



Eigersund kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

DETALJREGULERINGSPLAN LANGHOLMEN detaljregulering

Bestemmelsene er datert:	23.04.2015
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	19.06.2015 PTU 122/15
Dato for Kommunestyrets vedtak:	

Reguleringsplanen inneholder følgende formål og hensynssoner:

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart datert 23.04.2015.

§ 2 FORMÅL

Området reguleres til:

- Områder for bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag
- Hensynssoner

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

- 3.1 Det skal avsettes parkeringsplass for minimum 1 bil og 1 sykkel for hver 100 m² BRA til industri, minimum 0,5 bil og 0,5 sykkel for hver 100 m² BRA lager og havnevirksomhet, - minimum 2 bilparkeringsplasser og 2 sykkelparkeringsplasser for hver 100m² BRA til kontorformål. Minst 5% av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede, på plasser som ligger nær hoved- og personalinnganger.
- 3.2 Etappeplan for utfylling skal være godkjent av aktuelle offentlige myndigheter før utfylling igangsettes.

- 3.3 Det utfylte området og golvnivå i bebyggelsen skal ikke ligge lavere enn kotenivå 2,3.
- 3.4 Innenfor byggeområdet 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 etter i de enkelte delfelt, skal det fremlegges en plan som viser planlagt tomtedeling av hele delfeltet. Ett eller flere av delområdene kan sees under ett dersom dette er formålstjenlig.
- 3.5 Parkeringsplasser tinglyses på tomtene der de er anlagt.
- 3.6 Virksomhetsstøy skal dokumenteres i forbindelse med søknad om byggetillatelse. I tilknytning til vurdering av virksomhetsstøy, skal også sumvirkning av støy vurderes.

§ 4 OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr.1)

Byggeområder for industri, lager og havnevirksomhet

- 4.1 I områdene tillates oppført bebyggelse for lett industri, lager og havnevirksomhet med tilhørende kontorer. BRA skal ikke overstige 60 %.
Områder der det tillates oppført bebyggelse er inntegnet med byggesoner.
Byggesonene er påført maksimalt tillatt kotehøgde MH for bebyggelsen.
- 4.2 Bebyggelsen skal estetisk tilpasses og utformes harmonisk både i forhold til naboskapet og annen bebyggelse som oppføres i området.
- 4.3 Det kan ved søknad om tiltak, vurderes annen plassering av lagertank enn dagens plassering.
- 4.4 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. Anlegg og bygninger skal gis en estetisk tiltalende utforming og være godt tilpasset landskapet. Fasade mot sjø skal gis spesiell oppmersomhet.
- 4.5 Tekniske anlegg
- a. Tekniske installasjoner for energiforsyning og vann-og avløpshåndtering kan etableres innenfor planområdet.
 - b. Alle kabler som føres inn i området skal føres frem som jordkabler.
 - c. Offentlige lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, ledninger og lignende kan plasseres på privat grunn. Større fysiske tiltak og enkeltelementer skal byggemeldes. Tekniske anlegg og mindre tekniske bygg inkl. varmesentral kan plasseres i alle formålsområder uten frisiktsoner.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr.2)

- 5.1 Interne veger i området skal dimensjoneres for typekjøretøy VT.
- 5.2 Etablering av jernbanespor, herunder tunnel, skal skje i samråd med Jernbaneverket.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr.3)

6.1 Det tillates sykkelparkering i område for grønnstruktur.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5, nr.6)

7.1 Tiltak i sjøen skal godkjennes etter bestemmelsene i havne- og farvannsloven.

7.2 I gyteperioden for kysttorsk februar/mars tillates ikke sprengning innenfor planområdet, og i samme periode må det ikke foretas utfylling i sjø nærmere enn 100 meter fra registrert gyteplass.

§ 8 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

8.1 I frisisiktsoner skal det være uhindret sikt ned til 0,5 meters høyde over vegplanet.

8.2 Gyteområde for torsk er vist med hensynssone i plankartet.

§ 9 DOKUMENTASJON

9.1 Før det kan godkjennes byggetiltak på tomt skal det foreligge en utomhusplan for vedkommende tomt. Utomhusplanen skal redegjøre for all disponering av utearealene på tomten, herunder atkomstforhold, parkering for biler og sykler, varelevering, utelagring, grøntarealer etc.

9.2 Før bygg og anleggsvirksomhet kan igangsettes, skal det dokumenteres at støykrav i henhold til T-1442 er ivare tatt for vedkommende utbygging med tilhørende virksomhet.

9.3 Før det kan tillates ferdsel med tog inn i planområdet skal det utarbeides et sikkerhetsopplegg med sikte på å eliminere fare for konflikter i forhold til annen ferdsel i området.

§ 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

10.1 Kryss med rv.502 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.

10.2 Planområdets avkjørsel fra Gamle Eigerøyveg skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før det kan gis brukstillatelse for bygninger innenfor planområdet.

10.3 Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal gang- og sykkelveg fra gang- og sykkelveg langs rv.502 fram til og langs industriområdet langs Gamle Eigerøyveien være opparbeidet og godkjent av kommunen.

Det skal etableres vegbelysning langs Gamle Eigerøyveien i tilknytning til gang og sykkelvegen.

10.4 Området skal være tilknyttet offentlig vannforsyning og avløp.

10.5 Det stilles høye estetiske krav til utforming av både bygninger og utendørsanlegg.

10.6 Innenfor planområdet skal arbeidsbygninger tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming.

10.7 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.

10.8 Arbeid må ikke gjennomføres i gyteperioden for torsk. Siltgardin bør vurderes for å hindre partikkelforensning og spredning av miljøgifter.

10.9 Før utfylling eller tiltak, må det utarbeides en utfyllende miljøteknisk grunnundersøkelse med tiltaksplan, også for å finne avgrensninger for hva som er forurensede masser.

10.10 Det må gjøres en nærmere vurdering/beregning av hva utfyllingen i området vil kunne ha av betydning for strømhastighet og manøvrering, jfr. forslag til avbøtende tiltak i KU-rapporten, før det gis byggetillatelse i området.