



# Kommuneplanen - arealdelen - 2018 - 2030

## Bestemmelser og forutsigbarhetsvedtak

Revidert etter offentlig høring og ettersyn



# Bestemmelser og retningslinjer

## GENERELT OM FORHOLDET KOMMUNEPLAN OG DETALJPLANER

Plan- og bygningslovens prinsipp om forrang av siste planvedtak er gitt i lovens § 1-5 Virkninger av planer: «*Ny plan eller statlig eller regional planbestemmelse går ved eventuell motstrid foran eldre plmman eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen eller statlig eller regional planbestemmelse.*»

For reguleringsplaner betyr dette at der kommuneplanen eksplisitt angir annen arealbruk enn det som reguleringsplanen viser vil de delene av reguleringsplanen som er i motstrid med kommuneplanen tilsettes. I mange tilfeller vil reguleringsendring være påkrevd for at det skal bli mulig å gjennomføre tiltak der det er motstrid.

Når kommuneplanen rulleres, oppdateres arealvisningen slik at den gjenspeiler reguleringsplaner vedtatt etter forrige rullering. Kommuneplanens oppgave er å angi hovedtrekkene i arealbruken, jf. pbl § 11-5. Når kommuneplankartet oppdateres mot nyere regulering gjengis derfor kun dominerende arealformål. For eksempel vil veisystemer og mindre arealer med annet formål enn de omkringliggende ikke vises i kommuneplankartet. Kommuneplanen viser hovedformål for slike områder, og har ikke til intensjon å overstyre mindre arealer med ikke-dominerende formål.

## §1 RETTSVIRKNINGER, JF. PBL § 11-9

Kommuneplanens bestemmelser fastsetter bruken av arealer i hele kommunen, gir rammer for kommunedelplaner og reguleringsplaner og er bindende for alle nye tiltak nevnt i plan- og bygningslovens (pbl) § 1-6, jf. også § 20-1 første ledd bokstav a til m. Tiltak kan kun iverksettes dersom de ikke er i strid med plan- og bygningslovgivningen, kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner eller reguleringsplaner.

Regulerings- og bebyggelsesplaner som detaljerer kommuneplanens arealformål samt regulerte friområder, friluftsområder, veier og tekniske anlegg skal i hovedsak fortsatt gjelde (se egen liste over reguleringsplaner som helt eller delvis gjelder).

Kommuneplanens arealdel fastsetter ikke ny byggegrense i 100-metersbeltet langs sjøen jf pbl §1-8. Inntil byggegrense er fastsatt i reguleringsplan, er tiltak etter pbl § 1-6 første ledd ikke tillatt. Unntatt fra forbudet er:

- Fasadeendring
- Fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtefesteloven
- For LNF- områder og områder avsatt til fritidsbebyggelse som er uregulert kan erstatningsbygg, tilbygg/påbygg til lovlig oppførte bygg/tiltak, samt bod, terrasse og platting, ikke plasseres nærmere sjø og vassdrag enn eksisterende bebyggelse, der hvor tiltakene kan medføre privatisering av strandsonen og forhindre allmenn ferdsel.

Myndighet til å gi dispensasjon fra kommuneplanen legges til Planteknisk utvalg med hjemmel i pbl. § 19-2, 1.ledd.

## § 2 PLANKRAV, JF. PBL § 11-9 NR. 1

I områder avsatt til utbyggingsformål kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.

### § 2.1 Unntak fra plankravet, jf. pbl §§ 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2 og 4

Innenfor arealformål bebyggelse og anlegg som ikke er omfattet av reguleringsplan, er unntatt krav om reguleringsplan:

- **oppføring av frittliggende garasje inntil 60 m<sup>2</sup> BYA / BRA på bebygd eiendom.** Garasjen skal kun være i én etasje, mønehøyde maksimum 4,0 meter. Takvinkel og utforming skal tilpasses boligen. Arker, kvister, takoppbygg eller liknende tillates ikke. Det er en forutsetning for unntaket at hensyn til nabobebyggelse er ivaretatt når det gjelder bygningshøyde, volum, grad av utnyttning mv.
- Installasjoner og bygninger som er del av kommunalteknisk anlegg

- Riving etter pbl § 20-1, bokstav a, med mindre det er del av kulturminner/del av kulturmiljø, eller har verneverdi
- Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Unntaket gjelder ikke i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag. I områder avsatt til grønnstruktur og landbruks- natur- og friluftsmål samt reindrift tillates enkel tilrettelegging for friluftsliv i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett, badeplasser, gapahuk m.m. uten reguleringsplan. Det er en forutsetning for unntaket at tiltaket er tilpasset natur og landskap og at hensynet til kulturminner og biologisk mangfold er avklart.

## § 2.2 Forhold som skal avklares i reguleringsplaner, jf pbl § 11-9 nr. 8

I nødvendig grad skal følgende være med i reguleringsplaner:

- a. Planene skal angi formål, vern og utforming av arealer og fysisk miljø samt rekkefølgekrav for å sikre nødvendige samfunnstjenester og sikkerhet.
- b. Planene skal tilfredsstillende gjeldende krav til helse, miljø og sikkerhet. Risiko og sårbarhet skal utredes.
- c. Planene skal avklare og belyse nødvendig miljøoppfølging og miljøovervåkning både for byggeperiodene og etter at planen er gjennomført.
- d. Det skal redegjøres for miljøkonsekvenser, herunder klimakonsekvenser med særlig vekt på transport. Planene skal dokumentere at hensynet til kollektivtrafikkens fremkommelighet er forsvarlig ivaretatt på kort og lang sikt. Energiforsyning basert på fornybar energi skal utredes og andelen fornybar energi skal fastsettes.
- e. Landskapsvern og kulturminner skal utredes.
- f. Støy (dag og natt), støv og utslipp skal utredes.
- g. Universell utforming - tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder forflytningshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede – skal utredes.
- h. Barn og unges interesser skal utredes.
- i. Vurdering av elektromagnetisk felt (EMF) – avstandskrav til høyspent, samt antenner.
- j. Områdets grønnstruktur og sammenheng med overordnet grønnstruktur utredes.
- k. Viktige naturkvaliteter, herunder biologisk mangfold, skal registreres og vurderes sikret. Planer skal også vise hvordan større terrenginngrep løses i overganger mellom utbyggingsareal og grønnstruktur.
- l. Det skal gjøres rede for tiltakets estetiske sider. Forhold til tiltaket i seg selv, omgivelsene og fjernvirkningen skal utredes.
- m. I 100-metersbeltet langs sjø skal planer angi byggegrense for tiltak og sikre allmenn ferdsel og badeplasser.
- n. Planarbeidet skal avklare behov for, og eventuell lokalisering av, arealer til offentlig og privat tjenesteyting.
- o. Det kan kreves teknisk plan og utomhusplan.
- p. Kommunen kan kreve illustrasjonsplan, sol- og skyggediagram, snitt og perspektivtegninger, samt 3D-modeller.
- q. Kommunen kan i forbindelse med regulering kreve oppmåling der grenser er usikre og dette vurderes som nødvendig.
- r. Kommunen vil, etter bestemte forutsetning i henhold til folkehelseloven (§ 11), pålegge virksomhet å utrede helsemessige konsekvenser (helsekonsekvensutredning).

Omfang avtales på oppstartsmøtet.

## § 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER I REGULERINGSPLANER, JF. PBL § 11-9 NR. 4

1. Ved utbygging skal tekniske anlegg og viktige samfunnstjenester som vann- og energiforsyning, avløp, veinett, herunder også anlegg for gående og syklende og kollektivtransportanlegg, skoletilbud, trafiksikker skoleveg, barnehager mv. være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
2. Før det gis byggetillatelse til bygninger eller tiltak skal det opparbeides tilfredsstillende og sikker adkomst. Tekniske planer skal være godkjent før det gis rammetillatelse for bygging.
3. Utearealer til allmenn lek, rekreasjon og idrett skal opparbeides i samsvar med godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for et gitt antall boenheter eller annet tiltak angitt i reguleringsplan.

4. Dersom et utbygd område ikke har arealer til lek og rekreasjon skal kravet innfris før det gis tillatelse til etablering av nye boenheter.
5. Fremtidig utbygging skal ikke komme i konflikt med automatisk freda kulturminne og Rogaland fylkeskommune vil ta stilling til utstrekningen av hensynssonen for kulturminnene på reguleringsplannivå.
6. **Det skal dokumenteres skole og barnehagekapasitet.**

### **§3.1 Rekkefølgekrav til følgende adkomster/ avkjørsler/kulturminner mm:**

- a. Hensynssoner tilknyttet vannkraftutbygging i Hellelandsvassdraget må ha godkjent atkomst fra Statens Vegvesen før byggetillatelse blir gitt..
- b. Før utvidelse av industriområde IKL på Tengs kan skje, må kryss eller rundkjøring ved Fv44 være etablert iht. til gjeldene veinormaler.
- c. Før byggetillatelse for område for spredt bolig kan gis på Hadland (gnr. 18/bnr. 14 og 15) må den ene avkjørselen stenges og søknad om utvidet bruk av den andre godkjennes av Statens vegvesen.
- d. Før byggetillatelse for en spredt bolig kan gis på Nodland gnr. 20/bnr. 7 må avkjørsel til fylkesvei godkjennes/opparbeides i tråd med krav fra Statens vegvesen, herunder utvidet bruk.
- e. IKL 1.2 – Aker «Innenfor område avsatt til nytt næringsareal IKL 1.2 ligger to kulturminner med uavklart fredningsstatus, ID 61186 (tuft) og ID 14283 (steinlegging). Før det kan gjennomføres tiltak i dette området, må fredningsstatusen avklares og eventuelle dispensasjoner fra kulturminneloven må være innvilget gjennom en reguleringsplanprosess.
- f. Før næringsområde IL kan etableres må kryss mot Fv42 utbedres iht. gjeldende veinormaler.
- g. Ved videreutvikling og regulering av tettstedet Hellvik skal det sikres at krysset Trosavigveien og Fv44 er iht. gjeldene veinormaler.

### **§ 4 UTBYGGINGSAVTALER, JF. PBL § 11-9 NR. 2 OG KAP 17**

Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger i forbindelse med utbygging av et område. Utbyggingsavtaler bygger på vedtatte reguleringsplaner og kommunens forutsigbarhetsvedtak datert 09.05.2019.

I områder som krever reguleringsplan før tiltak etter pbl § 20-1 kan iverksettes, har Eigersund kommune som overordnet målsetning at det skal foreligge vedtatt utbyggingsavtale dersom kommunen skal overta eiendom og anlegg. Eigersund kommune har som overordnet målsetning at det skal utarbeides utbyggingsavtale i tilknytting til reguleringsplaner for alle typer tiltak det er adgang til å inngå utbyggingsavtale for, jf. pbl § 17-2.

Kvalitetskrav og kostnader i forbindelse med opparbeidelse og overdragelse av arealer og anlegg til kommunen, avtales i det enkelte tilfelle. Tekniske anlegg skal prosjekteres og utføres i henhold til Eigersund kommunes til enhver tid gjeldende normer for vei, vann og avløp. Utbyggingsavtale forutsettes inngått der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsavtale til en andel av boligene jfr. boligsosiale hensyn.

Når alle avtalepartenes plikter i henhold til utbyggingsavtalene er utført og godkjent av Eigersund kommune, overtar kommunen den avtalte del av anlegg til eiendom, drift og vedlikehold. Overtakelsen av de tekniske anleggene skal skje snarest mulig etter at anleggene er opparbeidet. Det skal holdes en formell overtakelsesforretning.

For utomhusanlegg (f.eks parkanlegg, lekeplass m.m.) skal til enhver tids gjeldende «norm for utomhusanlegg i Rogaland» følges.

### **§ 5 KRAV TIL TEKNISK LØSNING FOR BYGGE- OG ANLEGGSTILTAK, JF. PBL § 11-9 NR. 3**

Tiltak som skal overskjøtes til kommunen, skal dimensjoneres og bygges i henhold til de til enhver tid gjeldende normer for Eigersund kommune.

Dette omfatter:

- a. Vannforsyning og avløp
- b. Kommunale veier, gang- og sykkelveier
- c. Parker og lekeplasser

## **§6 GENERELLE BESTEMMELSER TIL ALLE AREALFORMÅL**

### **§ 6.1 Universell utforming, jf. pbl § 11-9 nr. 5**

Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn for planlegging, søknad om tiltak og opparbeiding av bygg og anlegg, inkludert adkomst og uteområder.

