



Eigersund kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

DETALJREGULERING FOR BOLIGER MJÅSUNDVEIEN, GNR. 60 BNR. 134,135 M.FL.

PLANID 20190001

Bestemmelsene er datert:	16.01.2020
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	08.10.2020
Dato for Kommunestyrets vedtak:	28.09.2020, sak 080/20

§1 Planens hensikt og avgrensing

Formålet med planen er å tilrettelegge for boliger med tilhørende utearealer, lekeplass, adkomst og parkering.

Det regulerte planområdet er vist med reguleringsplangrense på plankartet, datert 16.01.2020, i målestokk 1:1000.

§2 Reguleringsformål

Reguleringsplanen inneholder følgende formål og hensynsoner:

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

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass

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

- Veg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn – tekniske anlegg

- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkering

Grønnstruktur (jfr. pbl §12-5, nr. 3)

- Turveg

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (pbl §12-5, nr. 5)

- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

-

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl §12-5, nr. 6)

- Naturområde i sjø og vassdrag

Hensynssoner i reguleringsplan (pbl § 12-6)

- Sikringssoner frisiktsoner (H140)
- Faresone flomfare (H320)
- Støysoner gul sone iht. T1442 (H220)
- Hensynssone med særlig angitt hensyn – bevaring av naturmiljø (H560)

§3 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7, nr. 10)

3.1 Støyskjerming

Før tillatelse til tiltak kan gis for nye boliger skal det skal det fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak i bestemmelsene § 4.4 og § 10.3 er oppfylt.

For boliger som er støyutsatt skal nødvendige støyskjermingstiltak være utført før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis.

3.2 Vann og avløp

Før det gis igangsettingstillatelse skal det utarbeides en VA-plan som også skal omfatte løsninger for håndtering av overvann. Denne skal følge gjeldende VA-norm og godkjennes av Eigersund kommune. Vann- og avløpsledninger skal være opparbeidet i samsvar med VA-plan før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis.

3.3 Fv. 44 (o_SV)

Tekniske planer for tiltak som berører fv. 44 skal fremvises Rogaland fylkeskommune før arbeidet igangsettes. Fv. 44 har påskrift «o_SV» i plankartet.

3.4 Situasjonsplan og utomhusplan

Før det gis igangsettingstillatelse skal situasjonsplan og utomhusplan være godkjent av Eigersund kommune.

3.5 Teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur herunder veg, parkering, vann, avløp, renovasjon, strøm m.m. skal være etablert før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bebyggelse gis.

3.6 Lekeplass

Lekeplass f_BLK skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis for BKS1 og BKS2. Med ferdig opparbeidet menes at området er ryddet, planert og tilsådd, at lekeapparater/utstyr er montert og at krav i bestemmelse §5.5 er oppfylt. Eventuelt skal dette være ferdig opparbeidet senest påfølgende veksts sesong.

§4 Fellesbestemmelser

4.1 Situasjonsplan

Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal vises på situasjonsplan selv om bolig og garasje ikke skal bygges samtidig. Eventuelle støttemurer skal være påtegnet situasjonsplan.

I byggesøknad skal fasadetegninger av hus og garasje være påtegnet eksisterende og fremtidig planert terreng. Tegningene skal være målsatt i horisontal- og vertikalplan. På snittegning skal det angis kotehøyde for ferdig gulv på hovedplan og topp bygning.

4.2 Utomhusplan

Utomhusplan skal vise uteoppholdsareal, beplantning, lekeareal og opparbeiding av dette, adkomst og parkering, evt. sykkelparkering og renovasjon.

4.3 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Rogaland fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

4.4 Støy

Deler av planområdet ligger i nedre del av gul støysone grunnet nærheten til Fv. 44. Det skal tas særlig hensyn til støy ved planlegging og opparbeidelse av bebyggelsen og uteområdene i området.

Følgende skal være oppfylt:

- a) I hver boenhet skal minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål, herunder minimum 1 soverom, ha vindu i fasade med støybelastning $L_{den} = 55$ dB eller lavere.
- b) I område regulert til felles lekeplass (f_BLK) tillates et avvik fra tabell 3 i retningslinjen T-1442/2016 på 1 dB. 75% av området regulert til f_BLK skal ha støy under $L_{den} = 56$ dB.
- c) Takterrassene i områdene BKS1 og BKS2 skal skjermes med et 1,2 m tett rekkverk mot sørøst/sørvest.
- d) I område BKS1 og BKS2 må det foretas en samlet vurdering av krav til fasadetiltak i forbindelse med byggesak. I vurderingen av fasadetiltak må støy fra Mjåsundveien (maksimalnivåer) inngå i støyvurderingen på grunn av kort avstand til boliger. Ved beregninger av innendørs støy forutsettes balansert ventilasjon, dvs. ikke ytterveggventiler eller spalteventiler i vinduer i samsvar med TEK17.

