



## Eigersund kommune

### REGULERINGSBESTEMMELSER

for

### **Boliger mv. Stie, gnr. 5 bnr. 11, 18, 29 m.fl.**

---

Bestemmelsene er datert: 31.01.2018

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 06.06.2018

Dato for Kommunestyrets vedtak:

---

## **1 Formål med planen**

Formålet med planen er å legge til rette for et nytt naust til erstatning for dagens naust, og en ny bolig i tillegg til eksisterende våningshus og løe. Våningshuset skal bevares, men tillates renoveret. Løe tillates revet eller renoveret. Løen kan benyttes som bolig. Området berører eiendommene gnr. 5 bnr. 11, 18, 29, 51, 224 og del av 5/231.

### **1.1 Arealformål**

Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse Vann- og avløpsanlegg Uthus/naust
Samferdsel og teknisk infrastruktur	Veg Parkering
Landbruks-, natur- og friluftsområder	LNFR
Bruk og vern av sjø og vassdrag	Friluftsområde i sjø og vassdrag
Hensynsoner	Bevaring av kulturmiljø
Faresone	Flomsone

## 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 2.1 Bebyggelse

Samspill mellom låve og våningshus skal videreføres. Det tillates ikke større endringer i tunmiljøet. Inngrep i terreng skal begrenses slik at det ikke går på bekostning av det opparbeidede tunet.

### 2.2 Høyder

Høyder kan ved detaljprosjektering fravikes med inntil +/- 0,2 meter.

### 2.3 Estetikk

Området skal utformes med god estetisk helhet. Tiltaket skal tilpasses topografien og eksisterende bebyggelse på stedet.

### 2.4 Kulturminner

Ved eventuelle funn av kulturminner ved gjennomføring av planen, skal Rogaland fylkeskommune varsles, og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

### 2.5 Mur

Det tillates oppført mur hvor det er nødvendig. Mur i forbindelse med f\_SPA tillates oppført utover formålgrensene for parkeringsformål. Murene skal i nødvendig utstrekning sikres med gjerder. Murene skal oppføres som tørrmur i naturstein. Store, dominerende steinmurer tillates ikke.

## 3 Bestemmelser til arealformål

---

### 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

#### 3.1.1 Løe

Løen som ligger innenfor formål bolig tillates innredet til boligformål eller revet. Ved en eventuell rivning av løe, helt eller delvis, skal nytt bygg, evt. nye bygningsdeler, ha samme størrelse og utforming som eksisterende løe. Dagens ytre mål er lengde 9,0 m og bredde 4,8 m. Dagens mønehøyde på 6,5 m i nordenden skal ikke overstiges. Materialvalg og detaljer skal stilmessig tilpasses våningshuset. Store eksponerte glassflater skal unngås. Låvebro skal beholdes. Gulvet må plasseres i flomsikker høyde.

Det er gjennomført en enkel oppmåling med fasade-, snitt- og plantegninger samt fotodokumentasjon av eksisterende løe. Disse skissene og fotografiene er en del av plandokumentene.

#### 3.1.2 Våningshus

Våningshuset innenfor formål bolig skal bevares. Det tillates å istandsette våningshuset.

#### 3.1.3 Bolighus

Maksimalt tillatt bebygd areal for bolig er  $BYA = 80 \text{ m}^2$ . Parkering kommer i tillegg. Maksimal mønehøyde for ny bolig er 6,0 meter. Det tillates ikke bygd underetasje på nytt bolighus.

Nytt bolighus skal tilpasses nabobebyggelse arkitektonisk og estetisk, og må vise hensyn til nærliggende bevaringsverdig bebyggelse, samt gis en størrelse og utforming som harmoniserer med denne bebyggelsen. Boligen skal bygges med saltak og takvinkel som samsvarer med eksisterende våningshus. Mønet skal følge husets lengderetning, langs kotene.

### **3.1.4 Uthus / naust**

Innenfor formål naust tillates det å oppføre et naust på inntil 30 m<sup>2</sup>. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,0 meter, og mønehøyde ikke over 4,5 meter over topp fundamentering. Naustet tillates ikke brukt til varig opphold, og skal ha enkel bordkledning. Det kan ikke isoleres. Naustet skal tilpasses tilhørende våningshus og løe, både stilmessig og estetisk. Nytt naust kan ikke oppføres før eksisterende naust er revet.