Hovedgangforbindelser i boligområder og andre gangforbindelser med offentlig funksjon skal primært være trinnfrie og ha maksimal stigning 1:15. Gangveinettet kan suppleres med brattere snarveier, trapper og lignende.

Tilgjengelighetstiltak som på en god måte kan kombineres med vernehensyn (knyttet til bygninger, byrom, natur og landskap) bør prioriteres. Det skal legges vekt på å kombinere funksjonelle krav med designmessige og estetiske kvaliteter. Historiske/verdifulle bygg, anlegg og miljø skal gjøres tilgjengelige innenfor rammene for bevaring. Når det gjelder områder avsatt til bevaring eller bevaringsverdige hus, konstruksjoner m.m. må det foretas en konkret vurdering når det gjelder muligheten for å bedre tilgjengeligheten opp mot ønsket om å ivareta vernehensyn.

Det skal legges vekt på brukermedvirkning gjennom at alle arealplansaker skal fremlegges for felles brukerutvalg for uttale.

Arealplanlegging skal bidra til å fremme god folkehelse. Universell utforming er ett av virkemidlene, sammen med bl.a. miljøfaktorer, andre helsefremmende faktorer (tilgang til grøntareal, tilrettelegging for fysisk aktivitet, solforhold), kriminalitets- og ulykkesforebygging og tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller (sosiale møteplasser).

### **§ 6.2 Barns interesser, jf. pbl §§ 1-1, 11-9 nr. 5 og 8**

Det skal sikres et oppvekstmiljø der fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter samsvarer med tilgjengelig kunnskap om barn og unges behov. Det skal tas hensyn til trafikksikre snarveger, gang- og sykkelforbindelser og gode og varierte aktivitetsområder.

En forutsetning for eventuell omdisponering av arealer som er viktige for barns lek er at det samtidig sikres erstatningsarealer i samsvar med «Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging». Erstatningsareal skal reguleres eller sikres på annen måte. Erstatningsarealet skal ligge i rimelig nærhet av det arealet som omdisponeres, og det skal ha god og sikker tilgjengelighet og minst tilsvarende størrelse, kvalitet og bruksmuligheter.

### **§ 6.3 Risiko og sårbarhet og beredskapsmessige hensyn jf. pbl §§ 4-3, 11-9 nr. 1-6 og 28-1**

ROS-analyser skal i nødvendig utstrekning inngå i arealplanlegging, ved søknad om tiltak og i byggesaksbehandling. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

Ny bebyggelse samt utvidelse av eksisterende bebyggelse skal ha tilstrekkelig sikkerhet mot skade fra ras og flom m.m. jf. pbl. §28-1 og retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag. Dette skal dokumenteres av fagkyndige.

Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem og skal få uttale seg om utformingen av felles uterom og lekeplasser/-områder. Dette skal skje via uttalelser fra BR-representanten som skal brukes som dokumentasjon i saker som angår barn og unge og dette kan suppleres med uttaler fra elevråd, ungdommens kommunestyre.

#### **§ 6.3.1 Byggehøyde over havet jf. pbl §§ 11-9 nr. 5 og 28-1**

Oppholds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg i eksisterende og nye utbyggingsområder skal ikke ha gulv lavere enn 3,0 m over havnivå uten at det foreligger fagkyndig rapport . Dersom det skal bygges lavere eller i områder utsatt for bølgeslag/oppstuing (kystlinje med åpent hav samt Lundarviga) må det fremlegges fagkyndig rapport for sikker byggehøyde og ev. avbøtende tiltak for areal lavere enn kote 5 moh.

### **§ 6.3.2 Bebyggelse langs sjø og vassdrag – vurdering av flom jf. pbl §§ 11-9 nr. 5 og 28-1**

Nær sjø og vassdrag, utenfor hensynssone flom, må ny bebyggelse/vesentlig utvidelse av eksisterende bygninger legges tilstrekkelig høyt slik at flomskader unngås på bygg og anlegg. Dette skal dokumenteres av fagkyndige, herunder også vurdering av konsekvenser for 3. part, endring i strømningsforhold og konsekvenser for omgivelsene m.m. Ved bygging langs vassdrag skal det alltid fremlegges fagkyndig rapport for trygg byggehøyde jf. pbl. §28-1.

### **§6.4 Støy**

Ved vurdering av støy skal Miljøverndepartementets «Veileder til retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442» følges ved planlegging av ny bebyggelse eller virksomhet.

Ved søknad om nye bygninger til støyfølsomme bruksformål (bolig, fritidsbolig, sykehus, pleiehjem/institusjon, skole og barnehage) i rød eller gul støyzone, stilles det krav til støydokumentasjon.

Ved planlegging av ny støyende virksomhet stilles det krav til støydokumentasjon.

#### **§6.4.1 Støy i sentrumsområder**

I sentrumsområder ved kollektivknutepunkt kan krav til støyforhold fravikes under forutsetning av at boenhetene er gjennomgående og har en stille side, samt at flertallet av rom for støyfølsomt bruk, inkludert minst ett soverom, skal ha vindu i fasade med støyforhold i tråd med grenseverdiene.

Alle boenheter skal ha tilgang på både private og felles utearealer med tilfredsstillende grenseverdier etter gjeldende retningslinjer i T-1442.

Nødvendige utredninger, avveininger og avbøtende tiltak skal foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.

### **§6.5 Parkering (under revidering – vil bli endret)**

Krav til parkeringsdekningen ved regulering, bruksendring og der ikke annet fremgår av eldre reguleringsplaner.  
a. Fellesbestemmelser

- Parkeringsplasser skal tinglyses på hver enkelt boenhet eller næringseiendom. Parkeringsplasser til bruk for boliger kan ikke fradeles uten samtykke fra kommunen.
- Parkeringsplasser, som tallfestes etter brøkutregning (tilleggs plasser, plasser for gjesteparkering, HC-plasser mv.), skal være "fellesplasser for de aktuelle bruksenhetene". Er det ikke mulig å innfri parkeringskravet, kan utbygger søke om frikjøp. Frikjøp vurderes og kan innvilges av kommunen. Frikjøp kan bare nyttes for næringsbebyggelse.
- **Parkeringsplass må dekkes på egen grunn eller på felles areal med tilstøtende eiendommer innen en avstand på maksimum 500 meter gange.**
- Fellesarealet må ha felles atkomst. Gjesteparkering kan, avhengig av bebyggelsesform, også legges som private plasser på felles areal.
- Institusjoner, hoteller, restauranter, forsamlingslokaler, teatre, skoler, idrettsanlegg, sykehus og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende, skal ha oppstillingsplass for biler og tilfredsstillende ut- og innkjøringsforhold. Til dette kommer lasteareal for vare- og lastebiler. Krav til antall biloppstillingsplasser fastsettes ved regulering, innen rammen av 0,2 til 0,8 plasser pr. ansatt og beregnet på grunnlag av dokumenterte erfaringstall pr. besøkende/bruker.
- For forsamlingslokaler som i all hovedsak benyttes etter åpningstid for arbeidsplasser og butikker, kan Kommunestyret fastsette en lavere parkeringsplassdekning enn det som fremkommer ovenfor. Sykkelparkering, fortrinnsvis med overdekning, skal lokaliseres nær inngang. Antall sykkelparkeringer fastsettes i henhold til antall ansatte og besøkende. Skolene skal ha sykkelparkeringsplasser til minimum 50 % av elevene.
- For utbygginger med flere enn ti bruksenheter skal parkering som hovedregel legges i fellesanlegg innomhus og/eller under bakkeplan. Adkomst og hver enkelt plass skal dimensjoneres etter gjeldende krav. Plan som viser utforming av plassene, atkomstforhold og manøverareal skal følge

byggesøknaden. Sykkelparkering som løses i fellesanlegg skal ha overdekning og låst adkomst. 5 % av sykkelparkeringsplassene avsettes til gjesteparkering lokalisert nær inngang og med overdekning.

- Kommunen kan etter en konkret vurdering kreve et lavere antall parkeringsplasser enn det som er normert.
- Det skal settes av nok areal til sykkelparkering der minst 50 prosent av plassene skal være under tak. Krav til antall sykkelparkeringsplasser for boligbebyggelse, kontor og forretning fastsettes ved regulering. **Sykkelparkering kan også vurderes som fellesanlegg.**

b. Egersund sentrum og sentrumsområder merket S1, S1.1 og S2

- Boligbebyggelse med mer enn én bruksenhet (boenhet) skal ha oppstillingsplass på fellesareal på egen tomt for minimum 1,0 og maksimum 1,25 bil pr. boenhet. Parkeringstall rundes opp til nærmeste hele tall. Likeledes skal det avsettes areal for minimum 2 sykler pr. boenhet.
- Annen bebyggelse skal ha oppstillingsplass på fellesareal på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for én bil pr. 50 m<sup>2</sup> bruksareal kontor, én bil pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal forretning med formål kundeparkering og med tilfredsstillende inn- og utkjøringsforhold. Én bil pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal lager. Lagerlokale i tilknytning til forretning skal ikke regnes med. I tillegg skal det avsettes lasteareal for vare- og lastebiler samt 2 sykkelparkeringer per 100 m<sup>2</sup> BRA kontor og 2 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal forretning. Forsamlingslokaler/hotell/kino osv. skal ha 1 sykkelparkeringsplass per 20 seter.

c. Særlig for område S1 Egersund sentrum

- I sentrum er det krav om at forsamlingslokaler som i all hovedsak benyttes utenom ordinær arbeidstid og utenom ordinære åpningstider for forretninger skal ha oppstillingsplass for minst 1 bil per påbegynt 20 nye sitteplasser i lokalene. Tall på sitteplasser hentes fra brannverndokumentasjonen for de aktuelle lokalene. Minst 1/4 av oppstillingsplassene skal være dimensjonert for parkering for forflytningshemmede. **Lavere parkeringsdekning kan vurderes individuelt ut fra omfang av utvidelse, aktiviteten og kommuneplanens mål om aktivitet i sentrum.**
- I sentrum er kravet 1 oppstillingsplass per 100 m<sup>2</sup> bruksareal kontor og forretning. Lagerlokale i tilknytning til forretning skal ikke regnes med.

d. Andre områder

- Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på fellesareal på egen tomt for én bil pr. boenhet samt en bil pr. boenhet til gjesteparkering, som skal være skiltet og tilgjengelige hele døgnet. Likeledes skal det avsettes areal for to sykler pr. boenhet, og minst halvparten av dette arealet skal være under tak. Ved flere boenheter skal det være 0,5 gjestesykkelparkeringer per boenhet, lokalisert nær hovedinngang.
- Forretningsbebyggelse skal ha oppstillingsplass på fellesareal på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for fra tre til fem biler pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal forretning. Lagerlokale i tilknytning til forretning skal ikke regnes med. Til dette kommer lasteareal for vare- og lastebiler samt en sykkelparkeringsplass pr. 100 m<sup>2</sup> BTA.
- Kontorbygg skal ha oppstillingsplass på fellesareal egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for én bil pr. 50 m<sup>2</sup> bruksareal samt 2 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal kontor.
- Industri- og lagerbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for én bil pr. 100 m<sup>2</sup>. Garasje

e. Garasje

- For boligbebyggelse skal det settes av plass til én garasje pr. boenhet. Ved søknad om oppføring av boligbygg skal garasjen være innpasset i planene, selv om garasjen ikke blir bygd samtidig med boligen. Kommunen kan gjøre unntak når garasjeplass for eiendommens behov er sikret på annen måte.

f. Småbåthavner

- Det skal være 30 prosent parkeringsdekning pr. standard båtplass (bruttobredde 2,5 meter). For båthavner tilknyttet bakenforliggende boliger kan parkeringsdekningen reduseres, men da må parkeringsplass tinglyses på boligeiendommen.

g. Frikjøp av parkering

- Pris for frikjøp settes til 175.000,- og indeksreguleres hvert år JF. kommunestyrevedtak. Frikjøp for bolig er ikke tillatt.

### **§6.6 Renovasjon**

Renovasjonsløsning skal være i henhold til enhver tid gjeldende retningslinjer. Ved alle planforslag og søknader om byggetiltak skal det avsettes plass til renovasjonsløsning i plankart eller situasjonskart. I reguleringsplan skal renovasjonsløsning beskrives i egen bestemmelse, og det skal i plankart vises adkomst og i nødvendig grad snuareal for renovasjonsbil.

Der det er mulig bør det legges til rette for nedgravd renovasjonsløsning.

