

EIGERSUND KOMMUNE

BESTEMMELSER FOR PLAN 11012007001 – SLETTEBØ - BAKKEBØ.

Vedtatt i kommunestyret den 03.10.11, sak 051/11

§ 1. Formål

Formålet med reguleringsplanen er å sikre eksisterende offentlige anlegg med tilhørende funksjoner herunder barnehage, idrettsanlegg, kulturminner, friluftsområder m.m. samt vise mulige fornyingsområder innenfor planområdet, for ny aktivitet eller omdisponering av eldre bygningsmasse til andre bruksformål.

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg, plbl. § 12-5 nr 1

- Boligbebyggelse B1, B2, B3a, B3b, B4a, B4b, B5, B7
- Offentlig tjenesteyting O1 og O2
- Annen særskilt bebyggelse og anlegg for museum M1
- Barnehage
- Undervisning
- Kirke
- Idrettsanlegg I1-I2
- Energianlegg EA1-EA2
- Vannforsyningsanlegg VA
- Offentlig tjenesteyting kombinert med bolig OB1, OB2, OB3a, OB3b, OB4, OB5, OB6, OB7

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, plbl. § 12-5 nr 2

- Kjørvevei
- Vei V1-V3
- Gang- og sykkelvei GS1-GS2
- Gangvei G1-G5
- Fortau
- Annen veigrunn – grøntareal
- Trasè for jernbane JB1-JB2
- Kollektivholdeplass
- Passeringslomme
- Parkeringsplasser P1-P8

Grøntstruktur, plbl. § 12-5 nr 3

- Friområder F1, F2, F3, F5, F6
- Grønnstruktur
- Turveier GTV1, GTV2

Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift, plbl. § 12-5 nr 5

- Landbruksformål LF1-LF3
- Friluftformål
- Vern av kulturminne. Lerkeskog.

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

- Friluftformål i vassdrag

Hensynssoner, plbl. § 12-6.

Faresone

- Høyspenningsanlegg
- Flomfare
- Eksplosjon

Sikringszone

- Frisikt

Hensynssone

- Bevaring av bygninger / kulturmiljø. M1 og Kirke, samt OB 3b, OB 2, B 3b og B 4b.
- Bevaring av naturmiljø

Gjennomføringszone.

- Krav om felles planlegging

§ 2. Plankrav:

2.1 Detaljert reguleringsplan

Før utbygging i B- og OB-områdene skal det være vedtatt detaljert reguleringsplan for de feltene som kan bebygges. Planen skal vise:

- Omriss av planlagt bebyggelse på tomten, samt eventuelle utvidelsesmuligheter.
- Trafikksikker tilkomst- og parkeringsløsning, lekeareal.
- Situasjonsplan i M=1:200 som viser bygninger, murer, utvendige trapper, materialbruk (ikke materialbruk på bygninger), skjæringer, fyllinger, biloppstilling, sykkeloppstilling, beplantning, avfall, tilgjengelighet.
- Representative snitt som viser tomt og minst 5 m inn på naboeiendom og / eller tiliggende veier, samt viser eksisterende og nytt terreng, evt. også eksisterende bygning.
- Ny bebyggelse som erstatter bygninger som fjernes, skal ha lengde og møneretning langs kotene.
- Høyder på bygninger, samt utnyttelse (BRA eller BYA).
- Sandlekeklass skal vises.

2.2. Krav til byggesøknad

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge:

- Bygningens plassering på tomten.
- Situasjonsplan i M=1:200 som viser bygninger, murer, utvendige trapper, skjæring, fylling, materialbruk, biloppstilling, sykkeloppstilling, beplantning, avfall.
- Terrengsnitt som viser tomt og minst 5 m inn på naboeiendom, eksisterende og nytt terreng.
- Bygningens konstruksjon og materialer. Materialer med kjente miljøulempere skal redegjøres for.
- Fasader, snitt og planer i M=1:100.
- Eksisterende eller planlagt bygg på naboeiendommen skal tegnes inn på samlet fasadeoppriss (valgfri målestokk).
- Høyder og utnyttelse (BRA eller BYA).
- Dokumentasjon av radonmengde.
- Rammesøknaden skal redegjør for sykkelparkering, energibruk og materialbruk.
- Kommunen kan kreve fysisk modell av prosjektet evt. 3D modell dersom en finner dette nødvendig. Dette vil primært gjelde BB (?) områdene.

2.3 Utomhusplan

Ved søknad om byggetillatelse skal det utarbeides utomhusplan i M=1:200 for alle fellesareal og ubebygde deler av tomta. Planen skal vise terrengbearbeiding, materialbruk, beplantning, lekeutstyr og andre faste elementer, og skal redegjøre for i hvilken grad den tilfredsstiller krav om universell utforming.

