



Eigersund Kommune

Reguleringsbestemmelser

for

Detaljregulering for del av Husabø skole- og idrettsområde

PlanID 19660001-01

Bestemmelser datert:	23.08.22
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	21.12.22
Plankart datert:	23.08.22
Dato for siste revisjon av plankart:	21.12.22
Kommunestyrets vedtak	06.02.2023 sak 008/23

§ 1 Reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr.1):

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	(BF1-8)
Undervisning	(UN1-3)
Idrettsanlegg	(IDR)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr.2):

Kjøreveg	(KV1-11)
Fortau	(FO1-7)
Gang-/sykkelveg	(GS)
Gangveg/gangareal	(GG1-3)
Annen veggrunn – grøntareal	(AVG1-12)
Leskur/plattformtak	(LPL)
Parkering	(P)
Parkeringsplasser	(PP1-2)

Grønnstruktur (PBL §12-5, nr.3):

Frømråde	(FRI1-2)
Park	(PA)

Hensynssoner (PBL §12-6):

Frisikt	(H140_1-13)
Bevaring kulturmiljø	(H570_1-2)
Båndlegging etter lov om kulturminner	(H730_1-2)

§ 2 Rekkefølgekrav

2.1 Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innenfor UN-områder skal følgende dokumentasjon foreligge:

- Godkjent VA-rammeplan, inkl. overvannsplan og tekniske planer for VA (jf. § 3.4)
- Godkjent landskapsplan (jf. § 3.1b)
- Dokumentasjon på trygge grunnforhold mht. geoteknikk (jf. § 3.9)
- Godkjent tekniske planer for vann og avløp

2.2 Før det gis brukstillatelse til nye skolebygg innenfor UN-områder skal:

- Ny trafikkløsning iht. godkjent teknisk plan være opparbeidet med kjøreveier (KV7-8), busslomme og kiss'n ride (KV9), fortau (FO3-6), annen veggrunn (AVG7-9) og fotgjengerfelt mellom FO3 og FO4.
- Skolens utearealer skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent landskapsplan.
- Nødvendig sikring mot flom, anlegg for overvannshåndtering og håndtering av flomvei skal være etablert iht. godkjent overvannsplan.

2.3 Før det gis brukstillatelse til parkeringsplass innenfor PP1 skal fortau FO7 og fotgjengerfelt mellom FO7 og FO5 være etablert.

2.4 Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse, skal renovasjonsløsning, energinett og vann- og avløpsnett og overvannsløsninger omkring det aktuelle tiltaket være opparbeidet iht. godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til nettet.

§ 3 Felles bestemmelser

3.1 Krav til søknad

a) Sammen med søknad om tiltak skal det følge situasjonsplan i målestokk 1:500, som minimum skal redegjøre for:

- Plassering av bygning
- Opparbeidelse av tomt med eksisterende og nytt terreng
- Atkomst og parkering
- Støttemurer,
- Renovasjonsløsning
- Stikkledninger for vann og avløp

b) For BU-områder skal det sammen med byggesøknad fremlegges landskapsplan. Landskapsplanen skal som minimum redegjøre for:

- Vegetasjon/beplantning, både eksisterende som bevares og ny
- Atkomst, parkering, varelevering, lastesoner, kritiske sving-/snubevegelser, overflatebehandling og bruk av kantmateriale
- Nye terreng høyder og kritiske fall-/stigningsforhold
- Arealer for lek
- Utstyr og materialer
- Overvannshåndtering med fallretning og sluk
- Løsning for renovasjon
- Gjerder, forstøttningsmurer, ev. støyskjermer, voller eller lignende.
- Plassering av utendørs belysning, sykkelstativ, søppelbeholdere o.l.

3.2 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn i plan- og utformingsarbeidet. Alle fellesanlegg, publikumsrettede bygninger og trafikkanlegg skal være universelt utformet. Det skal sikres god tilgjengelighet i anleggene, både innendørs og utendørs, for alle brukere.

