



Eigersund kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

Boligområder Hafsøy

detaljregulering

Bestemmelsene er datert: 31.01.2023

Dato for siste revisjon av bestemmelsene:

Dato for Kommunestyrets vedtak:

§ 1 Denne reguleringsplanen erstatter helt eller delvis følgende reguleringsplaner som dekkes av denne reguleringsplanen:

Nr.	Navn
1-1	Havsøy 1954
1-2	Havsøyområde 1963
1-2	Havsøyområde 1966
1-2-01	Høgevollsveien 32
1-2-02	Bevaringsområde Havsøy gård
1-7	Lundeveiens innføring i Gamleveien
1-8	Humlestad – Feyersbakken
1-9	Humlestad
1-11	Parsell ved Høgevollsveien
1-13	Duganeveien
1-14	Langaardsfjellet
1-17	Dugan boligfelt
1-21	Lundeveien Nord – Øst til Nyeveien
1-26	Rullebakken – Hafsøyveien 51
2-2	Bolig og industriområde i sentrum

Planens avgrensning

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense.

§ 2 Reguleringsformål, jfr. Plan og bygningsloven § 12-5

1. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 1)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-5, 2. ledd nr. 2)
3. Grønnstruktur (pbl §12-5, 2. ledd nr. 3)

4. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (pbl §12-5, 2. ledd nr. 5)
5. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 6)
6. Hensynssoner i reguleringsplan, (pbl § 12-6)

§ 3. Fellesbestemmelser

3.1 § 11 gjelder foran § 3 til § 8

§ 11 (bestemmelsesområder) gjelder foran § 3 til § 8 ved motstrid.

3.2 Gjenoppføring av bygninger

Eksisterende bygninger inngår i planen og kan i nødvendig grad gjenoppføres innenfor de samme målene (grunnflate, høyder), takform og plassering mv. som det tidligere bygning hadde, dersom ikke noe annet er bestemt i § 11.

3.3 Eiendomsgrenser

Tomtene er vist med eiendomsgrense og byggegrenser.

3.4 Byggegrenser

Der det er vist byggegrenser skal bygninger plasseres innenfor disse.

3.5 Fremføring av strøm mv.

Fremføring av strøm mv. skal være via jordkabel.

3.6 Tiltak langs Fv. 44

Tekniske planer for alle tiltak som berører fylkesvegnettet skal oversendes til vegmyndigheten for gjennomsyn.

3.7 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og fylkeskommunens kulturavdeling må varsles, jf. lov om kulturminner §§ 3, 6 og 8.

3.8 Gjerder

Gjerder kan ikke være høyere enn 1,2 m, inkl. eventuell sokkel.

3.9 Næringsvirksomhet

Det er ikke tillatt med næringsvirksomhet i områder regulert til boliger.

3.10 Universell utforming

Prinsippene bak universell utforming skal legges til grunn for utforming i planområdet.

3.11 De ubebygde tomtearealene

Disse arealene skal opparbeides og utformes på en terrengmessig god og tiltalende måte. Grøntanlegg skal isås og beplantes.

3.12. Overvann

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert situasjonsplan for hele utbyggingsområdet som skal vise terrengbearbeiding, materialbruk, beplantning, lekeutstyr, parkering for bil og sykkel og overvannshåndtering.

3.13 Sikkerhet mot skred

Sikringstiltak for å ivareta sikkerhet mot skred jf. TEK17 med veiledning, skal gjennomføres før igangsettelse av utbyggingsarbeider.

Anbefalinger i geoteknisk notat/rapport skal følges opp i detaljprosjektering og utførelse.

Sikkerhet mot skred skal ivaretas for alle faser av utbyggingen. Herunder skal fagområdet geoteknikk belegges med ansvar ifb. detaljprosjektering (iht. byggesaksforskriften, SAK10), og tiltaksklasse skal velges ut fra prosjektets vanskelighetsgrad og konsekvens.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

4.1

4.1.1 Bolighus og garasjer

Bebyggelsen skal være åpen med bolighus på ikke over to fulle etasjer og garasje i 1 etasje. Der det er tilstrekkelig med uteoppholdsareal (150 m² per boenhet) og maksimal størrelse på bolighuset ikke overskrider bestemmelse 4.1.3, kan det være to boenheter per tomt.

