



Eigersund kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

2013 008 – Boliger Ørnakula - gnr. 2, bnr. 43 m.fl.

Bestemmelsene er datert:	13.10.2014
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	23.01.2017
Dato for Kommunestyrets vedtak:	20.02.2017

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart med planid: 20130008.

§ 2 Formål

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse og småbåthavn, med tilhørende anlegg.

Området reguleres til følgende formål:

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

- *Frittliggende småhusbebyggelse BF1 – BF7*
- *Lekeplass LEK*
- *Renovasjonsanlegg REA □ Uthus/haust UN*

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

- *Kjøreveg KV1 – KV4 □ Parkering P1*

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

- *Turveg TV1*
- *Naturområde NA*

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

- *Småbåthavn SH1- SH3*
- *Friluftsområde i sjø og vassdrag FSK*
- *Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone FSS*

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- *a.1) Sikringssoner: Frisiktsone H140*
- *a.3) Faresoner: Flomfare H320*

§ 3 Felles bestemmelser

Beregning av utnyttelse

Utnyttelsesgrad beregnes som m² BRA ihht. TEK-10. Mønehøyde regnes ut fra gjennomsnittlig planert terreng på tomta.

Plassering og høyde

Boligene skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Vist plassering og volum av fremtidig bebyggelse kan endres ved byggesøknad.

Garasje/carport og boder kan plasseres utenfor byggegrenser, også når disse er sammenbundet med bolig.

Maks mønehøyder er angitt for hvert enkelt delfelt, og skal regnes fra gjennomsnittlig planert terreng.

Tekniske anlegg

Fremføring av strøm m.m. skal skje i form av jordkabel.

§ 4 Områder for bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr 1)

Frittliggende småhusbebyggelse

Det skal tilrettelegges for eneboliger, med tilhørende anlegg.

Farger, materialbruk og takform på bebyggelsen skal harmonere innenfor hvert felt.

For hver bolig skal det etableres minimum 2 biloppstillingsplasser på egen tomt, disse tillates overdekket. Garasjer/boder kan plasseres utenfor byggegrenser, og helt ut mot eiendomsgrense.

Det skal opparbeides minimum 150 m² uteoppholdsareal per bolig på egen tomt.

Tomtegrenser kan justeres etter at boligene er oppført.

Felt BF1, BF2

Det tillates inntil 8 boliger. Bebyggelsen skal ha saltak, med maks mønehøyde som angitt på plankart, men maksimal mønehøyde skal ikke overstige 8 meter. Det tillates underetasje/sokkel. Maks tillatt utnyttelsesgrad: 250 m² BRA per boenhet.

Felt BF4

Det tillates oppført en enebolig med utleiedel. Takform kan være saltak, pulttak eller flatt tak med maks møne/gesims høyde som angitt på plankart. Inntil 20 m² av takflaten kan ha møne/gesims høyde på maks kote +26. Det tillates takterrasse inntrukket min. 2,5 m fra takkant. Takterrasse skal utføres med skjult rekkverk bak grønn vegetasjon/sedum på takflate. Rekkverk på takterrasse tillates oppført maks 1,0 m over maks møne/gesims høyde.

Topp grunnmur tillates ikke høyere en kote + 20,5. Det tillates underetasje/sokkel. Maks tillatt utnyttelsesgrad: 450 m² BRA for hovedhus og inntil 200 m² BRA for frittliggende garasje, uthus, annek, svømmebasseng, garderobe e.l. Frittliggende bygg kan bygges sammen med hovedhus med glassgang, takoverbygg e.l.

Terrengtilpassing skal vektlegges, bl.a. der sprengning holdes til det minimum. Ved byggesøknad skal det vedlegges illustrasjoner som viser tiltakets plassering i terreng. Avkjøringspil på plankartet er veiledende, endelig plassering avklares ved byggesøknad.

Felt BF5

Eksisterende bebyggelse inngår i planen og kommer ikke inn under øvrige bestemmelser. Eventuell ny bebyggelse skal utformes slik at den ikke tar utsikt fra bakenforliggende bebyggelse.

Felt BF6

Det tillates oppført to eneboliger med maks tillatt mønehøyde 8,5 meter. Boligene kan bygges sammen med felles brannvegg. Bebyggelsen skal ha saltak, med maks mønehøyde som angitt på plankart. Det tillates dobbel garasje i underetasje/sokkel. Det kan etableres takterrasse oppå del av 1. etasje/garasje. Maks tillatt utnyttelsesgrad: 275 m² BRA per boenhet.

Terrengformasjoner i området skal beholdes mest mulig urørt. Topp gulv på inngangsplan bolig kan ikke ligge lavere enn kote +5.

Felt B7

Det tillates oppført dobbel garasje på inntil 50 m². Garasjen kan plasseres i eiendomsgrense.

Renovasjon REA

Området er avsatt til felles oppstillingsplass for søppeldunker for BF1 – BF4 og BF6. Det kan oppføres gjerde, skur el. l. for skjerming av dunkene.

Uthus/naust UN

Nåværende molo, kai, båtstø og slipp kan utbedres og det kan anlegges brygge/bølgebryter i front innforbi område avsatt til UN i planen. Eksisterende bygninger inngår i planen og det er ikke tillatt med varig opphold i bygninger innenfor dette området. Det åpnes ikke opp for ytterligere bebyggelse i området.

Lekeplass LEK

Innenfor området skal det etableres felles lekeplass for boligene i felt B1 – B4 og B6.

