



Eigersund kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

REGULERINGSENDRING DETALJREGULERING FOR BOLIGER OG AREAL FOR UTVIDELSE AV BARNEHAGE, TUA PÅ HELLVIK GNR. 60 BNR 332 MFL.

PLANID 1979007-02

Plankart er datert:	18.05.2022
Bestemmelser er datert:	18.05.2022
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	dd.mm.åååå
Kommunestyrets vedtak:	dato -, saksnr --/--

§ 1 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

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

- *Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse*
- *Barnehage*
- *Lekeplass*

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

- *Kjøreveg*
- *Fortau*
- *Gang-/sykkelveg*
- *Annen veggrunn – tekniske anlegg*
- *Parkeringsplasser*

Grønnstruktur (PBL 12-5, nr. 3)

- *Friområde*

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- a.1) Sikringssoner Frisiktsone H140
- Båndlegging etter lov om naturvern

Bestemmelsesområde (PBL § 12-7)

- Anlegg- og riggområde #1

§ 2 Rekkefølgekrav

- 2.1** Vei, vann og avløp skal være opparbeidet etter planer godkjent av Eigersund kommune, før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
- 2.2** Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til nye boliger i BFS14, BFS16, skal kjøreveg SKV4 og lekeplass BLK1 være ferdig opparbeidet.
- 2.3** Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til nye boliger i BFS6, BFS7, BFS8, skal kjøreveg SKV7, SKV2, fortau SF2 og lekeplass BLK2 være ferdig opparbeidet.
- 2.4** Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til nye boliger i BFS10, BFS11, BFS12, BFS13, BFS15, skal kjøreveg SKV8, SKV2, fortau SF2 og lekeplass BLK3 være ferdig opparbeidet.
- 2.5** Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til nye boliger i BFS 9 og BFS 10, skal kjørevei SKV6 være ferdig opparbeidet.
- 2.6** Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til utvidelse av barnehagen (flere barn), skal utearealer og parkeringsplass SPP være ferdig opparbeidet.

§ 3 Felles bestemmelser

3.1 Krav til søknad om tiltak

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert situasjonsplan i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal vise plassering og utforming av bygg, opparbeidelse av tomt, utforming av utearealer, atkomst, parkering for bil og sykkel, renovasjonsløsning, støttemurer, tomtegrenser og stikkledninger for vann og avløp.

Overvannsløsning skal dokumenteres.

3.2 Utforming og estetikk

Planområdet skal utformes med god estetisk helhet. Bygninger og anlegg på bratte tomter skal være terrengtilpasset.

3.3 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.

Mindre bygg for tekniske installasjoner som trafokiosker og pumpestasjoner kan etableres innenfor planområdet, unntatt lekeområder og frisiktsoner. Magnetfelt skal dokumenteres av netteier å ikke være over grenseverdier.

Offentlige lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, ledninger o.l. kan plasseres på privat grunn.

3.4 Støy

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

3.5 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.

3.6 Regulert tomtegrense

Det tillates avvik +/- 2 m fra regulerte tomtegrenser. Endelig plassering fastsettes ved søknad om tiltak jf. § 3.1.

3.7 Støttemur

Støttemurer skal ikke hindre fri sikt i avkjørsler og langs veibaner. Høyde, plassering og utforming på støttemur, skal fremkomme ved søknad om tiltak jf. § 3.1. Murer med høyde over 1,5 meter tillates ikke.

3.8 Vegetasjon

Det tillates ikke planting av trær som kan stenge for naboers utsikt.

3.9 Gjerder

Gjerdehøyde må ikke overstige 1 meter inkl. eventuell sokkel. Gjerde må ikke komme i konflikt med frisiktsoner.

