



Eigersund kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

REGULERINGSENDRING FRA BARNEHAGE TIL BOLIGER I OMRÅDE BA, HESTNES PLANID 20090009

Plankart er datert:	28.03.2025
Bestemmelser er datert:	09.04.2025
Siste revisjon bestemmelser:	16.09.2025
Kommunestyrets vedtak:	dato -, saksnr --/--

§ 1 Reguleringsformål

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

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	(BK1-2)
Uteoppholdsareal	(UTE)

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

Kjøreveg	(KV)
Annen veggrunn - grøntareal	(AVG1-2)
Parkering	(P)

Hensynssoner (PBL §12-6):

Frisikt	(H140_1-2)
---------	------------

§ 2 Rekkefølgekrav

2.1 Før rammetillatelse

Ved søknad om rammetillatelse kreves følgende dokumentasjon:

- Plan for vann og avløp, inkludert håndtering av overvann, godkjent av Eigersund kommune.
- Situasjonsplan i målestokk 1:500. Planen skal være målsatt og vise plassering og orientering av bygninger (inkludert møneretning), opparbeidelse av tomt, avstander til nabogrense, adkomst og parkering for bil og sykkel. Planen skal også vise utforming av

uteoppholdsarealer, inkludert områder for lek. Det skal i tillegg utarbeides tverrprofil som viser eksisterende og nytt terreng, samt eventuelle støttemurer.

2.2 Før bebyggelse kan tas i bruk (midlertidig brukstillatelse / ferdigattest)

- a. Før nye boliger kan tas i bruk skal teknisk infrastruktur herunder vann, avløp, strøm m.m. være etablert iht. godkjent plan.
- b. Før nye boliger kan tas i bruk skal felles uteoppholdsareal UTE skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan. Dersom brukstillatelse blir gitt i vinterhalvåret, skal uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet og ferdigstilt i løpet av påfølgende sommerhalvår.
- c. Før nye boliger kan tas i bruk skal felles parkering og avkjørsel være opparbeidet iht. tekniske planer.

§ 3 Felles bestemmelser

3.1 Byggegrenser

Byggegrense er angitt i plankartet. Der hvor byggegrense ikke er spesifikt angitt, er den sammenfallende med formåls grensen.

3.2 Støy

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

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 Parkering

- a. Det skal etableres 1,5 parkeringsplass for bil pr. boenhet innenfor felles parkeringsplass. Alle parkeringsplasser skal tilrettelegges for lading av elbil.
- b. Det skal etableres minimum 1 HC-parkeringsplass, dimensjonert i henhold til gjeldende forskrifter.
- c. Det skal avsettes minimum 2 sykkelparkingsplasser pr. boenhet. Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig og plasseres i enten felles sykkelskur eller på annen tilrettelagt parkeringsflate. Sykkelparkering skal være overdekket, og arealbehovet skal ta hensyn til gjester, lastesykler og sykkelvogner.

3.5 Tekniske anlegg

- a. Fremføring av strøm, telefon, bredbånd etc. skal skje via jordkabel.
- b. Vann- og avløp skal kobles til kommunalt ledningsnett og utformes i tråd med kommunale bestemmelser.
- c. Innenfor planområdet tillates oppført nødvendig energianlegg. Ved behov for energianlegg skal det avsettes tilstrekkelig sikkerhetssone med hensyn til stråling og tilrettelegges for uhindret kjørbar atkomst.

3.6 Overvannshåndtering

- a. Overvann skal håndteres lokalt på egen tomt gjennom åpne naturlige løsninger, som infiltrasjon og fordrøyning. Overvann håndteres på terrenget og ledes til permeable flater.
- b. Det tillates ikke tilført større mengder overvann til offentlig overvannssystem enn dagens påslipp.
- c. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas, og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås.
- d. I anleggsfasen tillates ikke ført forurenset overvann inn på kommunalt ledningsnett eller til resipient.
- e. Kommunens VA-norm skal legges til grunn for dimensjonering.

3.7 Miljøforhold

- a. Ved graving eller flytting av masser som er infisert med fremmede arter, skal artene bekjempes før massene håndteres eller deponeres i varig deponi.
- b. Det er ikke tillatt å tilføre fremmede arter i planområdet.

3.8 Anleggsperioden

- a. I anleggsperioden skal det iverksettes tiltak som sikrer trygg og god fremkommelighet for gående, syklende og kjørende. Særlig skal hensynet til barns sikkerhet og en trygg skolevei vektlegges.
- b. Støy i anleggsperioden skal håndteres i samsvar med retningslinjene i T-1442.
- c. Det skal foreligge dokumentasjon fra fagkyndig som bekrefter at grunnen er geoteknisk stabil.

