

Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

medlem av



arkitektbedriftene

Eigersund kommune
Rogaland fylkeskommunen
Fylkesmannen i Rogaland
Statens veivesen region vest

Sendes iht. adresseliste

Vår ref.: 2906/rk

Dato: 27.05.2019

Varsel om reguleringsendring Hellvik Sentrum -Gnr.60, Bnr. 724 m.fl., Eigersund kommune.

I henhold til § 12-14 *Endring og oppheving av reguleringsplan* melder arkitektkontoret Kristiansen & Selmer-Olsen AS på vegne av «Hellvik næring AS» endring av reguleringsplan for «*Hellvik Sentrum -Gnr.60, Bnr. 724 m.fl., Eigersund kommune.*»

Bakgrunn

I forbindelse med planlegging av ny Coop Prix butikk og leilighetsbygg på 30/817 og 30/816, er det nødvendig å endre gjeldende plans bestemmelser for tillatte byggehøyder. Eiendommene er i gjeldende plan avsatt til bolig/forretning og prosjektet vil således være i samsvar med planen og dens bestemmelser. Planen gir i midlertidig en høydebegrensning på 8 m gesimshøyde. Siden prosjektet åpner for et leilighetsbygg i 2 etasjer over butikken er det nødvendig å øke gesimshøyden til 10 m totalt for hele tiltaket. Denne økningen vil ikke medføre redusert utsikt og solforhold eller være til sjenanse for nabobebyggelsen.

Forslag til ny bestemmelse 4.3.2:

- Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 40% av feltets nettoareal. Maksimal gesimshøyde er 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng rund bygningen, og takvinkel skal ikke oversitte 45°

Innspill til reguleringsendringen

Ønske om nærmere informasjon og eventuelle kommentarer rettes skriftlig innen 17.06.2019

Kristiansen & Selmer-Olsen AS Sivilarkitekter, Strandgaten 32, 4400 Flekkefjord
e-post: flekkefjord@arkkso.no.

Kopi av innspill sendes:
Eigersund kommune Pb 580, 4379 Eigersund
e-post: post@eigersund.kommune.no

K:\Prosjekt\2906 Hellvik Næring AS - Coop Prix Hellvik\01_Byggesak\04_Søknader\Reguleringsendring\Reguleringsendring Hellvik Sentrum - Varselbrev (27.05.2019).docx

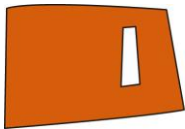
Flekkefjord
Strandgaten 32
4400 Flekkefjord

Avd. Lyngdal
Fiboveien 2B
4580 Lyngdal

Avd. Eigersund
Elvegt. 2
4370 Eigersund

Telefon: 38 32 76 00 hovednummer
Mailadr.: flekkefjord@arkkso.no (felles)
Hjemmeside: www.arkkso.no

Org.nr.: NO 968 392 131 MVA
Bankgiro: 3126 27 92792



Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

medlem av



arkitektbedriftene

Varslet kan også ses på kommunens hjemmeside www.eigersund.kommune.no der alle dokumenter vedrørende endringer er lagt ut. Dokumenter for gjeldende reguleringsplan er tilgjengelige i kommunens planbase: <https://kart.nois.no/eigersund/Content/plandialog/GetGIplanregisterFil.aspx?systemid=E3DE20C590C84CE7B8D6103046ECDF32&k=1101&arkivnavn=WINMAP>. Dersom det er ønskelig, kan dokumentene sendes per post eller e-post.

Med hilsen
Kristiansen & Selmer-Olsen Sivilarkitekter AS

Roger Korsmo
Arkitekt

Vedlegg:

- Kopi av adresseliste for varslede parter
- Forslag til reviderte bestemmelser
- Situasjonsplan i 1:500
- Fasader og snitt 1:100 / 1:200
- Perspektivtegning

