



Eigersund kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

For

Åsatua, boligområde B14 (gnr. 60/bnr. 45 m. fl.

Detaljregulering

Endring av vedtatt detaljreguleringsplan

(Plan nr: 1101 – 201400002-01)

Bestemmelsene er datert:	13.03.2018
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	27.04.2018
Dato for kommunestyrets vedtak:	24.09.2018

§1 Planens avgrensning

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense. Området omfatter/berører følgende eiendommer:

- Gnr. 60/Bnr. 8, 45, 54, 82, 92, 93, 99, 114, 133, 138, 139, 151, 152, 162, 164, 298, 306, 453, 480, 611, 630, 716 og 740.

§2 Reguleringsformål, jf. Plan og bygningsloven § 12-5

1. Bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)
3. Grønnstruktur (jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)
4. Landbruks-, natur og friluftsområder (jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 5)
5. Hensynssoner i reguleringsplan (jf. pbl § 12-6)

§3 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis tillatelse til opparbeidelse av bebyggelse og anleggsarbeid i planområdet, skal det foreligge godkjente tekniske planer.

Før det gis tillatelse for ny boligbebyggelse skal det være utarbeidet godkjente utomhusplaner for lekeplasser og turveger.

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny boligbebyggelse innenfor planområdet skal:

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være opparbeidet i tråd med godkjent teknisk plan.

- Utbedring av kryss, kjøreveg og fortau fra fv. 44 langs fv. 66 og frem til Hellvik stasjon, og krysset fv. 66 Stasjonsveien x Åsatua være opparbeidet i tråd med plan. Det stilles som forutsetning at drens-/overvann ikke ledes inn i jernbanens drencsystem.
- Tekniske planer for alle tiltak som berører fv. 44 og fv. 66 skal være godkjent av Statens vegvesen og Bane Nor før byggetillatelse kan gis.
- Opparbeidet kryss skal godkjennes av Statens vegvesen før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis.
- Fortau, o_SF1, langs fv. 66 og frem til Hellvik stasjon skal være etablert før tillatelse for første bolig gis.
- Pumpestasjonen i krysset fv. 66 Stasjonsveien x Åsatua må være flyttet og godkjent av Eigersund kommune - Vann og avløp før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boliger kan gis.
- Tilfredsstillende sikringsanordninger i tråd med Bane Nor's tekniske regelverk avsnitt 3.2.3 skal være etablert langs fv. 66 Stasjonsveien langs med jernbanesporet og dette skal være godkjent av Bane Nor før tiltak kan iverksettes. Alle tiltak nærmere jernbanen enn 9 meter pluss eventuell høydeforskjell dersom vegen ligger høyere enn jernbanen skal godkjennes av Bane Nor. Drens-/overvann skal ikke ledes inn i jernbanens avløpssystem. Skur for sykkelparkering skal flyttes til egnet sted på stasjonsområdet etter samråd med Bane Nor.
- Fortau o_SF2, o_SF6 og o_SGS1, skal være etablert før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boliger.
- Fortau o_SF4 og o_SF5 skal være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til nye boliger i feltene f_B3 til f_B10.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse innenfor felt f_B3 – f_B11 og f_B21 skal offentlig lekeplass, o_LEK1, være ferdig opparbeidet.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse innenfor felt f_B1 – f_B2, f_B19 og f_B20 skal felles lekeplass, f_LEK3, være ferdig opparbeidet.

§4 Fellesbestemmelser

4.1 Støy

Nye boliger skal tilfredsstille kravene til grenseverdier for støy i henhold til Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442. Dette gjelder både utemiljø og innemiljø, jf. støyrapport utført av Multiconsult datert 6.11.2014 (dokumentkode: 313299-RIA-NOT-001). Se også oppdatert støyrapport utført av Sinus 24.06.2016 (rapport: 10826900-0-R01).

4.2 Strøm etc.

Alle kabler og ledninger for strøm, telefon etc. skal framføres i jordkabel. Nettstasjon kan legges i alle formålsområdene unntatt trafikkareal, lekeareal. Magnetfelt skal dokumenteres av netteier dersom de plasseres ved boliger.

Offentlige lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, ledninger o.l. kan plasseres på privat grunn. Større fysiske tiltak og enkeltelementer skal byggemeldes. Tekniske anlegg og mindre tekniske bygg kan plasseres i alle formålsområder.

