Eigersund kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

Endring av detaljregulering for Leidland – båthus m.m. – gnr. 7 bnr. 20, 27 mfl.

PlanID: 20050011-03

Bestemmelsene er datert:	23.06.2025
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	05.05.2026
Dato for Kommunestyrets vedtak:	

---

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for frittliggende fritidsbebyggelse med tilhørende småbåtanlegg, friområder og landbruksformål.

§ 2 Reguleringsformål, (jf. pbl. § 12-5)

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- Fritidsbebyggelse - frittliggende, FBF
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, SMB
- Uthus/naust/badehus, UNB

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

- Kjøreveg, KV
- Annen veggrunn – grøntareal, AVG
- Parkering, P

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

- Turveg, TV
- Friområde, FRI

Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 5)

- Landbruksformål, L
- Friluftsformål, FL

UTKAST

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (jf. pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 6)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag

§ 3 Hensynssoner i reguleringsplan (jf. pbl. §§ 12-6 og 12-7)

1. Sikringssone frisikt (H140)

   I frisiktsone H140 skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

2. Båndleggingssone etter lov om kulturminner (H730)

   Innenfor hensynssone H730_2 og H730_3 er det ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis skal slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring.

   Innenfor hensynssone H730_1 er tiltak som medfører inngrep i sjøbunnen forbudt. Herunder mudring og etablering av moringer. Det tillates likevel peling ifm. oppføring av naust innenfor felt UNB2. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8.

3. Faresone stormflo (H320)

   H320 omfatter faresone for 200-års stormflo. Ved etablering av nye tiltak i flomsonen, skal flomfare og avbøtende tiltak dokumenteres i henhold til tiltakets sikkerhetsklasse.

§ 4 Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 12-7, 1. ledd, nr. 10)

1. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal være ferdigstilt før byggetillatelse til nye fritidsboliger kan gis.

§ 5 Fellesbestemmelser

1. Byggegrenser er vist på plankartet.
2. Gjerde tillates i alminnelighet ikke oppsatt, med unntak av innhegning for husdyr innenfor landbruksformål, L. Gjerde må ikke virke skjemmende.
3. Skjemmende farger og signalfarger på bebyggelsen og anlegg i tilknytning til denne, tillates ikke. På sammenhengende bebyggelse skal det være lik fargesetting på utvendige fasader og tak.
4. Det kan innenfor planområdet anlegges/opparbeides tekniske installasjoner knyttet til vannforsyning, avløpsanlegg og energiforsyning, med unntak av innenfor FL6-7.
5. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge situasjonsplan/utomhusplan som viser plassering av bygg, opparbeidelse av tomt, stier og parkering.
6. Det er ikke tillatt med skilting som avgrenser offentlig ferdsel.
7. Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal i byggeperioden håndteres iht. den til enhver tid gjeldende versjon av retningslinje T-1442.
8. 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 kulturminnemyndighetene varsles, jf. Lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr.50 (Kulturminneloven) § 8.
9. Utfylling i sjø er ikke tillatt utover det som er vist i planen.
10. Tiltak i sjø skal dimensjoneres på en slik måte at de tåler drag og bølgepåslag fra den aktivitet/ferdsel som er i leden, og med flomsikker byggehøyde.

UTKAST

11. Tiltak i sjø som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal være godkjent av havnemyndighetene/kommunen før de iverksettes.

§ 6 Bebyggelse og anlegg – Fritidsbebyggelse, frittliggende, FBF

6.1 Fellesbestemmelser for fritidsbebyggelse, FBF1 – FBF11

1. Byggegrenser fremgår av plankartet.
2. Framtredende fyllinger i terrenget på tomtene skal unngås. Skjæringer som vil framtre som landskapssår i terrenget, skal plastres og skjules med beplantning.
3. Synlig del av hyttebygningers fundamenter skal ikke overstige 1,0 m over terrenget.
4. Benyttes pelefundamenter skal mellomrommet mellom pelene kles igjen med trekledning eller natursteinsmur. Kjeller tillates ikke i nye bygninger i byggeområdene.
5. Bygninger skal ha fasadekledning av tre. Villmarkspanel tillates ikke. Vindusløsninger skal ha gjennomgående sprosser. Bygninger skal ha saltak mellom 36-38 grader som tekkes med teglstein.
6. Hver fritidsbolig skal ha minimum 1,5 parkeringsplass på regulert felles parkeringsplass angitt i planen. Parkeringsplasser skal være ferdig opparbeidet før den enkelte fritidsbolig tas i bruk. Opparbeiding kan skje i etapper.
7. Lengderetningen på bygg og takmøne skal plasseres parallelt med kotelinjene, og skal ikke plasseres på markerte terrengformasjoner.
8. Terrengbearbeiding skal begrenses til det absolutt nødvendige for tilpasning til eksisterende terreng, høydedrag og vegetasjon.