I anleggsperioden skal nærområdet sikres mot støy- og luftforurensning fra trafikk inkludert anleggsmaskiner i henhold til kap. 4 i retningslinje T-1442/2016 og kap. 6 i retningslinje T-1520.

4.5 Avkjørsler

Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er veiledende. Avkjørselen skal være min. 3,5 m bred med frisiktsone 3 x 20 meter.

4.6 Universell tilgjengelighet

Byggeområder med tilhørende utearealer planlegges etter prinsippene for universell tilgjengelighet med tilfredsstillende atkomst til alle bygninger, og med vegger og gangveger som gir god framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. Gangatkomst til bygning med boenhet skal være trinnfri og ikke ha større stigning enn 1:15.

4.7 Teknisk infrastruktur

Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler. Tekniske traseer skal, der det er mulig, følge vegtraseer.

4.8 Murer

Forstøttningsmurer kan oppføres i nabogrense/formålsgrenser og skal oppføres i naturstein. Forstøttningsmurer med høyder over 0,5 skal sikres mot fall ved bruk av gjerder eller lignende.

§5 Bebyggelse og anlegg

5.1 Fellesbestemmelser

a) **Estetikk og miljø**

Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende bebyggelse, samtidig som den skal gis et moderne og nåtidig formspråk. Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk både for bebyggelse og utomhusanlegg

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng.

b) **Parkering**

Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser per boenhet inkludert gjesteparkering.

c) **Byggegrense**

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der det ikke er tegnet inn byggegrense gjelder plan- og bygningslovens bestemmelser angående avstand. Tiltak som ikke er søknadspliktige kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense.

Gjerder, lekeapparater og murer med høyde inntil 1 meter kan plasseres utenfor byggegrensene så lenge de ikke hindrer fri sikt i avkjørsler og langs veibaner.

5.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BFS

a) **Grad av utnyttning**

Innenfor felt BFS kan det etableres frittliggende småhusbebyggelse, i form av eneboliger, med tilhørende parkering og utearealer. Maksimalt tillatt bebygd areal for BFS er %-BYA=30 % (inkludert garasje og oppstillingsplass for bil). Eksisterende bebyggelse kan gjenoppføres med samme grunnflate og høyde.

b) **Høyde**

Maksimal gesimshøyde er 6,8 meter og maksimal mønehøyde 8,0 meter.

- c) **Takform**
Bebyggelsen i BFS skal ha saltak eller flatt tak/pulttak. Ved benyttelse av saltak skal takvinkel være mellom 22° til 35°.
- d) **Garasje/carport**
Garasje/carport kan oppføres som frittliggende eller sammenbygd med bolighuset. Garasjer/carporter (både frittliggende og sammenbygd med bolig) kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense.
- e) **Uteoppholdsareal**
Hver boenhet skal ha uteoppholdsareal på min. 150 m². Uteoppholdsarealene må være beskyttet fra støy og biltrafikk og ligge godt tilgjengelig. Rimelige krav til innsynsfrihet, sol- og lysforhold skal tilfredsstilles. Arealer brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

5.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BKS1 og BKS2

- a) **Grad av utnytting**
Innenfor formålet kan det etableres småhusbebyggelse i form av kjedede eneboliger med tilhørende parkering og uteareal. Maksimal tillatt bebygd areal for BFS er %-BYA=45 % (inkludert garasje og oppstillingsplass for bil).
- b) **Høyde**
Maksimal gesimshøyde er 6,8 meter og maksimal mønehøyde 8,0 meter.
- c) **Takform**
Det tillates saltak og flatt tak. Ved benyttelse av saltak skal takvinkel være mellom 22° til 35°. Ved bruk av flatt tak tilsvarer øvre gesims mønehøyde.
- d) **Garasje/carport**
Garasje/carport skal oppføres sammenbygd med bolighuset og kan nyttes som takterrasse. Garasjer/carporter kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense.
- e) **Uteoppholdsareal**
Hver boenhet skal ha uteoppholdsareal på min. 150 m². Deler av uteoppholdsarealet kan dekkes gjennom private uteplasser, terrasser og balkonger, og området f_BLK kan regnes med i uteoppholdsarealet.