Naustet kan plasseres i samme høyde som eksisterende naust i flomutsatt område. Naust må sikres for å gi tilfredsstillende sikkerhet ved stormflo / springflo.

Nytt naust skal ha form og utseende som et tradisjonelt naust, få vinduer og uten store glassflater. Det skal brukes tradisjonelle materialer som tre og stein.

Eksisterende steinbrygge skal bevares/videreføres. Det tillates ikke bygging av brygge nord for naustet.

### **3.1.5 Bod/uthus**

Det tillates oppføring av bod/uthus på inntil 10 m<sup>2</sup> pr. boenhet. Boder tilhørende løe og våningshus tillates bygget sammen. Bod/uthus tillates oppført utenfor byggegrense innenfor formål bolig.

Maksimal tillatte byggehøyde er 3,5 meter for mønehøyde, og 2,5 meter for gesims. Bodene skal ha saltak. Saltak skal være minimum 10 grader.

Plassering av boder skal godkjennes av antikvariske myndigheter.

### **3.1.6 Renovasjon**

Sjøpeldunker settes ut til veikant på tømmedag.

## **3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**

### **3.2.1 Veg**

Vegen innenfor planområdet er offentlig.

### **3.2.2 Parkering**

Totalt innenfor planområdet skal det etableres to parkeringsplasser per bolig. De to parkeringsplassene tilhørende ny bolig, skal etableres på egen eiendom. Én parkeringsplass skal etableres ved løe, og tre resterende på felles parkeringsplass er forbeholdt våningshus, løe og naust. Parkeringsplassen er felles for våningshus, løe og naust.

## **3.3 Landbruks-, natur- og friluftsområder**

Det tillates ikke bygg eller anlegg som ikke er i tilknytning til stedbunden næring.

## **3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)**

### **3.4.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag**

Det er ikke tillatt med tiltak i dette området.

## **4 Hensynssone i reguleringsplan**

---

### **4.1 Hensynssone, bevaring kulturmiljø**

Våningshuset skal bevares, men kan istandsettes. Våningshuset skal ved restaurering og tilbakeføring følge antikvariske prinsipper. Originale bygningsdeler skal så langt som mulig benyttes. Vinduer med enkle glass må videreføres som koblet vindu med 1 glass i ytre ramme og enkelt / dobbelt glass i andre ramme. Varevinduer på innsiden av originale vinduer tillates også. Nye vinduer må være i tre av godt trevirke. Metall, pvc e.l. tillates ikke. Sprosser i vinduer skal være gjennomgående. Ny liggende kledning på tre av fasadene skal være kopi av eksisterende kledning og helhøvlet hvitt trevirke av god kvalitet. Stående kledning på fasade mot nord skal kopieres. Som takteking skal benyttes rød matt teglstein med enkel krumming, solbord og vindski skal benyttes. Endestein tillates ikke. Takrenner og nedløp skal være i sink

eller aluminium, med rette / skarpe bend på nedløp. Pipe av teglstein repareres. Det tillates ikke å kle pipa inn med metall pipehatt.

Tun og terreng.

Terrenginngrep / terrengbearbeidelse skal begrenses til et minimum. Det tillates ikke å opprette fysisk skille (gjerde /mur/grense) mellom våningshus og låve. Tunet mellom bygningene skal ivaretas.

Mindre støttemurer kan oppføres der det passer naturlig inn i terrenget, og det kan brukes stedlig stein i samme størrelse som øvrige steinmurer på eiendommen. Se også punkt 2.6.

Dekket i tunet skal være tilpasset det kulturhistoriske miljøet. Det anbefales å bruke fin grus, natursteinheller eller skiferheller. Asfalt tillates ikke i bevaringsområdet.

## **5 Rekkefølgebestemmelser**

---

### **5.1 Vann og avløp**

Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boenhet i løe eller for nytt bolighus før disse bygningene er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

### **5.2 Parkering**

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til bolig i nåværende løe og nytt bolighus, skal det være opparbeidet parkeringsplass for et tilstrekkelig antall biler, jfr. punkt 3.2.2.