



Eigersund kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

DETAJREGULERING FOR BOLIGER B1 LÆDRE – GNR 24 BNR 5 MFL PLANID -

Bestemmelser er datert:	26.10.15
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	dato
Kommunestyrets vedtak:	dato -, saksnr --/--

Reguleringsplanen inneholder følgende formål og hensynssoner:

§ 1 Generelt

Det regulerte området er vist på plankart merket PLAN (planid) og datert 25.10.15. Innenfor plangrensen skal arealet utnyttes i samsvar med angivelsene på plankartet og disse bestemmelsene.

Planområdet reguleres til følgende formål:

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

- Frittliggende småhusbebyggelse, BF1-BF8
- Frittliggende fritidsbebyggelse, FF1
- Lekeplass, L1

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

- Veg, V1
- Kjøreveg, K1-K5
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, AVT1-AVT4
- Parkeringsplasser, P1-P2

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

- Turveg, T1

Landbruks-, natur- og friluftsmål (PBL § 12-5, nr. 5)

- Friluftsmål, FR1-FR2

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- a.1 Sikringssoner, *Frisiktsone H140*
- a.3 Faresoner, *Høyspenningsanlegg H370*
- c. særlige hensyn, *Bevaring kulturmiljø H570*

§ 2 Felles bestemmelser

2.01 Generelt

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom annet ikke er spesifisert.

Etter at denne plan med bestemmelser er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

2.02 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredede kulturminner som ikke tidligere er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnet eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal straks sendes Fylkeskonservator, jf. Lov om kulturminner § 8 annet ledd.

2.03 Støy

Til byggesøknad må det fremlegges dokumentasjon på at nye boliger tilfredsstillere kravene til grenseverdier for støy i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje T-1442.

2.04 Ledninger, kabler m.m.

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

2.05 Terrengbehandling og estetikk

Områder for anlegg skal gis en utforming med best mulig tilpasning til terreng, landskap og omgivelser. Det tillates ikke benyttet glaserte takstein og torvtak på bebyggelsen. Signalfarge på bygninger er ikke tillatt.

Terrengnivåforskjeller skal søkes overvunnet med skråninger. Fyllinger skal jordkles. Støttemurer kan anlegges med maks høyde på 1,5 meter, unntatt støttemurer tilpasset kjøreveg K1 som tillates med høyde tilpasset stigning på veien.

Til byggesøknad skal det redegjøres for og illustreres hvordan tiltaket er tilpasset landskapet og omgivelsene.

Der det er nødvendig med skjærings- og fyllingsskråninger eller grøfter til felles atkomstvei, kan disse etableres innenfor areal regulert til andre formål enn veigrunn.

§ 3 Rekkefølgekrav

3.01 Før det gis brukstillatelse for nye boliger i planområdet, skal vann og avløp være ferdig opparbeidet etter planer godkjent av Eigersund kommune.

3.02 Felles lekeplass skal ferdigstilles før nye boliger i planområdet kan tas i bruk.

3.03 Før nye boliger tas i bruk, skal det dokumenteres at støyforholdene er tilfredsstillende.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

4.01 Frittliggende småhusbebyggelse, BF1-BF8

Byggesøknad

Endelig plassering og utforming av bebyggelsen (også garasjen) skal fremgå av situasjonsplan i målestokk 1:500, som skal følge søknad om byggetillatelse.

Høyder, utforming og utnyttelse av tomter

På hver tomt kan det oppføres en enebolig med tilhørende garasje. Plassering av boligen skal skje innenfor angitte byggegrenser på tomter.

Bygningene skal ha en enhetlig og god arkitektonisk utforming med et moderne uttrykk. Eneboligene kan ha saltak, pulttak eller flatt tak. Boligene i BF2 skal ha takvinkel i intervallet 5-15 grader eller flatt tak. Bygninger i samme rekke/delfelt skal ha lik takutforming, unntatt tomt 11 i BF8.

Maks tillatt bebygd areal BYA er 30 % inkludert parkeringsareal.

Mønehøyde skal ikke overstige angitt kotehøyde for den enkelte boligtomt i tabell 1.

Tabell 1: Maks boenheter, mønehøyde og etasjetall.

