

Kommuneplanens Arealdel



Bestemmelser og retningslinjer

Kommunestyrets vedtak i sak 055/07 den 17.09.07 og sak 032/08 den 09.06.08



Bestemmelsene hjemlet i plan- og bygningslovens § 20-4.	
§1	Eksisterende regulerings- og bebyggelsesplaner gjelder når disse ikke er i strid med arealbruk i, eller bestemmelser til arealdelen. Oversikt over hvilke planer som fortsatt skal gjelde er vedlagt, sammen med oversikt over eldre planer som skal oppheves.
§2	Myndighet til å gjøre vedtak om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel er lagt til formannskapet.
§3	BYGGEOMRÅDER (PBL § 20-4 1. LEDD NR . 1)
3-1	Arbeid og tiltak som nevnt i lovens §§ 81, 84, 86a, 86 b og 93, (arbeid som krever byggetillatelse og visse andre varige konstruksjoner og anlegg) samt fradeling og bortbygging lenger enn 10 år til slike formål, kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan, jfr. PBL § 20-4, 2. ledd, bokstav a.
3-2	I boligområder skal det legges til rette for gode utendørs leke- og oppholdsarealer til bruk for barn og voksne. Arealene skal ha skjermet og solrik beliggenhet, og gi mulighet for ulike typer lek. Nærlekeplasser skal opparbeides samtidig med utbygging av boligene i området. For hver 20 boligenhet i tettbygd områder skal det finnes en opparbeidet nærlekeplass på 50-100 m ² og en ball-lekeplass for hver 150 bolig. For små boligområder kreves ikke stor strøkslekeplass. For boligområder med mindre enn 10 boliger og for boliger i spredtbygde strøk kan kravene til lekeplass reduseres. Lekemuligheter på egen tomt og ellers i nærområdet tas med i vurderingen av behovet for lekeplass. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes inn som del av lekeareal eller uteoppholdsareal.
3-4	Fordeling av strøm innen byggeområdene skal skje ved jordkabel, samt fremføring frem til nye byggeområder.
3-5	Senterområdene (S1-S4) skal ha en blandet bruk som byggeområder for forretning, kontor, offentlig bebyggelse, boliger og annet som bør lokaliseres i sentrum av tettstedene. Detaljhandel skal etableres i tilknytning til disse. Sentrumsområdene S1-S3 skal utformes med hovedmateriale i tre jfr. videreutvikling av trehusbyen Egersund.
3-6	Områdene for erverv er byggeområder for industri, kontor, forretning og annet erverv og avgrensningen av bruken fremkommer i form av bruk av benevnelse I,K,L,F. Detaljhandel skal i disse områdene begrenses til særlig arealkrevende eller trafikkskapende virksomhet som ikke kan innpasses i senterområdene. Annen detaljhandel og dagligvarehandel er ikke tillatt utenfor sentrumsområdene.
3-7	Det skal ikke etableres kjøpesenter over 2900 m ² utenfor eksisterende og fremtidige sentrumsområder i planen. Detaljhandel og dagligvarehandel er ikke tillatt utenfor sentrumsområdene i kommuneplanen.
3-9	Området ved Gruset prioriteres for hotell- og reiselivsvirksomhet, samt kollektivtrafikk og småbåthavn. Det skal ikke etableres boliger/leiligheter i dette området.
3-10	I byggeområder må enkelttaust for enkelteiendommer ikke overstige 30 m ² . Brygge for enkelteiendommer må ikke overstige 10 m ²
3-11	I byggeområdene merket BF skal bebyggelsen ha fasadekledning av tre og saltak som tekkes med teglstein. Møneretning og takvinkel skal tilpasses nærliggende bebyggelse. Bebyggelsens karakter, stiluttrykk, vindussetting og – utforming, fargebruk m.v. skal være i samsvar med stedlig, tradisjonell byggeskikk. Bygningenes grunnflate skal ikke overstige 60 m ² . Maksimal mønehøyde settes til 5,0 meter. Nærmere bestemmelser skal settes i regulerings- og bebyggelsesplan. I byggeområdene BF 5 – BF 14 og BF 16 – BF 19, kan det oppføres eller foretas hovedombygging av båthus. I byggeområde BF 15 kan det oppføres ett båthus. Videre skal det for byggeområdene BF 7, BF 8 og BF 9 være lagt til rette for parkering utenfor byggeområdet, i nær tilknytning til offentlig veg. BF28 og BF23 skal kun oppføres med bygninger i en etg. Det er i BF22 ikke tillat oppført flere bygninger og det er kun 2. etg./loft som ev. kan omdisponeres til varig opphold og det skal reguleres inn offentlig småbåthavn i området. Endelig omfang avgjøres i reguleringsplanen.