Reguleringsendring - Hellvik Sentrum - Adresseliste

Gnr	Bnr	Navn	Adresse
60	106	Sigvald Bernt Nodland	Nodlandsv. 670, 4372 Egersund
60	728	Halldis Helene Skårland	Klokkarvegen 3, 4360 Varhaug
60	728	Hans Magne Hansen	Asserveien 18, 4375 Hellvik
60	728	Gunnar Berntsen	Ladbergveien 3, 4375 Hellvik
60	728	Olav Mikal Svendsen	Havørnveien 11, 4375 Hellvik
60	736	Spødervold Roy Tore/Andreassen Maren	Fjermedalsfeltet 12, 4387 Bjerkreim
60	128	Joa Laila Andreassen/ Joa Kenneth	Trosavigveien 1, 4375 Hellvik
60	15	Gunnar Berntsen	Ladbergveien 3, 4375 Hellvik
60	460	Larsen Leiv/ Larsen Signe	Jærveien 1222, 4375 Hellvik
60	729	Fredriksen Josefine/ Fredriksen Sigurd	Korsørveien 7, 4370 Egersund
60	729, 32	Hegrestad Helga Åshild	Seehusens gate 40 C, 4024 Stavanger
60	729 m fl	Harry Assersen	Jærveien 1032, 4375 Hellvik
60	729	Gunnar Berntsen	Ladbergveien 3, 4375 Hellvik
60	727	Viste Kathe-Laila	Skiftesvikveien 30, 4072 Randaberg
60	727	Larsen Arne Olav	Hellviksveien 102, 4375 Hellvik
60	6	Olav Mikal Svendsen	Havørnveien 11, 4375 Hellvik
60	13 m fl	Helvig Kerry Jenny	Husabergbakken 107 C, 4032 Stavanger
60	13	Skårland Halldis Helene	Klokkarvegen 3, 4360 Varhaug
60	21	Hans Magne Hansen	Asserveien 18, 4375 Hellvik
60	27,729	Berntsen Kurt Jarle	Marraveien 22, 4375 Hellvik
60	28	Fredriksen Terje Michal	Vadlåsveien 5, 4374 Egersund
60	28, 729	Omland Tordis Johanna	Trosavigveien 19, 4375 Hellvik
60	211	Svendsen Tom	Hellviksveien 98, 4375 Hellvik
60	738	Moi Joakim/ Moi Monika	Skoratuå 24, 4364 Sirevåg
60	364	Hellvik Hus Gruppen AS	Jærveien 1250, 4375 Hellvik
60	808 m fl	Johan Kvalbein	Spinnerigaten 17, 4370 Egersund
60	808 m fl.	Kvalbein Inge	Havørnveien 5, 4375 Hellvik

Offentlige innstanser

60	740 m fl	Eigersund kommune	Postboks 580, 4379 Egersund
60	630	Rogaland Fylkeskommune	Postboks 130 Sentrum, 4001 Stavanger
60	630	Statens Vegvesen Region Vest	Askedalen 4, 6863 Leikanger

EIGERSUND KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for Hellvik Sentrum -Gnr.60, Bnr. 724 m.fl., Eigersund kommune.

Datert: 05.02.13

Sist revidert:

Kommunestyrets vedtak: dato 17.06.13, saksnr 036/13, MR PTU 22.10.13 saksnr. 236/13

Revisjon 27.05.2019 (endring §4 punkt 4.3.2)

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart datert 04.02.13.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)
 - Bolig, frittliggende
 - Bolig, konsentrert
 - Trafo
 - Lekeplass
 - Bolig/forretning
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)
 - Veg
 - Gang/sykkelveg
 - Annen veggrunn, grøntareal
 - Bussholdeplass
 - Parkering
- Grønnstruktur(PBL § 12-5, nr. 3)
 - Friområde
- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5, nr.6)
 - Friluftsområde

§ 3 Felles bestemmelser

3.1 Mindre vesentlige unntak

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

3.2 Privatrettslige avtaler

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er godkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

3.3 Universell utforming

Prinsippene til universell utforming skal legges til grunn for utforming av ute- og inneområder i planområdet så langt det lar seg gjøre.

3.4 Radon

Ved søknad om byggetillatelse skal det gjøres rede for om det er fare for radon i grunnen, og eventuelt beskrive tiltak som er iverksatt for å hindre radon i å trenge inn i bygningene.

3.5 Terreng/vegetasjon

Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

3.6 Mindre bygg

Mindre bygg for tekniske installasjoner som trafokiosker og pumpestasjoner kan etableres inn forbi viste byggeområder.