3.10 Parkering

- a) Boliger: Det skal etableres minst 2 parkeringsplasser for bil og 2 oppstillingsplasser for sykkel pr. boenhet på egen tomt.
- b) Barnehagen: Det skal etableres minst 0,5 parkeringsplass pr. ansatt og 0,25 parkeringsplass pr. barn.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Frittliggende småhusbebyggelse BFS 1-14

- a) Innenfor BFS 1-9, BFS 12-13, BFS 15 tillates frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg. Det tillates inntil 1 boenhet pr. tomt.
Innenfor BFS 10-11, BFS 14 tillates frittliggende eneboliger, to-mannsbolig, flere-mannsbolig og/eller enebolig i rekke. Det tillates maksimalt 12 boenheter totalt innenfor felt BFS10, maksimalt 12 boenheter innenfor BFS11 og maksimalt 3 boenheter innenfor BFS14.
- b) Innenfor BFS 1-9, BFS 12-13, BFS 15 skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 40 % BYA pr. tomt.
Innenfor BFS 10-11, BFS 14 skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 60 % BYA pr. felt.
Parkering utenfor garasje inngår i beregning av bebygd areal.
- c) Ved saltak skal mønehøyde ikke overstige 7,5 m. Ved pulttak skal gjennomsnittlig gesimshøyde ikke overstige 7,0 m.
Ved saltak skal takvinkel ikke overstige 45 grader. Ved pulttak skal takvinkel være mellom 5 og 20 grader.
Høyde måles over gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Minste uteoppholdsareal (MUA) er 150 m² pr. boenhet på egen tomt. Nødvendig areal for kjøreatkomst og biloppstilling, samt areal brattere enn 1:3, skal ikke medregnes i MUA.
- e) Frittliggende garasje med bodareal tillates oppført med maksimum 50 m² BYA. Maksimalt tillatt mønehøyde på garasje er 4 m målt fra ferdig gulv. I tilfeller der møneretning er parallell

med vegkant, skal ytterste punkt på takutstikk/takrenne være min. 1,0 m fra regulert vegkant. Mellom garasje og vegkant skal det være min. 6 m avstand når garasjens åpning vender mot veien.

4.2 Barnehage BBH

- a) Det tillates barnehage med tilhørende anlegg innenfor området. Frittstående boder kan bygges utenfor byggegrensen.
- b) Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 20 %.
- c) Byggehøyde skal ikke overstige 8,0 m. Takvinkel skal være mellom 22° og 40°.

4.5 Lekeplass BLK 1-3

- a) BLK 1-3 er felles lekeplass for boligene i planområdet. Område skal ha minimum 3 ulike typer utstyr eller andre elementer som ivaretar funksjoner for lek og aktivitet. I tillegg skal området ha sandkasse, benk og bord. Lekearealet skal gjerdes inn.
- b) BLK3 skal i tillegg opparbeides med ballslette felles for boligene i planområdet.
- c) Lekeplassene skal utformes i samsvar med kommunal lekeplassnorm.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Kjøreveg SKV 1-7

Kjøreveg SKV 1-7 omfatter offentlig kjøreveg. Vegbredde som vist i plankartet.

5.2 Fortau SF 1-3

Fortau SF 1-3 omfatter offentlig fortau med bredde 2,5 m.

5.3 Gang- og sykkelveg SGS

Gang- og sykkelveg SGS omfatter offentlig gang- og sykkelveg med bredde 3 m.

5.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg SVT

SVT 1-2 omfatter rabatt mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg. Bredde rabatt er 2 m. SVT 3 omfatter rabatt mellom fortau og parkeringsplass.

5.5 Parkeringsplass SPP

SPP omfatter offentlig parkeringsplass for barnehagen i BBH.

§ 6 Grønnstruktur

6.1 Friområde GF 1-4

Friområdene skal legges til rette og vedlikeholdes som grøntområder. Enkel opparbeidelse for bruk og ferdsel er tillatt. Der det er hensiktsmessig kan det opparbeides stier/gangforbindelser. Trappepartier tillates der dette er nødvendig.

§ 7 Hensynssoner

7.1 Frisiktsone H140

Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å etablere tiltak eller vegetasjon i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

§ 8 Bestemmelsesområder

8.1 Anlegg- og riggområde #1

Arealer merket med bestemmelsesområde #1 kan i anleggsperioden benyttes til midlertidig anlegg- og riggområde. Det vil si til mellomlagring av masser, materialer, maskiner, utstyr, brakkerigg og lignende. Etter avsluttet anleggsperiode opphører midlertidig reguleringsformål og opprinnelig arealbrukskategori gjelder.

