

EIGERSUND KOMMUNE

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR LEIDLAND, GNR. 7 7, BNR. 65 M. FL.

Plankart datert 29.12.10, rev. 30.03.11
Bestemmelser datert: 29.12.10, rev. 30.03.11

§ 1 GENERELT

1.1 Formål

Formålet med planen er å legge til rette for:

- Bygging av 6 eneboliger.
- Bruk av 2. etasje i noen av sjøbuene til fritidsbolig.
- Bygging av 1 sjøbu med fritidsbolig i 2. etasje (gnr. 7, bnr. 692).
- Bygging av 1 fiskebruk (gnr. 7, bnr. 65).
- Utvidelse av eksisterende sjøbu (gnr. 7, bnr. 718).

1.2 Området skal reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg.
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.
- Landbruks-, natur- og friluftsområder.
- Bruk og vern av sjø og vassdrag.
- Hensynssoner.

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG. (PLBL. § 12-5, NR 1.)

2.1 Boligbebyggelse.

Bolighusene skal oppføres som eneboliger.

BYA skal ikke overskride 30 % av tomtens størrelse, inkl. garasjer og parkeringsplasser på tomten.

Bygningenes mønehøyde må ikke overstige 9 m. Bygningenes gesimshøyde må ikke overstige 7 m.

Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Bygningsmyndighetene kan, der forholdene tilsier det, tillate frittliggende garasje. Garasjen kan oppføres med maksimal BYA på 49 m². Maksimal mønehøyde for garasjer er 5,5 m og maksimal gesimshøyde er 3,5 m. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres 1 meter fra nabogrense. Garasjens plassering fastsettes av bygningsmyndighetene. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger søknad om tillatelse til tiltak for bolig-huset, selv om garasjen ikke skal oppføres sammen med dette. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for 1 bil per tomt, dersom det ikke er bygget dobbel garasje. Garasje som plasseres vinkelrett på kjøreveien skal plasseres minst 5 m fra denne. Garasje som plasseres parallelt med kjøreveien kan plasseres inntil 1 m fra denne.

Alle bygninger skal ha saltak, pulttak eller valmet tak. Takvinkelen fastsettes av bygningsmyndighetene.

Bygningsmyndighetene skal etterse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

2.2 Fritidsbebyggelse.

I disse områdene kan eksisterende bygninger som er merket med N/F på reguleringsplanen innredes til fritidsbolig i 2. etasje.

Kun rom som har gulv over kote 2,1 m kan omdisponeres / disponeres til beboelsesrom.

Eksisterende bygninger inngår i planen og er regulert med eksisterende bebyggelsesomfang og høyder. De kan gjenoppføres med samme BYA og gesims og mønehøyde. Det er ikke tillatt å oppføre eller utvide bygninger i planområdet ut over det som fremkommer i planen. Ved gjenoppføring skal de ha en form og et utseende som er tilpasset distriktets tradisjonelle naust og sjøbumiljø.

Bygningene skal ha saltak tekket med takstein.

Eksisterende sjøbod på gnr. 7, bnr. 718, kan økes i grunnflate til BYA = 60 m².

På gnr. 7, bnr. 692, kan det oppføres en bygning som det ble gitt tillatelse til i Miljøstyret i sak 155/03, 23.06.03, med seinere forlengelse av tillatelsen. Bygningen kan innredes til fritidsbolig i 2. etasje.

Det skal være minst 1,5 parkeringsplass per fritidsbygg innenfor planområdet eller i umiddelbar nærhet av dette.

2.3 Lekeplass.

På dette området kan det opparbeides lekeplass.

§ 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PLBL. § 12-5, NR 2.)

3.1 Kjørevei.

Kjøreveiene i planområdet er private for de som er hjemmelshavere til eiendommer i planområdet og andre som har tinglyst rett til å bruke veiene. De er åpne for allmennheten som fotgjengere og syklister.

3.2 Annen veigrunn.

Langs Fv. 65 er det på veggrunn som eies av vegvesenet regulert inn annen veigrunn.

3.3 Parkering.

Dette området er reservert for parkering for hjemmelshavere i planområdet.

§ 4 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (PLBL. § 12-5, NR 5.)

4.1 Landbruksområde.

I dette området kan det drives landbruksdrift. Det er ikke tillatt med noen form for bygninger i dette området.

4.2 Friluftsområde.

Disse områdene kan benyttes som friluftsområde av allmennheten. Det er ikke tillatt med konstruksjoner eller andre inngrep i disse områdene.

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

5.1 Felles.

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

5.2 Friluftsområde.

Dette området kan benyttes som friluftsområde av allmennheten. Det er ikke tillatt med inngrep i dette området.

5.3 Småbåthavn.

I dette området er det tillatt å etablere privat flytebrygge innenfor vist avgrensning. Båtplassene er reservert for hjemmelshavere til boliger eller fritidsboliger på Leidland (gnr. 7). Plassene kan ikke selges eller leies ut til andre enn de som kommer inn under første setning.

5.4 Fiskebruk.

På gnr. 7, bnr. 65 kan det på vist sted på reguleringsplanen oppføres et fiskebruk. Maksimal BYA = 60 m² og maksimal mønehøyde over middelvannstand er 8,0 m. Bygningen kan ikke innredes for overnatting eller varig opphold.

§ 6 HENSYNSSONER (PLBL. § 12-6.)

6.1 Sikttrakanter.

I sikttrakanter skal det ikke være gjenstander, vegetasjon eller bygninger som rager mer enn 0,5 m over tilstøtende veiens planum.

6.2 Bevaring av kulturminner.

Det er ikke tillatt med noen form for fysiske inngrep innenfor området avsatt til "hensynssone kulturminne". Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner, §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring.

§ 7. FELLES BESTEMMELSER.

7.1 Rekkefølgekrav.

Nye boliger og fritidsboliger i planområdet skal tilknyttes offentlig vannforsyning og avløp.

Krysset mellom Fv. 65 og atkomstveien til planområdet skal være godkjent av Statens vegvesen før det kan gis tillatelse til oppføring av nye bygninger i planområdet.

7.2 Jordkabler.

Strøm, telesamband m.v. skal framføres i jordkabler.

7.3 Gjerder.

Det tillates ikke oppført gjerder i byggeområder for fritidsbygninger.

Gjerdehøyden skal ikke overstige 1 m, inkl. evt. sokkel.

7.4 Beplantning.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsmyndighetenes skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områdene må gis en tiltalende form og behandling.

7.5 Tiltak i eller til sjø.

Tiltak i eller til sjø må dimensjoneres på en slik måte at de tåler den aktiviteten som er i leden.

Utfylling i sjø er ikke tillatt ut over det som er nødvendig for å sikre fundamentering av bygningene. Sprengning skal begrenses til et minimum.

Det tillates anlagt brygger i den grad disse er vist i plankartet. Utformingen av brygger og bryggekanter skal det redegjøres for i byggemeldingen, eller de skal byggemeldes spesielt.

Eigersund kommune, den / 2011.