

REGULERINGSKART OG -BESTEMMELSER

Prøve til endringer 15.08.2007

REGULERINGSPLAN

Reguleringsbestemmelsene gjelder for gnr. 82, bruksnr 36 og 216, Melketangen, Sveio Kommune.

REGULERINGSBESTEMMELSER

§1. Planens hensikt

Grunneierne ønsker å legge til rette for 6 fritidsboliger til eget bruk innenfor reguleringsområdet. Sveio Kommune har i sin kommuneplan krav om reguleringsplan for bygge- eller fradelingstillatelse kan gis.

§2. Reguleringsformål

Bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området (7890 m²) blir disponert til følgende formål:

- Byggeområde for fritidsboliger (3662 m²)
- Annet byggeområde (82 m²)
- Spesialområde - privat småbåthavn sjø (ca 200 m²)
- Spesialområde - privat småbåthavn land (30 m²)
- Spesialområde - friluftsområde land (700 m²)
- Fellesområde - adkomst (178 m²)
- Fellesområde - gangvei (231 m²)
- Fellesområde - parkering (144 m²)
- Fellesområde - grøntanlegg (2863 m²)

§3. Fellesbestemmelser

3.1. All graving og endringer i terreng skal gjøres skånsomt. Områder som ikke skal brukes til vei, byggearealer og annet permanent anlegg i samsvar med planen, skal tilbakeføres til stand før anleggsvirksomhet innen et år etter anleggsslutt. Ek-

sisterende vegetasjon ivaretas i størst mulig grad.

3.2. Det kan være fortidsminner i planområdet. Om det blir gjort funn av fortidsminner i forbindelse med anleggsarbeid, må arbeidet opphøre straks, og fylkeskonservator må få melding for befaring på stedet, jfr. §8, 2. ledd i Kulturminneloven.

§4. Byggeområde for fritidsboliger

4.1 Planområdet bebygges med frittliggende fritidsboliger.

4.2 Fasader og takflater skal være skånsomt tilpasset terreng og vegetasjon, og gjerne utføres i en nøytral fargeskala og med matte flater. Reflekterende, blanke flater tillates ikke.

4.3 Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrengingreper unngås. Eksisterende terreng og vegetasjon bevares såfremt mulig.

4.4. Ved søknad/melding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og framtidige terrenghøyder, biloppstillingsplasser, adkomst til tomt og fritidsbolig, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifikasjon av vegetasjon som forutsettes bevart.

4.5 Der situasjonen etter bygningsrådets skjønn tilsier det, kan bygningsrådet i tillegg kreve utomhusplan og-/eller dokumentasjon av tiltakets fjernvirkning, samt redegjørelse for tiltakets estetiske og/eller arkitektoniske forutsetninger og eventuelle sikringstiltak i byggeperioden.

§5. Annet byggeområde

5.1 Annet byggeområde er tre uthus, hvor et er felles for tre hytter på gnr./brn 82/36 (erstatter sjøhus), og et lite servicebygg for felles kloakkrenseanlegg for ni hytter (derav tre eksisterende på tiliggende tomter). Dette servicebygget ligger mot privat vei. Byggene erstatter naust, da sjølinjen ikke ønskes utbygget.

5.2. Uthusene er lagt i skjul av terreng der det er mulig.

JD 200807

§6. Fellesområdene - Adkomst, Gangvei, Parkering og

Grøntanlegg

Generelt

6.1 Alle nye kabler skal legges som jordkabel.

Felles adkomst - bestemmelsene gjelder privat bilvei, parkering og gangstier.

6.2 Ved avkjørsel skal det mellom friskitlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

6.3 Privat vei og felles parkering skal nyttes til felles adkomst for gnr./brn 82/36og for gnr./brn 82/216 . Kommunens krav til to parkeringsplasser pr. enhet i henhold til kommunens veinormal medtas med 18m² pr. plass.

6.5 Felles gangsti til sjø for fritidsboligene. Adkomst til den enkelte fritidsbolig er også over gangsti, kjørevei frem til bygget tillates ikke. Bredde på gangsti skal være ca 1 m. Den legges på terreng.

Grøntanlegg

6.6 Eksisterende vegetasjon og variasjon i terreng skal ivaretas i størst mulig grad. Grøntanlegget er til bruk for gnr./brn 82/36og for gnr./brn 82/216 og forvaltes felles. Opparbeidelse av privat vei og parkering tillates som vist i plan. Oppføring av bygninger er generelt ikke tillatt, med unntak av servicebygg ved vei, innregnede uthus og en bod pr.fritidsbolig på inntil 15 kvm. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares, ordinær skjøtsel er tillatt for å hindre tilgroing av landskapet. Større inngrep i terreng og vegetasjon, herunder lagring, tilrigging og massedeposering tillates ikke.

6.7 Støttmurer skal utformes i naturstein fra stedet så langt det er mulig.

6.8 Eksisterende enkelttrær merket på plankartet skal bevares. I anleggsperioden skal det gjennomføres særskilte sikringstiltak.

6.9 Silhuett og fjernvirkning av eksisterende vegetasjon skal særskilt opprettholdes.

6.10 Gjennom forvaltning skal det utvikles en artsrik og fleraldret skog. Det kan foretas hogst i området. Denne skal utføres ved at eksisterende skog forvaltes og foredles.

6.11 Dersom terreng og/eller trær som er forutsatt bevart skades eller fjernes ulovlig, kan bygningsrådet gi pålegg om istandsetting av terreng og/eller gjenplantning av vegetasjon.

§7. Spesialområdene - Privat småbåtanlegg land og sjø, samt Friluftsområde land

Generelt.

7.1 Ved sjøen tillates ikke oppført bygning eller bygningsmessige konstruksjoner, men helårs kai på regulert område, samt brygger og sesongbetonte sommerkonstruksjoner (som flytebrygge etc.) tillates. Nødvendig uthus til lagring av sesongbetont utstyr plasseres i terreng innenfor første trekke slik at synlighet fra sjø blir minimal.

Tilgang sjø

7.2. For tilgang til sjø via privat småbåtanlegg på land, skal areal på fast brygge ikke overstige 30 m². Det er planlagt felles anlegg for tre hytter for gnr./brn 82/36, samt et enkelt anlegg for gnr./brn 82/216.

7.3. Småbåthavn sjø tillates med flytebrygger og annen sesongrelatert installasjon.

7.5 Friluftsområde (på land).

Det er tre friluftsområdet i planområdet i strandsonen. Disse områdene skal i hovedsak kunne benyttes til utfart og ferdsel. Områdene har varierende bredder fra ca 4 til 10 meter, avhengig av terrengtilgjengelighet. Oppføring av bygninger i disse tre områdene er generelt ikke tillatt. Eksisterende topografi og vegetasjon opprettholdes, slik at fjernvirkningen av landskapsprofilen bevares. Anlegg av båtsteder innenfor området tillates, siden områdene er tilgjengelig fra sjø.