

# **FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN I VESTVIK, 5550 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  
Fritidsbebyggelse, hytter  
Herberger og bevertningssteder  
Naust

#### **3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

Kjøreveg  
Annen veggrunn

#### **6. SPESIALOMRÅDER**

Friluftsområde på land  
Friluftsområde i sjø/vassdrag  
Privat småbåtanlegg i sjø  
Kommunalteknisk virksomhet  
Frisiktsoner

#### **7. FELLESOMRÅDER**

Felles avkjørsel  
Felles gangareal  
Felles parkering  
Felles lekeplass

## 1. BYGGEOMRÅDER

### 1.1 Frittliggende småhusbebyggelse

- 1.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse innen planområdet, opprettholder sin nåværende status, og sitt bruk. Planen omfatter ingen nye enebolig etableringer. Alle eksisterende eneboliger i planområdet, har vegrett frem til eiendommene sine. Vegetasjon i frisktsoner ved Fylkesveg nr. 6, skal ikke overstige 0,5 m over tilstøtende veg.

### 1.2 Fritidsbebyggelse, hytter

- 1.2.1 Formålet gjelder 3. stk. nye hyttetomter innen planområdet. Hyttetomtene kan være i privat eie, men plikter å tilkople seg godkjent avløpssystem, samt offentlig vannforsyning.
- 1.2.2 Det kan oppføres inntil 1. stk. hytte på hver av de 3 tomtene i planen. Hyttene kan oppføres med gesims og møne høyder på inntil henholdsvis 4 og 8 m.
- 1.2.3 Hver hytteeiendom kan, i tillegg til hyttebygging, også føre opp 1. stk. uthus/bod. Uthusene kan oppføres med gesims og møne høyder på inntil henholdsvis 2,5 og 5 m. Uthusene tillates ikke innredet som boenheter.
- 1.2.4 Nye hytter innen planområdet, kan oppføres med bebygd areal inntil 15% BYA av tomtearealet.
- 1.2.5 Nye uthus/boder kan i planen oppføres med bebygd areal inntil 20 m<sup>2</sup> BYA.
- 1.2.6 Det kan ikke utstedes rammetillatelse, igangsettes tiltak av bygningsmessig art, eller installeres vannklosett, før avløpssituasjonen er avklart, og evt. utslippstillatelse er gitt.
- 1.2.7 Bebyggelsen skal gis en helhetlig utforming, tilpasset terrenget med hensyn til form materialbruk og farge.

### 1.3 Herberger og bevertningssteder

- 1.3.1 Formålet gjelder et område på kaien hvor en tenker seg utbygging med utleie hytter.
- 1.3.2 Det kan føres opp inntil 12. stk. hytter innen planformålet, plasseringen kan være på kaikanten.
- 1.3.3 Hyttene kan oppføres med gesims og møne høyder inntil henholdsvis 4 og 9 m. Takvinkelen ved mønet tak skal ikke være mindre enn 40 gra.
- 1.3.4 Hyttene kan gis en alternativ/moderne utforming, med flatt eller svakt heldende tak.
- 1.3.5 Utleie hyttene i planen kan hver for seg oppføres med bebygd areal inntil 55 m<sup>2</sup> BYA

