



Kommuneplanen - arealdelen - 2018 - 2030

Bestemmelser og forutsigbarhetsvedtak

Revidert etter offentlig høring og ettersyn



Bestemmelser og retningslinjer

§ 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 untatt krav om reguleringsplan:

- oppføring av frittliggende garasje inntil 60 m² BYA / BRA på bebygd eiendom.

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

6. Det skal dokumenteres skole og barnehagekapasitet.

§6 GENERELLE BESTEMMELSER TIL ALLE AREALFORMÅL

§6.5 Parkering (under revidering – vil bli endret)

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

a. Fellesbestemmelser

- Parkeringsplass må dekkes på egen grunn eller på felles areal med tilstøtende eiendommer innen en avstand på maksimum 500 meter gange.
- Sykkelparkering kan også vurderes som fellesanlegg.

c. Særlig for område S1 Egersund sentrum

- Lavere parkeringsdekning kan vurderes individuelt ut fra omfang av utvidelse, aktiviteten og kommuneplanens mål om aktivitet i sentrum.

§6.11 Vesentlig terrenginngrep

Denne paragraf gjelder ikke i forbindelse nmed nydyrking av områder.

§7 BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

Utvidelse areal Leidlandshagen legges inn som fremtidig boligareal med begrensing 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.

§7.1.2 Fornyelsesområde Lindøy

For planen gjelder følgende:

- Områdene skal tilrettelegges for boliger samt ev. serveringssted/restaurant, samt andre sentrumsfunksjoner utenom detaljhandel.
- Tre skal brukes som viktig element i utformingen av ny bebyggelse i kombinasjon med andre materialer som stål, glass og betong. Materialvalg avklares i reguleringsplanen.

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

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.

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

- 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.
- 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.
- Planen må ivareta siktsonen 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.**
- 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.

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

~~Det skal ikke etableres aktiviteter som er kommunedekkende.~~

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

~~Det skal ikke etableres aktivitet som er kommunedekkende, disse skal henvises til S1, S1.1, S2 og S3.~~

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

Tilføyelse etter drøftingsmøte: For fremtidig næringsområde IKL Haganeset 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.

§7.9 Andre typer bebyggelse og anlegg

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

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

Størrelsen på fritidsboliger fastsettes etter en vurdering av landskapstilpasning og lokal byggeskikk/omkringliggende bebyggelse med **inntil 100 m² BYA innenfor 100 meter** sonen fra sjø og verna vassdrag og inntil 130 m² BYA i øvrige områder. **Boder inngår i dette arealet. Ved store tomter kan det vurderes flere fritidsboliger i forbindelse med regulering.**

§ 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 landskapstilpasning og lokal byggeskikk/omkringliggende bebyggelse. **Øvre grense for BYA er 100 m².**

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

§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. Tiltaket omfatter mindre endringer til **eksisterende bygg, garasje, uthus, tilbygg eller påbygg på inntil 75 m²**, dog begrenset slik at maks. tillatt BYA for sum bebyggelse (bolig, garasje, uthus og lignende) per enhet er 225 m².

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

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

- f. Hensynssone med særlig hensyn til friluftsliv og grønnsstruktur (H530)
 - 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 m² 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.