



## Eigersund kommune

# Reguleringsbestemmelser for: Reguleringsplan for nedre del av Lundeåna gnr. 46, bnr. 31 m.fl. (Damsgård bru – Granholmen)

---

Bestemmelsene er datert:	20.11.17
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	05.02.19
Dato for Kommunestyrets vedtak:	21.01.19

### § 1 FORMÅL MED PLANEN

Reguleringsendring for flomsikringstiltak, nye parkeringsplasser, gateparkering, samt regulere noen uregulerte områder. Videre skal planen bevare og aktivere Eigersund sentrums kulturhistorisk verdifulle bebyggelse samt legge til rette for utvikling av et bymiljø innenfor en ramme der bebyggelsens form og dimensjon blir opprettholdt.

### § 2 REGULERINGSFORMÅL

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området er arealene regulert til:

- Bebyggelse og anlegg (pbl §12-5, 2.ledd nr.1)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-5, 2.ledd nr.2)
- Grønnstruktur (pbl §12-5, 2.ledd nr.3)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl §12-5, 2.ledd nr.6)
- Hensynssoner (pbl §12-6)

### § 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før det kan gis byggetillatelse til ny bebyggelse skal det dokumenteres av fagkyndig at dette kan gjøres slik at det oppfyller kravene i § 28-1 i Plan- og bygningsloven og avbøtende tiltak/vilkår skal evt. skisseres. Det skal i byggesaken redegjøres for hvordan evt. vilkår i faglig utredning er ivaretatt. Kommunen kan gjøre unntak fra dette kravet for mindre tiltak.

### § 4 FELLESBESTEMMELSER

- 1 Nybygg skal plasseres i eller innenfor byggegrensene. Hvor byggegrensene ikke er vist, kan bygninger plasseres fritt på tomta innenfor de begrensninger plan- og bygningsloven med

- forskrifter setter. Ved byggesøknad kan kommunen kreve en plan som viser utnyttelsen av hele eiendommen og tilpasninger til naboeiendommene. Prinsippet om universell tilgjengelighet skal legges til grunn for utforming av ute-/ og inneareal.
- 2 Ved nybygg eller utvidelse av eksisterende bygningsmasse skal deler av tomta holdes ubebygde, slik at bebyggelsen får tilfredsstillende lysforhold, brannsikring og oppholdsarealer i det fri.
  - 3 Ved endring av bestående bygning og fasadeendring skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til bygningens ytre, blir ivaretatt. Som kledningsmateriale skal nyttes tre eller tegl. Utforming og overflater på kledningsmateriale skal følge byggets stilepoke. Sprosser i vinduer skal være gjennomgående.
  - 4 Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for 1,5 bil pr. boenhet. Ved endring som medfører flere boenheter, stilles samme krav til parkeringsdekning.
  - 5 Bebyggelse som nyttes til forretning og/eller kontor, skal ha oppstillingsplass for én bil pr. 50 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA). I stedet for biloppstillingsplasser på egen grunn eller på felles areal kan kommunen tillate at det innbetales et beløp pr. manglende biloppstillingsplass. Beløpets størrelse er fastsatt ved til enhver tid gjeldende vedtekt til Plan- og bygningsloven.
  - 6 Bruksendring til annet formål kan godkjennes av kommunen, dersom spesielle forhold tilsier dette.
  - 7 Parabolantennene og varmpumper må bare monteres slik at de ikke er synlige fra omkringliggende gater eller plasser.
  - 8 Skilt og reklame skal utføres i tråd med stedets øvrige karakter, og må ikke være dominerende i forhold til omgivelsene.
  - 9 Kommunen kan utforme nærmere retningslinjer for gatebelysning innenfor planområdet.
  - 10 Nødvendige flomsikringstiltak er tillatt innenfor hele planområdet. Flomsikringstiltak skal dimensjoneres for 200 års flom.
  - 11 Dersom en blir oppmerksom på mulige automatisk fredete kulturminner (før 1537) eller kulturminner i sjø (gjenstander eldre enn 100 år) i forbindelse med tiltak i planområdet, må fylkeskommunen varsles og arbeidene stanses i den grad de kan berøre de mulige kulturminnene.
  - 12 Søknad om tillatelse til tiltak i planområdet som kan få konsekvenser for flomsituasjoner på motsatt side av elva, skal vedlegges hydraulisk rapport som påviser konsekvensene, inkl. erosjonsfare og fare for undergraving av konstruksjoner.
  - 13 Konsekvenser for naturmangfoldet langs elvebredden må utredes ved søknad om tiltak som berører elvebredden, så fremt dette ikke allerede er utredet i en tidligere fase.
  - 14 Eventuelle nybygg innenfor NBI-områdene fra Riksantikvaren må vurderes i henhold til Riksantikvarens bystrategi og byggesøknader skal forelegges vernemyndighetene for uttalelse før vedtak fattes.
  - 15 Eventuelt forslag til plassering og form på ny bebyggelse innenfor hensynssone bevaring av

kulturmiljø skal avklares med byantikvaren / vernemyndigheten på forhånd.

- 16 Dersom det er krav om rekkverk på flomsikringsmurer langs elva innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø, må disse få en tradisjonell utforming og materialbruk som passer inn i området og er forenlig med bevaringsformålet, i samråd med byantikvar / vernemyndighetene.
- 17 Rekkverk på flomsikringsmurer utenom bevaringsområdet for kulturmiljø, men som er i NB!-området fra Riksantikvaren, må få en utforming som er tilpasset omgivelsene i utforming og materialbruk.
- 18 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 sikringssone 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.

