



Eigersund kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

For

GNR 59 BNR 45 MAURHOLEN EIGERSUND KOMMUNE **områderegulering/detaljregulering**

Bestemmelsene er datert: 04.08.2020

Dato for siste revisjon av bestemmelsene:

Dato for Kommunestyrets vedtak:

§1 Planens avgrensing

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense. Området omfatter/berører eiendommene Gnr./Bnr 59/45

§2 Reguleringsformål, jfr. Plan og bygningsloven § 12-5

1. Bebyggelse og anlegg

Konsentrert fritidsbebyggelse (Tomt nr 1 til og med tomt nr 30)

Renovasjon (REN – 1)

Bebyggelse og anlegg (GP-1 og OFB-1)

Øvrig kom teknisk anlegg (K-1)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jfr. pbl §12-5, 2. ledd nr. 2)

Kjørevei (f_VEG-1 til og med f_VEG-5)

Annen veggrunn teknisk anlegg

Parkeringsplasser (P-1 til og med P-6)

Gangveg/gangareal (GV-1 til og med GV-3)

3. Grønnstruktur (jfr. pbl §12-5, 2. ledd nr. 3)

Friområde (FR-1 til og med FR-4)

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag(jfr. pbl § 12-5)

Friluftsområde i sjø og vassdrag

6.a.1 Sikringssoner,(jfr. pbl § 12-1 nr 1)

Frisikt

6.a.3 Faresoner (jfr. Pbl § 12-6)

Høyspentanlegg

§3 Hensynssoner i reguleringsplan jfr. Plan og bygningsloven § 12

§4 Rekkefølgebestemmelser

1. Opparbeidelse av kommunalteknisk anlegg som vei, vann og avløp og annen teknisk infrastruktur som strøm, må være ferdigstilt for den enkelte tomt før det gis midlertidig brukstillatelse. Alle kabler og ledninger for strøm, bredbånd o.l. skal framføres i grøft.
2. Annen veigrunn som grøft/skjæringer og fyllinger skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med vei anlegget.
3. Ved massedeposering skal kun «rene» masser blir gjenbrukt i området for å hindre spredning av fremmedarter som finnes i planområdet. Fremmede arter skal fjernes innenfor planområdet.
4. Før det gis byggetillatelse skal det kartlegges og markeres de nærmeste forekomstene av klokkesøte.

§5 Generelle bestemmelser/Fellesbestemmelser

1. Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr.50 (Kulturminneloven) § 8.”
2. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:200. Situasjonsplanen skal vise plassering i horisontalplanet og vertikalplanet, adkomstvei, parkeringsplasser, det skal også vises takform, og møneretning.
3. Ved utbygging og gjennomføring av alle typer tiltak innenfor området skal universell utforming/tilgjengelighet til bygninger, anlegg og utendørs oppholdsarealer søkes oppnådd i størst mulig grad
4. Nødvendig inngrep i eksisterende terreng skal utføres skånsomt under anlegg/byggeperiode. Stedlige masser skal i størst mulig grad tilbakeføres i fyllinger/skjæringer, for å dempe inntrykket på inngrepet.
5. Bygningene skal utformes som saltak med maksimal takvinkel på 39 grader alternativ med flatt tak, valmet tak eller pulttak. Takvinkelen skal være som følger:
 - Saltak/valmet tak skal være mellom 25 og 39 grader.
 - Flatt tak defineres mellom 0 og 5 grader.
 - Pulttak defineres mellom 5 og 15 grader.

Det skal ikke gis tillatelse til å benytte glasert takstein. Fritidsboligen skal ha karakter og stiluttrykk, vindustetting og vindus utforming, Fargebruk i samsvar med stedlig tradisjonell byggeskikk.

6. Ved byggesøknad for vei, vann og avløp/overvann skal det vedlegges situasjonsplan for, det området som skal bygges ut. I tillegg skal det vedlegges en detaljert VA plan som viser lengdeprofil på ledningsnett, samt plassering av ledninger og utstikk. Før igangsettelse skal det foreligge godkjent massehåndteringsplan for bygg og anleggsfasen. Gjeldende retningslinjer for støy og luftforurensning skal legges til grunn. Ved etablering av adkomstveg skal avrenning fra myr til Øvre Øybutjørna og vannhusholdningen i myra opprettholdes
7. Det skal avsettes 18m² til biloppstillingsplass på egen eiendom, hvor eiendommen, avgrenses til veg.
8. Inn forbi planområdet skal kystlyngheias karakter videreføres, også innenfor de ulike tomtene.
9. Det er ikke tillatt med inngrep i resterende myrareal.

§6 Bebyggelse og anlegg

1. Terreng og landskapstilpasning skal prioriteres i utbyggingsområdet.
2. Innenfor området kan det oppføres bygninger med maksimal mønehøyde 5.5 meter over bunn ringmur som er angitt i bestemmelsene og maksimal gesimshøyde på 3.0m
3. Bebyggelse skal oppføres som konsentrert fritidsbebyggelse
4. Maksimale BYA for tomtene 1 – 6 og 9 – 17 og 20 -21 og 28 – 29 er 100m².
5. For tomtene 22 – 27 maksimalt BYA 90m² og Tomt 7 – 8 og 18 – 19 maksimalt BYA 60m².
6. Det skal etableres 1.5 stk biloppstillingsplasser for følgende tomt nr 1-2-3-4-5-6-7-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21.
7. I område for fritidsboliger kan det oppføres 1 fritidsbolig på hver av de regulerte tomtene. Eksisterende bygninger inngår i planen.
8. Tabellen nedenfor angir KT for bunn sole og topp møne for fritidsbebyggelsen.

