

# BESTEMMELSER FOR DETALJREGULERINGSPLAN

OMRÅDET HAFSØYHAGEN, GNR.46 BNR. 698/ 811/ 369 - EGRSUND KOMMUNE.

(01.02.2012, rev. 04.09.2012)

## § 1 FELLESBESTEMMELSER

- 1.1 Gjeldende overordnede planer.  
For planområdene gjelder reguleringsplan med bestemmelser for planidentitet , godkjent av kommunestyret
- 1.2 Detaljreguleringsplanen.  
Disse bestemmelser gjelder for denne planen, plan nr.  
Formålet er ved kartplaner og bestemmelser å vise veinett for kjørende og gående, felles grønt- og lekeområder samt ulike byggeområder innenfor planens begrensning.
- 1.3 Offentlig planbehandling.  
Det skal sendes byggesøknad med utendørsplaner for hver enkelt delfelt for områder med betegnelsene A, B, C og D for å sikre en samordnet, funksjonell og harmonisk arkitektur i bebyggelsen.
- 1.4 Bebyggelse og utendørsplaner.  
I byggesøknad skal det framgå hvordan bygg og tomteområde er tilpasset landskapet.  
  
Det skal utarbeides utendørsplan med utgangshøyder, terrengprofiler på snitt og fasadetegninger som viser hvordan bygg tilpasses veg, egen tomt og tilliggende områder.  
  
Terrengtrapper, biloppstillingsplasser terrasseområder, høye levegger samt anlegg for avfall skal tegnes inn på utendørsplanen.  
  
Nåværende forstøtningsmur skal skjules best mulig og nye forstøtningsmurer skal lages av naturstein/ betong mot vei og plasseres minimum 0,5m fra regulert veikant.  
  
Uteplassene skal ha soleksponering ved vår- og høstjevndøgn kl. 15:00.
- 1.5 Universell utforming.  
Formingsprinsippet "universell utforming" legges til grunn for planlegging og utbygging. Planlagte omgivelser som utendørsarealer, veier, byggverk skal hvor det er mulig formes med lik funksjonalitet og brukbarhet for alle mennesker.  
Av total utbygging i området skal minst 30% av boligenhetene være tilrettelagt etter livsløpsstandard.
- 1.6 Arkitektur - Illustrasjoner.

Bebyggelse og uteareal skal ha en arkitektonisk utforming slik at estetiske hensyn ivaretas både i forhold til seg selv og omgivelsene.

Illustrasjonsplaner for bebyggelse, viser en bebyggelse som er i samsvar med intensjonen i reguleringsplanen, men det kan godkjennes justeringer og alternativ arkitektonisk forming så lenge bygningsvolum, materialbruk og estetiske kvaliteter beholdes.

1.7 Tekniske planer.

Tekniske planer skal godkjennes av Egersund Kommune før arbeidet blir igangsatt.

1.8 Støyskjerming.

Boligbebyggelsen skal skjermes mot eventuell veistøy i samsvar med Miljøverndepartementets retningslinje T 1442.

1.9 Parkering i området skal løses med felles overdekket garasjeanlegg i samsvar med plankart.

## § 2 BYGGEOMRÅDER

### 2.1 Bebyggelsen på delområdene A, B, C og D.

#### 2.1.1 Bebyggelsen.

Området kan bygges ut i 4 bygningsvolum, henholdsvis A, B, C og D hvor hver enkelt enhet består av rekkehusleiligheter. Rekkehus defineres her som to eller flere selvstendige boligenheter som er bygget sammen med felles vertikale lydskillevegger og dekker mellom boligene.

Boligbebyggelsen skal ha flate, og/eller pulttak, men samme takform på samme delområder.

#### 2.1.2 Utnyttelsen

Utnyttelsen beregnes her på følgende måte samlet BYA av alle boliger inkl. utvendige boder regnet av brutto tomt.

Garasjer forutsettes lagt i kjellernivå under bakken og innregnes således ikke i utnyttelsen.

Maks. utnyttelse BYA= 35%

#### 2.1.3 Bygningenes høyde.

##### Byggehøyde i område B.

På område B godkjennes rekkehus bygninger i 2 etasjer over ferdig terreng som ligger over parkeringsdekket. Maks. cotehøyde på møne: + cote 42,0

##### Byggehøyde i område A, C og D.

På disse godkjennes rekkehus bygninger i 2 etasjer hvor 1 etasje ligger på samme nivå som opprinnelig terreng eller garasjegang. Maks. cotehøyde på møne: + cote 39,5

#### 2.1.4 Garasjer og sportsboder.

Det skal bygges felles garasjeanlegg under dekke i samsvar med plankart for 1. etasje. Det skal tilrettelegges for minst 1,25 parkeringsplasser pr. godkjent boligenhet. Garasjeanlegget skal være tilgjengelig for gjesteparkering på dagtid.

Det skal tilrettelegges for felles bodanlegg i kjeller med min. 5,0m<sup>2</sup> pr. boligenhet.

Det tillates i tillegg 1 stk. frittliggende sportsbod pr. bolig over bakken / dekket i tilknytning til hage på 5m<sup>2</sup> som ikke overstiger en høyde på 2,2m.

#### 2.1.5 Levegger, terrasser.

Alle levegger skal utføres i maks 1,8m høyde over terrassenivå.

De plasseres etter plantegninger og utføres etter detaljtegninger som følger godkjent tegningsdokumentasjon til byggene.

Terrasser skal kunne bygges i tre eller stein og tilfredsstillende krav til universell tilkomst. Eventuelle gjerder og utføres etter godkjente detaljtegninger.

### 2.2 Anlegg for lek

#### 2.2.1 Lekeområder må opparbeides med lekeapparat, sandbasseng, vegetasjon mm. i henhold til godkjente planer.

Småbarnslekepasser etableres i område **f\_Leke** som med nødvendig fallunderlag samt sikring av skråninger og etasjenivå.

### 2.3 Anlegg for renovasjons- oppsamlingsplasser.

#### 2.3.1 På angitte sted merket S i plankartet skal det lages samleplass for kildesortert husholdningsavfall.

## § 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

#### 3.1.1 I området skal det anlegges kjøreveier og fortau med plassering og bredder som vist på planen.

Veiene skal bygges med følgende bredder:

Veibredde i Gamleveien = 5m.

Gangvei innenfor planområdet 3,0 m og 2,5 m anvist med bredder på plankartet.

#### 3.1.2 Overgang mellom gangfelt i off. vei mot gang og sykkelveier, fortau og turveier skal formes for atkomst med rullestol.

3.1.3 Fremføring av strøm m.m. skal skje i form av jordkabel

#### **§ 4 HENSYNSSONER.**

- 4.1.1 Frisiktsoner utenfor offentlige trafikkareal, er vist som hensynssone/ frisiktssone. I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over plan på tilgrensende veger.  
Frisiktsoner i vegkryss er påført planen.

#### **§ 5 REKKEFØLGEKRAV**

- 5.1.1 Offentlig fortau skal være opparbeidet før det blir gitt byggetillatelse til nye boliger/tiltak i området.
- 5.1.2 Lekeområder må opparbeides før det gis ferdigattest.