



Eigersund kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

DETALJREGULERING REGULERINGSENDRING FOR KJERJANESET M.M GNR 46 BNR 40, 584, 878, 971 M.FL. PLANID 19860007-02

Plankart er datert:	14.03.2022
Bestemmelser er datert:	14.03.2022
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	31.10.2022
Kommunestyrets vedtak:	dato 26.09.22, saksnr 079/22

§ 1 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningsloven (Pbl.) §§ 12-5, 12-6 og 12-7:

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

- *Bensinstasjon/vegserviceanlegg*

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

- *Kjøreveg*
- *Fortau*
- *Gang-/sykkelveg*
- *Annen veggrunn – tekniske anlegg*
- *Annen veggrunn - grøntareal*

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

- *Friluftformål.*

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5, nr. 6)

- *Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone*

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- a.1) Sikringssoner Frisiktsone H140
- a.2) Støysone (H210)
- a.3) Faresone Flom H320

§ 2 Rækkefølgekrav

- 2.1** Alle tiltak som berører fv. 44 skal oversendes Rogaland Fylkeskommune for gjennomsyn før arbeidet igangsettes.
- 2.2** Før det kan gis tillatelse til utgraving av elvebredden i forbindelse med etablering av SGS 1-2 skal det foretas en konkret vurdering av flomsituasjonen i elveløpet. Vurderingen skal foretas av fagkyndig.
- 2.3** Før arbeid med sanering av eksisterende kjørevei øst i planområdet kan settes i gang, skal gang- og sykkelvei (SGS1), utvidelse av avkjørsel (SKV) og utvidelse av dråpeøy i Kjerjanesveien med 1 meter, være ferdig opparbeidet.
- 2.4** Før det gis byggetillatelse innenfor eiendom 46/40 skal sikringstiltak langs SF1 dokumenteres og godkjennes av lokal veimyndighet før det kan gis byggetillatelse. Sikringstiltak skal påkostes av utbygger.
- 2.5** Før det kan gis tillatelse til tiltak i grunnen, inkludert graving, må faren for forurenset grunn være gjort rede for. Dersom grunnen kan karakteriseres som forurenset må det utarbeides tiltaksplan i henhold til forurensingsloven som skal godkjennes av kommunen.
- 2.6** Før det kan gis tillatelse til tiltak i grunnen må avrenning mot vassdraget være gjort rede for, både for anleggsperioden og driftsfasen. Ved risiko for avrenning må tilstrekkelige avbøtende tiltak være etablert slik at partikler og/eller forurenset vann ikke ledes til elva.

§ 3 Felles bestemmelser

3.1 Dokumentasjonskrav

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 for planområdet. Situasjonsplanen skal vise:

- Plassering og høyder på ny og eksisterende bebyggelse
- Overvannshåndtering og flomveier
- Plassering av ev. terrengmurer, støttmurer mv.
- Løsninger for renovasjon
- Atkomst, kjøremønster og parkering
- Terrengprofiler som viser bygninger og utomhusanlegg samt eksisterende og nytt terreng.

3.2 Tekniske anlegg

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

Vann- og avløp skal kobles til kommunalt ledningsnett og utformes i tråd med kommunale bestemmelser.

3.3 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i grunnen oppdages ikke-registrerte fredete kulturminner, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal straks sendes rette myndighet jf. Lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd.

3.4 Støy

Framtidig arealbruk må ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene som kommer frem av retningslinjer for støy i arealplanleggingen T-1442 (2016), eller de til enhver tid gjeldende grenseverdier.

3.5 Terrengbehandling

Terrengets overganger til naboeiendommer skal gis en mest mulig naturlig utforming. Det tillates ikke høyere terrengmurer enn 5 m. Terrengmurer kan oppføres utenfor byggegrense fram til formålsgrense/eiendomsgrense. Fyllinger skal dekket med jord, tilsås og beplantes. Terrengmurer og fyllinger skal komme frem av situasjonsplan til byggesøknad jf. § 3.1.

3.6 Overvannshåndtering

Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for behandling av alt overvann. Søknad skal i nødvendig utstrekning angi tiltak og vise hvordan arealer for lokal overvannshåndtering sikres.

3.7 Byggegrenser

Byggegrenser er vist på plankartet. Der hvor byggegrense ikke vises, er byggegrensen sammenfallende med formålsgrensen.

3.8 Sikkerhet i anleggsperioden

Sikkerhet for gående og syklende skal ikke forverres i anleggsperioden jf. byggherreforskriften (FOR-2009-08-03-1028). Når eksisterende gang- og sykkeladkomst/forbindelser berøres i anleggsperioden, skal det være så kortvarig som mulig og omlegginger skal være tydelig sikret og merket. Hensynet til barns sikkerhet og trygg skolevei skal vektlegges spesielt, og det skal sikres trygg og tilfredsstillende framkommelighet gjennom hele anleggsperioden.

