

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
Møllbakkneset, Egersund
EIGERSUND KOMMUNE**

Plankart datert 28.10.08
Bestemmelser datert 02.12.08 rev. i samsvar med k.vedtak 049/09

GENEREKT

§1 Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense. Innenfor plangrensen skal arealene utnyttes som vist på reguleringsplanen.

REGULERINGSFORMÅL

§2 Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål

- Byggeområder (PBL §25, 1. ledd 1)
 - Rekkehusbebyggelse , B2
 - Frittliggende småhusbebyggelse B1 , B3
- Offentlig trafikkområder (PBL §25, 1. ledd 3)
 - Kjøreveg
 - Annen veggrunn / støyvoll
 - Gang- og sykkelvei
- Fellesområder (PBL § 25 , 1 ledd . nr.7)
 - Felles avkjørsel
 - Felles lekeplass
- Spesialområder (PBL §25, 1. ledd 3)
 - Friluftsområde
 - Siktlinje
 - Friluftsområde i sjø

§3 Fellesbestemmelser for B1-B3

- 3.01 Den nye bebyggelsen i B2 og B3 og dets uterom skal ha en estetisk kvalitet som beriker det eksisterende miljø og gis et moderne formuttrykk av høy arkitektonisk kvalitet med tre som konstruktivt og dekorativt material.
- 3.02 Boligene skal ha innendørs og utendørs støynivå som tilfredsstiller grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442. Støynivå i innendørs oppholdsrom må ikke overstige 30dbA.
- 3.03 Ny bebyggelse eller utvidelse av eksisterende skal ikke skje lavere enn cote 2,5 m for bunn såle.
- 3.04 Bebyggelsen i B2 og B3 skal være tilrettelagt for universell utforming.
- 3.05 Det skal være totalt 2 parkeringsplasser pr. boenhet inkl. plass i garasje.
- 3.06 Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for ny bebyggelse i området.
- 3.07 Fasader skal ha trekledning og et moderne uttrykk.
- 3.08 Fremføring av strøm, telefon m.m. skal skje via jordkabel.
- 3.09 Gjerdehøyde skal ikke overstige 1 meter.
- 3.10 Det kan oppføres 1 garasje/carport på inntil 30 m² per boenhet.
- 3.11 Det tillates flatt tak på nye boliger i B2 og B3 og bygningene innforbi det enkelte delområde skal ha en enhetlig utforming.

§4 Byggeområder

4.01 Enebolig, B1

Nye bygninger i området skal ha en enhetlig utforming og der den nye bebyggelsen gis et moderne formuttrykk av høy arkitektonisk kvalitet med tre som konstruktivt og dekorativt material

Eksisterende bygninger inngår i planen og kan utvides som vist i planen. Eksisterende driftsbygning tillates ikke omdisponert til bolig. Bebyggelsen plasseres innenfor de på planen angitte byggegrenser. Ved gjennoppføring/påbygg skal dette skje innforbi de høyder som er i dag. Det åpnes opp for at fasader kan få et arkitektonisk uttrykk med et moderne formuttrykk i form av trehusbebyggelse og tilpasset bebyggelsen i B2 og B3 i form, materialer og fargevalg.

4.02 Rekkehus, B2

Nye bygninger i området skal ha en enhetlig utforming og der den nye bebyggelsen gis et moderne formuttrykk av høy arkitektonisk kvalitet med tre som konstruktivt og dekorativt material

Innenfor planområdet kan det oppføres rekkehusebyggelse i form av 2-mannsboliger med til sammen opp til 4 boenheter som skal ha en enhetlig utforming. Bebyggelsen plasseres innenfor de på planen angitte byggegrenser og viste volum. Maksimal mørnehøyde målt fra topp såle settes til 6,0 m med maksimal BYA=85 m². Takvinkel på inntil 40 grader. Møneretningen skal ligge som vist på plankartet.

4.03 Enebolig i rekke, B3

Nye bygninger i området skal ha en enhetlig utforming og der den nye bebyggelsen gis et moderne formuttrykk av høy arkitektonisk kvalitet med tre som konstruktivt og dekorativt material

Innenfor området kan det oppføres inntil 6 eneboliger i rekke med garasje som skal ha en enhetlig utforming. Bebyggelsen plasseres innenfor de på planen angitte byggegrenser. Maksimal mørnehøyde målt fra topp såle settes til 6,0 m med maksimal BYA=90 m². Takvinkel på inntil 40 grader. Møneretningen skal ligge som vist på plankartet. Det skal leveres en samle

§5 Fellesområder

- 5.02 Felles lekeplass skal være opparbeidet før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for nye boliger i planområdet.
- 5.03 Felles adkomst er felles for boliger i B1, B2, B3. Den delen av felles avkjørsel som ligger til gang og sykkelvei langs sjøen er åpen for allmennheten.

§6 Spesialområder

- 6.01 Spesialområde – friluftsområde på land og i sjø
Innen friluftsområdet er det ikke tillatt med byggetiltak eller inngrep som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde. Terrenget tillates hevet til maksimal cote 2, men skal avtrappes mot sjøen.
Tiltak i sjø skal godkjennes av havnemyndighet i medhold av havne og farvannslovens bestemmelser.
- 6.02.1 Det tillates innenfor spesialområde – frisikt ikke etablert vegetasjon eller tiltak som rager mer enn 0,5 m over terren.

§7 Rekkefølgekrav

- 7.01 Eksisterende avkjørsel til rv44 skal være stengt før det gis byggetillatelse til nye boliger.
- 7.02 Før byggetillatelse kan gis i området må en foreta en fagkyndig vurdering av grunnforhold.
- 7.03 Før byggetillatelse kan gis skal det dokumenteres av fagkyndige at
støynivå i innendørs oppholdsrom i boliger ikke overstiger 30 dB og utendørs
støynivå ikke overstiger 55 dB og der nødvendige avbøtende tiltak skal skisseres og
realiseres
- 7.03.2 Adkomst til friluftsområdet samt gjerde mot B3 skal opparbeides før innflyttingstillatelse skal
gis.
- 7.03.3 Siktsonene, kryss samt annet offentlig trafikkareal inkl. gang og sykkelvei langs sjøen skal
være opparbeidet og godkjent av Statens vegvesen før det gis tillatelse til bygging av nye
bygninger i planområdet.