



Eigersund kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER
for
DETALJREGULERING FOR
FRITIDSBEBYGGELSE SEKSARVÅGEN
GNR 2 BNR 133 MFL.
PLANID 19680010-2

Plankart er datert:	26.08.2020	Revidert: 23.09.2020
Bestemmelser er datert:	26.08.2020	Revidert: 23.09.2020
Kommunestyrets vedtak:	22.03.21, sak 018/21	

§ 1 Formål

Formålet med planen er å tilrettelegge for fritidsboliger og småbåtanlegg med tilhørende anlegg.

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1):

- *Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse*
- *Fritidsbebyggelse – frittliggende*
- *Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner*
- *Uthus/naust/badehus*

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2):

- *Kjøreveg*
- *Gangareal (sti)*
- *Parkeringsplasser*

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3):

- *Naturområde*

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner (PBL § 12-5, nr. 6)

- *Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner*

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- *Sikringssone Frisikt H140*

§ 2 Felles bestemmelser

2.1 Krav til dokumentasjon

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert situasjonsplan for hele planområdet i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal vise plassering og utforming av bygg, opparbeidelse av tomt, utforming av fellesarealer, vegger, parkering, overvannsløsning inkludert stikkledninger for vann og avløp.

- 2.2 Fremføring av strøm m.m. skal skje i form av jordkabel.
- 2.3 Eventuelle funn av automatisk fredet kulturminne innenfor planområdet skal straks varsles Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/nærmere dokumentert funnet jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.
- 2.4 Det skal opparbeides 1,5 parkeringsplass pr. fritidsbolig.
- 2.5 Det tillates ikke oppsetting av gjerder i området utover det som gjelder inngjerding mellom planområdet og tilgrensende landbruksområde.
- 2.6 Det er ikke tillatt med mudring, fylling eller sprengning i sjø.
- 2.7 I sjøområdene skal tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser godkjennes av havnemyndighet.
- 2.8 Under opparbeidelse av nye tiltak må det unngås sedimenttilførsel via bekkesig til grunnmaritimt område med ålegras.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BFS 1

Eksisterende bygninger inngår i planen. Ved ev. oppføring av nybygg eller ombygging innenfor området til erstatning for eksisterende bygning, skal dette skje innenfor samme grunnflate og samme byggehøyde som de eksisterende bygningene. Ubebyggt areal skal gis en tiltalende behandling som del av naturområdet.

3.2 Fritidsbebyggelse – frittliggende BFF 1

- a) Det tillates oppført en fritidsbolig innenfor angitte byggegrenser på plankartet. Omriss av planlagt bebyggelse er retningsgivende. Endelig plassering avklares ved søknad om tiltak jf. § 2.1.
- b) Fritidsboligen skal ikke overstige 100 m² BYA.
- c) Mønehøyden skal ikke overstige 5,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Samlet terrasseareal skal ikke overstige 20 m² BYA. Terrasse skal oppføres uten overbygg og med terrassegulv skal ikke noe sted være høyere en 1,0m over planert terreng langs kanten av terrassen.
- e) Bod tillates på inntil 5 m² BRA.
- f) Parkering for fritidsboligen er på gnr. 2 bnr. 144 jf. tinglyst parkeringsrett.
- g) Fritidsboligen skal tilpasses eksisterende landskap og bebyggelse.
- h) Bygningen skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 32°.

3.3 Fritidsbebyggelse – frittliggende BFF 2-3

Eksisterende bygninger inngår i planen. Ved ev. oppføring av nybygg eller ombygging innenfor området til erstatning for eksisterende bygning, skal dette skje innenfor samme grunnflate og samme byggehøyde som de eksisterende bygningene. Ubebyggt areal skal gis en tiltalende

behandling som del av naturområdet. Terrasseareal skal ikke overstige 20 m² BYA, med terrassegulv skal ikke noe sted være høyere enn 1,0 m over planert terreng langs kanten av terrassen.

3.4 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, BBS 1-2

- a) Innenfor BBS1 inngår eksisterende brygger i planen. Ved ev. ombygging eller oppføring av nytt bryggeanlegg til erstatning for eksisterende brygge, skal dette skje innenfor samme utforming som eksisterende anlegg.
- b) Innenfor BBS2 tillates fortøyningsanordninger, men ikke flytebrygger eller lignende.
- c) Tiltak i disse områdene skal dimensjoneres slik at de kan motstå påregnelig drag og bølgeslag.

3.5 Uthus/naust/badehus

Eksisterende bygninger inngår i planen. Ved ev. oppføring av nybygg eller ombygging innenfor området til erstatning for eksisterende bygning, skal dette skje innenfor samme grunnflate og samme byggehøyde som de eksisterende bygningene.

§ 4 Samferdselsanlegg

4.1 Kjøreveg, SKV

Omfatter eksisterende kjøreveg. Kjørevegen er felles for eiendommene som har kjøreatkomst via vegen, og skal vedlikeholdes av disse.

4.2 Gangareal (sti), SGG

Omfatter eksisterende stiforbindelse til fritidsbolig BFF1 og naust og bryggeanlegg. Stien er åpen for allmenn ferdsel.

4.3 Parkeringsplass, SPP

Omfatter eksisterende parkeringsplasser felles for BFF2 og BUN3.

§ 5 Grønnstruktur

5.1 Naturområde, GN 1-4

Det er ikke tillatt å gjøre tiltak innenfor naturområdene GN 1-4, annet enn å sikre områdene som naturområder. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares. Eksisterende sti opprettholdes som sti. I bratte partier kan det etableres trapper. Allmenn ferdsel skal ivaretas.

§ 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Friluftsområde i sjø er åpent for allmenn ferdsel. Det er ikke tillatt å etablere innretninger som begrenser fri ferdsel i området. Det ikke tillatt å gjennomføre inngrep i sjøbunnen uten at tillatelse er innhentet fra Stavanger Maritime Museum.

§ 7 Hensynssoner

7.1 Frisikt, H140

Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegbaner.

7.2 Flomsone, H320

Innenfor flomsone skal ny bebyggelse/vesentlig utvidelse av eksisterende bygninger legges tilstrekkelig høyt slik at flomskader unngås på bygg og anlegg. Dette skal dokumenteres av fagkyndige, herunder vurdering av konsekvens for 3. part, endring i strømningsforhold og konsekvenser for omgivelsene.

§ 8 Rekkefølgekrav

- 8.1** Parkering og atkomst skal være opparbeidet før tillatelse til ny bebyggelse eller tillatelse til bruksendring kan gis.
- 8.2** Innenfor det enkelte byggeområde kan utbygging ikke skje før tilfredsstillende kloakk og vannforsyning er etablert. Dette skal skje ved tilkobling til kommunalt vann og avløpsnett. Tillatelse til deling eller igangsettelse for bygging kan ikke skje før vann og avløp er bygget frem til aktuell tomt/bygning etter planer godkjent av kommunen.