# Eigersund kommune

## Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Indre Vågen/ Eideåna

Plankart datert 07.06.2010
Bestemmelser rev. 14.12.2010 og etter kommunestyrevedtak i sak 161/10

### §1 GENERELT

**Området skal reguleres til:**

**Byggeområde for:**
- Lager
- Forretning/ Kontor/Bensinstasjon
- Forretning/ Kontor/ Industri/ Lager

**Offentlige trafikkområder:**
- Kjøreveg
- Gang-/ og sykkelveg
- Annen veggrunn- grøntareal

**Grønnstruktur:**
- Friområde
- Privat Friområde /Park

**Bruk og vern av sjø og vassdrag:**
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Småbåtanlegg

**Hensynssoner:**
- Frisikt
- Bevaring av kulturmiljø

**Fellesområder**
- Felles avkjørsel

### §2 FELLESBESTEMMELSER

### 2.1 Plankrav

**Byggesøknad**
Ved byggesøknad skal det i tillegg til fasadeoppriss legges ved situasjonsplan som skal vise plassering og høyde av nye bygg og anlegg i forhold til eksisterende bygninger, mot Vågen, Jernbaneveien og omkringliggende bygninger for øvrig.

Det skal samtidig leveres inn plan for opparbeiding av utearealer. Planen for uteareal skal vise eksisterende og fremtidig terreng, vegetasjon, veger, gangveger og parkeringsareal. Dette skal godkjennes av kommunen.

Søknad om utfylling i sjø/ vassdrag ved Indre Vågen – Eideåna skal godkjennes av Norges Vassdrags- og Energidirektorat, Kystverket 2. distrikt, Eigersund Havnevesen og Eigersund kommune og Fylkesmannen i Rogaland. Ny bebyggelse skal legges trygt i forhold til flomvannstander inkludert sikkerhetsmargin jfr. flomsonekartlegging utført av NVE.

Ved eventuell plassering av nybygg innenfor vist byggegrense skal dette godkjennes av Statens Vegvesen.

**Rammer for bebyggelse**
Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende landskap og gis en estetisk høy kvalitet med hensyn til form, materialbruk og farger.

Det er ikke tillatt med valmet tak eller mansardtak på ny bebyggelse.

**Støy**
Arbeidslokaler som utsettes for vegtrafikkstøy som overskrider de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer gitt i retningslinjer om støy i arealplanlegging T-1442, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggisolering, planløsning og lignende. Innendørs støynivå skal tilfredsstille de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442.

Støy fra industri reguleres etter Forurensningsloven.

**Rekkefølgekrav i planen**

1. Anlegg og tiltak mot støy skal være ferdig før nye bygninger tas i bruk.

2. Gang – og sykkelveg, friområdet og uteareal for øvrig skal være etablert og ferdig opparbeidet før bygg og anlegg tas i bruk.

3. Regulerte avkjørsler med Jernbanen med tilhørende funksjoner inkl. gang og sykkelveg skal utformes i tråd planer godkjent av Statens Vegvesen.

4. Før det blir gitt byggetillatelse skal sikker høyde i forhold til fremtidig vannstand (flom/økning i havvannstand) fremlegges av fagkyndig.

5. Utfylling kan ikke utføres før tiltaket etter særskilt søknad er godkjent av forurensingsmyndigheten etter forurensningsloven.

6. Det må foretas en fagkyndig vurdering knyttet til utfylling og evt. fare for fortrenging av masse og evt. avbøtende tiltak skal legges til grunn ved prosjektering.

## §3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5, LEDD NR.1)

### 3.1 Forretning/ Kontor/ Industri/ Lager
Det skal føres opp bygninger for lett industri med tilhørende anlegg.
Det er ikke tillatt å anlegge brann- og eksplosjonsfarlig industri i området.
Etablering av bedrifter som ved støy, trafikk, forurensning eller av annen miljømessig karakter vil være til ulempe for omkringliggende boligområder, tillates ikke.

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor vist byggegrense.
Maks. tillatt mønehøyde er på kote +15.

### 3.2 Lager
Det skal føres opp bygninger for lett industri med tilhørende anlegg.
Det er ikke tillatt å anlegge brann- og eksplosjonsfarlig industri i området.

Etablering av bedrifter som ved støy, trafikk, forurensning eller av annen miljømessig karakter vil være til ulempe for omkringliggende boligområder, tillates ikke.

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor vist byggegrense.
Maks. tillatt gesimshøyde mot Indre Vågen er på kote +11.
Maks. tillatt mønehøyde er på kote +15.

### 3.3 Forretning/ Kontor/ Bensinstasjon

Innenfor byggegrense tillates det oppført bygg med maks. tillatt mønehøyde på kote +11,5.
Maks. tillatt mønehøyde for tak over bensinpumpene er på kote +13,5.
Maks. tillatt bruksareal (BRA) over bakkenivå er på 1200 m2.

## §4 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5, LEDD NR.2)

### 4.1 Kjøreveg

Det er tillatt å plassere nybygg 20 meter fra midtlinje kjøreveg.

### 4.2 Gang-/ sykkelveg

Minimum bredden på gang- og sykkelveg skal være 3 meter. Prinsippet om universell utforming og estetisk hensyn skal ligge til grunn for planleggingen og opparbeidelse av gang og sykkelveg

### 4.3 Annen veggrunn

Det skal i området mellom gang- og sykkelvegen og sjøen etableres vegetasjon, og der det er mulig, beplantes med trær.

## §5 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, LEDD NR.3)

### 5.1 Privat Friområde / Park

Det skal i friområdet opparbeides areal til offentlig tilgjengelig park, med belegningsstein, murer, møblering og beplantning. opparbeide arealet til offentlig tilgjengelig park, med belegningsstein, murer, møblering og beplantning. Området kan inngjerdes med opp til 1,0m høyt gjerde. Etter søknad, kan Berntsen Brygghus benytte arealet til ulike typer arrangement i tilknytning til egen virksomhet.

Privat friområde er tilgjengelig for allmennheten og skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen.

## §6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL §12-5, LEDD NR.6)

### 6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Det er forbudt å foreta noen form for inngrep som forringer verdien av landskapsbildet, friluftsliv, leveområde for fisk og kulturminner.

### 6.2 Småbåtanlegg

Småbåtanlegget skal benyttes for private båtplasser.

### 6.3 Generelt for tiltak i sjøområdene i planen

Tiltak i sjø som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighetene.

## §7 HENSYNSSONER I REGULERINGSPLAN (PBL §12-6)

### 7.1 Frisiktssone

Det er ikke tillatt å etablere vegetasjon eller annen fysisk innretning som rager høyere enn 50 cm over terreng innenfor frisiktssonen.

### 7.2 Bevaring av kulturlandskap og anlegg

Innenfor området bevaring av kulturlandskap og anlegg tillates det ikke inngrep som ødelegger eller fjerner kulturminnene. Eventuelle nye innretninger i bevaringsområdet skal godkjennes av kommunen og Norges Vassdrag- og Energidirektorat, og før det blir gitt tillatelse, skal det innhentes uttalelse fra regionantikvaren og Rogaland Fylkeskommune.

## §8 FELLESOMRÅDER (PBL §12-5)

Felles avkjørsel er felles for Jernbaneveien 28 og 30.