



Eigersund kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

"Detaljregulering Fritidsbebyggelse og boligbebyggelse på Sandarnes, gnr. 60 bnr 36 mfl."

Bestemmelsene er datert: 20.07.2021

Dato for siste revisjon av bestemmelsene:

Dato for Kommunestyrets vedtak:

§1 Planens avgrensing

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense. Området omfatter/berører eiendommene Gnr. 60. bnr. 36 m.fl.

Områdene innenfor gjeldende reguleringsplanene «Reguleringsplan for fritidsbebyggelse, Sannernes del av gnr. 60 bnr 36» og «Fritidsboliger m.m. gnr. 60 bnr. 290 m.fl. Sannernes», inngår i den nye planen med deres nåværende /eksisterende situasjon.

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

1. Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BKS)
Fritidsbebyggelse (BFF)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jfr. pbl §12-5, 2. ledd nr. 2)

Kjøreveg (KV)
Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
Gangveg (GG)
Parkeringsplasser (PP)

3. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (jfr. pbl §12-5, 2. ledd nr. 5)

Landbruksformål (LL)
Friluftformål (LF)

4. Hensynssoner (jfr. pbl §12-6)

H140, Frisikt
H 210 og H220, Trafikkstøy

§3 Bebyggelse og anlegg.

Fritidsbebyggelse (BFF)

Generelt:

1. Eksisterende bygninger i planområdet inngår i planen og kan om nødvendig gjenoppbygges med samme ytre mål som de har når planen vedtas..
2. Nye fritidsboligene skal plasseres innenfor byggesonene som er vist på plankartet. De skal plasseres lavt i terrenget og terrengbearbeiding i tilknytning til fritidsbolig skal begrenset til et minimum. Det kan ikke bygges mer enn en fritidsbolig på hver tomt.
3. Uthus, boder og lignende skal oppføres som tilbygg til fritidsboligen slik at det ikke er mer enn en bygning på tomta.
4. Skjemmende farger og signalfarger på bebyggelsen og anlegg i tilknytning til denne tillates ikke. Tomtene tillates ikke inngjerdet. Skjemmende antenneanlegg tillates ikke.

For BFF1:

5. Dersom det skal bygges nye fritidsboliger, som ikke er gjenoppbygging av eksisterende, kan disse være maksimalt 60m² BYA inklusive boder m.m. I tillegg tillates inntil 3,0m takutstikk, fortrinnsvis på en gavlside, uten at dette regnes med i BYA. Maksimal mønehøyde er 5,5m over gjennomsnitt planert terreng. Det tillates ikke kjeller. Grunnmurshøyden skal ikke på noe sted overstige 1,0m i forhold til planert terreng. Det kan bygges terrasse på inntil 20m² i tilknytning til fritidsboligen. Det kan ikke være mer enn en fritidsbolig på hver tomt.
6. På hver tomt skal det opparbeides 2 parkeringsplasser. Disse regnes ikke inn i tillatt BYA.

For BFF2 og BFF3:

7. Dersom det skal bygges nye fritidsboliger, som ikke er gjenoppbygging av eksisterende, kan disse være maksimalt 75m² BYA. I tillegg tillates oppført bod på inntil 10m² under samme takflate som fritidsboligen. Maksimal gesimshøyde er 4,0m og maksimal mønehøyde 6,0m, målt fra gjennomsnitt planert terreng. Takoverbygg på inntil 3m kan tillates, fortrinnsvis på gavlsiden. Terrasse uten takoverbygg skal ikke overstige 20m². Terrassen kan opprettes utover byggegrense. Det kan ikke være mer enn en fritidsbolig på hver tomt.

8. Til hver tomt skal det opparbeides 2 parkeringsplasser. Disse regnes ikke inn i tillatt BYA.

For BFF4, 5, 6, 7 og 8:

9. På hver tomt kan det føres opp en fritidsbolig på inntil 100m² BYA inklusive boder m.m. Fritidsboligene skal ha flatt tak med maksimal gesimshøyde 4,2m målt fra gjennomsnitt planert terreng. Terrasse uten takoverbygg skal ikke overstige 20m². Terrassen kan opprettes utover byggegrense og skal ikke legges høyere enn 1,0m over terreng.
10. På tomtene som grenser til veg tillates det etablert privat parkering. Parkeringsplassene regnes ikke inn i BYA.

