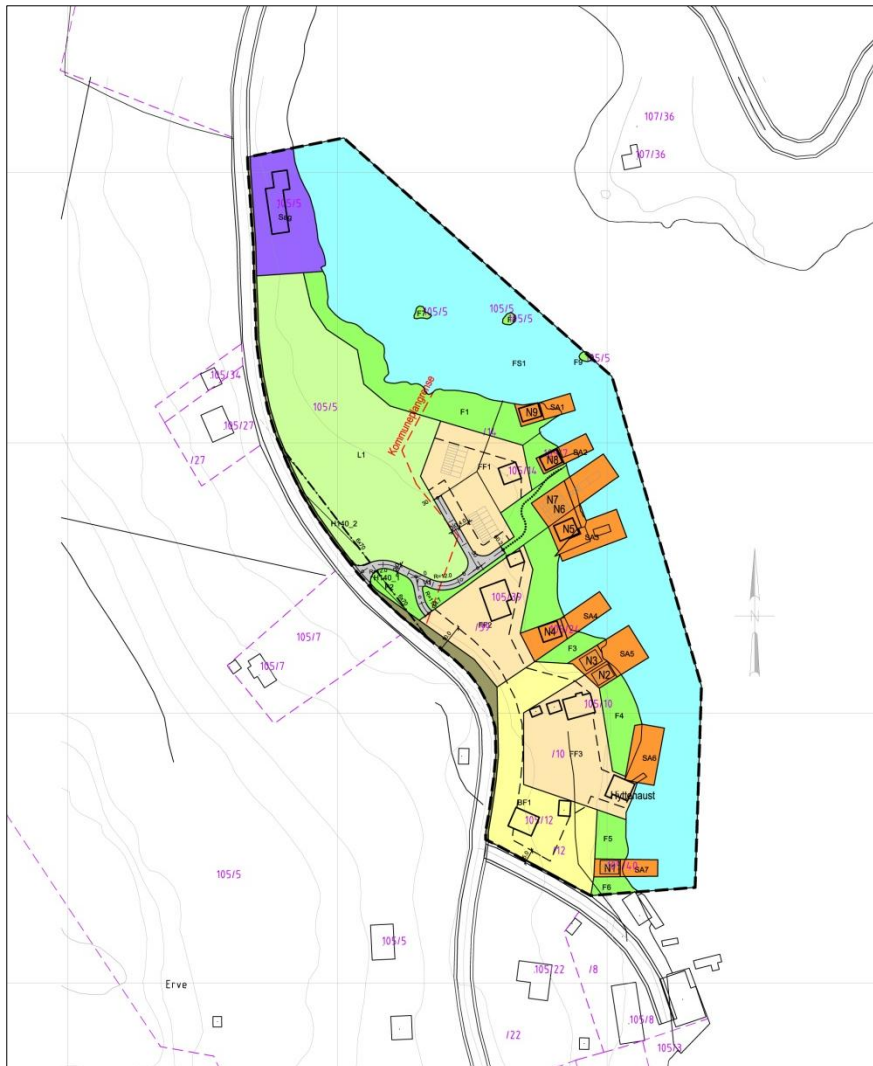


REGULERINGSPLAN

HYTTER ERVE

Del av gnr. 105 bnr. 5, m. fl.

SVEIO KOMMUNE



REGULERINGSFØRESEGNER

Januar 2012

§ 1.0 GENERELT

§ 1.1 Det regulerte området er synt med grenseliner på plan datert 11.01.2012.

§ 1.2 Arealet innanfor plangrensa er regulert fylgjande føremål:

1. Bygg og anlegg

- Bustader - frittliggjande - småhus, BF1
- Fritidsbusetnad - frittliggjande, FF1-FF3
- Sag
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilh. strandsone, SA1-SA7
- Naust, N1-N9

2. Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

- Køyreveg, V1
- Anna veggrunn - grøntareal

3. Landbruks-, natur- og friluftsområde

- Landbruksformål, L1
- Friluftformål, F1-F6

4. Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Friluftsområde i sjø og vassdrag, FS1

5. Omsynssoner

- Frisikt, H140_1-H140_2

§ 2.0 FELLES FØRESEGNER

§ 2.1 Disse føresegnene kjem i tillegg til Plan- og bygningslova, og gjeldande vedtekter i Sveio kommune.

§ 2.2 Etter at denne planen med tilhøyrande føresegnene er gjort gjeldande, er det ikkje høve til å inngå privatrettslege avtalar som strir imot planen eller føresegnene til planen.

§ 2.3 Som retningslinje for byggeplanar gjeld reguleringsplan med tilhøyrande føresegner.

§ 2.4 Plassering og utforming av bygningar skal vere fastsett i samband med byggesøknad.

§ 2.5 Byggegrense mot veg og sjø er vist på plankartet.

