



## Eigersund kommune

### REGULERINGSBESTEMMELSER

for

#### Detaljregulering for Humlestadgaten, gnr 46 bnr 572 m. fl.

PlanID: 19460001-01

---

Bestemmelsene er datert: 18.08.2020

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 24.04.2023

Dato for Kommunestyrets vedtak:

---

## Alternativ 2

### §1 Planens avgrensning

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense. Området berører fysisk eiendommene: 46/594, 46/572, 46/571, 46/436, 46/210, 46/406, 46/928, 46/588 og 46/125.

Reguleringsplanen er i to nivåer der nederste nivå inneholder 3 leiligheter, gangareal og parkeringsanlegg.

### §2 Reguleringsformål, jfr. Plan og bygningsloven §§ 12-5 og 12-6

#### Bebyggelse og anlegg, jfr. pbl § 12-5, 2.ledd nr. 1

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

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jfr. pbl §12-5, 2. ledd nr. 2

- Veg

- Fortau
- Gangveg/gangareal
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering

### **Grønnstruktur, jfr. pbl §12-5, 2. ledd nr. 3**

- Blågrønnstruktur

### **Hensynssoner i reguleringsplan, jfr. pbl § 12-6**

- Frisikt
- Ras- og skredfare

## **§3 Hensynssoner i reguleringsplan**

### **3.1 Frisikt**

I regulerte frisiktsoner (H140) skal det ikke være sikthinder høyere enn 0,5 meter over vegplanum.

### **3.2 Rasfare**

3.2.1 Planområdet er utsatt for steinsprang. For å sikre området mot ras- og skredfare skal rekkefølgekrav 4.6 og 4.7 utføres.

## **§4 Rekkefølgebestemmelser**

4.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boenheter gis. Planer skal godkjennes av vegeier.

4.2 Kryss mellom Jernbaneveien og Vågsgaten, o\_V3 med tilhørende fortau o\_SF1 og o\_SF3, skal være opparbeidet før igangsettingstillatelse for arbeider i område B2 kan gis.

4.3 f\_GV1, f\_GV3, f\_GV4, f\_GV5, f\_P1 og f\_RE skal være ferdigstilt før brukstillatelse eller ferdigattest for nye boenheter gis. Planer og utførelse skal godkjennes av vegeier.

4.4 Nødvendige sikringsgjerder må være montert før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boenheter gis.

4.5 Lekeplass med utstyr skal være klar til bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boenheter gis.

4.6 Før anleggsarbeider kan starte skal det utarbeides plan for anleggstrafikk til og fra området. Planen skal godkjennes av Eigersund kommune og vegeier.

4.7 Sikringstiltak må gjennomføres i hensynssone ras- og skredfare (H310) før oppstart av grunnarbeid i områdene med løsningsannsynlighet >1/5000, iht. rasvurderinger utarbeidet av Procon datert 23.03.2023. Aktuelle sikringstiltak er rensk eller bolting av blokkene. Tekniske planer for tiltaket skal godkjennes av Eigersund kommune.

- 4.8 Det skal utføres ny stabilitetsvurdering av bergskjæringen etter ferdig utsprengning. Fagligperson må vurdere skjæringsstabilitet og evt. sikringstiltak etter rensk.
- 4.9 Når krysset via Vågsgaten etableres må bergmassen i skråningsfoten fra Jernbaneveien og opp til oversiden av innkjøringsveien fjernes.
- 4.10 Det skal utarbeides tegningsgrunnlag i tråd med håndbok R700 for alle tiltak som berører fv. 44. Tegningsgrunnlaget skal oversendes vegmyndighetene for gjennomsyn.
- 4.11 Det skal utarbeides gjennomføringsavtale med vegmyndigheten for alle tiltak som berører fv. 44. Avtale for gjennomføring skal være inngått før byggestart.

## **5 Fellesbestemmelser**

- 5.1 Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr.50 (Kulturminneloven) § 8.
- 5.2 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge situasjonsplan/utendørsplan som viser opparbeidelse av uteoppholdsarealer.
- 5.3 Ved utbygging og gjennomføring av alle typer tiltak innenfor området skal universell utforming/tilgjengelighet til bygninger, anlegg og utendørs oppholdsarealer utføres i samsvar med krav i gjeldene utgave av tekniske krav til byggverk.
- 5.4 Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn i anleggsfasen og ved gjennomføring av reguleringsplanen. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak).
- 5.5 Ved byggesøknad skal det framlegges dokumentasjon som viser løsninger for drenering av overvann og fallforhold/flomveier i utomhusarealer. Overvann må håndteres lokalt og på en måte som forebygger utvasking, erosjon eller flomskade.
- 5.6 Det tillates avvik innenfor +/- 0,5 meter i forhold til påførte høyder på plankart.
- 5.7 Bebyggelsen skal holde en høy arkitektonisk kvalitet.
- 5.8 Balkonger tillates utkraget inntil 3 m over annet reguleringsformål. Utkragingen skal ikke være i strid med byggegrense mot Fv. 44 (o\_V2) eller planavgrensningen. Frihøyde under balkong skal være min. 2,4 m.
- 5.9 Svalgang tillates utkraget over byggegrense mot øst.
- 5.10 Eksponerte forstøtningsmurer skal primært utføres i naturstein. Murer skal sikres med forskriftsmessig gjerde/gelender som tillates oppført i høyde inntil 1,2 meter.
- 5.11 Støyskjermingstiltak kan ved behov tillates etablert utenfor byggegrenser. Maksimal høyde på støyskjerm skal være maks. 1,4 m over terreng. Plassering av støyskjermer må avklares med vegeier.

## **6 Bebyggelse og anlegg – frittliggende småhusbebyggelse (BF1)**

6.1 Område BF1 er ferdig utbygd, og eksisterende bolig inngår i planen slik den er oppført.

## **7 Bebyggelse og anlegg – blokkbebyggelse (B1 og B2)**

7.1 I område B2 tillates oppført boligblokk med 25 boenheter i 5 etasjer, der den 5.etasjen er inntrukket, innenfor en tillatt samlet utnyttelse på maks BRA 2455 m<sup>2</sup>. Byggets høyde skal ikke overstige kotenivå 33,0 (alternativ 2). I tillegg kan det på tak tillates nødvendige påbygg for tekniske anlegg, forutsatt at disse innordnes i en arkitektonisk tilfredsstillende helhetsløsning.

7.2 I område B1 tillates oppført 3 boenheter i 1 etasje med maks BRA 200 m<sup>2</sup> samlet.

## **§8 Bebyggelse og anlegg – renovasjonsanlegg**

8.1 Renovasjonsordning er basert på avfallsplassing ved snuhammer.

## **§9. Bebyggelse og anlegg – uteoppholdsareal**

9.1 Privat uteoppholdsareal på altan skal utgjøre min.9 m<sup>2</sup> pr boenhet. Felles uteoppholdsareal skal være på min. 448 m<sup>2</sup>.

## **§10. Bebyggelse og anlegg – lekeplass**

10.1 Lekeplass skal utformes i henhold til Eigersund kommune sin lekeplassnorm.

10.2 Lekeplass må etableres i sammenheng med felles uteoppholdsareal.

## **§11. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – veg**

11.1 F\_V4 skal opparbeides med bredde 5,0 meter for å ivareta atkomst for fastboende til planområdet.

## **§12. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau**

12.1 O\_SF1 og 2 skal være offentlig.

## **§13 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gangveg/gangareal**

13.1 Opparbeiding av gangveg/gangareal skal utføres etter tekniske planer godkjent av ansvarlig myndighet.

13.2 F\_GV1, f\_GV2, f\_GV3, f\_GV4 og f\_GV5 er felles for boligene innen felt B1 og B2.

## **§14 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – annen veggrunn**

14.1 O\_AVG1 skal være offentlig.

14.2 F\_AVG2 skal være felles privat for boligene innen felt B1 og B2.

## **§15 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – parkering**

- 15.1 Det skal tilrettelegges snumulighet for renovasjonsbil innenfor område f\_P1.
- 15.2 Det skal tilrettelegges for 1,3 parkeringsplass pr boenhet, i hovedsak i felles parkeringsanlegg med boder under bebyggelsen 5 % av parkeringsplassene for gjester skal være tilpasset bevegelseshemmede. Det skal i tillegg opparbeides minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr boenhet. Minst halvparten av sykkelparkeringene skal være overbygd eller plasseres i parkeringskjeller.

### **§16 Grønnstruktur – blågrønnstruktur**

- 16.1 Område f\_bla/grønnstruktur utgjør en buffer mot Fv44 og skal beholde sitt naturlige preg.

Eigersund kommune