2.4 Ubebygde områder

Ubebygde områder skal bevares som naturlandskap eller opparbeides etter detaljplan knyttet til byggesøknad, eller egne detaljplaner.

2.5 Plassering og utforming av infrastruktur, tekniske anlegg og bygninger

Offentlige lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, ledninger o.l. kan plasseres på privat grunn. Større fysiske tiltak og enkeltelementer skal byggemeldes. Tekniske anlegg og mindre tekniske bygg inkl. varmesentral kan plasseres i alle formålsområder med unntak av bevaringsområder.

Ved utarbeiding av tekniske planer skal det legges vekt på løsninger som tar hensyn til eksisterende terreng og landskap. Der grøftene eventuelt må legges utenom vei eller gangvei, skal dette gjøres på en skånsom måte tilpasset terrenget og med minst mulig sprenging.

2.6 Universell utforming

Ved utbygging og opparbeidelse av feltene, skal det så langt det er mulig sikres god tilgjengelighet for alle, der universell utforming legges til grunn.

2.7 Miljø

Utearealer skal ha med mest mulig grønne arealer. Det skal legges til rette for lokal kompostering og avfallssortering.

§ 3. Rekkefølgekrav

1. Ved søknad om byggetillatelse innenfor planområdet som krever detaljregulering ved endring av formål, før passeringslommen ved krysset mellom Rv 42 og Museumsveien og snuplass for buss, bussholdeplass er opparbeidet, skal det leveres inn opparbeidelsesplan for plassering og utforming av de nevnte tiltakene. Planen skal godkjennes av ansvarlig vegmyndighet (Statens vegvesen) før byggetillatelse kan gis.
2. I enkelte bygninger er det utført kunst av dekorativ art. Hvert enkelt tilfelle skal vurderes av fagkyndig i forhold til bevaring. Vurderingen skal forelegges Rogaland fylkeskommunen til uttalelse.
3. Før etablering av passeringslomme ved krysset mellom Rv. 42 og Museumsveien kan finne sted skal det foreligge godkjent opparbeidelsesplan for utbedring av krysset og denne skal være godkjent av Statens vegvesen.

§ 4. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- Planen viser tillatt arealbruk.
- Det skal påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.
- Ny bebyggelse skal tilpasses terreng / topografi og være i overensstemmelse med den øvrige bygningsstrukturen i området. Høyde, utstrekning, form og volum skal vektlegges. Ny bebyggelse skal i hovedsak tilpasses utforming med kjeller og hovedetasje. Utvendige overflater skal tilpasses bygningens struktur og egenart, og skal være forenlig med eksisterende miljø. Utvendige farger skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og landskap.
- Bygninger som kan fjernes under forutsetning av ny bebyggelse, kan ha et moderne uttrykk jfr. føringene i forrige pkt.
- Terrassert bebyggelse tillates ikke i planområdet.
- Alle terrenginngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, opparbeidet adkomstveier, parkeringsplasser og etablert stier, samt vanlig skjøtsel. Traseer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veier, skal reetableres med stedegen vegetasjon. Kommunen kan pålegge reparasjon av tiltak og inngrep som vurderes som uheldige.
- Før det gis byggetillatelse skal det foreligge uttalelse fra regionantikvaren.
- Ledninger for strøm, telefon og tv skal føres fram i jordkabel.

Plassering av bebyggelse og anlegg

Bygningene skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på planen.

Mindre bygninger, som f. eks. garasje / carport og frittliggende boder / uthus, med grunnflate inntil 50 m² kan plasseres utenfor byggegrensene, men ikke nærmere enn 1,0 m fra nabogrense og ikke nærmere enn 2,0 m fra veigrense.

Landskapstilpasning

For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning.

Vegetasjon.

Vegetasjon, som eik og andre større trær, skal i størst mulig grad bevares. Ved nødvendig felling pga alder eller sykdom, skal tilsvarende tre plantes på samme sted.

Riving.

I forbindelse med fjerning av eksisterende bygninger, skal det før riving utarbeides en enkel målsatt opptegning med materialbeskrivelse og fotodokumentasjon.

Ombygging av eksisterende bygninger.

Ved ombygging av eksisterende bygninger skal dette om mulig utføres slik at det innvendige konstruksjons-systemet bevares. Bygningsdeler, som vinduer, overflater og lignende skal i størst mulig grad reetableres. Eksisterende konstruksjoner og tiltak i terrenget, skal vurderes og skal i størst mulig grad forsøkes bevart.

§ 5. Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse B1 – B7

Innenfor felt B1- B7 inngår eksisterende bebyggelse i planen.

Det vil bli stilt krav om vedtatt detaljert reguleringsplan for disse feltene før det kan gis tillatelse til riving, oppføring av nybygg, utbygging eller påbygging / tilbygging innenfor områdene.

