

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljreguleringsplan for

MYLLARSVEIEN GNR. 13 BNR. 46 MFL

Eigersund kommune

PlanID –

Dato: 17.01.12

Sist revidert 13.11.13

Kommunestyrets vedtak: KS 11.02.2014 sak 008/14

GENERELT

§ 1 Det planlagte området er vist på planen med angitt plangrense. Innenfor plangrensen skal arealet utnyttes som vist på plankartet.

REGULERINGSFORMÅL

§ 2 Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)
 - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
 - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
 - Naust
 - Lekeplass
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)
 - Veg
 - Kjøreveg
 - Fortau
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg
 - Parkeringsplasser
- Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)
 - Friområde
 - Turveg
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5, nr. 6)
 - Ferdsel
- Hensynssoner (PBL § 12-6)
 - Frisikt, H140

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3 Før det blir gitt igangsettingstillatelse for nye boliger skal det foreligge godkjent vann- og avløpsanlegg.

- § 4 Alle tiltak som berører fylkesvei 55 skal planlegges etter vegnormalen, samt teknisk godkjennes av Statens vegvesen før igangsettingstillatelse kan gis.
- § 5 Før det gis midlertidig brukstillatelse til nye boliger i BK1, skal veg frem til felles avkjørsel f_AV, felles avkjørsel f_AV og fortau F langs Hestnesveien være etablert i tråd med planen.
- § 6 Før det gis midlertidig brukstillatelse til nye boliger i BF1, skal veg fra f_AV til snuhank og snuhank være etablert i tråd med planen.
- § 7 For boligene i BK1 må det ved søknad om igangsettingstillatelse dokumenteres at støyforholdene er tilfredsstillende jf. Støyrapport for Myllarsveien gnr. 13 bnr. 42 av 10.04.12. Aktuelle tiltak vil være fasadetiltak, lokal skjerming av uteplass, samt tett støyskjerm mot Hestnesveien.
- § 8 Før det gis ferdigattest, skal lekeplass f_L på 13/46 være etablert/opparbeidet etter planer godkjent av Eigersund kommune.

FELLESBESTEMMELSER

- § 9 Opparbeidelse av planområdet skal, så langt som dette er mulig, utformes etter prinsippene om universell utforming.
- § 10 Nye boliger skal tilfredsstillende kravene til grenseverdier for støy i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje T-1442. Dette gjelder både utemiljø og innemiljø.
- § 11 Nye boliger skal ha god arkitektonisk og estetisk kvalitet, herunder kvalitet på uteområder. Terrengebearbeiding skal begrenses til et minimum. En skal velge terrengtilpasset bebyggelse.
- § 12 Ny bebyggelse skal oppføres innenfor de regulerte byggegrenser.
- § 13 Fremføring av strøm m.m. skal skje i form av jordkabel.

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, pkt. 1)

- § 14 Frittliggende boligbebyggelse, BF1-BF5
- 14.1 I områdene er det tillatt å oppføre frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg. I BF1 på tomt nr. 2 og nr. 3, kan det oppføres tomannsboliger. Eksisterende bygninger i BF2 skal bevares (jf kulturminneloven § 15). Det er tillatt å oppføre tilpassede tilbygg eller nybygg på tomta.
- 14.2 Utnyttelse av tomta
I områdene er maksimal tillatt bebygd areal 40 % (BYA) av den enkelte tomts nettoareal, inkludert garasje/carport og utvendig bod.
- 14.3 Høyder
Maksimal tillatt møne-/gesimshøyde henholdsvis 6 og 9 meter over planert terreng. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningene kan ha saltak, pulttak eller valmet tak.
- 14.4 Garasje

Frittliggende garasje skal oppføres i 1 etasje med grunnflate på inntil 40 kvm, og må tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjens møne-/gesimshøyde må ikke overstige 5 meter over planert terreng.

Garasje kan oppføres 1 meter fra nabogrense. Langs privat/felles vei kan garasje plasseres inntil 1 meter fra regulert veikant, dersom den ligger parallelt med veien.

14.5 Parkering

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for 1 bil på egen grunn.

14.6 Avkjørsel

Avkjørsel til tomtene 2 og 3 i BF1 kan plasseres langs tomtegrensen mot Myllarsveien, der hvor dette er hensiktsmessig ut fra terreng og veghøyder.

§ 15 Konsentrert Boligbebyggelse, BK

15.1 I området er det tillatt å oppføre kjedehus/rekkehus mv. med tilhørende anlegg. Maks antall boenheter i BK er 5.

15.2 Utnyttelse av tomta

Maksimalt tillatte bebygd areal er BYA = 40 %, inkl. utvendig bod.

Maks BYA pr. boenhet er 80 kvm.

15.3 Høyder og utforming

Maksimalt tillatt møne-/gesimshøyde 9 meter over gjennomsnitt planert terreng. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

15.4 Parkering

Det skal beregnes og opparbeides min. 1,5 parkeringsplass for bil pr. boenhet, inkl. garasje eller carport.

15.5 Garasje/ carport

Garasje/carport kan ha flatt tak, med maksimalt tillatt møne-/gesimshøyde 5 meter over gjennomsnitt planert terreng.

Garasje/ carport kan plasseres 1 meter fra nabogrense. Langs privat/felles vei kan garasje/carport plasseres inntil 1 meter fra regulert veikant, dersom den ligger parallelt med veien.

15.6 Støyskjermingstiltak

Innenfor byggeområdet er det tillatt å oppføre tett støyskjerm mot Hestnesveien, i henhold til støyrapport av 10.04.12. Støyskjermen må være min. 1,0 meter høyere enn senterlinje i Hestnesveien.

§ 16 Naust, N

16.1 I område tillates oppført naust.

16.2 Utnyttelse av tomta

Tillatt bebygd areal for den enkelte tomt skal ikke overstige BYA = 40 %.

16.3 Høyder og utforming

I område tillates oppføring av bygninger i inntil 2 etasjer.

Maksimal møne- og gesimshøyde er henholdsvis 4,0 m og 7,0 m over planert terreng.

Naustene skal ha saltak med takvinkel i intervallet 27 - 45 grader.

Taktekking skal være tegl eller skifer. I spesielle tilfeller kan dette fravikes, da med materiale av mørk og matt farge.

Fasademateriale skal være tre eller naturstein. Bygninger i samlet gruppe skal ha en harmonisk utforming.

16.4 Det tillates ikke innredning av rom til bolig- eller fritidsformål.

16.5 Tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.

§ 17 Lekeplass, f_L

17.1 Felles lekeplass skal eies og vedlikeholdes av de boligeiendommer som naturlig sokner til lekeplassen.

17.2 Lekeplassen skal godkjennes etter plan- og bygningsloven og det skal minimum anlegges en sandkasse, et huskestativ og et klatreapparat med rutsjebane samt benk.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, pkt. 2)

§ 18 Avkjørselen, f_AV er felles for boligene i BK1.

§ 19 Parkeringsplassene f_P er felles for eksisterende sjøbuer i N. Langtidsparkering av bil og/eller tilhenger er ikke tillatt.

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, pkt.3)

§ 20 Friområdet er åpen for allmennheten. Det er ikke tillatt med tiltak som kan forringe områdets kvaliteter.

§ 21 Turvegen er åpen for allmennheten.

HENSYNSSONER I REGULERINGSPLAN (PBL § 12-6)

§ 22 Innenfor frisktsonene H140 tillates ikke etablert tiltak eller vegetasjon som rager høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.