Eigersund kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

Detaljregulering for boliger Jærveien gnr./bnr. 47/66 mfl., Eie

Detaljregulering

Bestemmelsene er datert:	21.01.2022
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	21.01.2022
Dato for Kommunestyrets vedtak:	xx.xx.2022

§ 1 Planens mål og avgrensning

Formålet med planen er å omregulere hele tomten til boligbebyggelse med tilhørende anlegg, samt mindre justeringer for Omregulering Eie (10-11) plan ID 19990006-01.

Planområdet omfatter/berører eiendommene Gnr./Bnr. 47/66, 47/790, 47/920 og deler av 47/211 og 47/809.

§ 2 Reguleringsformål, jfr. Plan og bygningsloven § 12-5

<u>Bebyggelse og anlegg (jfr. pbl §12-5 nr. 1)</u>

- Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse
- Uthus/naust/badehus
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (mindre fellesbrygger uten eget driftsselskap)

<u>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jfr. pbl §12-5, 2. ledd nr. 2)</u>

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Parkering
- Annen veggrunn - grøntareal
- Annen veggrunn – tekniske anlegg

<u>Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (jfr. pbl §12-5, 2. ledd nr. 5)</u>

- Naturformål

<u>Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (jfr. pbl §12-5, 2. ledd nr. 6)</u>

- Friluftsområde

Hensynssoner i reguleringsplan (jfr. pbl § 12-6)

- Faresone for flom
- Gul støysone etter T-1442
- Rød støysone etter T-1442
- Frisiktsone

§ 3 Rekkefølgebestemmelser

3.1 Før igangsettingstillatelse

3.1.1 Skjemaet for «Søknad om sanitærabonnement / melding om VA-anlegg» skal leveres før, eller senest samtidig med søknad om tiltak, når bygget skal tilkobles offentlig vann- og/eller avløpsnett.

3.1.2 Før det gis byggetillatelse på BFS1 skal det opparbeides tilfredsstillende og sikker adkomst.

3.1.3 Oppføring av ny bolig i BFS1 skal ikke gjennomføres før eksisterende bolig er revet.

3.2 Før bebyggelse tas i bruk

3.2.1 Adkomstveg fra avkjørselen vest på SKV1 må være etablert før boligen på BFS1 tas i bruk.

§ 4 Generelle bestemmelser/Fellesbestemmelser

4.1 Tiltak i sjø

4.1.1 Tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.

4.2 Tiltak ved fylkesvegnettet

4.2.1 Alle planer for tiltak som berører Fv.44 skal oversendes til vegmyndigheten for gjennomsyn.

4.2.2 For tiltak som berører veigrunnen langs fylkesvegnettet kreves det gjennomføringsavtale med vegmyndigheten. Avtale for gjennomføring skal være inngått med Rogaland fylkeskommune før byggestart.

4.3 Byggegrenser

4.3.1 Byggegrense fremgår i plankartet.

4.3.2 Byggegrensen nordøst i planområdet settes til 15 meter fra veimidte i Fv. 44.

4.3.3 Garasje kan oppføres i strid med byggelinje såfremt at mulighet til å gjennomføre vedlikehold på egen tomt opprettholdes.

4.4 Støy

4.4.1 Støygrenseverdier i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021, tabell 2 skal gjelde for planen.

4.4.2 Under bygging skal støy fra bygge- og anleggsvirksomhet være innenfor støygrenseverdiene.

4.4.3 Nye boliger skal tilfredsstille kravene til grenseverdier for støy i henhold til Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442. Dette gjelder både utemiljø og innemiljø.

§ 5 Bebyggelse og anlegg

5.1 Fellesbestemmelse for Frittliggende boligbebyggelse, BFS1-BFS2

5.1.1 Nye bygg skal ikke ha gulv lavere enn 3 m over havnivå uten at det foreligger fagkyndig rapport hvor det fastsettes sikkerhetsklasse med sikker byggehøyde.

5.1.2 Det kan oppføres 1 ny garasje per boligtomt. Dobbeltgarasje tillates. Garasjen må ikke overstige 60 m2 BYA. Målt fra overkant garasjegult kan maksimal gesimshøyde være 3,3 meter og maksimal mønehøyde 5,5 meter.

5.1.3 Garasjer og boder skal tilpasses bolighusets form, takform, materialbruk og farge. Frittliggende garasje kan kun oppføres i én etasje.

5.2 Frittliggende boligbebyggelse, BFS1

5.2.1 Eksisterende bolig på BFS1 skal rives. Stille side i ny bolig bør være vendt mot vannet i sørvest for å ligge under grenseverdien for gul støysone.

5.2.2 Maksimum tillatt bebygd areal innenfor BFS1 er 30 %-BYA, inklusiv garasje.

5.2.3 Det tillates en gesimshøyde på 6 m og mønehøyde på 8, målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bebyggelsen.

