



## Eigersund kommune

# REGULERINGSBESTEMMELSER

for

## DETALJREGULERING FOR BOLIGER KVIDINGSVEIEN - GNR 60 BNR 8 MFL. - HELLVIK PLAN 20150004

Bestemmelser er datert:	16.09.16
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	04.07.17
Kommunestyrets vedtak:	dato -, saksnr. --/--

---

Reguleringsplanen inneholder følgende formål og hensynssoner:

### § 1 Generelt

#### 1.1 Virkeområde

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det regulerte området som er vist med reguleringsgrense på plankart datert 16.09.16, sist revidert 24.05.17.

#### 1.2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

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

- *Frittliggende småhusbebyggelse*
- *Konsentrert småhusbebyggelse*
- *Blokkbebyggelse*
- *Kirke/annen religionsutøvelse*
- *Vann- og avløpsanlegg*
- *Lekeplass*

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

- *Veg*
- *Fortau*
- *Holdeplass/plattform*
- *Leskur/plattformtak*
- *Annen veggrunn – tekniske anlegg*

*Landbruks-, natur- og friluftsmål (PBL § 12-5, nr. 5)*

- *Landbruksformål*

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- a.1) Sikringssoner Frisiktzone
- a.2) Støysoner Rød sone iht. T-1442
- a.2) Støysoner Gul sone iht. T-1442
- a.3) Faresoner Ras- og skredfare

### 1.3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er fortetting med boliger i Kvidingsveien. Det vil bli lagt til rette for variert boligbebyggelse.

## § 2 Rekkefølgebestemmelser

- 2.1 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse innenfor felt BBB1, BKS1 skal felles lekeplass BLK være ferdig opparbeidet.
- 2.2 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse i BBB1, BKS1 skal vei SV1 med tilhørende fortau og vendehammer være opparbeidet etter planer godkjent av Eigersund kommune.
- 2.3 Før igangsettelse av byggearbeider i BBB1, BKS1 skal sikringstiltak for ras være gjennomført, dokumentert og kontrollert av fagkyndig med erklært ansvarsrett jf. rasfarerapport 218005-RIGberg-NOT-001.
- 2.4 Nye boliger skal tilknyttes offentlig VA-anlegg. Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal vann og avløp være opparbeidet etter planer godkjent av Eigersund kommune.
- 2.5 Før det gis tillatelse til tiltak i planområdet, skal det dokumenteres at det er foretatt geotekniske grunnundersøkelser for å sikre lokalstabilitet og byggegrunn. Sikringstiltak skal være godkjent av geoteknisk fagpersonell med erklært ansvarsrett. Før bygging kan settes i gang skal ev. sikringstiltak være gjennomført.
- 2.6 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boenheter i området BKS 1 eller BBB 1 skal krysset mellom FV44 og Sletteveien, samt fortau SF 2 og SF 3 være opparbeidet i samsvar med planer godkjent av Statens vegvesen (krysset) og Eigersund kommune (fortauene).

## § 3 Felles bestemmelser

Fellesbestemmelser gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

### 3.1 I forbindelse med byggesøknad

I forbindelse med byggesøknader innenfor planområdet, skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500. For områdene BBB1 og BKS skal det fremlegges en samlet plan for hvert delområde.

Situasjonsplanen skal vise følgende:

- Plassering av eksisterende og ny bebyggelse
- Høydeangivelser - eksisterende og planlagte koter og aktuelle punkthøyder for bygninger.
- Ev. fyllinger/skjæringer og murer.
- Interne trafikkareal, adkomst, leke- og uteoppholdsareal, parkering og sykkelparkering
- Renovasjonsløsning (gjelder for BB1, BKS1)
- Felles regulert lekeplass (gjelder for BBB1, BKS1).

### **3.2 Teknisk infrastruktur**

Planområdet skal tilknyttes offentlig vann og avløp.