3.3 Støy

Støynivå på utendørs oppholdsarealer skal tilfredsstillende grenseverdier i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442. Nyeste oppdaterte tabell skal til enhver tid være gjeldende. Støynivå og nødvendige avbøtende tiltak skal dokumenteres før det kan gis rammetillatelse.

Ved bygg og anleggsarbeid innenfor planområdet gjelder støygrensene i tabellene 4, 5 og 6 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442. Nyeste oppdaterte tabell skal til enhver tid være gjeldende.

3.4 Overvann

Tiltak skal ikke gi økt avrenningsintensitet sammenlignet med dagens situasjon. Behandling av overvann skal komme frem av byggesøknaden i form av overvannsplan, som skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.

Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom vha infiltrasjon, fordrøyning, åpne vannveier, med påslipp til kommunalt nett iht. godkjent overvannsplan. Kommunens VA-norm legges til grunn for dimensjonering.

3.5 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak oppdages automatisk freda kulturminner, som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringsone på 5 meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet gjøres kjent med denne bestemmelsen. Melding om funn skal straks sendes overordnet kulturminnemyndighet, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

3.6 Renovasjon

Renovasjon skal plasseres tilgjengelig fra kommunalt veinett. Til enhver tid gjeldende kommunale renovasjonsløsning skal følges for alle abonnementer.

3.7 Tekniske anlegg

- a) Fremføring av strøm, telefon, bredbånd etc. skal skje via jordkabel.
- b) Vann- og avløp skal kobles til kommunalt ledningsnett, utforming og dimensjon skal være i tråd med kommunale bestemmelser.
- c) Det tillates etablert trafo/nettstasjon innenfor planområdet. Plassering skal tilpasses eksisterende og planlagte tiltak, og skal godkjennes av netteier. Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulert byggegrense, inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Det skal være minimum 5 meter byggegrense rundt nettstasjonen. Nettstasjoner kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

3.8 Anleggsperioden

Det skal i anleggsperioden gjennomføres tiltak som sikrer trygg og god fremkommelighet for gående, syklende og kjørende. Hensynet til barns sikkerhet og trygg skoleveg sal vektlegges spesielt.

3.9 Geoteknisk vurdering av byggegrunn

Tiltak skal utføres i samråd med geoteknisk sakkyndig i prosjekterings- og byggefasen.

For å sikre stabil byggegrunn og en enhetlig fundamentering, skal alle masser under nye tiltak masseutskiftes med kvalitetsmasser, helt ned til fjell eller ned til dokumentert stabile og faste masser. Dokumentasjon på tilfredsstillende geoteknisk stabilitet i byggegrunn skal utarbeides av geoteknisk sakkyndig.

3.10 Miljøforhold

Terrenginngrep skal gjøres mest mulig skånsomt. Skjæringer, fyllinger og øvrige berørte areal skal bearbeides og tilpasses omkringliggende terreng. Eksisterende vegetasjon som bevares skal sikres i anleggsfasen.

Ved graving eller flytting av masser som er infisert med fremmede arter, skal artene bekjempes før massene håndteres eller deponeres i varig deponi.

3.11 Parkering

- a) **Boliger:** Det skal etableres 1 garasje/carport pr. boenhet, og 1 gjesteparkering pr. boenhet på egen tomt.

Det skal avsettes 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet under tak og på egen tomt.

- b) **Undervisning:** Det skal etableres minst 0,2 og maksimalt 0,8 parkeringsplass pr. ansatt ved skolen. Minst 3 av parkeringsplassene skal være tilpasset bevegelseshemmede, og være plassert i direkte tilknytning til skolens inngangspartier.

Det skal avsettes sykkelparkering tilsvarende minst 60 % av skolens elevtall og 0,3 sykkelparkeringsplasser pr. ansatt. Alle sykler skal kunne låses fast. Minst halvparten av sykkelparkeringen skal være under tak.

3.12 Planlagt bebyggelse

Planlagt bebyggelse vist i plankartet er kun retningsgivende. Endelig plassering fastsettes ved søknad om tiltak.