4.1.2 Plassering av bolighus

Bolighus skal legges i regulert byggegrense mot kjøreveg. Bygningsmyndigheten kan tillate at huset trekkes lenger inn på tomten, og fastsetter garasjens plassering.

4.1.3 Bolighusenes størrelse

Bolighusets BYA skal ikke overstige 30 % av tomtens areal. Gesimshøyden må ikke være over 7 meter og mønehøyden ikke over 9 meter ved saltak eller valmet tak. Ved flatt tak eller pulttak kan ikke gesimshøyden overstige 7 meter. Takvinkel for saltak eller valmet tak skal ligge mellom 22 og 35 grader, og ved pulttak mellom 5 og 15 grader. For bolighus i 1 etasje skal gesimshøyden ikke være over 4 meter. Måling skjer fra ferdig planert terreng. I tillegg kan det oppføres en garasje med BYA på inntil 40 m².

4.1.4 Garasjenes størrelse

Garasjens størrelse skal ikke overstige 40 m².

Garasjens mønehøyde kan ikke overstige 4,5 m og gesimshøyden kan ikke overstige 3,2 m ved saltak. Ved flatt tak eller pulttak kan ikke garasjens gesimshøyde overstige 3,5 m.

4.1.5 Takoppbygg mv.

Takoppbygg tillates for bolighus i 1 etasje.

4.1.6 Kombinert formål bolig/forretning/kontor

I området kombinert formål bolig/forretning/kontor skal det være forretning/kontor i 1 etasje, boliger kan etableres i resterende etasjer.

Mønehøyden må ikke overstige 12 meter. Ved flatt tak er maks gesimshøyde 12 meter.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Veg og kjøreveg

5.1.1 Offentlige kjøreveger

Veger merket o_ er offentlige veger.

5.1.2 Felles kjøreveg

Felles kjøreveg merket f_ er åpen som kjøreveg for boliger som sokner til den aktuelle kjørevegen, samt som gang- og sykkelveg for allmennheten.

5.1.3 Private veger

Private veger er merket p_ og er åpne for de som eier grunnen og andre med rett til å kjøre på vegen.

5.2 Fortau

5.2.1 Offentlige fortau

Fortau merket o_ er offentlige fortau.

I området merket o_SF3 – o_SF6 kan det bygges offentlig fortau langs Hafsøyveien.

5.3 Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveg merket o_ er offentlige gang- og sykkelveger.

I området merket o_SGS1 kan det bygges offentlig gang- og sykkelveg langs nordre del av Nyeveien.

5.4 Gangveg / gangareal / gågate

Gangveg merket o_ er offentlige gangarealer.

5.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Formålet annen veggrunn tekniske anlegg kan benyttes til tekniske anlegg i grunnen og oppå terrenget.

5.6 Annen veggrunn – grøntareal

Innenfor formålet annen veggrunn grøntareal tillates det opparbeides med grønne elementer.

5.7 Parkering

5.7.1 Offentlige parkeringsplasser

Parkeringsplasser merket o_ er offentlige parkeringsplasser.

5.7.2 Private / felles parkeringsplasser

Parkeringsplasser merket f_ er private / felles parkeringsplasser.

§ 6 Grønnstruktur

6.1 Grønnstruktur og naturområde

Innenfor området kan det oppføres parkmessig og supplerende beplantning, samt nødvendige faste innretninger som naturlig tilhører et slikt område tillates oppført. I området tillates det ikke oppført bygninger.

6.2 Park

I disse områdene er det ikke tillatt med inngrep. Skjøtsel av områdene er tillatt og ønskelig.

§ 7 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

7.1 Landbruksformål

I dette området kan det drives vanlig landbruksdrift.