Mindre bygg for tekniske installasjoner som trafokiosker og pumpestasjoner kan etableres innenfor grøntområder og byggeområder.

Alle kabler skal føres fram som jordkabler.

### **3.3 Støyforhold**

Nye boliger skal tilfredsstillende kravene til grenseverdier for støy i henhold til Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2012. Disse kravene skal dokumenteres ivare tatt i byggesøknaden.

### **3.4 Kulturminner**

Dersom det i forbindelse med tiltak oppdages automatisk freda kulturminner skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringszone på 5 meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet gjøres kjent med denne bestemmelsen. Melding om funn skal straks sendes overordnet kulturminnemyndighet, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

### **3.5 Byggegrense**

Byggegrense fremgår av plankartet. Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Unntak er frittliggende garasje, carport, uthus, bod. Frittliggende garasje kan plasseres inntil 5 meter fra vegkant langs veg når den er plassert med utkjøring vinkelrett på vegbanen. Når utkjøring er plassert parallelt med vegbanen kan frittliggende garasje plasseres inntil 1,5 m fra vegkant/fortauskant.

Frittliggende garasje, carport, uthus, bod på inntil 50 m<sup>2</sup> kan plasseres 1 meter fra nabogrense. Takutstikk og taknedløp skal holdes innenfor nabogrensen.

Innenfor areal som omfattes av byggegrensen langs fv. 44 tillates ikke arealbruk som er nødvendig for å kunne ivareta virksomheten på eiendommene. Dette gjelder blant annet areal til nødvendig parkering, manøvrering av kjøretøy for å kunne benytte bygninger, areal til nødvendig lagring, faste installasjoner o.l.

### **3.6 Parkering**

Eneboliger skal ha oppstillingsplass for bil på egen tomt for 2,0 bil pr. boenhet.

Sekundærleilighet skal ha oppstillingsplass for bil på egen tomt for min. 1 bil pr. boenhet.

Fleremansboliger i BKS1 skal ha oppstillingsplass for bil på egen tomt eller fellesarealer for 1,5 bil pr. boenhet.

Lavblokk i BBB1 skal ha oppstillingsplass for bil på fellesarealer for 1,5 bil pr. boenhet.

Kirke/bedehus skal ha oppstillingsplass for bil på egen tomt for 1 bil pr. 5. sitteplass.

Garasje/carport regnes som oppstillingsplass for bil.

### **3.7 Avkjørsler**

Avkjørsler er vist i plankart med avkjørselspil. Mindre justering av avkjørselens plassering kan tillates. Nøyaktig plassering av avkjørsel skal framkomme på situasjonsplan jf. § 3.1. Ved kryssing av fortau må kantstein senkes til 5 cm. Ytre kant av fortau skal ha gjennomgående høyde.

### **3.8 Eiendomsgrenser**

Justering av eiendomsgrense og fradeling av eiendom skal følge tomteavgrensning og formålsgrense for boliger som vist på plankartet. Regulert tomtegrense på plankartet er retningsgivende og det tillates mindre justeringer, inntil +/- 1,5 meter for å tilpasse terreng, eksisterende grenser og lignende.

### **3.9 Murer**

Terrengmurer tillates oppført i nabogrense/formålsgrense.

### 3.10 FV44

Planer for tiltak som berører fv. 44, herunder atkomstveier, avkjørsler eller kryss skal oversendes Statens vegvesen for gjennomsyn.

