

EIGERSUND KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for:

Detaljregulering for fritidsbebyggelse m.m – gnr 2 bnr 22, 55, 56 og 65 m.fl. - Seksarvik

Område: Eigerøy

Plannummer: 0000000

Planid: 11012011---

Saksnummer: 07/3164

Datert: 22.11.2011

Sist revidert:

Dato kommunestyrets vedtak:

PLANENS FORMÅL OG INNHOLD

Formålet med reguleringsplanen er å slå sammen tidligere vedtatte planer og videreføre reguleringsformålene i en helhetlig plan. Plankartet med reguleringsbestemmelser er justert i henhold til plan- og bygningsloven 2008.

Reguleringsplanen viser eksisterende bebyggelse som inngår i planen, og planlagt bebyggelse. Det legges opp til videreføring av turområder i form av grønnstruktur med tilgang til sjø, samt bevaring av viktige kulturminner.

Følgende tidligere vedtatte planer som blir slått sammen er:

Seksarvik m.m., Gnr. 2, bnr. 6 og 22
Seksarvik Gnr. 2, bnr. 2, 56 og 65 m.m.
Hytteområde nord for Strusvågen

Reguleringsplanen inneholder følgende formål og hensynssoner:

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

- Fritidsbebyggelse
- Fritidsbebyggelse-frittliggende
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Uthus/Naust
- Lekeplass

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

- Veg
- Kjøreveg
- Gangvei
- Kai
- Parkeringsplasser (på grunn)

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr 3)

- Naturområde
- Turveg

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

- Friluftsmål

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

- Friluftsområde
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Fiskebruk

Hensynssoner (PBL § 12-6)

a.1) Sikringssoner

- Frisikt

a.3) Faresoner

- Høyspenninganlegg (inkl høyspentkabler)

d) Båndleggingssoner

- Båndlegging etter lov om kulturminner

§ FELLES BESTEMMELSER

Generelt

Det tillates ikke oppført andre bygninger enn de som er vist på plankartet som bebyggelse som inngår i planen eller planlagt bebyggelse.

Kvalitet

Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning. Utgraving og planering av terreng skal begrenses til det absolutt nødvendige for den bygningen som skal oppføres på tomten. Fyllinger, planeringer skal tilpasses eksisterende terreng, pålegges jord og plantes og såes i. Veger skal tilpasses terrenget.

Uthus, boder og lignende skal oppføres som tilbygg til fritidsboligene slik at det ikke blir mer enn én bygning på hver tomt. Bygningsmyndighetene skal ved behandling av søknaden se til at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

På bratte tomter skal det velges terrengtilpassede hustyper

Videre skal bygningsmyndighetene se til at det ikke benyttes skjemmende farger på bygningene i planområdet. Bygninger utformes slik at de ikke dominerer i landskapet. Ved omdisponering av bebyggelse for varig opphold som ligger ved sjø skal det fremlegges fagkyndig uttalelse for sikker byggehøyde i forhold til vannstand. Endelig plassering foretas av bygningssjefen, som samtidig fastsetter kotehøyde for topp grunnmur.

Privat småbåtanlegg, brygger skal anlegges i henhold til planer godkjent av kommunen.

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

Parkering

Det skal opparbeides 1,5 parkeringsplass per fritidsbolig. Parkeringsplassene anlegges enten som felles parkeringsplasser eller på egen grunn der dette er tillat.

Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i terreng oppdages automatisk freda kulturminner, som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal straks sendes overordnet kulturminnemyndighet, jf. lov om kulturminne § 8, annet ledd.

Gjerder

Oppføring av gjerder er ikke tillatt.

Beplantning

Kun stedegen vegetasjon er tillatt.

§ BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)

2.1 Fritidsbebyggelse BF1 – BF3

BF1-BF3

Det tillates oppført fritidsboliger på de eiendommer som vist på plankartet med nummerering. Bygningene skal ha form og utseende som tradisjonelle båthus med båttopplagring i underetasje og rom for varig opphold i 1. etasje.

Takvinkel 35°-45° og maks. gesimshøyde 3,5 meter (målt i forhold til planert terreng).

Grunnflaten skal ikke overstige 55 m². Nye bygninger skal tilpasses nåværende naustbebyggelse.