§ 5 Samferdselsanlegg (PBL §12-5, nr 2)

Kjøreveier KV1 – KV3

Alle veier innenfor planområdet er felles for og kan benyttes av de eiendommer som grenser til veien, samt andre med rettigheter til veien.

Avkjørsler skal i prinsippet plasseres som vist med avkjørselspil, noe justeringer kan tillates.

Veiene skal opparbeides og vedlikeholdes av grunneierne.

Parkering P1

Det skal opparbeides inntil 5 parkeringsplasser som er felles gjesteparkering for boligene B1-B4, B6 og småbåthavnen.

§6 Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3):

Naturområde NA

Området skal ha et naturlig preg med stedefegen vegetasjon. Det kan fungere som friområde for nærliggende boliger.

I området er det potensiale for funn av automatisk fredede kulturminner og det er forbudt med alle tilak som krever inngrep i grunnen. Eventuelle tiltak i området må på forhånd avklares

med kulturminnemyndighetene som må vurdere potensialet for funn av ikke kjente automatisk freda kulturminner og eventuelle behov for arkeologiske registreringer.

Området tillates skjøttet ved bruk av beitedyr.

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

Småbåthavn SH1

Det tillates etablert småbåthavn med inntil 12 båtplasser. Brygger skal utformes slik at båtene skjermes mot kraftig sjø. Dimensjonering av brygger skal utføres av fagkyndige og ta høyde for å kunne motstå bølgeslag/oppskylling på inntil 1540 l/m/s.

Småbåthavn SH2

Innenfor området skal det opparbeides plass for utsetting av båter, for eksempel med kran eller rampe for båttilhenger.

I I tilknytning til båthavn kan det oppføres mindre boder på inntil 2 m² per båtplass, for lagring av båt- og fiskeutstyr etc., samt felles varmesentral for ny bebyggelse. Bebyggelsen kan ha mønehøyde inntil 2,5 meter. Bygningene må ha topp gulv på minimum kote +2,4, eller utformes slik at de kan tåle å bli oversvømt ved flom.

Varmesentral skal plasseres på sikker høyde i forhold til flom og bølgeoppskyll ved 200-års flom.

Dimensjonering av bebyggelse ved havna skal utføres av fagkyndige som også skal fastsette sikkerhetsklasse og må motstå bølgeslag/oppskylling på inntil 1540 l/m/s. Det kan også oppføres pumpestasjon for kloakk innenfor området.

Småbåthavn SH3

Innenfor området skal det etableres molo/bølgebryter for å redusere bølgeslag inn mot småbåthavn.

Dimensjonering av bebyggelse ved havna skal utføres av fagkyndige som også skal fastsette sikkerhetsklasse og må motstå bølgeslag/oppskylling på inntil 1540 l/m/s.

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.

Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone FSS

Eksisterende sandstrand skal beholdes. Området kan benyttes til utsetting av småbåter.

§ 8 Hensynssoner

Frisiktsoner H140

Innenfor viste frisiktsoner skal det være fri sikt fra 0,5 meter høyde over tilstøtende veiens nivå.

Fareområde flomfare H320

Innenfor området kan det ikke etableres bebyggelse med mindre det er dokumentert tilstrekkelig sikkerhet herunder fastsatt sikkerhetsklasse ihht. TEK10 § 7-2, annet ledd jfr. rapportene «Bølgevurdering og oppskyllingsestimat ved Ørnekuila datert 13.mai 2015 / 01 med dokumentkode 712898-RIMT-RAP-001» og «Ørnekuila – havnivå datert 15. desember 2014 / 00 med dokumentkode: 217523-RIM-RAP-01».

§ 9 Rekkefølgebestemmelser

1. Vann- og avløpsnett skal etableres ihht. kommunalteknisk norm, og tekniske planer for slike anlegg skal godkjennes av relevant myndighet før utbyggingen kan igangsettes. Det skal tilknyttes offentlig vann og avløp.
2. Før det gis brukstillatelse/ferdigattest for boligbebyggelsen skal lekeplass LEK1 være opparbeidet.
3. Tekniske planer for avkjørsel til Fv 65 skal godkjennes av Statens Vegvesen før det gis brukstillatelse/ferdigattest.
4. Eksisterende avkjørsel fra gnr/bnr 2/43 skal stenges fysisk når f_KV1 er ferdigstilt
5. Før det gis byggetillatelse til tiltak ved sjøen i områdene UN, FSS og SH1 og SH skal avbøtende tiltak fastsettes i forhold til å gi tilstrekkelig sikkerhet legges til grunn for prosjektering jfr. rapportene «Bølgevurdering og oppskyllingsestimat ved Ørnekuila datert 13.mai 2015 / 01 med dokumentkode 712898-RIMT-RAP-001» og «Ørnekuila – havnivå datert 15. desember 2014 / 00 med dokumentkode: 217523-RIM-RAP-01».
6. Før det kan etableres båtplasser i SH1 skal det foreligge en fagkyndig vurdering av i hvilke periode båter kan ligge trygt på sjøen innforbi SH. Det må i denne forbindelse også redegjøres for hvor båter kan lagres trygt i forhold til vannstand og bølgeoppkyll.
7. Det skal av fagkyndig dokumenteres at innendørs og utendørs støygrenser er i tråd med støyretningslinjer i T-1442\2012 før utbyggingen kan igangsettes.

Rev. 13.11.24

Egerconsult v/William Klungland

Rev. 03.04.25

Egerconsult v/William Klungland