

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HYTTEOMRÅDE PÅ LIEREID, GNR. 29 BNR. 1 M. FL, SVEIO KOMMUNE

Norconsult AS, sist revidert 20. august 2010

1.0 Generelt

§ 1.1 Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrenser. Innenfor området er arealet regulert til disse formålene:

- byggeområde fritidsboliger (1-10)
- annet byggeområde: naust
- trafikkområde
- friområde (på land: turveg og i sjø: badeplass)
- spesialområde friluftsområde (land og sjø)
- spesialområde for privat småbåtanlegg (sjø og land)
- spesialområde for bevaring av anlegg (fornminner)
- felles områder for avkjørsel, gangveg, parkering, lekeplass, grøntanlegg og annet felles areal med og uten bygg

2.0 Felles bestemmelser

§ 2.1 Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene på vegetasjon og terreng blir så små som mulig. Dersom ledningstraseer legges utenom veger skal vegetasjonen tilbakeføres av utbygger. Tomteeierne har ansvar for istandsetting av tomte når utbyggingen blir avsluttet.

Det er ikke kjente automatisk fredete kulturminner eller andre verneverdige kulturminner i planområdet utover de som er nevnt i § 6.5 og avmerket på kartet. Det kan likevel være uregistrerte automatisk fredete kulturminner i området. Dersom det i samband med tiltak kommer fram funn eller konstruksjoner, må arbeidet straks stanses og fylkeskonservatoren må få melding for nærmere undersøkelse av stedet, jf. kulturminnelova § 8, 2.ledd.

2.1 Plankrav

§ 2.3 Tekniske planer for veg, vann-, avløps- og kabelnett skal legges fram for kommunen for godkjenning før igangsettingstillatelse kan gis. Det skal også legges fram planer for felles anlegg som lekeplass og parkeringsplass.

3.0 Byggeområder

3.1 Byggeområde for fritidsboliger

§ 3.1 Innenfor område FB 1 til FB 10 tillates oppført fritidsboliger med tilhørende uthus. Tillatt bebygd areal BYA er 120 m² for fritidsbolig og uthus pr. tomt. Høydeplasseringen skal tilpasses tomten og skal skje så lavt som mulig i terrenget. Maks. høyde fra planert terrengs gjennomsnittsnivå til topp grunnmur er 0,4 m.

For tomtene nr. 16 til 25 er høydeplassering fastlagt for topp grunnmur på følgende måte: nr.16 = kt. 39,0, nr. 17 = kt. 39,0, nr. 18= kt. 34,0, nr. 19= kt. 32,0, nr. 20= kt. 38,0, nr. 21= kt. 39,0, nr. 22= kt. 30,0 og nr. 23= kt. 42,3,nr. 24= kt. 42,3 og nr. 25=40,3. I tillegg er det vist en byggesone og møneretning/hoved-retning for fritidsboligen på tomtene.

Innenfor FB 1 til FB 10 gjelder følgende høydebegrensninger. Ved saltak skal fritidsboligene ha en takvinkel mellom 25 og 35 grader, maks. gesimshøyde 3,0m og maks. mønehøyde på 5 m. For pulttak er maks. gesimshøyde 4,0 m over terrengets gjennomsnittsnivå. For flate tak en maks. høyde på 3,0 m over terrengets gjennomsnittsnivå.

- § 3.2 Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser pr. fritidsbolig med adkomst fra tilgrensende felles veg.
- § 3.4 Fritidsboligene skal ha en mørk, diskret og naturvennlig farge. Dette gjelder også for tak, skodder og listverk m.m. Endelig utforming og plassering av hyttene skal godkjennes av bygningsmyndighetene i forbindelse med byggemeldingen.
- § 3.5 Det er ikke tillatt å gjerde inn tomta eller deler av tomta.
- § 3.6 Sammen med søknad om byggetillatelse skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser plassering a bygningen, adkomst, parkering og ledningsgrøft. For nye tomter skal det legges ved profiler av eksisterende og nytt terreng med bygning inntegnet i målestokk 1:200 eller 1:100.

3.2 Annet byggeområde-naust

- § 3.7 Innenfor fradelt nausttomt (N) gnr. 29/14 kan det oppføres et naust i en etasje, med en størrelse på maks. 7,5 m i lengderetning og 5,5 m i bredde. Maks. gesimshøyde fra kai/planert terrengnivå er 4,5 m og maks. mønehøyde 5,5 m målt frå kainivå. Naust tillates ikke innredet.

4.0 Trafikkområde.

- § 4.1 Trafikkområde omfatter kryss med fylkesveg 8. Krysset inklusive frisiktsoner skal opparbeides iht. detaljert plan som må godkjennes på forhånd av Statens vegvesen.

5.0 Friområde.

- § 5.1 **Turveger:** Turveg 1 (Tv 1) fra område for naust til badeområde Ba1 tillates etablert med inntil 1,5 m bredde som en konstruksjon som festes i fjellet på land eller i grunnen. Det tillates ikke utført fylling i sjø. Turveg til Austvikfjellet (Tv2) skal holdes ryddet for vegetasjon i en bredde på maks. 2,5 m. Ved behov kan den gruses og det skal sørges for drenering av overvann. Turveg 3 (Tv 3) fra felles lekeareal (FL1) til badeområde Ba2 tillates etablert som en konstruksjon med inntil 1,5 m bredde som festes i fjellet på land eller i grunnen. Det tillates ikke utført fylling i sjø.

