



Eigersund kommune

## REGULERINGSBESTEMMELSER

### Detaljregulering Elgjebakken - Sjukehusveien m.m.

Planid: 1968008-01

Bestemmelsene er datert: 22.11.2017  
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 03.05.2018  
Dato for kommunestyrets vedtak: 18.06.2018

---

#### § 1 Planens avgrensning

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense. Området omfatter eiendommene gnr/bnr 47/90 og størstedel av gnr/bnr 47/239 som er angitt som bestemmelsesområde #1, samt tidligere reguleringsplaner for henholdsvis:

- Elgjebakken - Sjukehusveien m.m.
- Lagård - Hestholan m.m.
- Gnr/bnr 47/239, 255, 297 og 494 - Egrebakken 10-13

Disse tre planene er videreført uten vesentlige endringer i denne detaljplanen og angitt som henholdsvis bestemmelsesområde #2, #3 og #4.

#### § 2 Reguleringsformål

Innenfor planområdet reguleres følgende formål, hensynssoner og bestemmelsesområder:

##### Bebyggelse og anlegg (jf. pbl §12-5, 2. ledd nr. 1)

- Bolig
- Forretning
- Tjenesteyting
- Barnehage
- Lager
- Lekeplass
- Kontor/tjenesteyting
- Uteoppholdsareal

### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jf.. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- Veg
- Fortau
- Torg
- Gang- og sykkelveg
- Gangveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Holdeplass
- Leskur
- Parkering
- Parkeringsanlegg

### Grønnstruktur (jf.. pbl §12-5, 2. ledd nr. 3)

- Park
- Vegetasjonsskjerm

### Hensynssoner (jf.. pbl § 12-6)

- Faresone - Flom (oversvømmelse og vann i kjeller)
- Sikringssone - Frisikt
- Båndleggingssone - Fornminner

### Bestemmelsesområder (jf.. pbl § 12-7)

- #1 Gnr/bnr 47/90 (Elganeveien 1) og størstedel av gnr/bnr 47/239
- #2 Tilsvarende tidligere reguleringsplan for Elgjebakken - Sjukehusveien m.m.
- #3 Tilsvarende tidligere reguleringsplan for Lagård- Hestholand - Hestevad bru, unntatt størstedel av gnr/bnr 47/239.
- #4 Tilsvarende tidligere reguleringsendring for gnr/bnr 47/239, 255, 297 og 494 - Egrebakken 10-13.

## **§ 3 Fellesbestemmelser**

### § 3.1 Sikringssone - Frisikt

Ingen gjenstander kan rage høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers planum. Enkeltstående lysmast eller skilt kan godtas såfremt siktkravet ivaretas.

### § 3.2 Faresone - Flomfare (vann i kjeller), H320\_1 og H320\_2

Ny bebyggelse samt utvidelse av eksisterende, samt søknadspliktig bruksendring skal ha tilstrekkelig sikkerhet mot skade flom jf.. pbl § 28-1 og retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag og dette skal dokumenteres av fagkyndige.

### § 3.3 Faresone - Flomfare (oversvømmelse), H320\_3

Innenfor hensynssonen tillates ikke oppført ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse eller søknadspliktig bruksendring.

### § 3.4 Båndleggingssone - Kulturminner, H730\_01 og H730\_02

Innenfor hensynssonene er det lokaliteter registrert med ID14579 og ID3816 som er fredet i henhold til lov om kulturminner §§ 4 og 6. Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysisk inngrep eller terrengbearbeiding innenfor området. Eventuelle tiltak må på forhånd avklares med kulturminneforvaltningen. Slike tiltak bør fremmes som en reguleringsendring.

### § 3.5 Generelt om fornminner og andre automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider påtreffes automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.

## **§ 4 Bestemmelsesområde # 1**

### § 4.1 Rekkefølgebestemmelser

Samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og park innenfor bestemmelsesområdet skal være ferdigstilt senest samtidig med at det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nybygg.

Fortau langs Kvidafjellveien på strekningen fra Elganeveien til Sjukehusveien skal være ferdig opparbeidet i samsvar med reguleringsplankartet og etter planer godkjent av Eigersund kommune før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på nytt bygg på gnr. 47 bnr. 90.

