

# **Eigersund Kommune**

## **Reguleringsplan for Kydlandsvatnet hytteområde.**

**Planens begrensning er vist på kart i målestokk 1:2500 og  
innbefatter eiendommen:**

**GNR. 30. BNR 1. (29/6)  
Feltet består av 22 hytter**

**Grunneier Oddvar Håland.**

## **Planbeskrivelse:**

### **Beliggenhet:**

Planområdet har formålet utbyggingsområde fritidsbebyggelse i kommuneplanen.

Området ligger mellom Kydlandsvatnet og Liavatnet

### **Veg og parkering:**

Området får adkomst via fylkesvei 56 med vei inn i området.

Denne blir lagt i naturlig trase som ligger godt skjermet i terrenget.

Parkeringsplasser blir opparbeidet som vist på plan.

Avkjørsel til riksvei får tilfredsstillende siktlinjer. (4x77 m)

Det er forholdsvis liten trafikk på fylkesvei 56. Det skal opparbeides parkeringsplasser for funksjonshemmende inne i hyttefeltet med videre adkomst til hyttene via gode stier.

### **Topografi, beliggenhet, vegetasjon, friluft aktiviteter:**

Det meste av området har liten skogsvokst, med mest lauvtre med noe gran og furu. Bunnvegetasjon, på til dels fjell i dagen, er lyng og einer.

Området er meget kupert slik at hyttene vil kunne få en skjermet plassering for omgivelsene og for hyttene seg i mellom.

Området ved Liavatnet og Kydlandvatnet og langs elven i mellom er regulert som spesialområde.

Innenfor dette området er det regulert inn områder for badeplasser, brygger, friluftsområde langs vassdrag. (Delvis fareområde langs elv ved vannregulering/ energiproduksjon)

Langs Liarvannet og Kydlandvannet, hvor småbåtanleggene er inntegnet, er det gode muligheter for bading, fising og andre fritidsaktiviteter både for barn og voksne.

Byggegrunnen er stort sett fjell i dagen og vil gi en god byggegrunn. Det er ikke fare for ras/steinsprang eller flom i området.

Det går høyspent gjennom områdets nordre del. Denne vil i liten grad berøre aktiviteter eller bygninger. Byggeavstand min. 6 m fra ytre fase.

De nye hyttene har på eget område plass for de ønskede friluft aktiviteter ved vannet og vil ikke berøre det eksisterende miljø. De planlagte

aktiviteter vil også gi bedre tilgang for allmenn ferdsel og bruk av området for allmennheten.

#### Vann, avløp og renovasjon:

Vann ønskes innlagt i hyttene via dypvannsbrønn eller annen egnet vannkilde.

Det vil bli søkt om utslippstillatelse for gråvannet, evt også for bruk av vannklosett. (evt. skal det brukes biologisk toalett av godkjent type.)

Dette etter samme prinsipp og anlegg som er tidligere godkjent i Eigersund kommune. Fabrikat Eco Global.

Avfall blir ordnet etter Eigersunds kommunes retningslinjer for hytter renovasjon.

#### Kulturminner:

Det er ikke registrert lokalfredete kulturminner i området. Dette vil bli endelig vurdert av kulturseksjonen i Rogaland Fylkeskommune.

#### Planvurdering:

Vi er av den mening at områdets størrelse, og et til dels meget kupert terreng, lett kan belastes med 22 hytter. Disse er utstukket med koordinatbestemt pel i terrenget. Høyde og størrelse er vurdert på de enkelte tomter som beskrevet i bestemmelsene. Veien inn i området ligger i en naturlig dal og vil ikke føre til store terrenginngrep. Fra vei og parkering vil det bli opparbeidet sti frem til hyttene som også skal kunne benyttes av funksjonshemmede.

Fareområdet langs elv er tilstede om det foregår energiproduksjon med tapping av vann ut i elv. Det samme for områdene ved elveutløp ved Kydlandsvannet og overløp ved dam ved Liarvannet.

Det er lagt stor vekt på å tilrettelegge for aktiviteter ved vannet med felles brygge- og badeanlegg, også for funksjonshemmede.

Området ligger langt vekk fra lokalmiljøet og vil ikke være til sjenanse for dette.

Alle tomtene og veien er stukket ut i terrenget og koordinatbestemt.

Stavanger 1/10-04

T. Rafoss

# BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR FRITIDSBOLIGER, GNR 30, BNR 1, KYDLANDSVATNET EIGERSUND KOMMUNE.