	Avkjørsel til BF30 skal samles til en avkjørsel og legges nordover til eksisterende avkjørsel ved 60/283 og 60/340. Valg av endelig avkjørsel skal godkjennes av Statens Vegvesen.
3-12	I byggeområder merket HF, som er eldre til dels kystnære byggeområder, skal størrelsen fastsettes etter en vurdering av landskapstilpassing og lokal byggeskikk/omkringliggende bebyggelse. Øvre grense for BYA skal ikke overstige 75 m ² . Maksimal mønehøyde settes til 5,5 meter. Terrassen uten takoverbygg skal ikke overstige 20 m ² . Nærmere bestemmelser skal settes i regulerings- og bebyggelsesplan.
3-13	I byggeområder merket H skal størrelsen fastsettes etter en vurdering av landskapstilpassing og lokal byggeskikk/omkringliggende bebyggelse. Øvre grense for BYA skal ikke overstige 90 m ² og gjelder nye byggeområder. Maksimal mønehøyde settes til 6 meter. Bodareal skal etableres i hovedhytten eller som tilbygg til denne. Terrassen uten takoverbygg skal ikke overstige 20 m ² . Nærmere bestemmelser skal settes i regulerings- og bebyggelsesplan.
3-14	For områdene BF19, BF24, R2 Gjermestad skal jordlovens §12 gjelde
3-15	Kraftstasjonene langs rv.42 må ha godkjent atkomst før byggetillatelse blir gitt § 3-1.
3-16	Fremtidig industriområde IKL Tengsåsen skal ha felles kryss til rv. 44 med Tengsvegen som må forlenges frem til området. Dagens avkjørsel må stenge jfr. PBL's § 20-4, 1.ledd nr.6.
3-16	Avkjørsel til BF30 skal samles til en avkjørsel og legges nordover til eksisterende avkjørsel ved 60/283 og 60/340. Avkjørselen skal godkjennes av Statens Vegvesen.
3-17	Før byggetillatelse for område for spredt bolig kan gis på Hadland (18/14 og 15) må den ene avkjørselen stenges og søknad om utvidet bruk godkjennes av Statens vegvesen.
3-18	B35 Møllbachneset er byggeområde for eneboliger/tett småhusbebyggelse. Det tillates ikke bygninger over 6 meter i området. Det skal etableres turvei og parkområde langs sjøen.
3-19	B8 skal kun omfatte eksisterende bebyggelse og skal ikke fortettes. Eksisterende bygninger inngår i planen. Maksimal høyde er satt til 6,5 meter over topp grunnmur med maksimal BYA på 100 m ² .
3-20	Reiselivsområdene R5, R6 og R9 skal utvikles som samlet reiselivsbygg i form av hotell, mindre hotell der hele anlegget skal være under et tak. Det skal ikke etableres utleiehytter eller lignede. Områdene skal ikke deles opp. Unntaket for R9 som kan utvikles til to reiselivsbygg. I den delen av R9 som ligger mot sjøen skal det ikke bygges høyere enn 1,5 etg.
3-21	Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplaner.
3-22	Ny bebyggelse skal ha tilstrekkelig sikkerhet mot skade fra ras og flom m.m. jfr. §68 i PBL og retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag og dette skal dokumenteres av fagkyndige.
