



**Eigersund kommune**  
**REGULERINGSBESTEMMELSER**

for

**Hyttefelt Leidland detaljregulering**

**GNR/BNR 7/30 m.fl.**

**PlanID: 20220003**

---

Bestemmelsene er datert:	28.11.2022
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	16.01.2024
Dato for Kommunestyrets vedtak:	27.11.2023

---

## 1. Planens hensikt

Hensikten med planen er tilrettelegge for frittliggende fritidsbebyggelse, med tilhørende småbåthavn. Det regulerte området er vist med plangrense på plankart datert 20.03.23. Området reguleres til følgende formål:

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

- Fritidsbebyggelse – frittliggende (BFF1-8)
- Energianlegg (BE)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (f\_BSB)
- Uthus, naust, badehus (BUN1-2)

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

- Kjøreveg (f\_SKV1-5)
- Parkering (f\_SPA1-7)

### Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Turveg (f\_GT1-3)
- Friområde (f\_GF1-7)

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

- Landbruksformål (LL1-3)

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

- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (o\_V)

### Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Frisikt (H\_140)
- Flomfare (H320)
- Høyspentanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)

- Bevaring naturmiljø (H560)
- Bevaring kulturmiljø (H570)
- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730\_1 og H730\_2)

#### **Bestemmelsesområde (PBL § 12-7)**

- #1 og #2

## **2. Rekkefølgebestemmelser**

---

### **2.1 Før igangsettingstillatelse**

#### **2.1.1 Situasjonsplan**

Før det gis igangsettelsestillatelse 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 skal det utarbeides en VA-plan som også viser overvannshåndtering. Denne skal godkjennes av Eigersund kommune.

#### **2.1.3 Anleggsvirksomhet**

Støy fra anleggsvirksomhet skal ikke overstige anbefalte støygrenser angitt i statlige retningslinjer i T-1442/2021. Naboer skal varsles iht. T-1442/2021 og godkjent dokumentasjon skal vedlegges søknad innen det gis igangsettingstillatelse:

Det skal foreligge godkjent plan for bygg- og anleggsperioden gjeldende støy og støytiltak for å sikre naboer under utbygging. Planen skal inneholde planlagt byggestart og ferdigstillelse, planlagte tider for når anleggsvirksomhet vil foregå, ansvarlige kontaktpersoner samt kontaktinformasjon under utbygging. Planen skal godkjennes av kommunen ved kommunelegen.

Ved evt. spesifikke avtaler mellom tiltakshaver og naboer gjeldende behov for stillhet skal disse dokumenteres og legges ved søknad om tiltak.

### **2.2 Før bebyggelse tas i bruk (BFF1-7)**

#### **2.2.1 Teknisk infrastruktur**

Bebyggelse kan ikke tas i bruk før teknisk infrastruktur (veg, parkering, vann, avløp, elektrisitet m.m.) er etablert.

#### **2.2.2 Turveier**

Adkomst via turveiene f\_GT1, f\_GT2 og f\_GT3 gjennom området til småbåtanlegget og kystsonen skal etableres før eller samtidig med at småbåthavn etableres.

## **3. Fellesbestemmelser for hele planområdet**

---

### **3.1 Tiltak i sjø**

Eventuelle nye tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.

### **3.2 Tiltak mot forurensing**

Det tillates ikke oljetømming, bunnskraping, bunnsmøring, rengjøring/vedlikehold av båter ol. innenfor planområdet. Det tillates ikke fyllestasjon for drivstoff innenfor planområdet.

### 3.3 Overflatevann

Overvannshåndtering innenfor området skal primært baseres på overflatebaserte løsninger. Dette gjelder også overflatevann som kommer fra områder utenfor planområdet. Det kan stedvis innenfor planområdet etableres anlegg for bortledning av overflatevann fra veger, stier og andre areal der dette er hensiktsmessig for å sikre fremkommeligheten.

### 3.4 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 andre ledd).

### 3.5 Parkering

Innenfor planområdet skal det legges til rette for minimum 1 biloppstillingsplass pr. fritidsbolig og maksimalt 1,5.

### 3.6 Teknisk infrastruktur

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

### 3.7 Vegetasjon

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

### 3.8 Kjøreveger og turveier

Felles kjøreveier f\_SKV1 og f\_SKV3, felles gangstier f\_GT1, f\_GT2 og f\_GT3 og f\_BSB skal være åpne for allmennheten til å gå tur samt å benytte de regulerte friområdene i planområdet.

## 4. Bestemmelser til arealformål

---

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

#### 4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (BFF1-BFF8, f\_BSB og BUN1)

##### 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 samt parkeringsplasser 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. Større terrenginngrep tillates ikke. Støttemurer kan være maksimalt 1 meter høye.

##### 4.1.1.b Plassering

Regulerte tomtegrenser er vist på plankartet. Mindre justeringer tillates.

