



Eigersund kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

REGULERINGSENDRING FOR JUSTERING AV BOLIGTYPER, ADKOSMT

M.M I BB30 OG BB32, GNR 13. BNR. 903.

PLANID 20090009-24

Plankart er datert:	26.08.2026
Bestemmelser er datert:	26.08.2026
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	26.08.2026
Rådmannens delegerte vedtak:	04.09.2026, sak 030/26

Reguleringsplanen inneholder følgende formål og hensynssoner:

§ 1. Generelt

1.1 Virkeområde

Bestemmelsene gjelder for regulert område markert med plangrense i plankart datert 26.08.2026.

1.2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål i henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-5, 12-6:

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

- | | |
|--------------------|-----|
| • Boligbebygge/se | BB |
| • Uteoppholdsarea/ | UTE |
| • Lekeplass | LEK |

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

- | | |
|------------------------------|-----|
| • Veg | V |
| • Annen veggrunn grøntanlegg | AVG |

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3):

- *Turveg*

TV

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

- *Friluftsmål*

FL

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- *Frisikt*

H140

§ 2. Rekkefølgekrav / Vilkår for gjennomføring

§ 2.1 For felt BB30 og BB32 gjennomføres fagkyndig vurdering av grunnforhold, ras m.m. med forslag til avbøtende tiltak før det kan gis byggetillatelse.

§ 2.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det foreligge kommunalt godkjent teknisk plan for vann og avløp, samt håndtering av overvann.

§ 2.3 Før det kan gis byggetillatelse skal forhold knyttet til radon dokumenteres og ev. avbøtende tiltak skal skisseres.

§ 2.4 Før brukstillatelse for boliger i BB32 kan gis, skal varig sikring mot fall langs skjæringen i øst være etablert. Tiltaket skal prosjekteres av fagkyndig, og ansvar for drift og vedlikehold påhviler etterfølgende eier.

§ 2.5 f_LEK1 og felles uteoppholdsarealer f_UTE1 og f_UTE2 skal være ferdig opparbeidet før tilhørende boliger kan tas i bruk.

§ 3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 3.1 Dokumentasjonskrav

Til søknad om tillatelse til nybygg innenfor planområdet skal det vedlegges utomhusplan/situasjonsplan M 1:200 eller M 1:500, som viser plassering og utforming av bebyggelse, adkomst med tilhørende frisktlinjer, parkering, overvannsløsning og stikkledninger for vann og avløp.

§ 3.2 Vann, avløp og overvann

- a) Ny boligbebyggelse skal tilknyttes kommunalt vann- og avløpsnett.
- b) Håndtering av overvann skal skje mest mulig lokalt i hvert felt. Takvann og overvann fra parkeringsplasser og veger skal der det er mulig, føres ut til terreng og eksisterende bekkeløp. For å fordrøye og forsinke avrenningen kan det i tillegg være aktuelt med ulike typer tekniske tiltak, som for eksempel permeable dekker på veger og parkeringsareal, grunne veggrøfter, fordrøyningsmagasin, o.lign.

§ 3.3 Nettforsyning

Innenfor planområdet tillates det oppført nødvendig energianlegg. Ved behov for energianlegg skal det avsettes tilstrekkelig sikkerhetssone med hensyn til stråling og tilrettelegges for uhindret adkomst for vedlikehold.

§ 3.4 Byggegrenser

Byggegrensene følger formålsgrensene og tomtegrense der ikke annet er vist særskilt i plankartet.

§ 3.5 Parkering

- a) Det skal etableres minst 1 parkeringsplass for bil og 2 oppstillingsplasser for sykkel pr. bolig.
- b) Biloppstillingsplass skal etableres i form av felles parkeringsanlegg. 5% av plassene skal skiltes for bevegelseshemmede.
- c) Parkeringsplasser tillates etablert utenfor regulerte byggegrenser forutsatt at det ikke kommer i konflikt med frisiktlinjer.

§ 3.6 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidet straks stanses og 2 kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 3.7 Forurensning i grunnen

Dersom det under anleggsarbeidet blir avdekket forurenset grunn, skal ansvarlig myndighet varsles, jf. Forurensningsloven §7.

§ 3.8 Støy

- a) Ny boligbebyggelse skal dokumentere oppfyllelse av grenseverdier i T-1442 for vegtrafikkstøy før rammetillatelse. For hver boenhet skal det sikres stille side med $L_{den} \leq 55$ dB ved vindu til rom med støyfølsomt bruksformål og et stille, egnet uteoppholdsareal ≤ 55 dB L_{den} (målt 1,5 m over terreng). Utenfor soverom skal L_{5AF} natt (kl. 23–07) ≤ 70 dB.»
- b) Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal tilfredsstille grenseverdiene i tabell 4 og 5 i T-1442.

§ 3.9 Naturmiljø

Det skal ikke plantes arter eller benyttes masser som inneholder frø eller planterester som er registrert i den til enhver tids gjeldende fremmedartsliste.

§ 3.10 Plassering og utforming av infrastruktur, tekniske anlegg og bygninger.

- a) Offentlige lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, ledninger o.l. kan plasseres på privat grunn. Større fysiske tiltak og enkeltelementer skal byggemeldes. Tekniske anlegg og mindre tekniske bygg kan plasseres i alle formålsområder.
- b) Tiltak forbundet med etablering av forstøtningsmur tillates innenfor regulert friareal.

