



PLANID -

Reguleringsendring for boliger – gnr 46 bnr 38 m.fl. Langgårdsfjellet – Havsøy

Eigersund kommune

Datert: 23.10.12

BESTEMMELSER

Tilhørende dokumenter:

Plankart i vertikalnivå 1 og 2 datert 23.10.12 – rev. 28.05.13

Planbeskrivelse datert 04.02.13

GENERELT

§ 1 Det regulerte området er vist på plankartet med angitt plangrense. Innenfor plangrensen skal arealet utnyttes som vist på plankartet.

REGULERINGSFORMÅL

§ 2 Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)
 - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
 - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
 - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
 - Garasjeanlegg for boligbebyggelse
 - Lekeareal
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)
 - Veg
 - Kjøreveg
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg
 - Parkeringsplasser
- Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)
 - Grønnstruktur
- Hensynssoner (PBLR § 12-6)
 - a.1 Sikringssoner, Frisiktsone H140



- a.3 Faresone, Flomsone H320

FELLESBESTEMMELSER

§ 3 Estetikk

Den nye bebyggelsen og dets uterom skal ha en estetisk kvalitet som beriker det eksisterende miljø, og gis et moderne formuttrykk av høy arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen skal ta utgangspunkt i eksisterende bygningsstruktur og ha en nøye sammenheng i skala og volum med nabohus og den øvrige bygningsmasse. Fasader skal ha trekledning.

§ 4 Dispensasjon

Myndighet til å tillate dispensasjoner og mindre avvik fra reguleringsplanen er tillagt planutvalget.

§ 5 Støy

Alle boenheter i planområdet skal ha støynivå mindre enn L_{den} 55 dBA på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23–07) ikke overstige L_{5AF} 70 dBA.

§ 6 Strøm

Fremføring av strøm skal skje i form av jordkabel.

§ 7 Parkering

Det skal avsettes 1,25 biloppstillingsplass pr. leilighet/boenhet i BB, BK og BF.

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

§ 8 Frittliggende småhusbebyggelse

- 8.1 Innenfor området BF kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse og mindre uthus. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de på planen angitte byggegrenser.
- 8.2 Bebyggelsen skal kunne oppføres i 2 etasjer. Hovedetasje/underetasje uten utnyttbart loft.
- 8.3 Maksimalt tillatt bebygd areal er BYA er 40 %.
Tillatt bruksareal BRA er 300 kvm.
- 8.4 Bebyggelsen skal ha saltak. Takvinkel skal ligge i intervallet 25–35 grader.
Maksimalt tillatte mønehøyde er k 38.00.

§ 9 Konsentrert småhusbebyggelse



- 9.1 Innenfor området BK kan det oppføres rekkehusbebyggelse i 2 etasjer med til sammen opp til 6 boenheter. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de på planen angitte byggegrenser.
- 9.2 Maksimalt tillatt bebygd areal er BYA er 50 %.
Tillatt bruksareal BRA innen området er 700 kvm.
- 9.3 Bebyggelsen skal ha saltak. Takvinkel skal ligge i intervallet 25–35 grader. Maksimal tillatte mønehøyde er henholdsvis k 34.00, k 36.00 og k 38.00.
- 9.4 Byggene skal tilpasses omgivelsene i form, materialer og fargevalg.

§ 10 **Blokkbebyggelse**

- 10.1 Innenfor området BB kan det oppføres blokkbebyggelse i opp til 3 etasjer, med til sammen opp til 6 boenheter. Planert høyde på byggetomt er min. kote 13.50.
- 10.2 Maksimalt tillatt bebygd areal er BYA er 100 %.
Tillatt bruksareal BRA innen området er 750 kvm.
- 10.3 Bebyggelsen skal ha saltak. Takvinkel skal ligge i intervallet 30–35 grader. Møneretning skal være parallelt med gateløpet i Nyeveien. Maksimalt tillatte mønehøyde er k 26.50.
- 10.4 Parkering for leilighetene er innenfor området BB, sammen med 2 gjesteplasser i ny vei f_AV1.

§ 11 **Garasjeanlegg for boliger**

- 11.1 Innenfor området f_GB skal det etableres felles parkeringsanlegg for boligene i BK. Hver boenhet disponerer en garasje plass.
- 11.2 Maksimalt tillatt møne-/gesimshøyde er k 36.00.

§ 12 **Lekeplass**

- 12.1 Innenfor området f_L kan det etableres småbarnslekeplass, som er felles for boligene i BB.
- 12.2 Lekeplassen anlegges på taket av parkering/utebod, på maks k 17.00, med adkomst fra f_P1 og BB.
- 12.3 Lekeplassen skal sikres med gjerde.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12–5, NR. 2)

§ 13 **Veg**



- 13.1 Området o_V omfatter utvidelse av Hellelandsgaten.
- 13.2 Området f_AV1 omfatter felles adkomstvei til boligene i BK og BF. Regulert veibredde er 3.5 meter. Veien skal sikres med guardrail i henhold til håndbok 018.
- 13.3 F_AV2 er felles avkjørsel for boligene i BB.

§ 14 **Parkeringsplasser**

- 14.1 Området f_P1 omfatter 6 parkeringsplasser for boligene i BB. Parkeringen etableres på min. kote 13.50.
- 14.2 Området f_P2 omfatter 2 felles gjesteparkeringsplasser for boligene i BB.

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, NR. 3)

§ 15 **Grønnstruktur**

- 15.1 Innenfor området GR er det ikke tillatt med byggetiltak eller inngrep som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde for allmennheten.
- 15.2 Nødvendig grøfter, skjæringer og fyllinger i tilknytning til veg f_AV1 kan anlegges innenfor området. Fyllinger skal dekket med jord, tilsås og beplantes. Skjæringer skal så lang mulig dempes og tilsås.

HENSYNSSONER (PBL 12-6)

§ 16 **Frisiktzone H140**

Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å etablere tiltak eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

§ 17 **Flomsone H320**

Minimum tillatte høyde for ferdig avrettet tomt i byggeområdet BB er k 13.50 eller høyere, i henhold til beregnet flomvannstand ved 200-årsflom fra NVE, inkludert 0,3 meter sikkerhetsmargin.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- § 18 Før byggetillatelse kan gis må en foreta en fagkyndig vurdering av grunnforhold og ev. fare for steinsprang m.m. for naboeiendommene. Ev. avbøtende tiltak må skisseres og gjennomføres samtidig med utbygging.
- § 19 Før det gis brukstillatelse for nye boliger i BB, skal felles lekeplass f_L være ferdig opparbeidet.
- § 20 Før det gis brukstillatelse for nye boliger i planområdet, skal vann og avløp være ferdig opparbeidet etter planer godkjent av Eigersund kommune.



§ 21 Før det gis brukstillatelse for boligene i BK, må felles parkeringsanlegg i GB ferdigstilles.