



Eigersund kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

Detaljregulering for boliger Jærveien gnr./bnr. 47/66 mfl., Eie

Detaljregulering

Bestemmelsene er datert:	24.05.2022
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	28.06.2022
Dato for Kommunestyrets vedtak:	20.06.2022

§ 1 Planens mål og avgrensning

Formålet med planen er å omregulere hele tomten til boligbebyggelse med tilhørende anlegg, samt mindre justeringer for Omregulering Eie (10-11) plan ID 19990006-01.

Planområdet omfatter/berører eiendommene Gnr./Bnr. 47/66, 47/790, 47/920 og deler av 47/211 og 47/809.

§ 2 Reguleringsformål, jfr. Plan og bygningsloven § 12-5

Bebyggelse og anlegg (jfr. pbl §12-5 nr. 1)

- Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse
- Uthus/naust/badehus
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (mindre fellesbrygger uten eget driftsselskap)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jfr. pbl §12-5, 2. ledd nr. 2)

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Parkering
- Annen veggrunn - grøntareal
- Annen veggrunn – tekniske anlegg

Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (jfr. pbl §12-5, 2. ledd nr. 5)

- Naturformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (jfr. pbl §12-5, 2. ledd nr. 6)

- Friluftsområde

Hensynssoner i reguleringsplan (jfr. pbl § 12-6)

- Faresone for flom
- Gul støysone etter T-1442
- Rød støysone etter T-1442
- Frisiktsone

§ 3 Rekkefølgebestemmelser

3.1 Før igangsettingstillatelse

- 3.1.1 Skjemaet for «Søknad om sanitærabonnement / melding om VA-anlegg» skal leveres før, eller senest samtidig med søknad om tiltak, når bygget skal tilkobles offentlig vann- og/eller avløpsnett.
- 3.1.2 Før det gis byggetillatelse på BFS1 skal det opparbeides tilfredsstillende og sikker adkomst.
- 3.1.3 Oppføring av ny bolig i BFS1 skal ikke gjennomføres før eksisterende bolig er revet.
- 3.1.4 Faren for avrenning mot sjø i anleggsperioden må være gjort rede for, og dersom det er risiko for slik avrenning må tilstrekkelige avbøtende tiltak være etablert før det kan gis tillatelse til graving i grunnen og rivning av eksisterende bygg.

3.2 Før bebyggelse tas i bruk

- 3.2.1 Adkomstveg fra avkjørselen vest på SKV1 må være etablert før boligen på BFS1 tas i bruk.

§ 4 Generelle bestemmelser/Fellesbestemmelser

4.1 Tiltak i sjø

- 4.1.1 Tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.
- 4.1.2 Mudring og lignende tiltak i sjøbunn er ikke tillatt.

4.2 Tiltak ved fylkesvegnettet

- 4.2.1 Alle planer for tiltak som berører Fv.44 skal oversendes til vegmyndigheten for gjennomsyn.
- 4.2.2 For tiltak som berører veigrunnen langs fylkesvegnettet kreves det gjennomføringsavtale med vegmyndigheten. Avtale for gjennomføring skal være inngått med Rogaland fylkeskommune før byggestart.

4.3 Byggegrenser

- 4.3.1 Byggegrense fremgår i plankartet.
- 4.3.2 Byggegrensen nordøst i planområdet settes til 15 meter fra veimidte i Fv. 44.
- 4.3.3 Garasje kan oppføres i strid med byggelinje og inntil 1m fra eiendomsgrense.

4.4 Støy

- 4.4.1 Støygrenseverdier i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021, tabell 2 skal gjelde for planen.
- 4.4.2 Under bygging skal støy fra bygge- og anleggsvirksomhet være innenfor støygrenseverdiene.
- 4.4.3 Nye boliger skal tilfredsstillere kravene til grenseverdier for støy i henhold til Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442. Dette gjelder både utemiljø og innemiljø.

4.5 Kulturminner

- 4.5.1 Dersom det under arbeid skulle fremkomme eventuelle funn må Rogaland fylkeskommune straks varsles, og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/nærmere dokumentert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd

§ 5 Bebyggelse og anlegg

5.1 Fellesbestemmelse for Frittliggende boligbebyggelse, BFS1-BFS2

- 5.1.1 Nye bygg skal ikke ha gulv lavere enn 3 m over havnivå uten at det foreligger fagkyndig rapport hvor det fastsettes sikkerhetsklasse med sikker byggehøyde.
- 5.1.2 Det kan oppføres 1 ny garasje per boligtomt. Dobbeltgarasje tillates. Garasjen må ikke overstige 60 m² BYA. Målt fra overkant garasjegult kan maksimal gesimshøyde være 3,3 meter og maksimal mønehøyde 5,5 meter.
- 5.1.3 Garasjer og boder skal tilpasses bolighusets form, takform, materialbruk og farge. Frittliggende garasje kan kun oppføres i én etasje.

5.2 Frittliggende boligbebyggelse, BFS1

- 5.2.1 Eksisterende bolig på BFS1 skal rives. Stille side i ny bolig skal være vendt mot vannet i sørvest for å ligge under grenseverdien for gul støysone.
- 5.2.2 Maksimum tillatt bebygd areal innenfor BFS1 er 30 %-BYA, inklusiv garasje.
- 5.2.3 Det tillates en gesimshøyde på 6 m og mønehøyde på 8, målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bebyggelsen.

5.3 Frittliggende boligbebyggelse, BFS2

- 5.3.1 Eksisterende bolig på BFS2 inngår i planen.

