



Eigersund kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

DETALJREGULERING FOR MYLLARSMARKA DEL AV GNR. 13 BNR. 239 MFL. PLANID 20140007

Plankart er datert:	28.05.2018
Bestemmelser er datert:	20.07.2018
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	dato
Kommunestyrets vedtak:	dato -, saksnr --/--

Reguleringsplanen inneholder følgende formål og hensynssoner:

§ 1 Reguleringsformål

Reguleringsplanen inneholder følgende formål og hensynssoner:

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

- *Frittliggende småhusbebyggelse*
- *Konsentrert småhusbebyggelse*
- *Vann- og avløpsanlegg*
- *Lekeplass*

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

- *Kjøreveg*
- *Fortau*
- *Gang- og sykkelveg*
- *Annen veggrunn – tekniske anlegg*
- *Annen veggrunn - grøntareal*
- *Vann- og avløpsnett*
- *Kombinert formål: Gangveg og Vann- og avløpsnett*

Grønnstruktur (PBL §12-5, nr. 3)

- *Grønnstruktur*

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- a.1) Sikringssoner Frisiktsone H140
- a.2) Støysoner Gul sone iht. T-1442 H220

§ 2 Rækkefølgekrav

2.1 Vann og avløp

Før det kan gis byggetillatelse skal det foreligge godkjent VA-plan for området, som også skal omfatte løsninger for håndtering av overvann. Vann og avløpsledninger skal være opparbeidet i samsvar med VA-plan før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis innenfor det enkelte delfelt.

2.2 Teknisk infrastruktur

Bebyggelse kan ikke tas i bruk før teknisk infrastruktur herunder veg, vann, avløp, strøm m.m. er etablert innenfor det enkelte delfelt.

2.3 Utomhusanlegg/lekeplass/interne gangstier

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse innenfor delfelt i planområdet skal følgende utomhusanlegg og lekeplass med tilhørende gangstier være ferdig opparbeidet. Eventuelt skal dette være ferdig opparbeidet senest påfølgende vekstsesong.

Lekeplass BLK1 skal stå ferdig før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis for:

- BKS1
- BKS2

Lekeplass BLK2 skal stå ferdig før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis for:

- BKS3
- BKS4
- BKS5
- BKS6
- BKS7
- BKS8
- BKS9
- BKS15

Lekeplass BLK3 skal stå ferdig før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis for:

- BKS10
- BKS11
- BKS12
- BKS13
- BKS14

Lekeplass BLK4 skal stå ferdig før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis for:

- BFS1
- BFS2
- BFS3

Lekeplass BLK5 skal stå ferdig før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis for:

- BKS16
- BKS17

2.4 Støyskjerming

For boliger som er støyutsatt skal nødvendige støyskjermingstiltak være utført før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis. Det tillates voll, skjerm av tre/glass, eller en

kombinasjon av disse. Støyskjermingstiltak må ikke komme i konflikt med kravene til sikt i kryss og avkjørsler.

2.5 Fv. 55

Tekniske planer for tiltak som berører fv. 55 skal fremvises Statens vegvesen før arbeidet igangsettes.

2.6 Krysset mellom fv.55 og Myllarsbakken

Krysset mellom fv. 55 og Myllarsbakken skal være ferdig opparbeidet med dråpe i samsvar med reguleringsplan for Lygremarka planid 20010002, og godkjent av Statens vegvesen, før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis.

§ 3 Felles bestemmelser

3.1 Dokumentasjonskrav

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges en samlet situasjonsplan i målestokk 1:500 for det enkelte delfelt. Situasjonsplanen skal vise plassering av bebyggelse og hvordan den ubebygde delen av tomten skal planeres og utnyttes. Vegadkomst og parkering skal angis, samt renovasjonsløsning. Det skal lages minst ett typisk terrengsnitt gjennom delfeltet som viser plassering av bygg og terrengbehandling vist med nytt og eksisterende terreng, fortstøtningsmurer, utvendige trapper, skråninger med fyllingsfot m.m. Situasjonsplanen skal se tiltaket/delfeltet i sammenheng med inntilliggende delfelt/områder.

