

JD 2005005

FORSLAG TIL REGULERINGSFORSLAG VED GARVIKA, TITTELSNES, 5550 SVEIO KOMMUNE

SVEIO KOMMUNE	
Arkiv sak	04/171 - 29
24 JAN. 2006	
L.nr.	06/795
Grad.	
Arkiv	JA 4/15
Sbn.	RES
Kopi	

REGULERINGSBESTEMMELSER:

0. GENERELT

- 0.1 Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for området vist med reguleringsgrense på kartet.
- 0.2 Området reguleres etter § 25 i Plan- og bygningsloven til følgende formål:

1. BYGGEOMRÅDER

Konsentrert småhusbebyggelse
Fritidsbebyggelse
Naust
Område for boliger med tilhørende anlegg
Herberger og bevertningssteder

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Kjøreveg
Annen veggrunn

6. SPESIALOMRÅDER

Friluftsområde på land
Friluftsområde i sjø/vassdrag
Frisiktsone ved veg
Privat småbåtanlegg i sjø

7. FELLESOMRÅDER

Felles parkering
Felles avkjørsel
Felles lekeplass
Felles gangareal

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Konsentrert småhusbebyggelse

- 1.1.1 Innenfor området tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse med bebygd areal inntil 35% BYA av tomtearealet eksklusiv garasje. Fullt utbygget kan det oppføres inntil 6 stk konsentrerte småhus innen formålsgrensen.
- 1.1.2 Boligene tillates oppført med gesimshøyde inntil 5 m, og mønehøyde inntil 8 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- 1.1.3 Det skal anlegges minst 1,5 stk. biloppstillingsplasser pr. bolig. Parkeringsplasser kan være i felles anlegg.
- 1.1.4 Frittliggende garasjer kan oppføres med maks. grunnflate 50 m², og gesimshøyde inntil 3 m, og mønehøyde inntil 5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- 1.1.5 Bebyggelsen skal gis en helhetlig utforming tilpasset terrenget med hensyn til form materialbruk og farge.
- 1.1.6 Boligene kan oppføres i strandlinjen, og tillates komplettert med brygger og fortøyningsfasiliteter i den utstrekning som kommunen og havnemyndighetene tillater. Tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser, skal godkjennes av Karmsund havnevesen IKS. Det kan fylles steinmasser ut i sjøen i det omfang som kartet viser
- 1.1.7 Avløpsforholdene tillates løst med septiktank med avrenning ført til stor dybde i sjøen. Septiktank anlegget må ha dokumentert kapasitet og dimensjon til å betjene flere eneboliger. Det kan installeres vann klosett i boligene.
- 1.1.8 Det kan ikke utstedes rammetillatelse for bygninger av noen art, før avløps situasjonen er avklart, og evt. utslippstillatelse er gitt.
- 1.1.9 Det kan etableres kjøreveg for motorisert kjøretøy frem til nye boliger.

1.2 Fritidsbebyggelse

- 1.2.1 Formålet gjelder 1. stk. ny frittliggende hytte innen planformålet.
- 1.2.2 Det settes ingen krav til takutforming på fritidsbolig/hytte, men dersom hytten oppføres med saltak, skal takvinkelen ikke være mindre enn 40gr.
- 1.2.3 Det kan etableres kjøreveg for motorisert kjøretøy frem til formålsområdet "Fritidsbebyggelse"
- 1.2.4 Frittliggende hytte kan oppføres med bebygd areal inntil 20% BYA, og med gesims og mønehøyde inntil henholdsvis 4 og 8 m.
- 1.2.5 Avløpsforholdene fra fritidsboligen tillates løst med septiktank med avrenning ført til stor dybde i sjøen. Kloakksystemet fra fritidsboligen, kan koples sammen med anlegget fra utleiehyttene.
- 1.2.6 Det kan ikke utstedes rammetillatelse eller installeres vann klosett, før avløps situasjonen er avklart, og evt. utslippstillatelse er gitt.