<u>Tomt nr</u>	<u>Bunn ringmur KT</u>	<u>Topp møne KT</u>	<u>BYA</u>
1	44.00	49.50	100
2	43.50	49.50	100
3	45.30	50.80	100
4	45.00	50.50	100
5	42.00	47.10	100
6	36.50	42.00	100
7	32.50	38.00	60
8	26.50	32.00	60
9	25.00	30.50	100
10	25.00	30.50	100
11	26.00	31.50	100
12	30.00	35.50	100
13	31.50	37.00	100
14	29.00	34.50	100
15	29.60	35.10	100
16	30.00	35.50	100
17	30.00	35.50	100
18	32.00	37.50	60
19	32.50	38.00	60
20	30.40	35.90	100
21	30.70	36.20	100
22	31.90	37.40	90
23	34.90	40.40	90
24	45.00	50.50	90
25	43.50	49.00	90
26	46.80	52.30	90
27	29.50	35.00	90
28	33.30	38.80	100
29	25.30	30.80	100

9. Området for renovasjon skal opparbeides i samarbeid med Dalane Miljøverks forskrift.
10. Det skal etableres gapahuk GP-1 og ballslette OFB-1 gjenført plan. Vedlikehold og drift skal foretas av etablert hytteforening i området.
11. Øvrig kommunalteknisk anlegg K-1 pumpestasjon VA.

§7. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

1. Ved etablering av adkomstveg skal avrenning fra myr til Øvre Øybutjørna og vannhusholdningen i myra opprettholdes.
2. f_Veg-1 til og med f_Veg-5 er felles for fritidsbebyggelsen i reguleringsområdet.

3. f_Veg-1 til og med f_Veg-3 skal etableres i en bredde på 4.0.m f_Veg-4 og f_Veg-5 skal etableres i en bredde på 3.0m fra ytre skulderkant til ytre skulderkant.
4. Fylling fra veggrunn skal jordkles og sås i . Masser fra området skal benyttes så langt dette er mulig.
5. Parkeringsplass P-1 skal betjene Tomt nr 28. P-2 skal betjene Tomt nr 24 – 25 og 26. P-3 skal betjene Tomt nr 27. Det er avsatt 1,5 stk parkeringsplasser til hver fritidsbolig.
6. P-5 skal være åpen for allmenheten, kan benyttes av fritidsbebyggelsen.
7. P-4 skal være åpen for allmenheten, og kan benyttes sporadisk av fritidsbebyggelsen.
8. Utarbeidet vertikalgeometri for veg som er vist på reguleringskart skal benyttes.
9. Det skal etableres en vel forening som skal stå for vedlikehold av veger/parkeringsarealer og gang arealer i reguleringsområdet. Kostnader fordeles ut på den enkelte fritidsbolig,
10. Gangveg/gangareal GV-1 skal betjene Tomt nr 24 – 25 – 26 – 27 og er felles for disse fritidseiendommene. GV-1 skal opparbeides i en bredde på 1,5 m.
11. GV-2 skal betjene Tomt nr 28. GV-2 skal opparbeides i en bredde på 1,5 m.
12. GV-3 skal betjene Tomt nr 8 – 9 – 10 og 11 og er felles for disse fritidseiendommene. GV-3 skal opparbeides i en bredde på 2.0 m.
13. Ved opparbeidelse av gangarealer skal det ikke gis tillatelse til større terrenginngrep som sprengning. Det skal ikke stilles krav til universell utforming for disse gang arealer. Gang arealene skal optimaliseres i forhold til eksisterende terreng.
14. Innenfor området kan det legges/sette opp anlegg for teknisk infrastruktur.

§7 Grønnstruktur

1. Innenfor området mellom vannet og bebyggelsen nord for dette kan det oppføres parkmessig og supplerende beplanting, samt nødvendige faste innretninger som naturlig tilhører et slik område tillates oppført. I området tillates det ikke oppført bygninger.
2. Friområde -1 til og med 4 avsettes til offentlig friluftareal.

§8 Bruk og vern av sjø og vassdrag

1. Området skal benyttes til rekreasjon og badeaktiviteter. Det skal gis tillatelse til og etablere 1 stk flytebrygge i en størrelse på 2 x 6m. Denne flytebrygge skal ikke være en permanent konstruksjon i vannet.
2. Flytebryggen skal kun benyttes til bade aktiviteter
3. Flytebryggen kan legges på vannet i mai md og må tas opp senest oktober.
4. Flytebryggen skal lagres/forankres på land.

§9 Sikringssoner

1. Frisikt. Vegetasjon innenfor frisiktsonen skal ikke overskride 0.5 meter i høyde

til tilstøtende vegbane. Skilt og lysmaster kan plasseres i siktsone.

§ 10 Faresoner

1. Området er avsatt til høyspent anlegg med faresone.
2. Flom - Minimum sikker byggehøyde langs Øvre Øybutjørna legges til 19,4 moh.
3. Det er ikke tillat og oppføre bygningsmessige konstruksjoner i dette området.

Eigersund kommune 29.09.2020

Rev.:

Siste revidert etter kommunestyrets vedtak 15 mai 2023