## **§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### 5.1 Byggeområder for boliger B1, B2, B3, B4, B5 og B6

- 1 Bebyggelsen skal nyttes til boligformål. Eksisterende bygninger inngår i planen. Ny bebyggelse er vist i plankartet.
- 2 Kommunen kan nekte riving av bygninger som ansees å være av betydning for miljøet og som etter kommunens skjønn kan istandsettes for akseptable kostnader.
- 3 Før søknad om fasadeendring eller nybygging tas opp til realitetsbehandling, kan kommunen kreve at den fornyede/nye enhet vises innpasset i det eksisterende bygningsmiljø med fasadeoppriss som også omfatter den tilstøtende bebyggelse.
- 4 Bygninger som pga forfall, brann eller annen årsak må fjernes, skal ved gjenoppførelse i form, utseende og materialbruk legges så nær opp til det opprinnelige som mulig.
- 5 Ved fornyelse, reparasjon, herunder utskifting av vinduer, listverk, fasadekledning og taktekkning, skal bebyggelsen så vidt mulig søkes tilbakeført til sitt opprinnelige utseende i materiale og utforming. Taktekkingsmateriale skal være som opprinnelig (skifer eller tegl). Fasadekledning skal være tre eller tegl. For trehus skal utvendig kledning være av opprinnelig type, hvor hele kledningsbordet er høvlet. Vinduer skal ha gjennomgående sprosser med kittfals.
- 6 Nødvendige kompensierende tiltak for Nyeveien 11 og 13 (levegg/overbygget uteplass/ pergola) som følge av økt brohøyde kan oppføres. Tiltaket må ikke være i strid med bevaringsformålet, og utformingen av tiltakene må gjennomføres i samråd med vernemyndigheten.

### 5.2 Annen særskilt angitt bebyggelse – flomsikringstiltak

I disse områdene kan det gjennomføres nødvendige flomsikringstiltak.

### 5.3 Byggeområder B/F/K 1

- 1 Områdegrense mot fortau/gate er byggegrense, hvor byggegrense ikke er vist.
- 2 Eksisterende bebyggelse som inngår i planen, er regulert med eksisterende etasjetall, høyde og takvinkel. Tilbygg kan oppføres innenfor de områder som framgår av planen.
- 3 Bygninger innenfor området kan saneres og erstattes med nye bygninger innenfor de byggegrenser som framgår av planen. Mønehøyde på nye bygg settes til maksimalt 14 m. Nye bygninger/tilbygg skal ha saltak med takvinkel mellom 35 og 45 grader, eller mansardtak og tilpasses omkringliggende gammel bebyggelse med hensyn til form, utseende og materialbruk.

### § 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 1 I kjøreveiene skal forholdene legges til rette for en smidig avvikling av trafikken med høyeste prioritet til sikkerheten.
- 2 I gatetun kan kjøring med motorkjøretøy finne sted på de gåendes premisser. Vegmyndighetene kan i nødvendig utstrekning utføre tiltak for gjennomføring av dette.
- 4 Parkering f\_P1 er felles for beboere og ansatte i Lundeåne bo- og servicesenter
- 5 Parkering f\_P2 er felles for kunder i Svanedalsgården.
- 6 Området for kombinert formål torg/lek skal opparbeides etter egen detaljplan som godkjennes av kommunen. Lekeplasser skal utstyres med minimum 3 stk. lekeutstyr/-apparater.

### § 7 GRØNNSTRUKTUR

I parkområdene kan kommunen tillate oppført mindre bygning eller utført anlegg når dette er godkjent av kommunen og det ikke er til hinder for områdenes bruk som parkområde. Lekeplasser skal ha minimum 3 lekeutstyr i tillegg til sandkasse, benk og bord.

### § 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Ved alle tiltak i og langs vassdraget skal det før iverksettelse utarbeides planer som ivaretar sikkerheten både i anleggsfasen og ved ferdig anlegg i henhold til PBL § 28-1. Hensynet til naturmangfoldet må ivaretas både under og etter gjennomføring av tiltak.

### § 9 HENSYNSSONER

#### 9.1 Flomsone H320

Ved tiltak innenfor flomsone skal det tas hensyn til beregnet flomvannstand ved 200-årsflom fra NVE, inkludert 0,3 meter sikkerhetsmargin. Behovet for permanent sikring, eventuelt sikring med organisatoriske tiltak, må vurderes i forhold til bestemmelsene i TEK17 § 7-2.

#### 9.2 Frisiktsoner H140

Innenfor frisiktsoner i kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

### 9.3 Bevaring kulturmiljø H570

- 1 Eksisterende bygninger inngår i planen.
- 2 Flomsikringstiltak innenfor disse områder skal utarbeides i samråd med vernemyndighetene. Før søknader om tiltak kan behandles av kommunen, skal saken forelegges fylkeskultursjefen til uttalelse. Dersom han har merknader til saken, må disse foreligge senest 3 uker etter at saken er oversendt.
- 3 Ved inngrep/fornyelse av gatetun, friområder og avkjørsler må strøkets antikvariske verdi ivaretas.
- 4 Eksisterende bygninger tillates ikke revet.