

# EIGERSUND KOMMUNE

## Reguleringsbestemmelser for Hellvik Sentrum -Gnr.60, Bnr. 724 m.fl., Eigersund kommune.

Datert: 05.02.13

Sist revidert: (xx.xx.xxxx)

Kommunestyrets vedtak: dato (xx.xx.xxxx), saksnr (xx/xxxx)

### § 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart datert 04.02.13.

### § 2 Formål

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)
  - Bolig, frittliggende
  - Bolig, konsentrert
  - Trafo
  - Lekeplass
  - Bolig/forretning
  
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)
  - Veg
  - Gang/sykkelveg
  - Annen veggrunn, grøntareal
  - Bussholdeplass
  - Parkering
  
- Grønnstruktur(PBL § 12-5, nr. 3)
  - Friområde
  
- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5, nr.6)
  - Friluftsområde

### § 3 Felles bestemmelser

#### 3.1 Mindre vesentlige unntak

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

### **3.2 Privatrettslige avtaler**

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er godkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

### **3.3 Universell utforming**

Prinsippene til universell utforming skal legges til grunn for utforming av ute- og inneområder i planområdet så langt det lar seg gjøre.

### **3.4 Radon**

Ved søknad om byggetillatelse skal det gjøres rede for om det er fare for radon i grunnen, og eventuelt beskrive tiltak som er iverksatt for å hindre radon i å trenge inn i bygningene.

### **3.5 Terreng/vegetasjon**

Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

### **3.6 Mindre bygg**

Mindre bygg for tekniske installasjoner som trafokiosker og pumpestasjoner kan etableres inn forbi viste byggeområder.

### **3.7 Byggesoner**

Garasje kan oppføres i konflikt med regulerte byggesoner, også når den er sammenbygd med bolighuset. Også terrasser/balkonger tillates å overskride regulerte byggesoner.

### **3.8 Fremføring av strøm m.m**

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

## **§ 4 Områder for bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)**

### **4.1 Frittliggende boligbebyggelse**

**4.1.1** I feltene B1-B6, B7a, B7b, B7c, B12 og B13 skal det oppføres boliger med tilhørende anlegg.

**4.1.2** Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 30 % av tomtas nettoareal. Garasje kommer i tillegg.

**4.1.3** Det skal på egen eiendom vises 2 biloppstillingsplasser pr. boligenhet.

**4.1.4** Bygningers høyde skal ikke overstige kotehøgder angitt på plankartet og opplistet i tabell:

<b>B-område</b>	<b>Maks kotehøgde bygning</b>
B1	19,5
B2	Kan ikke bebygges selvstendig
B3	26,0
B4	26,5
B5	38,0
B6	33,0
B7a	42,0

B7b	43,0
B7c	44,0
B12	24,5
B13	18,0

Takvinkel skal ikke overstige 45°.

- 4.1.5** Frittliggende garasje med bodareal kan oppføres i inntil 50 m<sup>2</sup>. Garasje tillates oppført med mønehøyde inntil 5 meter. Garasje kan plasseres inntil 1 meter fra og parallelt med regulert vegside.

## **4.2** Konsentrert småhusbebyggelse

- 4.2.1** Boligbebyggelsen i feltene K2 og K3 skal oppføres som konsentrert bebyggelse etter samlet plan for hele feltet. Planen skal godkjennes av kommunen ved behandling av søknad om tiltak.

- 4.2.2** Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 40 % BYA når det enkelte felt ses samlet. Parkeringsareal og areal under balkong skal ikke medregnes i BYA.

- 4.2.3** Følgende høgdebestemmelser gjelder for K1a, K1b og K1c:

Mønehøgden skal ikke overstige følgende høyder målt fra topp grunnmur TG:

- 5,0 meter på tomtene 1, 6, 7, 8, 9, 10 og 11.
- 6,5 meter på tomtene 2, 3, 4 og 5.

Regulerte høyder for topp grunnmur TG tillates justert 0,5 meter opp/ned etter nærmere vurdering i byggesak. Boligene skal ha saltak, hvor takvinkel ikke skal overstige 30 grader.

For K2 og K3 skal bygningers høgde ikke overstige kotehøgder angitt på plankart, dvs. kote 26,0 i K2 og 25,5 i K3. Takvinkel skal ikke overstige 45°.

- 4.2.4** Det skal opparbeides parkeringsplass med en parkeringsdekning på minimum 1,5 p-plasser pr. boligenhet, alternativt 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet ved individuell parkering på egen eiendom.

