



EIGERSUND KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR: (PLANID)- GNR. 17 BNR. 13 MFL -DYRNES - KVÅ

Kommunestyrets vedtak: dato 30.09.09, sak 049/13

Revidert 16.02.21, rådmannen delegert sak 003/21

Revidert 11.07.22, kommunedirektøren delegert sak 023/22

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankartet med angitt plangrense. Innenfor plangrensen skal arealet utnyttes som vist på plankartet.

§ 2 Formål

Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5, pkt. 1)

- Fritidsbebyggelse - frittliggende
- Fritidsbolig/naust

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5, pkt. 2)

- Veg
- Avkjørsel
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser

Grønnstruktur (pbl. § 12-5, pkt. 3)

- Grønnstruktur

Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl. § 12-5, pkt.)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Hensynssoner (pbl. § 12-6)

- a.1 Sikringssoner, Frisikt, H140

§ 3 Felles bestemmelser

3.1 Støy

Det skal fremlegges dokumentasjon på at nye boliger tilfredsstillende kravene til grenseverdier for støy i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje T-1442. Eventuelle avbøtende tiltak skal skisseres.

3.2 Radon

Det skal fremlegges dokumentasjon på at nye boliger tilfredsstillende krav til radon, og eventuelle forebyggende tiltak skal utføres som nedfelt i forskriftene til TEK10.

3.3 Gjerder

Gjerder tillates i alminnelighet ikke oppført.

Når særlige grunner tilsier det, eller når gjerde inngår som et vesentlig ledd i bygningers gruppering og utforming, kan kommunen tillate inngjerding av inntil 200 kvm grunn. Gjerde av netting som er nødvendig som hegn om beitemark, tillates.

3.4 Vegetasjon

Eksisterende vegetasjon må bevares mest mulig.

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

4.1 Byggeområde for bolig (BF1, BF3 og BF6)

I området skal oppføres boligbebyggelse. Bolig som ligger til sjø kan anlegge brygge og naust innen planområdet. Det er ikke anledning til å innrede naust til boligformål.

Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bygninger, og ha saltak.

Den planlagte bebyggelsen skal tilpasses bebyggelsen i området for øvrig m.h.t. takform, materialbruk og farge.

Bebyggelsens grunnflate skal utgjøre maks. 25% av tomtens netto grunnflate.

Garasjer og boder kan bare oppføres i 1 et. med grunnflate under 50 m², og være tilpasset hovedhuset m.h.t. materialvalg, form og farge. Garasjenes og bodenes endelige plassering fastsettes av bygingsrådet.

Det skal på egen grunn anlegges 2 biloppstillingsplasser.

4.2 Fritidsbebyggelse - frittliggende, FF. (Unntatt for gnr 17 bnr 18 og fremtidig fradelte tomter fra gnr 17 bnr 18. FF12 og FF14 og gnr. 18 bnr 109, FF5)

Innenfor området skal oppføres hytte. Det kan bygges fritidsbolig med tilhørende uthus med maks 90 kvm BYA. Hyttene skal bygges innenfor det byggeområdet som er vist på planen, og med samme møneretning.

Det er anledning for hytter som ligger til vann å anlegge naust/brygge innenfor planområdet. Det er ikke anledning til å innrede naust til boligformål. Naust skal utformes som tradisjonelle naust med takvinkel i intervallet 35-45 grader, og maks gesimshøyde 2,5 meter. Grunnflate må ikke overstige 30 kvm.

Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området, med en enkel og god utforming, materialvalg og mørk fargevirkning. Farger på bygningene eller gjenstander på eller ved bygningene kan kreves endret hvis den anvendte farge fører til at bebyggelsen virker dominerende i landskapet.

Hovedhus og uthus skal ha mest mulig ensartet og sammenhengende form, farge og materialvalg. Høyde på hus og grunnmur skal holdes så lav som mulig. Kjeller tillates ikke, hvis det fører til at bygningens totale høyde derved blir større. Dersom det bygges på pilarer, og disse har en høyde på 0,5 meter eller mer, skal åpningen mellom disse kles med bord eller på annen passende måte.

Eksisterende vegetasjon som skjermer hyttene, bør bevares.

Toalettet skal ligge under samme tak som hytta. Det skal installeres biologisk toalett med min. 2 kammer eller kan kobles til offentlig vann/avløpsnett.

Det skal på egen grunn eller tinglyst plass i felles parkering anlegges min. 1,5 parkeringsplass pr. hytte. Parkeringsplass og adkomst skal anlegges samtidig med at eiendommen bebygges.

4.3 FF12 og FF14. Gjelder for gnr 17 bnr 18 og fremtidig fradelte tomter fra gnr 17 bnr 18.

Innenfor området skal oppføres hytte. Det kan bygges fritidsbolig med tilhørende uthus med maks 100 kvm BYA. Hyttene skal bygges innenfor det byggeområdet som er vist på planen.

Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området, med en enkel og god utforming, materialvalg og mørk fargevirkning. Farger på bygningene eller gjenstander på eller ved bygningene kan kreves endret hvis den anvendte farge fører til at bebyggelsen virker dominerende i landskapet.

Hovedhus og uthus skal ha mest mulig ensartet og sammenhengende form, farge og materialvalg. Høyde på hus og grunnmur skal holdes så lav som mulig. Kjeller tillates ikke, hvis det fører til at bygningens totale høyde derved blir større. Dersom det bygges på pilarer, og disse har en høyde på 0,5 meter eller mer, skal åpningen mellom disse kles med bord eller på annen passende måte.

Eksisterende vegetasjon som skjermer hyttene, bør bevares.

Toalettet skal ligge under samme tak som hytta. Det skal installeres biologisk toalett med min. 2 kammer eller kan kobles til offentlig vann/avløpsnett

Det skal på egen grunn etableres 2 p-plasser eller tinglyst plass i felles parkering anlegges min. 1,5 parkeringsplass pr. hytte. Parkeringsplass og adkomst skal anlegges samtidig med at eiendommen bebygges.

4.4 FF5. Gjelder for gnr 18 bnr 109

Innenfor området kan det etter at eksisterende hytte er revet, oppføres en ny hytte. Det kan bygges fritidsbolig med maks 90 kvm BYA. Frittliggende bod eller uthus tillates ikke.

Fritidsboligen skal bygges innenfor byggegrenser som er vist på planen. Ved saltak er maksimal mønehøyde 5,5 meter og maksimal gesimshøyde 3,5 meter. Ved pulttak tillates maksimal gesimshøyde på 4,5 meter. Ved flatt tak tillates maksimal gesimshøyde 4,0 m.

Høyder måles fra ferdig planert terreng.

Markplattning i henhold til SAK10 § 4-1 bokstav d) kan føres opp utenfor regulert byggegrense. Dette gjelder markplattninger med høyde inntil 0,5 meter.

Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området, med en enkel og god utforming, materialvalg og mørk fargevirkning. Farger på bygningen eller gjenstander på eller ved bygningen kan kreves endret hvis den anvendte farge fører til at bebyggelsen virker dominerende i landskapet.

Høyde på bygning og grunnmur skal holdes så lav som mulig. Kjeller eller underetasje tillates ikke.

Dersom det bygges på pilarer, og disse har en høyde på 0,5 meter eller mer, skal åpningen mellom disse kles med bord eller på annen passende måte.

Eksisterende vegetasjon som skjermer fritidsboligen, bør bevares.

Det skal installeres biologisk toalett med min. 2 kammer dersom hytta ikke kobles til offentlig avløpsnett.

Det skal på egen grunn etableres 2 p-plasser eller tinglyst plass i felles parkering anlegges med min. 1,5 parkeringsplass pr. hytte. Parkeringsplass og adkomst skal anlegges samtidig med at eiendommen bebygges.

4.5 Fritidsbolig/naust, F/N1-3 og F/N5-9

I området kan det oppføres naust/hytter i henhold til gjeldende plankart. Bygningene skal ha form og utseende som tradisjonelle naust/sjøboder med takvinkel i intervallet 35-45 grader, og maks gesimshøyde 3,5 meter målt i forhold til planert terreng. Grunnflaten må ikke overstige 60 kvm. Nye bygninger skal tilpasses nåværende naust.

Det er ikke tillatt å innlegge vann i naust/hytte med mindre det foreligger godkjent utslippstillatelse eller kan kobles til offentlig vann og avløpsnett. Biologisk toalett med min. 2 kammer skal nyttes.

Det skal på egen grunn eller tinglyst plass i felles parkering anlegges min. 1,5 parkeringsplass pr. hytte. Parkeringsplass og adkomst skal anlegges samtidig med at eiendommen bebygges.

4.6 F/N-4 Gjelder for gnr. 17 bnr. 18 og fremtidig fradelte tomter fra gnr. 17 bnr. 18.

Byggegrense følger formålsgrenser mot FRS2 og mot f_veg B.

I området kan det oppføres inntil 4 naust/hytter. Bygningene skal ha form og utseende som tradisjonelle naust/sjøboder med takvinkel i intervallet 35-45 grader, og maks gesimshøyde 3,5 meter målt i forhold til planert terreng. Grunnflaten må ikke overstige 60 kvm. Nye bygninger skal tilpasses nåværende naust.

Det er ikke tillatt å innlegge vann i naust/hytte med mindre det foreligger godkjent utslippstillatelse eller kan kobles til offentlig vann og avløpsnett. Biologisk toalett med min. 2 kammer skal nyttes.

