



Eigersund kommune
REGULERINGSBESTEMMELSER

for

Fritidsbebyggelse BF40, Leidland detaljregulering

GNR/BNR 7/30

PlanID: 20230004

Bestemmelsene er datert:	19.11.2024
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	26.05.2025
Dato for Kommunestyrets vedtak:	xx.xx.202x

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er tilrettelegge for frittliggende fritidsbebyggelse. Det regulerte området er vist med plangrense på plankart datert 08.11.24. Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 pkt. 1)

- Fritidsbebyggelse – frittliggende (FBF1-3)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 pkt. 2)

- Kjøreveg (KV)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)
- Annen veggrunn – grøntareal (AVG)
- Parkering (P1-4)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Turveg (TV)
- Friområde (FRI1-2)

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5 pkt. 5)

- Landbruksformål (L)

Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H560)

- Naturmiljø (H560)

2. Rekkefølgebestemmelser

2.1 Før igangsettingstillatelse

2.1.1 Situasjonsplan

Før det gis igangsettelsestillatelse for fritidsbebyggelse skal situasjonsplan være godkjent av Eigersund kommune. Situasjonsplanen skal vise plassering og utforming av bygg, opparbeidelse av tomt, stier og parkering.

2.1.2 Teknisk infrastruktur

Før det gis igangsettingstillatelse for det enkelte tiltak skal det utarbeides en VA-plan som også viser overvannshåndtering. Denne skal godkjennes av Eigersund kommune.

2.1.3 Fremmede arter

Plan for håndtering av fremmede arter skal foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak.

2.2 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (FBF1-3)

2.2.1 Teknisk infrastruktur

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal teknisk infrastruktur (veg, parkering, turveg, vann, avløp, elektrisitet m.m.) være etablert.

Dersom parkering løses i fellesanlegg, utenfor planområdet, må dette dokumenteres før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Midlertidige anleggsveier og grøfter til teknisk infrastruktur skal revegeteres og beplantes senest i løpet av påfølgende vekstsesong, etter at siste fritidsbolig har fått ferdigattest.

2.2.2 Fallsikring

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal skjæringer mot felles/offentlig veg sikres mot fall.

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Overflatevann

Overvannshåndtering innenfor området skal primært baseres på overflatebaserte løsninger. Dette gjelder også overflatevann som kommer fra områder utenfor planområdet. Det kan etableres anlegg for bortledning av overflatevann fra veger, turveger og andre areal der dette er hensiktsmessig for å sikre fremkommeligheten. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas.

3.2 Kulturminner

Dersom det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Rogaland fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8, 2. ledd).

3.3 Parkering

Innenfor planområdet skal det legges til rette for minimum 1 og maksimalt 1,5 biloppstillingsplass pr. fritidsbolig. Alternativt kan parkeringsplass erstattes med rett til parkering i fellesanlegg utenfor planområdet.

3.4 Teknisk infrastruktur

Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler. Tekniske traseer skal, der det er mulig, følge vegtraseer.

3.5 Vegetasjon

Stedegen vegetasjon skal beholdes, og da særlig trær, naturbeitemark og kantvegetasjon mot sjø. Ved reetablering og tilpasning skal det sikres stedegen vegetasjon.

Fremmede arter, av blant annet mispel, skal håndteres i henhold til biologisk notat, utarbeidet av Ecofact, datert 08.08.2024, eller senere revisjoner av denne.

3.6 Kjøreveger, turveger og friområder

Felles kjøreveg f_KV og felles turveg f_TV og offentlig friområder o_FRI1-2 skal være åpne for allmenn ferdsel til fots eller på sykkel.

3.7 Støy i anleggsperioden

Støy fra anleggsvirksomhet skal ikke overstige anbefalte støygrenser angitt i statlige retningslinjer i T-1442/2021. Naboer skal varsles iht. T -1442/2021.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Fritidsbebyggelse (FBF1-FBF3)

4.1.1.a Estetikk

Bygninger og anlegg skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal ha en helhetlig form og volumoppbygging, samt fremme gode uterom som kan benyttes av alle. Ved plasseringen av bygg eller anlegg og tilhørende uteareal skal det være en bevisst holdning til størrelse, form, materialbruk, detaljering, fargebruk og bruk av vegetasjon. Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasse seg de naturlige omgivelsene og eksisterende terreng. Møneretning bør tilpasses eksisterende terreng for å redusere terrenginngrep.