§ 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag

8.1 Naturområde i sjø og vassdrag

Dette området er åpent for allmennheten. Det er ikke tillatt med tiltak som kan påvirke flomvannføringen negativt eller som hindrer allmennhetens tilgang til og bruk av området.

§ 9 Hensynssoner (pbl. § 12-6)

Båndleggingssone

9.1 Båndlegging etter lov om kulturminner

Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor områdene som er avsatt til "båndlegging etter lov om kulturminner". Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i formavreguleringsendring.

Se også § 11.3 Bestemmelsesområde III.

9.2 Båndlegging etter annen lovgivning

Et område på Kråkefjellet er båndlagt etter lov om friluftslivet. I dette området er det ikke tillatt med tiltak som kan svekke områdets verdi som område for friluftsliv.

Faresoner

9.3 Flomfare

Det er ikke tillatt med byggetiltak som kan skades av flom innenfor hensynssone H320 flom, uten at det foreligger fagkyndig rapport som tilsier at området er trygt ut fra gjeldende forskrifter til plan- og bygningsloven sine kriterier for utbygging, eventuelt med avbøtende tiltak.

9.4 Faresone ras og skred

Det er ikke tillatt med byggetiltak innenfor hensynssone H310 skred, uten at det foreligger fagkyndig rapport som tilsier at området er trygt ut fra gjeldende forskrifter til plan- og bygningsloven sine kriterier for utbygging, eventuelt med avbøtende tiltak.

Sikringssoner

9.5 Frisiktsoner

Innenfor regulert frisiktzone skal det være fri sikt i en høyde over 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

Støysoner

9.6 Rød støysone

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn. Sammen med søknad om tillatelse skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak.

9.7 Gul støysone

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn. Sammen med søknad om tillatelse skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser

Aktuelle rekkefølgebestemmelser er tatt med i § 11 Bestemmelsesområder.

§ 11 Bestemmelsesområder

11.1 Bestemmelsesområde I (tidligere reguleringsplan 1-26, Rullebakken – Hafsøyveien 51)

11.1.1 Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse - blokkbebyggelse, leilighetsbygg, garasjeanlegg.

11.1.1.1 Generelt

Leilighetsbygg med tre leiligheter/boenheter, terrasser, felles heis, felles garasje for tre personbiler, sykkelparkering og boder kan oppføres og plasseres som vist i reguleringsplanen. Leilighetsbygget kan oppføres i inntil fire hele etasjeplan målt iht. norsk standard NS 3940.

11.1.1.2 Maksimal utnyttelse

Samlet areal for bygningen, trapper og plattinger og parkeringsplasser er maksimalt 356 m².

11.1.1.3 Parkering

Det skal være to biloppstillingsplasser per boenhet enten i garasjeanlegget eller på utvendige parkeringsplasser, inkl. HC-parkeringsplass.

11.1.1.4 Lekeplass

Innenfor område regulert til lekeplass kan det anlegges sandkasselekeplass og benker. Området er et felles lek / uteområde for beboere i leiligheter i dette bestemmelsesområdet

11.2 Bestemmelsesområde II (tidligere reguleringsplan 1-2-01, Høgevollsveien 32)

11.2.1 Parkering for biler og sykler

For 3-mannsboligen skal parkering være i kjelleretasjen der det er etablert tre parkeringsplasser. Disse parkeringsplassene skal kun benyttes av beboerne i 3-mannsboligen. Det skal være 1,5 parkeringsplass per boenhet, hvorav den ene skal være i kjelleretasjen. Parkering av sykler skal være i parkeringskjeller.

11.2.2 Uteoppholdsareal

Minimum uteoppholdsareal per boenhet skal være 25 m².

11.2.3 Boligbygningen

Bebyggelse og anlegg

- a) I byggeområdet skal det etableres en tremannsbolig i 3 etasjer inkl. parkeringskjeller.
- b) Totalt BYA skal ikke overskride 381 m² inkl. terrasser og parkering.