Feltnr	Type bebyggelse	Mønehøyde	Antall etasjer
BF1	Enebolig	k 25.0	2
BF2			
Tomt 1	Enebolig	k 18.5	1**
Tomt 2	Enebolig	k 20.0	1
BF3			
Tomt 3	Enebolig	k 21.0	1
Tomt 4	Enebolig	k 24.0	2
BF4			
Tomt 5	Enebolig	k 29.0	2
Tomt 6	Enebolig	k 30.0	2
BF5			
Tomt 7	Enebolig	k 32.0	2
BF6	Enebolig	k 44.0	2
BF7			
Tomt 8	Enebolig	k 40.0	2*
Tomt 9	Enebolig	k 38.0	2*
BF8			
Tomt 10	Enebolig	k 44.0	2*
Tomt 11	Enebolig	k 38.0	2

* 1. etasje er sokkeletasje.

** boligen tillates bygd med underetasje.

Avkjørsel

Det tillates kun en avkjørsel pr. tomt. Plassering av avkjørselspiler på plankartet er veiledende. Avkjørsel kan plasseres der hvor dette er hensiktsmessig ut fra terreng og veinøyder.

Garasje

Garasje kan oppføres inntil 1 meter fra nabogrense. Takutstikk og taknedløp skal holdes innenfor tomtegrensen.

Frittliggende garasje skal oppføres i 1. etasje med grunnflate på inntil 40 kvm, og tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Maksimal tillatte møne- og gesimshøyde er henholdsvis 4,5 og 3 meter over planert terreng. Pulttak og flatt tak tillates med øvre tillatte gesimshøyde på inntil 3,5 meter over planert terreng. Garasje kan bygges sammen med hovedbygning.

Parkering

I tillegg til garasje skal det være 1 biloppstillingsplass på egen grunn.

Uthus

Innenfor område BF1 tillates oppført uthus på maks BYA 100 kvm. Maks tillatt byggehøyde er 6 meter over planert terreng. Bygningen skal tilpasses øvrig bebyggelse på tomta med hensyn til materialvalg, form og farge.

4.02 Frittliggende fritidsbebyggelse, FF

Utnyttelse av tomta

Innenfor området kan det oppføres en fritidsbolig. Plassering av fritidsboligen skal skje innenfor byggegrenser på tomta. Det kan maksimalt oppføres 2 bygninger på tomta, og avstanden mellom disse må ikke overskride 3 meter.

Maksimal BYA innenfor tomt, er 110 kvm. Herav kan maks 20 kvm benyttes til anneks/uthus.

Høyder og utforming

Fritidsboligen kan oppføres i 1 etasje. Maksimal gesimshøyde er 2,4 meter over topp grunnmur. Bygningen skal ha saltak, med takvinkel på 30°.

4.03 Lekeplass, L1

Lekeplassen er felles for områdene BF1, BF2, BF3, BF4, BF5, BF6, BF7 og BF8. Lekeplassen skal utformes som en tradisjonell lekeplass med huske, sandkasse, vippedyr og benk.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.01 Kjøreveg, K1-K4

K1 er felles for hele planområdet. Regulert veibredde er 4,0 meter. K1 skal være åpen for allmenn ferdsel til «Poststien».

K2 er felles for BF2, **K3** er felles for BF4. Regulert veibredde er 3,0 meter.

K4 er privat avkjørsel for BF6.

K5 er felles for boligene i BF7 og BF8. Regulert veibredde er 3,0 meter.

5.02 Parkering, P1

P1 er felles parkeringsplass for BF7, BF8 og FF1.

P2 er parkeringsplass for allmennheten. Området regulerer 2 parkeringsplasser som er tilpasset bruk av turområdet og «Poststien».

5.03 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Annen veggrunn omfatter sideareal til vei.

§ 6 Grønnstruktur

6.01 Turveg

Omfatter turvegtraséen *Postvegen*.

§ 7 Landbruks-, natur- og friluftsmål

7.01 Friluftsmål, FR1-FR2

Friluftsområdene skal være åpne for fri ferdsel. Det er ikke tillatt med tiltak som kan forringe områdetets kvaliteter. Eksisterende strandsone skal opprettholdes.

Transport skal i hovedsak foregå på en mest mulig skånsom måte, slik at det ikke oppstår unødige sår i landskap og terreng.

Eksisterende kulturlandskapselementer så som steingarder m.m. skal bevares i den grad dette er hensiktsmessig.

§ 8 Hensynssoner

8.01 Høyspenningsanlegg H370

Byggeforbudsbelte med bredde som vist i plankartet. Innenfor området er det ikke tillatt å oppføre bygg eller anlegg, eller legge virksomheter som er i strid med Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

8.02 Bevaring kulturmiljø H570

Turvegen Postvegen skal bevares som kulturminne, og som ferdselsåre for friluftslivet. Nødvendig vedlikehold og utbedringer tillates.