§ 2.6 Transformator kioskar, kabelskap o.l. kan oppførast i området etter nærare avtale, og då berre der dei etter kommunen sitt skjønns ikkje er til ulempe.

§ 2.7 Tiltakshavar har aktsemd- og meldeplikt, jfr. lov om kulturminne av 1976, §8, som seier at arbeidet skal stoppast og kulturvernmyndigheitene varslast dersom tiltakshavar under arbeidet oppdagar gjenstandar eller andre spor etter tidlegare menneskeleg aktivitet.

§ 2.8 Det er ein låssettingsplass like over sundet, og fisk i steng er sårbare for sprenging. Difor skal ein ved eventuelt sprengingsarbeid dele arbeidet opp i små salver.

§ 3.0 BYGNINGAR OG ANLEGG

§ 3.1 Bustader - frittliggjande - småhus

§ 3.1.1 Innanfor området kan det førast opp frittliggjande einebustader.

§ 3.1.2 Tillete bygd areal $BYA = \max 30\%$
Maks gesimshøgda 6,0 meter og maks mønehøgda 9,0 meter.

§ 3.1.3 Takform vert fastsett i samband med byggemeldinga.

§ 3.1.4 Inngjerding og tilplanting skal ikkje vere sjenerande for naboar eller ålmenn ferdsle. Ubygt areal skal gjevast ei tiltalende utforming. Kommunen kan gje pålegg i kvart einskild høve.

§ 3.1.5 På tomtene skal det vere plass til garasje og i tillegg minst ein biloppstillingsplass på eigen grunn.
Frittliggjande garasje kan byggjast i 1 høgda med inntil 50m² grunnflate.

§ 3.2 Fritidsbusetnad - frittliggjande

§ 3.2.1 I området kan det førast opp frittliggjande fritidsbustader - hytter. Samla bygd flate kan ikkje overstige 110 m²/ eining. Innanfor denne ramma kan det førast opp eitt uthus i tillegg til fritidshus på tomte. Takform vert fastsett i byggemeldinga.

§ 3.2.2 Mønehøgda over gjennomsnittleg terrengnivå ved veggliiv er sett til 6,5m. For andre bygg er høgda sett til maksimalt 3,5 m.

§ 3.2.3 Ytterkledning skal bestå av tremateriale eller naturstein. Det vert vist til rettleiing for materialval. Opningar mellom terreng og veggliiv større enn 0,4 m skal tettast, anten med naturstein eller tremateriale.

§ 3.2.4 Bygningane skal tilpassast terrenget på ein slik måte at ein unngår fyllingar utover 0,6 m høgda og synlege sår i fjell etter sprenging. Synleg grunnmur over terreng, eller opningar mellom terreng og plan, skal ikkje overstige 1,0 m eller strekke seg over meir enn 1/3 av fasadelengda. Kringliggjande terreng skal i minst mogeleg grad

endrast utan det som er heilt naudsynt for plassering av bygg. Framføring av tekniske anlegg (leidningsnett) skal gjerast på ein skånsam måte, og ved inngrep så skal området først attende til opphavleg stand eller betre. Naturleg vegetasjon i området skal så langt som råd er bevarast.

- § 3.2.5 Det er ei rorbu/hyttenaust i området, og denne er merka i planen. Det er berre dette bygget som kan vere rorbu. Alle endringar på rorbua skal varslast kommunen og då følgje føresegnene i § 3.2.6 - § 3.2.11.
- § 3.2.6 I området kan det først opp ei rorbu/hyttenaust. Maksimal utnytting er 100m² BRA. Naustdel i 1.høgda skal inngå i bruksarealet.
- § 3.2.7 Rorbua/hyttenaustet skal ha maks to høgder, ha eit maritimt preg og vera best mogleg tilpassa tradisjonelle sjøhus og naust i området. Hovudkarakteren i det eksisterande bygningsmiljøet skal vera utgangspunkt for utforming av nye bygg m.o.t. storleik, form, materialbruk og val av fargar.
- § 3.2.8 Dører i gavl mot sjøen i 2. høgda vert ikkje godkjent. 1/3 part av 1. høgda mot sjøen skal vera naustdel. Balkongar, verandaer, terrassar, karnapp, arkar, vindaugsskodder, utvendige trapper mv. vert ikkje godkjent, då desse endrar den maritime karakteren og privatiserer strandsona.
- § 3.2.9 Rorbua/hyttenaustet skal ha saltak og ha takvinkel mellom 35-45 grader. Ein kan ha inntil to takvindauge og samla vindaugsflate i tak skal ikkje overstige 2m². Taktekkinga bør vere som for tradisjonelle naust og takutstikk skal vere knappe.
- § 3.2.10 Som ein hovudregel skal vindauga vere ståande (høge). Vindaugsflate i gavl mot sjøen skal ha maritimt preg. Store glasflater skal ikkje nyttast. Både vindauge og dører må ha gode proporsjonar og høve til resten av bygget.