### 4.2 Generelle bestemmelser/fellesbestemmelser

#### *§ 4.2.1 Krav til søknad*

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge situasjonsplan/utendørsplan som viser hvordan ubebygde deler av tomten skal opparbeides. Det skal samtidig foreligge oppriss eller snitt som medtar tilliggende bebyggelse og terreng.

#### *§ 4.2.2 Beregning av areal*

Arealer skal beregnes etter Norsk Standard NS 3940. Det skal ikke medregnes areal av uoverdekkede parkeringsplasser på terreng eller tak.

#### *§ 4.2.3 Parkeringsdekning*

Det skal være inntil 200 biloppstillingsplasser og minst 125 sykkeloppstillingsplasser på gnr. 47 bnr. 90 ved full utbygging.

### § 4.3 Bebyggelse og anlegg

#### *§ 4.3.1 Kontor/tjenesteyting*

Området tillates utbygd med tilsammen 8 300 m<sup>2</sup> BRA. Bygg skal ha flatt tak, fall tillates for avrenning. Hele arealet tillates utbygd til kontor. Det tillates tjenesteyting med inntil 2 500 m<sup>2</sup> BRA. Innenfor formålet tjenesteyting tillates etablert håndverksbedrifter som driver begrenset salgsvirksomhet fra eget lager eller showroom, samt virksomheter som driver med offentlig eller privat rådgivning, behandling og trening.

Innenfor området kan det oppføres bygninger med maksimale gesimshøyder som vist på plankart. Det tillates trapp- og heistårn med høyde 3,5 m over oppgitte maksimale gesimshøyder. Det tillates parkering på tak over 2. etasje.

#### *§ 4.3.2 Uteoppholdsareal*

Det skal etableres et 4 m bredt areal i forbindelse med og som en avslutning på o\_fortau2 langs østsiden av Elganeveien. Området skal opparbeides og vedlikeholdes som et fellesareal for beboere i området.

### § 4.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

#### *§ 4.4.1 Kjøreveg*

f\_Veg4 er adkomstveg til baksiden av nybygg og skal gi tilkomst til parkeringshus og varelevering mot Kvidafjellveien.

#### *§ 4.4.2 Fortau*

o\_Fortau 2 og o\_Fortau3 opparbeides etter gjeldende norm for Eigersund kommune. Tekniske planer skal godkjennes av Eigersund kommune, seksjon for vei og utemiljø, før opparbeidelse.

#### *§ 4.4.3 Torg*

f\_Torg1 skal benyttes som adkomstareal og hovedinngang. Det tillates opparbeidet med parkeringsplasser og adkomst til parkeringshus. Det skal være et tydelig visuelt og funksjonelt skille mellom torg og fortau langs Elganeveien. f\_Torg2 skal benyttes som uteareal for tilliggende kantine. Begge torg skal opparbeides iht. krav om universell utforming og ha god kvalitet i materialer, møblering og vegetasjon. Forstøtningsmurer i naturstein eller bordforskalt betong.

#### *§ 4.4.4 Parkering*

Parkering langs Kvidafjellveien skal skilles og merkes for korttidsparkering.

#### *§ 4.4.5 Parkeringsanlegg*

Parkeringshus oppføres i 2 etasjer og det tillates parkering på tak, dvs. totalt 3 parkeringsplan. Områder vist som parkeringsanlegg tillates utbygd med tilsammen 2 600 m<sup>2</sup> BRA. Bygget skal i materialer, form og farge tilpasses øvrig bebyggelse på tomten og skal utformes og omsøkes samtidig med denne.

### § 4.5 Grønnstruktur

#### *§ 4.5.1 Park*

Innenfor området tillates etablert overdekte sykkelparkeringsplasser og mindre bygg eller anlegg som fremmer bruken av området som park. Området skal opparbeides og vedlikeholdes som et fellesareal for beboere i området. Det skal plantes lav vegetasjon, trær, busker og annen beplantning som ivaretar utsiktsforhold i området og som gir le og skjerming. Utstyr, møbler osv. skal være mest mulig vedlikeholdsfrie.

#### *§ 4.5.2 Vegetasjonsskjerm*

Eksisterende skråning skal opprettholdes og vedlikeholdes som en vegetasjonsskjerm mellom ny bebyggelse og boligområde og lekeplass på Eljebakken.