11.2.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) f_Veg2 er felles adkomstveg for eiendommene gnr/bnr 46/200, 46/317 og 46/27. Tremannsboligen kan benytte denne veg til av/pålessing.
- b) f_P er parkeringsareal og skal være felles for tremannsboligen.
- c) f_Ga er felles gangareal/inngang for leilighet nr. 1, 2 og 3 og skal benyttes til dette formål.

11.2.5 Grønnstruktur

Grøntareal er felles for 3-mannsboligen.

11.3 Bestemmelsesområde III (tidligere reguleringsplan 1-2-02, Bevaringsområde Havsøy gård)

11.3.1 Boliger

Det er ikke tillatt å rive eller fjerne bygninger uten etter samtykke fra kommunen. Det tillates mindre tilbygg og bygningsmessige arbeider så fremt dette ikke virker skjæmmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene. Eventuell hovedombygging skal utføres i harmoni med bebyggelsen i tilgrensende bevaringsområde og skal godkjennes av kommunen. Det samme gjelder søknad om bruksendring. Det tillates ikke økning av bygningenes nåværende høyde. Skjemmende farger tillates ikke.

Eventuelle ønsker om skilt- og reklameinnretninger i området skal forelegges kommunen til godkjenning. Slike innretninger skal ikke bryte med stedets og bygningenes karakter og må ha tilknytning til virksomhet i området. Innretningene skal ikke være skjæmmende i forhold til seg selv eller omgivelsene. Utvendige antenner tillates ikke uten særskilt tillatelse fra kommunen.

11.3.2 Hensynssone Båndlegging etter lov om kulturminner

Strengt antikvariske hensyn skal legges til grunn for forvaltningen av bevaringsområdet. Det gis ikke tillatelse til å oppføre nybygg. Forvaltningsmyndigheten kan gi nærmere retningslinjer om hvordan bevaring av bygningene konkret skal praktiseres.

Søknad til forvaltningsmyndigheten skal sendes i god tid før arbeid er tenkt påbegynt. Oppstår det tvil om tiltaket er å anse som vanlig vedlikehold, skal likeledes forvaltningsmyndigheten kontaktes.

Dersom tiltaket krever tillatelse etter plan- og bygningsloven, skal tillatelse fra forvaltningsmyndigheten foreligge før arbeidene kan igangsettes i tråd med plan- og bygningsloven.

11.3.2.1 Riving / fjerning / endring

I det vernede området må det ikke uten særskilt tillatelse fra forvaltningsmyndigheten iverksettes tiltak, gjøres inngrep eller bruksendringer som er egnet til å endre eller innvirke på kulturhistoriske, arkitektoniske, by- eller landskapsmessige verdier eller på annen måte motvirke verningen. Det kan heller ikke fradeles eller bortfestes grunn til virksomhet som kan medføre slike tiltak.

Det er ikke tillatt å rive eller fjerne bygninger, opprinnelige eller faste installasjoner som eksempelvis murer, gjerder, gatebelegg og lignende eller deler av disse.

Opprinnelig og eldre vegetasjon skal vernes og holdes i hevd ved normal skjøtsel.

Det er ikke tillatt å iverksette tiltak, inngrep eller bruksendring som kan endre bygningers og anleggs eksteriør, eller andre faste installasjoner som eksempelvis murer, trapper, gatebelegg, gjerder - verken i deres hovedform, materialer eller overflater.

Det er likeledes ikke tillatt å iverksette tiltak, inngrep eller bruksendring som kan endre uterom som veifar, plasser, hager og gårdsrom, verken med hensyn til utforming, avgrensning eller karakter.

11.3.2.2 Skjøtsel og vedlikehold

Det grunnleggende prinsipp for skjøtsel og vedlikehold er å bevare mest mulig av opprinnelig eller eldre utforming med detaljer i bygninger, veifar og utearealer.

Utvendig vedlikehold av bygninger, istandsetting og skjøtsel av utearealer skal utføres med opprinnelige eller tradisjonelle materialer og metoder, og tilpasses miljøet, objektene og periodens tekniske forutsetninger og egenart. Arbeidet skal utføres på en måte som ikke reduserer de arkitektoniske og kulturhistoriske verdiene.

