



## Eigersund kommune

### REGULERINGSBESTEMMELSER

for

## **Detaljregulering for Langholmen gnr.47 bnr.26 m.fl. - utvikling av industri og havnevirksomhet.**

Bestemmelsene er datert:	09.01.20.
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	11.02.21
Dato for Kommunestyrets vedtak:	14.12.20

---

### **§1. Planens avgrensning og formål**

Planens formål er å tilrettelegge for industri/lager/havneterminal, hvor det også tillates undervisning i form av sertifisering/opplæring. Det tillates også offentlig tjenesteyting som i hovedsak omfatter etablering av ny brannstasjon.

### **§2. Reguleringsformål**

1. Bebyggelse og anlegg, jfr. pbl 12-5, 2. ledd nr. 1  
Offentlig tjenesteyting  
Energianlegg  
Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jfr. pbl §12-5, 2. ledd nr. 2  
Veg  
Kjøreveg  
Fortau  
Gang-/sykkelveg  
Annen veggrunn – tekniske anlegg  
Annen veggrunn - grøntareal  
Kai  
Parkering
3. Grønnstruktur, jfr. pbl §12-5, 2. ledd nr. 3  
Grønnstruktur
4. Bruk og vern av sjø og vassdrag, jfr. pbl §12-5, 2. ledd nr. 6  
Farled  
Havneområde i sjø
5. Hensynssoner, jfr. pbl § 12-6  
Faresone – Flomsone  
Sikringssone – Frisikt

Sikringssone – Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Sikringssone – Andre sikringssoner

Hensynssone - Bevaring naturmiljø

### §3. Rekkefølgebestemmelser

- 3.1 Endring av navigasjonsveiledningen i området må avklares med Kystverket før utbygging som kan påvirke disse.
- 3.2 o\_SKV1, o\_SKV2, o\_SKV3, o\_SF, f\_SPA1 og o\_SPA 2 skal være ferdig opparbeidet og i nødvendig grad godkjent av kommunen før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til bygg i o\_BOP1. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygninger på andre deler av planområdet må o\_SKV1, f\_SKV 1, og nødvendig antall parkeringsplasser inkl. f\_SKV2 være ferdig opparbeidet og i nødvendig grad godkjent av kommunen.
- 3.3 Fortau, o\_SF, skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygg innen o\_BOP1.
- 3.4 Etappeplan for utfylling skal være godkjent av aktuelle offentlige myndigheter før utfylling igangsettes.
- 3.5 Før utfylling eller tiltak, må det utarbeides en utfyllende miljøteknisk grunnundersøkelse med tiltaksplan, også for å finne avgrensninger for hva som er forurensede masser.
- 3.6 Det må gjøres en nærmere vurdering/beregning av hva utfyllingen i området vil kunne ha av betydning for strømhastighet og manøvrering før det gis byggetillatelse i området.
- 3.7 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bebyggelse innenfor planområdet, skal gang- og sykkelveg fra gang- og sykkelveg langs rv.421 fram til og langs industriområdet langs Gamle Egerøyveien være opparbeidet og godkjent av kommunen. Det skal etableres vegbelysning langs Gamle Egerøyveien samtidig med gang- og sykkelvegen.
- 3.8 Kryss med rv.421 med tilhørende gang- og sykkelveg skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjente planer og kontrollert/godkjent av Statens vegvesen før byggetillatelse innenfor planområdet blir gitt.
- 3.9 Før bygg innenfor BOP1 kan tas i bruk, skal romlefelt på, og varslingskilt med lys langs o\_SGS1 og o\_SGS2, være etablert.

### §4. Generelle bestemmelser/Fellesbestemmelser

- 4.1 Det utfylte området skal ikke etableres lavere enn kotenivå 2,3.
- 4.2 Det stilles høye estetiske krav til utforming av både bygninger og utendørsanlegg. Anlegg og bygninger skal estetisk tilpasses og utformes både i forhold til naboskapet og annen bebyggelse som oppføres i området. Fasade mot sjø skal gis spesiell oppmerksomhet.
- 4.3 Sprengning i planområdet tillates ikke i gyteperioden for torsk i februar/mars. Utfylling i sjø må ikke gjennomføres nær hensynssone H560 i gyteperioden for torsk i februar/mars. Siltgardin skal benyttes ved utfylling for å hindre partikkelforurensning. Arbeider i sjø skal kun foregå i perioden 1. august – 1. februar for å skåne gytende torsk i området, samt anadrom fisk i hovedperioden for inn- og utvandring i elver i regionen.
- 4.4 Heis- og trappehus i planområdet tillates bygd med nødvendig overhøyde over maksimal tillatt kotehøyde for tilhørende bygg.
- 4.5 Dersom regulert energianlegg, BE, ikke har tilstrekkelig kapasitet til å forsyne all bebyggelse innenfor planområdet, skal det avsettes areal på maks. 42 m<sup>2</sup> til ytterligere en nettstasjon. Plassering av denne skal avklares ved detaljprosjektering av området. Nettstasjonen skal

etableres på bakkenivå med tilfredsstillende ventilasjonsforhold og ha direkte adkomst for stor lastebil. Maksimal tillatt gesimshøyde for energianlegget er kt. +6,5