3.7 Byggesoner

Garasje kan oppføres i konflikt med regulerte byggesoner, også når den er sammenbygd med bolighuset. Også terrasser/balkonger tillates å overskride regulerte byggesoner.

3.8 Fremføring av strøm m.m

Fremføring av strøm m.m. skal skje i form av jordkabel.

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

4.1 Frittliggende boligbebyggelse

4.1.1 I feltene B1-B6, B7a, B7b, B7c, B12 og B13 skal det oppføres boliger med tilhørende anlegg.

4.1.2 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 30 % av tomtas nettoareal. Garasje kommer i tillegg.

4.1.3 Det skal på egen eiendom vises 2 biloppstillingsplasser pr. boligenhet.

4.1.4 Bygningers høyde skal ikke overstige kotehøgder angitt på plankartet og opplistet i tabell:

B-område	Maks kotehøgde bygning
B1	19,5
B2	Kan ikke bebygges selvstendig
B3	26,0
B4	26,5
B5	38,0
B6	33,0
B7a	42,0

B7b	43,0
B7c	44,0
B12	24,5
B13	18,0

Takvinkel skal ikke overstige 45°.

- 4.1.5** Frittliggende garasje med bodareal kan oppføres i inntil 50 m². Garasje tillates oppført med mønehøyde inntil 5 meter. Garasje kan plasseres inntil 1 meter fra og parallelt med regulert vegside.

4.2 Konsentrert småhusbebyggelse

- 4.2.1** Boligbebyggelsen i feltene K2 og K3 skal oppføres som konsentrert bebyggelse etter samlet plan for hele feltet. Planen skal godkjennes av kommunen ved behandling av søknad om tiltak.

- 4.2.2** Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 40 % BYA når det enkelte felt ses samlet. Parkeringsareal og areal under balkong skal ikke medregnes i BYA.

- 4.2.3** Følgende høgdebestemmelser gjelder for K1a, K1b og K1c:

Mønehøgden skal ikke overstige følgende høyder målt fra topp grunnmur TG:

- 5,0 meter på tomtene 1, 6, 7, 8, 9, 10 og 11.
- 6,5 meter på tomtene 2, 3, 4 og 5.

Regulerte høyder for topp grunnmur TG tillates justert 0,5 meter opp/ned etter nærmere vurdering i byggesak. Boligene skal ha saltak, hvor takvinkel ikke skal overstige 30 grader.

For K2 og K3 skal bygningers høgde ikke overstige kotehøgder angitt på plankart, dvs. kote 26,0 i K2 og 25,5 i K3. Takvinkel skal ikke overstige 45°.

- 4.2.4** Det skal opparbeides parkeringsplass med en parkeringsdekning på minimum 1,5 p-plasser pr. boligenhet, alternativt 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet ved individuell parkering på egen eiendom.

- 4.2.5** Områder merket med G på plankartet kan oppføres som garasjer. De garasjene som er merket med B kan også ha tilhørende bodareal. Garasjer kan oppføres med grunnflate i inntil 30 m². Garasje tillates oppført med mønehøgde inntil 5,0 meter målt fra golvnivå. På tomt 10 og 11 tillates etasje under garasje.

- 4.2.6** Tilkomst til alle boliger i K1a, K1b og K1c skal være universelt utformet. Alle disse boligene skal oppfylle tilgjengelighetskravene i teknisk forskrift frem til inngangspartiet.

4.3 Bolig/forretning

- 4.3.1** Området skal utbygges etter en samlet plan for hele feltet. Planen skal bl.a. ivareta tilfredsstillende løsninger for parkering, varemottak og grøntanlegg. En skal legge vekt på å få variasjon i bygningsmiljøet i forhold til å dele opp bygningsmassen. Området skal tilpasses områdets småskalauttrykk med mønt tak. Det åpnes ikke opp for boliger i bakkeplan.

Planen skal godkjennes av kommunen ved behandling av søknad om tiltak.

~~4.3.2 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 40 % av feltets nettoareal.
Maksimal gesimshøgde er 8 meter, og takvinkel skal ikke overstige 45°.~~

4.3.2 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 40% av feltets nettoareal.
Maksimal gesimshøgde er 10 meter over gjennomsnittlig planert
terreng rundt bygningen, og takvinkel skal ikke overstige 45°.

