

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN VED AUSTRE SUNDET, FLATNES, 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/naust

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Kjøreveg
Annen veggrunn

6. SPESIALOMRÅDER

Friluftsområde på land
Friluftsområde i sjø/vassdrag
Privat veg
Privat småbåtanlegg i sjø

7. FELLESOMRÅDER

Felles lekeareal
Felles avkjørsel
Annet fellesareal

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Frittliggende småhusbebyggelse

- 1.1.1 Innenfor området tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse med bebygd areal inntil 25% BYA av tomtearealet eksklusiv garasje. Fullt utbygget kan det oppføres inntil 2. stk. frittliggende småhus innen formålsgrensen.
- 1.1.2 Boligene tillates oppført med gesimshøyde inntil 5 m, og mønehøyde inntil 8 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- 1.1.3 Det skal anlegges minst 2 parkeringsplasser pr. bolig på egen grunn.
- 1.1.4 Frittliggende garasjer kan oppføres med maks. grunnflate 50 m², og gesimshøyde inntil 3 m, og mønehøyde inntil 5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- 1.1.5 Bebyggelsen skal gis en helhetlig utforming tilpasset terrenget med hensyn til form materialbruk og farge.
- 1.1.6 Avløpsforholdene skal avklares ved en infiltrasjonstest foretatt av aut. rørlegger. Det kan ikke installeres vannklosett før avløpssituasjonen er avklart og evt. utslippstillatelse gitt.
- 1.1.7 Det kan ikke utstedes rammetillatelse for bygninger av noen art, før avløpssituasjonen er avklart, og evt. utslippstillatelse er gitt.
- 1.1.8 Det kan etableres naust eiendommer i forbindelse med småhusbebyggelsen innen formålsgrensen. Naust knyttet til enebolig bebyggelsen, plasseres innen formålet "Naust" i reg. planen. Omfanget av naust knyttet til permanente boliger, skal ikke overskride 1. stk. pr. boligomt.

1.2 Fritidsbebyggelse/Naust

- 1.2.1 Formålet gjelder nye hytter og naust innen planområdet.
- 1.2.2 Det vil bli etablert kjøreveg regulert som "Felles avkjørsel" frem til område for "Fritidsbebyggelse/Naust"
- 1.2.3 Det kan etableres inntil 11. stk. nye naust i planområdet . Nybyggene kan oppføres i området for naust, jf. reg. plan kart.
- 1.2.4 Nye naust innenfor planområdet tillates oppført med bebygd areal inntil 50% BYA, og med gesims og mønehøyde inntil henholdsvis 3 og 6,5 m.
- 1.2.5 Nyoppførte naust kan ikke nyttes til overnatting, eller innredes til dette formål
- 1.2.6 Dersom nye naust etableres med saltak, skal takvinkelen ikke være mindre enn 40gr.. Naustbebyggelsen kan også oppføres med et moderne uttrykk evt. med flatt eller svakt heldende takkonstruksjon .
- 1.2.7 Det kan etableres inntil 9 stk. nye hytter innen planområdet. Hyttene kan oppføres med gesims og møne høyder på inntil henholdsvis 4 og 8 m

- 1.2.8 Nye hytter innen planområdet kan oppføres med bebygd areal inntil 15% BYA
- 1.2.9 Det kan installeres lukket biologisk/mekanisk toalett system uten utslipp til sjøen på hver enkelt hytte eiendom. Videre kan det etableres vannklosett i fritidsboligene dersom dette er ønskelig. Installering av vannklosett krever en infiltrasjonstest foretatt av aut. rørlegger. Ved full utbygging av hytte området må det dokumenteres at infiltrering av grunnen vil være en tilfredsstillende avløpsløsning. Hytte området kan også kloakkeres og avløp kan renses i eget privat rensningsanlegg før evt. utslipp til sjøen.
- 1.2.10 Det kan ikke utstedes rammetillatelse, igangsettes tiltak av bygningsmessig art, eller installeres vannklosett, før avløps situasjonen er avklart og evt. utslippstillatelse er gitt.
- 1.2.11 Innenfor planformålet Fritidsbebyggelse/Naust, kan det etter nærmere planer som skal godkjennes av kommunen og havnemyndighetene, anlegges kaier og brygger med nødvendige fortøyningsfasiliteter for aktiviteter knyttet til sjøen. Videre kan det innen området regulert for naust, fylles ut i sjøen jf. reg. plan kartet. Tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser, skal godkjennes av Karmsund havnevesen IKS.

3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Kjøreveg

- 3.1.1 Formålet gjelder kommunal veg trase' gjennom planområdet som opprettholder sin nåværende status og sitt bruk. Reguleringen utløser ingen spesielle tiltak knyttet til kommune veggen.

3.2 Annen veggrunn.

- 3.2.1 Formålet gjelder et areal langs med , og på begge sider av kommunevegen, ment som grøft- snøopplag m.m.

6 SPESIALOMRÅDER

6.1 Friluftsområde på land

- 6.1.1 Formålet gjelder et offentlig tilgjengelig grøntområde i planen. Grønt arealet skal ikke opparbeides, men fremstå som et rekreativt natur område for grunneiere, lokalbefolkningen og allmennheten. Grøntområdet vil sikre allmennheten tilgang til sjøen innen plangrensen. Formålet er knyttet til Friluftsområde i sjø/vassdrag.
- 6.1.2 Generelt kan det ikke oppføres bygninger innen formålet Friluftsområder på land"
- 6.1.3 Den stedlige flora og generelle vegetasjon skal i størst mulig grad bevares og skånes i forbindelse med bolig- og hytte utbyggingen.
- 6.1.4 Eiendommen gnr. 122/103, bnr. 10/38, har vegrett innen plangrensen fra kommunevegen og frem til eiendomsgrensen, via et grønt belte i planen regulert som friluftsområde på land. Dette jordstykke, som ligger helt inn til grensen mellom de to eiendommene, eies av hjemmelshaveren til gnr. 122, bnr. 2, men naboen har tinglyst vegrett frem til sin eiendom. Denne vegrett opprettholdes i reguleringsplanen.

