

DETALJREGULERINGSPLAN
FOR
FRITIDSBUSTADER
«NORDRE BUVIKA»

Del av gnr. 3, bnr. 1 m.fl.

SVEIO KOMMUNE.



Planid:

REGULERINGSFØRESEGNER

april 17 rev. des. 17

REGULERINGSPLAN FOR «NORDRE BUVIKA» MED OMRÅDER FOR FRITIDSBUSTADER, MOLO OG SMÅBÅTHAMN PÅ EIDSVÅG GNR. 3, BNR. 1 m. fl. i Sveio kommune.

Overordna mål for planen

Området skal framstå som heilskapeleg, med ei god og sikker båthamn og strandsone som er tilgjengeleg for ålmenta.

REGULERINGSFØRESEGNER

1. Generelt

Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrenser. Innafor det regulerte området er arealet sett av til desse føremål:

1.1 Bygg og anlegg (PBL § 12-5, 2. ledd nr.1), med desse underføremål:

Frittliggjande fritidsbustader FF 1 (eksisterande) og 2 (1121)
Naustområde N 1 (eksisterande), N 2 (eksisterande) og N 3 (1589)
Kommunaltekniske anlegg (1560)
Leikeplass (1610)

1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 2) med desse underføremål:

Køyreveg KV 1 - KV 5 (2011)
Parkeringsplass P 1 - P 7 (2082)
Annan veggrunn – teknisk anlegg (2018)
Gangveg/gangareal (2016)
Avløp (2140)

1.3 Landbruk- natur- og friluftsføremål (PBL § 12-5, 2. ledd nr.5) med desse underføremål:

Friluftsføremål LNF-F (5130)
Utsiktsplass (5130)

1.4 Grøntstruktur (PBL § 12-5, 3)

Badeplasser (3041)

1.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandline (§ 12-5 ledd nr. 6) med desse underføremål:

Badeområde i sjø (6770)
Småbåthamn på land og sjø (6230)
Ferdsel i sjø (6100)

1.6 Omsynssone

Steinbrot, bandlegging H- 730 (kombinert med andre føremål)

2. Felles føresegner

- 2.1 Alle inngrep skal planleggjast og utførast slik at skadeverknadene blir så små som råd er. Eksisterande vegetasjon og fjellmasse skal ikkje fjernast ut over det som er nødvendig. Tomteeigarane har ansvaret for å setje i stand og så til på tomta når utbygginga er avslutta. Arealet i turdrag eller friområdet skal ikkje nyttast ved opparbeiding av tomtene for masselagring eller tilkomst. Vegane i planområdet skal der det er mogeleg for terrenget, tilretteleggjast for universell utforming. Det vil seia at vegane i byggjeområdet ikkje bør ha meir stiging enn 8 %.
- 2.2 Tekniske planar for veg, vatn, avløps- og kabelnett skal leggjast fram for kommunen til godkjenning før anleggsarbeidet startar, og dei skal omfatte heile planområdet, også dersom feltet vert opparbeida i ulike byggetrinn. Transformatoriosk, kabelskap o.l. kan oppførast i området etter nærare avtale og godkjenning av kommunen.
- 2.3 Etter konkret vurdering kan mindre justeringar i veg- og parkeringsanlegg, områdegrensar og regulerte tomtegrensar kan tillatast. Før slike endringar blir utført, må det gjerast avtale med berørte grunneigarar.
- 2.4 Det er tillete å justera terrenget +/- 0,5 m i høve til regulerte kotehøgder.
- 2.5 Det kan vera uregistrerte kulturminne i planområdet. Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram automatisk freda kulturminne som gjenstandsfunn, flekkar med trekol eller konstruksjonar, må dette straks meldast til Hordaland fylkeskommune, og alt arbeid må stansast til rette forvaltningsstyremakt har vurdert funna, jf. Lov om kulturminne av 1978 §8, andre ledd.

3. Bygg og anlegg

- 3.1 Byggjeområde for frittliggjande fritidsbustader FF 1 og FF2
Planen er delt inn i 2 tomteområder FF 1 og 2, der FF 1 utgjør tidlegare reguleringsplan. Tomtene skal frådelast slik planen viser.

