

EIGERSUND KOMMUNE

BESTEMMELSER FOR RUNDEVOLL - HESTNES - NORD

Vedtatt i kommunestyret den 08.06.2009, sak 048/09, revidert forslag datert 23.06.21

§ 1 Formål

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for offentlige anlegg og utbygging av området med boliger og tilhørende funksjoner, barnehage, gravlund, veier og friområder.

§ 2 Fellesbestemmelser for byggeområdene

2.1 Krav til bebyggelsesplan

For feltene merket BB (boligområde m/bebyggelsesplan) skal det utarbeides prosjekt som grunnlag for bebyggelsesplan samlet for området. Bebyggelsesplan skal illustreres med prosjekt.

Bebyggelsesplan i mål 1:500 skal redegjøre for: Bygningers høyder og plassering, murer, utvendige trapper, skjæring, fylling, biloppstilling, sykkeloppstilling, beplantning, avfall, elektrotekniske anlegg som trafoer og tilgjengelighet. Nytt og planlagt terreng skal vises på terrengsnitt. Forholdet til naboeiendom skal avklares.

For feltene merket B gir reguleringsplanen grunnlag for søknad om rammetillatelse.

2.2 Krav til rammesøknad

Rammesøknad skal redegjøre for:

- Bygningens plassering på tomten.
- Situasjonsplan i mål 1:200 som viser bygninger, murer, utvendige trapper, skjæring, fylling, materialbruk, biloppstilling, sykkeloppstilling, beplantning, avfall.
- Terrengsnitt som viser tomt og minst 5 m inn på naboeiendom, eksisterende og nytt terreng
- Bygningens konstruksjon og materialer. Materialer med kjente miljølemper skal redegjøres for.
- Fasader, snitt og planer i mål 1:100.
- Eksisterende eller planlagt bygg på naboeiendommen skal tegnes inn på samlet fasadeoppriss
- (valgfri målestokk).
- Høyder og utnyttelse (BRA eller BYA).
- Kommunen kan kreve fysisk modell av prosjektet ev. 3D modell dersom en finner dette nødvendig – dette vil primært gjelde BB områdene.

2.3 Høyder og utnyttelse for byggeområder

Største tillatte byggehøyde i BB områdene avklares i prosjekt og bebyggelsesplan. Det enkelte felt skal ha høy arkitektonisk og estetisk kvalitet, herunder kvalitet på uteområder.

Største tillatte høyde i feltene B måles fra laveste punkt mellom vegg og terreng. Utnyttelsen i feltene B er begrenset av byggehøyde som er differensiert i de ulike områdene, men som er maks 9,5 meter og maks BYA på hver tomt/ med en øvre grense pr boenhet både på byggeområde for B og BB på 180 og 210 m², jfr. tabell under.

2.4 Tabell med areal og utnyttelse m.m. for B og BB områdene:

Tabell over BB områdene med oversikt over type bebyggelse, antall boenheter og maks tillatt bebygd areal BYA oppgitt i % av tomta, en øvre grense totalt for de største tomtene.

