



Eigersund kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

DETALJREGULERING SANDBAKKVEIEN 20 – GNR 13 BNR 69 MFL. PLANID 19760001-01

Plankart er datert:	23.04.2020
Bestemmelser er datert:	23.04.2020
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	01.07.2020
Kommunestyrets vedtak:	dato -, saksnr --/--

§ 1 Reguleringsformål

Formålet med planen er å tilrettelegge for boliger med tilhørende anlegg.

Området reguleres til følgende formål:

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

- *Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse*
- *Garasjeanlegg for boligbebyggelse*
- *Uteoppholdsareal*

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

- *Kjøreveg*
- *Fortau*
- *Parkeringsplasser*

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- *a.1) Sikringssoner Frisiktsone H140*
- *a.3) Faresone Flomfare H320*

§ 2 Felles bestemmelser

2.1 Krav til dokumentasjon

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert situasjonsplan for hele planområdet i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal vise plassering og utforming av bygg, opparbeidelse av tomt,

utforming av fellesarealer, atkomst, parkering og stikkledninger for vann og avløp. Terrengprofiler skal vise nytt og eksisterende terreng. Overvannsløsning skal dokumenteres ved søknad om tiltak.

2.2 Tekniske anlegg

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

Vann- og avløp skal kobles til kommunalt ledningsnett, utforming og dimensjon skal være i tråd med kommunale bestemmelser.

2.3 Støy

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen.

2.4 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med gravearbeid blir avdekket funn eller konstruksjoner ved gjennomføring av planen skal dette straks varsles kulturminnemyndigheten og alt arbeid skal stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert funnet, jf. lov om kulturminner § 8.

2.5 Regulert støttemur

Regulerte støttemurer er retningsgivende. Endelig plassering og utforming fastsettes til søknad om tiltak.

2.6 Regulert tomtegrense

Regulerte tomtegrenser er retningsgivende. Endelig plassering fastsettes til søknad om tiltak.

2.7 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 Frittliggende småhusbebyggelse BFS1

- a) Innenfor området kan det oppføres 3 boliger med tilhørende anlegg. Eksisterende bebyggelse forutsettes fjernet.
- b) Planlagt bebyggelse er retningsgivende. Endelig plassering fastsettes i søknad om tiltak.
- a) Byggegrenser er angitt på plankartet. Der byggegrensen ikke er vist er den sammenfallende med formålsgrensen eller regulert tomtegrense.
- c) For tomt 1 og tomt 2 tillates utkragede bygningsdeler og terrasser inntil 2 m utover byggegrensen mot nord, nordvest.
- d) Tillatt bebygd areal er BYA = 45 %. Parkeringsareal i felles garasjeanlegg f_BG inngår ikke i beregning av BYA.
- e) Takform er flatt tak. Øvre tillatte gesimshøyde er vist med påførte kotehøyder i plankartet. Rekkverk på takterrasse tillates inntil 1 m over øvre gesimshøyde.
- f) Det skal avsettes min. 2,0 parkeringsplasser for bil pr. boenhet. Min. 1 parkeringsplass pr. boenhet skal være i felles garasjeanlegg f_BG. Gjesteparkering kan være på egen tomt eller på fellesarealer. Det skal tilrettelegges for min. 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet på egen tomt eller i felles garasjeanlegg f_BG.
- g) Det skal avsettes min. 150 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Privat og felles utearealer inngår i beregning av uteoppholdsareal.

3.2 Frittliggende småhusbebyggelse BFS2

Omfatter deler av boligtomt gnr 13 bnr 2223 som utgjør frisisiktsone for felles avkjørsel SKV.

3.3 Garasjeanlegg for boliger BG

- a) Felles garasjeanlegg for boliger i BFS.
- b) Tillatt bebygd areal er BYA = 100 %.
- c) Takform er flatt tak.
- d) Øvre gesimshøyde skal ikke overstige kote +18.

3.4 Annet uteoppholdsareal BAU

Felles uteoppholdsareal for boligene i BFS. Arealet skal utformes og opparbeides slik at arealet innbyr til uteopphold med bl.a. beplantning, benker og bord, grillplass o.l. Utomhusplan for området skal følge søknad om tiltak.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Kjøreveg SKV

Felles avkjørsel for boligene i BFS og eiendom 13/2223.

4.2 Fortau, SF 1-2

Omfatter fremtidig offentlig fortau. Standardbredde 2,3 m.

4.3 Parkeringsplass SPP

Felles parkerings-, kjøre- og manøvreringsareal for boligene i BFS.

§ 5 Hensynssoner

5.1 Frisiktsone 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 Flomfare H320

Ved tiltak innenfor flomsone H320 skal det tas hensyn til beregnet flomvannstand ved 200-års flom fra NVE, inkludert 0,3 m sikkerhetsmargin. Behovet for sikring må vurderes i forhold til bestemmelsene i TEK17 § 7-2.

§ 6 Rekkefølgekrav

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

6.2 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til nye boliger skal felles avkjørsel, parkerings- og manøvreringsareal, garasjeanlegg og uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet.

6.3 Før det kan gis rivningstillatelse for eksisterende bebyggelse i Sandbakkveien 20, skal våningshus og driftsbygning foto-dokumenteres, samt at materialbruk og farger skal dokumenteres for ettertiden.