Uteoppholdsarealene må være beskyttet fra biltrafikk og ligge godt tilgjengelig. Rimelige krav til sol- og lysforhold skal tilfredsstilles.

5.4 Renovasjonsanlegg, f_BRE

Området er felles for BKS1 og BKS2. Arealet skal benyttes til renovasjonsformål og postkassestativ.

5.5 Lekeplass, f_BLK

Området er felles for BKS1 og BKS2. Lekeplassen skal opparbeides med en standard som minimum inkluderer nødvendig planering med gress eller godkjent dekke, en sandkasse og ett lekeutstyr/apparat, samt 1-2 sittebenker. f_BLK skal skjermes mot veg ved hjelp av støyskjerm, gjerde/hekk eller lignende.

§6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 Veg, o_SV

o_SV er offentlig fylkesveg og regulert fra senterlinje med vegbredde 4,0 m.

6.2 Kjøreveg, SKV1 og f_SKV2

SKV1 er privat kjøreveg og reguleres til en bredde på 4,0 meter. f_SKV2 er felles adkomstveg til BKS1 og BKS2 og skal opparbeides med en bredde på 3,5 meter.

6.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg, SVT

Annen veggrunn – tekniske anlegg kan benyttes til skjæring/fylling, teknisk infrastruktur, støttemurer, snølagring m.m.

6.4 Annen veggrunn – grøntanlegg, SVG

Annen veggrunn – grøntareal kan benyttes til skjæring/fylling, teknisk infrastruktur, snølagring m.m.

6.5 Parkering, f_SPA

På f_SPA skal det etableres 3 parkeringsplasser med bredde på 2,5 m og lengde på 5 m. Området skal fungere som fellesparkering for BKS1 og BKS2.

§7 Grønnstruktur

7.1 Turveg. O_GT

o_GT reguleres med en vegbredde på 3,0 meter. Turvegen skal ha et fast dekke og stigningsforholdet skal ikke overstige 1:12.

§8 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

8.1 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Formålet bekrefter eksisterende bruk og skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel og bruk. Arealet kan nyttes til bruk eller tiltak som er i samsvar med formålet, og/eller bli liggende som naturområder og områder for friluftsliv.

§9 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

9.1 Naturområde i sjø og vassdrag, VNV1 og VNV2

I VNV1 og VNV2 tillates det ingen bruk eller tiltak som kan komme i konflikt med vannets funksjon som naturområde.

§10 Hensynssoner i reguleringsplan

10.1 Sikringssoner frisiktsoner (H140)

I frisiktsonen skal terrenget holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående oppstammede trær, stolper og lignende som ikke hindrer sikten kan stå i frisiktsonen.

10.2 Faresone flomfare (H320)

Hensynssone flomfare synliggjør området som er utsatt for flom ved 200-årsflom med klimapåslag for år 2100. For melding, eller søknad om gjennomføring av tiltak skal det dokumenteres hvilke tiltak som skal gjennomføres for å sikre tilfredsstillende sikring mot flom. Dersom det skal etableres bebyggelse eller tiltak innenfor sonen anbefales det å benytte en ekstra sikkerhetsmargin på ytterligere minimum 0,3 meter.

10.3 Støysoner gul sone iht. T1442 (H220)

Det tillates boligbebyggelse i gul støysone. Bygg som oppføres innenfor gul støysone, skal støyskjermes gjennom utforming av fasade/vindu.

Støyskjerm for privat uteoppholdsareal og lekeplass som lokaliseres i gul støysone tillates oppført i en høyde på 1,6 meter. Ved etablering av støyskjermer skal utformingen følge støyfaglig rapport, og det skal det legges spesielt vekt på estetiske kvaliteter og tilpasninger til nærliggende bebyggelse.

10.4 Hensynssone med særlig angitt hensyn – bevaring naturmiljø (H560)

Hensynssonen har som formål å bevare naturtypen kystlynghei, og innenfor hensynssonen skal naturtypen gis prioritet. Det tillates ikke tiltak og inngrep som kan forringe området naturverdi. Dette gjelder også drift i anleggsperioden, hvor anleggsarbeider skal ikke forverre tilstanden for naturtypen, ved bl.a. lagring av masser.

Eigersund kommune 16.01.2020

Rev.:

Siste rev.: 08.10.2020

Utarbeidet av:

