

DETALJREGULERINGSPLAN FOR VINGÅRD – GNR. 48 BNR. 66 MFL. Eigersund kommune

PLANID – 19810003-02

Datert: 29.04.13 – sist revidert 21.11.13

Sist revidert: etter kommunestyrets vedtak sak 094/13

Kommunestyrets vedtak: dato/saksnr. 16.12.2013 sak 094/13

REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart (plannummer) og datert 25.04.2013 – sist revidert 20.11.13.

§ 2 Formål

Området reguleres til følgende formål:

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

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BF
- Lekeplass, L
- Industri/lager, I/L
- Forretning/kontor/industri/lager, F/K/I/L

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

- Veg, V
- Kjøreveg, K
- Fortau, F
- Gang-/sykkelvei, G/S
- Annen veggrunn – tekniske anlegg

Grønnstruktur (PBL 12-5, nr. 3)

- Turveg, T

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- a.1 Sikringssoner, Frisikt H140
- a.3 Faresone, Ras- og skredfare H310

Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

- Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Ledninger, kabler m.m.

Framføring av strøm, telefon, bredbånd etc i planområdet til all ny bebyggelse skal skje via jordkabel.

3.2 Beplantning

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

3.3 Parkering

All parkering skal skje på egen tomt eller i felles anlegg. Minst 5 % av parkeringsplassene skal avsettes bevegelseshemmede, på plasser som ligger nær hoved- og personalinnganger.

Forretningsbebyggelse skal ha oppstillingsplass for 4 biler pr. 100 kvm bruksareal, samt 1 sykkelparkeringsplass pr. 200 kvm bruksareal forretning.

Kontorbebyggelse skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 50 kvm bruksareal, samt 1 sykkelparkeringsplass pr. 100 kvm bruksareal kontor.

Industri- og lagerbebyggelse skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 100 kvm bruksareal, samt 1 sykkelparkeringsplass pr. 100 kvm bruksareal.

Boligbebyggelsen skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. bruksenhet, samt 1 bil pr. bruksenhet til gjesteparkering. Det skal avsettes areal for 2 sykler pr. bruksenhet, og minst halvparten av dette skal være overbygd.

3.4 Tomteplaner

Sammen med byggesøknaden skal det foreligge plan for ubebygget del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:200. Planen skal være en helhetlig plan som viser bygninger, murer, utvendige trapper, skjæringer, fyllinger, materialbruk, biloppstilling, beplantning, avfallshåndtering i sammenheng. Høyder og utnyttelse i BRA eller BYA skal foreligge. Planen skal vise terrengsnitt av tomt og minst 5 meter inn på naboeiendom og eksisterende og nytt terreng. Bygningers konstruksjon og materialer skal beskrives og materialer med kjente miljølemper skal redegjøres for.

Ved søknad om byggetillatelse skal fasader, snitt og planer vises i plan i målestokk 1:100. Det skal vises fjernvirkning av bebyggelse med oppriss, perspektiv eller lignende dokumentasjon. Anlegg og bygninger skal gis en estetisk tiltalende utforming, og være godt tilpasset landskapet. Fasade mot veg skal gis spesiell oppmerksomhet.

Det skal legges til rette for avfallssortering.

3.5 Gjerder

Inngjerding av tomtene skal godkjennes av Eigersund kommune. Situasjonsplan skal vise gjerdets plassering, høyde og konstruksjon.

3.6 Universell utforming

Prinsipp for universell tilrettelegging skal legges til grunn ved planlegging, utforming og anleggelse av bygg og parkering. Offentlige areal skal være tilgjengelige for alle. Installasjoner som forringer fremkommelighet for bevegelseshemmede, tillates ikke i offentlige areal.

3.7 Ras

Innenfor planområdet skal det utføres periodisk inspeksjon av rasutsatte områder, for å kontrollere utført sikring og stabilitetsforholdene i bergveggen.

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

4.1 Område for frittliggende småhusbebyggelse, BF

Innenfor områdene kan det oppføres frittliggende eneboliger. I området BF1 kan det oppføres inntil 6 boliger, i BF2 inntil 9 boliger og i BF3 inntil 4 boliger. Bolighusene kan oppføres i inntil 1. etasje med tilhørende garasjer. Der terrenget legger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje.

Bygningens grunnflate, inkl. garasje må ikke overstige 30 % av tomtens nettoareal.

Bygningens høyde må ikke overstige 5,0 meter over ferdig planert terreng. Bygningene skal ha saltak.

Bebyggelsen skal ha en god form og materialbehandling. Bygninger i samme felt skal ha en harmonisk utforming.

Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Der forholdene tilsier dette, kan tillates oppført frittliggende garasje. Garasjen skal oppføres i 1. etasje med grunnflate ikke over 35 kvm. Garasjen kan oppføres i nabogrense. Plassering av garasjen skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

Gjerder må ikke være høyere enn 1,0 meter inklusiv ev. sokkel.

