Eigersund kommune

Reguleringsbestemmelser for:
Detaljregulering Leidlandshagen K1
Gnr. 7 Bnr. 787 m. fl.

Datert: 11.07.2017
Sist revidert:
Kommunestyrets vedtak: dato (*xx.xx.xxxx*), saksnr (*xx/xxxx*)

§1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket Arealplan-ID: XXXX og datert: 10.05.2017

§2. Formål, jfr. Plan og bygningsloven § 12-5

2.1 Bebyggelse og anlegg

1112	Konsentrert småhusbebyggelse	B1 - B4 - privat
1550	Renovasjonsanlegg	f_R1 - f_R2 -privat
1600	Uteoppholdsareal	f_UA1 - f_ UA2 -privat
1610	Lekeplass	f_LEK - privat

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2010	Veg	f_IV1 – f_IV3 - felles
2011	Kjøreveg	o_SKV1 – o_SKV3 – offentlig
2012	Fortau	o_F1-o_F3 - offentlig
2016	Gangveg/gangareal	f_IG1 – f_IG2 - felles
2080	Parkeringsplasser – generalisert	f_P1- f_P9 - privat

§3. Felles bestemmelser

3.1 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr.50 (Kulturminneloven) § 8.

3.2 Leire

Dersom man under graving finner leire, skal tiltakshaver umiddelbart gjøre geologiske undersøkelser for å sikre at det ikke er kvikkleire eller andre forhold som gjør grunnen ustabil. Arbeidet stanser til resultatet av undersøkelsene foreligger.

3.3 Utforming

Ved byggemelding skal det påses at bygninger innenfor samme området får en enhetlig og harmonisk utforming med hensyn til materiale, takvinkel/takform og farge. Skjemmende farger er ikke tillatt, og kommunens organ for plansaker kan i spesielle tilfeller stille krav til fargevalg.

3.4 Arealberegning

Arealer skal beregnes etter Norsk Standard NS 3940.

§4. Områder for bebyggelse og anlegg (PBL §12-5,nr1)

Område B1-4:

4.1 Det tillates oppføring av flermannsboliger, rekkehus og kjedede boliger i inntil 3 etasjer.

4.2 Renovasjonsområde tillates opparbeidet utover byggegrense.

4.3 Takformen i B1-4 skal være pulttak eller flate tak. Tillatt mønehøyde 9,5m og tillatt gesimshøyde 8m. Ved flate tak tillates møne/gesimshøyde 9,5m.

4.4 Utnyttelsesgrad er maks 40% BYA.

4.5 Det skal opparbeides tilstrekkelig lekeplass, kan med fordel kombineres med annet uteoppholdsareal, forutsatt at alle boenheter får tilfredsstillende privat og felles uteoppholdsareal. Områder benyttet til formålet skal være solrikt og stå sentralt i B.

4.6 Det tillates opparbeiding av gangarealer i B.

4.7 Det tillates opparbeiding av sykkelparkeringer og parkeringsplasser for motoriserte kjøretøy i B.

4.8 Boenheter i B1-B4 skal ha minimum 1,5 biloppstillingsplass. Boenheter anlagt som rekke eller kjedehus skal ha minimum 2 biloppstillingsplasser. Biloppstillingsplassene kan oppføres i carporter eller garasjer, samt åpne på mark. Minimums størrelse på parkeringsplass er 2,5 x 5m.

4.9 Carporter og garasjer tillates oppført i B1-4. Mønehøyder på frittstående carporter og garasjer skal ikke overstige 4m. Carporter og garasjer tillates plassert 1,25m fra nabogrense, men må være minst 2m fra fortau/gangvei, lekeplass og felles uteoppholdsareal.

4.10 Det skal opparbeides minimum 2 sykkelparkeringer, eller annen oppbevaring av sykkel, pr. boenhet.

4.11 Det kan plasseres gjerder, hekker, steiner e.l. i eiendomsgrensene. Materialvalg og fargebruk på gjerde skal være avstemt mot omgivelsene, og maksimal tillatt høyde er 1,1 m. Gjerde og beplantning må ikke komme til hinder for frisiktsoner.