3.2 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages ikke-registrerte automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal straks sendes rette myndighet etter Kulturminneloven.

3.3 Støy

Fremtidig bebyggelse skal støybeskyttes slik at trafikkstøynivå ikke overskrider de laveste verdiene i retningslinje T-1442 tabell 3, eller senere vedtatt forskrift, vedtekt eller retningslinjer som erstatter nåværende krav.

Ved utarbeidelse av tekniske planer for de ulike delfeltene må det gjennomføres en detaljert støyvurdering. I vurderingen skal aktuelle tiltak for uteområder beskrives. Ved byggesøknad for hver enkelt bolig må det dokumenteres at krav til innendørs og utendørs støynivå tilfredsstilles.

Hoveduteplass for hver enkelt bolig skal ha støynivå på $L_{den} \leq 55$ dB fra veier med trafikk mer enn 1000 kjøretøy/døgn.

Alle boenheter skal ha minst halvparten av rommene til støyfølsomt bruk, herunder minst 1 soverom vendt mot «stille side» for veier med trafikk mer enn 1000 kjøretøy/døgn.

I enkelttilfeller kan mindre avvik fra overnevnte krav godtas dersom hensynet til andre forhold som f.eks. sol, utsikt e.l. tilsier det. De støymessige konsekvensene av avvik må vurderes i hvert enkelt tilfelle og dokumenteres i byggesøknaden.

Ved etablering av støyskjermer eller andre tiltak mot støy skal det legges spesielt vekt på estetiske kvaliteter og tilpasninger til nærliggende bebyggelse. Støyskjermer eller andre tiltak mot støy skal ikke oppføres i strid med siktkrav jf. pkt. 7.1.

I anleggsperioden skal nærområdet sikres mot støy- og luftforurensning fra trafikk inkludert anleggsmaskiner i henhold til retningslinje T-1442:2016 og T-1520.

3.4 Tekniske anlegg

Fremføring av strøm, telefon, bredbånd osv. skal skje via jordkabel. Luftspenn tillates ikke. Vann og avløp skal kobles til kommunalt ledningsnett og utformes i tråd med kommunale bestemmelser.

3.5 Estetikk og miljø

Ny bebyggelse skal ha en god form, terrengtilpasning og materialbehandling. Bebyggelsen skal ikke være dominerende i landskapet og ta hensyn til bl.a. silhuettvirkning. I sterkt skrånende terreng skal bebyggelsen oppføres med sokkeletasjer. Bygninger i samme område skal ha en harmonisk og god utførelse med hensyn til møneretning, takform, og materialvalg. Kravet gjelder også for garasjer og uthus mv.

Utomhusarealer skal gis en god terrengbehandling og utforming. Eventuelle forstøtningsmurer skal minimaliseres og utformes slik at de harmonerer best mulig med områdets naturgitte topografi.

3.6 Parkering

For boliger i BFS-områdene: Minstekrav til antall parkeringsplasser er 2,0 biloppstillingsplasser pr. boligenhet. For ekstra leilighet skal det i tillegg etableres 1,0 biloppstillingsplass. Det skal tilrettelegges for min. 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Parkering for bil og sykkel skal løses på egen tomt.

For boliger i BKS-områdene: Minstekrav til antall biloppstillingsplasser er 1,5 pr. boligenhet. Garasjer kan etableres som frittliggende, sammenbygd med bolig eller i fellesanlegg. Det skal tilrettelegges for min. 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Dette skal løses på egen tomt.

3.7 Terrengbehandling

Det tillates skjæring og fylling for veg inn på tilliggende tomter og grøntområder. Fyllinger skal dekket med jord, tilsås og beplantes. Skjæringer skal så lang mulig, dempes og ev. tilsås.

