



Eigersund kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

Detaljregulering for STAPNES HYTTEOMRÅDE gnr. 22 bnr. 22 m.fl.
Plannummer 2007 0002-05

Bestemmelsene er datert: 18.10.2019
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 21.12.2020
Dato for Kommunestyrets vedtak: sak 120/20, 30.11.2020

1. Planens avgrensing

1.1. Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense. Området omfatter/berører eiendommene Gnr./Bnr. 22/22 med flere.

2. Reguleringsformål, jfr. Plan og bygningsloven § 12-5

1. Planen legger til rette for utbygging av fritidsboliger som er tilpasset terrenget. Det skal også sikres at området er åpent for allmenn ferdsel og at viktige landskapskvaliteter ivaretas.

Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområdet,
 - bolig
 - fritidsbolig
- Landbruksområde
- Fellesområde
 - privat veg
 - felles parkering
- Friluftsområdet
- Spesialområdet frisiktsone
- Kombinert formål, friluftsområde/bevaring av landskap og vegetasjon

3. Hensynssoner i reguleringsplan jfr. Plan og bygningsloven § 12-6

3.1. Frisiktsoner 140

Det skal til enhver tid være fri sikt i en høyde over 0,5 m over tilstøtende vegers planum. Siktsonene skal være opparbeidet og godkjent av Rogaland fylkeskommune før det gis tillatelse til bygging av nye bygninger i planområdet.

3.2. Kulturminne 570_1

Det tillates gjennomført tiltak som sikrer bunkersanleggene og eventuelt legger til rette for formidling av disse. Slike tiltak skal godkjennes av Eigersund kommune. Tiltak inn forbi dette området skal forelegges vernemyndighetene for uttale.

4. Rekkefølgebestemmelser

4.1. Før eiendommene BFR2 og BFR3 kan bebygges skal det dokumenteres at utbygging av fritidsboliger ikke er i konflikt med tilgrensende fjell m.o.t steinsprang og lignende.

4.2. Før det gis brukstillatelse må det dokumenteres at vann og avløp løses i henhold til gjeldende forskrifter

4.3. Byggetillatelse kan ikke gis uten at forholdene vedrørende vannforsyning kan dokumenteres å være meldt til Mattilsynet, eller at pliktig godkjenningssprosess kan dokumenteres å være igangsatt i samråd med Mattilsynet.

5. Generelle bestemmelser

5.1. Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr.50 (Kulturminneloven) § 8.

5.2. Forstøtningsmurer over 0,8 meter er søknadspliktige.

5.3. Det er ikke tillatt med tiltak i sjø.

6. Bebyggelse og anlegg – fellesbestemmelser

1. Byggesøknad

Ved søknad i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser skal det legges ved situasjonsplan som viser bruk av hele byggetomten, plassering av bygget, fargevalg, terrenghåndtering, evt. murer og skråninger, tilkomst o.a. Det skal være min. 2 snitt gjennom bygning og tomt.

2. Alle kabler og ledninger for strøm, telefon etc. skal framføres i grøft.

3. Radon

Ved oppføring av ny bebyggelse skal det legges radonsperre.

4. Oppriss

Ved forslag til endringer av bygningsfasader, eksteriør og ved nybygg, skal søknad i henhold til plan og bygningsloven illustreres med sammenhengende oppriss av bygningen.

5. Bolig
Eksisterende enebolig inngår i planen og kan gjenoppføres med de samme målene som eksisterende bolig. Terrasser og verandaer kan ikke være større enn 25 m² og skal gjennomføres slik at overganger mellom terrasser og verandaer mot terreng får en naturlig form. Terrasser og verandaer kan ha tak.

7. Bebyggelse og anlegg – fritidsboliger

1. Byggeområde fritidsboliger
Det kan bare oppføres fritidsboliger i det antall og med den plassering som fremgår av plankartet. Det kan bygges en enhet på den enkelte eiendom. Det er ikke tillatt med frittstående bygg til for eksempel redskapsboder og lekehytter til fritidsboligene.
2. Inngjerding og innretninger
Fritidsboliger kan ikke gjerdes inne. Det er ikke tillatt med flaggstenger, større antenneanlegg som paraboler eller andre dominerende innretninger.
3. Materialvalg og farger
Tre, stein og glass skal være hovedmaterialet. Bygningene skal ha sort eller mørk jordbunden farge i skalaen til brun. Det tillates også ubehandlet treverk som naturlig gråner. Takteking skal være sink, takstein, aluminium eller takpapp i gråsvart skala. Hytte nummer 3, 4 og 9 kan tekkes med torv eller lignende.
4. Vann/avløp og renovasjon
Vann og avløp skal løses ved utbygging av privat renseanlegg som skal godkjennes av Eigersund kommune. Dette tillates oppført i tilknytning til hytteområdet. Det skal legges opp til felles vann og avløpsløsninger for områder, ev. klynger av fritidsboliger. Det tillates ikke inngrep i landskapsvernområdet. Plassering og etableringen av renseanlegget skal godkjennes av Eigersund kommune.
5. Plassering
Fritidsbolig tillates oppført innenfor viste byggegrenser. Der det ikke er vist byggegrenser kan bygningen plasseres ikke nærmere enn 4 meter fra tomtegrensen.
6. Størrelse
Fritidsboligene kan bebygges med en maks T-BRA med 75 m². I tilknytning til fritidsboliger tillates oppført terrasser med et bruksareal på inntil 15 m²
Terrasser skal gjennomføres slik at overganger mot terreng får en naturlig form. Det tillates ikke oppført tak over terrasser, men det kan oppføres levegger med maksimal høyde på inntil 1,5 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Levegger skal tilpasses bebyggelsen og terrenget.
Hytte nr. 9 (BFR9) kan bebygges med en T-BRA=94 m², det synlige volumet skal maksimalt være BYA=66 m². Det tillates ikke vinduer i front i underetasje i hytte nr. 9.

