

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER

Til reguleringsplan for del av
gnr.72 bnr. 4, Ropus. Sveio kommune.

Utarbeidet av Opus arkitekter as npa 09.02.01

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 for:
Boliger
Naust
4. Friområder for:
Park, lek og turveg.
Småbåthavn.
6. Spesialområde for:
Privat veg
Friluftsområde
Friluftsområde i sjø
Privat småbåtanlegg i sjø
7. Felles friområde.

1. BYGGEOMRÅDER.**1.1 Boliger.**

1.1.1 Innenfor området tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse med tillatt bebygd areal inntil 25% BYA av tomtearealet eksklusiv garasje.

1.1.2 Boligene tillates oppført med gesimshøyde inntil 6 m og mønehøyde inntil 9 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

1.1.3 Det skal anlegges minst 2 parkeringsplasser pr. bolig på egen grunn. Garasje kan oppføres med maks. grunnflate 50 m² og gesimshøyde inntil 3m og mønehøyde inntil 5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

1.1.4 Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og utformes i samspill med stedlig byggeskikk med hensyn til form, materialbruk og farge.

1.1.5 Det kan ikke legges inn vann, eller innstalleres vannklosett i boligene før avløpssystem er godkjent og utslippstillatelse gitt.

1.2 Naust

1.2.1 Innenfor området tillates det oppført naust og felles sjøhus med bebygd areal inntil 30% BYA, og med gesimshøyde inntil 3 m og mønehøyde inntil 8 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

1.2.2 Innenfor området kan det oppføres privat renseanlegg for kloakk. Bygg skal tilpasses

naustbebyggelsen.

- 1.2.3 Innenfor området kan det anlegges kaier og brygger for aktivitet knyttet til sjøen etter nærmere planer som skal godkjennes av kommunen og havnemyndighetene.

6. **SPESIALOMRÅDER.**

6.1. **Privat veg.**

- 6.1.1 Formålet omfatter adkomstveg med regulert bredde 4 m til boligene, og adkomstveg med regulert bredde 3 m til naustområdet.

6.2 **Friluftsområde.**

- 6.2.1 Området skal være åpent til bruk av allmenheten til friluftsliv. Det er tillatt å drive landbruks- og skogbruksvirksomhet som ikke er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

6.3 **Friluftsområde i sjø.**

- 6.3.1 Området omfatter sjøområdene i tilknytning til friluftsområdene på land.

6.4 **Privat småbåtanlegg.**

- 6.4.1 Området skal benyttes til småbåthavn. Det kan det anlegges flytebrygger etter nærmere planer som skal godkjennes av kommunen og havnemyndighetene.

7. **FELLESOMRÅDER.**

7.1 **Felles friområde.**

- 7.1.1 Området kan brukes til rekreasjon, lek, sport og dyrking.
- 7.1.2 Nødvendige tiltak i forbindelse med bruken av området kan etableres etter nærmere planer godkjent av kommunen.

8. **FELLESBESTEMMELSER.**

- 8.1. Utvalg for plansaker kan innenfor rammen av Plan- og bygningsloven, gjøre mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene når særlige grunner taler for det.
- 8.2. Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

naustbebyggelsen.

- 1.2.3 Innenfor området kan det anlegges kaier og brygger for aktivitet knyttet til sjøen etter nærmere planer som skal godkjennes av kommunen og havnemyndighetene.

6. SPESIALOMRÅDER.

6.1. Privat veg.

- 6.1.1 Formålet omfatter adkomstveg med regulert bredde 4 m til boligene, og adkomstveg med regulert bredde 3 m til naustområdet.

6.2. Friluftsområde.

- 6.2.1 Området skal være åpent til bruk av allmenheten til friluftsliv. Det er tillatt å drive landbruks- og skogbruksvirksomhet som ikke er til hinder for området bruk som friluftsområde.

6.3. Friluftsområde i sjø.

- 6.3.1 Området omfatter sjøområdene i tilknytning til friluftsområdene på land.

6.4. Privat småbåtanlegg.

- 6.4.1 Området skal benyttes til småbåthavn. Det kan det anlegges flytebrygger etter nærmere planer som skal godkjennes av kommunen og havnemyndighetene.

7. FELLESOMRÅDER.

7.1. Felles friområde.

- 71.1 Området kan brukes til rekreasjon, lek, sport og dyrking.
- 71.2 Nødvendige tiltak i forbindelse med bruken av området kan etableres etter nærmere planer godkjent av kommunen.

8. FELLESBESTEMMELSER.

- 8.1. Utvalg for plansaker kan innenfor rammen av Plan- og bygningsloven, gjøre mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene når særlige grunner taler for det.
- 8.2. Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

- **Innkomne merknader.**

Melding aom oppstart av planarbeidet ble annonsert i uke ?? 2000, Haugesunds Avis og Vestavind. Berørte grunneiere, naboer, kommunale og fylkeskommunale etater ble skriftlig varslet.

Følgende merknader til reguleringsarbeidet er kommet inn:

1. Hordaland fylkeskommune, avd. for regional utvikling:

- Fylkeskommunen finner det uheldig å båndlegge arealbruken for 170 daa i forkant av kommuneplanrulleringen. Videre må en tilrettelegging for boligbygging i området ivareta hensynet til kulturminner og natur- og friluftsjnteresser.

- **Komentar:**

I samråd med Sveio kommune er planområdet redusert til å omfatte den aktuelle utbyggingseiendommen samt et friluftsjnteressert areal i nord. Vurdering av videre arealbruk vil tas i kommuneplansammenheng.

Planforslaget tilrettelegger for bevaring og ny bruk av kulturlandskapet i form av et samlet fellesområde mellom ny bebyggelse og eksisterende tun.

Natur- og friluftsjnteressene ivaretas gjennom regulering av strandsonen til friluftsjnteressert område og sikring av adkomsten via boligområdets veier.

2. Fylkesmannen i Hordaland, landbruksavdelinga:

- Landbruksdirektøren anmoder landbrukskontoret om å evaluere planen i forhold til landbruksinteressene.

- **Komentar:**

Landbruksarealet i området er i dag brukt som beitemark. Planforslaget regulerer de mest verdifulle delene av dette til fellesareal bla. a. til dyrking av frukt og grønsaker m.m.

Haugesund 13.02.01

Opus arkitekter as npa