Det er ikke tillatt å legge inn vann i fritidsbebyggelsen med mindre det foreligger godkjent utslippstillatelse. Biologisk toalett med min. 2 kammer skal benyttes.

2.2 Fritidsbebyggelse-frittliggende FF1-FF10

FF1 og FF10.

Det tillates oppført én fritidsbolig innenfor avsatt byggegrenser som vist på plankartet.

Mindre endringer av plasseringen kan godkjennes av kommunen. Maks tillatt bruksareal er 75 m² BYA inkludert boder. Fritidsboligene skal ha saltak med takvinkel mellom 27° og 37° og maksimal tillatt mønehøyde settes til 5,5 meter målt over topp grunnmur.

Grunnmurshøyden skal ikke overstige 1,0 m.

Taktekkingen skal være skifer eller rød takstein, men kommunen kan dispensere fra dette.

Planlagte fritidsboliger må være sikret tilgang til tilfredsstillende drikkevann før utbygging igangsettes. Vannforsyning skal tilfredsstillende kravene i Forskrift om vannforsyning og drikkevann m.m. av 01.01.95.

Det kan legges inn vann i fritidsboligene dersom disse knyttes til godkjent avløpsanlegg i området. Alternativt må vann føres til utvendig vannpost, og det må installeres biologisk klosett med minimum 2 kammer.

Parkeringsplass tillates oppført på egen grunn.

FF4, FF5, FF8, FF9 og FF10.

Det er ikke tillatt å legge vann inn i hyttene. Det skal installeres biologisk toalett med minst 2 kammer. Toalettet skal ligge under samme tak som hytta.

FF6.

Det tillates oppført én fritidsbolig innenfor avsatt byggegrense som vist på plankartet.

Fritidsboligen kan ha 75 m² bebygd areal inkl. boder. Utarbeidet illustrasjon som viser plassering av fritidsboligen i terrenget legges til grunn for endelig plassering. Mønehøyde er satt til 4,5 m fra gjennomsnitt ferdig terreng (målt fra kote 10 meter). Takvinkel mellom 20° og 30°.

Fritidsboligen skal tilknyttes godkjente anlegg for vannforsyning og avløp. Dersom dette ikke er mulig, må det installeres biologisk toalett med minimum 2 kammer. Toalettet skal ligge under samme tak som hytta.

FF7

Utarbeidet illustrasjon som viser plassering av hytta i terrenget legges til grunn for endelig plassering. Mønehøyde er satt til 6,9 m. Takvinkel mellom 35° og 45°.

Fritidsboligen skal tilknyttes godkjente anlegg for vannforsyning og avløp. Dersom dette ikke er mulig, må det installeres biologisk toalett med minimum 2 kammer. Toalettet skal ligge under samme tak som hytta.

2.3 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone SAL-f_SAL

SAL

Det tillates oppført brygger som vist på plankartet. Denne skal godkjennes av havnevesenet, jf. lov om havner og farvann, § 8. Det samme gjelder evt. andre konstruksjoner i sjø. Privat småbåtanlegg skal anlegges i henhold til planer som er godkjent av kommunen.

f_SAL

Det tillates oppført felles brygge/opplagslass for småbåter for ??? som vist på plankartet. Denne skal godkjennes av havnevesenet, jf. lov om havner og farvann, § 8. Det samme gjelder evt. andre konstruksjoner i sjø.

2.4 Uthus/naust UN

Naust er uthus for oppbevaring av båt, båtutstyr og fiskeredskap, og skal ikke innredes for andre formål.

Innenfor områder merket UN tillates det oppført et naust/båthus som vist på plankartet med maksimal tillatt bruksreal på 30 m² BRA, og maksimal bredde 5 m mot sjøfront.

Eventuelt loftsrom skal ikke ha måleverdig areal. Grunnmurshøyden skal ikke overstige 1,0 m. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 27° og 37°. Maksimal tillatt mønehøyde er 5,5 m og gesimshøyde er 2,5 m målt over middelvannstand. Taktekkingen skal være skifer eller rød takstein. Ved oppføring av naust og båthus skal bygget gis en fasadeutforming og materialbruk som samsvarer med bruken og utformes etter lokal byggeskikk. Takoppbygg/altan/utkraging er ikke tillatt, og takutstikk skal ikke overstige 0,5 m. Det er ikke tillatt med gjerde, levegg eller andre stengsler.

