



Eigersund Kommune
Reguleringsbestemmelser

for

Detaljregulering for fritidsbebyggelse BF7 – Myklebust
Gnr. 5 bnr. 7, 20 mfl.

PlanID 20160004

Bestemmelser datert:	27.01.23
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	xx.xx.xx
Plankart datert	08.11.22
Kommunestyrets vedtak	xx.xx.xx sak xxx/xx

§ 1 Reguleringsformål

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

Boligbebyggelse	(B1-3)
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	(SMS1-13)
Uthus/naust/badehus	(UNB1-7)
Kombinert formål: Fritidsbolig/naust	(BAA1-11)

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

Kjøreveg	(KV)
Annen veggrunn – tekniske anlegg	(AVT1-2)
Parkeringsplasser	(PP)

Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (PBL § 12-5, nr. 5)

Landbruksformål	(L1-4)
Friluftformål	(FL)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5, nr. 6)

Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	(FLVS)
--	--------

Hensynssoner (PBL § 12-6)

Frisikt	(H140)
---------	--------

Støysoner - Gul sone iht. T-1442	(H220)
Hensyn landbruk	(H510)
Bevaring kulturmiljø	(H570)
Båndlegging etter lov om kulturminner	(H730)

§ 2 Rekkefølgekrav

- 2.1** Før det kan gis byggetillatelse eller bruksendring til fritidsbolig, skal avkjørsel fra fylkesvei opparbeides som vist på planen og godkjennes av veieier.
- 2.2** Før byggetillatelse eller bruksendring til fritidsbolig kan gis skal atkomst og parkering være opparbeidet og sikret.
- 2.3** Før det kan gis tillatelse til tiltak i sjø, herunder etablering av ny brygge eller utvidelse av eksisterende brygge som innebærer tiltak i sjø, skal arkeologisk undersøkelse i sjø være utført.

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Krav til søknad

Sammen med søknad om tiltak skal det følge situasjonsplan i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal vise plassering av bygning, opparbeidelse av tomt med eksisterende og nye terrenghøyder, atkomst og parkering, støttemurer.

3.2 Estetikk

Bygningene i strandsonen skal ha saltak/pulttak. Fasadekledning skal være av tre. Farge, form og utseende skal være tilpasset distriktets tradisjonelle sjøhusmiljø.

3.3 Tekniske anlegg

Planområdet skal tilknyttes kommunalt ledningsnett. Utforming og dimensjon skal være i tråd med kommunale bestemmelser.

Alle rør og kabler skal legges i grøft.

Tekniske anlegg som kabelskap, ledningsanlegg for strøm, vann- og avløp, pumpestasjoner, trafostasjon o.l. tillates plassert innenfor planområdet.

3.4 Støy

Ny bebyggelse skal tilfredsstillere kravene til grenseverdier for støy i henhold til Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442.

3.5 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.

3.6 Terrengbearbeiding

Større terrenginngrep langs strandsonen tillates ikke. Bygninger og anlegg skal tilpasses terrenget slik at terrenginngrep begrenses og større forstøtningsmurer, oppfyllinger og terrengendringer unngås. Masseuttak og masseforflytning skal minimeres.

3.7 Byggegrense

Der byggegrense ikke er vist, er denne sammenfallende med formålsgrensen. For byggeområder i strandsonen ligger byggegrense mot sjø i formålsgrensen mot sjø. Det gis unntak for tiltak som omsøkes som del av nødvendige tekniske oppgradering av eksisterende bebyggelse og anlegg (herunder brygge og kaianlegg).

3.8 Havnivåstigning og stormflo

All bebyggelse som plasseres under kote +3 skal bygges slik at konstruksjoner ikke tar vesentlig skade av stormflo. Alle tekniske installasjoner skal plasseres over kote +1,76.

Minimum flomsikker byggehøyde (topp gulv) for fritidsbolig er kote +1,76.

3.9 Fv. 4286

Alle tiltak som berører fv. 4286 skal oversendes vegmyndigheten for gjennomsyn.

3.10 Tiltak i sjø

Tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndigheten.

Utfylling i sjø er ikke tillatt utover det som er nødvendig for å sikre fundamentering av bygningene. Sprengning skal reduseres til et minimum.

