



Eigersund kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

REGULERINGSPLAN FOR DEL AV FISKARVIK, ØY, EIGERSUND KOMMUNE

Bestemmelsene er datert:	15.12.2010
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	02.11.2022
Dato for Kommunestyrets vedtak:	06.02.2023

§1 Planens avgrensing

Det regulerte planområdet er på kartet vist med plangrense. Området omfatter/berører eiendommene Gnr./Bnr. 8/313, 8/18, 8/112, 8/128, 8/109, 8/415, 8/408, 8/417, 8/809, 8/810, 8/491, 8/515, 8/490.

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

1. Bebyggelse og anlegg

- Annen næring

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

- Veg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Parkeringsplasser
- Vann- og avløpsnett

3. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- Ferdsel
- Småbåthavn

4. Hensynssoner i reguleringsplan, jfr. pbl § 12-6

- **Frisikt**
- **Støysone**
- **Flomsone**

§3 Hensynssoner i reguleringsplan jfr. Plan og bygningsloven § 12-6

- 3.1 I regulerte frisiktsoner skal det være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.
- 3.2 Ved ev. etablering av nye tiltak i flomsone, skal flomfare og ev. avbøtende tiltak dokumenteres i henhold til tiltakets sikkerhetsklasse.
- 3.3 Støysone H210 - rød sone
Innenfor rød sone tillates ikke arealbruk med støyfølsomt bruksformål.
- 3.4 8.3 Støysone H220 - gul sone
Til byggesøknad skal det foreligge dokumentasjon på at nye tiltak tilfredsstillende anbefalte støygrenser i retningslinje T-1442/2016, eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter gjeldende retningslinje.

§4 Rekkefølgebestemmelser

- 4.1 Før brukstillatelse blir gitt skal busslomme med leskur, fortau på minimum 2,5 meters bredde på strekningen mellom eksisterende avkjørsel fra fv.502 til K/L 1-2 m.m. og fram til atkomstvegen til K/L 4-5, småbåtanlegg m.m. være opparbeidet. Kjørestert vegrekkverk skal etableres på strekningen mellom Grønehaugvegen og eksisterende atkomstveg til K/L 1-2 m.m. Statens vegvesen skal sikres kontroll med tiltakene etter egen avtale før byggetillatelse blir gitt.
- 4.2 Alle tiltak i sjø krever tillatelse fra Havnemyndighet.
- 4.3 Tillatelse etter forurensningsloven og havne- og farvannsloven må innhentes før utfylling av masser i sjøen kan gjennomføres.

§5 Generelle bestemmelser/Fellesbestemmelser

- 5.1 De ubebygde områdene må gis en tiltalende form og behandling.
- 5.2 Ingen tomter skal beplantes med trær eller busker som kan virke sjenerende for offentlig ferdsel.
- 5.3 Prinsippene bak universell utforming skal legges til grunn.

§6 Bebyggelse og anlegg

6.1 Annen næring (K/L 1-6)

- 6.1.1 Ved byggemelding skal det utarbeides en samlet plan for hele det aktuelle delfeltet. Planen skal vise tomteinndeling/byggplassering, atkomstforhold, løsninger for parkering og lasting/lossing, samt behandling/opparbeidelse av utearealene, herunder beplantning og parkmessig opparbeidelse. Løsninger for opptak av høydeforskjeller samt sikring av murer og topp skjæring/fylling må redegjøres for særskilt.
- 6.1.2 Bygningenes grunnflate skal maksimalt utgjøre 30 % (BYA) av tomtens nettoareal.
- 6.1.3 Parkeringsareal skal ikke medtas ved beregning av BYA.
- 6.1.4 Bygningenes totale høyde må ikke overstige 16,0 meter målt fra planert terreng. Kommunen kan for enkelte spesielle bygningsdeler som kraner, piper, tårn o.l. tillate at de fastsatte totalhøgder overskrides. Bygningene skal ha en enhetlig utforming. Erstatning for eksisterende bygning i K/L1 skal skje innenfor samme maksimale høgde som eksisterende bygning har.
- 6.1.5 Laveste gulvnivå for kontor-/lagerbygg nær sjøen skal tilpasses sikkerhetsnivået for 200 års springflo og dokumenteres ved søknad om tiltak.
- 6.1.6 Ny næringsbebyggelse i K/L 2 på gnr. 8 bnr. 491 skal ikke overstige 11,0 meter målt fra planert terreng og kan oppføres med flatt tak
- 6.1.7 Det tillates innredet lokale for småbåthavnen i deler av bygning i K/L 5, der det også kan drives marina-relatert sjørettet varehandel.
- 6.1.8 Krav til parkering: 1 bilplass pr. 100 m² gulvareal for lager, og 1 pr. 50 m² for kontorer.
- 6.1.9 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for funksjonshemmede.
- 6.1.10 4 båthus innenfor K/L 6 inngår i planen. Det største båthuset skal ha maksimal grunnflate BYA=115 m² med maksimal gesims på kote 6,3 og mønehøgde på kote 8,5. Nest største båthus skal ha maksimal grunnflate BYA=95 m² med maksimal gesims på kote 5,6 og mønehøgde på kote 7,7. De øvrige 2 båthusene skal ha maksimal grunnflate BYA=70 m² med maksimal gesims på kote 4,8 og maksimal mønehøgde på kote 6,7. Båthusene skal ha varierende høyde og størrelse. Varig opphold er ikke tillatt.
- 6.1.1 Det skal etableres 4 parkeringsplasser innenfor K/L 6. Disse skal være forbeholdt brukere av båthusene.

§7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

7.1 Veg (f_SV1, o_SV2, f_SV3)

7.1.1 o_SV2 skal benyttes som busslomme.

7.1.2 f_SV1 og f_SV3 er felles for områdene K/L 1-5 og brukerne av småbåthavnen.

7.2 Parkeringsplasser (f_SPP1)

7.2.1 f_SPP1 er felles for områdene K/L 1-5 og brukere av småbåthavnen.

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

8.1 Ferdse (o_VFE)

8.1.1. Området til ferdsel i sjø utgjør en del av byens havnebasseng.

8.2 Småbåthavn (VS1 og VS2)

8.2.1 Småbåthavn med 101 båtplasser inngår i planen. Innenfor VS1 og VS2 kan det etableres marina der det kan tillates oppført bygning med rom for lager og tekniske innretninger.

Det skal etableres heisanordning på kaien i tilknytning til småbåthavnen for at bla. rullestolbrukere skal ha adgang til båt.

8.2.2 Småbåthavnen må dimensjoneres slik at den tåler belastningen av bølger/strømmer som skapes av skipstrafikken i havnebassenget. Småbåtanlegget skal merkes med lys.

8.2.3 Dersom båter skal ligge på sjøen i hele året, må det iverksettes tiltak mot isgang o.l. Avbøtende tiltak skal dokumenteres og framgå av detaljplan.

8.2.4 Det skal innenfor VS1, VS2 og/eller f_SPP1 avsettes plass for 1/3 bil pr. båtplass. Parkering for småbåthavnen kan også løses ved avtale om sambruk av parkeringsplasser innenfor K/L 2-5. Det skal avsettes 3 parkeringsplasser for funksjonshemmede i tilknytning til småbåthavnen.

8.2.5 Av-/påstigning skal legges til rette for funksjonshemmede.