### **§6.7 Overvann**

Overvann skal håndteres lokalt, og innenfor hver enkel planavgrensning. Overvann skal håndteres åpent og utnyttes som ressurs. Naturlige flomveier skal bevares. Ved regulering skal det utarbeides en plan og bestemmelser for fordrøyning og overvannshåndtering.

### **§6.8 Arkitektur**

Ved oppføring av ny bebyggelse skal det etterstrebtes å bevare særpreg og/eller tilføre nye visuelle kvaliteter til området. I reguleringsplaner og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og fjernvirkning.

Tiltak skal tilpasses landskapskarakteren; fjern- og nærvirkning, silhuett, landskapsform, helningsgrad og helningsretning.

### **§6.9 Kulturminner herunder maritime kulturminner**

Dersom det ved gjennomføring av tiltak forekommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses umiddelbart i den utstrekning det berører kulturminnet. Fylkeskommunen skal varsles umiddelbart, jf. Kulturminneloven § 8 andre ledd

Alle tiltak i sjø og vassdrag skal avklares med kulturminnemyndighetene ihht. Kml §§ 9 og 14 og kulturminner og kulturmiljø § 10. For ankrings/deponi/mudringsområder i sjø skal det gjennomføres § 9 undersøkelser dersom de ikke tidligere er regulert/godkjente før det kan gis tillatelse.

### **§6.10 Gang og sykkelveier**

I alle plansaker for nye utbyggingsområder skal det tilrettelegges med effektive sykkelforbindelser til hovedsykkelveinettet der dette finnes eller er planlagt.

I alle plansaker skal korte og trafikksikre gangforbindelser til viktige målpunkter, herunder lokale tjenestetilbud, skole, barnehage og kollektivholdeplass, ivaretas.

Det skal legges til rette for sykkelparkering og gode gang- og sykkelforbindelser til holdeplasser, offentlig tjenestetilbud (skole og barnehage), sentrumsområder og stasjon.

### **§6.11 Vesentlig terrenginngrep**

All tilkjøring av eksterne masser anses som masseinntak. Det er krav om reguleringsplan for masseinntak med volum på mer enn 10 000 m<sup>3</sup>. Uttak av masser over 10 000 m<sup>3</sup> masse omfattes av konsesjonsplikt etter mineralloven § 43. **Denne paragraf gjelder ikke i forbindelse med nydyrking av områder.**

### **§ 6.12 Minste uteoppholdsareal (MUA) jf. pbl §§ 11-9 nr. 5 og 28-1**

Felles utearealer skal tilrettelegges og utstyres med tanke på at de skal kunne brukes av ulike aldersgrupper til ulike årstider, og gi mulighet for lek og samhandling mellom barn, unge og voksne.

Kvalitetskrav for uteareal:

- a. Arealer brattere enn 1:3 eller smalere enn 10 meter, areal med ekvivalent støynivå over 55 dB(A), areal avsatt til fareområder og areal som er belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med.
- b. Fellesarealene skal ha solrik beliggenhet, om mulig være skjermet for vind og snødrev og ha tilfredsstillende lysforhold. Videre skal de være sikret mot støy, forurensning og annen helsefare.



- c. Atkomst til fellesarealer skal være tilfredsstillende og ligge til gang/sykkelvei, fortau eller lite trafikkert vei. De ulike aktivitetene må skjermes slik at de kan foregå uten konflikter mellom brukerne og med naboer.
- d. Ved planlegging av boligområder skal det legges vekt på å sikre korridorer ut til større friluftsområder både for ny og eksisterende bebyggelse.

I sentrumsområdene herunder bydelssenter merket S samt for leilighetsbygg/blokk er det er krav til minste uteoppholdsareal MUA pr. boenhet på minst 25 m<sup>2</sup>, tilgjengelig og egnet til lek og opphold utendørs. Inntil 9 m<sup>2</sup> av arealet kan være på privat terrasse eller balkong, resten skal være fellesarealer.

Ved fortetting kan det stilles krav om at eksisterende boenheter også vurderes og regnes med i antall boenheter dersom det er lite arealer tilgjengelig.

Øvrige områder: Det er krav til minste uteoppholdsareal MUA pr. boenhet på minst 150 m<sup>2</sup>, tilgjengelig og egnet til lek, utfoldelse og opphold utendørs.

Planer for felles uteoppholdsarealer for det enkelte boligområdet skal dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak og skal godkjennes av kommunen. Felles uteoppholdsareal skal være opparbeidet til fullverdig standard, eller det skal foreligge en fullgod sikkerhet for at en slik opparbeiding vil finne sted, før igangsettingstillatelse kan gis.

### §6.13 Område for lek jf. pbl § 11-9, nr. 5

Bestemmelsen omfatter kvalitetskrav for lek – og uteoppholdsarealer samlet, og krav til minimumsstørrelse på lek- og uteoppholdsareal basert på antall boenheter skal avklares i forbindelse med regulering. Lek – og uteoppholdsarealer skal etableres der som forholdene er best iht. områdekvalitet, støy, solforhold, vind, trafiksikkerhet og universell utforming.

Type areal	Dekker antall boliger	Minimum størrelse	Anbefalt maks avstand til bolig
Næroleksplass (sandleksplass)	4-25	150 m <sup>2</sup>	50 m
Områdeleksplass	25- 200	1500 m <sup>2</sup>	150 m
Aktivitetsflate (ballfelt)	150- 600	2500 m <sup>2</sup>	400 m
Rekreasjonsområde (sentralt lekfelt)	600- 1200	6000 m <sup>2</sup>	500 m

Det kan i forbindelse med regulering gjøres en særlig vurdering i forhold til avstand mellom sandleksplasser der topografi, nærhet til andre leksplasser o.l. skal tas med i vurderingen. Ved fortetting i eksisterende boligområder kan krav om leksplass erstattes av krav om oppgradering av eksisterende leksplass, eller innbetaling av et beløp til EK som vil utføre oppgradering. Beløpsstørrelse, kostnad per boenhet, osv. avtales i utbyggingsavtale. Eigersund kommune skal overtar eiendomsretten til sandleksplassene (inkl. dagens felles leksplasser i EK), men det er krav om at det stiftes velforening og at denne overtar driften.

Kommunen skal i utgangspunktet overta alle regulerte friluftsområder og leksplasser ved ny feltutbygging. For sandleksplasser skal kommunen overskjøtes grunneiendommen, at utbygger er ansvarlig for at det stiftes en velforening som står ansvarlig for drift og vedlikehold av leksplassområdet med tilhørende utstyr. Overtakelse av friluftsområder skjer etter egen sjekklister, mens leksplasser skal være anlagt i tråd med kommunens vedtatte norm for utomhusanlegg. Ved fortetting i eksisterende boligområder skal utbygger betale et øremerket anleggsbidrag til kommunen. Bidraget er kr 20.000,- eks. mva per ny boenhet og skal nyttes til å oppgradere nærliggende leksplass(er).

Uteoppholdsareal og areal avsatt til lek skal være egnet som sosial møteplass for alle. I reguleringsplan skal det legges ved sol- og skyggediagram som viser solforhold både før og etter utbygging for kl 15.00 ved vårjevndøgn og kl 18.00 ved sommersolverv og andre tidspunkt etter behov. For begge disse tidspunktene skal det være sol på minimum 50 % av utearealet og areal avsatt til lek. Areal der støynivået er over 55 dBA i brukshøyde 2 m,

samt arealer med helning brattere enn 1:3 skal ikke regnes med i totalt areal av lekeplasser og uteoppholdsarealer. Brattere areal kan likevel medregnes, inntil 1:3, dersom det har spesielle bruksverdier (f. eks akebakke). Dekke skal dimensjoneres for etablering av lekefunksjoner.

#### **§6.14 Grøntstruktur og friområder jf. pbl §§ 11-9 nr 5 og 6 og 11-10**

I områder avsatt til grønntstruktur tillates kun bygge- og anleggstiltak som bygger opp under formålet. Søknad om tiltak ved elvekanten, som for eksempel brygger, må vurderes i samråd med statlige myndigheter og organisasjoner som er berørt. Eksisterende grønntstruktur skal bevares. Ved ny utvikling i områder bør det etterstrebtes å tilrettelegge for sammenhengende grønntstruktur som naturområder, parker, turdrag og friområder.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner, samt større bygge- og anleggstiltak skal det tilrettelegges for og styrkes sammenhengende grønntstrukturer (naturområder, turdrag, friområder, parker). Adgang til turdrag, større friområder, kulturlandskap og strandsone skal sikres.

Alle tiltak skal gjennomføres slik at hensynet til en sammenhengende grønntstruktur ivaretas, med tanke på både naturmangfold og allmennhetens tilgang til friluftsområder, langs strand og vannområder. Sammenhengende friluftskorridorer mellom sentrum og tuområdene skal vektlegges.

Vegetasjonsbelter mellom boligområder og hovedvei, samlevei og jernbane skal bevares. I grønntstrukturer tillates kun tiltak i tråd med arealformålet. Mindre anlegg for vann-, avløp eller kraftforsyning kan etableres dersom de ikke kommer i konflikt med formålet – og hensynet til kulturminner er avklart.

#### **§ 6.15 Fasader, skilt og reklame jf. pbl §§ 11-9 nr. 5, 20-1 bokstav i og 30-3.**

- Skilt- og reklameinnretninger og liknende kan ikke settes opp uten søknad og tillatelse, jf. pbl §§ 20-1 bokstav i) og 30-3.
- I områder som er regulert til spesialområde bevaring, på bygninger som er fredet eller har antikvarisk verdi og innenfor andre bevaringsverdige bygningsmiljøer, kan skilt og reklame tillates på vilkår som setter strenge krav til at utforming av skilt og reklame skal harmonere med strøkets og bygningsmiljøets karakter. Søknaden skal forelegges kulturmyndighetene for uttale før tillatelse gis.
- I boligstrøk er lysreklame, klistreplakater og andre reklameinnretninger ikke tillatt. Unntak kan gjøres for forretninger som betjener strøket. Reklamer som sjenerer boliger kan forbys.
- Det skal være samsvar mellom skilt/reklame og virksomheten i bygningen. I utgangspunktet tillates maksimum ett skilt pr. bygning/virksomhet. Store reklamer og henvisningsskilt uten tilknytning til bygningen de er plassert på er ikke tillatt. Skjemmende belysning, farger og utførelser er ikke tillatt.
- Takreklamer med silhuettvirkning tillates ikke.
- Langs innfartsveiene er det ikke tillatt med klistreplakater på vegger, gjerder, busskur eller på frittstående stativer. Reklametransparenter over gate eller vei tillates ikke, men kan tillates i tilknytning til festivaler, større kulturarrangement og lignende og skal godkjennes av kommunen.
- Skilt, markiser og andre innretninger ut over fortau og annen offentlig grunn må ikke hindre ferdsele eller være til fare for omgivelsene. Fri høyde under uthengsskilt må være minst 2,5 meter, og fremspringet kan maksimalt være 0,8 meter, men aldri lenger enn at det mellom ytre kant av skiltet og fortauskant blir en avstand på minst 0,7 meter.

#### **§ 6.16 Areal for uteservering jf. pbl § 11-9 nr. 5**

Uteservering skal bidra til et levende bymiljø der serveringen skal være en del av gaten eller plassen og åpner seg gjestfritt mot de forbigående. Uteserveringer i Egersund sentrum skal tilpasses byens særpreg. Uteserveringer skal i form og farge ikke dominere bygninger, gater eller plasser. Uteserveringer skal framstå så åpne som mulig og skal innordnes gate- eller plassmiljøet.

Serveringsareal på fortau skal ikke være bredere enn at det blir fri passasje på 1,5 m på smale, ikke særlig befestede fortau, eller 2,0 m på normale fortau. Gangpassasjer skal være 3,0 - 4,0 m der det er stor/overordnet ferdsel av fotgjengere og/eller syklist. Det skal ikke serveres på fortau eller i gangbaner avsatt til syns- og forflytningshemmede.

Avgrensninger mellom uteserveringer i samme gateløp eller ved siden av hverandre på en plass skal være av samme utforming og kvalitet og ikke høyere enn 1,1 m. Nødvendig inngjerding mot fortau skal markeres ved samme gjerdetype. Disse skal være mest mulig gjennomsynlige og åpne, uten skivematerialer, utfyllinger, ornamenter eller reklame. Eventuelt kan det settes opp flyttbare påler i stål, aluminium eller tre kombinert med hengende lenker eller tau. Det tillates ikke oppsetting av stakittgjerder i tre, f. eks. såkalte "sørlandsgjerder" i betongfundamenter.