1.3 Naust

- 1.3.1 Formålet gjelder et område innen plangrensen regulert til naust.
- 1.3.2 Det kan etableres inntil 6. stk. nye naust innen formålsgrensen med bebygd areal inntil 75% BYA. Bebyggelsen kan oppføres som en sammenhengende enhet vegg i vegg.
- 1.3.3 Nye naust kan oppføres med inntil 3 m gesimshøyde, og 5,5 m mønehøyde
- 1.3.4 Naust innen formålsgrensen kan ikke nyttes til overnatting, eller innredes til dette formål. Naustbebyggelsen er ment kun å være oppbevaring av sjørelatert utstyr.
- 1.3.5 Dersom nye naust etableres med saltak, skal takvinkelen ikke være mindre enn 40gr.. Naustbebyggelsen kan også oppføres med et moderne uttrykk evt. med flatt eller svakt heldende takkonstruksjon.
- 1.3.6 Innen formålsgrensen kan det oppføres pumpehus, septiktank anlegg, eller bygning til rensningsanlegg.
- 1.3.7 Innenfor planformålet, kan det etter nærmere planer som skal godkjennes av kommunen og havnemyndighetene, anlegges kaier og brygger med nødvendige fortøyningsfasiliteter for aktiviteter knyttet til sjøen. Tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser, skal godkjennes av Karlsund havnevesen IKS.
- 1.3.8 Eksisterende lagerbygning innen formålsgrensen, kan bli stående til bruk for vinteropplagring av småbåter, båtmotorer, div. båtutstyr o.l. Lagerbygningen kan også rives og erstattes av et nybygg med samme omfang og identisk formål.

1.4 Område for boliger med tilhørende anlegg

- 1.4.1 Formålet gjelder et mindre areal i frisktsonene ved fylkesveg nr. 9. Vegetasjonen innen planformålet skal ikke overstige en høyde på 0,5 m over tilstøtende veg.

1.5 Herberger og bevertningssteder

- 1.5.1 Nye hytter kan oppføres som dobbelthytter. Hyttene kan oppføres i strandlinjen, nærmere enn 4 m fra nabogrensen, og med mindre innbyrdes avstand enn 5 m, når regelverket i PBL kap. 7 legges til grunn.
- 1.5.2 Det kan etableres inntil 12. stk. hytter i alt innen planområdet. Dobbelt hyttene vil primært være utleie objekter.
- 1.5.3 Dobbelt hyttene innen planområdet tillates oppført med bebygd areal inntil 75% BYA, og med gesims og mønehøyde inntil henholdsvis 4 og 8 m.
- 1.5.4 Det settes ingen krav til takutforming på hyttene, men dersom hyttene oppføres med saltak, skal takvinkelen ikke være mindre enn 40 gr.

- 1.5.5 Det kan etableres kjøreveg for motorisert kjøretøy frem til formålsområdet "Herberger og bevertningssteder". Parkeringen kan anlegges som felles parkering med stiforbindelse frem til hyttene.
- 1.5.6 Avløpsforholdene fra alle hyttene tillates løst med septiktank med avrenning ført til stor dybde i sjøen. Septiktank anlegget må ha dokumentert kapasitet og dimensjon til å betjene flere tett liggende hytter innen planområdet. Det kan installeres vann klosett i hyttene.
- 1.5.7 Det kan ikke utstedes rammetillatelse eller installeres vann klosett, før avløpssituasjonen er avklart, og evt. utslippstillatelse er gitt.
- 1.5.8 Innen planområdet kan det i den utstrekning kommunen og havnemyndighetene godkjenner, etableres brygger og fortøyningsfasiliteter for aktiviteter knyttet til sjøen. Tiltak i sjøen som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser, skal godkjennes av Karmsund havnevesen IKS.

3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Kjøreveg

- 3.1.1 Formålet gjelder fylkesveg nr. 9 som gir atkomst til planområdet. Fylkesvegen opprettholder sin nåværende status og sitt bruk, og reguleringen utløser ingen spesielle tiltak knyttet til veien.

3.2 Annen veggrunn

- 3.2.1 Formålet gjelder et område på begge sider av fylkesveg nr. 9, ment som grøfter og areal for snøopplag

6 SPESIALOMRÅDER

6.1 Friluftsområde på land

- 6.1.1 Formålet gjelder et offentlig tilgjengelig grøntområde i planen. Området kreves ikke opparbeidet. Grøntområdet vil sikre allmennheten tilgang til sjøen innen plangrensen, og landskapet videre ut over langs strandlinjen. Formålet er knyttet til "Friluftsområde i sjø/vassdrag"
- 6.1.2 Generelt kan det ikke oppføres bygninger innen formålet "Friluftsområder på land",
- 6.1.3 Den stedlige flora og generelle vegetasjon, skal i størst mulig grad bevares og skånes i forbindelse med bolig- og hytte utbyggingen.

