



DETALJ REGULERING FOR LEIDLAND GNR. 7 BNR 20, 27 MFL. PLANBESTEMMELSER

EIGERSUND KOMMUNE

Plankart datert 14.04.11
Plan ID 0000

GENERELT

- § 1 Det planlagte området er vist på planen med angitt plangrense. Innenfor plangrensen skal arealet utnyttes som vist på plankartet.

REGULERINGSFORMÅL

- § 2 Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, pkt. 1)
 - Fritidsbebyggelse – frittliggende, FI-F7
 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, SL og SS
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt. 2)
 - Privat veg
 - Parkeringsplasser, f_P
- Grønnstruktur (PBL § 12-5, pkt. 3)
 - Friområde, f_F
- Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL § 12-5, pkt. 5)
 - Landbruk, LS
 - Friluftsområde, FL
- Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12-5, pkt. 6)
 - Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Hensynssoner (PBL § 12-6)
 - Frisikt, H140_F
 - Båndlegging etter lov om kulturminner, H730_Fornminne

§ 3 REKKEFØLGEKRAV

- § 3.1 Det skal gjøres radontiltak i all ny bebyggelse med mindre undersøkelser viser at slike tiltak ikke er nødvendige.
- § 3.2 Fjellskrent i bakkant av eiendom gnr. 7, bnr. 20, 27 skal undersøkes av fagkyndig etter § 28-1 i forhold til grunnforhold med forslag til eventuelle avbøtende tiltak før byggetillatelse kan gis.



§ 4 FELLESBESTEMMELSER

- § 4.1 Tillatelse til fradeling og bygging innenfor planområdet kan ikke gis før tekniske anlegg som vei, vann- og avløpsanlegg og elektrisitetsforsyningsanlegg er bygget iht. planer godkjent av kommunen. Primært skal dette skje ved tilkoping til kommunalt vann og avløpsnett. Elektrisitetsforsyning skal skje gjennom jordkabel.
- § 4.2 Byggetiltak etter § 20-1 og § 30-4 er kun tillatt innenfor viste byggegrenser i planen.
- § 4.3 Gjerde tillates i alminnelighet ikke oppsatt, med unntak av innhegning for husdyr i landbruksområde LS. Gjerde må ikke virke skjemmende.
- § 4.4 Utfylling i sjø er ikke tillatt utover det som er vist i planen. Tiltak i sjø som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser må være godkjent av havnemyndighetene/kommunen før de iverksettes. Tiltak i sjø skal dimensjoneres på en slik måte at de tåler den aktivitet/ferdsel som er i leden.
- § 4.5 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.
- § 4.6 Det kan innenfor planområdet, med unntak av området ved Napparen, anlegges/opparbeides tekniske installasjoner knyttet til vannforsyning, avløpsanlegg og energiforsyning.

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

- § 5.1 Fellesbestemmelser for fritidsbebyggelse, F1 – F7
- 5.1.1 Framtredende fyllinger i terrenget på tomtene skal unngås. Skjæringer som vil framtre som landskapssår i terrenget, skal plastres og skjules med beplantning.
- 5.1.2 Synlig del av hyttebygningers fundamenter skal maks ikke overstige 1.0 m over terrenget. Benyttes pelefundamenter skal mellomrommet mellom pelene kles igjen med trekledning eller natursteinmur. Kjeller tillates ikke i nye bygninger i byggeområdene.
- 5.1.3 Bygninger skal ha fasadekledning av tre. Villmarkspanel tillates ikke. Vindusløsninger skal ha gjennomgående sprosser. Bygninger skal ha saltak.
- 5.1.4 Hver fritidsbolig skal ha minimum 1,5 parkeringsplass på regulert felles parkeringsplass angitt i planen. Parkeringsplasser skal være ferdig opparbeidet før den enkelte fritidsboliger tas i bruk. Opparbeiding kan skje i etapper.
- § 5.2 Fritidsbebyggelse, F1
- 5.2.1 Eksisterende fritidsbolig merket H på gnr. 7 bnr. 103 inngår i planen. Det tillates utbyggd med 5 kvm for å gi rom for eventuelt fremtidig toalett.
- § 5.3 Fritidsbebyggelse, F2, F3, F6 og F7
- 5.3.1 Det kan oppføres en hytte på hver av de angitte feltene F2, F3, F6 og F7. Grunnflate er 60 kvm med T-BRA=90 kvm. 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 kvm pr. hytte hvorav maks 12,5 kvm kan ha åpent takoverbygg.

§ 5.4 Fritidsbebyggelse, F4 og F5

- 5.4.1 Det kan oppføres en hytte med hems på hver av de angitte feltene F4 og F5. Grunnflate er 60 kvm med T-BRA=60 kvm. 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 kvm pr. hytte hvorav maks 12,5 kvm kan ha åpent takoverbygg.

§ 5.5 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, SL

- 5.5.1 Småbåtanlegget er privat. Innenfor området SL 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.
- 5.5.2 Ved Støbukta kan det oppføres 3 båthus med grunnflate 35 kvm og T-BRA=35 kvm samt 2 redskapshus med grunnflate 15 kvm og T-BRA=15 kvm. Gesimshøyde og mønehøyde skal maks være 3.0 meter og maks 4.0 meter over topp fundamenter (peler/ ringmur). Høyde topp fundament for båthus skal om nødvendig fastsettes med sikker høydemargin i forhold til storflomvannstand. Bygningene skal ha saltak tekket med tegl og ellers ha form og utseende tilpasset distriktets tradisjonelle naust og sjøbumiljø. Båthusene skal ha enkel kledning og skal ikke isoleres. Bygninger i SL kan ikke tas i bruk som fritidsboliger og varig opphold er ikke tillatt.
- 5.5.3 Eksisterende redskapshus merket R inngår i planen, og skal bevares/restaureres i dagens utforming, materialbruk og fargesetting.

§ 5.6 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, SS

- 5.6.1 Småbåtanlegget er privat. Innenfor området SS kan det anlegges til sammen 9 båt plasser med utliggere og fortøyningsfester. Båtanlegget skal utføres lik at de tåler ytre påkjenninger ved båtbruk i leden og fra naturkrefter.

§ 6 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, pkt. 2)

§ 6.1 Privat veg

- 6.1.1 Privat veg med linjeføringer og møteplasser som angitt på planen kan anlegges og opparbeides med tekniske anlegg som må være godkjent av kommunen før tiltak iverksettes.
- 6.1.2 Avkjørsel fra fylkesvegen skal godkjennes av Statens vegvesen i Rogaland før byggetillatelse kan gis.



§ 6.2 Felles parkeringsplass, f_P

- 6.2.1 Innenfor området til felles parkeringsplass skal det opparbeides og anlegges til sammen 22 parkeringsplasser, herav 2 offentlige plasser etter planer godkjent av kommunen og 2 plasser til eiendom gnr. 7 bnr. 20, 27.
- 6.2.2 Parkeringen er felles for fritidsboligene F1-F7, samt for ny bolig i gnr. 7 bnr. 20, 27.
- 6.2.3 Området rundt parkeringsplassen skal beplantes.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, pkt. 3)

§ 7.1 Friområde, f_FL

- 7.1.1 Friområde er felles for gnr. 7 bnr. 103 og gnr. 7 bnr. 678.

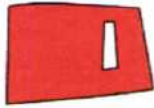
§ 8 LNF-OMRÅDER SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5, pkt.5)

§ 8.1 Landbruk, LS

- 8.1.1 Det kan utøves ordinær landbruksdrift i området.
- 8.1.2 Eksisterende bygningsmasser i gnr. 7 bnr. 20, 27 kan rives. Før bygningsmassene kan fjernes skal de bli oppmålt og fotografisk dokumentert. Antikvarisk og bygningsteknisk myndighet skal inkluderes i den videre prosjekteringen.
- 8.1.3 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 kvm innenfor angitt byggeområde i LS. Parkering på bakken inngår ikke i BYA.
- 8.1.4 Ny bygningsmasse skal tilpasses landskapet og det nærliggende verneverdige bygningsmiljøet i materialbruk, plassering og skala.
- 8.1.5 Bolig kan oppføres i inntil 2 etasjer med maks mønehøyde 9,5 meter. 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.
- 8.1.6 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.
- 8.1.7 Adkomst til gnr. 7 bnr. 20, 27 er via felles parkeringsplass, f_P.

§ 8.2 Friluftsområde, FL

- 8.2.1 Gangstier/ turstier kan anlegges i samsvar med planen. Gangstier/ turstier skal ha toppdekke av grus.
- 8.2.2 Vegetasjonen, særlig større løvtrær, innenfor friluftsområder på land skal tas vare på i størst mulig grad. Snauhogst av større arealer i friluftsområder tillates ikke.



§ 9 HENSYNSSONER I REGULERINGSPLAN (PBL § 12-6)

§ 9.1 Frisiktssone, H140_F

- 9.1.1 Innenfor regulerte frisiktsoner ved veg skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.