- 4.6** Pumpestasjoner kan fritt etableres innenfor planområdet.
- 4.7** Bygg i sikkerhetsklasse F3 (Bygg A) kan ikke plasseres lavere enn kt. +2,40 topp gulv nederste etasje og brannstasjonens operative evne må sikres. Bygg i sikkerhetsklasse F2 kan ikke plasseres lavere enn kt. +2,37 topp gulv nederste etasje.»
- 4.8** Kommunen kan etter søknad tillate midlertidige byggkonstruksjoner i området, men må da spesifisere varighet og omfang som sikrer at det er av midlertidig art. Plassering av slike bygg/konstruksjoner må vurderes slik at de ikke kommer til fortrengsel for innregulerte byggemuligheter.
- 4.9** Båtheis/kraner tillates etablert.
- 4.10** Bygg som forutsettes fjernet kan midlertidig brukes til formål kontor/lager for byggeprosjektene på Langholmen frem til bygg A, B, C og D er tatt i bruk. Under bygging av A, B, C og D har utbygger også anledning til å bruke deler av bygg som forutsettes fjernet til lokaler til drift av byggeplass. Dette gjelder også aktiviteter og rombehov som normalt finnes i en brakkerigg.
- 4.11** Alle kabler som føres inn i området skal føres frem som jordkabler.
- 4.12** Offentlige lysmaster, skilt, gjerdet, forstøtningsmurer, ledninger og lignende kan plasseres på privat grunn.
- 4.13** Det skal settes av min. 1 plass pr. 100 m<sup>2</sup> BRA for sykler. Tenkte plan skal ikke regnes med ved beregning av sykkelparkering. Min. 10 plasser skal være utstyrt med stikkontakt for ladning av el-sykkel. Sykkelparkeringsplassene skal etableres i tilknytting til inngangspartiene.
- 4.14** Det skal avsettes parkeringsplass for minimum 0,5 og maksimum 1 bil for hver 100 m<sup>2</sup> BRA innenfor planområdet. Tenkte plan skal ikke regnes med ved beregning av bilparkering. Minst 5% av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede på plasser som ligger nær hoved- og personalinnganger.
- 4.15** Parkeringsplasser kan tinglyses på tomtene der de er anlagt.
- 4.16** Eiendomsgrenser kan følge regulerte tomtegrenser og/eller formålsgrensene der det er hensiktsmessig. Regulerte tomtegrenser tillates mindre avvik.
- 4.17** For å redusere sannsynligheten for trafikkulykker i anleggsfasen skal sikkerheten for gående og syklende ivaretas på en god måte, f.eks. ved skilting, byggegjerde, informasjonstavle mv.

## **§5. Bebyggelse og anlegg**

### **5.1 Offentlig tjenesteyting o\_BOP1**

- 5.1.1** Formålet o\_BOP1 skal benyttes til brannstasjon og øvingshus. Det tillates også etablert øvelsesområde, kaldt lager og en brannhydrant innenfor formålet.
- 5.1.2** Maksimal byggehøyde er angitt med kotehøyde på plankartet. Maksimalt tillatt BRA for delområdet er avsatt i plankartet.
- 5.1.3** Spillvann skal ledes til offentlig nett, for å unngå forurensing fra vaskevann og liknende til sjøen.
- 5.1.4** Det tillates etablert parkeringsplasser i forbindelse med hovedinngang i 2. etasje innenfor formålet.
- 5.1.5** Det tillates parkering innenfor formålet o\_BOP1 i forbindelse med utrykning.
- 5.1.6** Det skal etableres et fysisk skille mellom o\_BOP1 og I/L/H2 for å forhindre gjennomkjøring.

## **5.2 Offentlig tjenesteyting o\_BOP2**

- 5.2.1 Innenfor formålet tillates det oppført inntil tre båthus med størrelse inntil 100 m<sup>2</sup> BYA pr. båthus til bruk for nødetater. Det tillates brygger/flytebrygger i forbindelse med båthusene. Minst et av båthusene skal huse brannbåt og et lite lager for beredskapsutstyr. Maksimal tillatte gesims- og mønehøyde er henholdsvis kote +5,5 og +8,5.

