



Eigersund kommune
REGULERINGSBESTEMMELSER

for

Reguleringsendring for boliger - gnr 46 bnr 38 m.fl.
Langgårdsfjellet – Havsøy

Detaljregulering

Bestemmelsene er datert:	23.10.2012
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	12.11.2019
Dato for Kommunestyrets vedtak:	

Tilhørende dokumenter:

Plankart i vertikalnivå 1 og 2 datert 23.10.12 – rev. 28.05.13, sist revidert 12.11.19
Planbeskrivelse datert 04.02.13

GENERELT

- §1 Det regulerte området er vist på plankartet med angitt plangrense. Innenfor plangrensen skal arealet utnyttes som vist på plankartet.

REGULERINGSFORMÅL

- § 2 Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:
- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)
 - Boligbebyggelse – småhusbebyggelse
 - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
 - Renovasjonsanlegg
 - Lekeareal
 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)
 - Veg
 - Kjøreveg
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg

- Parkeringsplasser
- Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)
 - Blågrønnstruktur
- Hensynssoner (PBLR § 12-6)
 - a.1 Sikringssoner, Frisiktsone H140
 - a.3 Faresone, Flomsone H320

FELLESBESTEMMELSER

§ 3 Estetikk

Den nye bebyggelsen og dets uterom skal ha en estetisk kvalitet som beriker det eksisterende miljø, og gis et moderne formuttrykk av høy arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen skal ta utgangspunkt i eksisterende bygningsstruktur og ha en nøye sammenheng i skala og volum med nabohus og den øvrige bygningsmasse. Fasader skal ha trekledning.

§ 4 Dispensasjon

Myndighet til å tillate dispensasjoner og mindre avvik fra reguleringsplanen er tillagt planutvalget.

§ 5 Støy

Alle boenheter i planområdet skal ha støynivå mindre enn L_{den} 55 dBA på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23-07) ikke overstige $L5AF$ 70 dBA.

§ 6 Strøm

Frømføring av strøm skal skje i form av jordkabel.

§ 7 Parkering

Det skal avsettes 1,25 biloppstillingsplass pr. leilighet/boenhet i BBB1, BKS og BFS.

§ 8 Gjerder og forstøtningsmur

Gjerde, forstøtningsmur og fjellskjæring tillates plassert i formålsgrense og i nabogrenser. Forstøtningsmur og skjæringer med høyde over 3 m skal trappes ned. Høyde for gjerde skal være i henhold til gjeldende byggeteknisk forskrift.

Eksisterende mur øst for BSF1 og BSF2 er angitt på plankartet som regulert støttemur. Muren tillates gjenoppbygget og sikret i henhold til gjeldende standard og krav. Tillatt høyde for mur er 1 m over tilstøtende veiareal i avkjørsel til BFS2.

OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, NR. 1)

§ 9 Småhusbebyggelse, felt BFS1 og BFS2

9.1 Innenfor området BFS kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse og mindre uthus. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de på planen angitte byggegrensene.

9.2 Bebyggelsen i BFS1 skal kunne oppføres i 2 etasjer, og bebyggelsen i BFS2 skal kunne oppføres i 3 etasjer. Hovedetasje/underetasje(r) uten utnyttbart loft. Garasje skal etableres i boligens underetasje.

- 9.3 Maksimalt tillatt bebygd areal for BFS1 er 50 %-BYA, og for BFS2 er 45 %-BYA. Tillatt bruksareal BRA er 300 kvm. Arealer som ligger under gjennomsnittlig planert terreng skal ikke medregnes i tillatt BRA.
- 9.4 Bebyggelsen skal ha saltak. Takvinkel skal ligge i intervallet 25-35 grader. Maksimalt tillatte mønehøyder er angitt på plankartet.
- 9.5 Balkong, terrasse, forstøtningsmurer/fjellskjæring og mindre tiltak som vinterhage, drivhus og tilsvarende tillates plassert uavhengig av byggegrenser. Forstøtningsmurer/skjæringer høyere enn 3 m skal trappes ned.

§ 10 Småhusbebyggelse, felt BKS

- 9.1 Innenfor området BKS kan det oppføres kjedehus med inntil 6 boenheter. Boligene skal plasseres innenfor de på planen angitte byggegrenser og tillates plassert i eiendomsgrenser der byggegrense ikke er angitt.
- 9.2 Maksimalt tillatt bebygd areal er 65 %-BYA. Tillatt bruksareal BRA innen området er 730 kvm. Arealer som ligger under gjennomsnittlig planert terreng skal ikke medregnes i tillatt BRA.
- 9.3 Bebyggelsen skal ha saltak. Takvinkel skal ligge i intervallet 25-35 grader. Maksimal tillatte mønehøyder er angitt på plankartet.
- 9.4 Byggene skal tilpasses omgivelsene i form, materialer og fargevalg. Levegg med høyde inntil 1,8 m tillates plassert i nabogrenser.
- 9.5 Garasjer kan plasseres uavhengig av byggegrensen og skal plasseres under/inn i terreng. Garasje nord i området tillates etablert inn i BG2, den del av garasjetaket som ligger innenfor BG2 skal tilsås og opparbeides grøntmessig.
- 9.6 Balkong, terrasse, forstøtningsmurer/fjellskjæring og mindre tiltak som vinterhage, drivhus og tilsvarende tillates plassert uavhengig av byggegrenser. Forstøtningsmurer/skjæringer høyere enn 3 m skal trappes ned.