## § 4 Bebyggelse og anlegg

### 4.1 Frittliggende småhusbebyggelse BFS1-4

- a) Innenfor områdene BFS1 – BFS4 tillates oppført 1 bolighus med tilhørende anlegg. Sekundærleilighet kan tillates etter søknad. I BFS1, BFS3 tillates inntil 2 bolighus pr. tomt. For tomannsboliger tillates ikke sekundærleiligheter.
- b) Eksisterende boligbebyggelse inngår i planen, vist med linjen *Bebyggelse som inngår i planen*. Tilbygg/påbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
- c) Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.
- d) Maks tillatt bebygd areal er 30 % BYA.
- e) Takform: Pulttak, flatt tak eller saltak.  
Mindre takoppbygg, takopplett, arker og lignende kan tillates. Takopplett kan tillates i inntil 1/3 av husets lengde. Maks. gesimshøyde gjelder ikke for takopplett.  
Bebyggelse i samme rekke/felt skal ha helhetlig takform.
- f) Byggehøyder: Ved saltak: mønehøyde 9 m, gesimshøyde 7 m.  
Ved pulttak er øverste tillatte gesimshøyde 8,5 meter.  
Ved flatt tak er øverste tillatte gesimshøyde 7 m.
- g) Frittliggende garasje/carport kan oppføres i inntil 50 m<sup>2</sup>.  
Byggehøyde for garasje/carport: Ved saltak: mønehøyde inntil 5,5 m, gesimshøyde inntil 3 m.  
Ved pulttak: øverste tillatte gesimshøyde 4,5 m.  
Ved flatt tak: øverste tillatte gesimshøyde 4,0 m.

### 4.2 Konsentrert småhusbebyggelse BKS1

- a) Innenfor området BKS1 tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse.
- b) Eksisterende bebyggelse kan rives.
- c) Innenfor området tillates inntil 6 boenheter. Hver boenhet med tilhørende uteplass/hage tillates seksjonert/fradelt.
- d) Maks tillatt bebygd areal er 40 % BYA.
- e) Minste uteoppholdsareal (MUA) til felles og privat bruk skal være 100 m<sup>2</sup> pr. boenhet. Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.
- f) Takform: Flatt tak, pulttak eller saltak.  
Bebyggelsen skal ha et enhetlig preg med hensyn på takform.
- g) Byggehøyder: Ved saltak: mønehøyde 9 m, gesimshøyde 7 m.  
Ved pulttak er øverste tillatte gesimshøyde 8,5 meter.  
Ved flatt tak er øverste tillatte gesimshøyde 7 m.
- h) Garasje/carport tillates oppført frittstående eller i rekke på fellesareal.  
Byggehøyde for garasje/carport: Ved saltak: mønehøyde 4,5 meter, gesimshøyde 3,0 m.  
Ved pulttak: øverste tillatte gesimshøyde 4,5 m.  
Ved flatt tak: øverste tillatte gesimshøyde 4,0 m.
- i) Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.

### 4.3 Blokkbebyggelse BBB1

- a) Innenfor område BBB1 tillates oppført blokkbebyggelse - lavblokk med inntil 12 boenheter.
- b) Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.
- c) Maks tillatt utnyttelsesgrad er 45 % BYA.

- d) Minste uteoppholdsareal (MUA) til felles og privat bruk skal være min. 30 m<sup>2</sup> pr. boenhet. Av dette skal min. 5 m<sup>2</sup> være privat areal og min. 25 m<sup>2</sup> fellesareal. Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.
- e) Takform: Flatt tak, pulttak eller saltak.
- f) Byggehøyde: maks møne-/gesimshøyde på 12,5 meter. Heis-oppbygg tillates over denne høyden.
- g) Parkering etableres i fellesanlegg under bebyggelsen eller på bakkeplan i garasje/carport. Garasje/carport skal gis en arkitektonisk utforming tilpasset øvrig bebyggelse på tomta. Byggehøyde for garasje/carport: Ved saltak: mønehøyde 4,5 m, gesimshøyde 3,0 m  
Ved pulttak: øverste tillatte gesimshøyde 4,0 m  
Ved flatt tak: øverste tillatte gesimshøyde 4,0 m

#### 4.4 Kirke/annen religionsutøvelse BR1

- a) I område BR1 tillates bedehus eller annen aktivitet forbundet med religionsutøvelse.
- b) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet, unntak er lager/garasje/bod som kan plasseres 1 meter fra eiendomsgrense mot øst. Byggegrense mot vei gjelder for all bebyggelse.
- c) Maks tillatt utnyttelsesgrad er 30 % BYA.
- d) Utearealer og bygninger skal være universelt utformet.

#### 4.5 Lekeplass BLK

Lekeplass BLK er felles for boligene i BFS1, BFS2, BFS3, BFS4, BKS1 og BBB1. Lekeplassen skal etableres med min. 5 ulike typer utstyr eller andre elementer som ivaretar funksjoner for lek og aktivitet. Noen lekefunksjoner kan løses i kombinasjonsanlegg. I tillegg skal området ha benk og bord. Området skal gjerdes inn. Det tillates mindre justeringer av plassering og utforming. Arealet skal være min. 300 m<sup>2</sup>. Nøyaktig plassering og utforming skal framkomme på situasjonsplan, iht. § 3.1.

## § 5 Samferdselsanlegg

### 5.1 Veg SV 1-3

SV1 omfatter areal for offentlig vei *Kvidingsveien*. Veien reguleres med 6 meters bredde.

SV2 omfatter areal for eksisterende offentlige veier *Sletteveien*, *Kvidingsveien* og *Åsatua*.

SV3 omfatter areal for eksisterende veigrunn for fv. 44 *Jærveien*.

### 5.2 Fortau SF 1-5

Områdene SF1, SF2, SF3, SF4, SF5 skal nyttes til offentlig fortau. Fortau skal opparbeides som vist i planen iht. kommunal norm.

### 5.3 Holdeplass/plattform SH

Arealet skal nyttes til bussholdeplass som vist i plankartet.

### 5.4 Leskur/plattformtak SP

Arealet skal nyttes til oppføring av leskur i forbindelse med bussholdeplassen SH.

### 5.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg SVT 1-8

Det er ikke tillatt med parkering i formålet. Skjæringer og fyllinger skal kunne legges på tilstøtende formål, tomter eller eiendommer.

Annen veggrunn SVT1 vest for Bedehuset i krysset *Sletteveien/Kvidingsveien* tillates benyttet som manøvreringsareal og oppstillingsplass for skolebuss. Kantavgrensning mot kjøreveg SV1, SV2 skal være skrå eller nedsenket kantstein.

## § 6 Landbruks- natur og friluftsområder samt reindrift

### 6.1 Landbruksformål LL 1-2

Dagens drift av arealene opprettholdes. Vegetasjon i randsonene skal i størst mulig grad beholdes. Undervegetasjon og krattvegetasjon kan tynnes. Ev. sikringstiltak for ras tillates utført innenfor området.

## § 7 Hensynssoner

### 7.1 Frisiktsone H140

I områdene regulert til frisiktsoner H140 skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende veibaner.

### 7.2 Støysone – Rød sone H210

Rød støysone fra vegtrafikk er vist med hensynssone H210 på plankart med skravur. Ved etablering av støyfølsom bebyggelse innenfor sonen skal hensyn til støy dokumenteres ivaretatt ved beregning iht. § 3.3 ved søknad om tillatelse til tiltak.


### 7.3 Støysone – Gul sone H220

Gul støysone fra vegtrafikk er vist med hensynssone H220 på plankart med skravur. Ved etablering av støyfølsom bebyggelse innenfor sonen skal hensyn til støy dokumenteres ivaretatt ved beregning iht. § 3.3 ved søknad om tillatelse til tiltak.

### 7.4 Rasfaresone H310

Innenfor hensynssone H310\_1, H310\_2 er det risiko for steinsprang. Før igangsettelse av byggearbeider innenfor rassonene skal områdene være sikret mot steinsprang jf. rasfarevurderingsrapport 218005-RIGberg-NOT-001. Sikringsarbeider skal prosjekteres og utføres av firma med bergteknisk kompetanse med erklært ansvarsrett.

Egersund, 04.07.2017



---

PLANKONTORET I EIGERSUND