4.3.3 Det skal opparbeides minimum 1,5 p-plasser pr. boligenhet. Butikker skal ha en parkeringsdekning på 1 plass pr. 50 m² bruksareal. Det skal avsettes minimum 2 parkeringsplasser for funksjonshemmede.

4.4 Lekeplasser

4.4.1 Innenfor områdene f_lek1, f_lek2, f_lek4 og f_lek5 skal det opparbeides felles nærlekeplasser etter plan og bygningsloven. F_lek1 er felles for B12 og B13. F_lek2 er felles for K1a, K1b og K1c. F_lek4 og f_lek5 er felles for B5, B6, B7a og B7b.

Minimum 100 m² av f_Lek2 skal være universelt utformet.

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

5.1 Det kan anlegges fartsreducerende tiltak.

5.2 Over en strekning på ca. 20 m tillates kjøring fram til Havørnveien 9 på offentlig gangveg.

5.3 Parkeringsplass er felles gjesteparkeringsplass for K1a, K1b og K1c.

5.4 Regulerte felles veger er felles for de tomtene som vedkommende veg betjener.

§ 6 Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

6.1 Friområder kan nyttes til sport og lek. Nødvendige byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan tillates av kommunen. Dette gjelder også mindre bygg for tekniske installasjoner som trafokiosker og pumpestasjoner. Det kan anlegges gangvei langs elven ved B/F og B13.

§ 7 Hensynssoner (PBL § 12-6)

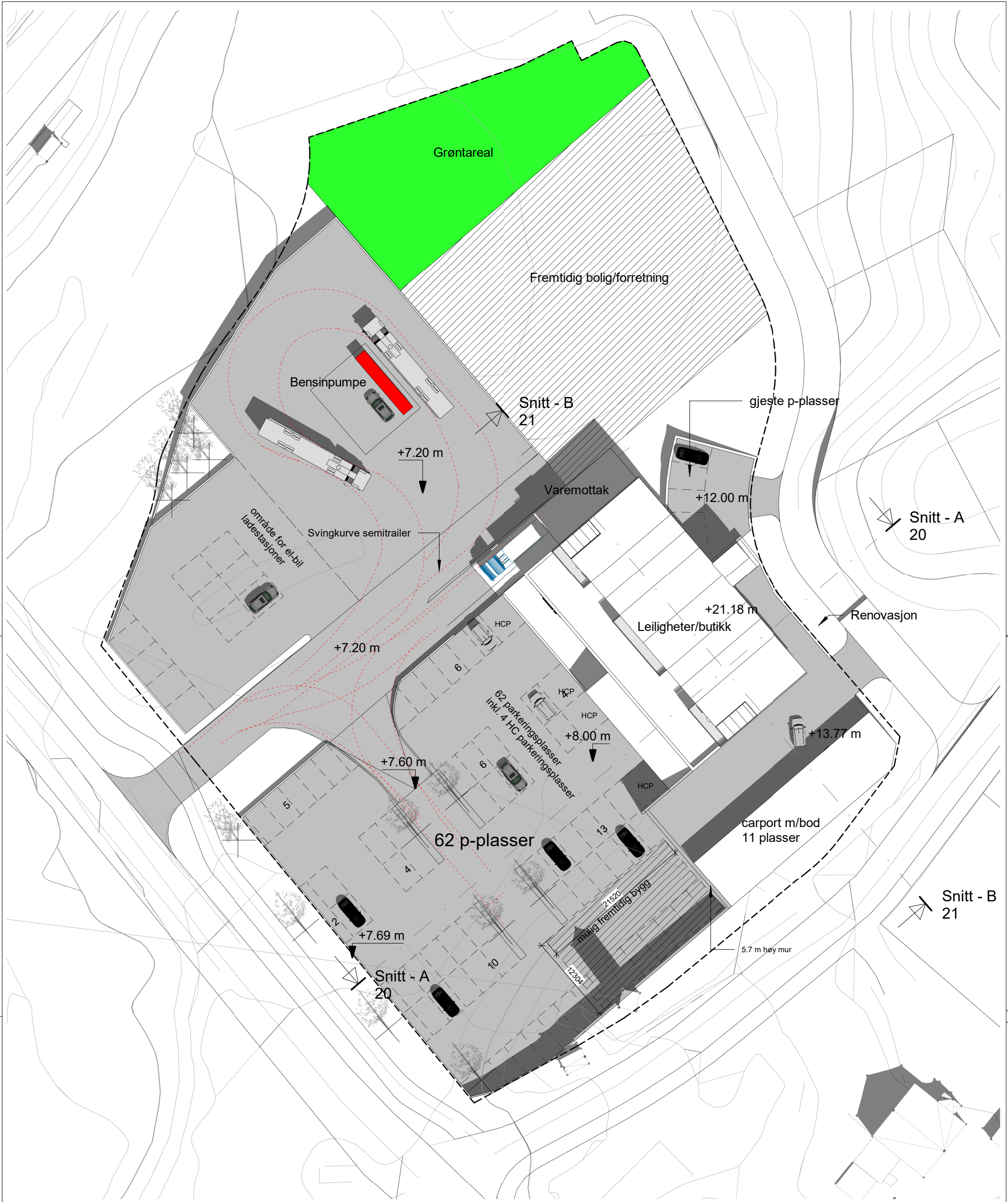
7.1 I frisktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten, er ikke tillatt.

