



Eigersund kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

DETALJREGULERING ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR BØCKMANSBAKKEN – BOLIGER SANDBAKKVEIEN 4 PLANID 1996003-09

Plankart er datert:	21.08.18 – sist revidert 13.05.2020
Bestemmelser er datert:	21.08.18 – sist revidert 17.06.2020
Kommunestyrets vedtak:	15.06.20, saksnr. 070/20

§ 1 Reguleringsformål

Reguleringsplanen inneholder følgende formål og hensynssoner:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1):

- *Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse*

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2):

- *Fortau*

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- *a.1) Sikringssoner Frisiktsone H140*
- *a.2) Støysoner Rød støyzone H210*
- *a.3) Faresone Flom H320*

§ 2 Felles bestemmelser

2.1 Dokumentasjonskrav

Med søknad om tiltak i planområdet skal det følge et detaljert situasjonskart for hele planområdet som viser plassering og utforming av bygg, opparbeidelse av tomt, utforming av felles og private uteoppholdsarealer, atkomst mv.

2.2 Tekniske anlegg

Fremføring av strøm, telefon, bredbånd etc. skal skje via jordkabel.

Vann- og avløp skal kobles til kommunalt ledningsnett og utformes i tråd med kommunale bestemmelser.

2.3 Støy

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2016 tabell 3 skal gjelde for ny bebyggelse med følgende unntak og presiseringer:

Det tillates at støynivå utenfor fasader på ny bebyggelse overskrider grenseverdier for rød støysone, under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- Alle boenheter skal ha minimum ett oppholdsrom med vindu/balkongdør med luftemulighet i fasade med støy under grenseverdien $L_{den} \leq 55\text{dB}$.
- Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdikravet i tabell 3 i T-1442:2016 for veitrafikk.

2.4 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i grunnen oppdages ikke-registrerte fredete kulturminner, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal straks sendes rette myndighet etter kulturminneloven.

2.5 Sikkerhet i anleggsperioden

Sikkerhet for gående og syklende skal ikke forverres i anleggsperioden jf. byggherreforskriften (FOR-2009-08-03-1028). Hensynet til barns sikkerhet og trygg skolevei skal vektlegges spesielt.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BKS

- a) Innenfor området kan det oppføres 2 to-mannsboliger og 1 enebolig. Eksisterende bebyggelse forutsettes revet.
- b) Planlagt bebyggelse er vist med omriss av planlagt bebyggelse i plankartet. Endelig plassering fastsettes i søknad om tiltak.
- c) Bebyggelsen skal oppføres med fasadematerialer hovedsakelig i treverk, variert med innslag av andre materialer. Synlig fasade på grunnmur skal være pusset.
- d) Byggegrenser er angitt på plankartet. Der hvor det ikke er angitt byggegrense er byggegrense sammenfallende med formålsgrense.
- e) Utkragede bygningsdeler (balkonger, takutstikk, vindusrammer e.l.) tillates inntil 1 m utover byggegrense mot fortau.
- f) Tillatt bebygd areal er $BYA = 75\%$.
- g) Takform skal være saltak, med takvinkel mellom 25-35 grader. Unntak er for heis- og trappehus og inngangsparti som kan ha flatt tak. Takteking skal være røde teglpanner eller skifer. Høyde på bebyggelsen er vist med påførte kotehøyder i plankartet.
- h) Det skal avsettes minimum 1,25 parkeringsplass for bil per boenhet i fellesanlegg i kjeller. Det skal tilrettelegges for minimum 2 sykkelparkingsplasser per boenhet. Sykkelparkering skal plasseres i felles sykkelparkering i kjeller.
- i) Det skal avsettes minimum 25 m^2 uteoppholdsareal per boenhet hvorav inntil 10 m^2 skal være privat uteoppholdsareal.

§ 4 Samferdselsanlegg

4.1 Fortau, o_SF

SF omfatter offentlig fortau.

§ 5 Hensynssoner

5.1 Frisiktzone H140

Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å etablere tiltak eller vegetasjon i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

5.2 Rød støysone H210

Innenfor støysonen skal det utenfor rom med støyfølsomt bruksformål og for uteoppholdsareal, dokumenteres at støynivået ikke overstiger $L_{den}55$ dB. Slike tillatelser skal gis i tråd med støyutredninger iht. retningslinjene for støy i arealplanlegging (T-1442).

5.3 Flomsone H320

Innenfor flomsone er flomsikker høyde for nybygg i sikkerhetsklasse F2 kote 4,10 inkludert sikkerhetsmargin, som grunnlag for 200 års flom. Heis- og trappehus kan gå ned til garasjenivå selv om dette er under flomsikkerhøyde.

For eventuelle tilbygg og påbygg innenfor flomsone er flomsikker høyde retningsgivende. For bygg og anlegg under denne høyden må tiltakshaver dokumentere, samt ta i bruk konstruksjoner som er vanntett og tåler flom. Elektriske installasjoner skal plasseres over flomsikker høyde. Ved rivning/ gjenoppbygging av bygninger innenfor flomsone, er flomsikker høyde retningsgivende.

§ 6 Rekkefølgekrav

6.1 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til nye boliger skal vann- og avløpsanlegg være opparbeidet etter planer godkjent av Eigersund kommune.

6.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse skal alle planer for tiltak som berører fv. 44 oversendes Statens vegvesen/Rogaland Fylkeskommune for gjennomsyn.

Eikanger
17.06.2020

**EIGERSUND KOMMUNE
SAMFUNNSUTVIKLING
PLANKONTORET**