Felt nr.	Type bebyggelse	Antall boliger		daa	BYA%	Maks BYA tillatt pr. boenhet
		min	maks		maks	
BB1	Småhus	5	7	2,8	50%	maks BYA 180 m ²
	Varmesentral					
BB2	Rekkehus/Kjedehus	3	4	2,1	50%	maks BYA 180 m ²
BB3	Småhusbebyggelse	3	5	2,1	50%	maks BYA 180 m ²
BB4	Rekkehus/Kjedehus	14	18	8,3	50%	maks BYA 180 m ²
BB5	Kjedehus	3	4	2,4	50%	maks BYA 180 m ²
BB6	Rekkehus/Kjedehus	3	5	2,2	50%	maks BYA 180 m ²
BB7	Kjedehus	4	5	1,6	50%	maks BYA 180 m ²
BB8	Rekkehus/Kjedehus	6	8	2,7	50%	maks BYA 180 m ²
BB9	Kjedehus	8	11	3,4	50%	maks BYA 180 m ²
BB10	Rekkehus/Kjedehus	5	7	2,3	50%	maks BYA 180 m ²
BB11	Småhusbebyggelse	9	15	5,0	50%	maks BYA 180 m ²
BB12	Kjedehus	4	5	2,0	50%	maks BYA 180 m ²
BB13	Småhus	7	11	3,4	50%	maks BYA 180 m ²
BB14	Småhus	8	13	4,1	50%	maks BYA 180 m ²
BB15	Småhus	11	14	4,6	50%	maks BYA 180 m ²
BB16	Rekkehus/Kjedehus	5	6	2,6	50%	maks BYA 180 m ²
BB17	Småhus	2	3	0,9	50%	maks BYA 180 m ²
BB30	Terrassert bebyggelse eller lavblokk	19	33	5,7	50%	
BB31	Terrassert bebyggelse eller lavblokk	17	30	9,7	50%	
BB32	Småhus	8	12	6,4	50%	maks BYA 180 m ²
BB33	Blandet bebyggelse – småhus* Terrassert / Lavblokk	35	62	23,2	50%	maks BYA 180 m ^{2*}
BB34	Småhus	9	11	7,0	50%	maks BYA 180 m ²
BB35	Småhus	4	6	2,0	50%	maks BYA 180 m ²
BB36	Småhus	4	6	3,0	50%	maks BYA 180 m ²

Flest mulig, minst 30 %, av boligtomtene skal tilrettelegges for bolig med livsløpsstandard. Beregninger over hvilke tomter som egner seg for livsløpsstandard foretas som en del av detaljplanleggingen/bebyggelsesplan.

Tabell for B områdene med oversikt over type bebyggelse, antall boenheter og maks tillatt bebygd areal BYA oppgitt i % av tomta, en øvre grense totalt for de største tomtene, maksimal byggehøyde og taktype:

Felt nr.	Type bebyggelse	Antall boliger		Daa	BYA%	Maks BYA tillatt pr. boenhet	Maksimal gesims / mønehøyde	Taktype
		min	maks		maks			
B2	Småhus	Inngår i B2			40%		7/8 meter	
B1	Enebolig	1	1	0,6	40%		8/9 meter	
B2	Småhus	9	9	4,0	40%	maks BYA 180m ²	7/8 meter	
B3	Småhus	10	10	4,0	40%		8/8 meter	
B4	Småhus	5	5	2,1	40%		8/8 meter	
B5	Småhus	7	7	3,3	40%	maks BYA 180m ²	8,5/9 meter	
B6-1	Småhus	7	7	3,1	40%	maks BYA 180m ²	8,5/9 meter	

B6-2	Småhus	4	4	2,7	40%	maks BYA 180m ²	8,5/9 meter	
B8	Enebolig	4	4	2,0	40%	maks BYA 180m ²	8,5/9 meter	
B9	Enebolig	3	3	1,6	40%	maks BYA 180m ²	8,5/9 meter	
B10	Enebolig	6	6	2,1	40%		8,5/9 meter	
B11	Enebolig	4	4	2,0	40%	maks BYA 180m ²	7/7 meter	
B12	Enebolig	4	4	1,6	40%		8,5/8 meter	
B13	Enebolig	3	3	1,4	40%		8,5/8 meter	
B21	Småhus	2	2	1,5	40%	maks BYA 210m ²	8,5/9 meter	
B22	Småhus	4	4	2,2	40%		8/8 meter	
B23	Enebolig	13	21	17,3	40%		7,7/9 meter	Saltak
B24	Småhus	2	4	1,1	40%		8/8 meter	
B25	Småhus	3	3	5,9	40%		8,5/9 meter	
B26	Enebolig	7	8	7,7	40%		7,5/9 meter	Saltak
B27	Enebolig	4	5	6,1	40%		7,5/9 meter	Saltak
B28	Enebolig	13	16	11,5	40%		7,5/9 meter	Saltak
B29	Enebolig	6	6	3,1	40%		8,5/9 meter	
B30	Enebolig	7	7	3,8	40%		8,5/9 meter	
B31	Enebolig	4	4	2,0	40%		8/8 meter	
B32	Enebolig / Småhus	5	7	2,9	40%	maks BYA 180m ²	8,5/9 meter	
B33	Småhus	3	4	1,5	40%	maks BYA 180m ²	8,5/9 meter	
B34	Småhus	1	3	1,7	40%		8,5/9 meter	
B35	Småhus	1	1	0,7	40%	maks BYA 180m ²	8,5/9 meter	
B36	Rekkehus	5	6	3,1	40%		8,5/9 meter	

