



Eigersund kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

DETALJREGULERING SANDBAKKVEIEN 20 – GNR 13 BNR 69 MFL. PLANID 19760001-03

Plankart er datert:	12.12.2022
Bestemmelser er datert:	12.12.2022
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	26.06.2023
Kommunestyrets vedtak:	dato 19.06.2023, saksnr 062/23

§ 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 – blokkbebyggelse*
- *Annet uteoppholdsareal*

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

- *Kjøreveg*
- *Fortau*
- *Annen veggrunn - grøntareal*

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- *a.1) Faresone Flomfare H320*

§ 2 Rekkefølgekrav

2.1 Teknisk infrastruktur

Ny bebyggelse skal tilkobles offentlig anlegg. Plan for tilkobling av vann- og avløp skal foreligge ved søknad om tiltak.

Plan for håndtering av overvann skal foreligge og godkjennes ved søknad om tiltak gjennom en VA-rammeplan.

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

Før det kan gis brukstillatelse innenfor BBB skal O_SF1-2 være ferdig opparbeidet med tilrettelagt overgang over f_SKV1 der fortau er gjennomgående.

2.2 Bebyggelse og anlegg

Felles uteoppholdsareal BAU skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til første boenhet i BBB. Dersom brukstillatelse blir gitt i vinterhalvåret, skal uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet og ferdigstilt i løpet av påfølgende sommerhalvår.

Felles avkjørsel SKV1 med tilhørende frisikt og felles parkerings- og manøvreringsareal i BBB, skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til boenhet i BBB.

§ 3 Felles bestemmelser

3.1 Krav ved søknad om tiltak

Søknad om tiltak skal inneholde situasjonsplan, fasadetegninger og utomhusplan.

- a. Situasjonsplan skal vise plassering av eksisterende og fremtidig bebyggelse med kotehøyder, parkeringskjeller for bil og parkeringsløsning for sykkel, løsning for renovasjon, løsning for elforsyning, adkomst, gangveier, uteoppholdsarealer, samt atkomst og oppstillingsplass for brannbil. Situasjonsplanen skal også vise arrondering av tomta, forhold til nabotomter og nytt terreng i 2 akseretninger.
- b. Fasadetegninger skal vise høyder, utforming, byggematerialer og farger.
- c. Utomhusplanen skal vise utforming av felles leke- og uteoppholdsarealer med terrengbearbeiding, beplantning, møblering, belegg og belysning. Plassering og utforming av områder til lek skal tydelig komme frem av utomhusplanen.

3.2 Estetikk

Ny bebyggelse og uterom skal sikre høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal ha et enhetlig og harmonisk preg. Fasademateriale skal hovedsakelig bestå av tre med innslag av andre materialer.

3.3 Tekniske anlegg

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

Vann- og avløp skal kobles til kommunalt ledningsnett, utforming og dimensjon skal være i tråd med kommunale bestemmelser.

3.4 Støy

Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsarealer med støynivå under 55 dBA. Det vises til retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442.

3.5 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.

3.6 Byggegrenser

Byggegrenser er angitt i plankartet. Der hvor dette ikke er angitt, er byggegrensen sammenfallende med formålsgrensen.

3.7 Regulert støttemur

Regulerte støttemurer er retningsgivende. Støttemurer tillates oppført i nabogrense mot vest, nordvest og mot SVG1. Støttemurer skal utføres i naturstein eller betong, og ikke overstige 2,5 meter. Endelig plassering og utforming fastsettes ved søknad om tiltak.

3.8 Sikkerhet i anleggsperioden

Det skal i anleggsperioden gjennomføres tiltak som sikrer trygg og god fremkommelighet for gående, syklende og kjørende. Hensynet til barns sikkerhet og trygg skolevei skal vektlegges spesielt.

3.9 Flom

Alle søknadspliktige tiltak i sikkerhetsklasse for flom F2 skal plasseres over flomsikkerhøyde kote +10,9 inkl. sikkerhetsmargin.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Boligbebyggelse blokkbebyggelse BBB

- a) Innenfor området kan det oppført lavblokk i 3 etasjer med inntil 6 boenheter med tilhørende anlegg. Eksisterende bebyggelse forutsettes fjernet.
- b) Ny bebyggelse er vist med omriss av planlagt bebyggelse i plankartet og er retningsgivende. Endelig plassering og utforming fastsettes ved søknad om tiltak.
- c) Det tillates utkragede bygningsdeler/balkonger og terrasser utover byggegrensen iht. omriss av planlagt bebyggelse.
- d) Maks tillatt bebygd areal er BYA = 60 %.
- e) Hovedform på tak er saltak, i kombinasjon med flate tak. Øvre tillatte mønehøyde er vist med påførte kotehøyder i plankartet.
- f) Minste tillatte uteoppholdsareal MUA per boligenhet settes til 100m². Lekeareal skal innlemmes i MUA
- g) Det skal avsettes 1,25 parkeringsplasser for bil pr. boenhet, der 1 plass er privat tilhørende boenhet og resterende er felles for bygget. Det skal tilrettelegges for min. 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Parkering for bil og sykkel løses fortrinnsvis i byggets underetasje.

4.2 Annet uteoppholdsareal BAU

- a) Felles leke- og uteoppholdsareal for boligene i BBB.
- b) Lekeareal skal innlemmes i uteoppholdsarealene og inngår i MUA for bebyggelsen. Arealet skal opparbeides parkmessig og tilrettelegges for lek og opphold for alle, med beplantning, benker og bord, grillplass, min. 3 ulike typer utstyr eller andre elementer som ivaretar funksjoner for lek og aktivitet, sandkasse o.l.
- c) Det tillates oppføring av fellesbygning plassert som om vist på plankartet med "omriss av planlagt bebyggelse": Maks tillatt BYA for fellesbygning er 35 m² BYA. Takform er saltak tilsvarende hovedbygning. Maks mønehøyde er 3,7m over ferdig planert terreng. Form, farge og materialvalg skal harmonere med hovedbygning.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Kjøreveg SKV1

Felles avkjørsel for boligene i BBB.

5.2 Kjøreveg SKV2

Privat avkjørsel for sameiet i gnr.13 bnr. 2223.

5.3 Fortau, SF 1-2

Omfatter fremtidig offentlig fortau.

5.4 Annen veggrunn – grøntareal, SVG1-2

Felles sideareal til avkjørsel SKV2 for gnr/bnr 13/2223.

§ 6 Hensynssoner

6.1 Flomfare H320

Ved tiltak innenfor flomsone H320 skal det tas hensyn til beregnet flomvannstand ved 200-års flom fra NVE, inkludert 0,3 m sikkerhetsmargin. Behovet for sikring må vurderes i forhold til bestemmelsene i TEK17 § 7-2.