- 1.3.6 Hyttene kan innredes over to plan, med en utleieenhet i hver etasje.
- 1.3.7 Alle utleie hytter i planområdet plikter å koble seg til godkjent avløps- og vannforsyningssystem på stedet.
- 1.3.8 Det kan ikke utstedes rammetillatelse, igangsettes tiltak av bygningsmessig art, eller installeres vannklosett, før avløpssituasjonen er avklart, og evt. utslippstillatelse er gitt.
- 1.3.9 Innenfor planformålet, kan det etter nærmere planer, som skal godkjennes av Sveio kommune, og Karmsund Havnevesen IKS, anlegges kaier og brygger med nødvendige fortøyningsfasiliteter for aktiviteter knyttet til sjøen.
- 1.3.10 Oppdrettsbassenget som står ubenyttet innen formålgrensen, kan oppgraderes til vasse/svømmebasseng. Det kan i den forbindelse etableres sjøvanns pumpe med filteranlegg, evt. koblet mot en varmepumpe.
- 1.3.11 På den nordre delen av kaien innen formåls området, drives det i dag fiskeoppdrett med klekkeri, service- og båtbyggeri, lager samt mannskapsrom og kontorer. Denne aktivitet er under avvikling, og bygningsmassen kan enten konverteres til overnattingsformål og lager funksjoner, eller rives til fordel for nye utleie hytter
- 1.3.12 Eksisterende bygninger kan i planen utvikles og oppgraderes til overnattings formål.
- 1.3.13 Alternativt kan bygningsmassen saneres og fjernes, til fordel for nybygging av hytter til utleie formål.
- 1.3.14 Det kan oppføres inntil 6. stk. nye hytter henholdsvis nord- og sør for atkomstveien etter at riving av bestående bygningsmasse har funnet sted. I alt inntil 12. stk. hytter innen formålgrensen.
- 1.3.15 Sør for atkomstvegen, kan kaikanten strammes opp slik at den utgjør en rett linje. Dette medfører en mindre utfylling på stedet. Omfanget av fyllingen vises på reg. plan kartet.
- 1.3.16 Innen formålgrensen kan det etableres og drives kiosk virksomhet, med salg av gate kjøkken menyer, leske drikke, is, snobb samt div. sovenirer, postkort o.l. I den grad det drives matproduksjon/servering, skal tiltaket godkjennes av Statens Næringsmiddel Tilsyn.
- 1.4 Naust**
- 1.4.1 Formålet gjelder et område på kaien som pr. i dag er bebygd med driftsbygninger. Disse kan rives til fordel for nye naust
- 1.4.2 Det kan føres opp inntil 9 stk. naust innen formålgrensen.
- 1.4.3 Hvert naust kan ha gesims og møne høyde på inntil henholdsvis 3 og 6 m
- 1.4.4 Naustene kan føres opp med et bebygd areal på inntil 35 m<sup>2</sup> BYA
- 1.4.5 Naustene kan ikke innredes, eller benyttes til overnattings formål.
- 1.4.6 Innen formålgrensen kan det etableres pumpehus i forbindelse med kloakkering av nyetableringer innen planen. Pumpestasjonens eksteriør tilpasses naustbebyggelsen med hensyn til fasadeuttrykk, form, farge og materialer.

- 1.4.7 Eksisterende lagerhall der det i dag er båtbyggeri, kan i fremtiden benyttes som lager/vinteropplag for utleie båter, utenbords motorer, fiskeredskaper og annet maritimt utstyr.

### 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

#### 3.1 Kjøreveg

- 3.1.1 Formålet gjelder fylkesveg nr. 6, som passerer forbi regulerings området, og som gir atkomst for både kjørende så vel som gående trafikk til planområdet.

#### 3.2 Annen veggrunn

- 3.2.1 Formålet gjelder et areal på begge sider og parallelt med fylkesveg nr. 6. Arealet er ment å dekke behovet for grøfter, opplagring av snø m.m., samt evt. vegutvidelse.

### 6. SPESIALOMRÅDER

#### 6.1 Friluftsområde på land

- 6.1.1 Innen planområdet reguleres det et offentlig tilgjengelig grøntområde mellom eksisterende enebolig bebyggelse mot vest, og nye hytte- og rorbuer mot sjøen. Grønt arealet skal ikke opparbeides, men fremstå som et rekreativt natur område for grunneiere, lokalbefolkningen og allmennheten. Friluftsområdet vil danne en buffer sone mellom eksist. bebyggelse og kommende tiltak. Formålet kompletterer "Friluftsområde i sjø/vassdrag"
- 6.1.2 Generelt kan det ikke oppføres bygninger innen formålet "Friluftsområde på land"
- 6.1.3 Den stedlige flora og generelle vegetasjon skal i størst mulig grad bevares og skånes i forbindelse med hytte utbyggingen.

#### 6.2 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. Formålet er knyttet til "Friluftsområde på land". Det kan etableres brygger og andre sjørelaterte fasiliteter i den utstrekning kommunen og havnemyndighetene godkjenner. Karmsund Havnevesen IKS skal informeres og forespørres, og tillatelse til gjennomføring av tiltak i sjøen skal foreligge, før sjørelaterte fasiliteter kan realiseres.