For bygninger som ligger i områder som er regulert til boligbebyggelse i kombinasjon med Hensynssone Bevaring, gjelder særregler.

Offentlig tjenesteyting O1 og O2

Innenfor felt O1 offentlig tjenesteyting inngår eksisterende bebyggelse i planen der dette er vist. Det vil bli stilt krav om vedtatt detaljert reguleringsplan for disse feltene før det kan gis tillatelse til riving, oppføring av nybygg, utbygging eller påbygging / tilbygging innenfor områdene. O2 er lagerbygg.

Museum M1

M1 er område for bygg og kulturminner som skal bevares med formål museumsområde. Ved eventuell ombygging, utbygging eller nybygg skal det foreligge uttalelse fra antikvariske myndigheter før det kan gis igangsettingstillatelse.

Barnehage

Innenfor området vist som barnehage inngår eksisterende bebyggelse i planen. Det kan foretas mindre på- og / eller tilbygginger uten at det utløser krav om dispensasjon.

Undervisning

Eksisterende bebyggelse i felt undervisning inngår i planen og skal brukes til skole. Den delen av bygget som ligger nærmere enn 24 meter fra høyspenningsanleggets senterlinje, skal ikke inneholde rom for varig opphold eller uteoppholdsarealer for elever. Det er kun tillatt med tekniske rom, og rom for lagring / parkering innenfor areal som ligger nærmere enn 24 meter fra høyspent-linjens senterlinje. Ved nybygg og nye anlegg hvor magnetfeltet vil bli over 0,4 µT, skal det vurderes å sette inn tiltak for å redusere nivået. Dette skal utføres av fagkyndige.

Kirke

Området er avsatt for bygg og kulturminner som skal bevares med formål Kirke. Ved eventuell ombygging, utbygging eller nybygg skal det foreligge uttalelse fra antikvariske myndigheter før det kan gis igangsettingstillatelse.

Idrettsanlegg I1-I2

Innenfor felt I1 og I2 inngår eksisterende bebyggelse og anlegg i offentlig eie. Det kan gjennomføres mindre på og / eller tilbygginger for bygning i I1 uten at det utløser krav om dispensasjon.

Energianlegg EA1-EA2

Eksisterende bebyggelse for energianlegg inngår i felt EA1 og EA2. Ledninger for strøm skal føres fram i jordkabel.

Vannforsyningsanlegg VA

Eksisterende bebyggelse for Vannforsyningsanlegg inngår i felt VA.

Offentlig tjenesteyting kombinert med bolig OB1-OB7

Innenfor felt OB1-OB7 reguleres formål offentlig tjenesteyting kombinert med bolig. Det vil bli stilt krav om vedtatt detaljert reguleringsplan for disse feltene før det kan gis tillatelse til riving, oppføring av nybygg, utbygging eller påbygging / tilbygging innenfor områdene.

For bygninger som ligger i områder som er regulert til offentlig tjenesteyting kombinert med bolig i kombinasjon med Hensynssone Bevaring, gjelder særregler.

§ 6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjørevei

Eksisterende kjøreveier er som vist på plankartet. Ved eventuelle utvidelser eller endringer av veitrase må det foreligge vedtatt detaljert reguleringsplan før det kan søkes om tillatelse. Eksisterende veinett skal bevares i så stor grad som det er mulig.

Ved søknad om byggetillatelse skal det legges ved opparbeidelsesplan som viser høyder, bredder, belegg, beplantning, lys, skilt og andre anlegg. Nødvendige tilpassninger kan gjøres ved detaljplanlegging. Mindre endringer og tilpassninger kan tillates, men disse må ikke være uforenlig med terrengets egenart og topografi.

Gang- og sykkelvei GS1-GS2

Eksisterende gang- og sykkelvei er som vist på plankartet. Ved bygging, utbedring, endring av gang- og sykkelvei skal det før det gis igangsettingstillatelse foreligge detaljert opparbeidelsesplan godkjent av veimyndighetene. Universell utforming skal der det er mulig innarbeides i planen.

Gangvei / gangareal G1-G5

Innenfor planområdet er det etablert gangvei parallelt med kjørevei. Ved eventuell utbedring eller endringer av gangveiene skal det foreligge detaljert opparbeidelsesplan godkjent av kommunen før det kan gis igangsettingstillatelse. Universell utforming skal der det er mulig innarbeides i planen.

Annen veigrunn – grøntareal

Det er rabatt mellom gang- og sykkelvei og kjørevei som vist på plankartet.

Trasè for jernbane JB1-JB2

Eksisterende jernbanetrase er som vist på plankartet. Ved endringer av traseen skal det foreligge vedtatt detaljert reguleringsplan før igangsettingstillatelse kan gis.

