# Eigersund kommune

# Reguleringsbestemmelser

for

# Detaljregulering for fritidsbebyggelse BF26
# Gnr/bnr. 5/5 og 5/30 - Myklebust

PlanID - 20250002

---

| | |
|---|---|
| Bestemmelser datert: | 20.08.2026 |
| Dato for siste revisjon av bestemmelsene: | - |
| Plankart datert | 20.08.2026 |
| **Kommunestyrets vedtak** | **- sak --/-** |

---

## §1 Reguleringsformål

Formålet med planen er å legge til rette for videreutvikling og oppgradering av eksisterende bebyggelse i strandsonen.

Reguleringsplanen omfatter følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr.1):
  - Frittliggende fritidsbebyggelse
  - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
  - Uteoppholdsareal
- Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (PBL §12-5, nr. 5)
  - LNF-areal
- Hensynssoner (PBL §12-6):
  - a.3 faresone – H320 Flomfare

## §2 Rekkefølgekrav

### 2.1 Før rammetillatelse eller tillatelse til tiltak i ett trinn

Før rammetillatelse kan gis, skal følgende være dokumentert og godkjent av kommunen:

a. Helhetlig situasjonsplan/utomhusplan i målestokk 1:500 som viser plassering av bebyggelse, adkomst, parkering og snumulighet, uteoppholdsarealer, terrengtilpasning og eventuelle støttemurer og tilpasning til omkringliggende landskap og strandsonen. Planen skal vise eksisterende og planlagt terreng, samt eventuelle terrengendringer.

b. Prinsipiell løsning for vann- og avløp inkludert overvannshåndtering (VAO-rammeplan) skal være avklart og godkjent av kommunen.
c. Dokumentasjon på tilfredsstillende adkomst for nødetater til ny eller endret fritidsboligbebyggelse i strandsonen, enten via land eller sjø. Dokumentasjonen skal vise at adkomstløsningen er egnet for utrykning til aktuell bebyggelse, adkomsttrasé holdes fri for hindringer, samt at eventuell sjøbasert adkomst har egnet ilandstigningspunkt.

### 2.2 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal følgende være opparbeidet eller sikret:

a. Teknisk infrastruktur. Nødvendig teknisk infrastruktur for området (vann, avløp og strøm) skal være etablert eller sikret etablert.

### 2.3 Før ny bebyggelse kan tas i bruk (midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest)

Før ny bebyggelse kan tas i bruk, skal følgende være ferdigstilt:

a. Parkering skal være opparbeidet iht. §3.9.
b. Uteoppholdsareal og adkomst som berøres av tiltaket, skal være opparbeidet.

## §3 Felles bestemmelser

### 3.1 Utforming og estetikk

Bygninger i strandsonen skal ha saltak med møneretning tilpasset lokal byggeskikk. Materialbruk skal være tre eller tilsvarende naturmaterialer. Fargebruk skal være dempet og ikke-reflekterende. Blank/glinsende overflate (f.eks. metallpanel med høy glans) er ikke tillatt.

### 3.2 Tekniske anlegg

a. Rør og kabler skal legges i grøft.
b. Vann- og avløp skal tilkobles kommunalt ledningsnett der dette er mulig. Utforming og dimensjon skal være i tråd med kommunale bestemmelser.
c. Tekniske installasjoner (kabelskap, pumpestasjon, energianlegg o.l. tillates plassert innenfor planområdet, og skal minimalisere visuell eksponering og tilpasses terreng og vegetasjon.

### 3.3 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med gravearbeid blir avdekket funn eller konstruksjoner ved gjennomføring av planen skal dette straks varsles kulturminnemyndigheten og alt arbeid skal stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert funnet, jf. lov om kulturminner § 8.

### 3.4 Tiltak i sjø

a. Tiltak som omfattes av havne- og farvannsloven skal godkjennes av havnemyndighet.
b. Utfylling i sjø er ikke tillatt utover det som er nødvendig for å sikre fundamentering av bygninger og anlegg. Sprengning skal reduseres til et minimum.
c. Uttak av masser i sjø og sprenging i berggrunnen skal ikke utføres i perioder med gyting av fisk.

### 3.5 Strandsonen

a. Tiltak i strandsonen skal ikke privatisere arealer eller redusere allmennhetens ferdsel, opphold eller landskapsopplevelse.
b. Midlertidig lagring og båtopplag tillates i begrenset omfang, forutsatt at tiltaket er klart tidsavgrenset, ikke medfører varige terrenginngrep og ikke hindrer allmenn ferdsel. Tiltak utover dette er søknadspliktige.

### 3.6 Havnivåstigning og stormflo

Alle rom for varig opphold skal ha ferdig gulv på minimum kote +2,2 inkludert sikkerhetsmargin og bølgepåvirkning. Det kan tillates lavere gulvnivå for rom og bygningsdeler som ikke er beregnet for varig opphold, herunder inngangsparti, gangareal, bod, tekniske rom, lager og utestue. For slike arealer skal det dokumenteres at byggverket er prosjektert og utført for å tåle 200-års stormflo med bølgepåvirkning, og at tiltaket ikke medfører økt risiko for omkringliggende arealer.

### 3.7 Terrengbearbeiding

a. Større terrenginngrep langs strandsonen tillates ikke.
b. Bygninger og anlegg skal tilpasses terreng, slik at terrenginngrep begrenses og større forstøtningsmurer, oppfyllinger og terrengendringer unngås.
c. Terrengmurer skal utføres i naturstein eller lignende materiale.
d. Masseuttak og masseforflytning skal begrensens til et minimum.

