



Eigersund kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

DETAJREGULERING BOLIGBEBYGGELSE K3 LEIDLANDSHAGEN PLAN 20090008-02-01

| | |
|---|----------------------|
| Bestemmelser er datert: | 21.06.18 |
| Dato for siste revisjon av bestemmelsene: | - |
| Kommunestyrets vedtak: | dato -, saksnr --/-- |

Reguleringsplanen inneholder følgende formål og hensynssoner:

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart datert 21.06.18.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

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

- *Boligbebyggelse*
- *Konsentrert småhusbebyggelse*
- *Renovasjon*
- *Lekeplass*

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

- *Kjøreveg*
- *Fortau*
- *Gangveg/gangareal*
- *Annen veggrunn – tekniske anlegg*
- *Parkeringsplasser*

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

- *Grønnstruktur*

Hensynssone (PBL § 12-6)

- *a.1 sikringssone **Frisikt H140***

§ 3 Rekkefølgebestemmelser

- 3.1 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til nye boliger i BKS1 skal kjøreveg f_SKV4 og renovasjon f_BRE være ferdig opparbeidet.
- 3.3 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til nye boliger i BKS2 og BKS3 skal kjøreveg f_SKV2, parkering f_SPP2, fortau f_SF3, renovasjon f_BRE, gangforbindelse f_SGG1 være ferdig opparbeidet.

§ 4 Felles bestemmelser

4.1 Til søknad om rammetillatelse

Ved søknad om rammetillatelse for første boligenhet må det foreligge en detaljert utomhusplan for hele planområdet. Utomhusplanen skal vise bebyggelse med ev. tomteinndeling, avkjørslar, parkering, leke- og uteoppholdsarealer, fellesløsninger for renovasjon og post, tekniske bygninger, støttemurer m.m.

4.2 Planlagt bebyggelse

Planlagt bebyggelse er angitt som skjematiske bygningsvolumer i plankartet. Endelig plassering, utforming/størrelse og arkitektur fastsettes ved detaljprosjektering av bygget, og må vises på utomhusplan ved søknad om rammetillatelse for første boligenhet innenfor hvert delfelt.

4.3 Teknisk infrastruktur

Mindre bygg for tekniske installasjoner som trafokiosker og pumpestasjoner kan etableres innenfor grøntområder og byggeområder.

Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler.

Planområdet skal tilknyttes offentlig vann og avløp. Det tillates lokal overvannshåndtering dersom forholdene ligger til rette for slike løsninger.

4.4 Støyforhold

Nye boliger skal tilfredsstille kravene til grenseverdier for støy i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012.

4.5 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak oppdages automatisk freda kulturminner, som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringsone på 5 meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet gjøres kjent med denne bestemmelsen. Melding om funn skal straks sendes overordnet kulturminnemyndighet, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

4.6 Parkering

Parkeringsdekning for flere-mannsboliger er 1,5 bil pr. boenhet med parkering på fellesarealer.

Unntak: Dersom BKS3 bebygges med 4-mannsboliger tillates parkering på egen tomt i tillegg til på fellesarealer.

Parkeringsdekning for kjedede eneboliger er 2,0 bil pr. boenhet med parkering på egen tomt.

Det skal avsettes areal til min. 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet på egen tomt. Unntak for BKS4 hvor sykkelparkering kan løses på fellesareal i tilknytning til egen garasje.

4.7 Murer

Forstøtningsmurer tillates oppført i nabogrense/formålsgrense. For regulert støttemur i BKS3 er ok høyde mur kote + 63,0.

4.8 Eiendomsgrenser

Eiendomsgrenser skal følge formålsgrensen der dette er hensikten.

4.9 Avkjørsel

Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er veiledende. Ved kryssing av fortau må kantstein senkes til 5 cm. Ytre kant av fortau skal ha gjennomgående høyde.

§ 5 Bebyggelse og anlegg

5.1 Boligbebyggelse

Område B1 og B2 utgjør deler av tomt 7/912 som omfattes av frisktsoner.

