



Eigersund kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

DETALJREGULERING HAFSØYHAGEN - GRUÅ, GNR 46 BNR 698 MFL. PLANID 20120008-01

Plankart er datert:	25.01.2023
Bestemmelser er datert:	25.01.2023
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	15.03.2023
Kommunestyrets vedtak:	dato dd.mm.åååå, saksnr. xxx/xx

§ 1 Reguleringsformål

Formålet med planen er å tilrettelegge for boliger med tilhørende anlegg.

Området reguleres til følgende formål:

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

- *Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse*
- *Renovasjonsanlegg*
- *Uteoppholdsareal*
- *Lekeplass*

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

- *Kjøreveg*
- *Fortau*
- *Gangveg/gangareal/gågate*
- *Annen veggrunn - grøntareal*

§ 2 Rekkefølgekrav

2.1 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til nye boliger skal kjøreveg (KV1), renovasjonsanlegg (f_RA), lekeplass (f_LEK), uteoppholdsareal (f_UTE) og fortau (o_FO1, o_FO2) være opparbeidet.

2.2 Plan for tilkobling av vann og avløp, herunder slokkevann skal foreligge ved søknad om tiltak.

- 2.3** Plan for sikkerhet i anleggsperioden skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider og trafiksikkerhet for myke trafikanter. I byggeperioden skal det etableres midlertidig sikring av myke trafikanter på aktuell del av Gamleveien så lenge fortau ikke er opparbeidet.

§ 3 Dokumentasjon

3.1 Krav til rammesøknad

- Utomhusplan:
Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge situasjonsplan/utomhusplan som viser detaljert planlegging av området. Utomhusplanen skal vise følgende:
 - Trafikkorganisering herunder arealer for gående og kjørende, biloppstilling og garasjer, sykkelparkering
 - Stigningsforhold og tilgjengelighet på uteoppholdsarealer
 - Utforming og møblering av felles arealer for lek og opphold
 - Anlegg for avfall/renovasjonsløsning.
 - Tekniske forhold, herunder å redegjøre for overvannshåndtering og plassering av sluk, gjerder og murer, trapp/rampe.
- Redegjørelse for miljøforhold
 - Miljøprofil og energibruk
 - Tilfredsstillende miljøkrav
 - Bruk av materialer
- Redegjørelse for behandling av masser

§ 4 Felles bestemmelser

4.1 Utforming og estetikk

Bebyggelsen innenfor planområdet skal ha en enhetlig og harmonisk utforming med hensyn til materiale, takvinkel, takform og farge. Skjemmende farger er ikke tillatt.

4.2 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.

4.3 Støy

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

4.4 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.

4.5 Regulert tomtegrense

Regulerte tomtegrenser er retningsgivende. Endelig plassering fastsettes ved søknad om tiltak.

4.6 Regulert støttemur

Regulerte støttemurer er retningsgivende. Endelig plassering og utforming fastsettes ved søknad om tiltak.

4.7 Parkering

Det skal etableres 1 garasje/carportplass pr. boenhet, og 1 gjesteplass pr. boenhet på egen tomt. Det skal i tillegg etableres min. 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

4.8 Leire

Dersom man under graving finner leire, skal tiltakshaver umiddelbart utføre geologiske undersøkelser for å sikre at det ikke er kvikkleire eller andre forhold som gjør grunnen ustabil. Arbeidene skal stanse til resultat av undersøkelsene foreligger.

4.9 Sikkerhet i anleggsperioden

Sikkerhet for gående og syklende skal ikke forverres i anleggsperioden jf. byggherreforskriften (FOR-2009-08-03-1028). Hensynet til barns sikkerhet og trygg skolevei skal vektlegges spesielt.

§ 5 Bebyggelse og anlegg

5.1 Frittliggende småhusbebyggelse

- a) Innenfor BFS 1-2 tillates oppføring av eneboliger i rekke/rekkehus og i BFS 3-4 tillates oppføring av frittliggende eneboliger.
- b) Boligene skal plasseres innenfor byggegrense. Garasje/carport, vist med G i plankart, tillates plassert utenfor byggegrense.
- c) Eksisterende bebyggelse forutsettes revet.
- d) Utnyttelsesgrad:
BF1 er maks BYA = 55 %, inntil 4 boenheter
BF2 er maks BYA = 55 %, inntil 5 boenheter
BF3 er maks BYA = 60 %, inntil 1 boenhet
BF4 er maks BYA = 50 %, inntil 1 boenhet
- e) Maks øvre gesimshøyde/mønehøyde er 7,5 m, og gesimshøyde skal ikke overstige 6 m. Høyder måles fra topp gulv.
- f) Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet er 100 m². Privat uteoppholdsareal på egen tomt og andel av fellesarealer inngår i MUA.
- g) Garasje/carport skal bygges sammen med boligen. Tak tillates benyttet som terrasse. Øvre gesimshøyde skal ikke overstige 3 m. Maks gesimshøyde måles uavhengig av rekkverk på takterrasse. Rekkverk skal ikke være høyere enn 1,2 m. Høyder måles fra topp gulv.
- h) Hoved fasademateriale skal være trekledning.

5.2 Renovasjonsanlegg

Området f_RA er felles for boligene i BF 1-4. Området skal benyttes til sekkeplassering for avfall på hentedagen. Parkering på arealet er ikke tillatt.

5.3 Uteoppholdsareal

Området f_UTE er felles for boligene i BF1-4. Området kan dekoreres, møbleres og utformes som parkområde.

5.4 Lekeplass

Området f_LEK er felles for boligene i BF 1-4. Område for lek 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. Lekeplassen skal utformes i samsvar med kommunal lekeplassnorm. Lekearealet skal gjerdes inn. Hovedatkomst til lekearealet skal være fra f_GG2.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 Kjøreveg

Området f_KV1 er felles kjøreveg til boligene i BF 1-4.

Område o_KV2 omfatter offentlig kjøreveg Gamleveien.

Område o_KV3 omfatter offentlig kjøreveg Hafsøyveien.

6.2 Fortau

Område o_Fo 1-2 omfatter areal til offentlig fortau.

6.3 Gangveg/gangareal/gågate

Områdene f_GG 1-2 er felles gangforbindelser for boligene i planområdet. Det tillates etablert trapp innenfor f_GG1.

6.4 Annen veggrunn - grøntareal

Områdene AVG 1-5 omfatter sideareal til offentlig veg og støttemur langs fortau. Eksisterende flora skal søkes tatt vare på.