

HTN 059/05

JD 2005006

Vedl. 2

Sveio kommunestyresak 048/05
Vedlegg 2

| | |
|---------------|-------|
| SVEIO KOMMUNE | |
| Arkiv sak | |
| - 8 MARS 2005 | |
| L.nr. | Urad. |
| Arkiv | Sblt. |

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN VED BROKASUNDET, VÅGA, SVEIO KOMMUNE

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

Frittliggende småhusbebyggelse
Naust
Fritidsbebyggelse

2. LANDBRUK

Områder for jord- og skogbruk

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Kjøreveg
Annet vegareal

6. SPESIALOMRÅDER

Friluftsområde i sjø/vassdrag
Frisiktsoner
Småbåtanlegg i sjø

7. FELLESOMRÅDER

Felles lekeareal
Felles avkjørsel
Annet fellesanlegg

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Frittliggende småhusbebyggelse

- 1.1.1 Innenfor området tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse med bebygd areal inntil 25% BYA av tomtearealet eksklusiv garasje.
- 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 parkeringsplasser pr. bolig på egen grunn.
- 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. Garasjer kan oppføres nærmere nabogrense, atkomstveg og fylkesveg nr. 1 enn de respektive avstande/byggelinjer gitt i planen tilsiger.
- 1.1.5 Bebyggelsen skal gis en helhetlig utforming tilpasset terrenget med hensyn til form materialbruk og farge.
- 1.1.6 Det vil bli etablert privat rensningsanlegg som alle nye husstander i planområdet plikter å kople seg til. Det kan ikke utstedes rammetillatelse for bygging i området før avløps forholdene er avklart, og utslipstillatelse er gitt.
- 1.1.7 Byggelinjer mot fylkes vegen skal være 15 m, regnet fra vegens midte. Mot atkomstvegen og nabogrenser innen formålet, skal byggelinjer være 4 m fra kant av veg, og 4 m fra boligbebyggelse til tomtegrense.
- 1.1.8 Dersom det finnes fornminner i området under utgraving/utbygging, må Kultur seksjonen i Hordaland fylke straks underrettes. Befaring, prøvestikking samt evt. utgraving belastes tiltakshaver.
- 1.1.9 Ved avkjørsel til Fylkesveg nr. 5, skal vegetasjonen i frisktsonen innen formåls grensen ikke overstige 0,5 m over tilstøtende vegplan.

1.2 Naust

- 1.2.1 Formålet gjelder nye naust innen planområdet
- 1.2.2 Det kan føres opp inntil 4 stk. nye naust i planen. Nybyggene kan oppføres i området for naust, jf. reg. plan kart. Nye naust tillates ikke innredet med overnattingsformål.
- 1.2.3 Det vil bli etablert kjørbare veg for motorisert kjøretøy frem til område for "Naust" i forbindelse med felles avkjørsel, og kjørbart areal innen formåls grensen kan nyttes som sнопlass.
- 1.2.4 Nye naust innenfor planområdet tillates oppført med bebygd areal inntil 50% BYA, og med gesims og mønehøyde inntil henholdsvis 3 og 6 m.
- 1.2.5 Innenfor planformålet Naust, kan det etter nærmere planer som skal godkjennes av kommunen og havnemyndighetene, anlegges kaier og brygger med nødvendige fortøyningsfasiliteter for aktiviteter knyttet til sjøen. Alle tiltak i sjøen skal godkjennes av Karmsund Havnevesen IKS.

1.2.6 Det kan etableres pumpehus i formålsområdet i forbindelse med kloakken. En slik bygning skal utføres i materialer og med et formspråk som i størst mulig grad harmonerer med naust bebyggelsen ellers.

1.2.7 Dersom det finnes fornminner i området under utgraving/utbygging, må Kultur seksjonen i Hordaland fylke straks underrettes. Befaring, prøvestikking samt evt. utgraving belastes tiltakshaver.

1.3 Fritidsbebyggelse

1.3.1 Formålet gjelder areal i frisiktsone mot Fylkesveg nr. 1. Reguleringen får ingen konsekvenser for formålet Fritidsbebyggelse, utover at vegetasjonen innen frisiktsonen ikke skal overstige 0,5 m over tilstøtende vegplan.

2 LANDBRUK

2.1 Jord- og skogbruk

2.1.1 Formålet gjelder et område i frisiktsonen mot vest ved Fylkesveg nr. 5. Planen stiller ingen krav til formålet, utover at vegetasjonen innen frisiktsonen skal ha begrenset høyde. Vegetasjonen innen formålsgrensen skal ikke overstige 0,5 m over tilstøtende vegplan.

3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Kjøreveg

3.1.1 Formålet gjelder fylkes veg nr. 1 og nr. 5 som går gjennom planområdet. Boligtomtene på neset har adkomst via fylkes veg nr. 1. Fylkesvegen gjennom planområdet reguleres med bredde 6,5 m inklusiv 0,5 m skulder på hver side.

3.2 Annet vegareal.

3.2.1 Formålet gjelder et areal parallelt med fylkesvegene og atkomstvegen på neset, ment for vegskuldre, snøopplag, grøft etc. På steder hvor formålet ligger i frisiktsone, skal vegetasjonen ikke overskride 0,5 m over tilstøtende veg.