Tak over uteserveringer på offentlig grunn skal være parasoller i hvitt/ offwhite, lys mocca eller mørk grønn. Rette markiser (uten sidekanter) og i dybde opp til 3,0 m kan også henge ut fra husveggen bak. Markiser kan nektes på fredet eller vernet bygning. Markisene må ikke komme lavere enn 2,5 m over gate / fortau og skal ha rette kanter, være ensfargede og uten reklame, bortsett fra eventuelt firmalogo i små bokstaver på nedhengende kant foran. Det skal være universell atkomst fram til utendørs serveringsområder. Fortau eller gangbaner tilpasset syns- og forflytningshemmede må være fri for hindringer og kan derfor ikke brukes til uteserveringer.

Areal for uteservering må ikke settes opp på en slik måte at det kan hindre eller forsinke utrykningskjøretøyer, varelevering og prosesjoner.

## **§7 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

Ny bebyggelse skal tilpasses strøkets karakter med hensyn til høyde og grad av utnytting. Det skal tas spesielt hensyn til verneverdige bygg og bygningsmiljøer.

Matjord fra nye godkjente byggeområder må brukes som en ressurs på en bærekraftig og landbruksforsvarlig måte. Matjord skal så langt det er mulig brukes på tilgrensede landbrukseiendommer.

### **§ 7.1 Boligbebyggelse, jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10**

Innenfor formålet boligbebyggelse, tillates det boliger med tilhørende anlegg. Nye reguleringsplaner skal der dette er mulig ha en differensiert boligmasse. Med konsentrert bebyggelse menes i denne sammenheng kjedede boenheter, blokkbebyggelse, leilighetsbygg, rekkehus. Type bebyggelse avgjøres i forbindelse med utarbeiding av reguleringsplan og vurderes ut fra eksisterende bebyggelse i området, trafiksikkerhet og veistandard, estetikk og landskapshensyn. Terrengebearbeiding skal begrenses til et minimum. En skal velge terrengetilpasset bebyggelse.

B8 skal kun omfatte eksisterende bebyggelse og skal ikke fortettes. Eksisterende bygninger inngår i planen. Maksimal høyde er satt til 6,5 meter over topp grunnmur med maksimal BYA på 100 m<sup>2</sup>.

Utvidelse areal Leidlandshagen legges inn som fremtidig boligareal med begrensning om **oppstart først når 80% 90%** av dagens regulerte areal i Leidlandshagen er opparbeidet.

#### **§ 7.1.1 Rekkefølge for start på planlegging og utbygging av nye større boligområder**

Rekkefølge for start på planlegging og utbygging av nye boligområder, bestemmes i forbindelse med kommunestyrets behandling av kommunens planstrategi (første gang 2020), og listen justeres deretter hvert **andre** år innen utgangen av november, jf. pbl. § 11-9 nr. 4.

Teknisk infrastruktur, uteoppholdsarealer, lekearealer og løsning for overvannshåndtering skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

Følgende kriterier legges til grunn for vurdering av om utbygging kan starte opp:

- a. Kommunens behov for nye boliger
- b. Behovet for boliger i ulike deler av kommunen
- c. Nærhet til kollektivakser
- d. Skolekapasitet
- e. Behov for ny infrastruktur

#### **§7.1.2 Fornyelsesområde Lindøy**

Det åpnes opp for endring fra industri til boligbebyggelse for området og det skal utarbeides en samlet plan i form av detaljreguleringsplan eller områderegulering for området. For planen gjelder følgende:

- a. Alle eiendommene innforbi fornyelsesområde skal reguleres samtidig samt tilhørende grøntstruktur..
- b. Områdene skal tilrettelegges for boliger samt ev. serveringssted/restaurant, **samt andre sentrumsfunksjoner utenom detaljhandel.**
- c. Det skal planlegges adkomst til fylkesvei/riksvei med tilhørende gang- og sykkelveiforbindelser internt i området og ut til hovedveinett for sykkel.
- d. Det skal ikke etableres ny bebyggelse foran eller på siden av kulturminnet Lindøy batteri. Kulturminnet skal aktiviseres som del av utbyggingen og det skal vurderes om det kan etableres kanal slik at Lindøy på nytt blir en øy.
- e. Planene skal legge vekt på helhet og sammenheng i områdets grønnstruktur som viser tilrettelegging for friluftsliv, opphold, lek og aktivitet, herunder gangvei langs Kontrari siden av Vågen/Eideåna og ev. utsiktspunkter som er offentlig tilgjengelige.
- f. Tre skal brukes som viktig element i utforming av ny bebyggelse **i kombinasjon med andre materialer som stål, glass og betong. Materialvalg avklares i reguleringsplanen.**
- g. Høyder og volum skal fastsettes etter en samlet vurdering og analyse av landskap og omgivelser.
- h. Det skal etableres gang- og sykkelforbindelse over sundet fortrinnsvis ved Lindøygapet. Nærmere lokalisering avklares i planprosessen herunder alternativ plassering.
- i. Frem til det foreligger ny reguleringsplan for hele området kan arealet benyttes i tråd med gjeldende aktivitet og reguleringsplan.

## § 7.2 Sentrumsområder, bydelscenter og lokalsenter S1-7, jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10

Arealer avsatt til sentrumsformål – handel og tjenesteyting omfatter bebyggelse med formålene næringsbebyggelse, forretninger, offentlig og privat tjenesteyting og boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur, herunder grønnstruktur og arealer for lek. Behov for lokalisering og utforming av arealer til formålene avklares i reguleringsplan. Ny bebyggelse skal tilpasses og dimensjoneres til senterets funksjon.

Senterområdene (S1-S6) skal ha en blandet bruk som byggeområder for forretning, kontor, offentlig bebyggelse, boliger og annet som bør lokaliseres i sentrum av tettstedene. Detaljhandel skal etableres i tilknytning til disse. Det er kun tillatt å etablere kjøpesenter i S1 og S2.

Sentrumsområdene S1, S1.1 og S2 skal utformes med tre som viktig element i kombinasjon med andre materialer ~~som stål, glass og betong~~ jf. som den moderne trehusbyen Egersund. **Materialvalg avklares i reguleringsplanen.**

Det tillates etablert eller utvidet handelsvirksomhet innenfor rammer angitt for det enkelte område.

### § 7.2.1 Sentrumsområde Egersund sentrum – S1, jf. pbl §§ 11-7 nr. 1 og 11-9 nr. 5

I Egersund sentrum skal bebyggelse og uteområder utformes slik at de får et helhetlig preg. Ny bebyggelse skal tilpasses historiske gateløp og kvartalsstrukturer. Bebyggelsen skal dimensjoneres etter byens målestokk og ta utgangspunkt i byens identitet. I sentrale bygater og gågaten skal det være publikumsrettet virksomhet i 1. etasje som forretninger, bank og reisebyrå eller tilsvarende.

### § 7.2.2 Sentrumsområde - S1.1, jf. pbl §§ 11-7 nr. 1 og 11-9 nr. 5

Omfatter område vist som fornyelsesområde fra Gruset og langs Jernbaneveien og skal bidra til å knyttet Egersund sentrum og stasjonsområdet på Eide tettere sammen.

Følgende føringer for videre planlegging av fornyelsesområde S1.1 Jernbaneveien:

- a. For området skal det utarbeides en samlet områderegulering og alle eiendommene skal reguleres samtidig for å sikre en utbygging som ivaretar estetikk, helhetlig utvikling, hensynet til eksisterende virksomhet.
- b. Område S1.1 skal tilrettelegges for blandet formål med forretning og kontor samt konsentrert boligbebyggelse. Det åpnes opp for boliger i inntil 60% av bygningsmassen.
- c. Det skal legges til rette for blandet sentrumsformål, der det skal være publikumsrettet virksomhet i 1. etasje mot elven og Jernbaneveien.
- d. Det skal planlegges adkomster til fylkesveg der det å etablere felles adkomster samt sanere eksisterende avkjørslser er viktig.
- e. Kjøreadkomst over Eideåna mellom Gruset og Perrongen som kan benytte eksisterende rundkjøring fra Fv 44. **Kjøreadkomst over Eideåna til sentrum avklares i forbindelse med reguleringsplan.**

- f. Det skal planlegges gang- og sykkelveiforbindelser internt i området og ut til hovedveinett for sykkel, hvor gående og syklende fortrinnsvis er skilt fra hverandre i plan samt gangbru over Eieåna.
- g. Planene skal legge vekt på helhet og sammenheng i områdets grønnstruktur som viser tilrettelegging for friluftsliv, opphold, lek og aktivitet, herunder sammenhengende gang- og sykkelveg langs elven og gode møteplasser og byrom.
- h. Tre skal brukes som viktig element i utforming i kombinasjon med andre materialer ~~som stål, glass og betong~~ jfr. den moderne trehusbyen. **Materialvalg avklares i reguleringsplanen.**
- i. Høyder og volum skal fastsettes etter en samlet vurdering og analyse av landskap og omgivelser. Volum og høyder skal varieres og få en menneskelig dimensjon.
- j. **Planen må ivareta siktsoner mot indre havn/lindøygapet fra Jernbaneveien/Gruset.**

### § 7.2.3 Områderegulering for fremtidig sentrumsområde S2 og stasjonsområdet, jf. pbl §12-2

Det skal utarbeides områderegulering for fremtidig sentrumsområde S2 på Eide, samt stasjonsområdet. For områdereguleringsplanen gjelder følgende:

- a. Alle eiendommene skal reguleres samtidig **og inngå i områdereguleringen.**
- b. Områdene skal tilrettelegges for forretning og kontor samt konsentrert boligbebyggelse.
- c. Det skal planlegges adkomst til fylkesveg/riksveg
- d. Det skal planlegges gang- og sykkelveiforbindelser internt i området og ut til hovedveinett for sykkel, hvor gående og syklende fortrinnsvis er skilt fra hverandre i plan.
- e. Planene skal legge vekt på helhet og sammenheng i områdets grønnstruktur som viser tilrettelegging for friluftsliv, opphold, lek og aktivitet, herunder gangveg langs elven og ev. utsiktspunkter som er offentlig tilgjengelige.
- f. Tre skal brukes som viktig element i utforming i S2 i kombinasjon med andre materialer ~~som stål, glass og betong~~. **Materialvalg avklares i reguleringsplanen.**
- g. **Kjøreadkomst over Eideåna mellom Gruset og Perrongen som kan benytte eksisterende rundkjøring fra Fv 44. Kjøreadkomst over Eideåna til sentrum avklares i forbindelse med reguleringsplan.**
- h. Høyder og volum skal fastsettes etter en samlet vurdering og analyse av landskap og omgivelser.
- i. Det skal legges opp til stasjonsutvikling og der arealbruken skal avklares i forbindelse med planprosessen, men der en skal legge vekt på å sikre gode overgangsmuligheter, lokalisere aktiviteter/formål til stasjonen som styrker dennes funksjon som attraktivt trafikk-knutepunkt og tilstrekkelig parkeringsareal. Detaljer fastsettes i forbindelse med områdereguleringen.

### §7.2.4 Lokalsenter S6, S6.1 Hellvik og S7 Helleland jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10

Arealbruk i område avsatt til sentrumsformål på Hellvik og på Helleland skal bygge opp under tettstedene som lokalsentre. Disse skal betjene tettstedene og dimensjoneres for dette. ~~Det skal ikke etableres aktiviteter som er kommunedekkende.~~ Hovedtyngden av handels-, service- og kulturtilbud som skal betjene tettstedene skal lokaliseres til disse områdene. Høyder og volum skal fastsettes etter en samlet vurdering og analyse av landskap og omgivelser og det skal legges vekt på å få en blandet bebyggelse med publikumsrettet virksomhet på gateplan. Det skal utarbeides en samlet plan som inkluderer S6 og S6.1.

### §7.2.5 Bydelssenter S4 og S5, jf. pbl §§ 11-7 nr. 1 og 11-9 nr. 5

I bydelssenterene skal det etableres en blandet arealbruk som skal betjene bydelen og dimensjoneres for dette. ~~Det skal ikke etableres aktivitet som er kommunedekkende, disse skal henvises til S1, S1.1, S2 og S3.~~ I området avsatt til bydelssenter for Rundevoll-Hestnes skal service, kontor og offentlig og allmennyttig virksomhet prioriteres foran boligformål. Maksimal byggehøyde kote 13,4 moh., men der en skal variere høyden på byggene.