7. Byggehøyde og takvinkler

I tabellene nedenfor er vist maksimalt tillatt byggehøyde, takvinkel og taktype for den enkelte fritidsbolig.

Hyttenummer	Maks byggehøyde (meter)	Takvinkel	Taktype
BFR1	4,0	5° - 10°	Pulttak
BFR2	4,0	5° - 10°	Pulttak
BFR3	3,5	2° - 5°	Flatt tak
BFR4	3,5	2° - 5°	Flatt tak
BFR5	3,5	2° - 5°	Flatt tak
BFR6	3,5	2° - 5°	Flatt tak
BFR7	4,0	5° - 10°	Pulttak
BFR8	3,5	2° - 5°	Flatt tak
BFR9	3,5	2° - 5°	Flatt tak
BFR10	4,5	25° - 35°	Saltak
BFR11	4,5	25° - 35°	Saltak
BFR12	Bygningen inngår i planen		

Maks mønehøyde måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

BFR10, BFR11 kan oppføres med en gesimshøyde på 3,3 meter og med maks mønehøyde på 4,5 meter som en bygningskropp og ha et arkitektonisk uttrykk i tråd med eksisterende bygning. Eksisterende grunnmur for eksisterende bygning BFR10-BFR11 skal bevares.

8. Anleggsfasen

Terrenginngrep i forbindelse med anlegg skal gjøres mest mulig skånsomt, og overflatebehandles på en tiltalende og naturlig måte, tilsåes og evt. tilplantes med stedegen vegetasjon. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad tas vare på.

9. Terrengtilpasning

Fritidsboligene skal tilpasses eksisterende terreng. Ved behov kan det gjøres tilpasninger som for eksempel mindre hevinger av terrenget. Dette forutsetter at det kan tilpasses til omgivelsene. Fritidsbolig nr 3, 4 og 9 skal i den grad mulig integreres/bygges inn i terrenget.

8. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – felles atkomstveger (f_SV1 - f_SV4)

8.1 f_SV1 (Stapnesveien) atkomsten er felles for eiendommene fritidsboligene og boligen som inngår i reguleringsplanen. Den er også felles for eiendommen gnr 22 bnr 30. I tillegg er den felles for eiendommer som har atkomst i øvrige deler av Stapnesveien.

f_SV2 atkomsten er felles for eiendommene fritidsboligene og boligen som inngår i reguleringsplanen. Den er også felles for eiendommen gnr 22 bnr 30.

f_SV3 atkomsten er felles for området LL1.

f_SV4 atkomsten er felles for BFR1, BFR17 (gnr 22 bnr 78), BFR15 (gnr 22 bnr 21), BFR16 (gnr 22 bnr 81, gnr 22 bnr 52).

9. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – parkering (f_P1 og o_P2)

1. Det skal være minimum 1,5 parkeringsplasser pr fritidsbolig. Parkering for BFR1 - BFR11 skal skje på felles parkering f_P1 som vist i planen. Parkeringsplass f_P1 skal ha grusdekke. I eksisterende garasje i nærheten av tomt 10 og 11 skal det avsettes 2 parkeringsplasser til bruk for tomt 10 og 11. Det er ikke tillatt å parkere ved den enkelte hytte.

2. Offentlig parkering o_P2

Det skal avsettes og opparbeides minst 1 HC parkering. Det skal opparbeides og vises 5 parkeringsplasser som skal være åpen for allmennheten.

10. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gangveg/ gangareal/ gågate (f_SGG1 – f_SGG5)

10.1.f_SGG1 – f_SGG5 er regulert som felles atkomster til hytter.

11. Grøntstruktur – turveg (f_TG1 – f_TG4)

11.1. F_TG1 – f_TG4 er regulert inn som felles turvei og skal fungere som gangadkomst mellom hytteområdene og kjørevegene, og som adkomst ut i friluftsområdene rundt selve planområdet.

12. Grøntstruktur - areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNFR1 – LNFR3)

12.1.Området skal opparbeides som grønt rabatter og beplantes.

13. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift – landbruksformål (LL1 – LL2)

13.1. Området skal legges til rette for hester. Det tillates gjennomført tiltak som sikrer at området kan benyttes til hestehold. Det er ikke tillat å oppføre bygninger i disse områdene.

14. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift – *friluftsmål (LF1 – LF8)*

14.1. Det kan gjennomføres tiltak som sikrer at området legges til rette for friluftsliv. Eventuelle tiltak skal underordnes den overordnede landskapskarakteren i området. Det tillates ikke gjennomført tiltak som er privatiserende eller på noen måte er i konflikt med landskapskarakteren.

14.2. Tiltak i myrområdene må unngås.

15. Bruk av vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone – *friluftsområde i sjø og vassdrag*

15.1. Friluftsområde er offentlig tilgjengelige områder.

Eigersund kommune 14.01.2021

Rev.:

Siste rev.: 21.12.2020

Utarbeidet av: Jærconsult AS