2.5 Ubebygde områder

Ubebygde områder skal bevares som naturlandskap eller opparbeides etter detaljplan knyttet til rammesøknad, eller egne detaljplaner

2.6 Plassering og utforming av infrastruktur, tekniske anlegg og bygninger

Offentlige lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, ledninger o.l. kan plasseres på privat grunn. Større fysiske tiltak og enkeltelementer skal byggemeldes. Tekniske anlegg og mindre tekniske bygg kan plasseres i alle formålsområder. Varmesentral kan plasseres i BB 1, BB14 og BB 33.

De ulike etatene (VVA, energi, el og tele) må samordne sine planer for etablering av infrastruktur i utbyggingsområdet.

Ved utarbeiding av tekniske planer skal det legges vekt på løsninger som tar hensyn til eksisterende terreng og landskap. For å redusere terrenginngrep mest mulig skal grøfter for ledninger og kabler i hovedsak legges i veg og gangveger. Der grøftene eventuelt må legges utenom veg eller gangveg, skal dette gjøres på en skånsom måte tilpasset terrenget og med minst mulig sprenging.

Håndtering av overvann skal skje mest mulig lokalt i hvert felt. Takvann og overvann fra parkeringsplasser og veger skal der det er mulig, føres ut til terreng og eksisterende bekkeløp. For å fordrøye og forsinke avrenningen kan det i tillegg være aktuelt med ulike typer tekniske tiltak, som for eksempel permeable dekker på veger og parkeringsareal, grunne veggrøfter, fordrøyningsmagasin, o.lign.

Det skal legges til rette for bruk av alternativ energi (dvs. annen energibærer enn elektrisitet og fossilt brensel) i planområdet. I områdene BB1 og BB33 skal det etableres varme/energisentral.

2.7 Utforming m.m.

Alle bygningene skal være tilpasset terrenget.

2.8 Miljø

Rammesøknaden skal redegjør for sykkelparkering, energibruk og materialbruk.

Utearealer skal ha med mest mulig grønne, diffusjonsåpne arealer.

Det skal legges til rette for lokal kompostering og avfallssortering.

§3 Byggeområde for bolig

3.1 Garasje, carport

Garasje/carport kan tillates å overskride byggegrense. Garasje/carport skal stå min. 5,0 m fra veikant i tilfeller der møneretningen står vinkelrett på vegkanten. I tilfeller der møneretningen er parallell med vegkant skal ytterste punkt på takutstikk / takrenne være minimum 1,0 meter fra regulert vegkant.

3.2 Parkering

Det skal være minst 1,5 parkeringsplass for bil og 2 oppstillingsplasser for sykkel pr. boenhet. Biloppstillingsplass for BB områdene skal etableres i form av felles parkeringsanlegg. 5% av plassene i BB områdene skal skiltes for bevegelsehemmede.