Naust/båthus kan ikke benyttes som fritidsbolig.

For øvrig tillates det ikke oppført nye frittliggende uthus / boder.

Lekeplass

Det skal opparbeides lekeplass som skal være felles for eiendommene innefor planområdet.

§ SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, NR 2)

Kjøreveg o_KV

Kjørevegen er offentlig kjøreveg som skal vedlikeholdes av kommunen.

Kjøreveg f_KV

Kjørevegen er felles for eiendommer som har kjøreadkomst via vegen og skal vedlikeholdes av disse.

Gangvei f_G1

Gangveien er felles for eiendommer som har adkomst via vegen.

Gangvei o_G1

Gangveien er en gangforbindelse til offentlig småbåtanlegg i sjø, o_SA. Denne skal være åpen og tilgjengelig for allmenn bruk.

Kai

Ved oppføring av kai skal denne plasseres som vist på plankartet. Denne skal godkjennes av havnevesenet, jf. lov om havner og farvann, § 8. Det samme gjelder evt. andre konstruksjoner i sjø.

Parkeringsplasser (på grunn) o_PP1 og o_PP2

Innenfor o_PP1 og o_PP2 skal det etableres offentlig parkeringsplasser som skal være tilgjengelig for allmennheten, Det skal avsettes 2 parkeringsplasser for funksjonshemmede i hvert felt.

Parkeringsplasser (på grunn) f_PP1-f_PP7

Det skal opparbeides 1,5 parkeringsplass per enhet i områder merket f_PP1-f_PP7. Det reguleres inn 2 plasser merket f_PP1, som skal brukes av eierene av gnr. 2 bnr. 38.

§ GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, NR 3)

Naturområde G1-G8

Det er ikke tillatt å gjøre tiltak innenfor naturområdene G1-G8, annet enn for å sikre området som naturområde. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares. Allmenn gangadkomst til friområdet GN3 skal ivaretas.

Turveg TV

Det tillates opparbeiding av turveg TV som sti med maks bredde 1 meter. Turvegene skal være tilgjengelig for allmennheten. Ferdsel med motorisert kjøretøy tillates ikke på turvegene.

Reguleringsplanen tar ikke stilling til eierform for disse arealer og veger.

LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5, NR 5)

Friluftsmål

I friluftsområdet er det tillatt å drive jordbruk som ikke er til hinder for friluftsliv.

§ BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, (PBL § 12-5, NR 6)

Friluftsmål FOSL

Friluftsområdet i sjø er åpent for allmenn ferdsel. Det er ikke tillatt å etablere innretninger som begrenser fri ferdsel i området.

Friluftsmål FO

Vann merket Fo reguleres til bruk og vern av sjø og vassdrag for friluftsområde.

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone SA

Ved oppføring av brygge i sjø skal denne plasseres som anvist på planen. Denne skal godkjennes av havnevesenet, jf. lov om havner og farvann, § 8. Det samme gjelder evt. andre konstruksjoner i sjø.

Privat småbåtanlegg skal anlegges i henhold til planer som er godkjent av kommunen.

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone o_SA

Det er etablert båtslipp i dette området som er offentlig og tilgjengelig for allmenn bruk.

Fiskebruk FB

Det tillates oppført en redskapsbu FB for fiskerelatert utstyr som vist på plankartet. Denne skal ikke innredes for andre formål og tillates ikke til brukt som rom for varig opphold. Bygningens grunnflate skal ikke overstige 55 m², maks gesimshøyde 2,5 meter og tillatt takvinkel mellom 35° og 45°.

§ HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

a.1) Sikringssoner

Frisiktsone H140

I områder merket som frisiktssoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegger.

a.3) Faresoner

Høgspenningsanlegg H370

Høgspenningslinje for tilføring av strøm utgjør fareområdet. Det tillates ikke oppført bygninger nærmere enn 7,5 m fra linjens ytterfase.

d) Båndleggingssoner

Båndlegging etter lov om kulturminner H730

Innenfor området merket H_730 er det automatisk fredete kulturminner. Det ikke tillatt å gjøre inngrep i terrenget annet enn for alminnelig skjøtsel av områdene. Andre tiltak krever tillatelse fra antikvariske myndigheter.