#### 6.3 Privat småbåtanlegg i sjø

- 6.3.1 Formålet gjelder et område i sjøen med atkomst via kaien, som er knyttet til "Herberger og bevertningssteder"
- 6.3.2 Innen planformålet kan det drives båtrelatert aktivitet og etableres flytebrygger og fortøyningsfasiliteter for småbåter, og annet sjørelatert utstyr. Eksisterende bryggerfasiliteter kan beholdes og kompletteres i planen.
- 6.3.3 Nye tiltak i sjøen skal godkjennes av Kommunen og Karmsund Havnevesen IKS

- 6.3.4 Dersom det under utbygging av tiltak på kaien/i sjøen, avdekkes fornminner eller fragmenter herav, skal arbeidene straks stanses, og Bergen Sjøfartsmuseum underrettes umiddelbart.

#### 6.4 Kommunalteknisk virksomhet

- 6.4.1 Formålet omfatter et mindre område i planen avsatt til eksisterende mast montert trafo. Trafo. installasjonen drives av Haugaland Kraft as, og beholdes i uendret form i planen. Dersom utbyggingen av området medfører at kraftforsyningen må oppgraderes og økes, plasseres ny trafo. kiosk på det samme reguleringsområde.

#### 6.5 Frisiktsoner

- 6.5.1 Formålet gjelder frisiktsoner ved Fylkesveg nr. 6. Vegetasjon innen formåls grensen skal ikke overstige 0,5 m over tilstøtende veg. L 1. =  $64 \times 1,2 = 77\text{m}$ , L 2. = 4m, L 3. = 10m

### 7. FELLESONMRÅDER

#### 7.1 Felles avkjørsel

- 7.1.1 Formålet omfatter eksisterende kjøreveg etter avkjørsel fra Fylkesveg nr. 6 innen planområdet, opparbeidet med 4 m kjørefelt. Veien, og avkjørselen, er felles for alle eiendommene i planen. Hjemmelhaverne til de 3 nye hyttetomtene i planen, skal ha tinglyst vegrett frem til eiendommene sine.
- 7.1.2 Veg traseen eies og vedlikeholdes av hjemmelhaverne til områdets boliger og fritidseiendommer.
- 7.1.3 Siktlinjer i forbindelse med avkjørsel/kryss fra fylkesveien, skal være i samsvar med Vegnormalen, utgitt av Statens Vegvesen, og høyden på vegetasjonen i frisiktsonen, skal ikke overstige 0,5 m over tilstøtende veg.  
L 1 =  $64 \times 1,2 = 77\text{m}$ , L 2 = 4m, L 3 = 10m

#### 7.2 Felles gangareal

- 7.2.1 Formålet gjelder et felles gangareal som forbinder to av hyttetomtene med felles parkeringen innen planområdet.
- 7.2.2 Gangvegen eies, opparbeides og vedlikeholdes av hjemmelshaverne til hytte tomtene den er atkomst veg for.
- 7.2.3 Gangvegen skal opparbeides med 2 m bredde og grusdekke.

#### 7.3 Felles parkering

- 7.3.1 Formålet omfatter felles parkering primært for hytteeiendommer innen planen, og gjester til disse.

7.3.2 Felles parkeringen eies, opparbeides og vedlikeholdes av hjemmelshaverne til hytteeiendommene innen planområdet ,som på denne måte får behovet sitt for biloppstillingsplasser dekket.

#### 7.4 Felles lekeareal

7.4.1 Formålet omfatter felles lekeareal for alle hus- og hytteeiere innen planområdet

7.4.2 Lekeklassen eies, opparbeides og vedlikeholdes av hjemmelshaverne til planområdets private eiendommer.

7.4.3 Lekearealet utstyres med vanlig godkjente lekeredskaper og utstyr.

### 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.

8.2 Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

8.3 Dersom det i forbindelse med gravearbeider kommer fram funn eller konstruksjoner av uregistrerte fortidsminner, må arbeidet straks stanses og fylkeskonservatoren varsles for å foreta nærmere undersøkelser på stedet, jmf. kulturminneloven § 8, 2. ledd. Ved funn i sjøen, skal Bergens Sjøfartsmuseum varsles.

Opus arkitekter as npa  
Haugesund 08.02.05  
Revidert. 18.05.06