

EIGERSUND KOMMUNE

Forslag til reguleringsbestemmelser for:

DETALJREGULERINGSPLAN for gnr.60, bnr.237 m.fl. – del av felt 3, Hellvik

Datert: 06.06.12

Sist revidert:

Kommunestyrets vedtak:

Reguleringsplanen inneholder følgende formål og hensynssoner:

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart datert xxxxx

§ 2 FORMÅL

Området reguleres til:

- Områder for bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Hensynssoner

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

- 3.1 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er godkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.
- 3.2 Ved søknad om tiltak skal forhold knyttet til radon dokumenteres og eventuelt avbøtende tiltak skisseres.
- 3.3 Prinsippene bak universell utforming skal ivaretas.
- 3.4 Bebyggelsen skal estetisk tilpasses og utformes harmonisk både i forhold til naboskapet og annen bebyggelse som oppføres i området.
- 3.5 Det skal inngås utbyggingsavtale med kommunen før utbygging kan iverksettes.

§ 4 OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr.1)

4.1 Frittliggende småhusbebyggelse – B1, B2 og B3

- 4.1.1 I feltene kan det oppføres ene- eller tomannsboliger med tilhørende anlegg.
- 4.1.2 Tillatt bebygd areal %-BYA skal ikke overstige 35% av tomtas nettoareal i B1 og B2, og 40% i B3. Areal til garasje/parkering kommer i tillegg.

- 4.1.3 Det skal på egen eiendom vises 2 biloppstillingsplasser pr. boligenhet. Biloppstillingsplass foran garasje skal medregnes.
- 4.1.4 Mønehøgden skal ikke overstige 8,0 m over tilstøtende planert terrengs høyeste punkt. Mønehøgde skal likevel ikke i noe tilfelle overstige 9,5 m over tilstøtende planert terrengs laveste punkt. Takvinkel skal ikke overstige 45° ved saltaksløsning. Ved pulttak skal gjennomsnittlig gesimshøgde ikke overstige 8,0 m.
- 4.1.5 Frittliggende garasje med bodareal kan oppføres i inntil 50 m². Garasje tillates oppført med mønehøyde inntil 4 meter. Garasje kan plasseres inntil 2 meter fra og parallelt med regulert vegside. Ved vinkelrett plassering i forhold til veg skal avstand fra garasjeport til veg være minimum 5 meter.

4.2 Konsentrert småhusbebyggelse – K1

- 4.2.1 Tillatt bebygd areal %-BYA skal ikke overstige 35%. Areal til garasje/parkering kommer i tillegg.
- 4.2.2 Det skal på egen eiendom vises 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Biloppstillingsplass foran garasje skal medregnes. Ved felles parkeringsanlegg skal det opparbeides minimum 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet.
- 4.2.3 Bestemmelsene i §§ 4.1.4 og 4.1.5 gjelder tilsvarende.
- 4.2.4 Ved byggesøknad skal det utarbeides en samlet situasjonsplan for hele feltet, kfr. § 7, pkt.2.

4.3 Lekeplasser

- 4.3.1 Lekeplass skal så langt som mulig anlegges i samsvar med prinsippene om universell utforming.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr.2)

- 5.1 Regulert felles kjøreveg er felles for feltene B2 og B3, samt tilgrensende eiendommer utenfor planområdet.

§ 6 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

- 6.1 I frisktsoner skal det være uhindret sikt ned til 0,5 meters høyde over vegplanet.

§ 7 DOKUMENTASJON

Søknad om tillatelse til tiltak og/eller rammesøknad skal redegjøre for:

1. Bygningers plassering på tomten
2. Situasjonsplan i M=1:200 som viser bygninger, murer, utvendige trapper, skjæring, fylling, materialbruk, biloppstilling, sykkeloppstilling, beplantning, avfall, samt gode solrike uteoppholdsarealer.
3. Terrengsnitt som viser tomt og minst 5 m inn på naboeiendom, eksisterende og nytt terreng.
4. Bygningers konstruksjon og materialer. Materialer med kjente miljøulemper skal redegjøres for.
5. Fasader, snitt og planer i M=1:100.
6. Eksisterende eller planlagt bygg på naboeiendommen skal tegnes inn på samlet fasadeoppriss (valgfri målestokk).
7. Høgder og utnyttelse (BRA eller BYA).

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 8.1 Området og bebyggelsen skal knyttes til offentlig vann og avløp.