Terrengets overgang til naboeiendommer/delfelt skal gis en mest mulig naturlig utforming. Terrengforskjeller skal sikres slik at det ikke oppstår ulemper i form av utglidninger eller overvann på naboeiendom/delfelt. Bruk av terrengmurer skal skje skånsomt, i sterkt skrånende terreng skal terrenget terrasseres og terrengmurer oppføres der nødvendig. Det tillates ikke høyere terrengmurer enn 2,5 m. Ved plassering og utforming skal det tas spesielt hensyn til virkningene for naboeiendommen. Terrengmurer kan oppføres utenfor byggegrense fram til formålsgrense/tomtegrense. Terrengmurer og fyllinger må ikke komme i konflikt med kravene til sikt i kryss og avkjørsler. Evt. terrengmurer skal fremkomme av situasjonsplan til byggesøknad jf. § 3.1.

3.8 Renovasjon

Langs veger i tilknytning til avkjørsler skal det utenfor vegbanen og inne på de regulerte boligfeltene avsettes tilstrekkelig areal for sekkeplassering/oppstilling av avfallssekker på hentedager. Renovasjonsløsning kan ikke plasseres i strid med siktkrav jf. pkt. 7.1.

3.9 Byggegrenser og regulert tomtegrense

Der byggegrense ikke er angitt, gjelder formålsgrensen/tomtegrense som byggegrense. Unntak er for eneboliger i BFS 1-3 hvor enebolig tillates plassert inntil 2 m fra grensen så fremt krav til brannsikring er ivaretatt.

Regulerte tomtegrenser er retningsgivende.

3.10 Avkjørsler

Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er veiledende, men fra hvilken veg eiendommen(e) skal ha adkomst er bindende. Avkjørselen skal være min. 4 m bred med frisiktsone 3 x 15 m.

3.11 Sikkerhet i anleggsperioden

Sikkerhet for gående og syklende skal ikke forverres i anleggsperioden, jf. Byggherreforskriften (FOR-2009-08-03-1028). Hensynet til barns sikkerhet og trygg skoleveg skal vektlegges spesielt.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Frittliggende småhusbebyggelse

- a) I BFS-områdene kan det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg.
- b) Maks tillatt bebygd areal pr. tomt er $BYA = 40\%$ inkl. garasje og parkering.
- c) Bebyggelsen kan oppføres med saltak, pulttak eller flatt tak.
Bebyggelsen i BFS1, BFS2 og BFS3 skal ha lik takform.
Takvinkel for pulttak skal være mellom 5-20 grader, og for saltak mellom 25-40 grader.
Ved pulttak skal taket helle mot vest i BFS1, mot øst i BFS2 og mot sør i BFS3.
- d) Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 9 og 7 m i BFS1 og 10 og 8 m i BFS 2-3. For pulttak er mønehøyde den øvre gesimshøyden. For flate tak er øvre gesimshøyde 7,5 m i BFS1 og 8,5 m i BFS 2-3. Høyder måles fra planert terreng. Møne- og gesimshøyden skal ikke overstige kote 80 i BFS 1 og ikke overstige kote 76 i BFS 2-3.
- e) Bebyggelsen i BFS2 og BFS3 tillates oppført med 2 sokkeletasjer.
- f) Det tillates etablert én ekstra boenhet per enebolig.
- g) Hver boenhet skal ha uteoppholdsareal på min. 150 m^2 . For ekstra boenhet skal det avsettes minimum 30 m^2 solrikt uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealene må være beskyttet fra støy og biltrafikk og ligge godt tilgjengelig. Rimelige krav til innsynsfrihet, sol- og lysforhold skal tilfredsstilles. Arealer brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal. Nødvendig areal for kjøratkomst og biloppstilling skal ikke medregnes i uteoppholdsareal.
- h) Garasje kan oppføres som frittliggende eller sammenbygd med bolighuset. Garasje kan etableres i underetasje på bolighuset i BFS1.
Frittliggende garasje skal ikke overstige $BYA = 50\text{ m}^2$.
Maks møne- og gesimshøyde er 4,5 m, for flatt tak er øvre gesimshøyde 3 m. Garasjetak kan nyttes som takterrasse. Maks gesimshøyder måles uavhengig av rekkverk på takterrasse. Garasjer (både frittliggende og sammenbygd med bolig) kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense. Ved innkjøring til garasje vinkelrett på veg, skal avstand til tomtegrense mot veg være minst 5,0 m. Ved innkjøring parallelt med veg skal avstand til tomtegrense være minst 1,5 m.
Plassering av garasje må ikke komme i konflikt med siktsoner.