§4	LANDBRUKS-, NATUR-, OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL § 20-4 1. LEDD NR . 2)
4-1	LNF-A områder- spredt fritidsbebyggelse (jfr. PBL § 20-4, 2 ledd bokstav b og c)
4-2	For fritidsbebyggelse i område for spredt utbygging skal maksimal grunnflate fastsettes etter en vurdering av landskapstilpassing. Øvre grense for grunnflate skal ikke overstige BYA 90 m ² med maksimal mønehøyde på 5,5 meter. Bodareal skal etableres i hovedhytte eller som tilbygg til denne. Terrasse uten takoverbygg skal ikke overstige 20 m ² . Bodareal skal etableres i hovedhytte eller som tilbygg til denne.
4-3	<p>Eksisterende bebygde fritidsboligeiendommer i LNF-område inngår i planen. Unntaket er tomter som ligger:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Innenfor 100 m-beltet 2) Høyere enn 600 m.o.h. 3) Innenfor LNF-område med særskilte verdier (LNF-F, LNF-N) 4) I nærheten av vernet vassdrag <p>Eksisterende fritidsboliger i LNF-område kan utvides under forutsetning av at totalt bebyggt areal under tak ikke overstiger 90 m². Ved endelig vurdering av maksimal størrelse, skal en legge til grunn størrelsen på nærliggende hyttefelt samt etter en vurdering av landskapstilpassing og lokal byggeskikk/omkringliggende bebyggelse.</p> <p>Vest for rv.44 og 42 skal sakene behandles som BF områdene jfr. §4-11.</p> <p>Frittliggende bygg som uthus, boder uten varig oppholdog anneks kan bare aksepteres dersom</p>



	<p>1) det kan dokumenteres en estetisk og terrengmessig bedre tilpasning til hovedbygget enn ved tilbygg.</p> <p>2) det totale bebygde areal på eiendommen ikke overstiger 105 m².</p> <p>Sakene skal forelegges arkeologiske myndigheter for uttale.</p>
4-3	Hytter skal ikke ligge på dyrket mark.
4-4	Terrengbearbeiding i forbindelse med fritidseiendom i områder for spredt utbygging skal begrenses til et minimum.
4-5	<p>LNF-A områder- spredt boligbebyggelse. Eksisterende bebygde boligeiendommer i LNF-område inngår i planen. Unntaket er tomter som ligger:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Innenfor 100 m-beltet 2) Innenfor LNF-område med særskilte verdier (LNF-F, LNF-N) <p>Eksisterende boliger i LNF-område kan utvides under forutsetning av at totalt bebygd areal (BYA) for boligen ikke overstiger 200 m², og totalt bruksareal ikke overstiger 300 m². Garasje er tillatt med bebygd areal inntil 50 m². Størrelsen fastsettes endelig etter en vurdering av landskapstilpassing og lokal byggeskikk/omkringliggende bebyggelse. Sakene skal forelegges arkeologiske myndigheter for uttale.</p>
	I friluftsområde på Dyrnes ved sjøen kan dette opparbeides etter planer godkjent av kommunen herunder grillplass, benker, beplantning, båtoppbygg og pir for av og påstigning. Det er ikke tillatt oppført brygge og faste båtplasser.
4-6	For området ved Tengsfossen kan det utarbeides en samlet reguleringsplan for området for med sikte på å aktivisere og gjøre området mer tilgjengelig m.h.t. opplevelse av elven, historie og fiskeri. Det kan etableres parkeringsplass, stier, toalett, informasjonstavler, utkikkplattform m.m.
§5	OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING (PBL § 20-4 1. LEDD NR. 3)
5-1	For områder planlagt til råstoffutvinning og massedeponering skal det utarbeides reguleringsplan dersom områdene er over 3 daa. inkl. vei før tiltak som nevnt i PBL §§ 81, 84, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål kan finne sted. (Jfr. PBL § 20-4, 2 ledd, bokstav a.)
5-2	Før tiltak eller plan for uttaksområdet fremmes, må muligheten for avkjørselstillatelse og eventuelle sikringstiltak på det offentlige vegnettet avklares med vegmyndighetene.