6.2 Friluftsområde i sjø/vassdrag

- 6.2.1 Formålet gjelder et område i sjøen innen reg. plan grensen

- 6.2.2 Innen formåls grensen kan det drives båt relatert aktivitet, fiske og bading. Formålet er knyttet til "Friluftsområde på land". Det kan etableres brygger og andre sjørelaterte fasiliteter i den utstrekning kommunen og havnemyndighetene godkjenner. Tiltak i sjøen som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser, skal godkjennes av Karmsund havnevesen IKS.
- 6.2.3 Innen formåls grensen kan det etableres båt slipp for mindre privat båter jf. reg. plan kartet. Båt slippet kan nyttes av lokalbefolkningen på stedet, så vel som allmennheten.
- 6.3 Frisiktsone**
- 6.3.1 Formålet gjelder frisiktsoner ved kryss felles avkjørsel/fylkesveg nr. 9.
- 6.3.2 L 1 = 66 m
L 2 = 4 m
L 3 = 10 m
- 6.3.3 Innen formåls grensen skal ingen del av stedlig vegetasjon overstige 0,5 m i forhold til kjørbær veg.
- 6.4 Privat småbåtanlegg i sjø**
- 6.4.1 Formålet gjelder et område i sjøen i forbindelse med boliger og utleiehytter.
- 6.4.2 Innen planformålet kan det drives båtrelatert aktivitet, anlegges brygger og fortøynings fasiliteter for små båter, i det omfang som kommunen og Karmsund Havnevesen IKS godkjenner.
- 6.4.3 Alle tiltak i sjøen skal godkjennes av kommunen og Karmsund Havnevesen IKS
- 6.4.4 Dersom det under arbeid med tiltak i sjøen avdekkes funn av fornminner, skal arbeidet straks stanses, og Bergen Sjøfartsmuseum varsles.

7 FELLESONMRÅDER

7.1 Felles parkering

- 7.1.1 Formålet gjelder felles parkeringsfasiliteter for bolig- og fritidseiendommer innen planområdet.
- 7.1.2 Kapasiteten på parkeringens arealet skal tilsvare 1,5 stk. biloppstillingsplasser pr. boenhet.
- 7.1.3 Felles parkeringsplassene kan overdekkes helt eller delvis.
- 7.1.4 Parkeringsplassene eies, opparbeides og vedlikeholdes av hjemmelshaverne til de eiendommer som parkeringen gjelder for. Innen plangrensen dreier det seg om inntil 12 stk. fritidsboliger, og inntil 6 stk. boliger.

7.2 Felles avkjørsel

- 7.2.1 Formålet omfatter kjøreveg innen planområdet regulert med 5 m bredde, opparbeidet kjørefelt 4 m.
- 7.2.2 Veg trase'n eies opparbeides og vedlikeholdes av hjemmelshaverne til områdets bolig- og fritidseiendommer.

- 7.2.3 Vegen opparbeides primært med grus dekke, og legges mest mulig etter topografien i terrenget. Felles avkjørsel kan også opparbeides med fast dekke, dersom dette er ønskelig.
- 7.2.4 Enhver dokumenterbar vegrett over eiendommen gnr. 4, bnr. 15, opprettholder sin status uendret i planen.
- 7.2.5 Siktlinjer i forbindelse med avkjørsel fra fylkesveg nr. 9, skal være i samsvar med "Veg- og gateutforming", Statens Vegvesen. I frisiktsonene skal det være fri sikt 0,5 m over de tilstøtende veger.
- 7.3 Felles lekeareal**
- 7.3.1 Formålet gjelder felles lekeplasser innen formålsgrensen.
- 7.3.2 Det etableres 2 områder for felles lek innen planområdet. Lekeplassene eies, opparbeides og vedlikeholdes av hjemmelshaverne til de tilstøtende eiendommer. I planen gjelder det inntil 6 stk. boliger, samt inntil 13 stk. fritidsboliger.
- 7.4 Felles gangareal**
- 7.4.1 Formålet omfatter et felles gangareal i området for fritidsboliger.
- 7.4.2 Gangvegen eies, opparbeides og vedlikeholdes av hjemmelshaverne til hyttene den er atkomstveg for. I planen er det inntil 12 stk. hytteeiendommer.

8 FELLESBESTEMMELSER

- 8.1 Det faste utvalg for plansaker, kan innenfor rammen av Plan- og bygningsloven, gjøre mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene, når særlige grunner taler for det.
- 8.1.1 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.
- 8.1.2 Dersom det i forbindelse med gravearbeid kommer fram funn eller konstruksjoner av uregistrerte fornminner, må arbeidet straks stanses og fylkeskonservatoren få melding for å foreta en nærmere gransking på stedet, i henhold til kulturminneloven § 8, 2. ledd.
- 8.1.3 Det må ikke anlegges permanente flytebrygger og båtopplagsplasser som kan være til hinder for fisket i kaste og låssettinsplassen. Ledninger i sjø må anlegges slik at de ikke vil være til hinder for fisket.