- 4.2.5** Områder merket med G på plankartet kan oppføres som garasjer. De garasjene som er merket med B kan også ha tilhørende bodareal. Garasjer kan oppføres med grunnflate i inntil 30 m<sup>2</sup>. Garasje tillates oppført med mønehøgde inntil 5,0 meter målt fra golvnivå. På tomt 10 og 11 tillates etasje under garasje.

- 4.2.6** Tilkomst til alle boliger i K1a, K1b og K1c skal være universelt utformet. Alle disse boligene skal oppfylle tilgjengelighetskravene i teknisk forskrift frem til inngangspartiet.

## **4.3** Bolig/forretning

- 4.3.1** Området skal utbygges etter en samlet plan for hele feltet. Planen skal bl.a. ivareta tilfredsstillende løsninger for parkering, varemottak og grøntanlegg. En skal legge vekt på å få variasjon i bygningsmiljøet i forhold til å dele oppbygningsmassen. Området skal tilpasses områdets småskalauttrykk med mønt tak. Det åpnes ikke opp for boliger i bakkeplan.

Planen skal godkjennes av kommunen ved behandling av søknad om tiltak.

- 4.3.2** Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 40 % av feltets nettoareal. Maksimal gesimshøgde er 8 meter, og takvinkel skal ikke overstige 45°.
- 4.3.3** Det skal opparbeides minimum 1,5 p-plasser pr. boligenhet. Butikker skal ha en parkeringsdekning på 1 plass pr. 50 m<sup>2</sup> bruksareal. Det skal avsettes minimum 2 parkeringsplasser for funksjonshemmede.

#### **4.4** Lekeplasser

- 4.4.1 Innenfor områdene f\_ lek1, f\_ lek2, f\_ lek4 og f\_ lek5 skal det opparbeides felles nærlekeplasser etter detaljplaner som må godkjennes av kommunen. F\_ lek1 er felles for B12 og B13. F\_ lek2 er felles for K1a, K1b og K1c. F\_ lek4 og f\_ lek5 er felles for B5, B6, B7a og B7b. Ballplassen f\_ lek3 er felles for hele planområdet.

Minimum 100 m<sup>2</sup> av f\_ Lek2 skal være universelt utformet.

### **§ 5 Samferdselsanlegg (PBL §12-5, nr. 2)**

- 5.1 Det kan anlegges fartsreducerende tiltak.
- 5.2 Over en strekning på ca. 20 m tillates kjøring fram til Havørnveien 9 på offentlig gangveg.
- 5.3 Parkeringsplass er felles gjesteparkeringsplass for K1a, K1b og K1c.
- 5.4 Regulerte felles vegger er felles for de tomtene som vedkommende veg betjener.

### **§ 6 Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)**

- 6.1 Friområder kan nyttes til sport og lek. Nødvendige byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan tillates av kommunen. Dette gjelder også mindre bygg for tekniske installasjoner som trafokiosker og pumpestasjoner. Det kan anlegges gangvei langs elven ved B/F og B13.

### **§ 7 Hensynssoner (PBL § 12-6)**

- 7.1 I frisktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten, er ikke tillatt.
- 7.2 Innenfor hensynssone høgspent tillates ingen tiltak uten tillatelse fra netteier.

### **§ 8 Rekkefølgebestemmelser**

- 8.1 Opparbeidelse av lekeplasser skal være fullført senest samtidig med innflytting i de boligfeltene som lekeplassene skal betjene.

- 8.2** Før utbygging innenfor det regulerte området kan igangsettes skal det dokumenteres at kravene til støynivå for trafikkstøy fra rv.44 er ivaretatt. Anlegg for støyskjerming skal fortrinnsvis utformes som støyvoll og ikke skjerm.
- 8.3** Før utbygging i område B/F kan finne sted, må høgspenlinje være fjernet.
- 8.4** Gang- og sykkelveg langs Tråsavigveien og kryss med rv.44 med dråpe og busslomme skal være ferdig opparbeidet og godkjent av Statens Vegvesen før boligområdene innenfor planområdet blir tatt i bruk.
- 8.5** I forbindelse med utbygging av feltene B/F, B12 og B13 skal nåværende avkjørsel til fv.44 fra eiendommene Jærveien 1222 og 1224 saneres.
- 8.6** Før område B/F og B13 kan utbygges skal det gjennomføres vurderinger i tilknytning til eventuell flomfare i forbindelse med Hellvikåna og avbøtende tiltak må skisseres og gjennomføres.
- 8.7** Området skal knyttes til offentlig vann og avløp.
- 8.8** Før en kan iverksette planlagte tiltak/utbygging i planområdet skal det foretas arkeologiske utgravninger av det automatisk fredete kulturminnet, førreformatisk bosetningsområde, id nr.98508, i planområdet. Dette gjelder hele planen. Det skal tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltaket gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.