



# Eigersund kommune

## REGULERINGSBESTEMMELSER

for

### DETALJREGULERING STRØMSTAD BOLIGOMRÅDE GNR. 98 BNR. 1, 2, 6 MFL. PLANID 20130005

---

<b>Plankart er datert:</b>	<b>05.05.2022</b>
<b>Bestemmelser er datert:</b>	<b>05.05.2022</b>
<b>Dato for siste revisjon av bestemmelsene:</b>	<b>dd.mm.åååå</b>
<b>Kommunestyrets vedtak:</b>	<b>dato dd.mm.åååå, saksnr ---/--</b>

---

## § 1 Reguleringsformål

Formålet med planen er å tilrettelegge for boliger med tilhørende anlegg.

Området reguleres til følgende formål:

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

- *Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse*
- *Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse*
- *Lekeplass*

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

- *Kjøreveg*
- *Gangareal*
- *Annen veggrunn - grøntareal*

*Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)*

- *Friområde*
- *Kombinert formål: Grønnstruktur/gangforbindelse*

*Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (PBL § 12-5, nr. 5)*

- *Landbruksformål*

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- a.1) Sikringssoner Frisiktsone H140
- a.3) Faresone Ras- og skredfare H310
- c) særlige hensyn Hensyn Landbruk H510
- d) Båndlegging Båndlegging etter lov om kulturminner H730

Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

- Bestemmelsesområde avskjærende grøft #1-2

## § 2 Rekkefølgekrav

**2.1** Tekniske planer vedrørende kommunale tekniske anlegg for vei, vann og avløp, skal være godkjent av Eigersund kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

Nødvendig kommunaltekniske anlegg og infrastruktur som VA, veg e.l. skal være etablert i samsvar med tekniske planer godkjent av Eigersund kommune, før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse innen det enkelte delfelt.

Fartsdempende tiltak i SKV1 skal være etablert før nye boliger kan tas i bruk.

**2.2** Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger i BKS1 og BKS2 skal kjøreveg SKV1-SKV2, lekeplass BLK2 være ferdig opparbeidet.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger i BKS3, BKS4 og BFS1, skal kjøreveg SKV1, SKV3 være ferdig opparbeidet.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger i BFS2, BFS3, BFS4, BFS5 og BFS6, skal kjøreveg SKV1, SKV4 være ferdig opparbeidet.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger i BFS7, BFS8 skal kjøreveg SKV1, SKV5, SKV6 være ferdig opparbeidet.

**2.3** Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, skal avskjærende grøft i #1 og #2 være opparbeidet.

**2.4** Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for til sammen 20 boliger innenfor planområdet skal lekeplass BLK1 være ferdig opparbeidet.

## § 3 Felles bestemmelser

### 3.1 Krav til dokumentasjon

Ved søknad om tiltak skal det følge detaljert situasjonsplan i målestokk 1:500.

Situasjonsplanen skal vise plassering og utforming av bygg, opparbeidelse av tomt, utforming av fellesarealer, atkomst, parkering og stikkledninger for vann og avløp. Terrengprofiler skal vise nytt og eksisterende terreng.

Overvannsløsning skal dokumenteres ved søknad om tiltak. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann herunder takvann, overflatevann og drens vann.

### 3.2 Tekniske anlegg

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

- b) Vann- og avløp skal kobles til kommunalt ledningsnett, utforming og dimensjon skal være i tråd med kommunale bestemmelser.
- c) Tekniske anlegg som kabelskap, ledningsnett for strøm, vann- og avløp, pumpestasjoner, renseanlegg o.l. tillates plassert innenfor planområdet. Anleggene skal ikke hindre sikt i siktsoner.

### **3.3 Kulturminner**

Dersom det i forbindelse med gravearbeid blir avdekket funn eller konstruksjoner ved gjennomføring av planen skal dette straks varsles kulturminnemyndigheten og alt arbeid skal stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert funnet, jf. lov om kulturminner § 8.

### **3.4 Støy**

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn for planlegging og utbygging i planområdet.

### **3.5 Terrengbehandling**

Støttemurer tillates oppført i nabogrense, så lenge de ikke hindrer fri sikt i avkjørsler og langs veibaner. Murer skal ikke overstige 2 meter, unntak er for murer innenfor BFS3 hvor det tillates murer med høyde inntil 4 meter. Høyde og plassering på støttemurer skal fremkomme med søknad om tiltak jf. § 2.1.