4.2 Konsentrert småhusbebyggelse

- a) I BKS-områdene skal det oppføres konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Konsentrert småhusbebyggelse er småhus sammenbygd i kjeder eller rekker, 2-, 3- og 4-mannsboliger.
- b) Tillatt bebygd areal er $BYA = 50\%$ inkl. garasje og parkering.
Økning i rammer %-BYA innenfor de enkelte byggefeltene kan tillates når det etter bygningsmyndighetens oppfatning ligger til rette for det og dersom tilstrekkelig uteoppholdsareal av god kvalitet er påvist.
- c) Bebyggelsen kan oppføres med flatt tak og/eller pulttak. Takvinkel for pulttak skal være mellom 5-20 grader. Bygninger i samme delfelt skal ha samme takform.
- d) Bebyggelsens høyde, maks antall etasjer og maks antall boenheter i hvert delfelt er gitt i tabellen under. Høyder måles fra planert terreng.

Felt ID	Maks øvre gesimshøyde	Maks antall etasjer	Maks antall boenheter
BKS 1	9 m	2	8
BKS 2	9 m	2	2
BKS 3	9 m	2*	8
BKS 4	10 m	3**	4
BKS 5	10 m	3**	3
BKS 6	9 m	2	6
BKS 7	9 m	3**	4
BKS 8	9 m	2	8
BKS 9	10 m	3**	14
BKS 10	10 m	3	10
BKS 11	9 m	2	12
BKS 12	9 m	2	6
BKS 13	10 m	3	18
BKS 14	10 m	3	12
BKS 15	9 m	2*	2
BKS 16	9 m	2*	8
BKS 17	9 m	2	10

(*) = hvorav 1 etasje skal være sokkeletasje

(**) = hvorav 2 etasjer skal være sokkeletasjer

- e) Flatt tak tillates benyttet som takterrasse. Rekkverk på takterrasse skal trekkes min. 0,5 m inn fra fasadeliv. Maks gesimshøyder måles uavhengig av rekkverk på takterrasser. Rekkverk skal utføres i transparente materialer, fortrinnsvis glass, inntil 1,2 m høyde. Trappehus til takterrasse kan overstige byggehøyde med inntil 3 m. Mindre overdekninger for uteoppholdsareal på tak tillates inntil 2,6 m høyere enn maksimalhøyde. Alle takoppbygg skal plasseres på vestre halvdel av takflaten og gis en arkitektonisk utforming, slik at de utgjør en helhetlig del av byggets takform. Samlet areal for trappehusene og oppbyggene skal ikke overskride 20 % av takflaten for det enkelte bygningsvolum.
- f) Det tillates svalganger for atkomst til leiligheter over bakkeplan.
- g) Minste uteoppholdsareal pr. boenhet:
- BKS1, BKS3, BKS6, BKS8, BKS15, BKS16 = min. 150 m² pr. boenhet
 - BKS4, BKS9 = min. 130 m² pr. boenhet
 - BKS2, BKS11 = min. 120 m² pr. boenhet
 - BKS5, BKS7, BKS14, BKS17 = min. 110 m² pr. boenhet
 - BKS12, BKS13 = min. 100 m² pr. boenhet
 - BKS10 = 85 m² pr. boenhet
- Uteoppholdsareal gjelder både privat uteplass og andel av fellesarealer. Arealene må være beskyttet fra støy og biltrafikk og ligge godt tilgjengelig. Rimelige krav til innsynsfrihet, sol- og lysforhold skal tilfredsstilles. Arealer brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal. Nødvendig areal for kjøratkomst og biloppstilling skal ikke medregnes i uteoppholdsareal.
- h) Garasje kan oppføres som frittstående, sammenbygd med bolig eller i fellesanlegg. Frittstående garasje skal ikke overstige BYA = 30 m². Maks møne- og gesimshøyde er 4,5 m, for flatt tak er øvre gesimshøyde 3,0 m. Garasjetak kan nyttes som takterrasse. Maks gesimshøyder måles uavhengig av rekkverk på takterrasse. Garasjer (både frittliggende, sammenbygd med bolig eller i fellesanlegg) kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense. Ved innkjøring til garasje vinkelrett på veg, skal avstand til tomtgrense mot veg være minst 5,0 m. Ved innkjøring parallelt med veg skal avstand til tomtgrense være minst 1,5 m. Plassering av garasje må ikke komme i konflikt med siktsoner.