3.13 Avkjørsel

Avkjørselspiler vist i plankartet er retningsgivende. Endelig plassering avklares ved søknad om tiltak. Frisikt i avkjørsler er 3 x 30 meter.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BF1-8)

- Områdene skal bebygges med boliger. Eksisterende bebyggelse inngår i planen.
- Bebygd areal pr. boligtomt skal ikke overstige 35 % BYA.
- Maks møne- og gesimshøyde for boligen er henholdsvis 9 meter og 7 meter, målt fra ferdig planert terreng.
- Minste uteoppholdsareal pr. boenhet er 150 m² på egen tomt.

4.2 Undervisning (UN 1-3)

- Innenfor BU-områder tillates skolebygg og øvrige nødvendige anlegg som naturlig hører til et skoleanlegg, f.eks. overbygde sykkelparkeringer, boder, paviljonger, HC-parkering o.l.
- Maksimal byggehøyde for skolebygg er angitt med kotehøyder i plankartet. Takoppbygg for tekniske installasjoner, heissjakt, ventilasjonsanlegg, solcellepanel etc. tillates inntil 3 meter over maksimum byggehøyde.
- Maksimalt bebygd areal er 25 % BYA. Parkering medregnes ikke i BYA.
- Det tillates etablert mindre bygg/konstruksjoner f.eks. sykkelparkering, boder, paviljonger o.l. utenfor anvist byggegrense.
- All bebyggelse, frittstående konstruksjoner og utomhusanlegg skal gis en arkitektonisk god og helhetlig utforming. Det skal legges vekt på materialbruk og utførelse slik at det oppnås gode miljøkvaliteter og rasjonell drift og vedlikehold. Det skal velges miljøvennlige løsninger der disse har minimum samme kvalitet som standardiserte løsninger.
- Skolens utearealer skal legge til rette for lek og opphold for barn og unge i ulike aldersgrupper. Arealene skal stimulere til lek, samspill og læring. Lekeplassene skal gi mulighet for varierte aktiviteter og bl.a. inneholde mulighet for å huske og balansere med varierende ferdighetsnivå. Det skal benyttes slitesterke materialer av høy kvalitet. Utearealene skal være tilgjengelige for lek utenom åpningstid.

- g) All bebyggelse skal planlegges og utformes med sikte på lavest mulig energiforbruk til oppvarming, kjøling, belysning og andre formål iht. enhver tid gjeldende TEK. Det skal tilrettelegges for vannbåren varme og kjøling. Energiløsninger skal i hovedsak baseres på fornybar energi, herunder bl.a. solceller og jordvarme. Behovet for energisentraler herunder energibrønner skal vurderes.

4.3 Idrettsanlegg (IDR)

Formålet omfatter eksisterende idrettsanlegg med tilhørende klubbhus og tribuneanlegg. Alle tiltak som er forenelige med formålet er tillatt.

§ 5 Samferdsel og teknisk infrastruktur

5.1 Kjøreveg (KV1-10)

- a) Formålet KV1-5 og KV7-10 omfatter areal til offentlig kjøreveg. Innenfor formålet tillates etablert konstruksjoner, nødvendige installasjoner og teknisk infrastruktur etter gjeldende tekniske krav.
- b) KV9 kan brukes til varelevering og annen nødvendig kjøring til bebyggelsen innenfor UN.
- c) KV10 skal tilrettelegges for hente/bringe-plasser for buss og hente/bringe-plasser for foreldre (kiss'n ride). Krysningspunkt i KV7 skal belyses.
- d) Formålet KV6 omfatter areal til privat kjøreveg til boliger i BF7.

5.2 Fortau (FO1-7)

Formålet omfatter areal til offentlig fortau. Innenfor formålet tillates etablert konstruksjoner, nødvendige installasjoner og teknisk infrastruktur etter gjeldende tekniske krav.