4.3 Situasjonsplan

Ved søknad om tiltak innenfor hvert delfelt skal det utarbeides situasjonsplan for hele delfeltet som skal vise:

- Tomtegrenser.
- Bygningers plassering og høyder.
- Fasadetegninger.
- Høyde på planert terreng.
- Utforming av murer/fylling.
- Beplantning.
- Avkjørsel og parkering.
- Snitt som viser forhold til nabotomt/nabobebyggelse og tilstøtende veg.

4.4 Universell utforming / Tilgjengelig boenhet

Prinsipp for universell tilrettelegging skal legges til grunn ved planlegging, utforming og anleggelse av bygg og parkering.

§5 Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse frittliggende/konsentrert småhusbebyggelse (f_B1 – f_B11 og f_B20 - f_B21)

Generelt

I området tillates oppført bygninger med tilhørende anlegg for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.

Innenfor f_B1 – f_B11 og f_B20 – f_B21 tillates det oppført tomannsboliger/eneboliger i kjede/rekkehus.

Innenfor f_B2 og f_B10 tillates det i tillegg oppført firemannsboliger.

Arealbruk

For felt opp mot fv. 44 og fv. 66 gjelder det at innenfor areal som omfattes av byggegrensen, tillates ikke arealbruk som er nødvendig for å kunne ivareta virksomheten på eiendommen(e). Dette gjelder blant annet areal til nødvendig parkering, manøvrering av kjøretøy for å kunne benytte bygninger, areal til nødvendig parkering, faste installasjoner o.l.

Antall boenheter

- Innenfor f_B1 tillates det oppført maksimalt ti boenheter.
- Innenfor f_B2 tillates det oppført maksimalt syv boenheter.
- Innenfor f_B3 tillates det oppført maksimalt fire boenheter.
- Innenfor f_B4 tillates det oppført maksimalt syv boenheter.
- Innenfor f_B5 tillates det oppført maksimalt to boenheter.
- Innenfor f_B6 tillates det oppført maksimalt to boenheter.
- Innenfor f_B7 tillates det oppført maksimalt seks boenheter.
- Innenfor f_B8 tillates det oppført maksimalt fire boenheter.
- Innenfor f_B9 tillates det oppført maksimalt 14 boenheter.
- Innenfor f_B10 tillates det oppført maksimalt 14 boenheter.
- Innenfor f_B11 tillates det oppført maksimalt fem boenheter, inkl. eksisterende boenhet.
- Innenfor f_B20 tillates det oppført maksimalt fire boenheter.
- Innenfor f_B21 tillates det oppført maksimalt fire boenheter.

Bebyggelsens plassering

Boligbebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Forstøtningsmurer, terrasse/balkong og biloppstillingsplasser kan etableres innenfor formålsgrensen.

Grad av utnyttning

Innenfor felt f_B1, f_B3, f_B4, f_B7 – f_B11, f_B20-f_B21 er tillatt prosent bebyggt areal (%-BYA) = 35 %.

Innenfor felt f_B2, f_B5 og f_B6 er tillatt prosent bebyggt areal (%-BYA) = 40 %.

Høyder

Maks tillatte gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng: 7,5 meter

Maks tillatte mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng: 9,0 meter

Estetikk

Bebyggelsen skal ha flatt tak, pulttak eller saltak, med vinkel mellom 0 – 45 grader. Mindre takoppbygg, takopplett, arker o.l. kan tillates. Takopplett tillates i maks 40 % av takflatens lengde. Maks. gesimshøyde gjelder ikke for takopplett.

Der takformen er saltak skal takvinkelen være mellom 22 og 45 grader.

Der takformen er pulttak kan øverste gesims være som oppgitt for mønehøyde.

Der takformen er flat kan øverste parapet være 0,5m over gesimshøyde for saltak..

Innenfor hvert felt skal bebyggelsen ha et enhetlig preg med hensyn til takform.

Terrengtilpasning/murer

Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Murer med høyde over 1,5 m tillates ikke. Det skal velges terrengtilpassede hustyper.

Avkjørsel

Det tillates kun en avkjørsel til hver enkelt tomt.

Parkering

Pr. boenhet skal det avsettes minimum 2 biloppstillingsplasser på egen tomt. Parkering skal skje på egen tomt.

Garasje/Carport

Garasjens/Carportens BYA skal være maks 50 m².

