



Eigersund kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

HYTTEOMRÅDE VED YTSTEBRØD, EIGERØY, EIGERSUND KOMMUNE

Bestemmelsene er datert:	14.03.2016
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	14.03.2016 KS 009/16
Dato for Kommunestyrets vedtak:	12.06.2006

Generelt

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder i området innenfor reguleringsgrensene på plankartet.

Området reguleres til følgende formål:

1. Byggeområder
2. Spesialområder
3. Fellesområder

1. BYGGEOMRÅDER

1.2 Byggeområder for fritidsboliger - FI - F41

- 1.2.1 I områdene kan det bygges inntil 41 nye hytter merket 1-41.
- 1.2.2 Hyttene nr. 6,7,9 - 41 tillates oppført med BYA max. 75 m² som én hytteenhet. TBRA= 75m² inkl. bod. Frittliggende boder/uthus m.m er ikke tillatt. Gesimshøyde og mønehøyde for fritidsbolig skal være henholdsvis 3 meter og 4,5 meter målt fra ferdig golv. Hyttene skal ha saltak med takvinkel mellom 18° og 30°. Kommunen skal fastsette grunnmurshøyde.
- 1.2.3 Hyttene nr. 1-5 og 8 tillates oppført med BYA max. 60 m² som én hytteenhet med TBRA= 90m². Frittliggende boder/uthus m.m er ikke tillatt. Maksimum gesims og mønehøyde for fritidsbolig skal henholdsvis være 3,5 og 5,5 m målt fra ferdig golv. Hyttene skal ha saltak med takvinkel mellom 27° og 34°. Kommunen skal fastsette grunnmurshøyde.
- 1.2.4 Ved fradeling/oppmåling av hyttetomter tillates noe justering av regulerte grenser for tilpasning til terrengformasjoner.
- 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 og høyde for hyttene. Hyttene skal plasseres slik at fjellsprenning i størst mulig grad unngås. Det tillates plassering i minste avstand 2,0 meter fra grense mot friluftsområde.
- 1.2.6 Ubebygde areal skal gis en tiltalende behandling som del av naturområdet.
- 1.2.7 Gjerder som er til hinder for den frie ferdselen tillates ikke.
- 1.2.8 Nødvendig parkering og adkomst skal være opparbeidet og godkjent før tillatelse til etablering av ny bebyggelse eller bruksendring kan gis.

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, men innforbi rammene av §1.2.2. Bygninger merket med N skal ha enkel kledning og skal ikke isoleres. Det er ikke tillatt å oppføre separate boder. Ved gjenoppføring av eksisterende naust er BYA= 35 m² med gesims og mønehøyde inntil 3,0 meter og 4,5 meter over topp fundamenter (peler/ringmur).
- 1.3.3 Hytte F26 tillates oppført med BYA max. 60 m² med T-BRA=60 m² med gesimshøyde og mønehøyde inntil 2,5 meter og 4,0 meter målt fra ferdig golv. H26 skal ha saltak med takvinkel inntil 25°.
- 1.3.4 Bestemmelsene i 1.2.4, 1.2.5, 1.2.6 og 1.2.7 gjelder tilsvarende.