## § 5 Bestemmelsesområde #2

§ 5.1 Bestemmelsesområdet er på planen vist med bestemmelsesgrense. Innenfor dette området er arealene regulert til:

### A. Bebyggelse og anlegg

#### *Boliger*

§ 5.1.1 I området kan oppføres bolighus med 2 etasjer 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 3 etasjer.

§ 5.1.2 Bygningens grunnflate inklusive garasje må ikke overstige 30 % av tomtens nettoareal (eventuelt angis utnyttingsgrad).

§ 5.1.3 Bygningens høyde må ikke overstige 7 meter for 1 etasjes hus og 9 meter for 2 etasjes hus over ferdig planert terreng. Møneretning bestemmes av bygningsmyndigheten.

§ 5.1.4 Garasjer kan oppføres som tilbygg til bolighuset, og må tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Frittliggende garasjer kan bare oppføres i 1 etasje med loft med grunnflate ikke over 36 m<sup>2</sup>, 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.

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

#### *Forretning og lager*

§ 5.1.6 Ny bebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer med mønehøyde maks. 9 meter. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsmyndigheten.

Bygningsmyndigheten kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av enkelte bygg behandles.

Bygningsmyndigheten tar i hver enkel byggesak stilling til hvor mange parkeringsplasser som skal kreves tilrettelagt.

- a) Med unntak av 1. etasje kan bygning nyttes til boligformål.
- b) Bygningers grunnflate inklusiv garasje skal ikke overstige 30 % av tomtens nettoareal.

## B. Lekeplass

§ 5.1.7 Lekeplass skal opparbeides og behandles etter særskilt plan, godkjent av park-og friluftsnemnda.

## C. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 5.1.8 Langs samlevegger (Grøne Bråden og Sjukehusveien) er det ikke tillatt å anlegge nye avkjørsler til de enkelte eiendommer.

§ 5.1.9 På de interne vegene er det forutsatt innført kjørehastighet 30 km/t. Fartsdempende tiltak i vegene kan anlegges dersom det er nødvendig for å oppnå dette.

## D. Hensynssone

§ 5.1.10 Innenfor fornminneområdet tillates ikke oppført nye bygninger eller foretatt endringer i terrenget (graving eller oppfylling).

## § 5.2 Felles bestemmelser

§ 5.2.1 Bygningsmyndigheten skal ved behandlingen av byggemelding ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming.

§ 5.2.2 Gjerdehøyden mot veg/gate må ikke overstige 1 meter inklusiv eventuell sokkel.

§ 5.2.3 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsmyndighetens skjønn, kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

## **§ 6 Bestemmelsesområde #3**

### A. Områder for boligbebyggelse

§ 6.1 Bebyggelsen skal være åpen med våningshus på ikke over to fulle etasjer, uthus (garasjer) i en etasje.

§ 6.2 Våningshusene skal legges i regulert byggelinje. Bygningsrådet kan dog tillate at husene trekkes lenger inn på tomten og fastsette uthusenes plassering.

§ 6.3 Våningshusenes størrelse skal ikke overstige 30% av tomtens nettoareal. Gesimshøyden må ikke være over 7 m mønehøyden ikke over 9 m. For en-etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 4 m.

§ 6.4 Uthusenes størrelse må ikke overstige 35 m<sup>2</sup>.

§ 6.5 Takoppbygg tillates på en-etasjes hus. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten - unntatt takluker - tillates ikke.

§ 6.6 Butikker, lager, mindre verksteder m.v. kan innredes hvor det etter bygningsmyndighetens skjønn ikke medfører ulemper for de omboende.

§ 6.7 Gjerdenes utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsmyndigheten. Gjerdene må ikke være over 1,2 m høye.

### B. Felles bestemmelser

§ 6.8 Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke generende fro naboer

§ 6.9 Parsellselgere er ikke berettiget til ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelser.

§ 6.10 Unntak fra disse reguleringsbestemmelser §§ 6.1, 6.3, 6.4 og 6.7 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsmyndigheten innenfor rammen av bygningsloven.