### § 7.3 Kjøpesenter og plasskrevende handel, jf. pbl §§ 11-7 nr. 1 og 11-9 nr. 5

Det skal ikke etableres kjøpesenter utenfor eksisterende og fremtidige sentrumsområde S1 og S2. Detaljhandel og dagligvarehandel er ikke tillatt utenfor viste sentrumsområder i kommuneplanen. Lokalisering av plasskrevende handel skal henvises til S1.1, S2 og S3.

### §7.4 Forretninger jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10

Omfatter områder merket med F i kommuneplanen. Formålet omfatter arealer og bygninger for detaljhandel. Etablering av nye og utvidelse av eksisterende forretninger krever reguleringsplan, og skal være vist i kommuneplanens arealdel.

Ved regulering kan detaljhandel for dagligvarer (nærbutikk) med inntil 800 m<sup>2</sup> BRA salgsareal etableres i områder for boligbebyggelse.

### **§7.5 Offentlig eller privat tjenesteyting jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10**

Formålet omfatter forskjellige former for offentlig eller privat tjenesteyting, som for eksempel undervisning, barnehage, brannstasjon, institusjoner, kulturtilbud, kirke/annen religionsutøvelse, forsamlingslokaler, administrasjon og annen offentlig eller privat tjenesteyting med tilhørende funksjoner. Idrettsanlegg kan etableres i tilknytning til skoler, barnehager og kulturinstitusjoner.

Denne type areal kan etableres i alle sentrumsområdene merket S samt i områder avsatt til næringsvirksomhet merket KL.

Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsarealer egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper.

Terreng og stedtypisk vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, og hoveddelen av arealene skal være sammenhengende og ha hensiktsmessig form.

### **§7.6 Råstoffutvinning, masseuttak og mottak jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10**

For områder planlagt til råstoffutvinning og massedeponering skal det utarbeides reguleringsplan dersom områdene er over 3 daa. inkl. vei. Forholdet til kulturminner må også være avklart i forbindelse med områder som er under 3 daa.

Før søknad om tiltak eller reguleringsplan for uttaksområdet fremmes, må muligheten for avkjørselstillatelse og eventuelle sikringstiltak på det offentlige veinettet avklares med veimyndighetene. Ved etablering av masseuttak skal det stilles krav om bankgaranti for opprydding og tilbakelegging ved eventuell opphør av driften. Matjord fra nye godkjente byggeområder må brukes som en ressurs på en bærekraftig og landbruksforsvarlig måte. Matjorda skal så langt det er mulig brukes på tilgrensede landbrukseiendommer.

Drift skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelse etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er myndighet etter mineralloven. Uttak av masser over 10 000 m<sup>3</sup> masse omfattes av konsesjonsplikt etter mineralloven § 43

### **§7.7 Næringsvirksomhet jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10**

Områdene for erverv er byggeområder for industri, kontor, og annet erverv og avgrensningen av bruken fremkommer i form av bruk av benevnelse I (industri), K (kontor), L (lager). Annen arealbruk er ikke tillatt. Treningsentre kan etableres innenfor næringsområder.

#### **§ 7.7.1 Næringsbebyggelse og havn, jf. pbl §§ 11-7 nr. 1 og 11-9 nr. 5**

Avgrensningen av bruken fremkommer i form av bruk av benevnelse I (industri), K (kontor), L (lager) og H (havnevirksomhet). Annen arealbruk er ikke tillatt. Områder merket med IH skal primært benyttes til virksomheter som må ha direkte tilgang eller må ligge i umiddelbar nærhet til havn og der fiskerirelatert virksomhet har fortrinn.

#### **§ 7.7.2 Næringsareal Tengs IKL, jf. pbl §§ 11-7 nr. 1 og 11-9 nr. 5**

Ved regulering skal en legge vekt på å ivareta estetikk og landskapstilpasning av hensyn til Bjerkreimsvassdraget når det gjelder materialbruk, høyder og volum. Tilføyelse etter drøftingsmøte: **For fremtidig næringsområde IKL Haganaset skal det legges vekt på å beholde vegetasjon mot vassdraget. Overvann skal håndteres lokalt og utbyggingen skal ikke medføre økt avrenning til vassdrag. Utbyggingen av området skal ikke medføre økt utslipp til vassdrag i form av forurensede stoffer. Tiltak for å forebygge flom og forurensning kan være infiltrasjon og fordrøyning. Bebyggelsen som ligger nærmest vassdraget skal ha en maksimal gesimshøyde på 7 meter.**

### **§7.8 Idrettsanlegg jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10**

Formålet omfatter større anlegg som fotballbaner, golfbaner, stadioner, skytebaner og lignende.

### **§7.9 Andre typer bebyggelse og anlegg**

Formålet omfatter kommunaltekniske anlegg etter pbl. kapittel 18, som vann- og avløpsanlegg, støyvoller, massedeponier, områder for andre større terrenginngrep som vindkraftanlegg, godsterminal, godslager, energianlegg, fjernvarmeanlegg, vann- og avløpsanlegg, vannforsyningsanlegg, avløpsanlegg, renovasjonsanlegg, øvrige tekniske anlegg, telekommunikasjonsanlegg, småbåtanlegg, små vannkraftverk og lignende.

Av hensyn til kulturlandskap, naturmangfold, friluftslivet, beboelse og turisme åpnes det ikke opp for en utvidelse av eksisterende vindmølleparker eller etablering av nye.

### **§7.10 Grav- og urnelund jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10**

Formålet omfatter gravplasser som går inn under lov om gravplasser, kremasjon og gravferd (gravferdsloven), samt nødvendige bygg for anlegg av grav- og urnelund, herunder krematorium.

### **§ 7.11 Havnepromenade, jf. pbl § 11-7 nr. 2 Offentlig gangforbindelse - promenade**

Det kan etableres en sammenhengende gangforbindelse i form av havnepromenade i forkant av sjøhusbebyggelsen i Vågen på strekningen fra kirka til Lindøygapet.

Materialet skal i hovedsak være i tre, utenom på deler av gnr. 13 bnr 1938 og gnr. 13 bnr. 1848 der det kan etableres betongkai for levering av varer fra sjøen. Gangforbindelsen skal begrenses til trygg og universell utformet fremkommelighet for gående og syklende som oppleves som attraktiv. Rogaland Fylkeskommune skal kontaktes ved oppstart av planlegging og skal sammen med byantikvaren tas med på råd, samt ha saken til uttale.

Havnepromenaden skal bidra til å aktivisere den historiske bebyggelsen langs vågen. Den skal utformes slik at den får et helhetlig preg og skal tilpasses den historiske bebyggelsen når det gjelder materialbruk og utforming. Det må utarbeides en samlet prinsippplan for havnepromenaden på hele strekningen, herunder prinsippene for belysning, materialbruk, brannsikring og møblering. Havnepromenaden skal være åpen for fri ferdsel for allmennheten.

Eventuell etablering av havnepromenade skal ivareta hensynet til fiskerinæringen. I forbindelse med videre planarbeid med havnepromenaden skal fiskerinæringens interesser vurderes og ivaretas bl.a. med hensyn til manøvreringsareal og adkomst. Videre skal dagens kaiareal for fortøyning av fiskebåter videreføres. Saken skal forelegges Fiskeridirektoratet, Kystverket og havnemyndigheten for uttale.

### **§ 7.12 Fritids- og turistformål inkl. reiseliv, jf. pbl §§ 11-7 nr. 1 og 11-9 nr. 5**

Områdene skal brukes til kommersielle fritids- og turistformål, herunder utleiehytter og leiligheter for utleie. Ordinære private fritidsboliger er ikke tillatt.

Reiselivsområdene R6 Trosavik på Hellvik skal utvikles som samlet reiselivsbygg i form av enten motell, hotell o.l der hele anlegget skal være under ett tak. Det skal ikke etableres utleiehytter eller lignende i tilknytning til disse områdene. Allmenhetens tilgang til strandsonen skal sikres. Det tillates ikke ytterligere utfylling eller nye tiltak i sjøen.

Reiselivsbygg i Færevik R10 må tilpasses stedet, omgivelsen og nærliggende bebyggelse når det gjelder skala og volum og må ha et mindre volum en det som er foreslått til oppdrettsanlegg. Allmenhetens tilgang til strandsonen skal sikres. Det tillates ikke ytterligere utfylling eller nye tiltak i sjøen og for ev. småbåthavn må det utarbeides en fagkyndig rapport knyttet til sikkerhet, når båter kan ligge trygt ute m.m.

Generelt for reiselivsbyggene og campingsplassene er at de ikke kan deles opp eller seksjoneres, men skal beholdes som et samlet anlegg. Dette må sikres både planmessig som vilkår i reguleringsplan samt tinglyses.

For områdene R2 og R9 skal jordlovens §12 også gjelde, da dette er knyttet til gården.

### **§ 7.13 Fritidsboligbebyggelse, jf. pbl. § 11-7 nr. 1**

Der ikke annet fremgår av eksisterende reguleringsplan med bestemmelser, tillates kun én boenhet pr. tomt.

I regulerte områder for hytter og fritidsboliger som har felles VA nett kan det fortettes med inntil en stk. ekstra hytte dersom regulert tomt avsatt til byggeområde i reguleringsplanen er over 1200m<sup>2</sup> og det kun er en fritidsbolig fra før etablert på tomten. Dette skal skje gjennom reguleringsendring. Det må ikke komme i konflikt med estetikk, landskapstilpassning, størrelse og utforming av ny bebyggelse. Størrelsen på fritidsboliger fastsettes etter en vurdering av landskapstilpassning og lokal byggeskikk/omkringliggende bebyggelse med **inntil 100 m<sup>2</sup> BYA innenfor 100 meter** sonen fra sjø og verna vassdrag og inntil 130 m<sup>2</sup> BYA i øvrige områder. Boder inngår i dette arealet. **Ved store tomter kan det vurderes flere fritidsboliger i forbindelse med regulering.**

Der ikke annet fremgår av eldre reguleringsplan, skal maksimum BYA totalt ikke overstige 60 m<sup>2</sup> i BF-områdene.

Det er ikke tillatt med ny fritidsbebyggelse utover det som allerede er fradelt eller bebygd for formålet.

Fritidsboliger skal ikke plasseres på høydedrag eller i silhuett. I 100 meter sonen skal ny bebyggelse plasseres så langt fra sjøen som mulig og ikke mellom eksisterende fritidsbolig og sjøen. Terrengbearbeiding i forbindelse med fritidseiendom skal begrenses til et minimum. En skal velge terrengtilpasset bebyggelse.

For områdene BF19, BF24 skal jordlovens §12 gjelde.

#### **§ 7.13.1 Fritidsboligbebyggelse H, jf. pbl. § 11-7 nr. 1**

Utenfor 100 meters sonen skal størrelsen på fritidsboliger fastsettes etter en vurdering av landskapstilpassning og lokal byggeskikk/omkringliggende bebyggelse. Øvre grense for BYA skal ikke overstige 130 m<sup>2</sup>. Maksimal mønehøyde settes til 5,5 meter. Boder inngår i dette arealet. Samlet areal på terrasse uten takoverbygg skal ikke overstige 30 m<sup>2</sup> per boenhet. Nærmere bestemmelser skal settes i reguleringsplan.

#### **§ 7.13.2 Fritidsboligbebyggelse HF, jf. pbl. § 11-7 nr. 1**

Innenfor 100 meters sonen til sjø og verna vassdrag skal størrelsen fastsettes etter en vurdering av landskapstilpassning og lokal byggeskikk/omkringliggende bebyggelse. **Øvre grense for BYA er 100 m<sup>2</sup>.** Maksimal mønehøyde settes til 5,5 meter. Samlet areal på terrasse uten takoverbygg skal ikke overstige 20 m<sup>2</sup> per boenhet. Boder inngår i dette. Nærmere bestemmelser skal settes i reguleringsplan.

#### **§ 7.13.3 Fritidsboligbebyggelse BF, jf. pbl. § 11-7 nr. 1**

I byggeområdene merket BF som omfatter områder som ligger i 100-m beltet skal bebyggelsen ha fasadekledning av tre og saltak som tekkes med teglstein. Møneretning og takvinkel skal tilpasses nærliggende bebyggelse og terrenghelling. Bebyggelsens karakter, stiluttrykk, vindussetting og – utforming, fargebruk m.v. skal være i samsvar med stedlig, tradisjonell byggeskikk. Bygningenes BYA skal ikke overstige 60 m<sup>2</sup>. Maksimal mønehøyde settes til 5,0 meter. Terrasser og boder er ikke tillatt. Nærmere bestemmelser skal settes i reguleringsplan.

