

EIGERSUND KOMMUNE

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

Datert: 05.02.2013

Kommunestyrets vedtak: 16.04.2013

Reguleringsplanen inneholder følgende formål og hensynssoner:

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart datert 16.04.2013.

§ 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 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 småhusbebyggelse – BF1, BF2 og BF3

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 BF1 og BF32, og 40% i BF2. 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 – BKS1 og BKS2

- 4.2.1 Tillatt bebygd areal %-BYA skal ikke overstige 35%. Areal til garasje/parkering kommer i tillegg. Bygninger innforbi det enkelte delfelt skal ha en enhetlig og harmonisk utførelse når det gjelder hovedform, fargebruk, materialbruk og takform.
- 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 Mønehøgden skal ikke overstige 9,0 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.
- 4.2.4 Frittliggende garasje med bodareal kan oppføres i inntil 35 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.
- 4.2.5 Ved byggesøknad skal det utarbeides en samlet situasjonsplan for det enkelte delfelt, kfr. § 7, pkt.2.

4.3 Lekeplasser

- 4.3.1 Lekeplass skal så langt som mulig anlegges i samsvar med prinsippene om universell utforming.
- 4.3.2 Det åpnes opp for at plassering av lekeplassene L1 og L2 kan justeres innforbi BKS1 og BKS2 ved detaljprosjektering av disse områdene. Det åpnes opp for å samle de til en lekeplass innforbi BKS1 eller BKS2.

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

5.1 Regulert felles kjøreveg f_veg 1 er felles for feltene BF1 og BF2.

5.2 Regulert felles kjøreveg f_veg 2 er felles for BF3 (60/257 og 60/256)

5.3 Felles gangveg f_GG er felles for 60/257 og 60/256.

§ 6 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

6.1 I frisiktsoner 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 miljøulempere skal redegjøres for.
5. Fasader, snitt og planer i M=1:100.
6. Høgder og utnyttelse (BRA eller BYA).

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

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

8.2 Før det gis ferdigattest til nye boliger i planområdene BKS1 skal tilhørende felles sandlekeplass L1 og BKS2 skal tilhørende felles sandlekeplass L2 være opparbeidet. Se 4.3.2.