## **5.3 Energianlegg/kommunalteknisk anlegg, BE**

- 5.3.1 Tekniske installasjoner for energiforsyning kan etableres innenfor formål energianlegg, BE. Nettstasjonen skal etableres på bakkenivå med tilfredsstillende ventilasjonsforhold og ha direkte adkomst for stor lastebil. Maksimal tillatt gesimshøyde for energianlegget er kt. +6,5.

## **5.4 Industri, lager og havneterminal, I/L/H1 og I/L/H2**

- 5.4.1 Innenfor formålet tillates det oppført bebyggelse for lett industri, lager og havneterminal med tilhørende kontorer.
- 5.4.2 Områder der det tillates oppført bebyggelse er inntegnet med byggegrenser. Feltene er påført kotehøyde for ferdig gulv 1.etasje og maksimalt tillatt kotehøyde for bebyggelsen.
- 5.4.3 Det skal sikres interne veger inne på området. Interne veger skal også fungere som adkomst for vogntog til kai.
- 5.4.4 Innenfor byggeområdet I/L/H1 kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert tilfelle skal godkjennes av kommunen. Parsellene skal ha en mest mulig regelmessig form. Før fradeling og/eller utbygging i de enkelte delfelt, skal det fremlegges en plan som viser planlagt tomtedeling av hele delfeltet i sammenheng med vegtraséer og de øvrige utbyggingsarealer innenfor reguleringsplanen.
- 5.4.5 Solcelleanlegg på tak på bygg F tillates å overskride maksimal kotehøyde med inntil 0,6 m.
- 5.4.6 **I/L/H1**  
Innenfor felt F kan maks. 25 % av byggets grunnflate bygges ut med 3 etasjer.
- 5.4.7 **I/L/H2**  
Det tillates parkering i tilknytning til inngangsparti i 2. etasje i bygg B som en forlengelse av f\_SPA1.
- 5.4.8 Det tillates etablert nødetater i bygg B. Ved etablering av politistasjon skal ytterligere adkomstveg vurderes.

## **5.5 Industri, lager, havneterminal og undervisning I/L/H/U1 og I/L/H/U2**

- 5.5.1 Innenfor formålene tillates det oppført bebyggelse for lett industri, lager og havneterminal med tilhørende kontorer, der også offentlig/privat tjenesteyting, herunder sertifisering, opplæring og testlaboratorier inngår.
- 5.5.2 **I/L/H/U 1**  
Byggene tillates oppført med verkstedhaller.
- 5.5.3 Det tillates oppføring av et treningstårn med maksimal kotehøyde +33,0 og inntil 5 meter i diameter for T1, innenfor areal regulert til I/L/H/U1.
- 5.5.4 Innenfor byggegrense E tillates det kun ett sammenhengende bygg med BYA på maks. 1350 m<sup>2</sup>. Bygget skal plasseres enten i sør eller i vest innenfor byggegrensen. Det tillates opplæring/kursvirksomhet/sertifisering innen blant annet sikkerhetstrening og simulering av redning fra sjø.  
Solcelleanlegg på tak bygg E tillates å overskride maksimal kotehøyde med inntil 0,6 meter.
- 5.5.5 Det tillates HMS treningshall/treningsbasseng i bygg E. Bassenget tillates bygd med bassengbunn på minimum kote +1,3.
- 5.5.6 **I/L/H/U2**  
Det tillates etablert nødetater i bygg C og bygg D. Ved etablering av politistasjon, skal ytterligere adkomstveg vurderes.

## **§6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### **6.1 Veg, o\_SV1**

Veg o\_SV1 er offentlig bussholdeplass som en del av Gamle Eigerøyveien.

### **6.2 Kjøreveg, o\_SKV1-3 og f\_SVK1**

Kjøreveg o\_SKV1, o\_SKV2 og o\_SKV3 er offentlig. Kjøreveg f\_SKV1 er felles for byggene B – F.

### **6.3 Fortau**

Fortau o\_SF er offentlig, og skal opparbeides i henhold til enhver tid gjeldende kommunalteknisk norm.

### **6.4 Gang-/sykkelveg**

O\_SGS1 og o\_SGS2 er en del av gang- og sykkelveg langs Gamle Eigerøyveien og det kommunale vegnettet. Gang- og sykkelvegen skal opparbeides i henhold til enhver tid gjeldende kommunalteknisk norm.