I byggeområdene BF 5 – BF 14 og BF 16 – BF 19, kan det oppføres eller foretas hovedombygging av båthus. I byggeområde BF 15 kan det oppføres ett båthus. Parkering for byggeområdene BF 7, BF 8 og BF 9 skal etablertes utenfor byggeområdet, i nær tilknytning til fylkesvegvei.

I BF28 og BF23 kan det kun bygges bygninger i en etasje. Det er i BF22 ikke tillat oppført flere bygninger og det er kun 2. etasje/loft som ev. kan omdisponeres til varig opphold og det skal reguleres inn offentlig småbåthavn i området. Endelig omfang avgjøres i reguleringsplanen.

Det er ikke tillatt å oppføre flere bygninger i eksisterende byggeområde for fritidsboliger.

#### **§ 7.13.4 Naust, boder, brygger jf. pbl. §§ 11-7 nr. 1 , 11-9 nr. 5 og 28-1**



I byggeområder må enkeltnaust for enkelteiendommer ikke overstige 45 m<sup>2</sup> BYA med gesimshøyde inntil 4 m og mønehøyde inntil 6 m over topp fundamentering (peler/ringmur). Brygger og naust skal som hovedregel bygges som fellesanlegg for flere eiendommer. Ved oppføring av naust og båthus skal bygget gis en fasadeutforming som samsvarer med bruken og utformes etter lokal byggeskikk. Kvist eller altan o.l. kan ikke tillates. Det skal benyttes materialer som har samhørighet med omgivelsene og stedege trekk i byggeskikken. Tiltak skal ikke komme i konflikt med farleder eller merkesystem til Kystverket.

Der eksisterende reguleringsplan med bestemmelser ikke sier noe annet, skal boder ved sjøen ikke være større enn 5 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) med maksimum gesimshøyde 3,0 meter. De skal ha dør uten vindu og ellers ikke mer enn to vinduer, hvert med glassareal inntil 0,5 m<sup>2</sup>. Takvinkel skal være mellom 33 og 45 grader. Ark, kvist, halvtak og overbygg tillates ikke. Varig opphold er ikke tillatt.

Brygger og naust skal som hovedregel bygges som fellesanlegg for flere eiendommer.

Brygger skal begrenses i størrelse til 10 m<sup>2</sup> (BYA) og kaifront skal ikke være lenger enn fem meter. Platting som del av bygge tillates ikke.

#### **§ 7.13.4 Garasje og uthus jf. pbl. §§ 11-7 nr. 1 , 11-9 nr. 5 og 28-1**

Garasje/uthus kan ha et maksimalt bebygd areal på 60 m<sup>2</sup> BYA. Maksimal gesims høyde kan være 3,3 meter og maksimal mønehøyde 5,5 meter, begge målt fra overkant garasjegalv.

### **§8 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR JF. PBL. §§ 11-9 OG 11-10**

#### **§8.1 Bane**

Formålet omfatter ulike baneformål som trase for jernbane, stasjons-/terminalbygg, holdeplass/plattform, tekniske bygninger/konstruksjoner samt annen banegrunn (tekniske anlegg og grøntareal).

##### **§ 8.1.1 Trafikk-knutepunkt Jernbanestasjonen på Eide, jf. pbl § 11-7 nr. 1, og 2**

Innenfor området tillates etablering av kollektivterminal med tilhørende anlegg, herunder parkering samt funksjoner/aktiviteter som bidrar til å styrke stasjonen som trafikk-knutepunkt med gode overgangsmuligheter. Etablering av tjenesteyting (kontor o.l.) vil en ta konkret stilling til i forbindelse med områderegulering. Det er krav om områderegulering.

##### **§8.2 Traseer for teknisk infrastruktur, jf. pbl §§ 11-7 nr. 2 og 11-9 nr. 5**

Fordeling av strøm innen byggeområdene skal skje ved jordkabel. Det samme gjelder for framføring av strøm til nye byggeområder.

##### **§8.3 Rammeplan for avkjørsler og byggegrenser jf. pbl § 11-10 nr. 4**

Veinettet skal ha tilstrekkelig framkommelighet for kollektiv, sykkel/gange, næringstransport og bil. Dette skal sikres gjennom en restriktiv holdning til nye avkjørsler i samsvar med rammeplan for avkjørsler. Vurderingskriteriene legges også til grunn for avkjørsler langs kommunalt veinett. Avkjørsler på kommunalt vegnett utformes i samsvar med Vegnorm for Sør-Rogaland.

For riks- og fylkesveier gjelder egne byggegrenser. Byggegrensene skal ivareta trafiksikkerheten, vedlikehold og drift av vegnettet, arealbehov ved en eventuell utvidelse av vegen, og miljøet på eiendommene langs vegen. Bygging/endring av avkjørsler, byggetiltak mot offentlig vei og anlegg med ledninger m.v under eller langs veien krever tillatelse fra veiforvalter.

Innenfor areal som omfattes av byggegrensen langs offentlig vei tillates ikke arealbruk som er nødvendig for å kunne ivareta virksomheten på eiendommen(e). Dette gjelder blant annet areal til nødvendig parkering, manøvrering av kjøretøy for å kunne benytte bygninger, areal til nødvendig lagring, faste installasjoner o.l.

#### **§ 8.4 Bestemmelser om mobilitetsplan, jf. pbl § 11-9 nr. 8**

Ved etableringer og bruksendringer (alle formål og plannivå) med mer enn 50 ansatte eller større enn BRA 1 000 m<sup>2</sup> skal det utarbeides mobilitetsplan. I reguleringsplaner skal det utarbeides overordnet mobilitetsplan tilpasset tilgjengelig kunnskap om utbyggingen.

Mobilitetsplanen skal inneholde mål for ønsket reisemiddelfordeling i tråd med kommunens mål om økt sykkelandel og nullvekst i gjennomgangstrafikken (motorvogn) i sentrum. Den skal beskrive tilbudet for gående, syklende, kollektivtransport og bil, og dokumentere følgende:

- Bolig (antall boenheter, antall beboere, fordeling av transport gjennom døgnet, fordeling av boligprosjektets samlede transport per transportmiddel og tiltak for ønsket reisemiddelfordeling)
- Virksomheter og andre funksjoner (antall ansatte, besøksintensitet, omfang av vareleveranser og eventuelt godstransport, transport inn og ut av virksomhete, fordelt på personreiser til/fra jobb, reiser i arbeid, besøksreiser, varelevering, godstransport. fordeling av transporten gjennom døgnet, fordeling av virksomhetens samlede transport per type transportmiddel, tiltak for ønsket reisemiddelfordeling, herunder hvordan bidra til å redusere personbiltrafikken, begrense behovet for areal til bilparkeringsplasser og økt sykkelandel og det bør også redegjøres behov for og krav til antall ladestasjoner for el-biler)

#### **§ 8.5 Bestemmelser om sykkelvegnettet jf. pbl § 11-10 nr. 2 og 4**

1. Ved all regulering og opparbeiding av eksisterende og nye gater/veier som omfatter hovedvegnettet for sykkel, jf. temakart, skal:
  - Hovednettet planlegges opparbeidet separat fra øvrige trafikantgrupper, med gjennomgående standard uten systemskifter
  - Hovednettet skal opparbeides med et fast, jevnt dekke med god friksjon
  - Det reguleres sykkelfelt med bredde 1,8 – 2,5 meter i gater/veier der årsdøgntrafikken er eller forventes å være mer enn 4 000 i 2030
  - Sykkelfremføring gis prioritet i kryss med mer enn 4 000 ÅDT bil
  - Hovednettet gis tydelig markering ved oppmerking og skilting i gater/veier med mindre enn 4 000 ÅDT bil
  - Ikke tilrettelegges for parkering i veier/gater som medfører konflikt med sikker fremføring av sykkel
2. Ved all regulering og opparbeiding av eksisterende og nye gater/veier som berører viktige ferdselsårer til hovedsykkelvegnettet skal:
  - Trygg, sikker og attraktiv løsning for syklende velges
  - Bestemmelsene i punkt 1 gjelder ved ÅDT over 4 000
3. Ved utvidelse av hovedsykkelvegnettet gjelder punkt 1 også for dette
4. Ved all regulering og opparbeiding av sykkelvegnettet skal det tas nødvendig hensyn til barns lek og opphold, fotgjengere og naturmangfold

#### **§ 8.6 Parkeringsanlegg jf. pbl § 11-10 nr. 2 og 4**

Det åpnes opp for utredning om etablering av parkeringsanlegg og/eller ny trase for Fv44.

#### **§ 8.7 Områder båndlagt til trafikkformål jf. pbl § 11-10 nr. 2 og 4**

Båndlagte arealer ved Eigerøy bro, dobbeltspor/stasjonsområde og Årstadfjelltunell frigjøres så snart plassering er avklart.

### **§ 9 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSLIVSFORMÅL (LNF) JF. PBL. §§ 11-9 OG 11-11**

#### **§ 9.1 Bestemmelser til arealformål etter pbl § 11-7 nr. 5 og 6, jf. pbl § 11-11 nr. 1 og 2**

Ny landbruksbebyggelse skal som hovedregel plasseres som en integrert del av eksisterende tun. Ny landbruksbebyggelse skal, dersom det er mulig, ikke plasseres på jordbruksareal (fulldyrket jord, overfaltet dyrket jord og innmarksbeite). Plassering skal tilpasses kulturlandskapet og ikke være i konflikt med biologisk mangfold eller prioriterte naturtyper (jf. Naturmangfoldloven).

Ny landbruksbebyggelse tillates ikke oppført innenfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag der det er alternative lokaliseringer på eiendommen. Ny byggesøknad må dokumentere at alternative plasseringer er vurdert. Riving av eldre driftsbygninger og gjenbruk av tomt skal inngå i en slik alternativsvurdering. Hensyn til gode løsninger for drifta, arealforbruk, kulturminne, miljø og kulturlandskap og byggeskikk er selvstendige moment som skal vurderes av kommunen ved byggesaksbehandlingen.

På bruk med begrensede ressurser og ikke selvstendig drift er det ikke tillat med mer en ett bolighus på gårdsbruk. Behov for mer enn et bolighus på gårdsbruk i aktiv drift må vurderes konkret og individuelt med bakgrunn i brukets størrelse og faktisk produksjonsomfang på søknadstidspunkt. Ny bolig skal plasseres i eksisterende tun med tjenlig lokalisering i forhold til driften på bruket og for tilsyn og deltakelse i produksjonen på landbrukseiendommen. Arealforbruket skal minimaliseres ved bruk av eksisterende atkomst og tun.

Fortetting av tidligere fradelte tun tillates ikke.

Bebyggelse eller utvidelse tillates ikke innenfor områder sikret til drikkevannsforsyning (hensynssoner).

For bygninger i kolonihager skal maks BYA være 25 m<sup>2</sup> i en etasje m/saltak, mønehøyde maks 3,0 m. Terrasse uten takoverbygg i tilknytning til bygninger skal ikke overstige 10 m<sup>2</sup>. Bygningene skal ikke benyttes til varig opphold. Område for kolonihagebygging skal legges til områdene Sletthei, Veshovda, Nevland og Gjermestad-områdene.

### **§ 9.2 LNF med spredt boligbebyggelse, jf. pbl § 11-11 nr. 2**

For områder avsatt på plankartet til LNF med spredt boligbebyggelse kan det, etter behandling av enkeltvise søknader, tillates bolig med tilhørende anlegg. Antall nye enheter er avmerket på plankartet. Det er ikke tillatt med nye enheter utenfor områdene avsatt for spredt boligbygging på kommuneplankartet. Terrengbearbeiding skal begrenses til et minimum. En skal velge terrengtilpasset bebyggelse. Fortetting av områder med spredt boligbebyggelse tillates ikke.