Kollektivholdeplass / Passeringslomme

Ved etablering av passeringslomme som vist ved krysset mellom Rv. 42 og Museumsveien skal eksisterende snuplass for buss, bussholdeplass flyttes til der det er vist på plankartet. Denne skal være ferdig opparbeidet seinest samtidig med ferdigstillelse av passeringslommen.

Ved oversendelse av tekniske planer til Statens vegvesen, skal utførelse av rekkverk langs passeringslomma vises.

Parkeringsplasser P1-P8

Eksisterende parkeringsplasser i offentlig eie som vist på plankartet skal videreføres. Det skal være minst 1,5 parkeringsplass for bil og 2 oppstillingsplasser for sykkel per boenhet i planområdet.

Biloppstillingsplass for fornyingsområder for boliger skal etableres i form av felles parkeringsanlegg. 5 % av plassene i fornyingsområdene skal dimensjoneres og skiltes for bevegelsehemmede.

Det skal minst være 2 parkeringsplasser som skal dimensjoneres og skiltes for bevegelsehemmede i tilknytning til parkeringsplassene til kirken / museet.

§ 7. Grønnstruktur

Grønnstruktur

Eksisterende grønnstruktur inngår i planen og blir videreført. Ved ny beplantning skal det fortrinnsvis benyttes ikke allergifremkallende vegetasjon.

Friområder F1-F6

Friområder i planen skal være åpne for allmennheten. Eldre vegetasjon som trær og busker skal søkes bevart, og skjøtles etter en plan utarbeidet av kommunen. Eventuell felling av trær skal godkjennes av kommunen. Ved omplanting skal det benyttes ikke allergifremkallende vegetasjon.

Turveier

Her er det etablerte turveier som er åpne for allmennheten.

§8 Landbruks-, natur og friluftsområde

Landbruksformål JF1-JF3

I område vist som landbruksområde kan det etableres bygninger med tilhørende funksjoner i tilknytning til landbruksdrift.

Friluftsmål

Eksisterende friluftsområder som vist på plankartet skal videreføres. Det tillates vanlig skjøtsel av områdene, men som tar hensyn til natur, miljø og dyreliv. Områdene skal være tilgjengelig for allmennheten. Det tillates oppføring av bygg og anlegg som fremmer friluftsmålet.

Lerkeskog.

I dette området er det en historisk lerkeskog. Det er kun tillatt å felle trær som kan utgjøre en fare for sikkerheten for personer og bygninger.

§ 9. Bruk og vern av sjø- og vassdrag med tilhørende strandsone

Friluftsmål i vassdrag

Eksisterende friluftsområde i vassdrag som er vist på plankartet skal videreføres. Området skal være tilgjengelig for allmennheten. Det tillates ikke utslipp av spillvann eller stoffer som kan få konsekvenser for miljøet.

Hensynssoner.

§ 10. Sikringszone

Frisikt

Innenfor frisktsonene skal terrenget, gjenstander eller beplantning / vegetasjon ikke på noe sted være høyere enn 0,5 m over tilstøtende vei's planum.

§ 11. Faresone

Flomfare

Innenfor faresonen må flomfaren utredes nærmere av fagkyndig før det fremmes reguleringsplan eller byggesak for oppføring av bygninger.

Det tillates ikke byggverk med mindre det fremlegges dokumentasjon på tilstrekkelig flomsikkerhet i henhold til Byggeteknisk forskrift.

Høyspenningsanlegg

Eksisterende høyspenningsanlegg går gjennom området som vist på plankartet. Byggegrense er 16 m fra senterlinjen på anlegget. Ved vesentlig økning av strømstyrke skal netteier utrede om dette er forsvarlig i forhold til omgivelsene.

Eksplisjon

I fareområde for eksplosjon er det ikke tillatt å føre opp bygninger beregnet for varig opphold.

§ 12. Bevaring av bygninger og anlegg M1 og Kirke, samt OB 3b, OB 2, B 3b og B4b

Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Bebyggelsens eksteriør og hovedstrukturen i hageanlegget skal bevares. Tiltak som går ut over istandsetting / tilbakeføring, skal til uttalelse hos antikvariske myndigheter, p.t. Rogaland fylkeskommune, før tillatelse kan gis.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme beliggenhet og dimensjoner gjennom høyder, form, fasadeuttrykk. Bebyggelsen tilpasses det bevaringsverdige miljøet.

§ 13. Gjennomføringssone SATI

Krav om felles planlegging - jernbaneundergang

Det er satt av areal med krav om felles planlegging ved undergangen under jernbanelinjen. Dersom det blir aktuelt å utbedre / utvide undergangen vil det bli ulike reguleringsformål for hvert av vertikalnivåene. Da skal det være vedtatt detaljert reguleringsplan for hvert av nivåene. Dette skal forelegges Jernbaneverket for uttale.