

EIGERSUND KOMMUNE

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR: (PLANID) – GNR 13 BNR 1641 MFL. – AABERGSGATE – SPINNERIGATEN

Datert: 10.06.14

Sist revidert: 05.01.15

Kommunestyrets vedtak: dato -, saksnr --/--

Reguleringsplanen inneholder følgende formål og hensynssoner:

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket (*plannummer*) og datert 10.06.14 – sist revidert 05.01.15.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

- *Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr 1):*
 - *Boligbebyggelse, B*
 - *Blokkbebyggelse, BB1-BB2*
 - *Lekeplass, L*
- *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr 2):*
 - *Fortau, F*
 - *Annen veggrunn - grøntareal*
- *Hensynssoner (PBL § 12-6)*
 - *a.1) Sikringssoner Frisiktsone H140*
 - *a.3) Faresone Flom H320*
 - *c.) Særlige hensyn Bevaring kulturmiljø H570*

§ 3 Felles bestemmelser

- 3.1 Framføring av strøm, telefon, bredbånd etc. i planområdet til all ny bebyggelse skal skje via jordkabel.
- 3.2 Innenfor område som blir utsatt for støy over grenseverdier skal det utføres støydempingstiltak i form av støyskjerm, fasadetiltak eller andre avskjerminger, jf. Sinus Støyrapport 692200-0-R01.
- 3.3 Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass for bil på egen tomt eller på fellesarealer for 1,25 bil pr. boenhet. Det skal avsettes areal til parkering av min. 1 sykkel pr. boenhet på fellesareal på egen tomt.
- 3.4 Byggegrense fremgår av plankartet. Der det ikke er angitt byggegrense er denne sammenfallende med formålsgrensen.

- 3.5 Juridisk bindende linjer i planen kan justeres +/- 0,5 m ved byggemelding.
- 3.6 Dersom en i forbindelse med tiltaket skulle komme over materiale av kulturhistorisk betydning, skal arbeidet stanses og kulturmyndigheten varsles i henhold til Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

§ 4 Områder for bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr 1)

4.1 Område for blokkbebyggelse, BB1-BB2

Innenfor området kan det bygges leilighetsbygg i maks 3 etasjer inklusiv parkeringskjeller. Eksisterende bebyggelse forutsettes fjernet. Bygninger på BB1 og BB2 kan oppføres i nabogrense. Bebyggelsen skal oppføres med saltak. Takvinkel skal ligge i intervallet 35-45 grader. Bebyggelsen for byggeområdene BB1 og BB2 skal ikke overstige angitt utnyttelsesgrad (BYA-%), og angitte topp kotehøyde som følger:

- **BB1**

Maks BYA er 85 % inkl. parkeringsareal.
Maks tillatt byggehøyde er 10 meter over gjennomsnitt eksisterende terreng.
Møne skal ikke overstige kote 14.00. Unntak er pipe og heisoverbygg som tillates over denne høyden.

- **BB2**

Maks BYA er 85 % inkl. parkeringsareal.
Maks tillatt byggehøyde er 10 meter over gjennomsnitt eksisterende terreng.
Møne skal ikke overstige kote 13.00. Unntak er pipe og heisoverbygg som tillates over denne høyden.

4.2 Bolig, B

Området kan nyttes til boligformål.
Eksisterende bebyggelse inngår i planen, er regulert med eksisterende etasjetall, høyde og takvinkel.
Maks BYA er 50 % inkl. parkeringsareal.
Maks tillatt byggehøyde er 9,5 meter over gjennomsnitt eksisterende terreng. Møne skal ikke overstige kote 13.00.

4.3 Leke- og uteoppholdsareal, L

Området for lek- og uteopphold har eierformen felles og er felles for boligene i BB1 og BB2. Området skal opparbeides med min. en sandkasse, huskestativ og benk, og sikres med gjerde.

§ 5 Samferdselsanlegg (PBL § 12-5, nr 2)

5.1 Fortau, F

Fortau er offentlig og skal være åpen for allmenn ferdsel.
Det er tillatt å etablere kjøreatkomst til BB1 og BB2 over offentlig fortau. Kjøreareal skal skilles fra gangareal med annet belegg eller sikres med pullerter eller rekkverk.

§ 6 Hensynssoner (PBL § 12-6)

6.1 Frisiktsone H140

Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å etablere tiltak eller vegetasjon i en høyde av 0,5 – 2,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

6.2 Flomfare H320

Innenfor flomsonene er flomsikkerhøyde for nybygg i sikkerhetsklasse F2 kote 4,10 inkludert sikkerhetsmargin, som er grunnlag for 200-års flom. For ev. tilbygg og påbygg innenfor flomsonen vil flomsikker høyde være retningsgivende. For bygg under denne høyden må tiltakshaver dokumentere, samt ta i bruk konstruksjoner som er vanntett og tåler flom. Ved rivning/gjenoppbygging av bygninger innenfor avmerket flomsone, er flomsikker høyde retningsgivende.

6.3 Bevaring kulturmiljø H570

Den kulturhistoriske verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart. Alle byggearbeider som berører bygningens utseende, herunder tak, skal byggemeldes. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Tilbygg kan gjerne gis en moderne utforming, men skal tilpasses eksisterende bebyggelse. Tilsvarende gjelder nybygg.

§ 7 Rekkefølgebestemmelser

- Før nye boliger i BB1 og BB2 kan tas i bruk, skal felles lekeplass være ferdig opparbeidet i henhold til krav i teknisk forskrift.
- Tekniske planer må være godkjent av Eigersund kommune før aktuelle tiltak kan igangsettes.
- Fortau langs Spinnerigaten skal være ferdig opparbeidet før nye boliger kan tas i bruk.
- Før rivning av eksisterende bebyggelse i BB1 og BB2, skal bebyggelsen måles opp og registreres ved foto.
- Før bebyggelsen på eiendom 13/1680 kan rives, skal utskåret dørportal bevares og ev. flyttes til dagens Arbeidernes hus.