

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN  
FOR HYTTEOMRÅDE VED KJEØY OG TENGSSTRANDA,  
EIGERSUND KOMMUNE

Planen er datert:  
Sist revidert

### Generelt

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder i området innenfor reguleringsgrensene på plankartet.

Området reguleres til følgende formål:

1. Byggeområder
2. Spesialområder
3. Fellesområder

## 1 BYGGEOMRÅDER

### 1.1 Fellesbestemmelse

1.1.1 Det kan bare oppføres fritidsboliger (hytter, naust, båthus) i det antall og med den plassering som fremgår av plankartet. Byggetiltak etter §§93,84 og 86a i PBL er kun tillatt inn forbi viste byggegrenser i planen.

### 1.2 Byggeområder for nye fritidsboliger

- 1.2.1 Hyttene tillates oppført med BYA max. 75 m<sup>2</sup> som én hytteenhet. Gesimshøyde og mønehøyde for fritidsbolig skal være henholdsvis 3 meter og 5,5 meter målt fra topp grunnmur. Grunnmur skal ikke overstige 1,0 m over ferdig planert terreng. Hyttene skal ha saltak med takvinkel mellom 25° og 38°. Kommunen skal fastsette grunnmurshøyde. Det kan oppføres separat bod på inntil 10 m<sup>2</sup> med maksimal mønehøyde på 2,5 m og med takvinkel 32-38°. H4, H5, H25,H26,H27, H29, H37 og H38 skal ha BYA max. 65 m<sup>2</sup> med gesims og mønehøyde på 2,7 og 4,5 meter. H36, H37, H38 skal henholdsvis ha maksimal gesimshøyde og mønehøyde på henholdsvis 2,5 meter og 4,5 meter målt fra topp grunnmur (0,5 m over ferdig planert terreng).
- 1.2.2 Ved fradeling/oppmåling av hyttetomter tillates justering av regulerte grenser for tilpasning til terrengformasjoner og eksisterende eiendomsgrenser.
- 1.2.4 Kommunen skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbruk, og at bygninger i samme gruppe får en harmonisk utforming. Fasademateriale skal være tre eller naturstein. Hyttene, herunder taktekkingen skal ha farger som glir naturlig inn i landskapet.
- 1.2.5 Kommunen fastsetter endelig plassering for hyttene.  
Hyttene skal plasseres slik at fjellsprenkning i størst mulig grad unngås.
- 1.2.6 Ubebygd areal skal gis en tiltalende behandling som del av naturområdet.
- 1.2.7 Nødvendig parkering og adkomst skal være opparbeidet og godkjent før tillatelse til etablering av ny bebyggelse eller bruksendring kan gis.
- 1.2.8 Naust/båthus tillates oppført med BYA max. 30 m<sup>2</sup> som én enhet. Gesimshøyde og mønehøyde for skal være henholdsvis 2,5 meter og 4,0 meter målt fra topp grunnmur. Grunnmur skal ikke overstige 1,0 m over ferdig planert terreng. Naustene/båthusene skal ha saltak med takvinkel mellom 32° og 38°. Kommunen skal fastsette grunnmurshøyde. Det tillates ikke innredet rom for varig opphold i båthus/nust og de skal ikke være isolert.
- 1.2.9 For H92, H93 og H94 skal jordlovens §12 gjelde.

### 1.3 Byggeområder for eksisterende fritidsboliger

- 1.3.1 Eksisterende bygninger inngår i planen. Innenfor byggeområdet kan eksisterende bygninger benyttes som henholdsvis fritidsbolig, naust eller redskap avhengig av om de har benevnelsen N, F eller R. Ved evt. 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. Bygninger merket med N eller R skal ha enkel kledning og skal ikke isoleres. Det kan oppføres separat bod på inntil 10 m<sup>2</sup> med maksimal mønehøyde på 2,5 m og med takvinkel 32-38°. H58 inngår i planen og kan ikke utvides utover eksisterende størrelse vist på plankart. Bygningene H60, H61, H65 og H67 skal ha båthus i 1. etg. og varig opphold kan kun skje i 2 etg.
- 1.3.3 Bestemmelsene i 1.2.1-1.2.8 gjelder tilsvarende dersom annet ikke er spesifisert i 1.3.1.