Tiltakshaver har ansvaret for at bevaringsområdets opprinnelige eller karakteristiske uttrykk opprettholdes eller styrkes. Dersom bygninger eller andre elementer i verneområdet blir utsatt for uopprettelig skade, kan dette kreves gjenoppført/ gjenopprettet på samme sted og med samme utforming, materialer og metoder.

Eier har ansvaret for det løpende vedlikehold og skjøtsel. Det er imidlertid anledning til å søke kulturminneforvaltningen om tilskudd til vedlikehold og istandsettingsarbeider.

Det er forutsatt at skjøtselen skjer i nært samarbeide mellom eiere, bruksrettighetshavere, ulike fagmiljøer, kommunen og forvaltningsmyndigheten.

11.3.2.3 Skilt, reklame og tekniske innretninger

Eventuelle skilt- og reklameinnretninger som ønskes plassert i området skal forelegges forvaltningsmyndigheten til godkjenning. Slike innretninger skal ikke bryte med stedets og bygningenes karakter og må ha tilknytning til virksomhet i området. Innretningene skal ikke være skjjemmende i forhold til seg selv eller omgivelsene.

Tekniske innretninger som eksempelvis antenner, kabelfester, belyningsarmatur, trafikkskilt/-stolper, koblingsbokser og lignende kan settes opp når samfunnsmessige hensyn krever det. Plasseringen skal avklares med forvaltningsmyndigheten i forkant og skal settes opp med behørig hensyn til verneverdiene.

Innretningene skal tilfredsstillende kravene til mekaniske påkjenninger, både i forhold til seg selv og bygning, og de skal vedlikeholdes. Innretninger som ikke er i bruk, skal rengjøres eller fjernes.

11.3.2.4 Forhold som ikke rammes av bestemmelsene

Bestemmelsene ovenfor er ikke til hinder for vanlig vedlikehold av bygninger, anlegg, veifar og utearealer. Det samme gjelder vedlikehold av traséer og installasjoner vedr. off. kommunikasjon, samt vedlikehold og etablering av infrastruktur knyttet til VVS, elektrisitet og telekommunikasjon i samsvar med gjeldende regelverk.

Drift av eksisterende og etablering av ny næringsvirksomhet i samsvar med gjeldende regelverk rammes ikke av bestemmelsene dersom virksomheten ikke medfører inngrep som skader eller endrer verneverdiene.

11.3.3 Felles avkjørsel

Atkomstvegen er felles for de tilstøtende eiendommene.

11.4 Bestemmelsesområde IV (tidligere reguleringsplan 1-14, Langaardsfjellet)

11.4.1 Boligområder

11.4.1.1 Generelt om boligbygninger

I området kan oppføres bolighus med 1 etasje med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsmyndighetens skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Loft kan tillates innredet i samsvar med byggeforskriftene. I særlige tilfeller kan bygningsmyndigheten tillate oppført boliger i inntil 2 etasjer.

11.4.1.2 Boligbygningenes høyde og møneretning

Maks. mønehøyde må ikke overstige kote 53. Møneretning bestemmes av bygningsmyndigheten.

11.4.1.3 Garasjer

Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Bygningsmyndigheten kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje m/loft med grunnflate ikke over 40 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasjen kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.

Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsmyndigheten. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

11.4.1.4 Takform og takvinkel

Bygningene skal ha saltak, pulttak eller valmet tak. Takvinkelen fastsettes av bygningsmyndigheten, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

11.4.2 Felles bestemmelser

Bygningsmyndigheten skal ved behandlingen av byggesøknad ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Bygningsmyndigheten skal påse at det ikke benyttes skjjemmende farger innenfor bestemmelsesområdet.