6.2 Fritidsbebyggelse – frittliggende, FBF1-3, FBF6-7 og FBF11

1. Det kan oppføres en hytte på hver av de angitte feltene FBF1-3, FBF6-7 og FBF11. Grunnflate er 70 m^2 BYA, med BRA=90 m^2. Gesimshøyde og mønehøyde på maks 4 meter og maks 6,3 meter over topp hyttefundament (peler/ringmur). I tillegg kan det oppføres terrasser på inntil 25 m^2 pr. hytte hvorav maks 12,5 m^2 kan ha åpent takoverbygg.

6.3 Fritidsbebyggelse – frittliggende, FBF4-FBF5

1. Det kan oppføres en hytte med hems på hver av de angitte feltene FBF4 og FBF5. Grunnflate er 70 m^2 BYA, med BRA=70 m^2. Gesimshøyde og mønehøyde på maks 3,5 meter og maks 5,5 meter over topp hyttefundament (peler/ ringmur). I tillegg kan det oppføres terrasser på inntil 25 m^2 pr. hytte hvorav maks 12,5 m^2 kan ha åpent takoverbygg.

6.4 Fritidsbebyggelse – frittliggende, FBF8-FBF10

1. Det kan oppføres en hytte på hver av de angitte feltene FBF8-10. Grunnflate er 70 m^2 BYA, med BRA=70 m^2.
2. Mønehøyde på maks 5,5 meter og gesimshøyde maks 4,5 m over ferdig planert terreng.
3. Det kan oppføres terrasser på inntil 25 m^2 pr. hytte hvorav maks 12,5 m^2 kan ha åpent takoverbygg. Terrasser over terreng er ikke tillatt.
4. Møneretning og takvinkel skal tilpasses nærliggende bebyggelse og terrenghelling.
5. Bebyggelsens karakter, stiluttrykk, vindussetting og -utforming, samt fargebruk skal være i samsvar med stedlig tradisjonell byggeskikk.

UTKAST

§ 7 Uthus/naust/badehus, UNB1-2

1. Eksisterende redskapshus innenfor UNB1 skal bevares/restaureres i dagens utforming, materialbruk og fargesetting.
2. Innenfor UNB2 kan det anlegges bryggeanlegg i tre eller lødd naturstein med støpt topplate ilagt natursteinsheller eller skifer. Felles vann-, strøm- og belysningsanlegg kan monteres på bryggeanlegget. Bryggeanlegg skal utføres slik at de tåler ytre påkjenninger ved båtbruk i leden og fra naturkrefter.
3. Innenfor UNB2 kan det oppføres 6 båthus med grunnflate på inntil 45 m^2 BYA/BRA, 2 redskapshus med grunnflate 25 m^2 BYA/BRA.
4. Naustene innenfor UNB2 skal ha møneretning som følger dagens naust. Gesimshøyde skal være maks 4 m og mønehøyde maks 6 meter over topp fundamenter (peler/ringmur). Høyde topp fundament for naustene skal fastsettes med sikker høydemargin i forhold til storflomvannstand.
5. Bygningene innenfor UNB2 skal ha saltak tekket med tegl og ellers ha form og utseende tilpasset distriktets tradisjonelle naust og sjøbumiljø. Naustene skal ha enkel kledning og skal ikke isoleres. Naustene skal plasseres forskjøvet i forhold til hverandre og gis varierte høyder for å sikre en god visuell tilpasning til det tradisjonelle sjøbumiljøet.
6. Bygninger innenfor UNB1-2 kan ikke tas i bruk som fritidsbolig og varig opphold er ikke tillatt.
7. Det tillates ikke oljetømming, bunnskraping, bunnsmøring eller annen rengjøring og vedlikehold av båtskrog innenfor UNB1-2.
8. Eventuelle tiltak innenfor UNB1 må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8.