Maks. gesimshøyde = 4,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Maks. mønehøyde = 6,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Møneretningen for garasjer skal være i garasjens lengderetning.

Garasje/Carport kan oppføres 1,0 meter fra nabogrense, og takutstikk og taknedløp skal holdes innenfor tomtegrensen.

Garasje/carport som plasseres tilnærmet vinkelrett på avkjørsel fra offentlig veg må plasseres minst 5 m fra kjørebanelikanten eller fortauet der slikt finnes.

§6 Bebyggelse og anlegg – frittliggende småhusbebyggelse (f_B12 – f_B19)

Eksisterende boligbebyggelse inngår i planen, vist med linjen "*Bebyggelse som inngår i planen*". Boligbebyggelsens størrelse skal ikke overstige 25 % av tomtens areal, maks. %-BYA = 25 %.

Maks. gesimshøyde = 7,5 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng.

Maks. mønehøyde = 9,0 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng.

Innenfor byggegrensen på felt f_B12 tillates det etablert garasje med maks. gesimshøyde = 4,0 meter og maks. mønehøyde = 6,0 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Garasje/carport BYA på felt f_B12 skal være maks 50 m².

Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Murer med høyde over 1,5 tillates ikke. Det skal velges terrengtilpassede hustyper.

Slik felt f_B12 – f_B18 fremgår av plankartet, er feltene ferdig utbygd.

For eksisterende bebyggelse innenfor felt f_B12-f_B18 gjelder at ved rivning av eksisterende bebyggelse skal ny bebyggelse oppføres i samme volum og størrelse som eksisterende bebyggelse.

For felt f_B19 gjelder følgende:

Generelt

I området tillates oppført bygninger med tilhørende anlegg som for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.

Innenfor f_B19 tillates det oppført tomannsboliger/eneboliger i kjede/rekkehus og frittliggende eneboliger.

Arealbruk

For felt f_B19 opp mot fv. 44 og fv. 66 gjelder det at innenfor areal som omfattes av byggegrensen, tillates ikke arealbruk som er nødvendig for å kunne ivareta virksomheten på eiendommen(e). Dette gjelder blant annet areal til nødvendig parkering, manøvrering av kjøretøy for å kunne benytte bygninger, areal til nødvendig parkering, faste installasjoner o.l.

Antall boenheter

- Innenfor f_B19 tillates det oppført maksimalt fire boenheter.

Bebyggelsens plassering

Boligbebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Forstøtningsmurer, terrasse/balkong og biloppstillingsplasser kan etableres innenfor formåls grensen.

Grad av utnytting

Innenfor felt f_B19 er tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) = 25 %.

Høyder

Maks. gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng:	7,5 meter
Maks. mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng:	9,0 meter

Estetikk

Bebyggelsen skal ha flatt tak, pulttak eller saltak, med vinkel mellom 0 – 45 grader. Mindre takoppbygg, takopplett, arker o.l. kan tillates. Takopplett tillates i maks 40 % av takflatens lengde. Maks. gesimshøyde gjelder ikke for takopplett.

Der takformen er saltak skal takvinkelen være mellom 22 og 45 grader.

Der takformen er pulttak kan øverste gesims være som oppgitt for mønehøyde.

Der takformen er flat kan øverste parapet være 0,5m over gesimshøyde for saltak..

Innenfor f_B19 skal bebyggelsen ha et enhetlig preg med hensyn til takform.

Terrengtilpasning/murer

Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Murer med høyde over 1,5 m tillates ikke, med unntak av i området nordøst for veg f_SKV 3, der murer kan være inntil 2,5 m høye. Det skal velges terrengtilpassede hustyper.

Avkjørsel

Det tillates kun en avkjørsel til hver enkelt tomt.

Parkering

Pr. boenhet skal det avsettes minimum 2 biloppstillingsplasser på egen tomt. Parkering skal skje på egen tomt.

Garasje/Carport

Garasjens/Carportens BYA skal være maks 50 m².

Maks. gesimshøyde = 4,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Maks. mønehøyde = 6,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Møneretningen for garasjer skal være i garasjens lengderetning.

Garasje/Carport kan oppføres 1,0 meter fra nabogrense, og takutstikk og taknedløp skal holdes innenfor tomtegrensen.