5.3 Gang-/sykkelveg (GS)

Formålet omfatter areal til offentlig gang- og sykkelveg. Innenfor formålet tillates etablert konstruksjoner, nødvendige installasjoner og teknisk infrastruktur etter gjeldende tekniske krav.

5.4 Gangveg/gangareal (GG1-2)

Formålet omfatter areal til offentlig gangveg/gangareal. Innenfor formålet tillates etablert konstruksjoner, nødvendige installasjoner og teknisk infrastruktur etter gjeldende tekniske krav.

5.5 Annen veggrunn - grøntareal (AVG1-9)

Formålet omfatter areal til offentlig annen veggrunn grøntareal. Innenfor formålet tillates etablert konstruksjoner, nødvendige installasjoner og teknisk infrastruktur etter gjeldende tekniske krav. Arealene skal gis et grønt preg. AVG7-8 skal opparbeides som opphøyde rabatter med kantstein og skal ha et grønt preg.

5.6 Leskur/plattformtak (LPL)

Formålet omfatter offentlig leskur. Maks tillatt bebygd areal er 100 %.

5.7 Parkering (P)

Formålet omfatter areal til privat parkering, kjøre- og manøvreringsareal for tilliggende garasjeanlegg.

5.8 Parkeringsplasser (PP1-2)

- a) Formålet omfatter areal til offentlige parkeringsplasser for skole- og idrettsanlegg.
- b) Innenfor PP1 tillates opparbeidet parkeringsplasser for biler. Det tillates at deler av området kan brukes til mopedparkering. Minimum 10 % av parkeringsplassene skal ha tilgang til el-lading.
- c) Innenfor PP2 tillates opparbeidet parkeringsplasser for biler.

§ 6 Grønnstruktur

6.1 Friområde (FRI1-2)

Formålet omfatter areal til friområde. Området skal gis et grønt preg og beplantes med busker og/eller trær.

6.2 Park (PA)

Formålet omfatter areal til offentlig park. Området skal opparbeides med høy landskapsarkitektonisk kvalitet og bruk av robuste holdbare materialer. Området skal tilrettelegges for ulike aldersgrupper med varierte soner for aktivitet og opphold. Det tillates etablert stier, benker, beplantning og andre installasjoner som samsvarer med parkformålet. Dersom parkområdet skal bebygges, gjennomgraves eller legges under fast dekke, skal det tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av en arkeologisk utgravning kan fastsettes.

Parken kan tilrettelegges som del av uteområde for ungdomsskolen. Det tillates da etablert åpning i steinmuren mot skolen.

Eksisterende trær som skal bevares, er vist med punktsymbol i plankartet. Det tillates ikke tiltak som kan skade treet eller dets røtter. Vanlig skjøtsel er tillatt.

Løsninger for håndtering av overvann skal utformes slik at de er integrert med grøntstrukturen.

Tidligere bevarte gravminner skal videreføres og bevares på en avgrenset del av parkområdet, som en minnelund med tilhørende beplantning eller lignende.

§ 7 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

7.1 Friluftsmål (FL)

Området FL skal fungere som grøntområde. Det tillates tynningshogst og nødvendig landskapspleie. Det kan etableres anlegg som fremmer området som friluftsområde.

§ 8 Hensynssoner

8.1 Frisiktzone (H140)

Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegbaner.

8.2 Bevaring kulturmiljø (H570)

Innenfor hensynssone H570_1 og H570_2 skal alle tiltak på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner § 3. Det er ikke tillatt å oppføre bygg eller større anlegg innenfor området. Det forutsettes videre at evt. mindre installasjoner i området skal ha en god landskapstilpasning av hensyn til nærliggende automatisk freda kulturminner.

Innenfor hensynssone H570_3 skal eksisterende graver med gravstøtter ivaretas ved videre utvikling av området.

8.3 Båndlagt etter kulturminneloven (H730)

Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området. Alminnelig skjøtsel av vegetasjon, uten inngrep i bakken eller på berget, er tillatt og ønskelig. Eventuelle andre tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring.