

EIGERSUND KOMMUNE

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DYRNESBAKKEN, EIGERSUND KOMMUNE

Plankart datert 01.12.08.
Bestemmelser datert 05.01.10

§ 1 GENERELT

1.1 FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av boliger med tilhørende anlegg, samt veier, friluftsområde land.

1.2 OMRÅDET SKAL REGULERES TIL:

- Byggeområder. Plbl. § 25.1 nr 1
- Offentlige trafikkområder. Plbl. § 25.1 nr 3
- Spesialområder. Plbl. § 25.1 nr 6
- Fellesområder. Plbl. § 25.1 nr 7

§ 2 BYGGEOMRÅDER (PLBL. § 25. 1. LEDD NR 1.)

2.1 Boliger.

På hver tomt for boliger kan det oppføres 1 bolig med maksimalt 30 % BYA, samt garasje med inntil 50 m² BYA. Parkeringsplass kommer også i tillegg. Der terrenget ligger til rette for det, kan bolighusene ha sokkeletasje.

Bolighusene må plasseres innenfor byggegrensene.

Takvinkel skal ligge mellom 36 og 45°. Taktekingen skal ha stedstilpasset / naturtilpasset farge. Glassert takstein tillates ikke.

Mønehøyden skal ikke overstige 8 m målt fra topp ferdig gulv i hovedetasjen.

I forbindelse med byggemelding skal det vedlegges situasjonsplan i M=1:500 som viser hvordan den ubebygde delen av tomte skal planeres og utnyttes. Bolighus og garasje skal byggemeldes samtidig. På situasjonskartet skal det angis atkomst og areal for parkering, evt. forstøtningsmur og gjerder, likeså den terrengmessige behandlingen med høydeangivelse.

Gjerder mot veg skal ikke overstige 1 m, inkl. evt. sokkel, og må samtidig ikke være i strid med bestemmelsene om sikktrekanter, se § 4-2.

I tillegg til garasje skal det opparbeides minst 1 biloppstillingsplass per boenhet på tomte. Disse skal ferdigstilles samtidig med bolighuset. Hvis tomte har dobbel garasje reduseres kravet til antallet biloppstillingsplasser med 1 i forhold til kravet ovenfor.

Garasje som plasseres vinkelrett på atkomstvegen skal ha minsteavstand 5 m fra vegkant dersom den har avkjørsel direkte til atkomstvegen. Dersom garasjen føres opp parallelt med veggen, skal avstanden fra vegkant være minst 1 m. Garasjen kan tillates oppført utenfor viste byggegrenser og nærmere nabogrense enn 4 m selv om den bygges sammen med bolighuset.

2.2 Konsentrert småhusbebyggelse.

På denne tomten kan det oppføres 1 bygning med inntil 4 boenheter, med inntil 2 boenheter i underetasjen og inntil 2 boenheter i 1. etasje. Boenhetene i 1. etasje kan i tillegg ha loftsetasje. De to planene skal være forskjøvet

om lag 4 m, slik at terrassene for 1. etasje kommer over deler av boligene i underetasjen. For dette området er det tillatt med maksimalt 20 % BYA. Garasje og parkering kommer i tillegg.

Takvinkel skal ligge mellom 30 og 45°. Taktekkingen skal ha stedstilpasset / naturtilpasset farge. Glassert takstein tillates ikke.

Mønehøyden skal ikke overstige 11 m målt fra topp ferdig gulv i underetasjen.

I forbindelse med byggemelding skal det vedlegges situasjonsplan i M=1:500 som viser hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. Bolighus og garasjer skal byggemeldes samtidig. På situasjonskartet skal det angis atkomst og areal for parkering, evt. forstøtningsmurer og gjerder, likeså den terrengmessige behandlingen med høydeangivelse. Gjerder mot veg skal ikke overstige 1 m, inkl. evt. sokkel, og må samtidig ikke være i strid med bestemmelsene om siktretkanter, se § 4-2.

I tillegg til 1 garasjeplass skal det opparbeides minst 0,25 biloppstillingsplass per boenhet på tomta. Disse skal ferdigstilles samtidig med boligene.

Garasje som plasseres vinkelrett på vegen skal ha minsteavstand 5 m fra vegkant. Dersom garasjen føres opp parallelt med vegen, skal avstanden fra vegkant være minst 1 m. Garasjen kan tillates oppført utenfor viste byggegrenser og nærmere nabogrense enn 4 m selv om den bygges sammen med bolighuset. Garasjen kan ha maksimalt 30 m² BYA per boenhet.

§ 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PLBL. § 25, 1. LEDD NR 3.)

3.1 Gangveg.

Gangveger er regulert med en bredde på 2,0 m.

§ 4 SPESIALOMRÅDER (PLBL. § 25, 1. LEDD NR 6.)

4.1 Privat vei.

Skjevollsveien er privat vei for hjemmelshaverne som har tinglyst vegrett her.

Privat vei i sørvestenden av planområdet er en traktorvei som er privat for hjemmelshaver på hovedbruket. Veien kan benyttes som gangvei av allmennheten.

4.2 Siktretkant.

I disse områdene skal det ikke være gjenstander eller beplantning som overstiger 0,5 m over tilliggende veiers planum.

4.3 Bevaringsområde fornminne.

Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området avsatt til "Spesialområde bevaring fornminner". Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturmyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring.

4.4 Friluftsområde land.

På disse områdene kan det ikke oppføres bygninger.

§ 5 FELLESOMRÅDER (PLBL. § 25, 1. LEDD NR 7.)

5.1 Felles lekeområde.

På dette området skal det opparbeides lekeområde med lekeapparater. Området skal være opparbeidet med lekeapparater før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for nye boliger i planområdet. Området er felles for hjemmelshaverne i planområdet.

5.2 Felles atkomst og felles gangveg.

Felles atkomst inkl. felles gangveger er felles for eiendommene i planområdet og andre som har vegrett i området. Allmennheten kan benytte vegen som fotgjengere / syklistere bl.a. i forbindelse med bruk av naturen i området.

Vegbredden er regulert til 5,0 m, inkl. vegskuldrer og bredde på felles gangveg er 2 meter.

§ 6 FELLESBESTEMMELSER.

6.1 Ledninger, kabler m.m.

Framføring av strøm, telefon, bredbånd etc. til all nybebyggelse skal skje via jordkabel.

6.2 Vann og avløp.

Det kan ikke gis tillatelse til oppføring av nye boliger i planområdet før det er etablert tilfredsstillende løsninger for vann og avløp. Dette skal skje ved tilkøpling til kommunalt vann / avløp.

6.3 Universell utforming.

Boliger skal i størst mulig grad gis universell utforming. Minst 50 % av nye boliger i planområdet skal ha universell utforming. Lekeområdet skal ha universell utforming.

6.4 Rasfare.

Før det gis tillatelse til bygging av nye boliger i den delen av planområdet som er merket KS skal det foreligge rapport fra geolog og evt. avbøtende tiltak som anbefales skal være gjennomført.

Eigersund kommune, den / 2010.