

# EIGERSUND KOMMUNE

## BESTEMMELSER FOR B 21 BOLIGER - LEIDLAND

Vedtatt i kommunestyret den 08.06.2009 sak 050/09

Sist endret RD den 13.06.2022 sak 024/22

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrensene.

Området reguleres til følgende formål:

Bygeområder for boliger Offentlige trafikkområder Friområder Spesialområder Fellesområder

### § 1 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER.

#### 1.1 Fellesbestemmelser for bygeområdene

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, 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.

#### 1.2 Krav til rammesøknad

Rammesøknad skal redegjør 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 miljølempere 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.

#### 1.3 Frittliggende boligbebyggelse

I feltene B1-B22 skal det oppføres eneboliger med tilhørende anlegg. På bratte tomter skal en benytte seg av terrengtilpasset bebyggelse.

Tillatt bebygd areal BYA skal ikke overstige 30 % av tomtas nettoareal. Garasje/parkering kommer i tillegg.

Det skal på egen eiendom vises 2 biloppstillingsplasser pr. boligenhet.

Mønehøgden skal ikke overstige 8,0 m over tilstøtende terrengs høyeste punkt.

Største tillatte høyde skal likevel ikke i noe tilfelle overstige 9,5 m over tilstøtende terrengs Laveste punkt. Takvinkel skal ikke overstige 45° ved saltaksløsning. Ved pulttak skal gjennomsnittlig gesimshøgde ikke overstige 8,0 m.

Bygninger i samme rekke skal ha samme takutforming.

Frittliggende garasje med bodareal kan oppføres i inntil 50 m<sup>2</sup> BYA. Garasje tillates oppført med mønehøyde inntil 4 meter. I tilfeller der møneretningen er parallell med vegkant skal ytterste punkt på takutstikk / takrenne være minimum 1,0 meter fra regulert vegkant. Mellom garasje og vegkant skal det være minst 5 m avstand når garasjens åpning vender mot vegen.

Påtegnet avkjøring til boligtomter er orienterende og ikke juridisk bindende.

I felt B14 kan ikke tillatt bebygd areal, BYA, overstige 37% totalt for delfeltet. Utendørs parkering inngår ikke i BYA.

Felt B14 kan deles i tråd med bebyggelse

**1.3.1** I felt B25 tillates det oppført inntil 3 eneboliger.

Boligene skal ha flatt tak. Tomtene kan grense justeres og deles i tråd med bebyggelse.

**1.3.2 Gjeldende for felt B18, B19, B20 og B22**

Boligene skal ha flatt tak

Det tillates støttemur internt på tomtene med kotehøyde og plassering som angitt i plankartet. Støttemur i plangrense mot nordøst tillates oppført med Kotehøyde 33,5 til 34,8 som angitt i plankartet.

Garasje/Carport og sportsbod kan oppføres på inntil 50 m<sup>2</sup> BYA til sammen. Garasje/Carport/sportsbod tillates oppført med møne-/gesimshøyde inntil 3m. I de tilfeller der innkjøring er parallell med vegkant skal ytterste punkt på takutstikk/takrenne være minimum 1,0 m fra regulert vegkant. Mellom garasje/carport og vegkant skal det være minst 5 m avstand når garasjen/carportens åpning vender mot veien. Garasje/Carport og sportsbod kan oppføres utenfor regulert byggegrense og være sammenkoblet med bolig.

Jfr. Søknad datert 09.05.22

## **1.4 Konsentrert boligbebyggelse**

Boligbebyggelsen i feltene K1 -K3 skal oppføres som konsentrert bebyggelse i samsvar med regulerings- /bebyggelsesplan for hele feltet. K1 og K3 skal etableres med rekkehus/kjedehus/småhus og K2 kan også etableres med terrassert bebyggelse.

Tillatt bebygd areal BYA i feltene K1 -K3 skal ikke overstige 40 % av feltets nettoareal.

Det skal opparbeides parkeringsplass med en parkeringsdekning på minimum 1,5 p-plasser pr. boligenhet, alternativt 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet ved individuell parkering på egen eiendom.

Krav til høyde og takvinkel for feltene K1-K3 fastsettes i bebyggelsesplan. Det enkelte felt skal ha høy arkitektonisk og estetisk kvalitet, herunder kvalitet på uteområder.

## **§2 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

Det kan anlegges fartsreducerende tiltak der kommunen krever det. Påtegnet avkjøring til boligtomter er orienterende og ikke juridisk bindende.