3.11 Strandsonen

Det er ikke tillatt å sette opp gjerde, skillevegger eller andre stengsler i strandsonen som kan være til hinder for allmennhetens ferdsel i området.

3.12 Parkering

- a) Det skal være sikret 2 parkeringsplasser pr. fritidsbolig, og 1 parkeringsplass pr. naust/båthus/sjøbu.
- b) Parkering for områdene BAA1-3, BAA9-10, BAA12, UNB1-6 skal dekket ved tinglyst erklæring på nærliggende eiendommer på gnr. 5 eller på fellesparkering f_PP.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Boligbebyggelse B1-3

- a) Området kan nyttes til bolig med tilhørende anlegg. Eksisterende bygninger inngår i planen.
- b) Maks bebygd areal er 25 % BYA.
- c) Maks møne- og gesimshøyde er henholdsvis 9 og 7 meter.

4.2 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone SMS1-13

- a) Eksisterende brygger inngår i planen. Ombygging/restaurering av eksisterende bryggeanlegg tillates innenfor samme utforming som eksisterende anlegg.
- b) Nye brygger skal oppføres med maks 10 m² BYA per bygning, og med kaifront inntil 5 meter. Platting som del av brygge tillates ikke. Det tillates å etablere tilkomst fra brygge til land utenfor bygget der hvor bruken er kombinert fritidsbolig/naust/sjøbu/båthus. Tilkomst skal da etableres inntil tilhørende bygning med maks bredde 1 meter.

4.3 Uthus/naust/badehus UNB1-7

- a) Områdene UNB1-7 kan nyttes til naust, båthus og/eller sjøbu.
- b) Eksisterende bygninger/bebyggelse som inngår i planen, er vist med linje «*bebyggelse som inngår i planen*».

- c) Maks bebygd areal er 45 m² BYA. Eksisterende bygninger som har større BYA enn 45 m², tillates gjenoppbygd i den størrelse de hadde da planen ble vedtatt.
- d) Takform skal være saltak eller pulttak. Taktekking for saltak skal være tegl, og for pulttak takplater med bølgeprofil. For UNB1 og UNB7 skal takform være skråtak/pulttak. Dagens takvinkel og utforming skal bevares. For UNB 2-6 tillates saltak eller pulttak. Takvinkel ved saltak skal være mellom 32 og 38 grader, og ved pulttak mellom 10 og 25 grader.
- e) Maks møne- og gesimshøyde er henholdsvis 6 og 4 meter. Ved pulttak er øvre gesimshøyde 5 m. Høyder måles fra topp fundamentering (peler/ringmur). Eksisterende bygninger som har større bygningshøyde, tillates gjenoppbygd i den størrelse de hadde da planen ble vedtatt.
- f) Bebyggelsen skal brukes til oppbevaring av båt, utstyr for båt, fiskeredskap og lignende.
- g) Bebyggelsen skal ha fasadekledning av tre.
- h) Det er ikke tillatt med varig opphold, og det er ikke tillatt å omdisponere eller bruke naust som fritidsbolig eller bolig.
- i) Kjeller eller underetasje er ikke tillatt.
- j) Utforming må samsvare med det tradisjonelle naustmiljøet.

4.4 Kombinert bebyggelse og anlegg: Fritidsbolig/naust/båthus/sjøbu BAA 1-11

- a) Områdene BAA1- BAA11 kan nyttes til fritidsbolig, naust, båthus og/eller sjøbu.
- b) Eksisterende bygninger/bebyggelse som inngår i planen, er vist med linje «*bebyggelse som inngår i planen*».
- c) Maks bebygd areal for fritidsbolig er 60 m² BYA. Maks bruksareal for fritidsbolig er 90 m² BRA. Eksisterende bygninger som har større BYA enn 60 m², tillates gjenoppbygd i den størrelse de hadde da planen ble vedtatt.
- d) Takform skal være saltak tekket med teglstein. Takvinkel skal være mellom 32 og 38 grader.
- e) For BAA 2-3, BAA 5-11 er maks møne- og gesimshøyde er henholdsvis 5 og 3,5 meter.. For BAA1 og BAA4 gjelder møne- og gesimshøyde hhv. 4,5m og 3m. Høyder måles fra topp fundamentering (peler/ringmur). Eksisterende bygninger som har større bygningshøyde, tillates gjenoppbygd i den størrelse de hadde da planen ble vedtatt.
- f) Bygningene skal ha fasadekledning av tre.
- g) Kjeller eller underetasje er ikke tillatt.
- h) Utforming må samsvare med det tradisjonelle naustmiljøet. Plassering og størrelse på vinduer skal samsvare med tradisjonelt utseende. Skrå vinduer tillates ikke. Liggende vindusformat tillates ikke.
- i) BAA1 og BAA4 skal ha dør- og vinduslemmer i front/gavl mot sjø i samme farge som kledning.

