningsnett eller til resipient.
- d. Kommunens VA-norm skal legges til grunn for dimensjonering.

3.8 Miljøforhold

Ved graving eller flytting av masser som er infisert med fremmede arter, skal artene bekjempes før massene håndteres eller deponeres i varig deponi.

3.9 Regulert avkjørsel

Avkjørselsplass vist i plankartet er retningsgivende. Endelig plassering avklares ved søknad om tiltak. Frisikt i avkjørsel er 3 x 30 meter.

3.10 Anleggsperioden

Det skal i anleggsperioden gjennomføres tiltak som sikrer trygg og god fremkommelighet for gående, syklende og kjørende. Hensynet til barns sikkerhet og trygg skolevei skal vektlegges spesielt.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BBB

- a. Innenfor området skal det oppføres lavblokk i inntil 4 etasjer, med totalt 12 boenheter. Underetasje i form av parkeringskjeller kommer i tillegg.
- b. Eksisterende bebyggelse som er markert for rivning i plankartet, tillates revet.
- c. Maks tillatt utnyttelsesgrad er %-BYA = 70 %.
Felles parkeringsanlegg i underetasje inngår ikke i beregningsgrunnlaget.
Maks tillatt BRA er 3200 m².
- d. Ny bebyggelse er vist med omriss av planlagt bebyggelse i plankartet. Endelig plassering fastsettes i søknad om tiltak.

- e. Ny bebyggelse og uterom skal sikre høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal ha et enhetlig og harmonisk preg. Fasademateriale skal hovedsakelig bestå av tegl, med innslag av tre.
- f. Takform skal være flatt tak. Takareal kan benyttes til takterrasser. Rekkverk på takterrasse skal være i en transparent utførelse iht. teknisk forskrift. På andre takflater kan det benyttes sedum.
- g. Det tillates etablering av solcellepanel på tak. Topp solcellepanel kan overstige maks tillatt øvre gesimshøyde med opptil 0,2 m.
- h. Øvre tillatte gesimshøyde skal ikke overstige kotehøyde påført plankartet. Det tillates avvik for kotehøyde på +0,5 m. Boligblokken skal trappes ned mot nord.
- i. Minste tillatt uteoppholdsareal (MUA) er 50 m² pr. boenhet, hvorav min. 10 m² skal være privat uteoppholdsareal. Privat uteplass løses gjennom terrasse/balkong.

4.2 Renovasjonsanlegg f_BRE

Omfatter felles renovasjonsanlegg for boliger i BBB. Det kan etableres nedgravd renovasjonsanlegg innenfor området. Parkering på arealet er ikke tillatt.

4.3 Annet uteoppholdsareal f_BAU 1-2

- a. Felles uteoppholdsareal etableres på lokket av parkeringsanlegg/grunnen, og er felles for alle boenhetene i BBB.
- b. Det skal avsettes min. 150 m² til sandlekeplass med minimum 3 ulike typer utstyr, eller andre elementer som ivaretar funksjoner for lek og aktivitet. I tillegg skal området ha sandkasse, benk og bord. Lekeareal kan innlemmes i uteoppholdsarealene og inngår i MUA for bebyggelsen.
- c. Fellesarealene skal ha tilgjengelig atkomst.
- d. Det tillates etablering av sykkelparkering på felles uteareal.
- e. Arealet skal opparbeides med variasjon i dekker og beplantning.
- f. Løsning for utearealet skal vises på situasjonsplan/utomhusplan ved søknad om tiltak.

§ 5 Samferdselsanlegg

5.1 Kjøreveg f_SKV

Omfatter privat innkjøring til felles parkeringsanlegg under bakken. Kjøreveien er felles for boligene i BBB.

5.2 Fortau, o_SF

Omfatter fremtidig videreføring av offentlig fortau.

5.3 Annen veggrunn grøntareal SVG

Omfatter areal til grøntrabatt, sideareal til vei.

§ 6 Hensynssoner

6.1 Frisiktsone H140

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

§ 7 Bestemmelsesområder #1

Bestemmelsesgrense i plankartet angir byggegrense for parkeringsanlegg under bakken. Det tillates etablert felles parkering, tekniske rom og boder under bakken.