11.5 Bestemmelsesområde V (tidligere reguleringsplan 1-17, Dugan boligfelt)

11.5.1 Boligbebyggelse

11.5.1.1 Generelt

I området kan oppføres bygninger med to etasjer med tilhørende garasjer. Der terrenget ligger til rette for det kan det tillates innredet underetasje. Loft kan tillates innredet.

Bygninger i samme rekke skal ha samme takform.

11.5.1.2 Garasjer og parkeringsplasser

Garasje kan oppføres som tilbygg dersom garasjen tilpasses bygningen forøvrig med hensyn til materialvalg, form og farge. Frittliggende garasje kan bare oppføres i 1 etasje med

grunnflate maksimum 40 m². Loft kan tillates. Garasjen kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriften oppføres i nabogrense. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighus, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det for boliger være en oppstillingsplass for bil på egen grunn pr. leilighet.

Kontor skal ha oppstillingsplass på egen tomt for 1 bil pr. 50 m² gulvflate.

11.5.1.3 Takform og takvinkel

Takform og vinkel skal godkjennes av bygningsmyndigheten i hvert enkelt tilfelle.

11.5.2 Kombinert formål Bolig / tjenesteyting

I dette området kan det oppføres bygninger som inneholder boliger og tjenesteyting. Boliger tillates etablert kun i 2. etasje.

11.5.3 Felles lekeplass

Området skal opparbeides med minimum sandkasse og 3 lekeutstyr.

11.5.4 Trafikkområder

Fartsdempende tiltak i vegene kan anlegges.

11.5.5 Felles bestemmelser

11.5.5.1 Form og materialbehandling

Bygningsmyndigheten skal ved behandling av byggesøknad ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

11.6 Bestemmelsesområde VI (tidligere reguleringsplan 1-21, Lundeveien nord – Øst til Nyeveien)

11.6.1 Byggeområder for boliger - eneboliger og leiligheter

Innenfor regulerte byggeområder for boliger kan det oppføres følgende bebyggelse :

11.6.1.1 Område merket A

Innenfor området merket A på planen inngår en eksisterende bolig. Påbygging av bolig på gnr. 46 bnr. 123, område A, kan tillates mot vest og øst innenfor bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Ubebyggt areal som tillegges gnr. 46 bnr. 93 framgår av plankartet.

11.6.1.2 Område merket C

Innenfor området C på planen kan det oppføres 4 leiligheter i ett leilighetsbygg med felles takterrasse, heisrom og trapp. Plasseringen av leilighetsbygget med maksimal grunnflate framgår av plankartet.

Leilighetsbygget kan oppføres i 3 boligetasjer med felles takterrasse, heisrom og trapp på taket over leiligheten i 3. etasje. For de enkelte leiligheter kan det oppføres terrasser i tilknytning til de enkelte etasjeplan mot øst og sør. Rekkverk på terrasser skal utføres i stål med sikkerhetsglass. Høyde på leilighetsbygget C settes til maksimalt 10 meter. I tillegg kan det etableres trappehus og rekkverk.

Bebyggt areal må ikke overstige en BYA=230 m².

Bruksarealet må ikke overstige en T-BRA=920 m² inklusiv boligarealer, takterrasse, heis- og trapperom.

Kravet til parkeringsdekning er 1,5 parkeringsplass pr. leilighet medregnet 3 parkeringsplasser i felles garasjeanlegg merket B på planen og 3 parkeringsplasser avmerket på felles gårds plass øst for garasjeanlegget B.

11.6.1.3 Område merket D

Innenfor området merket D på planen kan det oppføres enebolig med garasje. Plasseringen av enebolig og garasje med maksimal grunnflate framgår av plankartet.

Boligdelen kan oppføres i 3 etasjer. Garasjedelen kan oppføres i 1 etasje med redskapsloft.