6 SPESIALOMRÅDER

6.1 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. Det kan etableres brygger og andre sjørelaterte fasiliteter i den utstrekning kommunen og havnemyndighetene godkjenner. Området er tilgjengelig for allmennheten fra sjøsiden, og aktivitetene knyttet til sjøen er åpne for alle. Tiltak i sjøen som faller inn under Havne- og farvannsloven, skal godkjennes av Karmsund Havnevesen IKS.
- 6.2.3 Det må sørges for at det til enhver tid er tilstrekkelig passasje gjennom Brokasundet til Pøylø.
- 6.2.4 Området i sjøen omfatter ingen kjente kulturminner. dersom slike fornminner likevel skulle dukke opp, må arbeidet i sjøen straks stoppes, og Bergen Sjøfartsmuseum underrettes.
- 6.3 Frisiktsoner**
- 6.3.1 Ved opprusting av avkjørsler i planen skal frisiktsonene etableres og bygges ut, før selve kjørefeltet opparbeides. Frisiktsonene skal være i overensstemmelse med krav og retningslinjer gitt i publikasjonen, "Veg- og gateutforming", Statens Vegvesen. I planen skal siktlinjener mot fylkesveg nr. 5. være henholdsvis 65 m mot vest, og 50 m mot øst. Mot fylkesveg nr. 1, skal siktlinjene være 65 m i begge retninger. Statens Vegvesen skal godkjenne avkjørsler innen planområdet. Vegetasjon innen formålsgrensen skal ikke overstige 0,5 m over tilstøtende vegger.
- 6.4 Privat småbåtanlegg i sjø**
- 6.4.1 Formålet gjelder et område i sjøen som kompletterer naust området.
- 6.4.2 Innen formålsgrensen kan det anlegges brygger og fortøyningsfasiliteter for småbåter, i det omfang kommunen og Karmsund havnevesen IKS godkjenner. Alle tiltak i sjøen skal godkjennes av havnemyndighetene.
- 6.4.3 Dersom det under arbeid med etablering av maritime fasiliteter, avdekkes fornminner eller rester herav, skal Bergen Sjøfartsmuseum straks underrettes og arbeidet stanses.

7 FELLESOMRÅDER

7.1 Felles lekeplass

- 7.1.1 Formålet gjelder en felles lekeplass innen planområdet
- 7.1.2 Lekeplassen er felles for alle 4 boligtomter i planen
- 7.1.3 Lekeplassen eies, opparbeides og vedlikeholdes av hjemmelshavene til de tilstøtende eiendommer
- 7.1.4 De berørte grunneiere tinglyser sin ideelle andel av lekeplassen på eiendommene sine

7.2 Felles avkjørsel

- 7.2.1 Formålet omfatter felles avkjørsel i forbindelse med adkomst til boligtomtene, samt en eksist. hytte eiendom i planområdet, gnr. 83 bnr. 95/104

- 7.2.2 Formålet gjelder to eksisterende avkjørsler i planområdet som vil utgjøre adkomst trase' til boligtomtene i planen. Begge avkjørslene skal i planen oppgraderes i henhold til standard og krav satt i publikasjonen: "Veg- og gateutforming", Statens Vegvesen.
- 7.2.3 Den nye vegen på neset, med formålet Felles avkjørsel, reguleres med bredde 4,5 m, og opparbeidet kjørebane 3,5 m, dekket kan være fast dekke eller grus. Eksisterende felles avkjørsel fra fylkesveg nr. 5 opparbeides ikke, men anvendes til sitt formål i uendret form. Vegen kan opparbeides til bedre standard ,dersom de respektive grunneiere ønsker dette.
- 7.2.4 Kloakk traseen plasseres nedgravd i vegen på neset
- 7.2.5 Siktlinjer i forbindelse med avkjørsler, skal være i henhold til krav og spesifikasjoner angitt i Vegnormalen, Statens Vegvesen. Frisiktlinjer ved avkjørsel fra fylkesveg nr. 5 skal mot øst være 50 x 4 m, og mot vest 65 x 4 m. Vegetasjon innen frisiktsonen skal ikke overstige 0,5 m over tilstøtende veg plan.
- 7.3 Annet fellesanlegg**
- 7.3.1 Formålet gjelder felles privat kloakk anlegg for boligtomtene i planområdet
- 7.3.2 Alle fremtidige grunneiere i planområdet plikter å knytte seg til dette felles kloakk anlegg
- 7.3.3 Kloakk anlegget etableres, vedlikeholdes og eies av grunneierne i planområdet. I planen gjelder det 4 stk. boligtomter
Den enkelte grunneier tinglyser sin ideelle andel av "Annet fellesanlegg" på sin eiendom.

8

FELLESBESTEMMELSER

- 8.1 Det faste utvalg for plan saker 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 reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren får melding for ei nærare granskning på staden, jmfø kulturminnelova § 8, 2. ledd.

Haugesund 23.10.03
Opus arkitekter as npa

Rev. 02.12.04