



Eigersund Kommune
Reguleringsbestemmelser

for

Detaljregulering for boliger knyttet til allmennyttig formål
Sokndalsveien 51 gnr. 13, bnr. 142 mfl.

PlanID 19820001-02

Bestemmelser datert:	03.02.2022
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	14.02.2023
Plankart datert	04.07.2022
Kommunestyrets vedtak	27.03.2023 sak 023/23

§1 Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å gjennomføre en reguleringsendring av reguleringsplan for gnr. 13, bnr. 142, 242, 2086 og 2640 i Årstaddalen i Eigersund kommune. Formålet med endringen er å omregulere området i gjeldende plan som hjemler byggeområde for kontor, lager og bevertning til boligformål, parkering og uteoppholdsareal.

§2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

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

- | | |
|--|-----|
| - Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse | BFS |
| - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse | BBB |
| - Energianlegg | BE |
| - Uteoppholdsareal | BUT |

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

- | | |
|-------------------------------|-----|
| - Kjøreveg | SKV |
| - Annen veggrunn – grøntareal | SVG |
| - Parkeringsplasser | SPP |

Hensynssoner (PBL §12-6)

- | | |
|---|------|
| - Støysone – Rød sone – T-1442 | H210 |
| - Støysone – Gul sone – T-1442 | H220 |
| - Hensynssone høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) | H370 |
| - Frisikt | H140 |

§3 Rekkefølgekrav

- a) Før det gis brukstillatelse for boliger innenfor BBB, skal uteoppholdsareal BUT2 være opparbeidet.
- b) Før det gis brukstillatelse for boliger innenfor BBB, skal det foreligge dokumentasjon på at krav til støyforhold iht. T-1442/2021 er tilfredsstillt.
- c) Før det gis brukstillatelse til boliger i byggets sørligste del skal det gjennomføres kontrollmålinger i forhold til magnetisk stråling, og eventuelle skjermingstiltak skal være etablert.
- d) Ved søknad om tiltak som berører veigrunnen lang fylkesvegnettet, skal avtale for gjennomføring være inngått med Rogaland fylkeskommune.

§4 Fellesbestemmelser

§4.1 Dokumentasjonskrav ved søknad om tillatelse til tiltak

- a) Situasjonsplan M 1:200 eller M 1: 500, som viser plassering og utforming av bebyggelse, opparbeidelse av tomt, utforming av fellesarealer, parkering og stikkledninger for vann og avløp.
- b) Terrengprofiler skal vise nytt og eksisterende terreng.

§4.2 Overvann

- a) Overvannsløsning skal dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak.

§4.3 Støy

- a) Grenseverdier for støy i retningslinje T-1442 skal legges til grunn i både anleggsfasen og driftsfasen.
- b) For felles uteoppholdsareal på terreng skal støynivå ikke overstige 50 dB. For felles takterrasse skal støynivå ikke overstige 55 dB.
- c) For private balkonger skal støynivå ikke overstige 55dB. Balkonger innenfor gul støysone skal innglasseres med åpningsbart felt for lufting.
- d) Alle boliger skal ha minst ett soverom med luftemulighet mot stille side. Dette kan eventuelt være et lokalt støyavskjermet område, f.eks delvis eller helt innglassert, skjermet balkong. Dersom området utenfor er helt innglassert må det være tilstrekkelig ventilert slik at krav i TEK til lufting mot det fri (uteluft) kan anses som ivaretatt.

§4.4 Universell utforming

- a) Bygninger, felles anlegg og uteområder skal være universelt utformet iht. gjeldende tekniske forskrift.
- b) Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan hensynet til universell utforming og tilgjengelighet er ivaretatt.

§4.5 Byggegrenser

- a) Byggegrenser er som angitt i plankart. Der hvor byggegrense ikke er vist, sammenfaller den med eksisterende og fremtidig bebyggelse.
- b) Det tillates balkonger/terrasser i alle etasjer og utkragede bygningsdeler utover eksisterende bebyggelse i tråd med regulert byggegrense.
- c) Det tillates at balkonger understøttes fra bakkenivå.
- d) Det tillates inntil 0,3 meter utforing på eksisterende yttervegger.
- e) Det tillates etablert forstøtningsmurer utenfor byggegrensen
- f) Det tillates oppført trapper og ramper utenfor byggegrensen.