7.2 Innenfor hensynssone høgspent tillates ingen tiltak uten tillatelse fra netteier.

§ 8 Rekkefølgebestemmelser

8.1 Opparbeidelse av lekeplasser skal være fullført senest samtidig med innflytting i de boligfeltene som lekeplassene skal betjene. Dette gjelder også o_lek3. O_lek3 opparbeides sammen med tilgrensende delfelt K1.

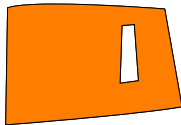
- 8.2** Før utbygging innenfor det regulerte området kan igangsettes skal det dokumenteres at kravene til støynivå for trafikkstøy fra rv.44 er ivaretatt. Anlegg for støyskjerming skal fortrinnsvis utformes som støyvoll og ikke skjerm.
- 8.3** Før utbygging i område B/F kan finne sted, må høgspenlinje være fjernet.
- 8.4** Gang- og sykkelveg langs Tråsavigveien og kryss med rv.44 med dråpe og busslomme skal være ferdig opparbeidet og godkjent av Statens Vegvesen før boligområdene innenfor planområdet blir tatt i bruk.
- 8.5** I forbindelse med utbygging av feltene B/F, B12 og B13 skal nåværende avkjørsel til fv.44 fra eiendommene Jærveien 1222 og 1224 saneres.
- 8.6** Før område B/F og B13 kan utbygges skal det gjennomføres vurderinger i tilknytning til eventuell flomfare i forbindelse med Hellvikåna og avbøtende tiltak må skisseres og gjennomføres.
- 8.7** Området skal knyttes til offentlig vann og avløp. Veibelysning skal etableres. Minstekrav er langs alle veier som skal overtas av det offentlige.
- 8.8.1** Før en kan iverksette planlagte tiltak/utbygging i planområdet skal det foretas arkeologiske utgravninger av det automatisk fredete kulturminnet, førreformatisk bosetningsområde, id nr.98508, i planområdet. Dette gjelder hele planen. Det skal tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltaket gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.
- 8.8.2** Offentlige veier skal opparbeides etter planer godkjent av Eigersund kommune.



2 parkeringsplass pr leilighet
= 14 plasser som vist på tegning

1 parkeringsplass pr 50 m² med
butikk =14 plasser, har gjort
plass til 62 plasser. 4 av disse
er HC parkering og ligger
nærmest inngangen til butikken

REV.:	DATO:	BESKRIVELSE	UTARB.
-------	-------	-------------	--------



Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter MNAL

HOVEDKONTOR: Strandgaten 32, 4400 Flekkefjord
Tlf.: 38327600,
E-post: flekkefjord@arkkso.no

Avd. Egersund: Elvegaten 2, 4370 Egersund
Tlf.: 51 49 20 11,
E-post: egersund@arkkso.no