5.3 Frittliggende boligbebyggelse, BFS2

5.3.1 Eksisterende bolig på BFS2 inngår i planen som den er i dag.

5.4 Uthus/naust/badehus, BUN1-BUN2

5.4.1 Det tillates å bygge båthus innenfor BUN1, og den kan være opptil 24 m2 BYA. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 6 m og 4 m.

5.4.2 Eksisterende båthus på BUN2 inngår i planen og tillates gjenoppbygd i samme størrelse innenfor formålsgrensen.

5.4.3 Bygningene må være dimensjonert slik at de kan motstå påregnelig drag og bølgeslag i området, samt en eventuell flomsituasjon. Det skal være bygget etter sikkerhetsklasse F1.

5.4.4 Bygningene skal ha form og utseende som tradisjonelle båthus.

5.5 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (mindre fellesbrygger uten eget driftsselskap), BSB1-BSB2

5.5.1 Eksisterende brygge innenfor BSB1 tillates å bygge ut til formålsgrensen, og det tillates gjenoppbygd i denne størrelsen innenfor formålsgrensen.

5.5.2 Eksisterende brygge BSB2 inngår i planen, og det tillates gjenoppbygd i samme størrelse innenfor formålsgrensen.

5.5.3 Bryggene skal være dimensjonert for å tåle påkjenning av vind, bølger og en eventuell flomsituasjon. Det skal være bygget etter sikkerhetsklasse F1.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 Kjøreveg, SKV1-o_SKV3

6.1.1 På kjøreveg SKV1 skal det sikres privat adkomstveg for boligene på BFS1 og BFS2. Avkjørselen vest på SKV1, vist i plankartet, viser innkjørsel til BFS1. Avkjørsel til BFS2 er også vist fra SKV1. Mindre justeringer kan gjøres i byggesak.

6.1.2 Kjøreveg o_SKV2-o_SKV3 er offentlig veg og felles for boligene og parkeringsplassen o_SPA.

6.2 Gang- og sykkelveg, o_SGS

6.2.1 Eksisterende gang- og sykkelveg o_SGS inngår i planen.

6.2.2 Det er tillatt å kjøre på gang- og sykkelvegen o_SGS for å nå boligene på BFS1-BFS2 og parkeringsplassen o_SPA.

6.3 Parkering, o_SPA

6.3.1 All parkering skal være på egen tomt eller på felles parkeringsplass o_SPA. Eksisterende parkering o_SPA er offentlig og inngår i planen.

6.4 Annen veggrunn, o_SVG og o_SVT

6.4.1 Eksisterende veggrunn o_SVT er offentlig og inngår i planen.

6.4.2 Eksisterende grøntareal i o_SVG inngår i planen.

§ 7 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift

7.1 Naturformål, LNA

7.1.1 Eksisterende naturområde, LNA, inngår i planen.

§ 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

8.1 Friluftsområde, o_VFR

8.1.1 Det skal ikke iverksettes tiltak som er til hinder for allmenhetens bruk av området.

8.1.2 Område VFR er bløtbunnsområde. Det skal ikke utføres store og unødvendige inngrep tilknyttet sjøen som kan skade produksjonen av bløtbunnsarter, både ved utbygging og permanent.

§ 9 Hensynssoner i reguleringsplan

9.1 Frisiktsone, H140_1-H140_3

9.1.1 I områdene regulert til frisiktsoner skal det være fri sikt innenfor en høyde fra 0,5 meter over tilstøtende veibaner.

9.2 Støysone, H210-H220

9.2.1 Nye boliger skal ha minst én uteplass med støynivå Lden ≤ 58 dB fra jernbane og Lden ≤ 55 dB fra veg.

9.2.2 Nye boliger skal ha minst ett soverom med luftemulighet mot stille side. Det vil si at støynivå ved vindu er Lden ≤ 58 dB fra bane og Lden ≤ 55 dB fra veg. Dette kan oppnås enten ved å plassere vindu på skjermet side av bygning, eller ved lokal avskjerming av vindu.

9.2.3 Sammen med søknad om igangsetting skal det følge dokumentasjon som viser at krav til innendørs og utendørs støynivå tilfredsstilles.

9.2.4 Rød støysone iht. T-1442, H210, ligger langs Fv.44, nord i planområdet. Det skal ikke oppføres ny bebyggelse eller utvidelse av eksisterende bebyggelse innenfor rød støysone.

9.3 Faresone, H320

9.3.1 Faresone H320 omfatter 200-års flomsone. Det tillates bygging av båthus og brygger innenfor sonen, og disse må bygges etter kravene i gjeldende tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven for å sikre mot skader påført av eventuell flom. De skal bygges etter sikkerhetsklasse F1.

Eigersund kommune 21.01.2022

Rev.: 1

Siste rev.: 21.01.2022

Utarbeidet av:

LGD

Vial AS ● Auglendsmyrå 17B ● 4016 Stavanger ● Tlf: 994 23 100