§6	OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 20-4, 1. LEDD NR. 5.)
6-2	Det er ikke tillat med byggetiltak eller inngrep nærmere vassdrag enn 50 meter.
6-3	For område vist som friområde langs Tengsvassdraget kan det utarbeides en samlet reguleringsplan for området for med sikte på å aktivisere og gjøre området mer tilgjengelig m.h.t. opplevelse av elven, historie og fiskeri. Det vil kunne etableres parkeringsplass, stier, toalett, informasjonstavler, utkikkplattform m.m
6-4	Område for båtsport ved Lauvnes og Lygre er forbeholdt seilbåter.
§7	VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (PBL § 20-4, 1. LEDD NR. 6)
7-1	For behandling av avkjørselsspørsmål på riksvei og fylkesvei i Eigersund gjelder <i>rammeplan for avkjørsler 1998 - 2001</i> vedtatt av Rogaland fylkeskommune i samferdselsutvalget. Rammeplankart utarbeidet av Statens Vegvesen som viser holdningskategorier legges til grunn.
§8	IKRAFTTREDEN
8-1	Bestemmelsene gjelder fra den dato kommuneplanen er godkjent i hht. PBL § 20-5.
§9	UNNTAK FRA RETTSVIRKNING
	Følgende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde: (jfr. vedlegg)

Retningslinjer til planen

Retningslinjer datert 25.02.03	
1	BYGGEOMRÅDER (PBL § 20-4 1. LEDD NR . 1)
1.1	Ved utarbeiding av planer for nye områder til bolig- og fritidsbebyggelse skal det tas hensyn til at arealene som disponeres, skal være egnet til formålet, dvs. når det gjelder byggegrunn, terreng, solforhold, vegetasjon og klima. Det skal utarbeides risiko og sårbarhetsanalyse ved utarbeiding av reguleringsplaner.
1.2	Lokalisering og utforming av nye bygg i tilknytning til bestående bebyggelse, må utformes slik at de harmonerer med eksisterende bygningsmiljø, når det gjelder tomteplassering, bebyggelsesstruktur, volum, takform, materialbruk og farge
1.3	Adkomst til bebyggelsen må være sikret, likeså tilstrekkelig område til parkering sommer og vinter.
1.4	Bebyggelsen skal ikke hindre fri ferdsel langs strender eller langs vassdrag.
1.5	Ved bygging i kystsona og ved vassdrag skal en legge til grunn en langsiktig strategi om allemannsrett til fri ferdsel langs sjø og vassdrag skal sikres i størst mulig grad.
1.6	Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at naturpreg og områdekarakter beholdes og på en slik måte at bebyggelsen ikke virker dominerende i terrenget. Bortsprenning av terreng som gir synlige skjæringer bør unngåes, og bør ev. terraseres.
1.7	Ved planlegging av nye boligfelt eller omregulering av eldre tilsvarende felt, skal hensynet til barn og unges behov for leke- og oppholdsplasser og trygge gang- og sykkelveier og annen trafiksikring prioriteres.
1.8	I området avsatt til bydelsenter for Rundevoll-Hestnes skal service, kontor og offentlig og allmennyttig virksomhet prioriteres foran boligformål.
1.9	I eksisterende boligområder er det ønskelig med nye boliger som fortetting av eksisterende boligbebyggelse. Fortetting av boligbebyggelse er ønskelig i Egersund by. Fortetting skal likevel ikke gjennomføres der ulempene for eksisterende bebyggelse blir uforholdsmessig store i forhold til manglende tilpassning til strøkets karakter, estetikk, tap av utsikt, økt trafikk, redusert fellesareal m.m. Det må i hvert enkelt tilfelle gjøres en konkret vurdering.
1.10	For fritidsboliger skal det nyttes materialer som har samhørighet med omgivelsene og stedegne trekk i byggeskikken (for eksempel naturstein, treverk, skifer, shingel og torv). Fritidsboliger skal være i naturtilpassede farger. Nye enkelttomter bør ikke overstige 1 dekar.