3.9 Parkering

I tilknytning til bevertning tillates inntil 0,3 parkeringsplasser for bil pr. sitteplass og ansatt. Det skal etableres 2 parkeringsplasser for sykkel pr. 100 m² BRA bevertning.

Alle felles og offentlig tilgjengelige parkeringsplasser skal tilrettelegges med minimum 5% plasser for bevegelseshemmede. biloppstillingsplasser som ikke utløses av krav til opparbeidelse etter bygningsareal, tillates plassert utenfor byggegrense. Slikt avvikt tillates kun dersom det ikke er i konflikt med trafiksikkerhet, frisisiksonene og drift av vegnettet.

3.10 Flom

All ny bebyggelse innenfor planområdet skal ivareta krav til flomsikker byggehøyde. Kotehøyde for ferdig gulv settes til minimum kote + 9 med klimapåslag 0,3 m. For gulv lavere enn dette må det foreligge fagkyndig rapport som beskriver hvordan hensynet til flom skal ivaretas.

Dersom det bygges kjeller må den dimensjoneres for å tåle mulige oversvømmelser.

3.11 Tiltak i fv.44

For alle tiltak som berører veigrunnen langs fv.44 skal det være en gjennomføringsavtale med veimyndigheten.

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

4.1 Bensinstasjon / vegserviceanlegg (BV)

Innenfor BV tillates bensinstasjon med tilhørende anlegg. Det tillates oppført vaskehaller, servicehaller, bevertning herunder matservering/gatekjøkken/fastfood, ladestasjoner for el-bil og lager knyttet til bensinstasjonen.

Drivstoffpumper med overbygg tillates plassert i strid med byggegrense mot fv. 44 inntil 2 meter fra formålsgrensen.

Maksimal m²-BYA for bebyggelsen innenfor området = 1500 m². Parkeringsareal medregnes ikke i det bebygde arealet.

Bebyggelse tilknyttet bevertning kan utgjøre maks 600m² av maksimal tillatt m²-BYA.

Bygningene skal oppføres med pulttak med mellom 5 og 35 graders takvinkel og/eller flatt tak.

Bebyggelsen kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 9 m over gjennomsnittlig planert terreng.

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

5.1 Kjøreveg (SKV1-2)

SKV1 Omfatter eksisterende avkjørsel til BV.

SKV2 skal sikre adkomst til og fra eiendommene 46/40, 275, 584, 878, 883 og 971.

Det skal sikres fri ferdsel over det regulerte feltet for SKV2. Det stilles ikke krav til opparbeidelse av vegarealet.

5.2 Fortau (o_SF1-o_SF3)

Omfatter eksisterende offentlig fortau. Bredde er som vist i plankart, 2,3 meter fra kant til kant.

5.3 Gang- og sykkelveg (o_SGS1-o_SGS2)

Omfatter offentlig gang- og sykkelvei. Bredde er som vist i plankart, 3 meter fra kant til kant.

5.4 Annen veggrunn – teknisk anlegg (SVT)

Arealet omfatter annen veggrunn mellom adkomst til eiendom 46/275, 883 og SGS1. Arealet skal tillates brukt som snuplass. Adkomst SKV1 til 46/275, 883 tillates justert innenfor formålsgrensen til SVT.

5.5 Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG1-o_SVG3)

Område avsatt til annen veggrunn grøntareal kan benyttes til nødvendige sidearealer til tekniske anlegg langs veg og gang- og sykkelveg.

§ 6 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5. nr. 5):

6.1 Friluftsområde (o_LF)

Området skal være offentlig tilgjengelig.

§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

VFS er regulert til friluftsområde i vassdrag med tilhørende strandsone. Området er tilgjengelig for allmennheten. Tiltak som berører vassdraget, må være godkjent i henhold til vannressursloven og lakse- og innlandsfiskloven.

§ 8 Hensynssoner (§ 12-6)

8.1 Frisiktsone, H140

Innenfor områdene regulert til frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 m over tilstøtende veibaner.

8.2 Rød sone iht. T-1442, H210

Innenfor rød sone tillates ikke arealbruk med støyfølsomt bruksformål.

8.3 Flomsone, H320

Det tillates ikke ny etablering av bebyggelse lavere enn nivå for 200 års flom pluss sikkerhetsmargin på 0,3 m, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom i tråd med kravene i bygningstekniske forskrift (TEK17).