## **§ 7 Bestemmelsesområde #4**

### § 7.1 Generelt

#### Formål

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av enten en boligblokk med inntil 6 boenheter fordelt på tre etasjer, samt parkering i underetasjen, eller for bygging av 3 stk horisontalt delte 2-mannsboliger.

Området skal reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
- Samferdsel og teknisk infrastruktur
- Hensynssoner

## § 7.2 Bebyggelse og anlegg

### *§ 7.2.1 Småhusbebyggelse eller blokk.*

På dette området kan det enten oppføres:

- en terrassert blokk med inntil 6 boenheter fordelt på 3 etasjer, samt parkering i underetasjen. Maksimal grunnflate er 325 m<sup>2</sup>. T-BRA skal ikke overstige 975 m<sup>2</sup> (ikke medregnet underetasjen). Maksimal mønehøyde settes til: Kote 28,0. Maksimal gesimshøyde målt fra topp grunnmur er 9,0 m. Plassering fastsettes av bygningssjefen.

eller

- tre horisontalt delte to-mannsboliger. Maksimal grunnflate for hver to-mannsbolig er 125 m<sup>2</sup>. T-BRA skal ikke overstige 250 m<sup>2</sup> per to-mannsbolig. Maksimal mønehøyde settes til 6,5 m over topp grunnmur. Maksimal gesimshøyde målt fra topp grunnmur er 3,5 m. Plassering og grunnmurshøyde fastsettes av bygningssjefen. Det kan bygges to stk garasjer eller carporter til hver to-mannsbolig. T-BRA skal ikke overstige 40 m<sup>2</sup> per garasje / carport.

Utvendig trapp i nord-østre del av blokka og altaner / verandaer kan stikke inntil 3,0 m ut forbi den byggegrensa mot sørøst som er tegnet på reguleringsplanen.

Til hver boenhet i terrassert blokk skal det være minst 1 parkeringsplass i garasje. Hvis man velger to-mannsbolig skal det være minst 1 biloppstillingsplass pr. boenhet samt 2 gjesteparkeringsplasser herav 1 handikaplass. Det er ikke tillat å oppføre garasje eller carport i strid med byggegrensen.

I tillegg kan eksisterende bolighus på gnr. 47, bnr. 297, erstattes med en ny enebolig eller 2-mannsbolig med maksimal grunnflate på 125 m<sup>2</sup>. T-BRA skal ikke overstige 350 m<sup>2</sup>.

Maksimal mønehøyde settes til: Kote 37,0. Maksimal gesimshøyde målt fra topp grunnmur er 4,5 m. Det kan bygges 1 garasje eller carport til denne boligen. T-BRA skal ikke overstige 40 m<sup>2</sup> for garasje / carport. Garasjen / carporten kan plasseres i strid med byggegrensen, dog ikke nærmere enn 2,0 m fra vegkant.

### *§ 7.2.2 Felles lekeplass for barn*

Området skal opparbeides med sandkasse, husker m.m. for små barn. Lekeplassen skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest blir gitt for nye bygninger i planområdet.

## § 7.3 Samferdsel og teknisk infrastruktur

### *§ 7.3.1 Fortau / gangveg*

Fra Elganeveien og mot byggeområdet skal det anlegges et 2,0 m bredt fortau langs grensen til gnr. 47, bnr. 87. Fortauet skal avgrensnes mot parkeringsområdet med en kantstein med høyde minst 10 cm. Fortauet skal være opparbeidet før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse gis for nye bygninger i planområdet.



I nord langs byggeområdet kan det anlegges en 1,0 m bred gangsti fram til gnr. 47, bnr. 297.

#### *§ 7.3.2 Felles parkeringsplass*

Parkeringsplassen er felles for hjemmelshaver på gnr. 47, bnr. 239.

#### *§ 7.3.3 Felles adkomstveg*

Adkomstvegen er felles for eiendommene i planområdet samt for gnr. 47, bnr. 239. Den skal opparbeides i en bredde på 65,0 m.

### § 7.4 Fellesbestemmelser

#### *§ 7.4.1 Forstøtningsmurer*

Forstøtningsmurer skal oppføres eller blendes med naturstein.

Eigersund kommune 22.11.2017

Siste rev.: 03.05.2018

Utarbeidet av:

Brandsberg-Dahls Arkitekter AS