Eigersund kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

Detaljregulering for Humlestadgaten, gnr 46 bnr 572 m. fl.

PlanID: 19460001-01

Bestemmelsene er datert:	20.07.2020
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	20.08.2020
Dato for Kommunestyrets vedtak:	

Alternativ 1

§1 Planens avgrensing

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense. Området berører fysisk eiendommene: 46/594, 46/572, 46/571, 46/436, 46/210, 46/406, 46/928, 46/588 og 46/125.

Reguleringsplanen er i to nivåer der nederste nivå inneholder 3 leiligheter, gangareal og parkeringsanlegg.

§2 Reguleringsformål, jfr. Plan og bygningsloven §§ 12-5 og 12-6

1. **Bebyggelse og anlegg, jfr. pbl § 12-5, 2.ledd nr. 1**
    - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
    - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
    - Renovasjonsanlegg
    - Uteoppholdsareal
    - Lekeplass
2. **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jfr. pbl §12-5, 2. ledd nr. 2**
    - Veg

- Fortau
- Gangveg/gangareal
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering

3. **Grønnstruktur, jfr. pbl §12-5, 2. ledd nr. 3**
    - Blågrønnstruktur
4. **Hensynssoner i reguleringsplan, jfr. pbl § 12-6**
    - Frisikt
    - Ras- og skredfare

§3 Hensynssoner i reguleringsplan

3.1 I regulerte frisiktsoner (H140) skal det ikke være sikthinder høyere enn 0,5 meter over vegplanum.

3.2 I regulerte ras- og skredfareområder (H310) skal det utarbeides ras- og skredvurdering før igangsettelsestillatelse gis.

§4 Rekkefølgebestemmelser

4.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boenheter gis. Planer skal godkjennes av vegeier.

4.2 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, skal fortau i Humlestadgaten være etablert.

4.3 Nødvendige sikringsgjerder må være montert før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boenheter gis.

4.4 Lekeplass med utstyr skal være klar til bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boenheter gis.

4.5 Før anleggsarbeider kan starte skal det utarbeides plan for anleggstrafikk til og fra området. Planen skal godkjennes av Eigersund kommune.

4.6 Før igangsettingstillatelse innvilges, skal det utarbeides en rapport som omhandler rasfaren. Eventuelle tiltak må sikres.

§5 Fellesbestemmelser

5.1 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.

5.2 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge situasjonsplan/utendørsplan som viser opparbeidelse av uteoppholdsarealer.

5.3 Ved utbygging og gjennomføring av alle typer tiltak innenfor området skal universell utforming/tilgjengelighet til bygninger, anlegg og utendørs

oppholdsarealer utføres i samsvar med krav i gjeldene utgave av tekniske krav til byggverk.

5.4 Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn i anleggsfasen og ved gjennomføring av reguleringsplanen.

5.5 Ved byggesøknad skal det framlegges dokumentasjon som viser løsninger for drenering av overvann og fallforhold/flomveier i utomhusarealer. Overvann må håndteres lokalt og på en måte som forebygger utvasking, erosjon eller flomskade.

5.6 Det tillates avvik innenfor +/- 0,5 meter i forhold til påførte høyder på plankart.

5.7 Bebyggelsen skal holde en høy arkitektonisk kvalitet.

5.8 Balkonger tillates utkraget inntil 3 m over annet reguleringsformål. Utkragingen skal ikke være i strid med byggegrense mot Fv. 44 (o_V2) eller planavgrensningen. Frihøyde under balkong skal være min. 2,4 m.

5.9 Eksponerte forstøtningsmurer skal primært utføres i naturstein. Murer skal sikres med forskriftsmessig gjerde/gelender som tillates oppført i høyde inntil 1,2 meter.

§6 Bebyggelse og anlegg – frittliggende småhusbebyggelse (BF1)

6.1 Område BF1 er ferdig utbygd, og eksisterende bolig inngår i planen slik den er oppført.

§7 Bebyggelse og anlegg – blokkbebyggelse (B1 og B2)

7.1 I område B2 tillates oppført boligblokk med 25 boenheter i 5 etasjer, der den 5.etasjen er inntrukket, innenfor en tillatt samlet utnyttelse på maks BRA 2300 m^2. Byggets høyde skal ikke overstige kotenivå 34,0 (alternativ 1) og kotenivå 33,0 (alternativ 2). I tillegg kan det på tak tillates nødvendige påbygg for tekniske anlegg, forutsatt at disse innordnes i en arkitektonisk tilfredsstillende helhetsløsning.

7.2 I område B1 tillates oppført 3 boenheter i 1 etasje med maks BRA 200 m^2 samlet.

§8 Bebyggelse og anlegg – renovasjonsanlegg

8.1 Renovasjonsordning er basert på avfallsplassering ved snuhammer.

§9. Bebyggelse og anlegg – uteoppholdsareal

9.1 Privat uteoppholdsareal på altan skal utgjøre min.9 m^2 pr boenhet. Felles uteoppholdsareal skal være på min. 448 m^2.

§10. Bebyggelse og anlegg – lekeplass

10.1 Lekeplass skal utformes i henhold til Eigersund kommune sin lekeplassnorm.

§11. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – veg og fortau

11.1 O_V1 skal opparbeides med 3,2 meters bredde med ikke-avvisende kantstein til o_SF2.

11.2 O_V2 skal være offentlig.

11.3 O_SF1 og o_SF2 skal være offentlige.

§12 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gangveg/gangareal

12.1 Opparbeiding av gangveg/gangareal skal utføres etter tekniske planer godkjent av ansvarlig myndighet.

12.2 F_GV1 og f_GV2 er felles for boligene innen felt B1 og B2.

§13 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – parkering

13.1 Det skal tilrettelegges snumulighet for renovasjonsbil innenfor område o_V1.

13.2 Det skal tilrettelegges for max 1 parkeringsplass pr boenhet i et felles parkeringsanlegg plassert under bebyggelsen, hvorav 5 % av parkeringsplassene skal være HC-plasser.

13.3 Det skal opparbeides minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr boenhet. Minimum halvparten av sykkelparkeringene skal være overbygget eller plasseres i parkeringskjeller.

13.4 Det skal opparbeides 2 stk utvendige HC-plasser som skal benyttes som gjesteparkering. All annen gjesteparkering skal foregå på offentlige parkeringsplasser.

§14 Grønnstruktur – blågrønnstruktur

14.1 Område f_blå/grønnstruktur utgjør en buffer mot Fv44 og skal beholde sitt naturlige preg. Støyskjermingstiltak kan ved behov tillates etablert i området. Maksimal høyde på støyskjerm skal være maks. 1,4 m over terreng.

Eigersund kommune 17.08.2020