§ 5 Samferdselsanlegg

5.1 Kjøreveg KV

Kjøreveg KV er privat veg for eiendommene 5/20, 5/42 og felles parkering PP. Rettighetshavere ved sjø tillates å benytte vegen som atkomst til sjøhus, og videre kjøre ned for av- og pålessing.

5.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg AVT 1-2

Annen veggrunn kan benyttes til tekniske anlegg i tilknytning til veianlegget i grunnen og på terreng.

5.3 Parkeringsplass PP

Parkering PP er felles for områdene BAA4-7 og BAA10.

§ 6 Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift

6.1 Landbruksformål L 1-4

- a) Landbruksområder L 1-4 er regulert til private områder for landbruksformål. Eksisterende bebyggelse inngår i planen.
- b) Det er ikke tillatt med tiltak som kan forringe eller føre til driftsulemper for landbruket.
- c) Vann- og avløpsledninger kan legges i landbruksområder.
- d) Område L4 er jordbruksveg, som kan benyttes som atkomst til naust og fritidsbebyggelse i strandsonen. Vegen skal være åpen for allmenn ferdsel. Kjøring til sjø er ikke tillatt.

6.2 Friluftformål FL1

Friluftsområde FL1 er åpent for allmennheten. Det er ikke tillatt med tiltak som kan forringe områdets kvaliteter.

§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag

7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone FLVS

- a) Tiltak i sjø må dimensjoneres slik at de tåler den aktivitet som er i leden, samt bølgeslag og ekstrem høye vannstand.
- b) I sjøareal umiddelbart utenfor bryggeanleggene SMS1-13 er det tillatt å etablere enkle fortøyningsanordninger.

§ 8 Hensynssoner

8.1 Frisiktsone H140

I områder regulert til frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende veibaner.

8.2 Støysoner – Gul sone iht. T-1442

Innenfor sonen gjelder gul sone for vegtrafikkstøy. Til søknad om tiltak skal det foreligge dokumentasjon på at nye tiltak tilfredsstillende anbefalte støygrenser i retningslinje T-1442.

8.3 Hensyn landbruk H510

Innenfor hensynssone landbruk tillates ikke tiltak som kan forringe eller føre til driftsulemper for jordbruksområdene – tradisjonell landbruksdrift. Hensynssonen omfatter deler av store, sammenhengende jordbruksarealer.

8.4 Bevaring kulturmiljø H570

- a) Hensynssone H570_1 omfatter bufferareal for automatisk fredet kulturminne i H730. Innenfor H570_1 er det ikke tillatt med inngrep som kan skade eller utilbørlig skjemme kulturminnet i H730.
- b) Hensynssone H570_2 omfatter bevaringsverdig bebyggelse. Bebyggelsen skal bevares med den form og størrelse den har i dag. Søknadspliktige byggetiltak skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse.
- c) Hensynssone H570_3 omfatter friluftsområde på land og i sjø, samt eksisterende sjøhusbebyggelse. Eksisterende bygninger skal i størst mulig grad beholde eksisterende form og utseende (fasade, farge, høyde m.m). Søknadspliktige byggetiltak skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører inngrep i sjøbunnen.

8.5 Båndlegging etter lov om kulturminner H730

Innenfor hensynssone H730 er det automatisk fredet kulturminne, gravhaug id 14563, båndlagt etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt med noen form for inngrep i bakken eller andre tiltak som er egnet til å skade eller ødelegge kulturminnet.