#### **§ 9.2.1 Områder med arealformål LNF med spredt boligbebyggelse**

Følgende vilkår gjelder for tiltak i disse områdene:

- a. Tiltaket skal tilpasses omgivelser og omkringliggende bebyggelse.
- b. Boligen skal ha lovlig veiadkomst og avkjøringstillatelse for helårsbolig.
- c. Boligen skal ha tilfredsstillende vannforsyning.
- d. Boligen må tilkobles offentlig kloakk eller ha tilfredsstillende infiltrasjonsordning.
- e. Bebyggelsen i området skal ha spredt karakter med store tomter og stor avstand mellom husene. Maks. tillatt BYA for sum bebyggelse (bolig, garasje, uthus og lignende) per eiendom er 225 m<sup>2</sup>.
- f. Boligen skal ikke komme i konflikt med friluftsinnteresser eller biologisk mangfold.
- g. Byggegrense mot jordbruksareal (fulldyrket jord, overflatedyrket jord, og innmarksbeite) er minimum 20 meter.
- h. Uttalelse fra fagmyndigheter om kulturminner og kulturlandskap skal foreligge.
- i. Terrengbearbeiding skal begrenses til et minimum. En skal velge terrengtilpasset bebyggelse.
- j. Tiltaket kan ikke ligge i 100-m beltet til sjø eller vassdrag.

Før byggetillatelse for område for spredt bolig kan gis på Hadland (gnr. 18 bnr. 14 og 15) må den ene avkjørselen stenges og søknad om utvidet bruk godkjennes av vegforvalter. Avkjørsel for spredt bolig SB (1) gnr. 20 bnr. 7 skal opparbeides og godkjennes i henhold til planer godkjent av vegforvalter.

### **§9.3 LNF områder – tiltak knyttet til eksisterende boligbebyggelse i LNF, jf. pbl § 11-11.**

Tiltak etter pbl § 20-1 knyttet til eksisterende boligbebyggelse i LNF-område utenfor 100 - metersbeltet til sjø og vassdrag, kan behandles som enkeltsøknad uten krav til ytterligere plan på følgende vilkår:

- a. At tiltaket er tilpasset omgivelser og omkringliggende bebyggelse.
- b. Tiltaket omfatter mindre endringer til **eksisterende bygg, garasje, uthus, tilbygg eller påbygg på inntil 75 m<sup>2</sup>**, dog begrenset slik at maks. tillatt BYA for sum bebyggelse (bolig, garasje, uthus og lignende) per enhet er 225 m<sup>2</sup>.
- c. Byggegrense mot jordbruksareal (fulldyrket jord, overflatedyrket jord, og innmarksbeite) er minimum 20 meter.
- d. Innenfor LNF-område med særskilte verdier (LNF-F, LNF-N)

- e. Søknaden skal forelegges arkeologiske myndigheter for uttale.

Rivning av eksisterende bolig og oppføring av ny bolig på samme sted tillates så dersom vilkårene a-e tilfredsstilles såfremt ikke eksisterende bolighus anses som verneverdig, (for eksempel SEFRAK A eller B). Eventuell verneverdi må vurderes av vernemyndighet/byantikvar.

Utbyggingen må være løst på en etter kommunens vurdering estetisk tilfredsstillende måte. Det skal her bl.a. tas hensyn til omgivelsene hva gjelder form, farge, plassering og størrelse.

- Tiltaket skal ikke være dominerende i landskapet og det skal tas hensyn til bl.a. silhuettvirkning og terrengtilpasning.
- Tiltaket skal ikke medføre vesentlige ulemper for bruken av nærliggende eiendommer.
- Tiltaket må ikke vanskeliggjøre en annen mulig framtidig arealbruk, eksempelvis som byggeområde eller som veigrunn.
- Terrengebearbeiding skal begrenses til et minimum. En skal velge terrengtilpasset bebyggelse.

#### **§9.4 LNF områder – eksisterende fritidsbebyggelse med unntak fra plankravet, jf. pbl § 11-11.**

Tiltak etter pbl § 20-1 knyttet til eksisterende fritidsbebyggelse utenfor 100 - metersbeltet til sjø og vassdrag, kan behandles som enkeltøkna uten krav til ytterligere plan på følgende vilkår:

- At tiltaket er tilpasset omkringliggende naturlandskap og bebyggelse.
- Tiltaket skal ikke ligge i regulert område.
- Tiltaket omfatter mindre endringer på eksisterende fritidsbolig på inntil 25 m<sup>2</sup>, dog begrenset slik at maks. tillatt BYA for sum fritidsbebyggelse per enhet eiendom er 120 m<sup>2</sup>.
- Vest for Fv. 44 og Fv. 42 skal sakene behandles som BF område jfr. § 7.13.3
- Byggegrense mot jordbruksareal (fulldyrket jord, overflatedyrket jord og innmarksbeite) er minimum 20 meter.
- Innenfor LNF-område med særskilte verdier (LNF-F, LNF-N)
- Søknadene skal forelegges arkeologiske myndigheter for uttale.

Ved endelig vurdering av maksimal størrelse, skal en legge til grunn størrelsen på nærliggende hytter og felt samt en konkret vurdering av landskapstilpasning, estetikk og byggeskikk til omkringliggende bebyggelse.

Frittliggende bygg som uthus, boder uten varig opphold kan bare aksepteres dersom;

1. Det kan dokumenteres en estetisk og terrengmessig bedre tilpasning til hovedbygget enn ved tilbygg.
2. Det totale bruksarealet på eiendommen skal ikke overstige BYA 120 m<sup>2</sup>.

Utbyggingen må være løst på en etter kommunens vurdering estetisk tilfredsstillende måte. Det skal her bl.a. tas hensyn til omgivelsene hva gjelder form, farge, plassering og størrelse.

- Tiltaket skal ikke være dominerende i landskapet og det skal tas hensyn til bl.a. silhuettvirkning og terrengtilpasning.
- Tiltaket skal ikke medføre vesentlige ulemper for bruken av nærliggende eiendommer.
- Tiltaket må ikke vanskeliggjøre en annen mulig framtidig arealbruk, eksempelvis som byggeområde eller som veigrunn.
- Terrengebearbeiding skal begrenses til et minimum. En skal velge terrengtilpasset bebyggelse.

#### **§ 9.5 LNF med spredt næring, jf. pbl § 11-11 nr. 2**

Innenfor område vist som spredt næring ved Lundarviga, kan det oppføres 2 bygninger for varig opphold. Disse skal ikke kunne fradeles bruket. For utforming skal bestemmelsene for BF områdene legges til grunn. Terrengebearbeiding skal begrenses til et minimum.

#### **§ 9.6 Dalane kyststi , jf. pbl §§ 11-9 OG 11-11**

Det kan i forbindelse med Dalane kyststi etableres utbedres stier, etableres rasteplasser, flyttbare «kystkabiner» på inntil 15 m<sup>2</sup> BYA og med maks mønehøyde 3,3 m. Det er ikke tillatt innlagt vann, men solstrøm til mobil og ledlys. Det er ikke tillatt med sprenging eller andre større terrenginngrep i forbindelse med «kystkabiner». Det er tillatt med miljøvennlig toalett i egen liten kabin som kan betjene flere hytter om 2 eller 3 settes nær hverandre. Plassering av flyttbare «kystkabiner» skal godkjennes av kommunen og skal sendes Rogaland fylkeskommune og Fylkesmannen for uttale. De skal ikke etableres på fulldyrka mark eller på

kulturminner. Forholdet til kulturminner skal være avklart i forkant av etablering av stier, rasteplasser og flyttbare kystkabiner.

## **§ 10 BRUK OG VERN AV VANN OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE JF. §§ 11-9 OG 11-11**

### **§10.1 Byggeforbud i strandsonen jf. pbl. § 1-8**

I 100-metersonen og ved angitt byggegrense mot vann og vassdrag tillates ikke tiltak jf. pbl. §§ 1-6 etter 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, f, g, h, i, j, k, l og m, 20-4 og 20-5. Oppankring jf. pbl § 11-11 av bemannede farkoster kan skje inntil 1 uke. Ubemannede farkoster tillates ikke.

### **§ 10.2 Strandsonen og sjøområdene, jf. pbl §§ 11-11 nr. 3 og 4 og 11-9 nr. 5**

- a. Småbåthavn  
Areal avsatt til småbåthavn inkluderer nødvendig manøvreringsareal.
- b. Kombinert formål sjø, uten strandsoner NFFF  
Sjøarealene skal brukes til natur, ferdsel, fiske og friluftsliv. Nye småbåthavner og nye akvakulturlokaliteter inngår ikke i arealformålet.
- c. Friluftsområde i sjø  
Innenfor arealer avsatt til friluftformål i sjø er det ikke tillatt med tiltak som kan forringe områdets verdi for friluftslivet. Ferdsel og fiske er tillatt.
- d. Naturområder i sjø  
Graving, mudring, utfylling og andre tiltak som kan endre områdets verneverdi er ikke tillatt.
- e. Unntak for byggeforbudet i 100-metersbeltet (pbl § 11-11 nr. 4, jf. § 1-8)  
I 100-metersbeltet langs sjø kan eksisterende landbruksbebyggelse påbygges og gjenoppføres etter brann o.l. Ny landbruksbebyggelse kan oppføres i 100-metersbeltet der det ikke finnes alternativ lokalisering på eiendommen og der krav til lokalisering av landbruksbebyggelse jf. pbl. § 11-11 nr.1 er ivare tatt. Ved plassering skal det tas hensyn til andre vesentlige interesser jf. Pbl §1-8 herunder kulturminner og kulturminnemyndighet skal forelegges sakene for uttale.  
På badeplasser og i turområder ved sjøen tillates oppført toalett, brygger og turstier til bruk for allmennheten.  
Det er tillatt å sette opp nødvendige navigasjonsinstallasjoner langs farleder.  
Det tillates oppført inntil én brygge til sikring av eierens eller brukerens atkomst til bebygd boligeiendom som ikke har alternativ adkomst. Brygga må ikke overstige 10 m<sup>2</sup>. Plassering skal tilpasses terrenget og ikke være i konflikt med friluftshensyn, kulturminner, biologisk mangfold eller prioriterte naturtyper.
- f. Bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn (pbl. § 11-11 nr. 3)  
Graving, mudring, utfylling og andre tiltak som kan endre områdets verneverdi eller friluftsverdi kan bare tillates med hjemmel i vedtatt reguleringsplan.
- g. Land- og sjøbasert havbruk  
Innenfor planområdet er oppdrett av laksefisk ikke tillatt etablert JF. Nasjonale Laksefjordder.

### **§ 10.3 Vassdrag, jf. pbl § 11-11 nr. 3 og 5**

- a. Bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn (pbl. § 11-11 nr. 3)  
I vann og vassdrag er det ikke tillatt med oppføring av brygger med mindre dette inngår i reguleringsplan. Eksisterende bekker skal bevares så nær opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke. Alle former for utfylling i vassdraget er forbudt. Eventuelle tiltak ved/i bekk krever i tillegg til behandling som terrenginngrep, også behandling etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. Ved vurdering av nye utbyggingsprosjekter med lukka bekkeløp, skal kommunen vurdere mulighet for åpning av bekk som ledd i overvannshåndtering. Graving, mudring, utfylling og andre tiltak som kan endre områdets verneverdi eller friluftsverdi kan bare tillates med hjemmel i vedtatt reguleringsplan.
- b. Sone langs vassdrag (pbl. § 11-11 nr. 5)  
Innenfor følgende vassdragsbelter er det forbud mot tiltak som nevnt i pbl. § 1-6, herunder sprenging, utfylling og graving, men der hensynssone flomsone går foran dersom denne er større:
  - 50-metersbeltet på begge sider av vassdrag i LNF-områder
  - 100-metersbeltet på begge sider av Bjerkreimsvassdraget og Hellelandsvassdraget.

Unntak: Naturvennlig tilrettelegging for å ivareta allmenne friluftsinnteresser og landbruk, og som forutsetter kryssing av eller adkomst til vassdrag, unntas fra forbudet.

## **§ 11 HENSYNSSONER JF. PBL. §§ 11-8, 28-1 11-9 NR 6**

Hensynssoner viser særlige hensyn og restriksjoner som gjelder innenfor angitt område uansett arealformål.

### **11.1 Hensynssoner jf. pbl. § 11-8 a**

- a. Nedslagsfelt for drikkevann (H110)  
Sonen skal sikre rent drikkevann til innbyggerne i Eigersund kommune. Innenfor nedbørsfeltet for drikkevannskildene, hensynssone a, tillates ikke bygging, deling av eiendom eller ny aktivitet eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensing av vannkilden og som ikke har direkte tilknytning til drift/vedlikehold av drikkevannskilden.