Garasje/carport som plasseres tilnærmet vinkelrett på avkjørsel fra offentlig veg må plasseres minst 5 m fra kjørebanelikanten eller fortauet der slikt finnes.

§7 Bebyggelse og anlegg – Øvrig kommunalteknisk anlegg

Innenfor området tillates det oppført øvrig kommunalteknisk anlegg slik som nettstasjon/transformator o.l. inkludert tilhørende bygninger og anlegg.

§8 Bebyggelse og anlegg – lekeplass (o_LEK1 og f_LEK3)

o_LEK1 skal opparbeides som offentlig kvartalslekeplass. o_LEK1 skal også opparbeides som sandlekeplass for de minste i nærområdet.

f_LEK3 skal være felles nærlekeplass for boligtomtene innenfor planområdet.

Lekeklassene skal opparbeides i tråd med en enhver tid gjeldende forskrift, og o_LEK1 skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen. For f_LEK3 gjelder at terrenget skal være planert, tilsådd/gruset og det skal etableres minimum huskestativ, plattform med rutsjebane, gyngedyr, sandkasse og bord/ benker.

O_LEK1 er offentlig kvartalslekeplass og Eigersund kommune vil være grunneier av denne.

For f_LEK3 må boligfeltets velforening inngå skriftlig avtale med kommunen om å overta eierskap til lekeplassutstyr på denne, samt stå ansvarlig for fremtidig drift- og vedlikehold av f_LEK3. Dersom lekeplassen midlertidig avvikles, vil lekeplassutstyret tilfalle kommunen.

§9 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Generelt

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (inkl. pumpestasjon). Tekniske planer som berører fv. 44 og fv. 66 skal godkjennes Statens vegvesen og Bane Nor før byggetillatelse kan gis.

Tekniske planer for overvann, vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med gjeldende kommunale normer.

Annen veggrunn

Området omfatter sideareal og grøfter. Sideareal til veg benyttes til snøopplag. Det er ikke tillatt med parkering i formålet. Skjæringer og fyllinger skal jordkles og sås til. Skjæringer og fyllinger skal kunne legges på tilstøtende formål/tomter/eiendommer.

Eierforhold

o_SKV1, o_SKV2, o_SKV4 er offentlige kjøreveger.

f_SKV3 er felles avkjørsel for boligene innenfor felt f_B1, f_B2 og f_B19.

f_SKV5 er felles avkjørsel for boligene innenfor felt f_B3 og f_B21.

f_SKV6 er felles avkjørsel for boligene innenfor feltene f_B4 – f_B7.

f_SKV8 er felles avkjørsel for boligene innenfor felt f_B10.

f_SKV9 er felles avkjørsel for boligene innenfor felt f_B11.

f_SKV10 er felles avkjørsel for boligene innenfor feltene f_B16, f_B17 og f_B20.

f_SKV11 er felles avkjørsel for boligene innenfor feltene f_B1 og f_B20.

f_SKV12 er felles avkjørsel for boligene innenfor feltene f_B8 og f_B9.

o_SF1, o_SF2, o_SF3, o_SF4, o_SF5 og o_SF6 er offentlige fortau.

o_SGS1 er offentlig gang- og sykkelveg og er kjøreatkomst til eiendommer tilknyttet denne; Åsatua 28 (gnr/bnr 60/350), Åsatua 30 (gnr/bnr 60/348) og Åsatua 32 (gnr/bnr 60/292, 349 og 555).

§10 Grønnstruktur

Turveg

Turvegene skal være åpne for allmenn ferdsel.

Vegetasjon

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon ved støyskjerming, fremføring av vann- og avløpsledninger, gangstier o.l. skal tilsåes og beplantes. Eventuelle inngrep skal godkjennes av kommunen.

§11 Landbruks-, natur og friluftsområder

Landbruksformål

Området skal benyttes til landbruk og skal disponeres og drives i samsvar med jordlovens og skogbrukslovens bestemmelser.

§12 Hensynssoner i reguleringsplan

Sikringssone – frisikt

Innenfor frisiktsonene tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon mellom 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende vegers nivå.

Støysone – rød sone (H210)

Innenfor støysonen tillates ikke ny boligbebyggelse og områdene kan ikke medregnes som tilfredsstillende uteoppholdsareal

Støysone – gul sone (H220)

Innenfor støysonen tillates ny boligbebyggelse dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

PLANKONTORET I EIGERSUND

Likanger 30/10-18