- § 5.2 **Badeområde i sjø:** Innenfor badeområde Ba1 og Ba2 tillates det mindre tiltak som rydding, utlegging av sand på bunnen og ev. sikring merking av ytterkanten av områdene.

6.0 Spesialområde.

- § 6.1 **Friluftsområde på land:** Friluftsområdene skal bevares og vedlikeholdes med sin stedege vegetasjon. Det tillates dog at det settes opp enkle installasjoner i forbindelse med badeområdene etter søknad godkjent av kommunen. Tiltak som er aktuelle er stupebrett, mindre boder (inntil 12 m²) med skifterom og WC/dusj. Som adkomst til badeområdene skal benyttes eksisterende stier som kan utbedres eller turvegene jf. pkt.

5.1. Langs felles veg FA3 fra tomt 17/22 til felles lek 2 tillates det etablert voll med en maks. høyde på 2 m som skjerming mot gnr. 29/13. Vollen skal tilsåes og ev. beplantes.

- § 6.2 **Friluftsområde i sjø:** Det tillates ikke tiltak i strandsonen eller på sjøbunnen som mudring, fylling, bygging av kaier, flytebrygger ol. Sjøområdet er åpent for allmenn fiske, ferdsel og bruk som friområde.
- § 6.3 **Spesialområde privat småbåtanlegg på land:** Det tillates anlagt kai og forankring av flytebrygger. Plan for bygg/anlegg skal sendes som søknad til Karmsund havnevesen og kommunen for godkjenning før arbeidet igangsettes, jf. havne- og farvannsloven.
- § 6.4 **Spesialområde privat småbåtanlegg i sjø:** Arealet tillates benyttet til fortøyning av båter i sammenheng med område på land. Planlegging og søknad skal skje sammen med område under pkt. 6.3. Plan for bygg/anlegg skal sendes som søknad til Karmsund havnevesen og kommunen for godkjenning før arbeidet igangsettes, jf. havne- og farvannsloven.
- § 6.5 **Spesialområde bevaring anlegg:** Området inneholder en automatisk fredet steinalderboplass som forutsettes bevart slik den ligger i dag. Alle tiltak rundt denne som fjerning av trer, graving, flytting av masser m.m. må avklares med arkeologisk fagmyndighet, jf. lov om kulturminner § 3 og § 8.
- 7.0 Fellesområde.**
- § 7.1 **Felles avkjørsel:** Felles avkjørsel/veg FA 1 til FA 3 gir adkomst til alle tomter innenfor planen samt gnr. 28/4, 29/1 og 29/13. Fellesvegene FA 2 til FA3 skal opparbeides iht. planen av.
- § 7.2 **Felles gangveg:** Felles gangveg FG1, FG2 og FG3 opparbeides av grunneier.. Felles gangveger skal holdes stengt med fysisk stengsel slik at kjøretøy ikke kan passere.
- § 7.3 **Felles parkering:** Felles parkeringsplasser FP skal opparbeides av grunneier. Parkeringsplasser kan benyttes av besøkende til område inklusive brukere av naust, småbåtanlegg og friområde/badeplass.
- § 7.4 **Felles lekeareal:** Felles lekeareal (FL) FL 1 ved Djupevika kan opparbeides som gressflate egnet for ballspill og andre aktiviteter. Innenfor felles lekeareal FL 2 kan det opparbeides en småbarnslekeplass med sandkasse, rutsjebane og føyse, fortrinnsvis med naturlige materialer og god terrengtilpasning. Arealet skal sikres/skjermes på en egnet måte fra felles veg (FA3). Øvrig areal innenfor FL 2 skal bevares i størst mulig grad som naturterreng.
- § 7.5 **Felles grøntanlegg:** Innenfor felles grøntanlegg (FGr 1-8) skal terreng og vegetasjon bevares i størst mulig grad. Der hvor vegetasjonen er ødelagt på grunn av arbeider på tilgrensende areal, skal arealet tilbakeføres med beplantning av stedegen vegetasjon. Felles området skal opparbeides av grunneier. Ledningsanlegg for vann, avløp og elektriske anlegg skal fortrinnsvis legges i vegtrase. Der hvor dette ikke er mulig kan anlegg legges innenfor felles grøntområde.

§ 7.6 **Annet felles område (AF-BYGG):** Innenfor område kan det oppføres et felles bygg/naust på inntil 13 x 18 m. Maks. gesimshøyde fra planert terrengnivå er 3,0 m og maks. mønehøyde 6,0 m fra planert terrengnivå. I bygget tildeles hytteeierne rett til bodplass. Nyttekjøring fram til bygningen er tillatt. Parkering er ikke tillatt.

§ 7.7 **Annet felles område:** Annet felles areal som følger felles veger skal være til skulder/grøft og vedlikeholdes sammen med felles vegene.

8.0 Rekkefølgekrav:

§ 8.1 Opparbeidelse av frisikt i kryss med Fv 6 skal være gjennomført før byggetillatelse gis for tomt 16 til 25.