1.11	Bebyggelse skal gis en mest mulig skjermet og lite iøynefallende plassering i terrenget. Plassering på høydedrag skal unngåes. Terrengbearbeiding i tilknytning til fritidseiendom skal begrenses til et minimum. Fritidsboliger bør plasseres slik at mest mulig av eksisterende vegetasjon kan bevares.
1.12	Plassering av fritidsboliger skal ta hensyn til tomtens utforming og allmennhetens historiske rett til fri ferdsel i området. Gjerder, dominerende trapper, eksponert luftstrekk for strøm/telefon, o.l. bør ikke tillates.
1.13	Brygger og naust skal som hovedregel bygges som fellesanlegg for flere eiendommer. Ved planlagte/etablerte hyttekonsentrasjoner og reiselivsanlegg bør frittliggende naust, sjøhus og lignende og enkeltbrygger ikke godkjennes. Ved fortetting i etablerte hytteområde eller nyetableringer bør det vektlegges å samle brygger og naust til et fellesanlegg i form av naustboder på 3-5 m2 istedenfor naust.
1.14	Ved oppføring av naust og båthus skal bygget gis en fasadeutforming som samsvarer med bruken og utformes etter lokal byggeskikk. Kvist blir ikke godkjent. Det skal benyttes materialer som har samhørighet med omgivelsene og stedegne trekk i byggeskikken.
1.15	Brygge for enkelteiendom skal være nøkternt utformet og bør begrenses til det nødvendige for å sikre eiendommens adkomst. Sprengningstiltak i forbindelse med brygger, tillates normalt ikke.
1.16	Naust, båthus, sjøhus, brygger, fortøyninger o.l. skal lokaliseres slik at en tar hensyn til allmennheten og vanlig ferdsel i strandsona. Slike tiltak skal ikke komme i konflikt med farleder eller merkesystem til Kystverket.
1.17	Ved etablering av oppdrettsanlegg, masseuttak over 5 daa skal kommunen stille krav om bankgaranti for opprydding og tilbakelegging ved eventuell opphør av driften.
2	LANDBRUKS-, NATUR-, OG FRILUFTSOMRÅDER - LNF-OMRÅDER (PBL § 20-4 1. LEDD NR . 2)



2.1	For skogområdene ved Tengs og Fotlandsvatnet (Eikeskog), samt skogsområdene ved Øygrei, Eikeli/Imeseid og Åsen bør det utarbeides skjøtsels- og uttaksplan.
2.2	På landbrukseiendom er det ønskelig med etablering av virksomhet som styrker driftsgrunnlaget; f.eks. gardsturisme, gardsutsal, gårdsmatproduksjon.
2.3	For bygninger i kolonihager skal maks være 25 m ² BYA, i en etasje m/saltak, mønehøyde maks 3.0. Terrasse uten takoverbygg i tilknytning til bygninger skal ikke overstige 10 m ² . Bygningene skal ikke benyttes til varig opphold. Område for kolonihagebygging skal legges til områdene Sletthei, Veshovda, Nevland og Gjermestad-områdene.
2.4	For område langs Tengsvassdraget ved Fotlandsfossen kan det utarbeides reguleringsplan med sikte på å aktivisere og gjøre området mer tilgjengelig m.h.t. opplevelse av elven, historie og laksefiskeri. Det vil kunne etableres avkjørsel, parkeringsplass, stier, toalett, informasjonstavler, utkikkplattform m.m.
2.5	LNF-A og H LNF-områder hvor spredt boligbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring, og spredt fritidsbebyggelse er tillatt (jfr. PBL § 20-4, 2 ledd bokstav c)
2.5.1	Ved vurdering av hva som medfører gruppebebyggelse legges det vekt på den innbyrdes avstand / tettheten av bygninger i området.
