



# Eigersund kommune

## REGULERINGSBESTEMMELSER

for

### REGULERINGSENDRING SANDBAKKVEIEN 4 TIL KONTORBYGG GNR 13 BNR 1515 MFL. PLANID 1996003-10

---

Plankart er datert:	05.09.2023
Bestemmelser er datert:	05.09.2023
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	dd.mm.åååå
Kommunestyrets vedtak:	dato dd.mm.åååå, saksnr 000/00

---

## § 1 Reguleringsformål

Formålet med planen er å tilrettelegge for næringsbebyggelse med tilhørende anlegg.

Området reguleres til følgende formål:

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

- *Forretning, kontor og tjenesteyting*

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

- *Fortau*

*Hensynssoner (PBL § 12-6)*

- a.1) Sikringssoner Frisikt H140
- a.2) Støysoner Rød støysone iht. T-1442 H210
- a.3) Faresone Flomfare H320

## § 2 Rekkefølgekrav

### 2.1 Før igangsettingstillatelse

- 2.1.1 Før igangsettingstillatelse kan gis skal teknisk plan for vann- og avløp, herunder detaljprosjektering av fordrøyningsmagasin, stikkledninger, flomveier og plassering av sluker innenfor planområdet, godkjennes av Eigersund kommune.
  - 2.1.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse skal alle planer for tiltak som berører fylkesvei 44 oversendes Rogaland fylkeskommune for gjennomsyn.
- 2.2 Før bebyggelse tas i bruk**
- 2.2.1 Før det kan gis brukstillatelse skal o\_FO være ferdig opparbeidet.
  - 2.2.2 Før det kan gis brukstillatelse skal vann- og avløpsanlegg være opparbeidet etter godkjente tekniske planer jfr. §2.1.1.

## **§ 3 Felles bestemmelser**

### **3.1 Krav ved søknad om tiltak**

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert situasjonsplan som viser plassering av bebyggelsen, orientering (møneretning), målsetting og avstander til nabogrense, andre bygg og vei. I tillegg skal situasjonsplanen vise adkomstforhold, parkering og terrengarbeider (nye terrenglinjer).

### **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, med variasjon i bygningskroppen oppdelt i ulike volumer. 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**

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, skal legges til grunn for gjennomføringen av reguleringsplanen. Retningslinjen gjelder for både drift- og anleggsfasen. Kravene skal dokumenteres ivaretatt ved søknad om tiltak.

### **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 Universell utforming**

Universell utforming skal legges til grunn ved opparbeidelse av bygninger, utomhusanlegg, adkomst og parkering. Universell utforming skal dokumenteres ved søknad om tiltak ved plantegninger og utomhusplan.

### **3.7 Byggegrenser**

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

### **3.8 Parkering**

Krav til parkering for bil:

- Kontor/forretning/tjenesteyting: 1 plass pr. 100 m<sup>2</sup> BRA

Krav til parkering for sykkel:

- Kontor/forretning/tjenesteyting: 2,5 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA.

### **3.9 Flomfare**

Bebyggelse og byggegrunn i planområdet skal sikres mot flom. Flomsikker høyde i planområdet er sikkerhetsklasse F2 er kote +4,10 inkludert 0,3 m sikkerhetsmargin ved 200 års flom. Ny bebyggelse skal plasseres over flomsikker høyde, med unntak av sekundære funksjoner som f.eks. parkering og lager. Sekundære funksjoner kan plasseres i en sokkeletasje selv om denne er under flomsikker høyde. Heis- og trappehus kan gå ned til sokkeletasje.

### **3.10 Overvannshåndtering**

- a) Overvann skal kunne infiltreres, fordrøyes og ledes til overvannsledninger og resipient. Det skal anlegges et fordrøyningsmagasin med strupet utløp til kommunalt nett for nedbør til og med 20 års nedbørintensitet. Nedbørsmengder større enn dette må finne vei til resipient via flomvei på tilliggende arealer videre til resipient.
- b) I anleggsfasen tillates ikke urensset overvann ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

### **3.11 Miljøforhold**

Ved graving eller flytting av masser som er infisert med fremmede arter, skal artene bekjempes før massene håndteres eller deponeres i varig deponi.

### **3.12 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.

## **§ 4 Bebyggelse og anlegg**

### **4.1 Forretning/kontor/tjenesteyting F/K/T**

- a) Innenfor området tillates etablering av forretning, kontor og tjenesteyting. Håndverksbedrifter og mindre verksted som ikke medfører forurensning eller miljømessige ulemper tillates.
- b) Eksisterende bebyggelse forutsettes fjernet.
- c) Bebyggelsen skal oppføres innenfor viste byggegrenser. Byggets fasade 1. og 2. etasje mot Spinnerigaten tillates utkraget utover byggegrensen iht. omriss av planlagt bebyggelse. Omriss av planlagt bebyggelse er vist på plankartet med en nøyaktighet på +/- 0,5 meter.
- d) Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kote +15,7.
- e) Maks tillatt bebygd areal er BYA = 80 %.
- f) Hovedform på tak er saltak. På mindre takflater tillates bruk av flatt tak. Flate tak kan benyttes som takterrasse.
- g) Renovasjon skal løses internt i byggets sokkeletasje og skal være lett tilgjengelig.
- h) Arealer mellom fortauet i Spinnerigaten og synlige deler av parkeringskjelleren, skal opparbeides som grønt rabatter og beplantes.

## **§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### **5.1 Fortau, FO**

Omfatter eksisterende offentlig fortau.

## **§ 6 Hensynssoner**

### **6.1 Frisiktsone H140**

Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 til 2,5 meter over tilstøtende veiens plan.

### **6.2 Rød støysone H210**

Rød støysone omfatter sone med støy over 65 dB  $L_{den}$  fra veitrafikk. Innenfor rød støysone skal det på fasade med støyfølsomt bruksformål, dokumenteres at støynivå ikke overstiger grenseverdier for støy iht. tabell 3 i T-1442.

### **6.3 Flomfare H320**

Faresone for flom omfatter beregnet flomvannstand ved 200 års flom fra NVE, inkludert 0,3 m sikkerhetsmargin.