Det skal på egen grunn etableres 2 p-plasser eller tinglyst plass i felles parkering anlegges min. 1,5 parkeringsplass pr. hytte. Parkeringsplass og adkomst skal anlegges samtidig med at eiendommen bebygges.

Tiltak i sjø krevet tillatelse etter forurensingsloven og Havne- og farvannsloven.

Rom for beboelse.

Underkant av isolert gulvkonstruksjon skal ligge på minimum 176 cm over normalvannstand, relatert til NN2000.

Fjellsikring skal være gjennomført i henhold til rapport RIGberg-NOT-001 med fotobilag før tillatelse til tiltak gis.

4.7 Brygge/naust (K1-K4)

I området er det anledning til å anlegge båtfeste, å bygge brygger og naust som angitt på plankart. Bygg skal utformes som tradisjonelle naust/sjøboder med takvinkel 35 grader - 45 grader og maks gesimshøyde på 2,5 m (målt i forhold til planert terreng).

Grunnflaten må ikke overstige 30 m². Det er ikke anledning til å innrede naust til boligformål. Det er ikke anledning til å montere flytebrygger eller tilsvarende uten etter særskilt søknad til kommunen.

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

5.1 Trafikkområdet skal opparbeides med den inndeling av kjøreveg og snuplass og parkering som er vist på planen.

5.2 Parkeringsplasser, f_P

Parkeringsplassen f_P1 er felles for eiendommene gnr. 17 bnr. 5, 11, 13 og 30. Området omfatter parkeringsareal, skjæring/fylling og støttemur. Fyllinger skal dekket med jord, tilsås og beplantes, og skjæringer skal så langt som mulig dempes og tilsås.

Parkeringsplassen P2 er mulig fremtidig parkeringsplass og har adkomst fra f_P1.

Parkeringsplass ved f_veg C skal dekke parkeringsbehov og garasjer for felt FB4, og naust nr. 9, 10, 11 og 12 på S4. Parkeringsplass f_P6 ved f_veg E er for FF6.

5.3 Avkjørsel, f_AV

Avkjørselen er felles for f_P1 og P2.

5.4 Annen veggrunn - grøntareal, o_AVG

Området omfatter sideareal til fylkesveg, skråninger til fylkesveg og siktområder ved avkjørsel.

5.5 Regulert fellesavkjørsel skal være felles kjøreveg for de eiendommer som naturlig sokner til vegen.

§ 6 Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

6.1 Grønnstruktur, GR

Områdene er åpent for allmennheten. Det er ikke tillatt med tiltak som kan forringe områdets kvaliteter. Innenfor området GR1 er det tillatt å etablere 1,5 meter bred sti fra f_P1 til FF1 og F/N1.

I dette området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre tilbygg eller anlegg som etter kommunenes skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

Tradisjonell landbruksdrift kan utøves i spesialområde friluftsområder.

6.2 Badeplass/-område

Området F1 og F2 skal benyttes som badeplass med tilhørende aktivitet.

Bygninger tillates ikke oppført i friområdet. Unntak kan gjøres av kommunen når det gjelder

mindre bygninger som hører naturlig med til og ikke hindre bruken av, friområdene. Det kan opparbeides turstier og settes opp benker, lekeapparater, gjerder og lignende.

§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5, nr.)

7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag, FR

Innenfor området er det ikke anledning til å danne virksomhet eller anlegge kaier eller andre anlegg som etter kommunens skjønn er til hinder for området bruk som friluftsområde sjø. I sjøområder skal tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser godkjennes av havnemyndigheten i Eigersund kommune. Tiltak i sjø må dimensjoneres slik at den tåler den aktiviteten som er i leden.

§ 8 Hensynssoner (PBL 12-6)

8.1 Frisiktsone H140

Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å etablere tiltak eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

8.2 Høyspenningsanlegg H370

Høyspentlinje skal ha en sikkerhetssone på 8 m fra senter av linjetraseen

8.3 Båndlegging etter lov om kulturminner H730

Fornminner innen reguleringsplanen er fredet. Iflg. lov om kulturminner av 9. juni 1978, prgf. 4 og 6. Forninner er avmerket på kartet med R og ligger innen områder R. Fornminnene er fredet i sin helhet og med en vernesone på 5 meter regnet fra fornminnenes synlige ytterkant.

§ 9 Rekkefølgebestemmelser

9.1 Når f_AV1 er ferdig opparbeidet, skal godkjent avkjørsel på gnr. 16 bnr. 14 stenges.

9.2 Før det gis byggetillatelse til nye hytter/naust skal ny avkjørsel/kryss med fylkesveien være opparbeidet av tiltakshaver og godkjent av Statens vegvesen.