§4.6 Uteoppholdsarealer

- a) Det skal avsettes og opparbeides 25 m² privat og felles uteoppholdsareal pr. boenhet, hvorav inntil 9 m² kan være på privat balkong/terrasse. Felles takterrasse kan medregnes i felles uteoppholdsareal.
- b) Uteoppholdsarealene skal opparbeides med egnet overflatebelegg, belysning samt anlegg som fremmer flerbruks- og funksjonsegenskaper.

§4.7 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.

§4.8 Trafikkareal

- a) Avkjørsler skal utarbeides i tråd med Statens Vegvesens standard.
- b) Konkret plassering for avkjørsler med tilhørende frisktlinjer avklares ved søknad om tillatelse til tiltak.

§4.9 Parkeringsnøkkel

- a) Det stilles krav til maksimum 1 biloppstillingsplass pr. boenhet innenfor planområdet.
- b) Det stilles krav til minimum 2 HC parkeringsplasser innenfor planområdet.
- c) Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge plan som viser utforming, adkomstforhold og manøvreringsareal for parkeringsplasser innenfor planområdet.
- d) Det tillates etablering av ladestasjon for el-bil, el-sykkel og mindre el-kjøretøy.
- e) Det stilles krav til minimum 1 sykkelparkingsplass eller 1 plass for mindre el-kjøretøy pr. boenhet innenfor planområdet.

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

§5.1 Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse

- a) Området regulerer eksisterende frittliggende småhusbebyggelse.
- b) Tillat grad av utnyttning = 40% BYA.
- c) Det tillates etablert mindre frittliggende bygg utenfor den angitte byggegrensen mot BBB.

§5.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse

- a) Området regulerer eksisterende bygningskropp. Bygningskroppen deles inn i 3 deler, henholdsvis sør, midt og nord, som vist i plankart.
- b) Det tillates inntil 19 boenheter innenfor BBB.
- c) Det tillates påbygg i inntil 1 etasje i byggets nordligste del.
- d) Det tillates påbygg i inntil 1 etasje med flatt tak i byggets midtre del. Det tillates etablert felles terrasse på tak.
- e) Maks tillatt byggehøyde er angitt i plankart med kotehøyde. Det tillates avvik for møne- og gesimshøyde på +/- 0,3 m. Tekniske anlegg installasjoner tillates anlagt på tak inntil 2 meter over angitt maksimale byggehøyde.
- f) Det tillates parkering for bil og sykkel mellom bebyggelsen og fylkesvei 44, samt under tak i 1. etasje i nord. Parkeringsplasser skal ha fast dekke og oppmerking.

§5.3 **Energianlegg**

- a) Området regulerer eksisterende anlegg for energi.

§5.4 **Uteoppholdsareal**

- a) Området reguleres til felles uteoppholdsareal for boliger i BBB.
- b) Det tillates oppføring av benker, beplantning og mindre konstruksjoner som fremmer områdets bruk.
- c) Det skal avsettes min. 150 m² innenfor BUT 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.

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

§6.1 **Kjøreveg**

- a) Områdene regulerer eksisterende offentlig samferdselsareal – kjøreveg.

§6.2 **Parkeringsplasser**

- a) Innenfor området skal det etableres parkeringsplasser for personbiler i tilknytning til boenheter i felt BBB.
- b) Parkeringsplasser skal ha fast dekke og oppmerking.

§ 7 **HENSYNSSONER**

§7.1 **Faresone - høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) H370**

- a) Innenfor hensynssonen kan det forekomme magnetfelt pga. trafo. Trafo skal skjermes for elektromagnetisk stråling.

§7.2 **Støysone – Rød sone og Gul sone iht. T-1442**

- a) Arealene omfatter rød (H210) og gul (H220) støysone.
- b) Alle boenheter og uteoppholdsareal skal tilfredsstillende grenseverdier for støy gitt av de til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021.

§7.3 **Frisiktsone -H140.**

- a) Innenfor frisiktsonen tillates ikke sikthindrende etableringer høyere enn 50cm over tilstøtende veg-nivå.