

EIGERSUND KOMMUNE

BESTEMMELSER FOR EIDE – MAURHOLEN – HELLVIK TURVEI LANGS GAMLE JÆRBANETRASEEN.

Vedtatt i kommunestyret den xx.xx.12, sak Xxx/12

Sist revidert:

§ 1. Generelt.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 21.05.12. Ved dette planvedtaket oppheves de deler av følgende reguleringsplaner med bestemmelser som kommer innenfor grensene til herværende plan:

- Reguleringsplan for Gang- og sykkelveg på gammel jernbanelinje Hellvik – Launes m.m., vedtatt av kommunestyret 30.08.03, med seinere revisjoner.
- Reguleringsplan for Maurholen, vedtatt av kommunestyret 18.02.91, med seinere revisjoner.
- Reguleringsplan for Øvre Maurholen, vedtatt av kommunestyret 25.11.96, med seinere revisjoner.
- Reguleringsplan for Lauåsen med tilstøtende arealer, vedtatt av kommunestyret 11.10.99.
- Reguleringsplan for gnr. 59, bnr. 4 Maurholen, vedtatt av Kommunestyret 26.02.07, revidert 07.11.07.

§ 2. Formål

Formålet med reguleringsplanen er å regulere inn hensynssone bevaring av bygg og anlegg, 5 nye fritidsboliger, samt erstatte deler av eldre reguleringsplaner med en detaljregulering og få et felles sett bestemmelser i tråd med ny plan- og bygningslov.

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg, plbl. § 12-5 nr 1

Fritidsbebyggelse – frittliggende

Industri

Fritids / turistformål

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Uthus / naust / badehus

Uteoppholdsareal

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, plbl. § 12-5 nr 2

Kjøreveg

Gang- / sykkelveg

Gangveg / gangareal

Annen veggrunn - grøntareal

Trasè for jernbane

Parkeringsplasser

Grøntstruktur, plbl. § 12-5 nr 3

Turdrag

Turveg

Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift, plbl. § 12-5 nr 5

Friluftformål

Vern av kulturmiljø eller kulturminne

Bruk og vern av sjø- og vassdrag med tilhørende strandsone, plbl. § 12-5 nr 6

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farleder

Friluftsområde

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Hensynssoner, plbl. § 12-6.

Sikringssone

Frisikt

Faresone

Høyspenningsanlegg

Hensynssone

Bevaring av kulturmiljø.

Båndlegging etter lov om kulturminner

§ 3. Plankrav:

3.1 Arkeologiske undersøkelser

Dersom det planlegges tiltak som avviker fra planen i de delene av planområdet hvor det er potensial for steinalderbosetting, skal det gjennomføres omregulering / arkeologiske registreringer for aktuelle deler av planområdet før tiltak utføres. I de aktuelle områdene er det "graveforbud" inntil dette er gjennomført.

3.2 Universell utforming

Ved utbygging og opparbeidelse av områder, skal det så langt det er mulig sikres god tilgjengelighet for alle, der universell utforming legges til grunn.

3.3 Miljø

Utearealer skal ha med mest mulig grønne arealer. Det skal legges til rette for lokal kompostering og avfallssortering.

§ 4. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Planen viser tillatt arealbruk.

Det skal ved behandling av søknad om tillatelse til tiltak påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

Ny bebyggelse skal tilpasses terreng / topografi og være i overensstemmelse med den øvrige bygningsstrukturen i området. Høyde, utstrekning, form og volum skal vektlegges. Utvendige overflater skal tilpasses bygningens struktur og egenart, og skal være forenlig med eksisterende miljø. Utvendige farger skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og landskap.

Alle terrenginngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig.

Traseer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veier, skal reetableres med stedefegen vegetasjon. Kommunen kan pålegge reparasjon av tiltak og inngrep som vurderes som uheldige.

Ledninger for strøm, telefon og tv m.v. skal føres fram i jordkabel.

Plassering av bebyggelse og anlegg

Bygningene skal plasseres innenfor viste byggegrenser.

Landskapstilpasning

For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning.

Vegetasjon.

Vegetasjon, som eik og andre større trær, skal i størst mulig grad bevares.

Jernbane.

Ingen bygninger kan oppføres nærmere enn 30 m fra senter jernbanetrase, jf. jernbanelovens § 10.

Tiltak i sjø.

Tiltak i sjø som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser, skal godkjennes av havnemyndigheten. Det må påregnes bølgeslag fra skipstrafikk i farvannet.

§ 5. Bebyggelse og anlegg

Fritidsbebyggelse - frittliggende

På tomter regulert til fritidsbebyggelse, der det ikke allerede er oppført fritidsbolig, kan det oppføres 1 fritidsbolig i 1 etasje. Endelig plassering foretas av bygningsmyndighetene, som samtidig fastsetter kotehøyde for topp grunnmur.

Fritidsbebyggelse skal ikke plasseres på høydedrag eller i silhuett.

Terrengbearbeiding i forbindelse med fritidseiendom skal begrenses til et minimum. Bebyggelsen skal være terrengtilpasset.

Det er ikke tillatt å føre opp flere bygninger enn det som er vist på plankartet, med unntak av 1 frittstående bod på inntil 10 m² BYA per fritidsboligtomt.

I BF-områdene (FF1 – FF7) kan BYA / BRA ikke overstige 60 m², og i HF-områdene (FF 8 – FF 22) kan BYA / BRA ikke overstige 75 m². For eksisterende hytter som er mindre enn dette, kan det søkes om tillatelse til en utvidelse slik at bygningen kommer opp i dette arealet. Det er tillatt med innlagt offentlig vann og avløp, samt at størrelsen på eksisterende hytter kan økes med inntil 10 m² for å kunne etablere bad/WC. Påbygg skal tilpasses eksisterende bygning. Terrasser uten takoverbygg skal ikke overstige 25 m² per fritidsbolig. Terrassene skal ligge maksimalt 0,5 m over terrenget.

I BF-områdene skal møneretning og takvinkel tilpasses nærliggende bebyggelse. Bebyggelsens karakter og stiluttrykk, vindussetting og –utforming, fargebruk m.v. skal være i samsvar med stedlig, tradisjonell byggeskikk.

Eksisterende hytter i planområdet som er større enn hhv. 60 m² og 75 m², inngår i planen med den størrelse de hadde da planen ble vedtatt.

Fritidsboligens mønehøyde skal være maksimalt 5,5 m i HF-områder og maksimalt 5,0 m i BF-område. Fritidsboligene skal ha saltak med takvinkel mellom 27° og 33°. Møneretning bestemmes av bygningsmyndighetene. Grunnmuren skal ikke på noe sted være høyere enn 1,0 m.

Planering og utgraving av terreng skal begrense seg til det absolutt nødvendige for bygningsmessig tilfredsstillende løsninger.

Uthus, boder o.l. skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til fritidsboligen. Det tillates oppføring av 1 frittstående bod per fritidsboligtomt, med BYA inntil 10 m².

Det er tillatt med offentlig vann og avløp.

Industri

På dette området kan det ikke oppføres nye bygninger.

Fritids / turistformål.

Den tidligere vokterboligen i FT 1 kan benyttes til servering, herberge og lignende. Det tidligere uthuset i FT 2 kan benyttes til servering, servicelokale og lignende. Se for øvrig § 12.

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

I disse områdene er det opparbeidet brygger.

Tiltak i sjø som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser, skal godkjennes av havnemyndigheten. Det må påregnes bølgeslag fra skipstrafikk i farvannet.

Uthus / naust / badehus

I disse områdene kan det oppføres uthus, naust og badehus. Eksisterende bygninger som er med på planen inngår i planen med den størrelse de har når planen ble vedtatt.

Uteoppholdsareal

Disse områdene skal i størst mulig grad bevares med topografi og vegetasjon.

§ 6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg

Den delen av kjørevegen mellom Fv. 44 og utskipningshavna som kommer i planområdet, samt avkjørsel fra denne vegen til offentlig parkeringsplass, og atkomstveg til industriområdet ved Hellvik stasjon, er regulert til veg. Vegene er åpne for allmenn ferdsel.

Gang- / sykkelveg

Eksisterende gang- og sykkelveg er vist på plankartet. Denne vegen er åpen for allmennheten.

For grunneiere og arrangører av særskilte kulturarrangementer med særskilt avtale med kommunen, er det tillatt å kjøre på gang- og sykkelvegen.

Det er tillatt å kjøre på hele turvegen i forbindelse med drift og vedlikehold av gang- og sykkelvegen og jernbanen.

Ved bygging, utbedring eller endring av gang- og sykkelveg skal det før det gis igangsettingstillatelse foreligge detaljert opparbeidelsesplan godkjent av vegmyndighetene. Universell utforming skal der det er mulig innarbeides i planen.

Gangveg / gangareal

Noen gangveger er regulert til gangveg / gangareal. Disse er regulert med bredde 3,0 m. Disse vegene er åpne for allmenn ferdsel.

Annen veggrunn – grøntareal

Areal langs gangveg er vist som annen veggrunn – grøntareal.

Trasè for jernbane

Eksisterende jernbanetrase er som vist på plankartet. Ved endringer av traseen skal det foreligge vedtatt detaljert reguleringsplan før igangsettingstillatelse kan gis.

Parkeringsplasser

Eksisterende parkeringsplasser som er vist på plankartet skal videreføres. Det skal være minst 1,5 parkeringsplass for bil per fritidsbolig i planområdet.

§ 7. Grønnstruktur

Turdrag.

Områdene langs den gamle jernbanelinja er regulert til grønnstruktur, turdrag. Det tillates vanlig skjøtsel av områdene, som tar hensyn til natur, miljø og dyreliv. Det tillates oppføring av bygg og anlegg som fremmer friluftsmålet.

Turveg.

Her er det etablert turveger som er åpne for allmennheten.

§ 8 Landbruks-, natur- og friluftsområde

Friluftsmål

Eksisterende friluftsområder som er vist på plankartet skal videreføres. Det tillates vanlig skjøtsel av områdene, som tar hensyn til natur, miljø og dyreliv. Områdene skal være tilgjengelige for allmennheten. Det tillates oppføring av bygg og anlegg som fremmer friluftsmålet.

Vern av kulturmiljø eller kulturminne.

Det vises til § 12.

§ 9. Bruk og vern av sjø- og vassdrag med tilhørende strandsone

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

I disse områdene er det tillatt for allmennheten å oppholde seg og kjøre båt.

Farleder

I dette området kan det ikke etableres tiltak som er til hinder for sjøtrafikken.

Friluftsområde

Disse områdene er fritt tilgjengelige for allmennheten.

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Eksisterende brygger inngår i planen i den grad de er vist på planen.

Hensynssoner.

§ 10. Sikringszone

Frisikt

Innenfor frisiktsonene skal terrenget, gjenstander eller beplantning / vegetasjon ikke på noe sted være høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

§ 11. Faresone

Høyspenningsanlegg

Eksisterende høyspenningsanlegg går gjennom området som vist på plankartet. Byggegrense er 7 m fra senterlinjen på anlegget. Ved vesentlig økning av strømstyrke skal netteier utrede om dette er forsvarlig i forhold til omgivelsene.

§ 12. Bevaring av kulturmiljø.

12.1

I forbindelse med gjennomføring av tiltak innenfor området som er avsatt til bevaring av kulturmiljø, i medhold av denne planen, skal det utarbeides detaljplaner som viser tiltakets omfang og karakter. Tiltakene skal være anbefalt av regional kulturminnemyndighet før tillatelse kan gis. Originale bygningsdeler, steinsettinger og andre originale elementer tillates ikke fjernet uten at dette på forhånd er godkjent av regional kulturminnemyndighet.

Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor områdene som er avsatt til "hensynssone bevaring av kulturmiljø". 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.

12.2

Innenfor området er det ikke tillatt med tiltak som er egnet til å skade, ødelegge eller skjemme det helhetlige kulturmiljøet som Maurholen utgjør. Det er videre ikke tillatt med tiltak som reduserer opplevelsesverdien av anlegget.

12.3

Den gamle jernbanetraseen skal i sin kurvatur bevares slik den lå da jernbanen ble nedlagt i 1948. Det tillates at denne opparbeides og brukes som gang- og sykkelveg og at overflatedekket tilpasses denne bruken. Det åpnes for at banelegemet senkes tilbake til opprinnelig nivå.

12.4

Tekniske anlegg, murer steinsatte grøfter, m.m. skal vedlikeholdes. Dette skal fortrinnsvis gjennomføres som restaurering / tilbakeføring og med samme materialbruk og på samme måte som opprinnelig.

12.5

Tiltak som inngår i en tilrettelegging / formidling av det jernbanehistoriske miljøet kan tillates, forutsatt at det ikke skader, skjemmer eller ødelegger historiske anlegg.

12.6

Det tillates at det settes opp skilt og gjerder for å ivareta sikkerheten knyttet til bruk av området. Gjerder og skilt skal utformes på en slik måte at de bidrar til å fortelle historien om jernbanen.

12.7

Skjøtsel av vegetasjonen skal foregå på en slik måte at det bidrar til å tilbakeføre landskapet til den karakteren det hadde da jernbanen var i drift. Småkratt skal generelt holdes nede, mens store og eldre trær som er plantet, herunder bøkeskog / allé, skal ikke fjernes med mindre dette er nødvendig av hensyn til kulturminnernes bevaring, sikkerhet eller behov for fornyelse av vegetasjon.

12.8

Den gamle vegen ned til sjøen tillates ikke ombygget, utvidet eller på annen måte endret, i forhold til nåværende situasjon. Det tillates at veien gruses. Det tillates ikke bruk av vegen til motorisert ferdsel av noe slag, herunder ferdsel til eiendommene. Ferdsel i forbindelse med nødvendig vedlikehold skal likevel være tillatt, begrenset til kortere perioder.

12.9

Deler av den gamle havnen, med båtstøer, tillates ikke ødelagt, revet eller på annen måte endret i forhold til nåværende situasjon. Det tillates ikke oppført nye brygger, båthus eller naust verken på land eller i sjøen.

12.10

Vokterboligen og uthuset kan brukes til følgende allmennyttige formål: Beverting / servering og enkel overnatting (herberge).

12.11

Vokterboligen og uthuset tillates ikke revet, tilbygget eller påbygget. Ved reparasjon av bygningsdeler, så som panel, vannbord, vindus- og dørromramminger, m.m., skal så mye som mulig av dette materialet som er opprinnelig beholdes. Det som ikke kan repareres skal erstattes med nøyaktige kopier. Der bygningsdeler og materialer har vært skiftet ut, skal disse ved reparasjon av bygningen søkes tilbakeført til opprinnelig materialbruk og utseende.

12.12

Ved utbedring av fasadene på vokterboligen skal nye vinduer lages som kopier av de opprinnelige vinduene, med samme materialbruk og dimensjoner, og med utadslående, sidehengslede rammer. Vinduene skal plasseres på samme sted i fasadene og på samme måte i forhold til veggiv. Nye vinduer kan utformes som koblete vinduer. Den ytre rammen skal ha enkeltglass lagt i kitt, mens det i indre ramme tillates isolerglass. Alternativt kan det benyttes nye vinduer med enkeltglass som suppleres med innadslående varevinduer. Det tillates isolerglass i varevinduene.

Ved utskifting av taktekkingen skal det benyttes rød, enkeltkrum, uglassert teglstein av samme type som opprinnelig, helst ved gjenbruk av gammel stein. Vindskier og dekkbord skal være av tre og hvitmalt. Takvindu skal lages som kopi av det opprinnelige takvinduet med jernramme og skal ha samme størrelse og plassering som opprinnelig.

12.13

Ved utskifting av taktekkingen på uthuset skal det benyttes rød, enkeltkrum, uglassert teglstein av samme type som opprinnelig. Fargesettingen av uthuset skal være den samme som på vokterboligen. Bygningene skal males med linoljemaling i følgende farge: NCS-kode S 4550-Y80R. Hjørnebord, dør- og vindusomramminger, vindskier og dekkbord skal males med hvit linoljemaling.

Egersund / 2012