§ 11 Blokkbebyggelse

- 10.1 Innenfor området BBB1 kan det oppføres blokkbebyggelse i opp til 3 etasjer, med til sammen opp til 6 boenheter. Planert høyde på byggetomt er min. kote 13.50.
- 10.2 Maksimalt tillatt bebygd areal er BYA er 100 %. Tillatt bruksareal BRA innen området er 750 kvm.
- 10.3 Bebyggelsen skal ha saltak. Takvinkel skal ligge i intervallet 30-35 grader. Møneretning skal være parallelt med gateløpet i Nyeveien. Maksimalt tillatte mønehøyde er k 26.50.
- 10.4 Parkering for leilighetene er innenfor området BBB1, sammen med 2 gjesteplasser i ny vei f_AV1.

§ 12 Renovasjonsanlegg

- 12.1 f_BRE er fellesområde for renovasjon for boligene i BKS, BFS1 og BFS2. Området skal benyttes til sekkeplassering for avfall på hentedagen. Det tillates oppført bod/takoverbygg på arealet. Parkering på arealet er ikke tillatt.

§ 13 Lekeplass

- 12.1 Innenfor området f_BLK kan det etableres småbarnslekeplass, som er felles for boligene i BBB1.
- 12.2 Lekeplassen anlegges på taket av parkering/utebod, på maks k 17.00, med adkomst fra f_SPP1 og BBB1.
- 12.3 Lekeplassen skal sikres med gjerde.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, NR. 2)

§ 14 Veg

- 13.1 Området o_SV omfatter utvidelse av Hellelandsgaten.
- 13.2 Området f_SKV1 omfatter felles adkomstvei til boligene i BKS, BFS1 og BFS2. Regulert veibredde er 3.5 meter. Veien skal sikres med guardrail i henhold til håndbok 018.
- 13.3 f_SKV2 er felles avkjørsel for boligene i BBB1.

§ 15 Parkeringsplasser

- 14.1 Området f_SPP1 omfatter 6 parkeringsplasser for boligene i BBB1. Parkeringen etableres på min. kote 13.50.
- 14.2 Området f_SPP2 omfatter 2 felles gjesteparkeringsplasser for boligene i BBB1.

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, NR. 3)

§ 16 Blågrønnstruktur

- 16.1 Innenfor områdene BG1-2 er det ikke tillatt med byggetiltak eller inngrep som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde for allmennheten. Vanlig skjøtsel tillates.
- 16.2 Nødvendige terrengjusteringer tillates i overganger mellom private utearealer og offentlige friluftsområder. Disse overgangene skal gis en naturlig utforming og der det er behov for forstøtningsmur eller fjellskjæringer kan høyde være inntil 1,2 m. Tillatt høyde for regulert støttemur angitt på plankartet kan ha høyde som beskrevet i § 8 2. ledd.
- 16.3 Nødvendig grøfter, skjæringer og fyllinger i tilknytning til veg f_SKV1 kan anlegges innenfor området. Fyllinger skal dekket med jord, tilsås og beplantes. Skjæringer skal så langt mulig dempes og tilsås.

HENSYNSSONER (PBL 12-6)

§ 17 Frisiktsone H140

Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å etablere tiltak eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

§ 18 Flomsone H320

Minimum tillatte høyde for ferdig avrettet tomt i byggeområdet BBB1 er k 13.50 eller høyere, i henhold til beregnet flomvannstand ved 200-årsflom fra NVE, inkludert 0,3 meter sikkerhetsmargin.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- § 19 Før byggetillatelse kan gis må en foreta en fagkyndig vurdering av grunnforhold og ev. fare for steinsprang m.m. for naboeiendommene. Ev. avbøtende tiltak må skisseres og gjennomføre samtidig med utbygging.
- § 20 Før det gis brukstillatelse for nye boliger i BBB1, skal felles lekeplass f_BLK være ferdig opparbeidet.
- § 21 Før det gis brukstillatelse for nye boliger i planområdet, skal vann og avløp være ferdig opparbeidet etter planer godkjent av Eigersund kommune.

Eigersund kommune 04.08.2021
(dato fylles inn av kommunen ved behandling av endringsforslaget)

Rev.:

12.11.2019: Endring/tillegg i bestemmelsene §§ 8, 9, 11 og 21

Siste rev.:

01.07.2021: Endring/tillegg i bestemmelsene §§ 8, 9, 10 og 16