



Eigersund kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

DETAJREGULERING FOR BOLIGER MARAGROPA 1 – MAURTRÅKKET 1-3 – GNR 45 BNR 283, 285 MFL. – BAKKEBØ PLAN 20110001-03

Plankart er datert:	08.04.19
Bestemmelser er datert:	08.04.19
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	17.06.19
Kommunestyrets vedtak:	dato -, saksnr --/--

§ 1 Reguleringsformål

Reguleringsplanen inneholder følgende formål og hensynssoner:

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

- *Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse*
- *Renovasjonsanlegg*
- *Annet uteoppholdsareal*

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

- *Veg*
- *Kjøreveg*
- *Fortau*
- *Annen veggrunn – grøntareal*

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- *a.1) Sikringssoner Frisiktsone H140*

§ 2 Rekkefølgekrav

2.1 Før det gis byggetillatelse skal vann og avløp være opparbeidet etter planer godkjent av Eigersund kommune, herunder flytting av kommunale ledninger ut i vegen.

2.2 Før rivning av eksisterende bygninger skal det utarbeides en enkel målsatt opptegning med materialbeskrivelse og fotodokumentasjon. Før det gis byggetillatelse skal det foreligge uttalelse fra byantikvar.

- 2.3** Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal felles leke- og uteoppholdsareal BAU være ferdig opparbeidet.
- 2.4** Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boliger i BKS1 skal adkomstvei SKV og fortau SF være ferdig opparbeidet.
- 2.5** Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger i område BKS 1 skal vei o_SV 1 i planområdet være opparbeidet i samsvar med reguleringsplanen og etter planer godkjent av Eigersund kommune. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger i område BKS 2 skal vei o_SV 2 og o_SV 3 i planområdet være opparbeidet i samsvar med reguleringsplanen og etter planer godkjent av Eigersund kommune.

§ 3 Felles bestemmelser

3.1 Dokumentasjonskrav

Til byggesøknad skal det vedlegges utomhusplan/situasjonsplan i målestokk 1:500/1:200 som skal vise følgende:

- Bebyggelsens plassering og utforming.
- Bebyggelsens møne/gesimshøyder og terrenghøyder.
- Adkomstforhold og parkeringsløsninger for bil og sykkel.
- Renovasjonsløsning.
- Overvannsløsning.
- Opparbeidelse av uteområder med ev. forstøtningsmurer, gjerder, beplantning og jorddekte fyllinger.

3.2 Teknisk infrastruktur

Ledninger for strøm, telefon og tv skal føres fram som jordkabel. Offentlige lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, ledninger o.l. kan plasseres på privat grunn.

3.3 Støyforhold

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2016, tabell 3 skal gjelde for ny bebyggelse i planen. Avbøtende tiltak skal være etablert og godkjent før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

3.4 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak oppdages automatisk freda kulturminner skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringszone på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes overordnet kulturminnemyndighet, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

3.5 Landskapstilpasning

For alle nye tiltak i området skal det legges vekt på god landskapstilpasning. Det skal benyttes terrengtilpasset bebyggelse. Terrassert bebyggelse tillates ikke.

3.6 Regulerte tomtegrenser

Regulerte tomtegrenser kan justeres med +/- 1 meter.

3.7 Adkomst

Avkjørselspil kan justeres med inntil +/- 2 m. Endelig plassering av avkjørsel skal fremkomme ved søknad om byggetillatelse.

3.8 Omriss av planlagt bebyggelse

Omriss av planlagt bebyggelse kan justeres med inntil +/- 1 m. Justering av plassering skal gis en samlet begrunnelse ved søknad om byggetillatelse.

3.9 Byggegrenser

- a) Der ikke annet er angitt er byggegrense sammenfallende med formålsgrense/tomtegrense.
- b) Mindre karnapper, trapper, balkonger kan plasseres i strid med byggegrensen men ikke nærmere enn 2 m fra vegkant/tomtegrense.
- c) Garasje/carport med innkjøring vinkelrett på vegen kan ikke plasseres nærmere enn 5 m fra vegkant, med innkjøring parallelt med vegen tillates plassering inntil 2 m fra vegkant.

3.10 Parkering

Det skal beregnes og opparbeides 2 parkeringsplasser for bil pr. boenhet, inkludert garasje eller carport. Det skal opparbeides min. 2 oppstillingsplasser for sykkel pr. boenhet.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Konsentrert småhusbebyggelse BKS1

- a) Eksisterende bebyggelse forutsettes revet.
- b) Innenfor området tillates oppført småhus eller småhus i kjede/rekke. Hele delfeltet må bygges ut under ett, med enhetlig arkitektur, på grunnlag av en situasjonsplan for hele feltet.
- c) Maks bebygd areal er 45 % BYA.
- d) Bebyggelsen skal ha flatt tak.
- e) Øvre tillatte gesimshøyde for bebyggelsen er påført plankartet med kotehøyde. Hagestue på takterrasse kan overstige øvre gesimshøyde på bygningen med inntil 2,5 m.
- f) Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer, hvor nederste etasje skal være underetasje. Det tillates takterrasse med tilhørende hagestue over øverste etasje.
- g) Hagestue på takterrasse skal plasseres i vestre del av taket og kan maksimalt utgjøre 30 % av underliggende etasje i tilhørende boenhet.
- h) Minste uteoppholdsareal (MUA) til felles og privat bruk skal være 130 m² pr. boenhet. Takterrasser, balkonger, hageareal og andel felles uteoppholdsareal på bakkenivå inngår i regnskapet.
- i) Garasje/carport skal integreres i eller sammenbygges med boligen, og skal tilpasses boligen i form, materialvalg og fargebruk. Garasje/carport kan oppføres med flatt tak, og tak kan benyttes som terrasse til boligen.

4.2 Konsentrert småhusbebyggelse BKS2

- a) Eksisterende bebyggelse forutsettes revet.
- b) Innenfor området tillates oppført tomannsboliger. Hele delfeltet må bygges ut under ett, med enhetlig arkitektur, på grunnlag av en situasjonsplan for hele feltet.
- c) Maks bebygd areal er 40 % BYA.
- d) Bebyggelsen skal ha saltak, hvor møneretning skal være langs terrenget. Takvinkel skal være mellom 20 og 30 grader.
- e) Maks møne- og gesimshøyde er henholdsvis 8,5 m og 6,5 m over gjennomsnitt planert terreng. Møne skal ikke overstige kotehøyde som påført plankartet.
- f) Minste uteoppholdsareal (MUA) til felles og privat bruk skal være 130 m² pr. boenhet. Takterrasser, balkonger, hageareal og andel felles uteoppholdsareal på bakkenivå inngår i regnskapet.
- g) Garasje/carport skal integreres i eller sammenbygges med boligen, og skal tilpasses boligen i form, materialvalg og fargebruk. Garasje/carport kan oppføres med flatt tak, og tak kan benyttes som terrasse til boligen.

4.3 Renovasjonsanlegg BRE

Område BRE er felles for boligene i BKS1 og skal benyttes til sekkeplassering for avfall på hentedagen.

4.4 Annet uteoppholdsareal BAU

Område **BAU** er felles leke- og uteoppholdsareal for boligene i BKS1 og BKS2. Området skal møbleres med minimum en sandkasse, minimum 3 lekeutstyr, sittebenker og beplantning iht. gjeldende norm for lekeareal.

§ 5 Samferdselsanlegg

5.1 Veg SV 1-2

Vegene SV1 og SV2 er offentlig kjøreveg.

5.2 Kjøreveg SKV

Veg SKV er felles atkomstveg for boenhetene i BKS1.

5.3 Annen veggrunn – grøntareal

Omfatter sideareal langs veg.

§ 6 Hensynssoner

6.1 Frisiktsone H140

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