- c) De ulike etatene (VVA, energi, el og tele) må samordne sine planer for etablering av infrastruktur i utbyggingsområdet.
- d) Ved utarbeiding av tekniske planer skal det legges vekt på løsninger som tar hensyn til eksisterende terreng og landskap. For å redusere terrenginngrep mest mulig skal grøfter for ledninger og kabler i hovedsak legges i veg og gangveger. Der grøftene eventuelt må legges utenom veg eller gangveg, skal dette gjøres på en skånsom måte tilpasset terrenget og med minst mulig sprenging.
- e) Grøfter og skråningsutslag fra veg og tomter skal revegeteres med stedefegen frøblanding bestående av minst 12 dokumenterte hjemmehørende arter. Ingen art skal utgjøre mer enn 30% PLS (pure live seed) av blandingen. Revegetering skal utføres senest første vårsesong etter ferdigstillelse. Det tillates ikke arter som har høy risiko iht. norsk fremmedartliste.
- f) Det skal legges til rette for bruk av alternativ energi (dvs. annen energibærer enn elektrisitet og fossilt brensel) i planområdet.
- g) Alle bygningene skal være tilpasset terrenget.
- h) Alle kabler og ledninger for strøm, telefon etc. skal framføres i jordkabel. Nettstasjon kan legges i alle formålsområdene unntatt trafikkareal og lekeareal.

§ 3.11 Miljø

- a) Rammesøknaden skal redegjør for sykkelparkering, energibruk og materialbruk.
- b) Utearealer skal ha med mest mulig grønne, diffusjonsåpne arealer.
- c) Det skal legges til rette for lokal kompostering og avfallssortering.

§ 4. Bebyggelse og anlegg (Pbl. §12-5 nr. 1 og 14)

§ 4.1. Boligbebyggelse – BB30/BB32

- a) For BB30 og BB32 er maksimal gesimshøyde 8 meter og maksimal mønehøyde 8,5 meter, målt fra laveste punkt mellom yttervegg og planert terreng. Tillatt utnyttelse er som angitt i tabell under:

Tabell med oversikt over type bebyggelse, antall boenheter og maks tillatt bebygd areal BYA oppgitt i % av tomte, en øvre grense totalt for de største tomtene:

Felt	Type bebyggelse	Antall boliger		Daa	BYA%	Maks BYA tillat
BB30/32	Flermannsbolig, Tomannsbolig, rekkehus eller småhus.	8	20	4,2	50 %	maks BYA 180 m2

- b) Garasje/carport kan tillates å overskride byggegrense. Garasje/carport skal stå min. 5,0 m fra veikant i tilfeller der møneretningen står vinkelrett på vegkanten. I tilfeller der møneretningen er parallell med vegkant skal ytterste punkt på takutstikk / takrenne være minimum 1,0 meter fra regulert vegkant.

§ 4.2 Uteoppholdsareal – f_UTE1 / f_UTE2

- a) F_UTE1 og f_UTE 2 skal opparbeides som felles uteoppholdsareal tilhørende bebyggelsen i BB30 og BB32.
- b) Det tillates tilrettelagt med benker og utstyr som fremmer områdets bruk som uteoppholdsareal.

§ 4.3 Lekeplass – f_LEK

- a) F_Lek 1 skal opparbeides som felles lekeplass tilhørende BB30 og BB32. Lekeplassen skal opparbeides som tørt basseng med funksjon som oversvømmelsesbasseng ved store nedbørsmengder.
- b) Lekeplassen skal opparbeides med minst en sandkasse, to vippedyr, benk/sittegruppe og en huske.
- c) Det skal etableres et sammenhengende fysisk skille i form av gjerde mellom lekeplassen og tilgrensende vegformål. Åpninger i gjerde mot veg skal lukkes med port.

§ 5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. § 12-5. Nr. 2.)

§ 5.1 Veg

- a) Veg f_V1 og f_V2 skal etableres som felles adkomstveg til BB30 og BB32 i den utstrekning det fremgår av plankartet.
- b) Minste vegbredde skal ikke være smalere enn 4 meter inkl. skulder.
- c) Nye avkjørsler til f_V1 og f_V2 skal plasseres og utformes slik at trafiksikkerheten ivaretas, herunder tilstrekkelig svingradius og frisikt.

§ 5.2 Annen veggrunn grøntanlegg

- a) Områdene skal benyttes til vegskråninger, grøfter, drenssystemer, kabelanlegg og annet tilhørende teknisk infrastruktur knyttet til veg f_V1 og f_V2.
- b) Områdene skal sikre nødvendig sikthensyn og stabilitet for tilstøtende vegareal
- c) Områdene skal ikke bebygges eller brukes til formål som er i strid med vegens funksjon og sikkerhet.

§ 6. Grønnstruktur (Pbl. § 12-5 nr. 3)

§ 6.1 Turveg – TV

- a) Den regulerte turvegen skal etableres som natursti gjennom område i den bredde som fremgår av plankart.
- b) Vegen skal følge terrenget og det skal ikke tillates vesentlige terrenginngrep for etablering av turvegen.

§7 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5, nr. 5)

§ 7.1 Friluftsmål – FL

- a) Området skal enten bevares som naturlandskap eller opparbeides etter egne detaljplaner godkjent av kommunen. Lekeplasser, gangstier, installasjoner og anlegg som bidrar til å øke kvaliteten på, opplevelsen av og ønsket bruk av området kan tillates.

§ 8. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

§ 8.1 Sikringssone – Frisikt (HFS)

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