

EIGERSUND KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR TUÅ, HELLVIK.

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

- Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområder for boliger
- Offentlige trafikkområder
- Friområder /lekeplasser
- Spesialområder

§ 1 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER.

1.1 Krav til rammesøknad

- Rammesøknad skal redegjør for:
- Bygningens plassering på tomten.
- Situasjonsplan i mål 1:200 som viser bygninger, murer, utvendige trapper, skjæring, fylling, materialbruk, biloppstilling, sykkeloppstilling, beplantning, avfall.
- Terrengsnitt som viser tomt og minst 5 m inn på naboeiendom, eksisterende og nytt terreng
- Bygningens konstruksjon og materialer. Materialer med kjente miljøulemper skal redegjøres for.
- Fasader, snitt og planer i mål 1:100.
- Høyder og utnyttelse (BYA).

1.2 Frittliggende boligbebyggelse

På tomtene skal det oppføres eneboliger med tilhørende anlegg. Frittliggende bygning som er beregnet på en husstand. På bratte tomter skal en benytte seg av terrengtilpasset bebyggelse. Tillatt bebygd areal BYA inntil 30 %.

Det skal på egen eiendom vises 2 biloppstillingsplasser eller garasje plass pr. boligenhet.

Mønehøgden skal ikke overstige 7,5 m. Takvinkel skal ikke overstige 45°. Ved pulttak skal gjennomsnittlig gesimshøgde ikke overstige 7,0 m.

Uteoppholdsareal tilhørende boligen skal være min. 200m². Arealene må være beskyttet fra støy og biltrafikk og ligge godt tilgjengelig. Rimelige krav til innsynsfrihet,

sol- og lysforhold skal tilfredsstillers. Arealer brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal. Nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet.

Frittliggende garasje med bodareal kan oppføres i inntil 50 m². Garasje tillates oppført med mønehøyde inntil 4 meter. I tilfeller der møneretningen er parallell med vegkant skal ytterste punkt på takutstikk / takrenne være minimum 1,0 meter fra regulert vegkant. Mellom garasje og vegkant skal det være minst 5 m avstand når garasjens åpning vender mot vegen.

1.4 Konsentrert boligbebyggelse

På tomter som er større enn 1000 m² kan det oppføres to-mannsboliger eller kjedehus. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA): 35%. Gesimshøyde skal ikke overstige 6 m og mønehøyde skal ikke overstige 7,5 m. Det tillates takoppløft innenfor 1/3 av fasadens lengde. På bratte tomter skal det velges terrengtilpassede hustyper.

Det skal på egen eiendom vises 2 biloppstillingsplasser eller garasjeplass pr. boligenhet.

Hver boenhet skal ha uteoppholdsareal på min. 100m². Arealene må være beskyttet fra støy og biltrafikk og ligge godt tilgjengelig. Rimelige krav til innsynsfrihet, sol- og lysforhold skal tilfredsstillers. Arealer brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal. Nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet.

Boligene skal ha livsløpsstandard eller enkelt kunne tilpasses livsløpsstandard.

Garasje med bodareal kan oppføres i inntil 40 m² med mønehøyde inntil 4 meter. I tilfeller der møneretningen er parallell med vegkant skal ytterste punkt på takutstikk / takrenne være minimum 1,0 meter fra regulert vegkant. Mellom garasje og vegkant skal det være minst 5 m avstand når garasjens åpning vender mot vegen.

§2 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Det kan anlegges fartsreducerende tiltak der kommunen krever det.

§3 FRIOMRÅDER/LEKEPLASSER

I friområde kan anlegges nærmiljøanlegg.

Lekeplasser skal opparbeides og ferdigstilles etter planer godkjent av kommunen før det blir gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Det tillates graving i nødvendig utstrekning for framføring av ledningsanlegg. Ved legging av strømkabler skal magnetfelt dokumenteres.

§4 SPESIALOMRÅDER

Det er tillatt å opparbeide turstier Det tillates graving i nødvendig utstrekning for framføring av ledningsanlegg.

I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høgde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

§5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§5.1 Området skal tilknyttes offentlig vann og avløp. Det tillates lokal overvannshåndtering dersom forholdene ligger til rette for slike løsninger.

§5.2 Før det blir gitt byggetillatelse skal forhold knyttet til radon dokumenteres og ev. avbøtende tiltak skal skisseres.

§5.3 Før ny bebyggelse kan etableres skal utbedring av Sletteveien (strekningen boligområdet på Tua til og langs skolen) opparbeides i tråd med reguleringsplan for dette området.

§7 FELLESBESTEMMELSER.

§7.1 Eksisterende terreng skal bevares i størst mulig utstrekning. Murer med høyde over 1,5 meter tillates ikke.

§7.2 Det tillates ikke planting av trær som kan stenge for naboers utsikt.

§7.3 Gjerdehøyden må ikke overstige 1 meter inklusiv eventuell sokkel og må ikke komme i konflikt med frisiktsoner.

§7.4 Offentlige lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, ledninger o.l. kan plasseres på privat grunn.

§7.5 Mindre bygg for tekniske installasjoner som trafokiosker, nettstasjon og pumpestasjoner kan etableres innenfor alle formål i planen, unntatt lekeområder og frisiktsoner. Magnetfelt skal dokumenteres av netteier å ikke være over grenseverdier.

§7.5 Alle kabler og ledninger for strøm, telefon etc. skal framføres i jordkabel.

Forslag datert 28.07.2010
Plankontoret i Eigersund kommune