Fritidsbustadene skal oppførast minst 5 m frå køyreveg. Det skal vere råd å snu på eigen grunn. Det skal vere 2 parkeringsplasser pr. fritidsbustad. Utkøyringa til veggen må ha tilfredstillande sikt.
Høgdeplasseringa for fritidsbustadene skal tilpassast tomta. Planeringa av tomta til fritidsbustaden må gjerast slik at det ikkje blir store skjeringar eller fyllingar.
Parkerings-, evt. garasje og aneks kan leggjast på eit lågare eller høgare plan enn regulert kotehøgde. Maks høgde frå gjennomsnittleg planert terreng til topp grunnmur skal være 40 cm. Fritidsbustadane kan ha forskjellig takform, men det må søkjast å få til ein god samanheng med bygningane på nabotomtene. Takforma skal bestemast ved søknad om tiltak. For fritidsbustader med saltak skal takvinkelen vera minst 25 grader.

Tomta skal ha fall frå bygningen og overflatevatnet frå kvar tomt må drenerast slik at det ikkje renn ned i veggen og vert liggjande der.

For kvar tomt i byggeområdet er maks tillete BYA 120 m². I tillegg kjem parkering.

Ved saltak skal maks. mønehøgde vera 7,0 m. For pulttak og flate tak er maks. mønehøgde 5,0 m. Mønehøgda skal målast frå gjennomsnittleg terreng.

For alle tomtene kan det i tillegg oppførast garasje/carport/bod/hagestove med samla maks BYA 30 m² og mønehøgde maks 4,5 m. Desse bygga skal vera tilpassa hovedbygningen på tomta og kan vera frittstående eller bygd saman med fritidsbustaden.

Fritidsbustadene med tilhøyrande anlegg skal ha ein dempa og harmonisk material- og fargebruk som er tilpassa naturen. Dette gjeld også for tak, listverk og andre detaljer.

Saman med søknad om tiltak skal det leggjast ved situasjonskart og terrengprofil i M = 1: 500 som viser plassering av bygningen med kotehøgde på golv, tilkomst, parkering, ledningsgrøfter og evt. terrasser.

Det kan ikkje setjast opp gjerde eller høg hekk som skilje mellom tomtene eller mot vegen. For dei tomtene som blir justert i høgde, kan ikkje mur eller fylling liggja inntil vegskulder. Tiltaket må skje minst 50 cm inn på eigen tomt. Murar må ikkje vera høgare enn 2,0 m i byggeområdet.

3.2 Naust N 1, N 2 og N3

Planen har tre naustområde N 1, N 2 og N 3 der N 1 og N 2 er eksisterande naust. Eksisterande naust inngår i planen slik dei er og med bruk som i dag. På ubebygde tomter blir det tillete å føra opp naust med BYA max. 40 m² og mønehøgde 5,5 m målt frå planert terreng. Max. vindusareal i nye naust er 3 % av BYA. Nausta skal ha saltak med vinkel mellom 35 og 45 grader. Golv i naust skal ikkje liggja lågare enn kote + 2. Det kan frådelast tomt til kvart naust. Bygningane må kvar for seg og samla får ei god estetisk og tradisjonell utforming.

I området der det er tenkt nye naust må det gjerast masseuttak som kan brukast i samband med bygging av molo.

3.3 Leikeplass L1

Arealaet skal opparbeidast som leikeplass med tilhøyrande godkjende utstyr og apparat.

3.4 Kommunalteknisk anlegg

På dette området kan det plasserast trafokiosk og felles avfallskontainer, dunkar e.l.

4. Samferdselsanlegg

4.1 Privat trafikkområde

4.2.1 Køyreveg KV 1 - KV 5

KV 1 og KV 2 er opparbeida tidlegare, men skal utvidast og utbetrast. Alle vegane skal opparbeidast med bredde 5 m inkl. vegskulder. Køyrevegane er felles for alle i planområdet, og kan ikkje stengjast med bom e.l. KV 1 og KV 4 skal i tillegg vera

tilgjengeleg for ålmenta.

Vegane skal ha eit grøftesystem og slukar som tek vare på overvatn og sigevatn.

4.2.2 Parkeringsplass P 1 - P 7

Det skal opparbeidast felles parkeringsplasser som vist på plankartet. Desse skal opparbeidast saman med dei andre tekniske anlegga. Plassene skal fungere som gjesteparkering for hyttene i planområdet, i tillegg skal P 2, P 3, P 4 og P 7 vera tilgjengelege for ålmenta.

4.3 Annan veggrunn

Arealet skal vedlikehaldast som grøntareal. Avkjøring til tomtene kan byggjast på arealet.

4.4 Gangsti

Arealet er sett av til sti som kan grusast.

4.5 Rasteplass

Raste- og utsiktsplass der det kan etablerast bord, benker og grillplass/grillhytte. Området kan grusast eller helleleggast.

4.6 Avløp

Området skal brukast for plassering av slamavskillar

5. Landbruk- natur- og friluftsføremål

5.1 Friluftsføremål

LNF- F områda for friluftsføremål skal i hovedsak liggja som naturområde utan inngrep. I område kan det lagast gangstiar som eit ledd i å gjera området meir tilgjengeleg for ålmenta. Det kan også setjast opp grillplass og sitjegruppe i naturmateriale. Området skal vera tilgjengeleg for ålmenta.

Vegetasjon og skog i området skal bevarast i størst mogeleg grad, og skal haldast vedlike og skjøttast slik at solforhold og utsikt for fritidseigedommane blir teke i vare.

5.2 Steinbrot

Skal bevarast og liggja urørt og ryddig som del av friluftsføremål.

6. Grøntstruktur

6.1 Badeplass

Arealet kan opparbeidast og skal vedlikehaldast som grøntanlegg. Det kan lagast stiar, rasteplasser med bord, benker, grillplass/hytte og leikeapparat/sklier, stupebrett etc.

7. Bruk og vern av sjø med tilhøyrande strandline

7.1 Badeområde i sjø

I sjøen og langs strandlina skal det ikkje gjerast inngrep, men strandlina kan ryddast og tilordnast. Det er ikkje tillete med båtferdsel eller landing i dette området.

7.2 Småbåthamn

I området kan det byggjast molo (K + 3), kai (+2), og bryggeareal samt båtopptrekk. Kaifronten (bredde 1,2 m) kan byggjast lågare enn resten av kaien.

Deler av anlegget kan brukast til lagring av båtar og det er tillete å setja opp felles naust (servicebygg) med max BYA 120 m² og mønehøgde max 8 m og naust for sjøboder med samla BYA 200 m² og mønehøgde max 6 m. Bygningane skal ha tradisjonellt naustpreg og kan delast opp i fleire bygningar. Felles naust (servicebygg) kan førast opp med toalett, dusj, vaskerom, opphaldsrom m.m. Felles naust (servicebygg) og naust for sjøboder kan ikkje frådelast.

Areal til parkering kjem i tillegg til oppgjevne areal for BYA. I tilknytning til småbåtanlegget skal det vera plass til minst 35 parkeringsplasser.

Området i sjøen skal nyttast til båtplasser. Det kan leggjast ut flytebrygger og utliggjarar etter ein felles plan for områda.

I samband med søknad om tiltak for oppføring av nye bygningar eller endringar, må det innafor dei forskjellige områda utarbeidast samla situasjonskart som viser faste installasjonar med fasader, høgder, storleik og materialbruk. Det må dokumenterast at bygningane kvar for seg og samla får ei god estetisk og tradisjonell utforming og med vindusflater som gjev gode lysforhold i bygningen.

Det må ikkje setjast stengsler som hindrar generell ferdsel gjennom området.

7.3 Ferdsel i sjø

I området er det fri ferdsel for båtar.

8. Omsynssoner

8.1 Steinbrot

Skal bevarast urørt og ryddig.

9. Rekkjefølgjekrav

9.1 Tekniske anlegg skal vera ferdig utbygde før det vert gjeve byggeløyve til fritidsbustadane.

9.2 Skråningane må sikrast før byggjeløyve vert gjeve.

9.3 Området for friluftsføremål skal tilbakeførast med unntak av vegskråningar.

9.4 Båtopptrekk skal byggjast samtidig som småbåthamna

9.5 Gangveg mellom småbåtanlegga må byggjast og kunna takast i bruk samstundes som småbåtanlegget.

Sveio april 2017.

Rev. des. 2017