Avd. Lyngdal: Fibovøien 2B, 4580 Lyngdal
Tlf.: 38 33 48 80,
E-post: lyngdal@arkkso.no

BYGGHERRE / TILTAKEHAVER:
Hellvik Næring AS

PROSJEKT:
Coop Prix Hellvik
Trosavigveien, Hellvik

TEGNINGSTITTEL:
D1 - Situasjonsplan

TEGNING NR:
2906- 001

KONTR. DATO / SIGN:	
UTARB: mb/rk	DATO: 21.05.2019
MÅLESTOKK: 1 : 500	REV:
FASE: Forprosjekt	



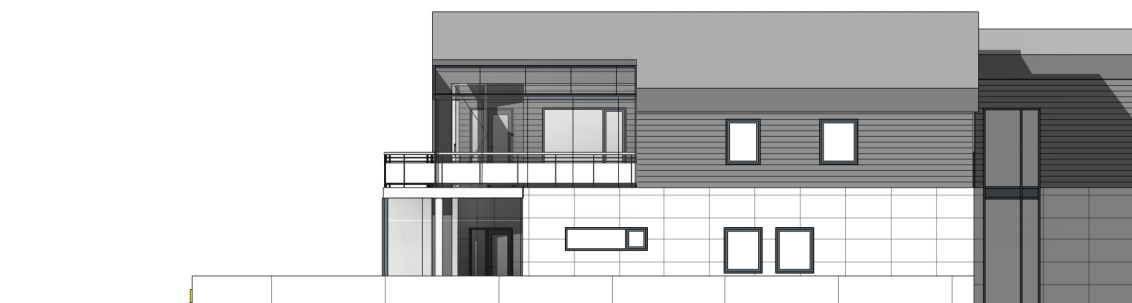
Sør
1 : 200



Vest
1 : 200

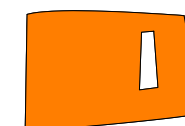


Nord
1 : 200

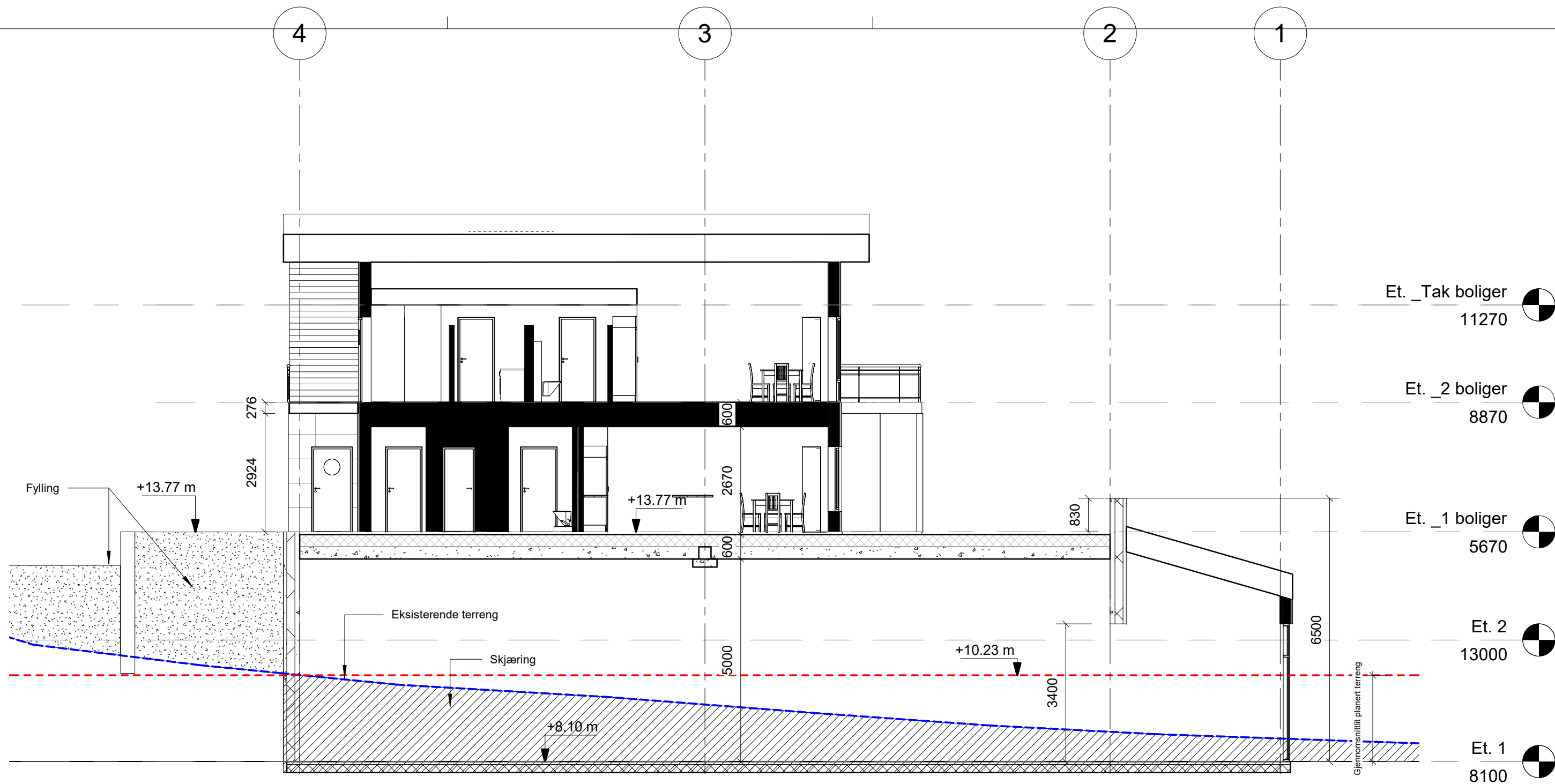


Øst
1 : 200

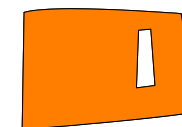
REV.: DATO: BESKRIVELSE UTARB. KONTR.		BYGGHERRE / TILTAKSHAVER: Hellvik Næring AS	