### **11.2 Faresoner jf. pbl. §§ 11-8 a og 28-1**

- a. Flomfare (H320)  
Innenfor hensynssone for 200-års flom tillates ikke oppført ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse i sikkerhetsklasse 2. Bebyggelse i andre flomutsatte områder må legges høyt nok for å unngå flomskader. Alle saker i "hensynssone flom" skal forelegges NVE for uttale. Det kreves fagkyndige uttaler for sikring og sikker byggehøyde samt vurdering av konsekvenser for omgivelser.  
I tilknytning til Lundeåna og Eideåna skal det utarbeides planer for flomsikring.
- b. Ras- og skredfare (H310)  
Innenfor områder angitt som hensynssone «ras og skred» H310 skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak, i tråd med byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-3, sikkerhet mot skred). I områder under marin grense må eventuell forekomst av kvikkleire og rasfare vurderes av geotekniker. Dersom undersøkelsene viser at det er behov for sikringstiltak, må disse være gjennomført før byggingen kan starte opp.
- c. Skytebane (H360)  
Sikkerhetssoner skal avgrenses jf. forskrift om anlegg av, kontroll med og godkjenning av sivile skytebaner.
- d. Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)  
Innenfor område angitt som hensynssone H370 må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el- tilsynsloven (LOV-2009-06-19-103) forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved regulering og søknad om tiltak for bygg for varig opphold (boliger, hytter, institusjoner, skoler, barnehager, lekeplasser, campingvogner og permanente arbeidsplasser) i nærheten av høyspenningsanlegg skal det dokumenteres at elektromagnetisk felt ikke overstiger 0,4 µT.
- e. Hensynssone - Fareområde brann- og eksplosjonsfare (H350\_1 og 2)  
Innenfor område angitt som faresone B/E - brann og eksplosjonsfare tillates ikke ny bebyggelse for varig opphold herunder bolig, forsamlingslokale, sykehus, skole, barnehage, handelssentra m.m, jf. Forskrift om håndtering av eksplosjonsfarlig stoff § 7-3.

### **11.3 Sone med angitte særlige hensyn jf. pbl. §§ 11-8 og 11-9 nr. 6**

- a. Hensynssone - naturvern (H530)  
I eksisterende områder vernet etter naturvernloven er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med vernebestemmelsene eller kommuneplanens arealformål og bestemmelser. For områdene som vurderes vernet etter naturmangfoldloven er det ikke tillatt med tiltak som kan forringe verneverdiene. Båndleggingen gjelder i fire år etter at kommuneplanen er vedtatt.
- b. Hensyn landskap (H550)  
Innenfor hensynssone landskap er det ikke tillatt med tyngre tekniske inngrep JF. at dette omfatter inngrepsfrie områder med buffersone. Søknader om tillatelse til tiltak skal sendes til uttale til fylkesmannen.
- c. Hensynssone bevaring av naturmiljø (H560)  
Bjerkreimsvassdraget skal forvaltes iht. rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag.
- d. Hensynssone - Bevaring kulturmiljø (H570)

- Innenfor hensynssonene H570 skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturmiljøenes særpreg. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene skal det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter, verneverdi og stedsidentitet blir ivaretatt. Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor hensynssonene H570, herunder fradeling, skal regionale og lokale kulturvernmyndighetene ha fått uttale seg.
- e. Hensynssonene med særlig hensyn til landbruk (H510)  
Innenfor hensynssonen landbruk, tillates ikke tiltak som kan forringe eller føre til driftsulempere for jordbruks-områdene – tradisjonell landbruksdrift. Hensynssonen omfatter store, sammenhengende jordbruksarealer av høy kvalitet med vekt på matproduksjon og kulturlandskap.
- f. Hensynssonene med særlig hensyn til friluftsliv og grønnsstruktur (H530)  
Omfatter viktige og særpregende områder med høy verdi som nærfriluftsområder. Det er ikke tillatt med fysiske inngrep i områdene utover tiltak som tilrettelegging for allmenheten bruk av området i form av stier, turveier, rasteplasser o.l.. Innenfor hensynssonene grønnsstruktur er det tillatt å legge til rette for friluftsliv. Normal drift av utmark, jakt og fiske er tillatt. Innenfor hensynssonene grønnsstruktur tillates ikke tiltak som kan forringe områdenes kvaliteter.
- For område vist som hensynssonene/grønnsstruktur på begge sider av Bjerkreimsvassdraget på Tengs kan det etableres tiltak med sikte på å aktivisere og gjøre området mer tilgjengelig mht. opplevelse av elven, historie og fiskeri. Det vil kunne etableres parkeringsplasser, stier, toalett, informasjonstavler, utkikksplasser m.m. Det er ikke krav om reguleringsplan for disse tiltakene.
  - For område vist som hensynssonene/grønnsstruktur i forbindelse med Trollpikken kan det etableres tiltak med sikte på å aktivisere og gjøre området mer tilgjengelig mht. opplevelse av elven, historie og fiskeri. Det vil kunne etableres parkeringsplasser, stier, toalett, informasjonstavler m.m. Det er ikke krav om reguleringsplan for disse tiltakene så fremt dette gjelder mindre tiltak som er avklart med grunneier.
  - Hensynssonene grøntdrag på Dyrnes kan opparbeides etter planer godkjent av kommunen med grillplass, benker, beplantning, båtøstrek og pir for av- og påstigning. Det er ikke tillatt oppført brygge og etablering av faste båtplasser.
  - Område for båtsport vest for Launes er forbeholdt mindre seilbåter/joller.
  - **I forbindelse med sykkelanlegg på Horve kan det etableres tiltak med sikte på å aktivisere og gjøre området mer tilgjengelig. Det kan etableres parkeringsplasser, sykkelveier, stier, toalett, informasjonstavler, beplantning, murer samt mindre bygg under 15 m<sup>2</sup> BYA og gesimshøyde inntil 3,5 m. Det er ikke krav om reguleringsplan for denne type tiltak så fremt det gjelder mindre tiltak som er avklart med grunneier. Avkjørsler og parkeringsplasser skal godkjennes av vegforvalter av Fylkesvegen før de kan etableres eller utvides.**
  - I forbindelse med grønnsstruktur/idrettsanlegg ved Brunnumyra kan det anlegges aktivitetspark uten krav til reguleringsplan. Saken skal forelegges kulturmyndighetene for uttale før det kan etableres eller gjøres tiltak.
- g. Hensynssonene-kraftutbygging (H)  
Utbygging kan ikke skje før det er gitt konsesjon JF. at området er båndlagt i påvente av vedtak.
- h. Sikringssonene for låssettingsplasser  
Alle søknadspliktige tiltak i områder merket som låssettingsplass i plankartet sendes Fiskeridirektoratet for uttalelse før vedtak.
- k. Sone med særlig hensyn til mineralressurser  
Hensynssonene H590 omfatter områder med mulig drivverdige råstoffressurser. I disse områdene skal det ikke tillates tiltak som vanskeliggjør fremtidig råstoffutvinning. Nært opp til viktige masseforekomster/mineralforekomster skal det ikke gjennomføres tiltak som båndlegger arealene eller på annen måte vanskeliggjør utnyttning av ressursene, som bygging av bolig- og fritidsbebyggelse, samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur m.m. Ordinær landbruksdrift er tillatt.

#### §11.4 Båndleggingssoner jf. pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav d

- a. Båndlegging etter lov om kulturminner (H730\_N)

Bygninger, anlegg og kulturmiljø som er fredet ved vedtak etter kulturminneloven skal forvaltes iht. bestemmelsene i fredningsvedtaket og kulturminneloven, i tillegg til plan- og bygningsloven. Det er ikke tillatt å utføre tiltak eller arbeid innenfor disse områdene uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene, jf. kulturminnelovens §§ 3 og 8.

- b. Båndlegging etter lov om naturvern (H720\_N)  
Områdene er båndlagt etter lov om naturvern og naturmangfoldloven. I disse områdene gjelder vernevedtaket med tilhørende verneforskrifter. I omkringliggende områder kan det ikke iverksettes tiltak som kan medføre skade på naturvernområdet, som forurensningstilførsler og støy m.m.
- c. Soner med krav om felles planlegging eller byfornyelse/omforming (pbl § 11-8 e)(H810 og H820).
  - Fornyelsesområde Lindøy
  - Fornyelsesområde S1.1 Gruset - Jernbaneveien

## § 12 BESTEMMELSESONMRÅDE

For område vist som bestemmelsesområde for Egersund sentrum som omfatter Torget, Bytelttomta, Nytorget, Areneset og Rådhuset skal det utarbeides detaljregulering med hensikt å fornye og aktivisere området og der innspill fra «Mulighetstudie for Egersund sentrum» skal benyttes.

## § 13 MILJØHENSYN, JF. PBL §-11-9 NR. 6

- a. Estetikk  
Det skal ikke gjøres inngrep i grønnstruktur i utbyggingsområder, vegetasjon eller markflater, med mindre dette er en følge av godkjent utomhusplan for arealet. Kommunen kan kreve sikringstiltak for grønnstruktur eller andre viktige landskapselementer.  
Tilpasninger av fyllinger og skjæringer mot grønnstruktur skal skje innenfor arealformål bebyggelse og anlegg eller samferdselsanlegg. Unntak kan gjøres der terrengtilpasning kan inngå som del av tilretteleggingstiltak og der tilpasningen er vist i godkjent illustrasjons-/utomhusplan.
- b. Midlertidige og flyttbare konstruksjoner  
Oppankring av husbåter og liknende tillates ikke utenfor regulerte båthavner.
- c. Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø  
Bevaringsverdige bygninger (SEFRAK) kan utbedres, moderniseres og ombygges dersom det ikke er i strid med gjeldende reguleringsplan for området. Forutsetningen er at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk.  
Mindre tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens faglige vurdering er godt tilpasset bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.  
Utomhusanlegg skal søkes bevart, og kan ikke fjernes uten kommunens godkjenning. Utbedringer skal skje med tradisjonelle materialer og teknikker.  
Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.  
Denne bestemmelsen også gjelder for andre verneverdige kulturminner og kulturmiljø som ikke nødvendigvis er SEFRAK-registrert, som krigsminner etc.
- d. Forurenset grunn  
Dersom det er grunn til å tro at det er forurenset grunn i et område der det skal gjøres terrenginngrep, skal tiltakshaver sørge for at det blir utført undersøkelser for å få klarlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen, jf. forureningsforskriften kapittel 2. Det må lages tiltaksplan dersom undersøkelsene viser at det er forurenset grunn. Planen skal godkjennes av kommunen.



# Forutsigbarhetsvedtak, jf plan og bygningsloven § 17-2

Vedtatt av kommunestyret i Eigersund kommune xx.xx.2019, sak xx/19

En forutsetning for bruk av utbyggingsavtaler er at det er fattet et forutsigbarhetsvedtak, jf plan og bygningsloven § 17-2.

## 1. Geografisk avgrensning

Eigersund kommunes forventninger til inngåelse av utbyggingsavtaler gjelder i hele kommunen med særlig vekt på tettbebygde/ bymessige strøk når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede. Ved utarbeidelse av kommunedelplan eller reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til Pbl. § 17-2, der det vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til utbygging innenfor planområdet.

## 2. Avgrensning etter type tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging/oppgradering av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen og som følger av bestemmelser til planen, for eksempel offentlige trafikkanlegg, offentlige friområder og frigivningsbetingende arkeologiske undersøkelser. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjern-varme o.l.

## 3. Boligsosiale tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, eller å stille krav til bygningers utforming. Det samme gjelder der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en andel av boligene.

## 4. Hovedprinsipp for kostnadsfordeling

Hovedprinsippet for finansiering er at den enkelte utbygger må påregne å dekke alle kostnader som har direkte sammenheng med egen utbygging. I tillegg må utbygger påregne å skulle delta helt eller delvis i finansiering av eksterne kostnader som har direkte saklig sammenheng med utbyggingen. (For eksempel utvidelse av kommunal vei eller gang-/sykkelvei som er nødvendig eller får merbelastning som følge av utbyggingen). Bidrag fra utbygger til tiltak skal stå i forholdsmessig sammenheng med utbyggingens størrelse og i hvilken grad denne utløser behov for tiltaket i samsvar med bestemmelser i -plan- og bygningsloven. All infrastruktur som skal overtas til eierskap, drift og vedlikehold av Eigersund kommune, skal opparbeides etter den til enhver tid gjeldene kommunale standard. Annen allmenntilgjengelig ikke-kommunal infrastruktur skal opparbeides i henhold til krav gitt av den respektive etat.

## 5. Aktuelle kommunale dokumenter

Dokumenter som kommuneplanens arealdel og utbyggingsplanen gir utbyggere og grunneiere viktige opplysninger om kommunens samfunnsmessige mål, og om for eksempel boligbehov, skolekapasitet, og eksisterende infrastruktur.

Datert 09.05.2019