5.2 Konsentrert boligbebyggelse

- a) I områdene BKS2, BKS3 tillates rekkehusboliger, kjedehus, småhus, 2-mannsboliger eller 4-mannsboliger med tilhørende carport/garasje.
I område BKS4 tillates 6-mannsboliger.
I områdene BKS1, BKS5, BKS6 og BKS7 tillates rekkehusboliger, kjedehus eller småhus med tilhørende carport/garasje.
- b) Boligene innenfor planområdet skal organiseres i et sameie eller borettslag, der hver boenhet med tilhørende uteplass kan seksjoneres. Før seksjonering skal det utarbeides reglement for sameiet. Alle boliger skal inngå i sameiet/borettslaget også etter seksjonering.
Sameiet/borettslaget skal ha ansvar for fellesarealene.
- c) Bebyggelsen skal oppføres med pulttak. Takvinkel skal være 10°.
- d) Høyeste gesimshøyde skal ikke overstige 8,0 meter. Byggehøyden skal ikke overstige kote + 76,5.
- e) Maks tillatt bebygd areal for BKS1, BKS3, BKS5, BKS6, BKS7 er BYA = 40 %.
Maks tillatt bebygd areal for BKS2, BKS4 er BYA = 50 %.
- f) Antall boenheter i hvert delfelt:

| DEL FELT | ANT. BOENHETER | |
|----------|----------------|------|
| | min | maks |
| BKS1 | 5 | 5 |
| BKS2 | 2 | 4 |
| BKS3 | 4 | 8 |
| BKS4 | 6 | 6 |
| BKS5 | 2 | 2 |
| BKS6 | 2 | 2 |
| BKS7 | 3 | 3 |
| Sum | 24 | 30 |

- g) Garasje/carport/bod tillates oppført utenfor byggegrensene. Grunnflate på garasje/carport skal ikke overstige 30 m². Møne-/gesimshøyde på garasje skal ikke overstige 4,0 meter.
Garasje/carport/bod kan oppføres i nabogrense også når den er sammenbygd med boligen så fremt branntekniske forhold er ivare tatt.

5.3 Renovasjon

f_BRE er fellesområde for renovasjon. Området er felles for alle boliger i planområdet og er kun tillatt brukt til sekkeplassering for avfall på hentedagen. Parkering på arealet er ikke tillatt.

5.4 Leke- og uteoppholdsareal

Området f_BLK omfatter felles leke- og uteoppholdsareal for boligene innenfor planområdet. Innenfor arealet skal minimum 75 m² opparbeides som lekeplass med huskestativ, vippe, sandkasse og benk. Øvrig areal skal tilrettelegges for felles uteopphold med benker, bord og vegetasjon. Området skal gjerdes inn.

§ 6 Samferdselsanlegg

6.1 Kjøreveg

Kjøreveg f_SKV1, f_SKV2, f_SKV3 og f_SKV4 er felles for hele planområdet.

6.2 Fortau

Fortau f_SF1, f_SF2 og f_SF3 reguleres med bredder som angitt på plankartet og er felles for hele planområdet. f_SF1 og f_SF2 skal være tilgjengelige for allmenheten.

6.3 Gangveg/gangareal

- a) f_SGG1 er felles for planområdet og omfatter intern gangforbindelse mellom f_SPP1 og f_SF3. Gangarealet opparbeides med 2 meter bredde og skal asfalteres.
- b) o_SGG2 er offentlig gangforbindelse/sti til offentlig gang- og sykkelvei mot skole- og idrettsområde. Gangarealet skal opparbeides med min. 2 meter bredde. Arealet skal være tilgjengelig for allmenheten.

6.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Omfatter grøfteareal/sideareal til felles vei.

6.5 Parkeringsplasser

- a) I f_SPP1 tillates inntil 16 parkeringsplasser, hvorav 14 plasser tillates helt eller delvis overbygget. Overbygde parkeringsplasser (carport/garasje) er felles for boliger i BKS2, BKS3 og BKS4, og skal etableres i rekke med lik materialbruk og takform. Maks tillatt møne- og gesimshøyde på carport/garasje er 4,0 meter. 2 parkeringsplasser er felles gjesteparkering for planområdet.
- b) I f_SPP2 kan det etableres inntil 8 parkeringsplasser som vist i plankartet. Parkeringsplassene er felles gjesteparkering for planområdet.

§ 7 Grønnstruktur

7.1 Grønnstruktur

Innenfor grøntområdene G1, G2 og G3 skal eksisterende vegetasjon og terreng beholdes i størst mulig grad. Området G1 kan nyttes til lek, rekreasjon, uteopphold m.m.

Fjellskjæringer tillates men skal gis en best mulig landskapsmessig behandling. Nødvendige sikringstiltak tillates.

§ 8 Hensynssoner

8.1 Frisikt H140

I området vist som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående høytstammede trær kan tillates.