Trapper, ramper, støttemurer, skjæring, fyllingsfot og parkeringsplasser på mark kan plasseres utenfor regulert byggegrense og inntil 1 meter fra eiendoms grense.

#### 4.1.1.c Radon

Bygg beregnet for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen og skal tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres ved forhøyet konsentrasjon av radon i inneluften. Det gis unntak fra krav om radonsperre dersom det kan dokumenteres at dette er unødvendig for å tilfredsstillere forskriftens krav til radonkonsentrasjon i inneluften.

#### 4.1.2 Fritidsbebyggelse (BFF1-BFF8)

##### 4.1.2.a Utnyttelsesgrad

BYA for nye fritidsboliger skal ikke overstige 70m<sup>2</sup>, med unntak av delfelt BFF1. Det tillates en bod på inntil 4m<sup>2</sup> på hver eiendom, som skal være tilknyttet hovedbygningen. Eksisterende fritidsboliger markert på plankartet inngår i planen.

##### BFF1

Det tillates inntil 3 fritidsboliger innenfor det avsatte delfeltet. Eksisterende bygg tillates revet og oppført i henhold til planlagt bebyggelse i plankartet. Utvidelser som følge av nye tekniske krav tillates.

Alle fritidsboligene innenfor BFF1 skal ha utforming som samsvarer med tradisjonell gårdsbebyggelse og den stilarten som historisk har vært i området. Eksisterende bygningselementer for låvebygningen og våningshuset skal søkes bevart og restaurert, eventuelt gjenbrukt i de nye bygningene, for eksempel grunnmur, reisverk, vinduer, og lignende.

Fritidsboligen som skal oppføres som erstatning for eksisterende løe må oppføres i samme stilart som eksisterende bygning, herunder utforming, materialvalg, farge, og takform.

Fritidsboligen på den østligste tomten skal underordne seg de andre bygningene. Det tillates ytre dimensjoner på 6x12 meter.

Eplehagen innenfor BFF1 skal søkes bevart, eventuelt gjenoppføres.

##### BFF2

Det tillates inntil 6 fritidsboliger.

##### BFF3

Det tillates 5 fritidsbolig.

##### BFF4

Det tillates 1 fritidsbolig.

##### BFF5

Det tillates 1 fritidsbolig.

##### BFF6

Det tillates inntil 1 fritidsboliger.

##### BFF7

Det tillates 3 fritidsbolig.

##### BFF8

Det tillates 1 fritidsbolig.

##### 4.1.2.b Materialbruk

Fritidsboligene skal ha fasadekledning i tre.

#### 4.1.2.c Takform og høyde

Fritidsboligene skal ha saltak med teglstein. Det tillates solceller på taket. Maksimal mønehøyde er 5,5 meter.

For eksisterende bygg innenfor BFF1 med høyere mønehøyde enn 5 meter, tillates maksimal mønehøyde på 7 meter.

Bod tilknyttet fritidsboligen skal ha en maksimal mønehøyde på 3,5 meter. Det tillates saltak og pulttak på boden.

#### 4.1.2.d Plassering

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der det ikke er tegnet inn byggegrense gjelder plan- og bygningslovens bestemmelser angående avstand.

### 4.1.3 Energianlegg (BE)

Innenfor arealformål BE tillates etablert frittstående nettstasjon.

### 4.1.4 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (f\_BSB)

I området tillates installert landfestet brygge, med flytefortøyning til småbåtanlegg. Den landfestede bryggen skal forankres i fjell. Tiltakene skal være dimensjonert for å tåle påkjenning fra vind, bølger og en evt. stormflosituasjon.

Landfestet brygge skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel både til fots og til sjø. Det skal tilrettelegges for minimum 2 fortøyningsplasser langs bryggen som skal være tilgjengelig for allmennheten.

Fortøyningsplassene skal skiltes.

Det er ikke tillat å bruke eller å ha liggende båter i småbåthavnen i perioden 1. oktober til 1. april. Gangbro og båter må fjernes i denne perioden. Dersom det utarbeides en fagkyndig rapport knyttet til fuglelivet i området kan disse vilkårene revurderes i samråd med Statsforvalteren i Rogaland.

Småbåtanlegget er felles for fritidsboligene innenfor planområdet, hvor det tillates 1 båtplass per fritidsbolig. Maksimal bredde per båtplass er 2,5m. Gangbanen ut til småbåtanlegget tillates inntil 2 meters bredde.

Det settes krav om redningsutstyr som redningsstige, ved etablering av småbåtanlegg.

Det tillates ikke stengsler eller liknende som fører til privatisering av strandsonen.

### 4.1.5 Uthus, naust, badehus (BUN1 og BUN2)

BUN1 skal være felles for fritidsboligene innenfor BFF4, BFF5 og BFF8. For BUN1 tillates det enkeltnaust for enkelteiendommer, hvor arealet ikke skal oversige 45m<sup>2</sup> BYA. Gesimshøyde tillates inntil 4 m og mønehøyde inntil 6m over fundamentering (peler/ringmur).