## **2. SPESIALOMRÅDER**

- 2.1 Område vist som ute- og oppholdsareal/hage kan opparbeides og beplantes med frukttrær, busker, løsteinmurer, forstøtningsmurer, gressplen, trapper m.m.. Det kan oppføres en separat bod på hver eiendom som ikke skal overstige 10 m<sup>2</sup> med maksimal mønehøyde på 2,5 m og med takvinkel 32-38°. Boder skal legges med minst 20 meters avstand fra sjøen. Redskapshuset på 49/142 skal ha størrelse inntil 15 m<sup>2</sup>. Det kan etableres en terrasse med inntil 20 m<sup>2</sup> på den enkelte eiendom. Tiltak som ligger i silhuett eller på markante høydedrag er ikke tillatt. Større naturinngrep eller sprengning er ikke tillatt uten etter søknad til kommunen.
- 2.2 Privat anlegg for småbåter på land og i sjø vist på Tengststranda skal opparbeides i samsvar med planer godkjent av kommunen. I område for privat småbåtanlegg i sjø tillates det lagt ut flytebrygger. Disse må tas på land eller på andre måter sikres mot is og lignende i de periodene dette er aktuelt.
- 2.3 Privat veg kan opparbeides med maksimalt 2 meter veibredde.
- 2.4 Innenfor områdene avsatt til Spesialområde "privat småbåthavn i sjø" og "friluftsområde i sjø/bevaring sjøbunn" er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører inngrep i sjøbunnen før det er innhentet tillatelse fra Stavanger Museum.
- 2.5 Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området avsatt til "Spesialområde bevaring, fornminner". Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene jfr. lov om kulturminner §§3 og 8. Slike tiltak skal fremmes i form av reguleringsendring.
- 2.6 Innenfor planområdet friluftsområde tillates det opparbeidet stier med grus- eller barkdekke. Den skal ha et toppdekke som glir naturlig inn i terrenget, ikke kvitstein. Justering av traceer for å redusere terrenginngrep tillates. Vei og opparbeidede stier skal være åpen for allmennheten.
- 2.7 Innforbi friluftsområde er det tillatt med ordinær landbruksdrift i form av beite og lignende.

## **4. FELLESOMRÅDER**

- 4.1 Felles atkomstveg og parkering er felles for eiendommene de skal betjene og skal vedlikeholdes av brukerne i fellesskap. Vei og opparbeidede stier skal være åpen for allmennheten. I tilknytning til parkeringsplass på gnr. 49 bnr. 3 skal det avsettes 10 parkeringsplasser for allmennheten og inntil 2 av disse skal være tilpasset funksjonshemmede.

## **5. FELLESBESTEMMELSER**

- 5.1 Før det gis byggetillatelse, skal det være opparbeidet minst 1 ½ parkeringsplass pr. hytte, eller det skal foreligge tinglyst kartfestet erklæring om 2 parkeringsplasser på annen eiendom. Parkeringskrav for naust/båthus kan fravikes dersom det har samme gnr./bnr. som hytten og denne allerede har godkjent parkeringsdekning.
- 5.2 Steingjerder tillates ikke fjernet.
- 5.3 Hyttene skal tilknyttes offentlige ledningsanlegg for vann og avløp. Legging av ledninger må utføres slik at terrenginngrepene blir minst mulig.
- 5.4 Alle kabler og ledninger for strøm, telefon etc. skal framføres i jordkabel.
- 5.5 I forbindelse med byggemelding skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnytted. På kartet skal angis den terrengmessige behandlingen med høydeangivelse.
- 5.6 Kjeller er ikke tillatt i noen bygninger i området. Utfylling i sjø er ikke tillatt utover det som er nødvendig for å sikre fundamentering av bygninger/anlegg eller vist i planen.
- 5.7 I sjøområdene skal tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser godkjennes av havnemyndighetene.
- 5.8 Innenfor områder vist som ute- og oppholdsareal/hage samt friluftsområde i sjo/bevaringsområde kan det opparbeides brygge på inntil 7,5 m<sup>2</sup> for å sikre nødvendig atkomst til eiendommene. Tiltak i sjø skal forelegges marinarkeologisk myndighet.
- 5.9 Kun rom i bygninger merket med F og som har gulv godt over høyeste målte vannstand kan disponeres til beboelsesrom. Ved søknad om omdisponering/bygging lavere enn cote 2.50 m skal det legges ved fagkyndig uttale.

Egersund 25.05.07

**PLANKONTORET I EIGERSUND**