### 3.8 Fv. 4286

Tiltak som berører fv. 4286 eller ligger innenfor vegens byggegrense, skal oversendes Rogaland fylkeskommune for uttalelse.

### 3.9 Parkering

a. Det skal sikres maksimalt 2 parkeringsplasser pr. fritidsbolig.
b. Parkering for fritidsboliger dekkes ved kartfestet tinglyst erklæring: for FBF1 på eiendom gnr/bnr. 5/5 og for FBF2-3 på 5/30.
c. Parkering skal være fast dekke eller grus, og skal ikke legge beslag på dyrkbare arealer. Store oppfyllinger skal unngås.

### 3.10 Byggegrense

Der byggegrense ikke er vist, er denne sammenfallende med formålsgrensen. For byggeområder i strandsonen ligger byggegrense mot sjø i formålsgrensen mot sjø.

### 3.11 Brannsmitte

Dersom avstand til nærliggende bebyggelse er < 8 meter, skal fasader være brannsikret iht. gjeldende brannkrav og byggteknisk forskrift (TEK17).

## §4 Bebyggelse og anlegg

### 4.1 Frittliggende fritidsbebyggelse (FBF1-3)

a. Innenfor hvert FBF-område tillates én frittliggende fritidsbolig.
b. Maks bebygd areal per fritidsbolig er 70 m2-BYA.
c. Takform skal være saltak, tekket med teglstein. Takvinkel skal være 36-38 grader.

d. Maks mønehøyde skal ikke overstige 5,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Mønehøyden skal ikke overstige kote +7,2.
e. For FBF1 tillates balkong utkraget inntil 1,5 meter fra yttervegg på fasade mot sjøen. Utkragingen skal ligge innenfor byggegrensen.
f. Bygningene skal ha fasadekledning av tre.
g. Kjeller eller underetasje er ikke tillatt.
h. Terrasser over terreng er ikke tillatt.

### 4.2 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (SMS1-4)

a. Det tillates anlegg for småbåthåndtering, herunder brygge-/kaianlegg, fortøyningsinnretninger, molo og mindre ramper.
b. Eksisterende brygger/kai og molo inngår i planen. Ombygging/restaurering tillates innenfor samme utforming. Eksisterende brygger/kai kan dekkes med treplatting/tredekke.
c. Molo innenfor SMS1 og SMS4 kan forhøyes for bedre skjerming av båtplass innenfor. Forhøyning skal holdes innenfor formålsgrense og dokumenteres med snitt/visualisering som viser bølgepåvirkning, flomforhold og landskapsvirkning.

### 4.3 Uteoppholdsareal (UTE1-2)

a. Innenfor UTE-områdene tillates hageformål, herunder beplantning, plen, stier, trapper, mindre terrengtilpasninger og lignende knyttet til uteopphold. Med unntak av eksisterende uthus/bod i UTE1 tillates det ikke etablert nye bygninger, uthus, boder eller andre bygningsmessige tiltak innenfor områdene.
b. UTE1 er privat uteoppholdsareal for FBF1. Eksisterende uthus/bod inngår i planen og kan opprettholdes med inntil 25 m² BYA.
c. UTE2 er felles uteoppholdsareal for FBF2 og FBF3.

## §5 Landbruks-, natur- og friluftsformål

### 5.1 LNF-areal (LNF1-2)

a. LNF1 og LNF2 skal benyttes til landbruksformål, utmarksbruk og adkomst til bebyggelse og anlegg i strandsonen.
b. Området skal være åpent for allmenn ferdsel til fots.
c. Kjøring er kun tillatt i forbindelse med landbruksdrift og nødvendig drift, tilsyn og vedlikehold av arealer, bygninger og anlegg. Regelmessig adkomstkjøring er ikke tillatt.
d. Mindre tilpasninger av adkomsttrasé kan tillates der dette er nødvendig for fremkommelighet og for å redusere slitasje.
e. Eksisterende steinmur/steingjerde mellom LNF1 og LNF2 skal så langt som mulig bevares som grensemarkør og landskapselement.
f. Strøm, fiber, vann- og avløpsledninger tillates lagt i adkomsttraséen.

### 5.2 LNF-areal (LNF3)

a. Området LNF3 skal nyttes til landbruksformål og utmarksbruk.
b. Det tillates ikke oppføring av bygninger eller nye anlegg i området.
c. Nødvendig skjøtsel og vedlikehold skal gjennomføres. Tiltak skal ikke bidra til privatisering av strandsonen.

### 5.3 LNF-areal (LNF4-5)

a. Områdene LNF4 og LNF5 kan benyttes til allmenn ferdsel til fots.
b. Stiene skal fremstå som naturlige gangtråkk på naturgrunn. Opparbeiding eller annen tilrettelegging som endrer områdenes naturpreg tillates ikke.

# §6 Hensynssoner

## 6.1 Faresone – H320 Flomfare

Hensynssone H320 er dimensjonert for 200-års stormflo inkludert sikkerhetsmargin og havnivåstigning. Nødvendig, begrenset terrengheving/murer for å oppnå sikker kotefast bygging kan tillates når det dokumenteres faglig at det ikke øker flomrisiko eller gir uheldige terrengvirkninger.