3.9 Avkjørsel fra fv. 4280

Tekniske planer for avkjørsel fra fv. 4280 skal sendes vegmyndigheten for gjennomsyn.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Fellesbestemmelser for boligbebyggelse

- a. Eksisterende bebyggelse som er markert for rivning i plankartet, tillates revet.
- b. Ny bebyggelse og uterom skal sikre høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal ha et enhetlig og harmonisk preg.
- c. Alle høyder måles fra planert terreng.
- d. Det tillates etablering av solcellepanel på tak. Topp solcellepanel kan overstige maks tillatt øvre gesimshøyde med opptil 0,2 m.

4.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse BK1

- a. Eksisterende bebyggelse inngår i planen, og tillates omdisponert til boliger for inntil 9 boenheter.
- b. Maks tillatt utnyttelsesgrad i BK1 er %-BYA = 55 %.
Maks tillatt bruksareal er BRA = 950 m².
Ingen boenheter skal være under 45 m² BRA.
- c. Takform skal være pulttak i kombinasjon med flatt tak.
- d. Maks tillatt øvre gesimshøyde er 8 meter.
- e. Minste tillatt uteoppholdsareal (MUA) er 25 m² pr. boenhet, hvorav min. 10 m² skal være privat uteoppholdsareal. Privat uteplass løses gjennom terrasse/balkong.
- f. Bod tillates oppført i strid med byggegrensen, men ikke nærmere enn 1 meter fra formålgrensen langs vei. Bodene er vist med omriss i plankartet og skal oppføres med flatt tak. Hver boenhet skal disponere én bod på inntil 7 m² BYA. Maksimal tillatt øvre gesimshøyde er 3 meter. Mindre justeringer av plassering innenfor området er tillatt. Bodene skal ha samme fasademateriale og farger som boligene i BK1.

4.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse BK2

- a. Det tillates oppført en flermannsbolig for inntil 4 boenheter.
- b. Ny bebyggelse er vist med omriss i plankartet. Endelig plassering fastsettes ved søknad om tiltak.
- c. Maks tillatt utnyttelsesgrad i BK2 er %-BYA = 40 %.
Maks tillatt bruksareal er BRA = 600 m².
Ingen boenheter skal være under 45 m² BRA.
- d. Takform skal være flatt tak eller pulttak i kombinasjon med flatt tak.
- e. Maks tillatt øvre gesimshøyde er 7,5 meter.
- f. Minste tillatt uteoppholdsareal (MUA) er 25 m² pr. boenhet, hvorav min. 10 m² skal være privat uteoppholdsareal. Privat uteplass løses gjennom terrasse/balkong.

4.4 Uteoppholdsareal f_UTE

- a. Uteoppholdsareal f_UTE er felles for boligene innenfor BK1 og BK2.

- b. Fellesarealene inkludert lekeplassen skal ha tilgjengelig atkomst og være universelt utformet.
- c. Det skal avsettes minst 150 m² til sandlekeplass. Lekeplassen skal inneholde minimum tre ulike typer lekeutstyr, som for eksempel huskestativ, sklie eller klatreelement, samt en sandkasse, benk og bord. Lekearealet innlemmes som del av uteoppholdsarealet, og inngår i MUA for bebyggelsen.
- d. Uteoppholdsarealet skal opparbeides som en sosial møteplass med variasjon i dekker og beplantning. Dekker skal være egnet for rekreasjon og lek, og sikre trygg ferdsel.
- e. Utomhusplanen skal vise løsning for uteoppholdsarealet, inkludert lekeplassen, ved søknad om tiltak.

§ 5 Samferdselsanlegg

5.1 Kjøreveg KV

Kjørevei KV er felles avkjørsel for alle boenheter i BK1 og BK2.

5.2 Annen veggrunn – grøntareal AVG1-2

- a. Annen veggrunn AVG 1-2 tillates benyttet som skråning, grøft og midlertidig snøopplag.
- b. Det tillates å etablere anlegg for tekniske innretninger som kabler, gatelys, vann og avløpsledninger, i samsvar med gjeldende forskrifter og tekniske krav.
- c. Overflaten kan jordslås, beplantes eller ha fast dekke, avhengig av områdets funksjon og behov.

5.3 Parkering P

- a. Parkering P er felles for alle boenheter i BK1 og BK2.
- b. Innenfor området tillates oppføring av:
 - 9 carporter for boenheter i BK1
 - 4 carporter hver med en tilhørende bod på 5 m² for boenheter i BK2.Carporter er vist med omriss i plankartet og skal oppføres med flatt tak. Maksimal tillatt øvre gesimshøyde er 3 meter, målt fra ferdig planert terreng. Carportene skal plasseres innenfor byggegrensen mot vei. Mindre justeringer av plassering innenfor området er tillatt.
- c. Det skal etableres minimum 1 HC-parkeringsplass i tilknytning til parkeringsområdet. HC-plassen skal dimensjoneres iht. gjeldende krav for universell utforming.
- d. Det skal etableres minimum 6 gjesteparkeringsplasser, som skal være tilgjengelige for besøkende til boenhetene i BK1 og BK2.

§ 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.