§ 4 Byggeområde offentlig

4.1 Byggeområde G skal brukes til område for gravlund.

Byggeområde OB skal brukes til offentlige formål fortrinnsvis grendehus eller i kombinasjon med annet offentlig formål herunder barnehage, eldreboliger m.m. Dersom det skal etableres barnehage i området gjelder §§4.4-4.6. Byggeområde BA skal brukes til barnehage eller bolig.

4.2 Særlig om byggeområde BA – barnehage

4.2.1 Inn forbi området kan det etableres inntil 2 barnehager med tilhørende atkomst, parkering og uteareal. Det faste utvalg for plansaker skal ved sin behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får god form og materialbruk, og at bygningene får en harmonisk utførelse med tanke på takvinkel og materialvalg.

4.2.1 Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:200 som omfatter hele tomten. Planen skal utarbeides av fagkyndige og skal redegjøre for plassering av bygninger, adkomst, parkering, opparbeidelse av utvendige arealer, utvendige lek m/utstyr, tilgjengelighet etc.

4.2.3 Det skal brukes material som er minst mulig allergifremkallende. I forbindelse med beplantning skal brukes planter som er minst mulig allergifremkallende.

4.2.4 Adkomst, gangareal skal så langt som mulig utformes og opparbeides etter prinsippene om

universell utforming. Ved utforming av lekeareal skal en så langt som mulig utforme og opparbeide disse etter prinsippene for universell utforming. Avvik skal dokumenteres og grunngis.

§ 5 Offentlige trafikkområder

5.1 Trafikkområder

Områdene skal opparbeides etter detaljplaner som viser høyder, bredder, belegg, beplantning, lys, skilt og andre anlegg. Det skal opparbeides busstopp der det er inntegnet eller angitt på plankart som **stopp** i veibanen.

I tilknytning til samlevei kan det anlegges alle på hele eller deler av strekningen, der det ikke kommer i konflikt med frisiktsoner m.m. Anlegges alleer må det vektlegges at gatenormalen krever minst 45 meter frisikt langs gater.

Veiareal mellom B1 og B4 skal etableres som trappeløsning ned til samlevei.

§ 6 Friområde

6.1 Opparbeiding

Friområdene skal enten bevares som naturlandskap eller opparbeides etter egne detaljplaner godkjent av kommunen. Lekeplasser, gangstier, installasjoner og anlegg som bidrar til å øke kvaliteten på, opplevelsen av og ønsket bruk av området kan tillates.

Tekniske anlegg for vann, avløp og overvann samt kabelanlegg kan anlegges i områdene.

6.2 Lek

Friområder merket lek skal opparbeides til lek, opphold og rekreasjon.

§ 7 Spesialområder

7.1 Frisiktzone ved vei

I frisiktsoner skal det være fri sikt mellom 0,5 og 3,0 meter over veien.

7.2 Grav- og urnelund

På området kan det også oppføres bygg og anlegg for drift av grav- og urnelunden, bårehus og kapell. Før utbygging/ opparbeidelse av grav- og urnelunden må det utarbeides detaljplan for hele eller deler av området.

Planen skal være i målestokk 1:200 og vise plassering av kapell, driftsbygninger, vegetasjon, parkering for minimum 48 biler, terrengbehandling, murer og gjerder, prosesjonsvei, plassering av graver, vannuttak, drens-system mv. Detaljplanen skal godkjennes av fylkeskommunens kulturseksjon, kommunen og kirkegårds-konsulenten. Interne veier i anlegget skal knytte seg til eksisterende veinett og naturlige porter ut i naturen.

Det skal minst være 3 parkeringsplasser som skal skiltes for bevegelsehemmede.

7.3 **Båndleggingssone for kulturminne H7310-1 / Automatisk fredet gravrøys (merket med R)**

Innenfor H730-1 finnes en gravrøys med antatt datering til jernalder. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnet, eller foreta noen form for fysiske inngrep i området, jf. kulturminneloven §§ 3 og 8. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av en reguleringsendring.