Gang-/sykkelveg fram til skole- og idrettsanlegg i sør skal opparbeides med stigningsforhold fortrinnsvis ikke brattere enn 1:12. Det skal etableres lys.

## **§3 FRIOMRÅDER.**

I friområde kan anlegges nærmiljøanlegg.

## **§4 SPESIALOMRÅDER**

Det er ikke tillatt med inngrep i friluftsområdene, utover opparbeidelse av turstier som vist på plankartet. Det tillates graving i nødvendig utstrekning for framføring av ledningsanlegg.

I frisksjoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

## **§5 FELLESOMRÅDER**

Regulerte felles avkjørsler er felles for de tomtene som vedkommende avkjørsel betjener.

Felles lekeplasser er felles for hele reguleringsområdet. Kommunen kan stille krav om sandlekeplass i tilknytning til bebyggelsesplan, detaljplan eller rammesøknad.

Leke- og oppholdsareal skal søkes lagt med skjerm 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

## **§6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

Før innflytting kan finne sted må eksisterende høgspenninglinje være fjernet innenfor aktuelt byggetrinn.

Gang- og sykkelveg gjennom F1 mot skole- og idrettsområdet skal bygges ut etter planer godkjent av Eigersund kommune før det kan gis brukstillatelse til boliger.

Nærmiljøanlegg i form av ballbinge skal bygges ut samtidig.

Utbygging av de deler av K2 som ligger innenfor gul støvsone, må sees i sammenheng med oppføring av støyskjerm mot Fv.65. Ved utbygging innenfor B20 og B22 må det iverksettes

fasadetiltak mot trafikkstøy for å oppnå innendørs støynivåer i samsvar med gjeldende regelverk.

Området skal tilknyttes offentlig vann og avløp. Det tillates lokal overvann håndtering dersom forholdene ligger til rette for slike løsninger.

Regulerte kryss med fylkesvei 65 med tilhørende funksjoner skal anlegges som vist i planen før brukstillatelse kan gis og skal godkjennes av Statens Vegvesen.

Eksisterende avkjørsler fra Fv65 innenfor planområdet stenges og skal erstattes med adkomst vist på planen. I samråd med Statens vegvesen må gangvei/adkomstvei til 7/79 og

busslomme i søndre del tilpasses dagens fylkesvei 65 midlertidig.

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

Midlertidig felles veg over gnr. 7 bnr. 50 tillates kun benyttet for eksisterende bebyggelse og skal stenges før nye brukere kan tilknyttes. Atkomstvegen over gnr. 7 bnr 50 i henhold til reguleringsplanen skal etableres før nye brukere blir tilknyttet.

Før innflytting kan tillates i delfelt B18, B19, B20 og B22, skal vegetasjon i f\_BAU2 mot støttemur opparbeides på et vis som gir en avtrapning i terrenget slik at muren fremstår minst mulig dominerende.

## §7 FELLESBESTEMMELSER.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning. Dette innebærer at murer med høyde over 1,5 meter ikke tillates. På bratte tomter må det velges terrengtilpassede hustyper.

Det tillates ikke planting av trær som kan stenge for bakenforliggende naboers utsikt. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er godkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Mindre bygg for tekniske installasjoner som trafokiosker og pumpestasjoner kan etableres innenfor grøntområder og byggeområder. Prinsippene bak universell utforming skal søkes ivarettatt.

Offentlige lysmaster, skilt, gjerdet, 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.

Alle kabler og ledninger for strøm, telefon etc. skal framføres i jordkabel. Nettstasjon kan legges i alle formålsområdene unntatt trafikkareal, lekeareal. Magnetfelt skal dokumenteres av netteier dersom de plasseres ved boliger.

For følgende eiendommer tillates oppføring av forstøtningsmurer i naturstein med høyde inntil 1,5 meter utenfor regulert byggegrense og i nabogrense. Forstøtningsmurer må allikevel ikke settes opp i strid med kravet til frisikt fra avkjørsler på tomtene:

-	Gnr 7, Bnr 924	Potteriveien	50
-	Gnr 7, Bnr 929	Potteriveien	123
-	Gnr 7, Bnr 928	Potteriveien	125
-	Gnr 7, Bnr 871	Krukkeveien	6
-	Gnr 7, Bnr 910	Krukkeveien	13
-	Gnr 7, Bnr 907	Lasteinveien	107

RD 015/14 16.09.2014  
RD 025/20 07.12.2020  
RD 030/21 21.10.2021