PROSJEKT: Coop Prix Hellvik alt 2 Trosavigveien, Hellvik		TEGNINGSTITTEL: E2 - Fasader	
TEGNING NR: 2906- 30		KONTR: DATO / SIGN: UTARB: mb/rk DATO: 21.05.2019 MALESTOKK: 1 : 200 REV: FASE: Forprosjekt	



Kristiansen & Selmer-Olsen
 Sivilarkitekter MNAL
 HOVEDKONTOR: Strandgaten 32, 4400
 Flekkefjord
 Tlf.: 38327600, E-post: flekkefjord@arkso.no
 Avd. EGRSUND: Elvegaten 2, 4370 Egersund
 Tlf.: 51 49 20 11, E-post: egersund@arkso.no
 Avd. LYGNDAL: Fiboveien 2B, 4580 Lyngdal
 Tlf.: 38 33 48 80, E-post: lyngdal@arkso.no



REV.:	DATO:	BESKRIVELSE	UTARB.	KONTR.
-------	-------	-------------	--------	--------



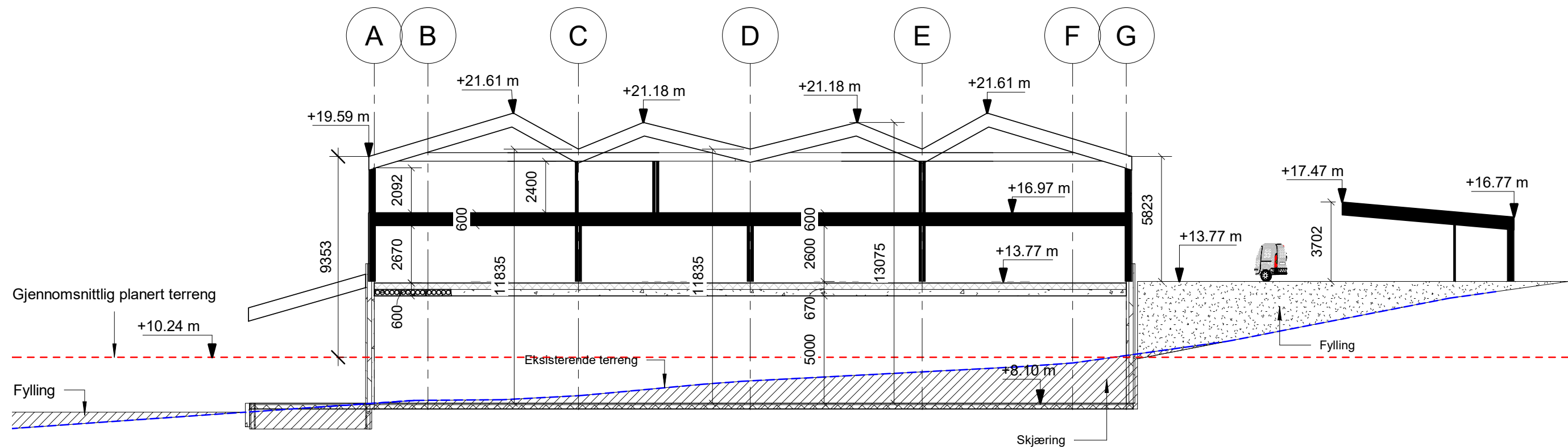
Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter MNAL