Dato: 1/10-04

## Området reguleres til følgende formål:

I.	Byggeområder	PBL § 25.1
II.	Spesialområder	PBL § 25.6
III.	Feltesområder	PBL § 25.7
IV.	Fareområder	PBL § 25.5

## I. Byggeområder.

### Område for fritidsboliger

- § 2. I områder for fritidsboliger kan det oppføres en fritidsbolig på hver av tomtene.
- § 3. Fritidsboligene på tomtene nr. 1-2-3-4-11-13-14, skal oppføres i et plan. Det tillates ikke kjeller i fritidsboligene.  
Mønehøyden skal ikke overstige 5,0 m målt fra topp grunnmur.  
Takvinkelen skal ligge mellom 20 og 26 grader.  
Grunnmur skal ikke overstige 0,75 m.  
Grundflate max. 75 m<sup>2</sup>. Totalt BRA 100 m<sup>2</sup>  
Til hver av fritidsboligene kan det bygges en terrasse på inntil 20 m<sup>2</sup>.
- § 4. Fritidsboligene på tomtene nr. 5-6-7-8-9-10-12-15-16-17-18-19-20-21-22, kan oppføres med maksimal mønehøyden på 6,5 m målt fra topp grunnmur.(mulighet for hems)  
Takvinkelen skal ligge mellom 20 og 38 grader  
Grunnmur skal ikke overstige 1,0 m. Det tillates ikke kjeller i fritidsboligene  
Grundflate max. 75 m<sup>2</sup>. Totalt BRA 115 m<sup>2</sup>.  
Til hver av fritidsboligene kan det bygges en terrasse på inntil 20 m<sup>2</sup>.
- § 5. Taktekkingen skal ha stedstilpasset/naturtilpasset farge. Glassert takstein tillates ikke.
- § 6. Kommunen skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbruk. Fasademateriale skal være tre eller naturstein. Fritidsboligene skal ha farger som glir godt inn i naturen.

- § 7. Kommunen fastsetter endelig plassering og høyde på grunnmuren. Bygningene skal plasseres lavest mulig i terrenget.

## **II. Spesialområder.**

### **Friluftsområde land.**

- § 8. Det kan opparbeides stier i dette området. Stier kan ha grusdekke eller naturstein, event. trestokker der dette er nødvendig, og kan opparbeides i en bredde på inntil 1,0-1,5 meter. Stiene skal plasseres slik at de medfører minst mulig terrenginngrep. Stiene er åpne for allmen ferdsel.

Med tillatelse fra kommunen kan det legges til rette for felles-aktiviteter i disse områdene.

I dette området kan det drives tradisjonelt jordbruk i form av beiting etc.

- § 9. Gjerder som er til hinder for den frie ferdsel tillates ikke.

### **Friluftsområde sjø.**

- § 10. I dette området er det fritt for allmennheten til å drive friluftaktiviteter.

### **Privat småbåtanlegg i sjø.**

- § 11. I dette området kan det legges til rette med flytebrygger for inntil 24 småbåter fordelt på begge områdene

### **Privat småbåtanlegg på land.**

- § 12. I dette området kan de som har båt plass i det private småbåtanlegget i sjøen lagre båtene sine. Det tillates ingen bygninger i dette området.

## **III. Fellesområder.**

### **Felles parkeringsplass.**

- § 13. På parkeringsplassene er det plass for tilsammen 35 personbiler. Parkeringsplassene skal ha overflate av grus som ikke er lysere enn omkringliggende fjell. Parkeringsplassene er felles for fritidseiendommene som inngår i reguleringsplanen.

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til fritidsbolig, skal det være opparbeidet minst 1,5 p-plass i planområdet for fritidsboligen. På hver P-plass avsettes det 1 plass for funksjonshemende.

### **Felles avkjørsel.**

- § 14. Felles avkjørsel er felles for fritidseiendommene som inngår i reguleringsplanen. Avkjørselen skal overflate av grus som ikke er lysere enn omkringliggende fjell.  
Avkjørslene er åpne for gangtrafikk for allmenn ferdsel.

### **IV. Fareområder avmerket på kart.**

- a. Høyspentledning
- b. Sjø/ land/ energiproduksjon

### **V. Fellesbestemmelser.**

- § 15. Det tillates ingen omfattende terrenginngrep i planområdet.
- § 16. Det tillates frittliggende annekser/boder på inntil 15 m<sup>2</sup> med mønehøyde max 3m.
- § 17. Steingjerder, bakkemurer og andre kulturlandskapstrekk skal bevares i størst mulig grad. før
- § 18. Det tillates ikke innlagt vann i fritidsboligene det er etablert avløpssystem som er godkjent av Eigersund kommune. Det bør legges opp til felles avløpsløsninger for områder, event. fellesløsninger for klynger av fritidsboligene.
- § 19. Alle kabler og ledninger for strøm, telefon etc. skal framføres i grøft.
- § 20. Kryss med fv. skal tilfredsstillende følgende siktsonekrav: (JFR. Krav fra vegvesen 4x77m). Det skal være fri sikt i en høyde 0,5 m over planum for kryssende veger. Krysset skal betjene kjøretøytype LL, men bør dimensjoneres for L etter kjøremåte B. Statens Vegvesen skal godkjenne krysset før byggetillatelse kan gis.

## Punkt

2004.02.15

Koordinatsystem: UTM(EUREF89) - SONE 32

PunktID	Tema	N-koord.	Ø-koord.	Høyde	Stat.
H1	5211	6479568,267	332677,341	122,803	K
H10	5211	6479700,062	332660,211	124,932	K
H11	5211	6479616,642	332736,793	123,534	K
H12	5211	6479656,611	332764,545	127,612	K
H13	5211	6479597,442	332782,498	123,307	K
H14	5211	6479618,695	332803,837	122,629	K
H15	5211	6479683,724	332785,640	132,478	K
H16	5211	6479791,989	332606,530	127,512	K
H17	5211	6479916,834	332598,085	128,351	K
H18	5211	6479949,378	332623,479	132,835	K
H19	5211	6480001,687	332616,575	127,107	K
H2	5211	6479573,042	332648,949	119,383	K
H20	5211	6480029,412	332661,580	130,018	K
H21	5211	6480014,884	332680,907	131,208	K
H22	5211	6479987,120	332672,694	133,868	K
H3	5211	6479601,152	332640,274	122,321	K
H4	5211	6479622,827	332653,284	121,966	K
H5	5211	6479626,511	332633,238	118,895	K
H6	5211	6479667,880	332612,675	115,627	K
H7	5211	6479728,781	332578,090	118,280	K
H8	5211	6479744,072	332607,558	125,093	K
H9	5211	6479725,327	332623,746	128,418	K
P1	7430	6480022,765	332642,122	126,966	K
P2	7430	6479930,025	332647,425	128,985	K
P21	7430	6479946,164	332643,702	132,211	K
P3	7430	6479669,180	332667,925	122,172	K
P4	7430	6479635,449	332717,146	125,901	K
V1	7001	6480047,650	332578,696	116,737	K
V10	7001	6479937,823	332639,344	130,735	K
V11	7001	6479926,554	332642,478	128,834	K
V12	7001	6479907,344	332638,371	127,672	K
V13	7001	6479890,382	332619,021	126,230	K
V14	7001	6479868,961	332619,486	123,375	K
V15	7001	6479847,399	332633,288	126,402	K
V16	7001	6479835,300	332654,027	127,389	K
V17	7001	6479810,610	332661,045	127,454	K
V18	7001	6479796,915	332663,664	127,529	K
V19	7001	6479759,519	332666,836	130,214	K
V2	7001	6480037,488	332602,390	122,405	K
V20	7001	6479717,629	332692,577	131,584	K
V21	7001	6479708,566	332694,000	130,864	K
V22	7001	6479695,657	332683,178	126,001	K
V23	7001	6479688,715	332670,780	123,949	K
V24	7001	6479672,279	332677,928	122,904	K
V25	7001	6479649,939	332695,341	122,747	K
V26	7001	6479636,804	332713,951	126,146	K
V3	7001	6480034,993	332610,696	122,318	K
V4	7001	6480037,801	332617,591	122,516	K
V5	7001	6480044,412	332626,975	122,596	K
V6	7001	6480043,092	332633,914	122,692	K
V7	7001	6480023,911	332636,892	126,393	K
V8	7001	6479988,681	332631,515	132,391	K

**Følgende er varslet:**

- **Dalane Energi**
- **Egersund Kommune**
- **Magne Hellingen**
- **Oddvar Håland**
- **Statens Vegvesen Rogaland**
- **Fylkesmannen i Rogaland – Miljøvernadv.**
- **Rogaland Fylkeskommune – Kulturadv.**
- **Rogaland Fylkeskommune – Regionplanadv.**

**Annonisert i:**

- **Stavanger Aftenblad**
- **Dalane Tidene**