4.12 Uutnyttede områder rundt bygninger i B1 skal opparbeides som uteoppholdsareal ihht. tilgjengelighetskravet.

Renovasjon f_R1 og f_R2:

4.14 f_R1 og f_R2 er felles oppstillingsplass for renovasjonsbeholdere for boenehtene i B1. Det tillates oppføring av renovasjonstekniske konstruksjoner eller oppbevaringsbygg.

Uteoppholdsareal f_UA1- f_UA2:

4.15 Uteoppholdsareal er felles for boenhetene i planen.

4.16 Det tillates stier, trapper, parkmøblering, avretting av terreng som passer området og som gjør det mulig å utnytte områdene til uteopphold, lek, tur og rekreasjon.

4.17 f_UA1 og 2 er tiltenkt B1.

Lekeplass f_LEK:

4.18 Lekeplassen er felles for B1-4.

4.19 Lekeplassen skal opparbeides med lekeapparat, sandkasse, vegetasjon, m.m. i henhold til godkjente planer.

4.20 Det tillates oppføring av gjerde/rekkverk og beplantning i formålsgrensen.

4.21 Det tillates oppføring av stier og gangareal i området.

§5. Samferdsel og teknisk infrastruktur

5.1 f_IV1-3 er intern felles vei, dimensjonert som A1. Veibredde på f_IV1 – f_IV3 er 3,5m.

5.2 Kjøreveg o_SKV: Områdene skal benyttes til offentlig kjøreveg.

5.3 Fortau o_F1-o_F3 skal ha bredde 2m.

5.4 Gangvei/gangareal f_IG1-f_IG2 er felles og skal ha bredde 1,6m.

5.5 f_P1-9 er felles parkeringsplasser. f_P1-7 skal serve B1. f_P8-9 skal serve B2-B4.

5.6 Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering av tiltak innenfor planområdet. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for behandling av alt overvann, herunder takvann, overflatevann og drensvann.

5.7 Opplegg for ledninger skal legges i bakken.

§6. Dokumentasjon

I forbindelse med rammesøknad skal det innsendes følgende:

6.1 Utomhusplan:
Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge situasjonsplan/utomhusplan som viser detaljert planlegging av området. Utomhusplanen skal vise:

- Trafikkorganisering, herunder arealer for gående og kjørende, biloppstilling og garasjer, sykkelparkering
- Stigningsforhold og tilgjengelighet på uteoppholdsarealer
- Utforming og møblering av felles arealer for lek og opphold
- Parkeringsplasser, sykkelparkering, terrasseområder samt anlegg for avfall.
- Tekniske forhold, herunder å redegjøre for overvannshåndtering og plassering av sluk, gjerder og murer, trapper, ramper, støyskjerming.

6.2 Redegjørelse for miljøforhold i henhold til § 11:

- Miljøprofil og energibruk

- Tilfredsstillelse av støykrav
- Bruk av materialer

6.3 Redegjørelse for behandling av masser.

§7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Teknisk infrastruktur på B1-B4 skal være ferdigstilt før byggetillatelse på boliger innenfor de respektive områdene gis. Teknisk infrastruktur er opplegg for kabler i bakken, VA og gruset vei.

7.2 De aktuelle internveiene (f_IV1-3) skal være opparbeidet til innkjørselen til det aktuelle bygg og fellesparkeringen som er tilhørende, før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis.

7.3 Parkeringsplasser for den enkelte boenhet skal være ferdigstilt før brukstillatelse kan gis.

7.4 o_F1-o_F3 skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest av boligene i B2, B3 og B4 kan gis.

7.5 o_F1-o_F2 skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis på boenheter tilknyttet f_IV2 og f_P5-7.

7.6 o_F1 skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis på boenheter tilknyttet f_IV1 og f_P1-4.

7.7 Lekeplass skal være oppført før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis på mer enn 8 boenheter.

7.8 Lekeplass skal så langt som mulig utformes etter prinsippene om universell utforming.

7.9 Prinsippene bak universell utforming skal søkes ivaretatt i hele planområdet.