4.2 Område for forretning, kontor, industri og lager, F/K/I/L

Innenfor formål forretning/kontor/industri/lager tillates oppført bygninger for forretnings- og industrivirksomheter, lager/logistikk og servicebedrifter. Det tillates å etablere tilhørende trafikk og kontorfunksjoner til bedriftene.

Det er tillatt å etablere forretninger som forhandler varegrupper, som er plasskrevende. Dette gjelder forretninger med salg av biler, båter og andre motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre.

Rene kontorbygg, dagligvarehandel eller kjøpesenter er ikke tillatt. Det er ikke tillatt med detaljhandel utover forretning for bilrekvisita og landbruk.

Innenfor områdene tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy iht. T-1442 vil virke sjenerende for tilgrensede boligområder. Støynivået skal tilfredsstillende grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for støy T-1442

Bebyggelsen skal oppføres i branntrygge materialer. Maksimal byggehøyde er 16 meter eller inntil kote + 24,0.

Den tillatte utnyttelsesgraden er BYA = 40 %.

4.3 Industri/lager, I/L1 og I/L2

Innenfor områdene for industri og lager tillates det å etablere forretninger som forhandler varegrupper, som er plasskrevende. Dette gjelder forretninger med salg av biler, båter og andre motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler / hagesentre.

Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer. Maksimal byggehøyde i I/L-1 er 12 meter og I/L-2 er 8 meter.

Innenfor områdene tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy iht. T-1442 vil virke sjenerende for tilgrensede boligområder. Støynivået skal tilfredsstillende grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for støy T-1442

Den tillatte utnyttelsesgraden er BYA = 40 %. Den ubebygde del av tomten tillates ikke nytt til lagring i I/L2.

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

5.1 Veg, V

Veg V1 og V2 skal være offentlig. V1 skal etableres med 6 meter asfaltert bredde.

5.2 Fortau, F

Fortau F skal være offentlig. F skal etableres med 2,25 meters asfaltert bredde inklusiv kantstein.

5.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Annen veggrunn omfatter grøfteareal.

§ 6 Hensynssoner (PBL 12-6)

6.1 Frisiktzone 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 Ras- og skredfare H310

Fjellveggen øst for byggeområde er utsatt for nedfall/steinsprang. Fjellveggen skal befares av ingeniørgeolog og fjellsikringsentreprenør før byggearbeidene igangsettes, og sikringslokalitetene merkes. Avbøtende tiltak er rensk og boltesikring. Skråberget kan være utsatt for fare for nedfall av is. Området skal registreres vinter/tidlig vår, og eventuelle avbøtende tiltak skal utføres før ny bebyggelse kan tas i bruk.

§ 7 Bestemmelsesområder

7.1 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

I området F/K/I/L-1, innenfor bestemmelsesområdet, kan det oppføres installasjon som skal brukes til øvelsestårn/klatretårn for opplæring/kursvirksomhet knyttet til vindkraft. Tårnet kan ha en maksimal byggehøyde på 35 meter.

§ 8 Rekkefølgebestemmelser

- Før det gis brukstillatelse til nye boliger i området, skal veg, vann og avløp være ferdig opparbeidet etter planer godkjent av Eigersund kommune.
- Før bebyggelse i F/K/I/L-1 og F/K/I/L-2 kan tas i bruk, skal sikringstiltak for ras være etablert og dokumenteres av fagkyndig at det ikke er fare for ras, utglidning, snøskred m.m. fra fjellet i bakkant. Sikringstiltak skal være gjennomført og kontrollert av fagkyndig. Dette gjelder også eksisterende virksomhet i disse områdene samt i I/L-1. Tilsvarende gjelder også for eksisterende virksomhet i disse områdene samt i I/L-1.
- Før bebyggelse i BF2 og BF3 kan utbygges/utvides, skal det være dokumenteres av fagkyndig at det ikke er fare for ras, utglidning, snøskred m.m. fra fjellet i bakkant. Sikringstiltak skal ev. være gjennomført og kontrollert av fagkyndig.
- Før det gis brukstillatelse på ny bebyggelse i F/K/I/L-1, F/K/I/L-2 og I/L-2, skal Vingårdveien med kjørebane, fortau og rabatter være opparbeidet etter planer godkjent av Eigersund kommune. Vegen skal opparbeides til og langs omsøkt tomt. Vingårdveien skal oppføres med vegbelysning og vegbelysningsplan skal godkjennes av Eigersund kommune.

- Før etablering av virksomhet som kan medføre støy i F/K/I/L-1, F/K/I/L-2, I/L-1 og I/L-2 skal det utføres en støyfaglig utredning. Eventuelle avbøtende tiltak skal utføres før bebyggelsen kan tas i bruk.