Fyllings- og skjæringskråninger fra veier kan etableres innenfor areal regulert til andre formål enn veggrunn.

### **3.6 Regulert tomtegrense**

Regulerte tomtegrenser er retningsgivende og fastsettes ved søknad om tiltak.

### **3.7 Parkering for bil og sykkel**

- a) Enebolig: min. 2 parkeringsplasser for bil pr. boenhet på egen tomt. Tillegg for sekundærleilighet i enebolig er 1 parkeringsplass.
- b) Rekkehus, kjedehus, flere-mannsbolig: min. 1,5 parkeringsplass pr. boenhet, på egen tomt eller i felles anlegg.
- ⇒ Det skal etableres min. 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet på egen tomt.
- d) Parkeringsareal på terreng skal medregnes i BYA med 18 m<sup>2</sup> BYA pr. parkeringsplass.

### **3.8 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 Frittliggende småhusbebyggelse BFS 1-10**

- a) Det tillates ett småhus (enebolig, enebolig med sekundærleilighet, eller to-mannsbolig) pr. tomt.
- b) Bebygd areal (BYA):  
Maksimalt tillatt bebygd areal er  $BYA = 40\%$ . Parkeringsareal utenfor garasje inngår i beregning av BYA med 18 m<sup>2</sup> pr. parkeringsplass.
- c) Takform:  
Tillatt takform er saltak, pulttak og flatt tak. Boliger innenfor samme delfelt skal ha lik takform.
- d) Høyder:  
Maksimal tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 9,0 og 7,0 meter. Høyeste tillatte gesimshøyde for pulttak og flatt tak er 7,5 meter.  
Alle høyder måles ut fra gjennomsnittlig planert terreng.
- e) Garasje:

Garasje kan oppføres frittliggende eller sammenbygd med boligen.

Frittliggende garasje skal ikke overstige 50 m<sup>2</sup> BYA.

Garasje tillates plassert inntil 1 meter fra tomtegrense. Dersom innkjørsel til garasje plasseres vinkelrett på veien, skal avstand til veikant være min. 5 meter.

Maks møne- og gesimshøyde er 5,0 meter. Ved flatt tak skal høyeste tillatte gesimshøyde ikke overstige 3,5 meter.

- f) Minste uteoppholdsareal (MUA):

Enebolig: MUA ≥ 150 m<sup>2</sup>

Tillegg for sekundærleilighet i enebolig: MUA ≥ 50 m<sup>2</sup>

To-mannsbolig: MUA ≥ 150 m<sup>2</sup> pr. boenhet

Uteoppholdsareal på terrasse, balkonger og hage medregnes.

#### 4.2 Konsentrert småhusbebyggelse BKS 1-4

- a) Det tillates enebolig(er), enebolig(er) i rekke, og/eller flere-mannsbolig(er). Det skal vises en samlet plan for hvert delfelt. Det tillates tomtedeling og seksjonering av enheter.

- b) Bebyggd areal (BYA):

Maksimalt tillatt bebyggd areal er BYA = 50 % pr. delfelt. Parkeringsareal utenfor garasje inngår i beregning av BYA med 18 m<sup>2</sup> pr. parkeringsplass.

Min. og maks boenheter pr. delfelt:

Delfelt	Antall boenheter	
	Min.	Maks
BKS1	8	14
BKS2	10	16
BKS3	2	4
BKS4	2	5

- c) Takform:

Tillatt takform er saltak, pulttak og flatt tak. Boliger innenfor samme delfelt skal ha lik takform.

- d) Høyder:

Maksimal tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 9,0 og 7,0 meter. Høyeste tillatte gesimshøyde for pulttak og flatt tak er 7,5 meter.

Alle høyder måles ut fra gjennomsnittlig planert terreng.

- e) Garasje:

Garasje kan oppføres frittliggende, sammenbygd med boligen eller i fellesanlegg.

Frittliggende garasje skal ikke overstige 30 m<sup>2</sup> BYA pr. boenhet.

Garasje tillates plassert inntil 1 meter fra tomtegrense. Dersom innkjørsel til garasje plasseres vinkelrett på veien, skal avstand til veikant være min. 5 meter.

Maks møne- og gesimshøyde er 5,0 meter. Ved flatt tak skal høyeste tillatte gesimshøyde ikke overstige 3,5 meter.

- f) Minste uteoppholdsareal (MUA):

Enebolig, enebolig i rekke, flere- mannsbolig: MUA ≥ 100 m<sup>2</sup>

Uteoppholdsareal på terrasse, balkonger og hage medregnes.

#### 4.3 Lekeplass BLK 1-2

- a) BLK1 er felles lekeplass for boligene i planområdet. Lekeplassen skal ha min. 5 ulike typer utstyr eller andre elementer som ivaretar funksjoner for lek og aktivitet, samt sitteplass/møteplass med bord og benker. Noen lekefunksjoner kan løses i større kombinasjonsanlegg.

- b) BLK2 er felles sandlekeplass for boligene i BKS 1-2. Lekeplassen skal ha min. 3 ulike typer utstyr eller andre elementer som ivaretar funksjoner for lek og aktivitet, samt en sandkasse, benk og bord.

## § 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 5.1 Kjøreveg SKV 1-11

- a) Kjøreveg SKV 1-6 er offentlige veier og skal opparbeides i henhold til regulert areal. Det skal etableres nødvendig belysning langs vegene.
- b) Kjøreveg SKV 7-8 er offentlig atkomst til eksisterende boligområde.
- c) SKV 9 er privat veg til gnr. 98 bnr. 1.
- d) SKV 10-12 er eksisterende offentlige veier.

### 5.2 Gangareal SGG

Eksisterende veg stenges med bom eller lignende, markert med dobbel strek tvers over eksisterende veg. Veiareal benyttes som gangforbindelse mellom SKV1 og eksisterende boligområde.

### 5.3 Annen veggrunn – grøntareal SVG 1-11

Annen veggrunn skal benyttes til nødvendig sideareal til veg, herunder fyllinger, skjæringer, grøfter, murer o.l. I anleggsfasen tillates mindre justeringer og tilpasninger til terrengforhold og skråningsutslag.

## § 6 Grønnstruktur

### 6.1 Friområde GF

Friområdet er felles for boligene i planområdet, og skal være allment tilgjengelig. Området tillates opparbeidet som rekreasjonsområde inkludert tilrettelegging med sitteplasser, beplantning o.l.

### 6.2 Grønnstruktur/gangforbindelse GAA 1-2

Innenfor GAA1 tillates etablert trasé for overvannsledning. Det tillates etablert sti/gangforbindelse i området. Trappepartier tillates der dette er nødvendig.

Innenfor GAA2 tillates etablert sti/gangforbindelse. Trappepartier tillates der dette er nødvendig.

## § 7 Landbruks-, natur og friluftsmål samt reindrift

### 7.1 Landbruksformål LL 1-3

I områdene kan det drives tradisjonelt landbruk innenfor rammene i LNFR-formålet. Nødvendige overvannstiltak tillates etablert i området, herunder avskjæringsgrøft, bekkeinntak og trasé for overvannsledning.

## § 8 Hensynssoner

### 8.1 Frisiktsone H140

Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å etablere tiltak eller vegetasjon høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegs nivå.

### 8.2 Ras- og skredfare H310

Faresone H310 viser aktsomhetsområde for jord- og flomskred.

### 8.3 Hensyn Landbruk H510

Innenfor hensynssone H510 tillates ikke tiltak som kan forringe eller føre til driftsulemper for landbruksområdene, tradisjonell landbruksdrift. Hensynssonen utgjør del av større sammenhengende landbruksarealer av høy kvalitet med vekt på matproduksjon og kulturlandskap.

#### **8.4 Båndlegging etter lov om kulturminner H730**

Innenfor sonen finnes et arkeologisk minne, et gardfar (id215414). Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnet. Eventuelle tiltak i området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene. Alle tiltak som krever endring av arealformål må fremmes i form av reguleringsendring.

### **§ 9 Bestemmelsesområder**

#### **9.1 Bestemmelsesområde avskjærende grøft # 1-2**

Bestemmelsesområde benevnt #1 og #2 omfatter etablering av avskjærende grøft. Sigevann og overflatevann fra naturterreng skal fanges opp og føres via avskjæringsgrøftene til resipient.