2. SPESIALOMRÅDER

- 2.1 Det tillates ikke oppføring av bygninger/anlegg i friluftsområdene. Friluftsområdene skal holdes i god orden og hevd. Stiene som er vist på reguleringskartet, skal merkes og være åpne for allmennheten.
- 2.2 Privat anlegg for småbåter opparbeides i samsvar med planer som på forhånd er 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 Innenfor områdene avsatt til Spesialområde "privat småbåthavn" og "friluftsområde i sjø" er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører inngrep i sjøbunnen før det er innhentet tillatelse fra Stavanger Museum. Innenfor formålet LNFR-vern av kulturminner og kulturmiljø er det en lokalitet id23922 som er fredet i henhold til lov om kulturminner §§ 4 og 6. Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep eller terrengbearbeidelse innenfor området. Eventuelle tiltak må på forhånd avklares med kulturminneforvaltningen. Slike tiltak bør fremmes i form av en reguleringsendring.
- 2.4 Forholdet til automatisk fredete kulturminner er ikke endelig avklart innenfor områdene avsatt til hensynssone «friluftsområde på land i kombinasjon med bevaringsområde» (spesialområde bevaring). Det er derfor ikke tillatt med gravearbeid eller terrengmodifikasjoner innenfor disse områdene uten at dette på forhånd er avklart med kulturminnemyndighetene. Tiltak skal fortrinnsvis fremmes som en reguleringsendring.
- 2.5 Innenfor friluftsområdene tillates det opparbeidet stier med grus- eller barkdekke som vist på planen. Den skal ha et toppdekke som glir naturlig inn i terrenget, ikke kvitstein. Justering av traceer for å redusere terrenginngrep tillates. Stiene skal være åpne for allmennheten.
- 2.6 Innenfor friluftsområdene tillates det opparbeidet turvei med en bredde på 2 meter, med grus- eller barkdekke som vist på planen. Den skal ha et toppdekke som glir naturlig inn i terrenget, ikke kvitstein. Turveien skal være åpne for allmennheten. Gangvegen skal være maksimalt 2 m bred og det er ikke tillatt med kjøring utover kjøring i forbindelse med landbruksdriften-dyrehold. Det skal etableres bom som skal være låst. Port for rullestolbrukere kan etableres

3. FELLESOMRÅDER

- 3.1 Fellesområder skal nyttes til felles atkomstveg og parkering.
- 3.2 Felles atkomstveger skal opparbeides i 3 meters bredde med nødvendige møteplasser og stigningsforhold ikke ugunstigere enn 1:8. Den skal ha et toppdekke som glir naturlig inn i terrenget, ikke kvitstein. Det tillates mindre justeringer av vegtracé og parkeringsareal for optimal innpassing i terrenget.
- 4.3 Eventuelle støttemurer i forbindelse med veger/ parkeringsplasser skal utføres i naturstein.
- 4.4 Felles atkomstveger er felles for eiendommene de skal betjene og skal vedlikeholdes av brukerne i fellesskap. Vei og opparbeidede stier skal være åpen for allmennheten.

4. FELLESBESTEMMELSER

- 4.1 Ved oppføring av fritidsbolig skal det opparbeides 1 parkeringsplass i fellesanlegg. I tillegg skal inntil 2 parkeringsplasser være tilpasset funksjonshemmede. 15 parkeringsplasser skal være kombinert gjesteparkering og parkering for allmennheten.
- 5.2 Steingjerder tillates ikke fjernet.
- 5.3 Dersom det skal legges inn vann og kloakk i hyttene skal dette tilknyttes offentlige ledningsanlegg for vann og avløp. Legging av ledninger må utføres slik at terrenginngrepene blir minst mulig.
For hytter der det ikke er praktisk/økonomisk mulig å oppnå tilknytning til offentlig avløpsledning, tillates ikke innlagt vann. Avløp av gråvann skal være godkjent og skal ikke medføre utslipp til myrer, bekker eller lignende. Disse skal baseres på toalett av godkjent biologisk type.
- 5.4 Framføring av strøm til hyttene skal skje via jordkabel.
- 5.5 Området kan ikke utbygges før tekniske tilrettelegging/evt. andre serviceanlegg er anlagt.
- 5.6 I forbindelse med byggemelding skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. På kartet skal angis den terrengmessige behandlingen med høydeangivelse.
- 5.7 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.
- 5.8 I sjøområdene skal tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser godkjennes av havnemyndighetene.
- 5.9 Kun rom i bygninger merket med F og som har gulv godt over høyeste målte vannstand dvs. over 2 meter ref. Det norske meteorologiske institutt kan disponeres til beboelsesrom.
- 5.10 Det kan etableres nettstasjon i området, men plasseringen skal søkes lagt skånsomt i terrenget.
- 5.11 Bygninger merket med N eller R kan ikke tas i bruk som fritidsboliger og varig opphold er ikke tillatt.
- 5.12 Det er ikke tillatt å sette opp flaggstang i planområdet.