BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SAURDALEN, EIGERSUND KOMMUNE

Planen er sist revidert: 15.05.20

Bestemmelsene er sist revidert: 15.05.20

Området reguleres til følgende formål:

I. Byggeområder for boliger
II. II. Trafikkområder
III. III. Friområder
IV. IV. Spesialområder
V. V. Fellesområder

I. BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

a) Byggeområder for frittliggende eneboliger

§ 1 Boligens grunnflate skal maksimalt utgjøre 30 % (BYA) av den enkelte tomts nettoareal. I tillegg kommer garasje/carport og utvendig bod med max. (samlet) grunnflate 50 m^2.

§ 2 Bygningene på tomter til og med tomt 20 skal ha saltak eller pulttak. Takvinkel fastsettes av kommunen, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.
Gesimshøgde skal ikke overstige 5,5 m og mønehøgde ikke overstige 8,0 m målt i henhold til bestemmelsene i TEK. Gesimshøgde i Bl skal ikke overstige 4,5 m og mønehøgde ikke overstige 7 m målt i henhold til bestemmelsene i TEK.

Særlige regler for tomt 21, 22, 23, 24, 25, 26 og 27:
Bygninger på disse tomtene skal ha pulttak eller flatt tak. Ved pulttak skal takvinkel ligge mellom 5° og 20°.
Gesimshøgde skal ikke overstige 7,0 m og mønehøgde ikke overstige 8,0 m målt i henhold til bestemmelsene i TEK.

§ 3 Der tomtens størrelse tilsier det, kan kommunen tillate sekundærleilighet (hybel) med BRA mindre enn 80 m^2 der det kun kreves 1 parkeringsplass i tillegg til det som kreves for primærboenhet.

§ 4 Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig.
Frittliggende garasje skal oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 40 m^2, og må tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjens mønehøgde må ikke overstige 5,5 meter målt i forhold til ferdig golv. Gesims og mønehøyde for garasje i B1 skal være henholdsvis maksimalt 2,65 meter og 3,75 meter. Garasje skal ikke plasseres i strid med byggegrenser mot naboboliger. Garasje kan plasseres i konflikt med byggegrense langs veg inntil 1 meter fra regulert vegkant dersom den ligger parallelt med vegen.

Særlige regler for tomt 21, 22, 23, 24, 25, 26 og 27:
Garasje kan tillates inntil 2 m fra privat veg dersom innkjørselen ligger parallelt med vegen. Dersom garasjen har innkjørsel vinkelrett på vegen, skal garasjen plasseres minst 5 m fra vegkanten.

§ 5 I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

b) Byggeområder for konsentrert boligbebyggelse

§ 6 Boligbebyggelsen i feltene K1-K3 skal oppføres som konsentrert bebyggelse etter samlet plan for hele feltet. Planen skal godkjennes av kommunen ved behandling av søknad om tiltak.

§ 7 Tillatt bebygd areal i feltene K1-K3 skal ikke overstige 35% av feltets nettoareal.

§ 8 Det skal opparbeides felles parkeringsanlegg med en parkeringsdekning på minimum 1,5 p-plasser per boligenhet, alternativt 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet ved individuell parkering på egen eiendom.

§ 9 Krav til høyde og takvinkel for feltene K1-K3 gjelder tilsvarende som for den øvrige boligbebyggelsen, kfr. § 4.

II. TRAFIKKOMRÅDER

§ 10 På de interne vegene er det forutsatt kjørehastighet 30 km/t. Fartsreduserende tiltak kan iverksettes etter kommunal godkjenning i det enkelte tilfelle.

III. FRIOMRÅDER

§ 11 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.

IV. SPESIALOMRÅDER

§ 12 I regulerte frisiktsoner skal det være fri sikt i en høgde av 0,5 meter over de tilstøtende vegers planum.

V. FELLESOMRÅDER

§ 13 Areal avsatt til felles avkjørsel skal eies og vedlikeholdes av brukerne i fellesskap.

§ 14 Felles lekeplasser er felles for hele planområdet og skal opparbeides i takt med den øvrige opparbeidelse, i samsvar med planer som på forhånd skal være godkjent av kommunen.

FELLES BESTEMMELSER

§ 15 De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. Gjerdehøgde mot veg/gate må ikke overstige 1 meter, inklusiv eventuell sokkel.

§ 16 Før innflytting kan foretas i boliger som er utsatt for trafikkstøy, skal nødvendige skjermingstiltak være etablert. Trafikkstøyberegninger skal foreligge ved søknad om

byggetillatelse for støyutsatt boliger. Dette gjelder K1-K3 og B1 samt de nedre delene av B2.

§17 K1-K3 samt B1 og tomtene 9,10 og 12 skal tilrettelegges for universell utforming så langt det lar seg gjøre.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 18 Før det kan tillates bygging innenfor det regulerte området, må avkjørsel fra fv.65 med regulerte frisiktsoner være opparbeidet og godkjent av Statens Vegvesen, Stavanger.

§ 19 Før byggetillatelse kan gis skal atkomst og tilkopling til offentlig ledningsnett for vann og avløp være etablert.

§ 20 Det må påses i forbindelse med opparbeiding av tomtene at det i skråningene over hver enkelt tomt ikke ligger ustabile løse partier/blokker. Stabilitetssikring av skjæringer etter sprengning må vurderes, samt at grundig rens må gjennomføres.

Egersund, 15.05.2020

Eikanger

EIGERSUND KOMMUNE
SAMFUNNSUTVIKLING
PLANKONTORET