



## Eigersund kommune

# REGULERINGSBESTEMMELSER

for

### DETALJREGULERING ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR BØCKMANSBAKKEN – BOLIGER SANDBAKKVEIEN 4 PLANID 1996003-09

---

Plankart er datert:	21.08.18
Bestemmelser er datert:	21.08.18
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	dato
Kommunestyrets vedtak:	dato -, saksnr --/--

---

## § 1 Reguleringsformål

Reguleringsplanen inneholder følgende formål og hensynssoner:

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

- *Boligbebyggelse – blokkbebyggelse*
- *Renovasjonsanlegg*
- *Annet uteoppholdsareal*

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

- *Kjøreveg*
- *Fortau*

*Hensynssoner (PBL § 12-6)*

- *a.1) Sikringssoner Frisiktsone H140*
- *a.2) Støysoner Rød støysone H210*
- *a.3) Faresone Flom H320*

## § 2 Rekkefølgekrav

### 2.1 Vann og avløp

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal vann- og avløpsanlegg være opparbeidet etter planer godkjent av Eigersund kommune.

### 2.2 Støyskjerming

Nødvendige skjermingstiltak for støy skal være utført før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis.

### 2.3 FV.44

Alle planer for tiltak som berører fv. 44 skal oversendes Statens vegvesen for gjennomsyn før igangsettingstillatelse kan gis.

## § 3 Felles bestemmelser

### 3.1 Tekniske anlegg

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

Vann- og avløp skal kobles til kommunalt ledningsnett og utformes i tråd med kommunale bestemmelser.

### 3.2 Støyskjerm

Fremtidig bebyggelse skal støybeskyttes slik at trafikkstøynivå ikke overskrider de laveste verdiene i retningslinje T-1442:2016 tabell 3, eller senere vedtatt forskrift, vedtekt eller retningslinjer som erstatter nåværende krav.

Regulert støyskjerm er vist på plankartet med en nøyaktighet på +/- 1 m. Støyskjermen skal ha en høyde på 2,4 m målt over fortau. Dersom det kan dokumenteres at støykravene, iht. gjeldende veileder, kan ivaretas ved annen skjerming, kan støyskjermen utgå.

### 3.3 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i grunnen oppdages ikke-registrerte 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.

### 3.4 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 skolevei skal vektlegges spesielt.

## § 4 Bebyggelse og anlegg

### 4.1 Blokkbebyggelse

- a) Innenfor området kan det oppføres leilighetsbygg med inntil 5 boligenheter. Eksisterende bebyggelse forutsettes fjernet.
- b) Byggegrensen sammenfaller med formålsgrensen.
- c) Omriss av planlagt bebyggelse er vist på plankartet. Plasseringen er kun veiledende.
- d) Tillatt bebygd areal er BYA = 80 %.
- e) Takform skal være mansardtak med flatt tak over «knekken». Mansardtak skal være mot nord og sør med takvinkel mellom 45-50 grader. Maksimal byggehøyde skal ikke overstige kote 16,0. Unntak er for heis- og trappehus som tillates over denne høyden.
- f) Flate tak tillates benyttet som takterrasse. Rekkverk på takterrasse skal trekkes min. 1,0 meter inn fra gesims. Maks gesimshøyde måles uavhengig av rekkverk på takterrasse. Rekkverk skal være transparente, fortrinnsvis i glass, med høyde inntil 1,5 m.

- g) Det skal avsettes min. 1,5 parkeringsplass for bil pr. boligenhet hvorav min. 1 parkeringsplass pr. boligenhet skal være i fellesanlegg i sokkel. Det skal tilrettelegges for min. 1 sykkelparkeringsplass pr. boligenhet. Sykkelparkering skal plasseres i felles sykkelparkering i sokkel.
- h) Det skal avsettes min. 25 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boligenhet hvorav inntil 10 m<sup>2</sup> skal være privat uteoppholdsareal.

#### **4.2 Annet uteoppholdsareal**

BAU 1-2 er felles uteoppholdsareal for boligenheter i BBB. Arealet skal utformes og opparbeides med vegetasjon, beplantning, benker o.l. som innbyr til uteopphold.

#### **4.3 Renovasjon**

BRE er felles oppstillingsplass for renovasjonsbeholdere for boligenhetene i BBB. Det tillates oppføring av renovasjonstekniske konstruksjoner eller oppbevaringsbygg. Konkret løsning skal fremkomme i byggesøknad.

### **§ 5 Samferdselsanlegg**

#### **5.1 Kjøreveg**

SKV1 er regulert som felles avkjørsel for boligenhetene i BBB.

#### **5.2 Fortau**

SF1 omfatter offentlig fortau.

#### **5.3 Parkeringsplass**

SPP1 er felles parkerings- og manøvreringsareal for bil. Arealet er felles for boligenhetene i BBB.

### **§ 6 Hensynssoner**

#### **6.1 Frisiktzone H140**

Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å etablere tiltak eller vegetasjon i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

#### **6.2 Rød støysone H210**

Bebyggelse og anlegg for varig opphold, eller arealer tilrettelagt for uteopphold, lek og aktivitet er ikke tillatt i rød støysone uten nødvendig støyskjerming.

#### **6.3 Flomsone H320**

Innenfor flomsone er flomsikker høyde for nybygg i sikkerhetsklasse F2 kote 4,10 inkludert sikkerhetsmargin, som grunnlag for 200 års flom. Heis- og trappehus kan gå ned til garasjenivå selv om dette er under flomsikker høyde.

For eventuelle tilbygg og påbygg innenfor flomsone er flomsikker høyde retningsgivende. For bygg og anlegg under denne høyden må tiltakshaver dokumentere, samt ta i bruk konstruksjoner som er vanntett og tåler flom. Ved rivning/ gjenoppbygging av bygninger innenfor flomsone, er flomsikker høyde retningsgivende.