7.4 Naturvernområde

I området skal terreng, vegetasjon og kulturminner vernes og det kan ikke iverksettes tiltak, gjøres inngrep eller etableres anlegg som endrer landskapets art eller karakter vesentlig. Etablering av stier og beiting kan tillates. Stell og skjøtsel av området kan skje etter plan godkjent av landbruksmyndighetene og fellesrådet. Nødvendige VA-tekniske grøfter med ledninger kan anlegges forutsatt at disse etter etablering og revegetering ikke har påvirket arealets karakter.

7.5 Kommunaltekniske anlegg

Innenfor områdene BKT kan det anlegges bygg og installasjoner for vann og avløpsanlegg som pumpestasjoner med ledninger. Det kan også anlegges el-forsyningsanlegg som trafoer og anlegg for avfallshåndtering.

§ 8 Fellesområder

8.1 Felles adkomst

Felles adkomst for 13/876 og 13/836 skal være åpne for allmennheten frem til utkikkspunkt.

§ 9 Fellesbestemmelser

9.1 Gangsti

Stiplet linje er offentlig sti og skal opparbeides med framkommelighet for fotgjengere. På sti og gangveier kan det gis unntak fra kravene til universell tilgjengelighet.

9.2 Lek

Kommunen kan stille krav om sandlekeplass i tilknytning til bebyggelsesplan, detaljplan eller rammesøknad. Leke- og oppholdsareal skal søkes lagt med skjermet og solrik beliggenhet og ha muligheter for ulike typer lek. Lek kan legges i alle formålsområdene unntatt trafikkareal. Lekeplass skal så langt som mulig utformes etter prinsippene om universell utforming. Det skal opparbeides sandlekeplass (SLP) på min. 20 m² i alle BB områder med mer enn 6 boenheter. Disse skal forsøkes etablert med grense mot friområdet.

9.3 Fremføring av kabler og ledninger

Alle kabler og ledninger for strøm, telefon etc. skal framføres i jordkabel. Nettstasjon kan legges i alle formålsområdene unntatt trafikkareal, lekeareal og areal for barnehager.

9.4 Felles adkomst

Felles adkomst er felles for nye og eksisterende boliger i B27 og B28.

§ 10 Rekkefølge av tiltak/vilkår

10.1 Lekeplasser

Lekeplasser skal være ferdig før tilhørende boliger kan tas i bruk.

10.2 Opparbeidelse av veg

Fylkesvegen til rv 44 ved Mølbachneset inkludert "Lygre bru" , og et fortau på 180 m langs østsiden av Fv 55 mot snuplassen skal opparbeides før nye boliger på Rundevoll-Hestnes tas i bruk.

Alle tiltak som berører fv.55 skal godkjennes av Statens Vegvesen i byggeplanprosessen og ved egen utbyggingsavtale for bruk i byggeprosessen. Krav i bl.a. HB017 fra mai 08 må legges til grunn

10.3 Geologiske undersøkelser

For alle BB-områdene samt områdene B21-22.25,28, 30,32 og 33 skal det gjennomføres fagkyndig vurdering etter §68 i forhold til grunnforhold, ras m.m. med forslag til ev. avbøtende tiltak før byggetillatelse kan gis.

10.4 Undersøkelse av radon

Før det blir gitt byggetillatelse skal forhold knyttet til radon dokumenteres og ev. avbøtende tiltak skal skisseres.

10.5 Støyundersøkelse

Før det blir gitt byggetillatelse til ny bebyggelse skal det utføres støyundersøkelse på begge sider på strekningen frem til BA langs den delen av Fv55 som ligger i planen.

§ 11 Utbyggingsavtale (Tatt ut)

§ 11 Kulturminne

Ved anleggsarbeider i nærområdet til det automatisk fredede kulturminnet med sikringssone skal det settes opp stålgjerde før anleggsstart. Gjerdet settes opp i samråd med Rogaland fylkeskommune.