Det tillates 6 båtplasser innenfor BUN1.

Innenfor BUN2 kan det oppføres båthus med en grunnflate på inntil 30 m<sup>2</sup> BYA.

Bygningene må være dimensjonert slik at de kan motstå påregnelig drag og bølgeslag i området, samt eventuell stormflosituasjon. Bygningene kan ikke tas i bruk som fritidsboliger og varig opphold er ikke tillatt.

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

### 4.2.1 Kjøreveg (f\_SKV1-f\_SKV5)

F\_SKV1-f\_SKV3 skal opparbeides med fast dekke og en bredde på minimum 3,5 meter.

Langs f\_SKV1-3 skal det dimensjoneres for en oppstillingsplass for mannskapsbil, med stigningsforhold på maks 1:8 (12,5% eller 7 grader).

F\_SKV4 er adkomstvei til hyttefeltet i øst.

F\_SKV5 er veiareal for BUN2 i vest.

#### **4.2.2 Parkering (f\_SPA1-f\_SPA6)**

F\_SPA1 er felles parkeringsplass for BFF5 og BFF7-8.

F\_SPA2 er parkeringsareal for fritidsboligene innenfor arealformål BFF1.

F\_SPA3-f\_SPA6 er parkeringsareal for fritidsboligene innenfor arealformål BFF2-3.

F\_SPA7 skal videreføres fra gjeldende reguleringsplan.

For BFF4 og BFF6 tillates det å parkere på egen grunn.

### **4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

#### **4.3.1 Turveg (f\_GT1-3)**

F\_GT1 er felles adkomstveg til fritidsboligene innenfor BFF5-BFF8, og som del av felles adkomstvei til sjøen. I formåls grensen mellom f\_GT1 og f\_SKV3 skal adkomst sperres fysisk, uten å hindre allmenn ferdsel.

F\_GT2 og f\_GT3 er felles turveg.

Turvegene skal legges mest mulig naturlig i terrenget, for å unngå overdrevne skjæringer og fyllinger. Turvegene skal etableres med fast dekke, og ha en minimumsbredde på 2m.

#### **4.3.2 Friområde (o\_GF1-7)**

Friområde o\_GF1-7 skal være allment tilgjengelige. Utomhusplan skal vise adkomst til naustområdet BUN1. Stier innenfor friområdene kan oppføres med fast dekke, men skal hensynta en naturlig plassering i terrenget. Skjæringer og fyllinger bør unngås. Tiltak som tilrettelegger for bruk av området som rekreasjonsområde tillates.

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

#### **4.4.1 Landbruksformål (LL1-3)**

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

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

#### **4.5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (o\_V)**

Det skal ikke iverksettes tiltak som er til hinder for allmenhetens bruk av området.

Det tillates ikke tiltak i sjøbunnen, som mudring eller lignende.

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

---

### 5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140\_1-4, H370, H370 og H730)

#### 5.1.1 Frisikt (H140\_1-4)

I frisiktsonen skal terrenget holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå. Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær inntil 15 cm i diameter som ikke hindrer sikten tillates.

#### 5.1.2 Flomfare (H320)

H320 omfatter faresone for 200-års stormflo. Ved etablering av nye tiltak i flomsonen, skal flomfare og avbøtende tiltak dokumenteres i henhold til tiltakets sikkerhetsklasse.

#### 5.1.3 Høyspentanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)

H370 omfatter faresone for nettstasjon. Oppføring av nødvendige konstruksjoner for nettstasjonens funksjoner er tillatt innenfor faresone. Tiltak etter plan- og bygningsloven §20-1 skal godkjennes av nettleverandør.

#### 5.1.4 Bevaring naturmiljø (H560)

Det er ikke tillatt med tiltak i sjøbunnen som kan skade ålegraset.

#### 5.1.5 Bevaring kulturmiljø (H570)

Det er ikke tillatt med mudring innenfor den avsatte hensynssonen, for å hindre utglidning fra H730\_2. Dersom det gjøres inngrep i sjøarealene skal det tas kontakt med Rogaland fylkeskommune.

#### 5.1.6 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730\_1 og H730\_2)

H730\_1 og H730\_2 er automatisk fredede kulturminner etter kulturminnelovens §4, med en sikringsone på 5 meter rundt kulturminnets ytterkant jf. kulturminneloven §6. Inngrep i grunnen som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å sette i gang tiltak i form av dumping av masser, mudring, utplassering av tyngder/fester for flytebygger, eller etableres andre former for tiltak.

### 5.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde (#1)

Kulturminnet ID 294535 som er markert som bestemmelsesområde #1 i plankartet, kan fjernes uten ytterligere arkeologiske undersøkelser.

### 5.3 Bestemmelser til bestemmelsesområde (#2)

Tiltak innenfor BUN2 kan igangsettes uten ytterligere undersøkelser. Delen av H730\_2 som grenser til BUN2 skal merkes med blåser/stikker e.l under anleggsarbeidet.