

EIGERSUND KOMMUNE

Forslag til reguleringsbestemmelser for: Detaljreguleringsplan for Maurholen

Datert: 25.09.2013

Sist revidert etter kommunestyrets vedtak 28.10.13

Kommunestyrets vedtak: dato 28.10.2013 , saksnr 064/13

Reguleringsplanen inneholder følgende formål og hensynssoner:

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket og datert 03.10.2012

§ 2 Formål

Området reguleres til:

1. Bebyggelse og anlegg (§12-5, nr.1)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5, nr.2)
3. Landbruks-, natur- og friluftsområder (§12-5, nr.5)
4. Bruk og vern av sjø og vassdrag (§12-5, nr.6)
5. Hensynssoner (§12-6)

§ 3 Områder for bebyggelse og anlegg

§ 3.1 Byggeområder for fritidsbebyggelse

- 3.1.1 Eksisterende fritidsboliger inngår i planen. Det er ikke tillatt å føre opp flere fritidsboliger enn det som er vist i planen.

Hver fritidsbolig tillates oppført med BYA inntil 90 m² som én enhet. Påbygg skal tilpasses eksisterende bygning. Klosett skal ligge under samme tak som fritidsboligen. Maksimal mønehøyde settes til 5,5 meter. Takvinkel skal være 16-30 grader.

I tillegg kan det oppføres bod i én etasje med grunnflate inntil 10 m² med maksimal mønehøyde på 3,0 meter.

For hver fritidsbolig kan det tillates oppføring av terrasse på inntil 20 m².

- 3.1.2 Kommunen skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbruk. Fasademateriale skal være tre eller naturstein. Fritidsboligene skal ha farger som glir naturlig inn i landskapet. Fritidsboliger skal ikke plasseres på høydedrag eller i silhuett. Terrengebearbeiding i forbindelse med fritidseiendom skal begrenses til et minimum. En skal velge terrengtilpasset bebyggelse.

- 3.1.3 Det tillates plassering i minste avstand 2,0 meter fra grense mot friluftsområde.
- 3.1.4 Ubebygde areal skal gis en tiltalende behandling som del av naturområdet.
- 3.1.5 Det tillates ikke inngjerding av tomter.
- 3.1.6 For hver fritidsbolig skal det avsettes min. 2 parkeringsplasser på egen tomt eller i felles areal for parkering.
- 3.1.7 Traseer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veier, skal reetableres med stedegen vegetasjon. Kommunen kan pålegge reparasjon av tiltak og inngrep som vurderes som uheldige. Legging av ledninger må utføres slik at terrenginngrepene blir minst mulig.

Fremføring av strøm m.m. skal skje i form av jordkabel

§ 3.2 Byggeområde for industri

- 3.2.1 Industriarealet skal nyttes til utskipping av stein.
- 3.2.2 All utbygging, planering eller utfylling skal godkjennes av kommunen.
- 3.2.3 Ved nyanlegg eller utvidelse av virksomheten skal det innhentes tillatelse fra kommunen som kan stille krav for å skjerme omgivelsene mot lukt, støv eller støy.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 4.1 Privat veg (Maurholsvegen) skal ivareta industriens transportbehov og atkomst til fritidsboligene.
- 4.2 Innregulerte felles veger og parkeringsplasser er felles for sameiet, dvs. for hyttene 1-35, og skal vedlikeholdes av brukerne i fellesskap. Det tillates mindre justeringer av vegtracéer for optimal innpassing i terrenget. Veidekke skal være mørk grus eller tilsvarende.
- 4.3 Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles på en tiltalende måte.
- 4.4 Avkjørsler kan anlegges der byggeområder for fritidsbebyggelse grenser mot veg og skal godkjennes av kommunen i henhold til tekniske krav til avkjørsler.
- 4.5 I område for felles båttopplag kan det oppføres felles boder med grunnflate inntil 30 m².

§ 5 Landbruks-, natur- og friluftsområder

- 5.1 Det tillates ikke oppføring av bygninger/anlegg i friluftsområdene med unntak av trafo, pumpestasjon samt konstruksjoner/anlegg som øker området anvendelse til friluftsmål. Stier med grusdekke i inntil 1,5 meters bredde kan anlegges i friluftsområdene dersom de blir tilpasset terrenget. Avkjørsler til tomter tillates å krysse smale kiler av friluftsområde.
- 5.2 Friluftsområdene skal holdes i god orden og hevd.

§ 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

- 6.1 Småbåtanlegg, herunder brygger, båttopptrekk og boder, opparbeides i samsvar med detaljert plan som på forhånd skal godkjennes av kommunen. Gjennom denne planen skal det vises utbygging av småbåtanlegget enten med flytebrygger eller utliggere vinkelrett på ny bryggefront.
- 6.2 Det kan også tillates oppføring av gapahuk og andre tiltak for allmennheten etter kommunens nærmere vurdering.
- 6.3 Innenfor eiendommene gnr.5, bnr.181 og 226 tillates oppført boder til båtrelatert bruk, se illustrasjonsplan. Endelig plassering av boder tilpasses terrenget og fastsettes ved byggesøknad. Det kan etableres inntil 6,0 m² bodareal pr. fritidsbolig. Gesimshøgde skal ikke overstige 2,0 m. Estetiske hensyn skal legges til grunn for utforming av bodene. Bod skal ha dør uten vindu og ellers ikke mer enn to vinduer, hvert med glassareal inntil 0,5 m². Takvinkel skal være mellom 33 og 45 grader. Ark, kvist, halvtak og overbygg tillates ikke. Varig opphold er ikke tillatt. Boder skal begrenses til en bod pr. hyttetomt i planområdet
- 6.4 Det er kun tillatt å etablere nye båtplasser i område avsatt til småbåtanlegg i sjø.
- 6.5 Eksisterende båtplasser som er anlagt innenfor regulert badeområde, kan beholdes inntil felles småbåtanlegg etableres. Parkering skal fortrinnsvis foregå på områder avsatt til dette i planen.

For område S2 skal eksisterende båtplasser saneres når nye båtplasser etableres.

Alle nye boder til båtplassene skal lokaliseres på land innenfor området S2 og skal begrenses til en bod pr. hyttetomt i planområdet.”

- 6.5 Innregulert badeplass skal være tilgjengelig for allmennheten.
- 6.6 Det må påregnes bølgeslag fra skipstrafikk i farvannet og tiltak må dimensjoneres for

Dette og skal dokumenteres av fagkyndig. Tiltak i sjøen skal også godkjennes etter bestemmelsene i havne- og farvannsloven.

- 6.7 Eksisterende pirer/båtstøer/brygger innenfor hensynssone H570_03 tillates ikke fjernet, men kan fortsatt benyttes til båtformål.

§ 7 Hensynssoner

- 7.1 Innenfor regulert fareområde til høgspenlinje må ikke utføres noen form for tiltak uten etter avtale med linjeeier.
- 7.2 I frisktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.
- 7.3 Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor områder avsatt til "Hensynssone bevaring kulturmiljø" H570. Eventuelle tiltak innenfor områdene må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring.
- 7.4 Innforbi S3 som er vist som bevaringsområde H570 er eksisterende pirer, båtstøer og brygger i stein ikke tillatt å fjerne. Vedlikehold, tiolbakeføring og restaurering av pirer, båtstøer og brygger i stein skal utføres på antikvarisk/trafisjonell måte med lødd naturstein. Det tillates ikke etablert brygger, plattinger og lignende i tre eller betong innforbi området. Eventuelle tiltak utover vanlig vedlikehold må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8.
- 7.5 Hensynssone stormflo - det er kun tillatt å etablere byggverk med sikkerhetsklasse for flom F1 og disse må dimensjonere og konstruere slik at det tåler belastningene og skader unngås."
- 7.6 Innenfor det området som er vist som hensynssone/sikringssone høyspent på reguleringsplanen er det et byggeforbud inntil 12 meter fra senter linjetrase. Før evt. gjenoppføring av eksisterende bygninger for varig opphold i hensynssone/sikringssone for høyspent må det gjennomføres en fagkyndig vurdering som dokumenterer magnetfelt, vurdering av avbøtende tiltak og ev. konsekvenser.

§ 8 Rekkefølgekrav

- 8.1 Ved opparbeidelse av småbåtanlegg, skal avsatt badeområde opparbeides samtidig.
- 8.2 Før det gis tillatelse til nye adkomstveier/parkeringsplasser samt utvidelse av fritidsboliger skal tilhørende frisktsoner opparbeides i tråd med reguleringsplanen.
- 8.3 Før det kan gis byggetillatelse til tiltak i sjø i form av brygger, småbåthavn og lignende skal det fremlegges fagkyndig rapport i forhold til bølgeslag, isgang og lignende med ev. avbøtende tiltak.

- 8.4 Alle tiltak som medfører inngrep i grunnen skal oversendes Rogaland Fylkeskommune, som rette kulturminnemyndighet, slik at disse kan vurderes opp mot potensialet for automatisk freda kulturminner i området.