### **6.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg, o\_SVT1**

Det tillates oppført støttemur innenfor formålet.

### **6.6 Annen veggrunn – grøntareal, o\_SVG1-8**

6.6.1 Arealene skal som hovedregel opparbeides med grønne elementer, men deler av områdene kan steinsettes der dette er mer hensiktsmessig.

6.6.2 Det tillates etablert snarvei for gående fra bussholdeplass over o\_SVG1.

6.6.3 Del av o\_SVG5 og o\_SVG6 skal være overkjørbar og dimensjoneres for utrykningskjøretøy.

### **6.7 Kai**

f\_SK er felles kai for virksomhetene i planområdet.

6.7.1 Kailinjen må fundamenteres/opparbeides på en måte som sikrer at kaifronten ikke går lenger ut enn formålsgrensen. Kaien kan bygges ut trinnvis.

6.7.2 Det tillates Ro-Ro-kai i planområdets sørøstside. Denne skal ikke plasseres lengre mot sørvest enn til byggegrensen ved sikringssone for T1, og ikke lengre nordøst enn kaiens utstrekning.

### **6.8 Parkering o\_SPA2 og f\_SPA1-4**

6.8.1 f\_SPA1 er felles parkering. Parkering bygges ut etter behov. Dette gjelder de 6 sørligste parkeringsplassene i felt f\_SPA1.

6.8.2 o\_SPA2 er offentlig parkering, og skal til enhver tid være reservert til brannmannskap i utrykning.

6.8.3 f\_SPA3 er felles parkering. Parkering bygges ut etter behov.

6.8.4 f\_SPA4 etableres med HC- og EL-parkeringsplasser.

## **§7. Grønnstruktur, o\_G1-2**

7.1 Eksisterende grønnstruktur opprettholdes.

## **§8. Bruk og vern av sjø og vassdrag**

8.1 Tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser, skal godkjennes av havnemyndighetene.

### **8.2 Farled, o\_VF**

Det må ikke planlegges tiltak som kan komme i konflikt med merkesystem og fremkommeligheter i farleden.

### **8.3 Havneområde i sjø, o\_VHS**

Innenfor o\_VHS2 tillates det opplæring/kursing/sertifisering innen blant annet

sikkerhetstrening og simulering av redning fra sjø.

Tiltak innenfor formålet bruk og vern av sjø og vassdrag ellers i planområdet tillates ikke.

## **§9. Hensynssoner i reguleringsplan**

- 9.1** Ved ev. etablering av nye tiltak i flomsonen, skal flomfare og ev. avbøtende tiltak dokumenteres i henhold til tiltakets sikkerhetsklasse.
- 9.2** I frisiktsoner skal det være uhindret sikt ned til 0,5 meters høyde over tilstøtende vegers nivå.
- 9.3** Gyteområdet for torsk er vist med hensynssone i plankartet, H560\_1.
- 9.4** Byggeforbud mot veg er vist i plankartet med hensynssone, H130\_1.
- 9.5** Sikkerhetssone omkring treningstårnet T1 er lagt inn med hensynssone H190\_1

## **§10. Dokumentasjon**

- 10.1** Før det kan godkjennes byggetiltak, skal det foreligge en illustrasjonsplan for vedkommende utearealer. Illustrasjonsplanen skal redegjøre for all disponering av utearealene, herunder atkomstforhold for alle kjøretøy, parkering for biler og sykler, område for søppelkontainere, varelevering, utelagring, grøntarealer etc.
- 10.2** Ved søknad om byggetillatelse skal fasader, snitt og planer vises i målestokk 1:100. Det skal vises fjernvirkning av bebyggelse ved oppriss, perspektiv, fotomontasje eller lignende dokumentasjon.
- 10.3** Før bygg og anleggsvirksomhet kan igangsettes, skal det dokumenteres at støykrav i henhold til T-1442 er ivarettatt for vedkommende utbygging med tilhørende virksomhet. Virksomhetsstøy skal dokumenteres i forbindelse med søknad om byggetillatelse. I tilknytning til vurdering av virksomhetsstøy, skal også sumvirkning av støy vurderes.
- 10.4** Før utfylling eller tiltak i den nordvestlige delen av planområdet, må det utarbeides en utfyllende miljøteknisk grunnundersøkelse med tiltaksplan.
- 10.5** Det skal utarbeides Miljøoppfølgingsplan (MOP) for anleggsperioden som bl.a. omfatter støv og aktuelle tiltak som kan iverksettes for å redusere problematikken om dette skulle oppstå.

Eigersund kommune den 11.02.21

Siste rev.:

Utarbeidet av: Prosjektil Areal AS