5.4 Uthus/naust/badehus, BUN1-BUN2

- 5.4.1 Det tillates å bygge båthus innenfor BUN1, og den kan være opptil 24 m² BYA. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 6 m og 4 m.
- 5.4.2 Eksisterende båthus på BUN2 inngår i planen og tillates gjenoppbygd i samme størrelse innenfor formålsgrensen.
- 5.4.3 Bygningene må være dimensjonert slik at de kan motstå påregnelig drag og bølgeslag i området, samt en eventuell flomsituasjon. De skal være bygget etter sikkerhetsklasse F1.
- 5.4.4 Bygningene skal ha form og utseende som tradisjonelle båthus.

5.5 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (mindre fellesbrygger uten eget driftsselskap), BSB1-BSB2

- 5.5.1 Eksisterende brygge innenfor BSB1 tillates å bygge ut til formålsgrensen, og det tillates gjenoppbygd i denne størrelsen innenfor formålsgrensen.
- 5.5.2 Eksisterende brygge BSB2 inngår i planen, og det tillates gjenoppbygd i samme størrelse innenfor formålsgrensen.
- 5.5.3 Bryggene skal være dimensjonert for å tåle påkjenning av vind, bølger og en eventuell flomsituasjon. Det skal være bygget etter sikkerhetsklasse F1.

5.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 5.6.1 Tiltak i tilknytning til fylkesveien utformes iht krav i gjeldende håndbok N100 Veg- og gateutforming.
- 5.6.2 Det skal ved utarbeidelse av tekniske planer lages et tegningsgrunnlag basert på håndbok R700. Tiltak som berører Fv.44 skal oversendes vegmyndigheten for gjennomsyn.
- 5.6.3 I forbindelse med omlegging av gang- og sykkelvegen skal samtidig fortau på gnr./bnr. 1060 og 211 opparbeides.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 Kjøreveg, SKV1-o_SKV3

- 6.1.1 På kjøreveg SKV1 skal det sikres privat adkomstveg for boligene på BFS1 og BFS2. Avkjørselen vest på SKV1, vist i plankartet, viser innkjørsel til BFS1. Avkjørsel til BFS2 er også vist fra SKV1. Mindre justeringer kan gjøres i byggesak.
- 6.1.2 Kjøreveg o_SKV2-o_SKV3 er offentlig veg og felles for boligene og parkeringsplassen o_SPA.

6.2 Gang- og sykkelveg, o_SGS

- 6.2.1 Eksisterende gang- og sykkelveg o_SGS inngår i planen.
- 6.2.2 Det er tillatt å kjøre på gang- og sykkelvegen o_SGS for å nå boligene på BFS1-BFS2 og parkeringsplassen o_SPA, samt parkeringsplass nord for planområdet.

6.3 Parkering, o_SPA

- 6.3.1 All parkering skal være på egen tomt eller på felles parkeringsplass o_SPA. Eksisterende parkering o_SPA er offentlig og inngår i planen.

6.4 Annen veggrunn, o_SVG og o_SVT

- 6.4.1 Eksisterende veggrunn o_SVT er offentlig og inngår i planen.
- 6.4.2 Eksisterende grøntareal i o_SVG1-2 inngår i planen.

§ 7 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

7.1 Naturformål, LNA

- 7.1.1 Eksisterende naturområde, LNA, inngår i planen.

§ 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

8.1 Friluftsområde, o_VFR

- 8.1.1 Det skal ikke iverksettes tiltak som er til hinder for allmenhetens bruk av området.
- 8.1.2 Område VFR er bløtbunnsområde. Det tillates ikke inngrep i sjø og sjøbunn som kan skade maritimt biologisk mangfold. Dette gjelder også ved for eksempel vedlikehold av båter eller motorer, skraping av bunnstoff, eller lignende forurensende aktivitet som potensielt kan skade eller forstyrre bløtbunnsarter. Ved utbygging skal nødvendige inngrep i sjø og sjøbunn i utbyggingsområdet vise hensyn til maritimt biologisk mangfold.

§ 9 Hensynssoner i reguleringsplan

9.1 Frisiktsone, H140_1-H140_3

9.1.1 I områdene regulert til frisiktsoner skal det være fri sikt innenfor en høyde fra 0,5 meter over tilstøtende veibaner.

9.2 Støysone, H210-H220

9.2.1 Nye boliger skal ha minst én uteplass med støynivå $L_{den} \leq 58$ dB fra jernbane og $L_{den} \leq 55$ dB fra veg.

9.2.2 Nye boliger skal ha minst ett soverom med luftemulighet mot stille side. Det vil si at støynivå ved vindu er $L_{den} \leq 58$ dB fra bane og $L_{den} \leq 55$ dB fra veg.

9.2.3 Sammen med søknad om igangsetting skal det følge dokumentasjon som viser at krav til innendørs og utendørs støynivå tilfredsstilles.

9.2.4 Rød støysone iht. T-1442, H210. Det skal ikke oppføres ny bebyggelse eller utvidelse av eksisterende bebyggelse innenfor rød støysone. Bygninger som ikke er ment for varig opphold kan oppføres innenfor rød støysone. Sammen med søknad om tillatelse til tiltak innenfor rød støysone skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak for å ivareta miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.

9.2.5 Gul støysone iht. T-1442, H220. Sammen med søknad om tillatelse til tiltak innenfor gul støysone skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak for å ivareta miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.

9.3 Faresone, H320

9.3.1 Faresone H320 omfatter 200-års flomsone. Det tillates bygging av båthus og brygger innenfor sonen, og disse må bygges etter kravene i gjeldende tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven for å sikre mot skader påført av eventuell flom. De skal bygges etter sikkerhetsklasse F1.

Eigersund kommune 24.05.2022

Rev.: 1

Siste rev.: 28.06.2022

Utarbeidet av:

LGD