§ 3.3 Sag

- § 3.3.1 Det er ei sag med bøkkerverkstad i området som er merka i planen. Eventuelle endringar ved saga skal godkjennast av kommunen.
- § 3.3.2 Maks BYA er 35% og maks mønehøgda over gjennomsnittleg terrengnivå ved veggiv er sett til 8,0 m.
- § 3.3.3 Takform skal vere saltak og takvinkel skal vere mellom 15-35 grader.

§ 3.4 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

- § 3.4.1 Områda SA1-SA7 kan nyttast til kai, brygger(faste og flytande), og båtfeste for småbåtar. I framkant av naust kan det førast opp kai/brygge der breidda ikkje overstiger breidda på nausta med tillegg av 1 m. på kvar side og ikkje lenger ut i sjøen frå naustet enn 2 m. I områda kan det også kan tillatast flytebryggje på maks. 10 m² pr naust. Endeleg plassering og utforming vert fastsett av kommunen i samband med byggemelding for tiltaket.
- § 3.4.2 Bygging av kai, flytebrygger etc. krev i tillegg til byggemelding, løyve av hamnemynde etter hamne- og farvasslova. Søknad om løyve må sendast Karmsund hamnevesen i god tid før tiltaket er ynskja bygd.
- § 3.4.3 Småbåtanlegga kan nyttast etter eigen avtale med grunneigarane.
- § 3.4.4 Der det vert fylling i sjø skal ho ordnast på ein tiltalande måte.
- § 3.4.5 Tiltakshavar må melde frå til Bergens Sjøfartsmuseum dersom det under arbeid i sjøområde blir påvist skipsvrak, keramikk eller andre maritime kulturminne. Dersom kulturminne på sjøbotnen kan bli påverka av tiltaket, må undervassarbeidet stoppast.

§ 3.5 Naust

- § 3.5.1 Innanfor områda N1-N9 kan det oppførast naust etter retningsliner og føresegner i kommuneplanen. Det er 4 eksisterande naust i planområdet, og det er tenkt 5 nye naust i planen, kor to av desse skal henge saman i eit dobbeltnaust. Dei nye nausta er tenkt på områda N1-N3 og N6-N7.
- § 3.5.2 Innanfor områda kan det oppførast naust med maks grunnflate på 40m² og maks mønehøgde på 5,0m.
- § 3.5.3 Nausta skal ha saltak med vinkel 35-45 grader og tilpassast eksisterande naust i form, farge og materialbruk. Bygga skal plasserast på minimum kote +1,4. Endeleg plassering av bygg vert fastsett av kommunen i samband med byggemeldinga.
- § 3.5.4 Naust skal ikkje omdisponerast eller nyttast som rorbu eller bustad.

§ 4.0 SAMFERDSLE OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Køyreveg

§ 4.1.1 Veg er felles privat veganlegg og felles for tilgrensande eigedommar. Plikt til opparbeiding og vedlikehald kviler på fellesskapet (eigarane av fritidshusa). Vegane er opne for allmenn ferdsle til fots og på sykkel.

§ 4.1.2 Avkjørsla skal utformast i samsvar med tekniske planar godkjent av kommunen. Det skal også søkast godkjenning frå Statens Vegvesen for utvida bruk av avkjørsla.

§ 4.2 Anna veggrunn - grøntareal

§ 4.2.1 Arealet skal nyttast som skrånings/skjeringsareal for Fv.1.

§ 5.0 LANDBRUKS, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

§ 5.1 Landbruksformål

§ 5.1.1 Området L1 skal nyttast til landbruksformål, som beite eller jordbruksland.

§ 5.2 Friluftformål

§ 5.2.1 Områda F1-F6 skal nyttast til friluftsområde og er open for allmenn ferdsle.
Vegetasjon og landskap skal i størst mogeleg grad ivaretakast.

§ 6.0 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

§ 6.1.1 Området FS1 skal være fritt tilgjenge for allmenta og nyttast til sjøaktivitetar.

§ 7.0 OMSYNSSONER

§ 7.1 Frisikt

§ 7.1.1 H140_1 - H140_2 er regulert til område for frisikt. Arealet vil i planen vere kombinert med andre føremål.
Innanfor sona skal det ikkje vere sikthindringar som stikk høgare enn 0,5 m over vegbanen på tilstøytande veg.
Enkeltstående tre, stolpar o.l. kan stå i siktretanten, men krav til sikkerheitssoner i hb.231 Rekkverk må vere tilfredsstilt. Areal som ligg høgare skal planerast ned til 0,5 m over veg.

Stord, 15.02.2009
Rev: 28.09.2009
Rev: 27.10.2011
Rev: 02.12.2011
Rev: 12.12.2011
Rev: 02.01.2012
Rev: 25.01.2012