Terrenginngrep skal begrenses til et minimum. Støttemurer tillates inntil 1,5 meters høyde.

4.1.1.b Plassering

Regulerte tomtegrenser er vist på plankartet. Mindre justeringer på +/- 1 meter tillates innenfor arealformålet.

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Trapper, ramper, støttemurer, skjæring og fyllingsfot kan plasseres utenfor regulert byggegrense og inntil 1 meter fra eiendomsgrænse.

Det tillates ikke gjerder og andre innretninger som hindrer fri ferdsel.

4.1.1.c Utnyttelsesgrad

Bebygd areal (BYA) for nye fritidsboliger skal ikke overstige 70m². Det tillates én bod på inntil 4m² på hver eiendom. Denne skal være bygget i tilknytning til hovedbygningen.

FBF1

Det tillates inntil 2 fritidsboliger.

FBF2

Det tillates inntil 2 fritidsboliger.

FBF3

Det tillates inntil 2 fritidsboliger.

4.1.1.d Materialbruk

Fritidsboligene skal ha fasadekledning i tre.

4.1.1.e Takform og høyde

Fritidsboligene skal ha saltak med teglstein. Betongtakstein tillates ikke. Det tillates solceller, med antirefleksbelegg, på taket.

Høyden på bebyggelsen skal måles fra ferdig planert terreng.

Maksimal mønehøyde er 5,5 meter, og takvinkel 36-38 grader.

For FBF2, tomt mot nord, skal topp møne ikke overstige kote 32,6

Bod tilknyttet fritidsboligen har maksimal mønehøyde på 3,5 meter. Det tillates saltak eller pulttak på boden.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.2.1 Kjøreveg (f_KV)

F_KV er felles kjøreveg for hytteeierne. Den skal være åpen for allmenn ferdsel for gående og syklende.

Kjørevegene skal opparbeides med fast dekke etter bredder som vist i plankartet. Det skal etableres snuareal og møteplass for personbil, der disse er vist i plankartet.

Ved parkeringsplassene skal det dimensjoneres for en oppstillingsplass for mannskapsbil, med stigningsforhold på maks 1:8 (12,5 %).

4.2.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg (f_AVT)

F_AVT er felles sideareal til kjøreveg. Arealet skal benyttes til grøfteareal, overvannshåndtering, skjæring, fylling og snøopplag.

4.2.3 Annen veggrunn – grøntareal (f_AVG)

F_AVG er felles sideareal til kjøreveg. Arealet skal benyttes til grøfteareal, overvannshåndtering, fylling og snøopplag, rekkverk, eller lignende.

4.2.4 Parkering (f_P1-4)

F_P1-4 er felles parkeringsplasser for hytteeierne innenfor FBF1-3.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Turveg (f_TV)

F_TV er felles turveg for hytteeierne innenfor FBF1-3. Turvegen skal være åpen for allmenn ferdsel for gående og syklende. I formålsgrensen mellom f_TV og f_KV skal adkomst sperres fysisk, uten å hindre allmenn ferdsel.

Turvegene skal etableres med fast dekke, men skal legges mest mulig naturlig i terrenget for å unngå overdrevne terrenginngrep. Maks tillatt bredde er 2 meter.

4.3.2 Friområde (o_FRI1-2)

O_FRI1-2 skal være allment tilgjengelig. Det tillates stier inntil 2 meters bredde innenfor friområdene, men disse skal hensynta en naturlig plassering i terrenget. Skjæringer og fyllinger bør unngås. Tiltak som tilrettelegger for bruk av området som rekreasjonsområde tillates.

Det tillates midlertidige anleggsveier og grøfter til teknisk infrastruktur over formålet. Disse skal revegeteres og beplantes etter at alle fritidsboligene er ferdigstilt.

Det er ikke tillatt å felle trær innenfor friområdene utover normal skjøtsel.

4.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

4.4.1 Landbruksformål (L)

Innenfor landbruksområdet tillates det ikke oppført ny bebyggelse. Landbruksdrift i henhold til formålet er tillatt.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H560)

5.1.1 Hensynssone naturmiljø (H560)

Hensynssonen skal verne eksisterende asketre med tilhørende rotsystem. Det er ikke tillatt felling av treet, eller graving rundt røttene som kan skade treet. Dersom treet skulle skades skal det etableres nytt asketre innenfor hensynssonen.