Bebyggd areal for bolig og garasje må ikke overstige en BYA=140 m².
 Bruksarealet for bolig og garasje må ikke overstige en T-BRA=370 m².
 Bolig og garasje skal oppføres med saltak. Boligens hovedmøneretning er angitt på plankartet. Garasjedel oppføres med møneretning vinkelrett på boligens angitte hovedmøneretning.
 Mønehøyden på bolig og garasje må ikke overstige kote 41,0 moh.
 Kravet til parkeringsdekning er 2,0 parkeringsplasser for eneboligen medregnet 1 parkeringsplass i garasjen og 1 oppstillingsplass foran garasjen på felles gårds plass.
 Parkeringsplasser skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til eneboligen i området D.

11.6.1.4 Område merket E og F

I området merket E på planen kan det oppføres 3 terrasseleiligheter over 3 etasjer i ett leilighetsbygg med felles heis- og trapperom. Plasseringen av leilighetsbygget med maksimal grunnflate framgår av plankartet.
 Bebyggd areal må ikke overstige en BYA=184 m².
 Bruksarealet må ikke overstige en T-BRA=552 m².
 Kravet til parkeringsdekning er 2,0 parkeringsplass pr. leilighet medregnet 3 parkeringsplasser i fellesanlegg med carporter merket F på planen og 3 parkeringsplasser vist i felles gårdsrom foran carporter merket F.

11.6.1.5 Område merket G

I området merket G på planen kan det oppføres ett leilighetsbygg med 2 leiligheter og 4 parkeringsplasser med boder i felles garasjeanlegg i underetasjen. Leilighetsbygget kan oppføres i 3 etasjer med felles heis- og trapperom. Plasseringen av leilighetsbygget med maksimal grunnflate framgår av plankartet.
 Bebyggd areal må ikke overstige en BYA=186 m².
 Bruksarealet må ikke overstige en T-BRA=558 m² inklusiv boligarealer, parkeringsarealer og boder i underetasjen og felles heis- og trapperom.
 For garasjeanlegg i bygg G skal det fremlegges avbøtende tiltak slik at en sikrer seg mot oversvømming.
 Kravet til parkeringsdekning er 2,0 parkeringsplasser pr. leilighet medregnet de 4 parkeringsplassene i felles garasjeanlegg i byggets underetasjeplan.

11.6.2 Byggeområder for garasjer - garasjer og carporter i fellesbygg.

11.6.2.1 Område merket B

Innenfor området merket B på planen kan det oppføres 3 garasjer i et felles bygg og i 1 etasje som angitt på planen.
 Bebyggd areal må ikke overstige en BYA=79 m².
 Bruksarealet må ikke overstige en T-BRA=72 m².
 Garasjebygget merket B skal oppføres med pulttak.

11.6.2.2 Område merket F

Innenfor området merket F på planen kan det oppføres 3 carporter i et felles bygg og i 1 etasje som angitt på planen.
 Bebyggd areal må ikke overstige en BYA=55 m².
 Bruksarealet må ikke overstige en T-BRA=54 m².
 Fellesbygget med carporter merket F skal oppføres med pulttak.

11.6.3 Fellesområder.

11.6.3.1 Felles gangvei - gangveiforbindelse med trapper.

Felles gangvei - gangveiforbindelse med trapper - er avsatt i planen. Avsatt areal tilrettelegger for en gangveiforbindelse mellom Nyeveien og Lundeveien. Ferdig anlagt gangforbindelse skal være åpen for allmenn gangferdsel.

11.6.3.2 Felles gårdsplass med parkeringsplasser.

Felles gårdsplass med parkeringsplasser er avsatt i planen. Avsatt areal tilrettelegger adkomst for de eiendommer og boliger som omfattes av planen.

Felles gårdsplass skal være åpen for allmenn gangferdsel mellom Nyeveien og Lundeveien.

11.6.4 Fellesbestemmelser.

11.6.4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse som inngår i bestemmelsesområdet.

Det tillates ikke signalfarger på bebyggelse som inngår i bestemmelsesområdet.

Før det kan gis igangsettelsestillatelse skal det gjennomføres grunnundersøkelser og utarbeides rapport av fagkyndig.

Eigersund kommune 31.01.2023

Rev.:

Siste rev.:

Utarbeidet av: Eigersund kommune, plankontoret