Boligbebyggelse (BFS):

11. Det tillates ikke flere boliger på hver tomt. Eksisterende boliger i planområdet inngår i planen og kan om nødvendig gjenoppbygges med samme ytre mål som de har når planen vedtas. Det kan bygges garasje med bebygd areal inntil 50m² og mønehøyde inntil 4,5m.

§4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Kjøreveg (KV):

1. Fv. 44 utgjør offentlig trafikkområde.
2. De interne kjørevegene er felles for de som benytter vegene som atkomst til sin eiendom. Vegene er også åpne for allmenn ferdsel.
3. Innenfor byggegrensen må det ikke uten særskilt tillatelse plasseres byggverk eller annen større innretning iht. vegloven § 30.

Annen veggrunn – grøntareal (SVG):

4. Langs fv.44 er det regulert inn et 3,0m bredt område til grøfter, skjæringer, fyllinger m.m.

Gangveg (GV):

4. Gangvegen er atkomst til tomtene i delfelt BFF6.

Parkeringsplasser (PP):

5. PP1 og PP2 er felles for BFF2 og BFF3.
6. PP3 og PP4 er felles for BFF4 til og med BFF8.

§5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift.

Landbruksområde (LL):

1. I landbruksområdene kan det drives tradisjonelt jordbruk. Utmark skal være åpne for allmenn ferdsel for fotgjengere og syklister.

2. De to boligtomtene gnr. 60 bnr. 97 og bnr. 102 ligger i regulert landbruksområde. Bygningene på disse tomtene inngår i planen. Boligene ligger i hensynssone for trafikkstøy og nærmere fylkesvegen enn regulert byggegrense. Alle søknader om byggetiltak for bebyggelse som ligger innenfor byggegrense langs fv. 44 skal legges frem for fylkeskommunen som vegmyndighet.

Friluftsområde (LF):

3. I friluftsområdene er det ikke tillatt å drive virksomheter eller anlegg som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde. Friluftsområdene kan skjøttes og brukes til beiting.
4. Friluftsområdene skal være åpne for allmenn ferdsel for fotgjengere og syklister.

§6 Hensynssoner i reguleringsplan.

1. I områdene regulert til frisiktsoner skal det være fri sikt innenfor en høyde fra 0,5 meter over tilstøtende vegbaner.
2. Hensynssone H210 og H220 for arealene langs fv.44 må tas hensyn til ved byggetiltak innenfor hensynssonene. Gjeldende forskrift «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T1442/2016» må legges til grunn.

§7 Rekkefølgebestemmelser.

1. Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boliger eller fritidsboliger i planområdet skal det være etablert atkomst, avløpsanlegg og vannforsyning som er godkjent av kommunen.

§8 Fellesbestemmelser for hele planområdet.

1. Tekniske anlegg:
Alle rør og kabler skal legges i grøft.
Tekniske anlegg som kabelskap, ledningsanlegg for strøm, vann- og avløp, pumpestasjoner, trafostasjon o.l. tillates plassert innenfor planområdet.
2. Kulturminner
Dersom det ved graving avdekkes funn som kan omfattes av kulturminneloven skal kulturminnemyndighetene straks varsles og arbeidet stanses inntil funnet er vurdert. Jfr. Kulturminneloven §8.
3. Overvannsbehandling.
Overvann skal behandles lokalt ved infiltrasjon og fordrøyning. Tiltak skal ikke gi økt avrenningsintensitet sammenlignet med dagens situasjon.
4. Krav til søknad.
Sammen med søknad om tiltak skal det følge situasjonsplan i målestokk 1:500 som skal vise plassering av bygning, opparbeidelse av tomt, parkeringsplass og eventuelle støttemurer.
5. Terrengbehandling

Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og naturpreget i området. Unødvendig terrengindgreb skal undgås. Nødvendige skjæringer og fyllinger skal gis en naturlig overgang til eksisterende terreng.