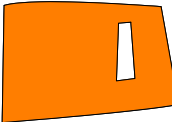
HOVEDKONTOR: Strandgaten 32, 4400
Flekkefjord
Tlf.: 38327600, E-post: flekkefjord@arkso.no

Avd. EGRSUND: Elvegaten 2, 4370 Egersund
Tlf.: 51 49 20 11, E-post: egersund@arkso.no

Avd. LYNBDAL: Fiboveien 2B, 4580 Lyngdal
Tlf.: 38 33 48 80, E-post: lyngdal@arkso.no

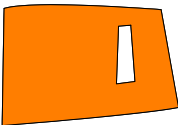
BYGGHERRE / TILTAKSHAVER:		Hellvik Næring AS	
PROSJEKT:		Coop Prix Hellvik Trosavigveien, Hellvik	
TEGNINGSTITTEL:	E4 - Snitt - A	KONTR: DATO / SIGN:	
		UTARB: mb/rk	DATO: 21.05.2019
TEGNING NR:	2906- 20	MALESTOKK: 1 : 100	
		FASE: Forprosjekt	



					BYGGHERRE / TILTAKSHAVER:		Hellvik Næring AS		
					PROSJEKT:				
					Coop Prix Hellvik				
					Trosavigveien, Hellvik				
					TEGNINGSTITTEL:		KONTR: DATO / SIGN:		
 Kristiansen & Selmer-Olsen Sivilarkitekter MNAL HOVEDKONTOR: Strandgaten 32, 4400 Flekkefjord Tlf.: 38327600, E-post: flekkefjord@arkkso.no Avd. EGRSUND: Elvegaten 2, 4370 Egersund Tlf.: 51 49 20 11, E-post: egersund@arkkso.no Avd. LYNGDAL: Fiboveien 2B, 4580 Lyngdal Tlf.: 38 33 48 80, E-post: lyngdal@arkkso.no					E3 - Snitt - B		UTARB:		DATO:
							mb/rk		21.05.2019
					TEGNING NR:		MALESTOKK:		REV:
					2906- 21		1 : 200		
							FASE:		
							Forprosjekt		



REV.:	DATO:	BESKRIVELSE	UTARB.	KONTR.
-------	-------	-------------	--------	--------



Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter MNAL

HOVEDKONTOR: Strandgaten 32, 4400
Flekkefjord
Tlf.: 38327600, E-post: flekkefjord@arkkso.no

Avd. EGRSUND: Elvegaten 2, 4370 Egersund
Tlf.: 51 49 20 11, E-post: egrsund@arkkso.no

Avd. LYNGDAL: Fibovelen 2B, 4580 Lyngdal
Tlf.: 38 33 48 80, E-post: lyngdal@arkkso.no

BYGGHERRE / TILTAKSHAVER:
Hellvik Næring AS

PROSJEKT:
Coop Prix Hellvik
Trosavigveien, Hellvik

TEGNINGSTITTEL: E1 - Perspektiv 4	KONTR: DATO / SIGN:
TEGNING NR: 2906- 43	UTARB: mb/rk MALESTOKK: Forprosjekt DATE: 21.05.2019 REV: