

# REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING FOR KJEKSE GNR. 7, BNR 4 OG 6 M. FL.

## SVEIO KOMMUNE

### MELLOMBELS PLANID. 2011905

**Datert: 14. JANUAR 2013**

## **1 GENERELT**

### **1.1 Formålet med planen**

Formålet med planene er å legge til rette for fritidsbebyggelse.

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er markert innenfor plangrense.

### **1.2 Reguleringsformål**

Området er regulert til følgende formål:

#### **1.2.1 Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 1), med disse underformål:**

- a. Fritidsbebyggelse - hytteområde (1120)
- b. Andre typer bebyggelse og anlegg – Naust (1500)
- c. Øvrige kommunaltekniske anlegg (1560)
- d. Småbåtanlegg i sjø med tilhørende strandsone (1588)
- e. Lekeplass (1610)

#### **1.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 2), med disse underformål:**

- f. Veg (2010)
- g. Gangveg (2016)
- h. Annet vegareal – Grøntareal (2019)
- i. Parkeringsplass (på grunnen) (2082)

#### **1.2.3 Grønnstruktur (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 3), med disse underformål:**

- j. Friområde (3040)
- k. Badeplass (3041)

#### **1.2.4 Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 5), med dette underformålet:**

- l. Friluftsmål (5130)

#### **1.2.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilh. strandsone (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 6), med disse underformål:**

- m. Friluftsområde (6700)
- n. Badeområde (6770)

### **1.3 HENSYNSSONER § 12-6, JF. § 11-8**

1. Båndleggingssoner (d)
  - o. Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)
2. Hensynssoner (c)

p. Hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570)

## **2 FELLESBESTEMMELSER**

### **2.1 Bygg-/miljøkvaliteter/miljøkrav/krav til sikkerhet**

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygningene og opparbeidet felles veger. Dersom ledningstraseer legges utenom veger, skal vegetasjonen tilbakeføres av utbygger. Tomteeierne har ansvar for å sette i stand og så til på tomta når utbyggingen blir avsluttet. Planutvalget kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep.

### **2.2 Kulturminner**

Det kan være uregistrerte fornminner i planområdet. Dersom det i samband med gravearbeid kommer fram automatisk fredete kulturminner som gjendstandsfunn, flekker med trekol eller konstruksjoner, må dette straks meldes til Hordaland fylkeskommune, og alt arbeid må stanses til rette forvaltningsstyremakt har vurdert funnet, jf. kulturminneloven § 8, 2. ledd

### **2.3 Krav til infrastruktur**

Tekniske planer for veg, vann-, avløps- og kabelnett skal legges fram for kommunen for godkjenning før igangsettingstillatelse kan gis. Det skal lages en overordnet teknisk plan for infrastrukturen i M. 1:1000 som skal godkjennes av kommunen før det kan igangsettes arbeid innenfor de enkelte byggeområdene eller for samferdsel og anlegg.

### **2.4 Universell utforming**

For planområdet skal prinsippene om universell tilrettelegging benyttes. Kravene om universell tilrettelegging skal dokumenteres i tekniske planer for veg og felles arealer og i byggesakene for de enkelte bygg.

### **2.5 Krav til energibruk i bygninger**

Bygninger skal lokaliseres, plasseres og utformes med hensyn til energieffektivitet. I tillegg skal teknisk forskrift TEK legges til grunn for prosjektering av bygninger.

### **2.6 Rekkefølgekrav**

Før det kan igangsettes utbygging i henhold til planen skal det dokumenteres at området har tilstrekkelig brannvannsdekning. Planer for dette skal godkjennes av brannvesenet i kommunen.

### 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### 3.1 Fritidsbebyggelse – hytteområde (1120)

##### 3.1.1 Plassering

Innenfor områdene H1, H2, H3 og H4 inngår eksisterende fritidsboliger med tilhørende uthus og garasje i detaljreguleringsplanen.

Innenfor områdene H5, H6, H7, H8, H9 og H10 kan det oppføres fritidsboliger med tilhørende anlegg. Det kan oppføres garasjer/carport på tomtene.

Hytter innenfor H7 og H8 skal plasseres minimum 30 meter fra sjøen og minimum på kote 4,0 (sikring mot stormflo/havstigning).

Det er tillatt å anlegge adkomst og 2 parkeringsplasser pr. fritidsbolig.

##### 3.1.2 Utnyttelse, høyder og takvinkel

Innefor H1, H2, og H3 tillates maks. bruksareal (BRA) på 120 m<sup>2</sup>. Garasjer skal være underordnet hovedbygningen når det gjelder størrelse, møne- og gesimshøyde. Uthus/anneks innenfor H1 og H2 skal være maks 30 m<sup>2</sup>. Det er ikke tillatt å oppføre uthus eller anneks innenfor H3.

Innenfor H4 tillates maks. bruksareal (BRA) på 80 m<sup>2</sup>. Uthus eller anneks tillates ikke. Adkomst og parkering skal anordnes på østsiden av fritidsboligene.

Innenfor H5, H6, H9 og H10 tillates maks. bebygd areal (BYA) på 140 m<sup>2</sup>, og innefor H7 og H8 tillates maks. bebygd areal (BYA) 120 m<sup>2</sup>. Garasjer skal være underordnet hovedbygningen når det gjelder størrelse, møne- og gesimshøyde. Uthus eller anneks tillates ikke. Fritidsboligene skal ha saltak med maks. takvinkel på 25 grader, flatt tak tillates ikke.

Innenfor H1 – H10 tillates maks. høyde fra planert terrengs gjennomsnittsnivå til topp grunnmur på 0,8 m, fra grunnmur til gesims 2,4 m og maks. mønehøyde 4,5 m over topp grunnmur.

##### 3.1.3 Utforming og estetikk

Fritidsboligene med tilhørende anlegg skal gis en dempet og harmonisk materiale- og fargebruk. Fargen på fritidsboligene skal være diskret og naturvennlig. Dette gjelder også for tak, skodder og listverk og andre detaljer.

Endelig utforming og plassering av boligene skal godkjennes av bygningsmyndighetene i forbindelse med byggemeldingen.

Inngrep på tomta skal gjøres så skånsomt som mulig for å ta vare på naturpreget. Vegetasjonen, særlig større, skal så langt som mulig bevares, jf. pkt 2.1. Det er ikke tillatt å gjerde inn tomta eller deler av tomta.

##### 3.1.4 Byggetillatelse

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser plassering av bygningen, adkomst, parkering og ledningsgrøft. For tomter med fall 1:8 eller brattere skal det legges ved profiler av eksisterende og nytt terreng med bygning inntegnet i samme målestokk (1:100). Kommunen kan også kreve dette for tomter med mindre terrengfall.

Det er ikke tillatt å legge vann inn i hyttene før utslippstillatelse er gitt og avløpssystemet er utbygd. Vannforsyningen til hyttene skal være i godkjent kvalitet og i samsvar med TEK 10 § 15-8.

#### 3.2 Andre typer bebyggelse og anlegg – Naust (1500)

Innenfor Na\_01 kan det oppføres 5 naust i tillegg til den ene eksisterende. Innenfor Na\_01 skal naustene oppføres på byggelinje vist i detaljreguleringskartet. Det skal være mulig å ferdes i bakkant av naustene for allmennehetn. Innenfor Na\_02 er det oppført 2 naust og området er ferdig utbygd.

Naustene kan ikke overskride 8 m i lengderetning og 5 m i bredde. Maks. mønehøyde er 5 m målt fra kainivå.

Det skal tas hensyn til tradisjonell byggeskikk i området ved bygging av naust, mht. volum, utforming, fargevalg og materialbruk. Vindu skal ikke være høyere enn de er brede. Maks. vindusareal er 3% av

bygningens BYA. Ballkonger eller andre ytre staffasje er ikkje tillatt. Naust skal ha saltak med vinkel på mellom 35 – 45 grader.

Ved bygging av naust i rekke skal det tilstrebes at naustene tilpasses hverandre, med hensyn til størrelse, terrengtilpasning, takutforming og farge.

Det er ikkje tillatt med med gjerde/levegg eller annen form for stengsel.

Det kan legges til rette for mindre toalettrom i naust, dersom det er godkjent utslippstillatelse. Naust tillates ikke innredet eller benytte som heilårs-/fritidsbustad, unntatt for mindre toalettrom.

Innenfor byggeområde til naust er det tillatt med fellesanlegg på land og i sjø. Det er også tillatt med båtopleftrek.

Plan for bygg/anlegg skal sendes som søknad til Karmsund havnevesen og kommunen for godkjenning før arbeidet igangsettes.

### **3.3 Øvrige kommunaltekniske anlegg (1560)**

Innenfor området f\_ØK2 kan det føres opp mindre bygninger og anlegg til pumpestasjon.

Innenfor området o\_ØK1 kan det føre føres opp mindre bygninger og anlegg til trafiokiosk.

### **3.4 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (1588)**

Det tillates anlagt kai med flytebrygge innenfor området f\_SAL1. f\_SAL1 inkluderer gangadkomst til f\_V1 og badeplassen slik den er opparbeidet. På sørsiden av flytebrygga tillates det anlagt gjestebrygge som skal benytte flytebrygga som gangadkomst. Innenfor f\_SAL2 ligger etablert felles båtopleftrek. Plan for anlegget skal sendes som søknad til Karmsund havnevesen og kommunen for godkjenning før arbeidet igangsettes, jf. havne- og farvannsloven.

### **3.5 Lekeplass (1610)**

Innenfor området LEK1 kan det opparbeides lekeplass. Lekeplassen skal være felles for fritidsboligene/tomtene som inngår i detaljreguleringsplanen. Innenfor lekeplassen kan det etableres lekeapparat, huskestativ og sandkasse.

## **4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **4.1 Veg (2010)**

V1 til og med V7 skal opparbeides som vist i plankartet, dette er fellelsveger for hyttetomtene som inngår i planforslaget. Vegene skal opparbeides og vedlikeholdes av grunneier og i samsvar med avtaler med velforeningen for hytteområdet.

V8 er felles veg fra V1 til naustområde Na\_02.

PP1 skal fungere som parkeringsplass for SAL1 og BAD1. Det opparbeida arealet i enden av V1, skal ikke brukes som parkeringsplass, uten skal være tilgjengelig for nødvendig av- og pålesing.

### **4.2 Gangveg (2016)**

G1 skal sikre adkomst til LEK1 fra VG. G1 er en fellesveg, den skal opparbeides og vedlikeholdes av grunneier og i samsvar med avtaler med velforeningen for hytteområdet.

### **4.3 Annen veggrunn - grøntareal (2019)**

Områdene f\_AVG1 – f\_AVG8 skal vedlikeholdes av grunneier og i samsvar med avtaler med velforeningen for hytteområdet.

### **4.4 Parkeringsplasser (på grunnen) (2082)**

Felles parkeringsplasser f\_PP1 skal opparbeides av utbygger. Parkeringsplassene kan benyttes av besøkende til området inklusive brukere av naust, småbåtanlegg og friområde/badeplass.

## **5 GRØNNSTRUKTUR**

### **5.1 Friområde (3040)**

Området f\_FRI1 er felles friområde.

### **5.2 Badeplass (3041)**

Området f\_BP1 kan opparbeides som badeplass. Tiltak innenfor området er søknadspliktig.

## **6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT**

### **6.1 Friluftsmål (5130)**

Områdene LNFRF1, LNFRF2, LNFRF3 og LNFRF4 skal være allment tilgjengelige. Innenfor område LNFRF1 tillates det lagt rør i grunnen for en bedre utskifting av sjøvann mellom bukta og sjøen utenfor. Rør må legges slik at det ikke blir et faremoment for badende innenfor f\_BAD1 og f\_BP1. Tiltak må være godkjent av kommunen og Karmsund Havnevesen.

## **7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

### **7.1 Friluftsområde (6700)**

Det tillates ikke tiltak i Kjeksevika som mudring, fylling, bygging av kaier, flytebrygger o.l. Sjøområdet er åpent for allmenn fiske, ferdsel og bruk som friluftsområde, som for tilliggende sjøområde.

### **7.2 Badeområde (6770)**

Området f\_BAD1 kan benyttes som badeområde og må ses i sammenheng med badeplassen på land f\_BP1. Tiltak innenfor området som sikring, endring av grunnforhold må være godkjent at kommunen og Karmsund Havnevesen.

## **8 HENSYNSSONER**

### **8.1 Båndlegging etter lov om kulturminner**

Båndleggingsområdene (d) H730\_1 og H730\_2 inneholder to automatisk fredete steinalderboplasser inklusive sikringssonen på 5 meter som forutsettes bevart slik de ligger i dag (Askeladden id. 117147 og id. 158182). Alle tiltak rundt disse må avklares med arkeologisk fagmyndighet.

Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, dekke til, flytte, forandre, skule eller på noen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne, eller framkalle fare for at dette kan skje, jf. kulturminneloven § 3.

## **8.2 Hensynssone bevaring av kulturmiljø**

Hensynssonen ( c ) H570\_1 som ligger rundt H730\_2 (Askeladden id. 158182) skal ivareta den landskapsmessige konteksten steinalderlokaliteten opptrer i. Denne hensynssonen må derfor omfatte mer enn sikringssonen fastsett i kml. § 6.

Revidert etter HTN-vedtak (sak HTN-004/13), datert 07.02.2013