Eigersund kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

Endret reguleringsplan for Lagård (fortetting av eiendom 45/19 m.fl.)

detaljregulering

(Plan nr: 1101 – 19660002_01)

Bestemmelsene er datert:	31.7.2014
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	16.9.2014
Dato for Kommunestyrets vedtak:	

§1 Planens avgrensning

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense. Området omfatter/berører følgende eiendommer:

- Gnr. 45/Bnr. 9, 19, 29, 86, 87, 88, 91, 99, 116, 117, 118, 126, 127, 133, 206, 228 og 275.
- Gnr. 47/Bnr. 374, 586, 716 og 996.

§2 Reguleringsformål, jf. Plan og bygningsloven § 12-5

1. Bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)
3. Grønnstruktur (jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)
4. Hensynssoner i reguleringsplan (jf. pbl § 12-6)
5. Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 12-7, 1. ledd, nr. 10)
6. Generelle bestemmelser / Felles bestemmelser

§3 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis rammetillatelse til opparbeidelse av bebyggelse og anleggsarbeid i planområdet, skal det foreligge godkjente tekniske planer.

Før det gis brukstillatelse for ny boligbebyggelse innenfor BF2 skal eksisterende avkjørsel være stengt og f_V2 skal være ferdig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for ny boligbebyggelse innenfor BF3 skal eksisterende avkjørsel være stengt og f_V3 skal være ferdig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for ny boligbebyggelse innenfor BF2 og BF3 skal eksisterende lekeplass nord for planområdet, innenfor eiendom 45/114, opprustes til et tilfredsstillende nivå i henhold til kommunale normer og retningslinjer.

§4 Fellesbestemmelser

4.1 Støy

Nye boliger skal tilfredsstille kravene til grenseverdier for støy i henhold til Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442. Dette gjelder både utemiljø og innemiljø, jf. støyrapport utført av Multiconsult datert 6.5.2014 (dokumentkode: 313298-RIA-NOT-001).

4.2 Strøm

Fremføring av strøm m.m. skal skje i form av jordkabel.

4.3 Situasjonsplan

Ved søknad om tiltak skal det utarbeides situasjonsplan som skal vise:

- Bygningers plassering og høyder.
- Fasadetegninger.
- Høyde på planert terreng.
- Utforming av murer/fylling. Murer og terrengsprang over 2,5 meter skal dokumenteres og illustreres spesielt.
- Beplantning.
- Parkering.
- Snitt som viser forhold til nabotomt/nabobebyggelse og tilstøtende veg.

§5 Bebyggelse og anlegg – frittliggende småhusbebyggelse (BF1)

Bebyggelsen skal være åpen med bolighus på ikke over to fulle etasjer, garasjer i en etasje.

Eksisterende boligbebyggelse inngår i planen og boligbebyggelsens størrelse skal ikke overstige 30 % av tomtens areal, maks. %-BYA = 30 %. Maks. gesimshøyde = 7,0 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Maks. mønehøyde = 9,0 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng.

For garasjer er maks. gesimshøyde = 4,0 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Maks. størrelse for garasje = 35 m^2. Det faste utvalg for plansaker kan fastsette garasjens plassering.

Det tillates takoppbygg på bebyggelse i en etasje. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten, unntatt takluker, tillates ikke.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av det faste utvalg for plansaker. Gjerdene må ikke overstige 1,2 meter.

Slik felt BF1 fremgår av plankartet, er feltet ferdig utbygd.

§6 Bebyggelse og anlegg – frittliggende småhusbebyggelse (BF2 og BF3)

<u>Generelt</u>
I området tillates oppført bygninger med tilhørende anlegg for frittliggende småhusbebyggelse.

Innenfor BF2 tillates det oppført tomannsboliger/eneboliger i kjede/rekkehus, med maksimalt to boenheter pr. tomt. I tilknytning til eksisterende bolig innenfor BF2, tillates det sekundærleilighet.

Innenfor BF3 tillates det oppført enebolig, med maksimalt en boenhet pr. tomt.

Bebyggelsens plassering

Boligbebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Garasje kan plasseres minimum 1,0 meter fra nabogrense. Forstøtningsmurer, terrasse/balkong og biloppstillingsplasser kan etableres innenfor tomtegrensen.

Grad av utnytting

Tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) = 40 %.

Bruksareal helt eller delvis under terreng regnes ikke med i grad av utnytting.

Høyder

	Felt BF2	Felt BF3
Maks tillatte gesimshøyde over overkant gulv 1. etasje:	6,5 meter	6,0 meter
Maks tillatte mønehøyde over overkant gulv 1. etasje:	8,5 meter	7,5 meter

Viste kotehøyder for overkant gulv 1. etasje fremgår av plankartet og kan avvikes med +/- 0,5 meter.

Estetikk

Bebyggelsen skal ha flatt tak, saltak eller valmtak, med vinkel mellom 0 – 42 grader.

Mindre takoppbygg, takopplett, arker o.l. kan tillates. Takopplett tillates i maks 40 % av takflatens lengde. Maks. gesimshøyde gjelder ikke for takopplett.

Terrengtilpasninger

Det tillates etablert støttemur innenfor BF2 og BF3. Mur med høyde inntil 2,5 meter kan oppføres.

Tilgjengelighet

Ny bebyggelse innenfor BF2 og BF3 skal tilfredsstille gjeldende teknisk forskrift vedrørende tilgjengelig boenhet.

Avkjørsel

Det tillates kun en avkjørsel til hver enkelt tomt. Avkjørsler er vist med piler på plankartet.

Parkering

Pr. boenhet skal det avsettes minimum 2 biloppstillingsplasser på egen tomt.

Garasje/Carport

Garasjens/Carportens størrelse skal være maks 45 m^2 og tillates med mønehøyde maks 5,0 meter over overkant gulv 1. etasje.

Garasje/Carport kan oppføres 1,0 meter fra nabogrense, og takutstikk og taknedløp skal holdes innenfor tomtegrensen.

§7 Bebyggelse og anlegg – Energianlegg (Nettstasjon/Transformator)

Innenfor området tillates det oppført nettstasjon/transformator inkl. tilhørende bygninger og anlegg.

§8 Bebyggelse og anlegg – Renovasjonsanlegg

f_RE1 er felles anlegg for søppelhåndtering for boligene innenfor BF2.
f_RE2 er felles anlegg for søppelhåndtering for boligene innenfor BF3.

§9 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Generelt
Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med gjeldende kommunale normer.

Annen veggrunn
Området omfatter sideareal og grøfter. Sideareal til veg benyttes til snøopplag. Det er ikke tillatt med parkering i formålet. Skjæringer og fyllinger skal jordkles og sås til. Skjæringer og fyllinger skal kunne legges på tilstøtende formål/tomter/eiendommer.

Eierforhold
o_V1 er offentlig kjøreveg.
f_V2 er felles avkjørsel for boligene innenfor BF2.
f_V3 er felles avkjørsel for boligene innenfor BF3.
o_V4 er offentlig avkjørsel.
o_V5 er offentlig avkjørsel.

§10 Grønnstruktur

Turveg (GT)
Turvegen er offentlig og skal være åpen for allmenn ferdsel.

§11 Hensynssoner i reguleringsplan

Sikringssone – frisikt
Innenfor frisiktsonene tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende vegers nivå.

Støysone – rød sone (H210)
Innenfor støysonen tillates ikke ny boligbebyggelse og områdene kan ikke medregnes som tilfredsstillende uteoppholdsareal.

Faresone – flomfare (H320)
Innenfor faresonen tillates det ikke ny bebyggelse.