2.5.2	Det skal redegjøres for vann- og avløpsløsning, samt el-forsyning.
2.5.3	Ny bebyggelse skal helst ikke ha adkomst over dyrka jord eller gjennom tun.
2.5.4	Etableringen må ikke komme i konflikt med rammeplan for avkjørsler.
3	OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING (PBL § 20-4 1. LEDD NR. 3)
3.1	Reguleringsplan for områder lagt ut til råstoffutvinning skal vise hvordan drift er tenkt gjennomført gjennom en driftsplan som skal godkjennes av Bergvesenet. Av driftsplanen skal det fremgå hvordan området skal se ut etter at uttaket er ferdig. I området med uttak av løsmasser skal området etter uttak kunne nyttes til samme formål som før uttak dvs. landbruk.
3.2	Det skal i tilknytning til masseuttak avsettes midler til fond eller eventuelt innhentes bankgaranti for beløp, som kan brukes til istandsettingsarbeidet etter endt uttak.
3.3	Kulturlandskaps hensynet skal vektlegges.
3.4	Inntil reguleringsplan foreligger, skal jordlova av 12.5.95 nr. 23 §§ 9 og 12 gjelde for områdene
3.5	Ved større uttaksområder skal det reguleres i etapper. Ved avslutning av en etappe bør terrenget tilpasses etterbruken innen et år.
3.6	Ved uttak må det tas hensyn til landskapsbilde og sikres estetisk gode løsninger. Randsoner, kantvegetasjon, spesielt inntil vassdrag, skal tas særlig vare på.
3.7	Ved regulering for masseuttak i vassdrag skal ikke elvenes naturlige løp endres. Masseuttak skal ikke skje i områder som er påvirket av flom i vassdraget.
3.8	For områder for råstoffutvinning og massedeposering under 3 daa. inklusiv vei kreves det i utgangspunktet ikke reguleringsplan uten i særlige tilfeller. I tvilstilfeller kan rådmannen avgjøre å legge saken frem for MU etter §30.1 i PBL. Det må utarbeides situasjonsplan samt avtale som sikrer uttak og tilbakeføring. Beredskapsmessige forhold skal vurderes før uttak kan skje. Sakene skal forelegges statlige og regionale myndigheter, samt Bergvesenet.
4	OMRÅDER SOM ER BÅNDLAGT ELLER SKAL BÅNDLEGGES (PBL § 20-4 1. LEDD NR. 4)
4.1	Nedslagsfelt til eksisterende og fremtidige vannkilder båndlegges. Etableringer eller aktiviteter som forringer framtidig utnyttelsesmuligheter vil ikke være i samsvar med planen.
4.2	Der det foreligger klausuler for nedslagsfelt gitt i samsvar med skjønn etter annet lovverk, skal disse legges til grunn for kommunens vurderinger.
4.3	Ved alle tekniske inngrep skal det sikres at kulturminner ikke ødelegges.
5	OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 20-4 1. LEDD NR. 5)
5.1	Våtmarksareal langs vassdraget skal ikke dreneres eller fylles igjen. Vassdragsnære områder bør ikke avdekkes eller overflatebehandles, slik at det medfører fare for erosjon eller avrenning av overflatevatn direkte til vassdraget.
5.2	Ved etablering av oppdrettsanlegg skal det vektlegges å få til en estetisk bra utforming. Tallet på blåser skal være lavest mulig, og blåsene skal gis en mest mulig ensfarget utforming, fortrinnsvis i farger som går mest mulig i ett med vannmassene. Blåser og lignende skal være typegodkjent for sitt bruk.



5.3	Innforbi område for landbasert havbruk og NFFFA områder kan det bare etableres oppdrett av hvitfisk. Oppdrett av laksefisk er ikke tillatt etablert jfr. Nasjonale Laksefjord.
6	VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (PBL § 20-4, 1. LEDD NR.6)
6.1	For behandling av avkjørselsspørsmål på riksvei og fylkesvei i Eigersund gjelder den til enhver tid gjeldende <i>rammeplan for avkjørsler</i> . Rammeplankart som viser holdningskategorier legges til grunn.
6.2	Der det ligger tilrette for flytting av avkjørsler og eventuelt sammenslåing til felles avkjørsler, vil kommunen stimulere til dette ved nye etableringer og i den kommunale planleggingen.