§ 8 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, SMB 1-4

1. Småbåtanlegget SMB1-4 er privat.
2. Innenfor området SMB1 og SMB3 kan det anlegges til sammen 9 båtplasser med utliggere og fortøyningsfester. Båtanlegget skal utføres slik at de tåler ytre påkjenninger ved båtbruk i leden og fra naturkrefter, og skal være tilrettelagt med nødvendig redningsutstyr.
3. Innenfor området SMB2 og SMB4 kan det anlegges bryggeanlegg i tre eller lødd naturstein med støpt topplate ilagt natursteinsheller eller skifer. Felles vann-, strøm- og belysningsanlegg kan monteres på bryggeanlegget. Bryggeanlegg skal utføres slik at de tåler ytre påkjenninger ved båtbruk i leden og fra naturkrefter, og skal være tilrettelagt med nødvendig redningsutstyr.
4. Det tillates ikke oljetømming, bunnskraping, bunnsmøring eller annen rengjøring og vedlikehold av båtskrog innenfor SMB1-4.
5. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8.

§ 9 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Kjøreveg, f_KV1-4

1. f_KV1-4 skal være felles for de eiendommer som har sin tilkomst fra Napparveien i dag.
2. f_KV1-4 skal anlegges med linjeføringer og møteplasser som angitt på plankartet og kan anlegges og opparbeides med tekniske anlegg som skal være godkjent av kommunen før tiltak iverksettes.

§ 10 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Parkering, f_P

1. Parkering, f_P
    a. Innenfor området til felles parkeringsplass skal det opparbeides og anlegges til sammen 22 parkeringsplasser, herav 2 offentlige plasser utformet som HC-parkering, etter planer godkjent av kommunen.
    b. Parkeringen er felles for fritidsboligene FBF1-11.
    c. Området rundt parkeringsplassen skal beplantes.
2. Adkomst til gnr. 7 bnr. 20, 27 er via felles parkeringsplass, f_P, og er vist med avkjørselspil i plankartet.

§ 11 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Annen veggrunn grøntareal, AVG

1. Innenfor annen veggrunn – grøntareal kan det legges / settes opp anlegg for teknisk infrastruktur, og det tillates mindre justeringer av veglegemet ved behov for stedlig tilpasning.

§ 12 Grønnstruktur – Friområde, FRI

1. Friområde er felles for hele planområdet, men skal være åpent for allmennheten.
2. Eksisterende terreng, vegetasjon og skog skal ivaretas, men det tillates skjøtsel.

§ 13 Landbruk

1. Det kan utøves ordinær landbruksdrift i området.
2. På eiendom gnr. 7, bnr. 20, 27 kan det oppføres en bolig og en driftsbygning innenfor angitt byggegrense. Tillatt bebygd areal BYA skal ikke overstige 300 m^2 innenfor angitt byggeområde i L2. Parkering på bakken inngår ikke i BYA.
3. Ny bygningsmasse skal tilpasses landskapet og det nærliggende verneverdige bygningsmiljøet i materialbruk, plassering og skala.
4. Bolig kan oppføres i inntil 2 etasjer med maks mønehøyde 9,5 meter.
5. Tillatte høyder skal være i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Bygningen skal ha saltak med takvinkel mellom 35 og 45 grader. Det er tillatt med takopplett over 1/3 av husets mønelengde. Fasadekledning skal være av tre, villmarkspanel er ikke tillatt. Det tillates avvik fra utformingsbestemmelser dersom arkitektoniske løsninger gir bedre terrengtilpasninger.
6. Driftsbygningen kan oppføres i 1 etasje med sokkel. Mønehøyde skal ikke overskride mønehøyde på boligen. Bygningen skal ha saltak. Fasadekledning skal være av tre, villmarkspanel er ikke tillatt. Driftsbygningen kan inneholde garasje, stall, redskapshus og lignende.

§ 14 Friluftsformål, FL

1. Gangstier/turstier kan anlegges i samsvar med planen. Gangstier/turstier skal ha toppdekke av grus.
2. Vegetasjonen, særlig større løvtrær, innenfor friluftsformål, FL, skal tas vare på. Det tillates skjøtsel, men ikke snauhogst av større arealer.

UTKAST

Eigersund kommune xx.xx.2026

Rev.:

Siste rev.:

Utarbeidet av:

UTKAST