4.3 Vann- og avløpsanlegg

Områdene BVA 1-2 omfatter areal for kommunal tekniske anlegg. BVA2 opparbeides som pumpestasjon. Pumpestasjon skal utformes estetisk slik at den passer inn i omgivelsene.

4.4 Leke- og uteoppholdsarealer

Områdene BLK 1-5 er felles leke- og uteoppholdsarealer for beboere i planområdet. Lekeplassene skal opparbeides med en standard som minimum inkluderer nødvendig planering med gress eller godkjent dekke, oppsetting av benk, og minst 3 forskjellige typer lekeapparater samt en sandkasse. Øvrig areal skal tilrettelegges for felles uteopphold. I BLK3 kan etableres akebakke. Leke- og uteoppholdsarealene skal sikres tilstrekkelig med gjerde hvor det er nødvendig for en trygg bruk og ferdsel.

§ 5 Samferdselsanlegg

5.1 Kjøreveg

SKV 1-7 er regulert som offentlig kjøreveg.

SKV 8-14 er regulert som felles og private avkjørsler.

5.2 Fortau

SF 1-2 er regulert til offentlig fortau. Regulert bredde er 2,3 m. Det er tillatt med krysning av fortau i forbindelse med avkjørsler.

5.3 Gang- og sykkelveg

SGS 1-2 er regulert til offentlig gang- og sykkelveg. Regulert bredde er 3 meter. Gang- og sykkelvegen skal være gjennomgående. Det er tillatt med krysning av gang- og sykkelveg i forbindelse med avkjørsler.

5.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Annen veggrunn tekniske anlegg omfatter sideareal til veg herunder skjæring, fylling, teknisk infrastruktur, snølagring m.m. Arealene skal tilføres vekstmasse og tilsås når de er etablert der dette er hensiktsmessig.

5.5 Annen veggrunn – grøntareal

Områdene annen veggrunn grøntanlegg omfatter rabatt mellom gang- og sykkelveg og kjøreveg. Bredde rabatt er min. 1,3 m.

5.6 Avløpsnett

Område SVA omfatter eksisterende bekkeinntak for overvann.

5.7 Kombinert formål Gangsti / Vann- og avløpsnett

Området SAA 1-2 omfatter kombinert gangsti og vann- og avløpsnett. Det tillates nedgravd vann- og avløpsnett under gangstien. Gangstien opparbeides som gruset sti kombinert med trapper med bredde inntil 2,5 m. Trapper skal benyttes i bratte partier. Sideareal planeres og sås til.

§ 6 Grønnstruktur

6.1 Områdene G 1-11 er regulert til grøntområder. Innenfor formålet kan det etableres ledningstrasé for kabler og rør i bakken, grøfter for overvann, stier o.l. Nødvendige forstøtningsmurer, trapper i forbindelse med etablering av stier er tillatt. Murer skal oppføres i naturstein. Etablering av avskjermende vegetasjon og beplantning er tillatt. Fjellskjæringer og fyllinger i forbindelse med fremføring av veger, fortau, gang- og sykkelveger tillates i og langsetter grøntstrukturområdene, men skal gis en god landskapsmessig etterbehandling.

§ 7 Hensynssoner

7.1 Frisiktsone H140

Innenfor frisiktsoner H140 skal det være fri sikt over en høyde på 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

7.2 Støysoner H220 – gul støysone

Bygg som oppføres innenfor gul støysone, skal støyskjermes gjennom utforming av fasade/vindu. Leke- og uteoppholdsareal som lokaliseres i gul støysone, skal skjermes for støy.