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. Tiltak i sjøen som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser, skal godkjennes av Karmsund havnevesen IKS.
- 6.3 Privat veg**
- 6.3.1 Formålet gjelder vegføringen fra kommunevegen og frem til boligtomtene for frittliggende småhus.
- 6.3.2 Vegene eies, opparbeides, og vedlikeholdes av den el. de fremtidige hjemmelshavere til boligtomtene.
- 6.3.3 Vegtrase'n reguleres med bredde på 5 m, opparbeidet bredde på 4 m.
- 6.3.4 Oversiktsforhold, og siktlinjer ved avkjørselen til boligtomtene skal være i overensstemmelse med krav og anvisninger gitt i "Veg- og gate utforming", Statens Vegvesen. I frisiktsonene skal det være fri sikt 0,5 m over de tilstøtende veger.
- 6.4 Privat småbåtanlegg i sjø**
- 6.4.1 Formålet gjelder et område i sjøen ut forbi naustarealet.
- 6.4.2 Innen formålsgrensen kan det drives båt relatert virksomhet, etableres brygger og fortøyningsfasiliteter for småbåter og evt. slipp for opphaling av fartøyer.
- 6.4.3 Alle tiltak i sjøen skal godkjennes av Kommunen og Karmsund Havnevesen IKS før etablering av sjørelaterte aktiviteter kan realiseres.
- 6.4.4 Dersom det under utbygging innen formålsgrensen avdekkes tidligere ukjente fornminner eller deler herav, skal arbeidet straks stanses, og Bergen Sjøfartsmuseum underrettes umiddelbart.

7 FELLESOMRÅDER

7.1 Felles lekeareal

7.1.1 Formålet omfatter felles lekeareal for hytteområdet generelt, og også for småhusbebyggelsen.

7.1.2 Det etableres et område for felles lek innen planområdet. Lekeplassen eies, opparbeides og vedlikeholdes av hjemmelshavene til de tilstøtende eiendommer. I planen gjelder det inntil 2. stk. tomter for permanente boliger, samt inntil 9 stk. hytter som på samme vilkår står som eiere av lekeplassen i området for fritidsbebyggelse. Hver grunneier tinglyser sin ideelle andel av lekeplassen på eiendommen sin.

7.3 Felles avkjørsel

7.3.1 Formålet omfatter kjøreveger innen planområdet regulert med 5 m bredde, opparbeidet kjørefelt 4 m

7.3.2 Veg trase'n eies opparbeides og vedlikeholdes av hjemmelshaverne til områdets fritidseiendommer.

7.3.3 Vegene opparbeides primært med grus dekke, og legges mest mulig etter topografien i området.

7.3.4 Siktlinjer i forbindelse med avkjørsler fra kommunevegen, skal være i samsvar med Vegnormalen, utgitt av Statens vegvesen. I friksiktsone skal det være fri sikt 0,5 m over de tilstøtende veger.

7.4 Annet fellesareal

7.4.1 Formålet omfatter fellesarealer i nær tilknytning til fritidsbebyggelsen.

7.4.2 Fellesarealene kan nyttes til grillplass, bålsted og ballspill av ulike slag etc.

7.4.3 Arealene eies, og vedlikeholdes av hjemmelshavene til de tilstøtende eiendommer. I planen gjelder det inntil 9. stk. fritidsboliger. Arealet skal ikke opparbeides, men fremstå som et uberørt naturområde mellom hyttebebyggelsene.

7.4.4 Den enkelte grunneier tinglyser sin ideelle andel av "Annet fellesareal" på sin eiendom.

7.4.5 Innen formåls grensen "Annet fellesareal" kan det oppføres pumpehus eller bygning til rensningsanlegg. En slik etablering skal tilpasses naust/hytte bebyggelsen mest mulig med hensyn til bygningsomfang, materialbruk, form og farge.

7.4.6 Rensningsanlegget og kloakken eies, opparbeides og vedlikeholdes av hjemmelshaverne til planområdets nye boliger og fritidshus.

7.4.7 Det kan ikke installeres vannklosett eller igangsettes bygningsmessige tiltak av noe slag, før avløps situasjonen er avklart, rensningsanlegget (dersom dette etableres) er godkjent og utslippstillatelse foreligger.

- 7.4.8 De enkelte grunneiere innen planområdet tinglyser sine ideelle andeler av felleskloakken og rensningsanlegget på sine respektive eiendommer.
- 7.4.9 Innen planformålet kan det etableres komposterings anlegg, og oppstillingsplass for avfallscontainere. Dette gjelder på et avgrenset område nær kommunevegen, og knyttet til den nordligste adkomstvegen i hytteområdet. Anlegget eies, opparbeides og vedlikeholdes av hytteområdets grunneiere i fellesskap. Hver grunneier tinglyser sin ideelle andel av komposterings – og avfallsanlegget på sin eiendom.

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

Haugesund 22.09.04
Opus arkitekter as npa

Rev: 08.02.05