

**Reguleringsplan for del av gnr.3 bnr.5,
Eidsvåg, Sveio kommune
Planid 2018001 – erstattar 2010001**

Reguleringsbestemmelser

Av 17.01.2018 revidert 21.01.2020

§1.0 GENERELT

§1.1 Det regulerte området er vist med grenselinjer på plan i målestokk 1:1500, datert 17.01.2018 **og revidert 21.01.2020.**

§1.2 Planområdet skal nyttes til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse
 - Fritidsbebyggelse
 - Fritids- og turistformål
 - Vann- og avløpsanlegg
 - Naust
 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg
 - Gangveg/gangareal
 - Annan veggrunn – grøntareal
 - Parkeringsplasser
3. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift
 - Jordbruk
 - Friluftsmål
4. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 - Småbåthavn
5. Hensynssoner
 - Frisikt
 - Høyspenningsanlegg

§ 2.0 FELLESEBESTEMMELSER

§ 2.1 Rekkefølgekrav

Disse bestemmelser kommer i tillegg til plan- og bygningsloven og gjeldende vedtekter i Sveio kommune.

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

Det kan være uregistrerte forninner i området. Dersom det i sammenheng med gravearbeid kommer frem funn eller konstruksjoner, må arbeidet straks stanses og fylkeskonservatoren får melding for en nærmere gransking på stedet, jfr. Kulturminneloven §8. 2.ledd.

All graving og endringer i terreng skal gjøres skånsomt. Områder som ikke skal brukes til vei, byggearealer og annet permanent anlegg i samsvar med planen, skal tilbakeføres til stand før anleggsvirksomhet innen et år etter anleggsslutt. Eksisterende vegetasjon ivaretas i størst mulig grad.

Tekniske anlegg skal være ferdig opparbeidet før bygninger kan tas i bruk. Planer for tekniske anlegg som vei, vann og avløp skal godkjennes av Sveio kommune.

Pumpestasjoner, transformatorbokser, kabelskap o.l. kan oppføres i området i samsvar med teknisk plan.

§ 3.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Boligbebyggelse

§ 3.1.1 Formålet omfatter eksisterende boliger innenfor planområdet, **samt en ny boligtomt, B1, i vest.**

§ 3.1.2 Maksimalt tillatt bebyggt areal er BYA = 25%
Maks mønehøyde er 8,0m og maks gesimshøyde er 6,1m.

§ 3.1.3 Det skal være biloppstillingsplasser til 2 biler og snuplass på egen eiendom.

§ 3.2 Fritidsbebyggelse

§ 3.2.1 Innenfor området kan det føres opp fritidshus, uthus og anneks.

§ 3.2.2 Maksimalt tillatt bebyggt areal er BYA = 30%
Maks mønehøyde er 5,8m og maks gesimshøyde er 3,8m.

§ 3.2.3 Det skal anlegges to biloppstillingsplasser for hver bruksenhet.

§ 3.2.4 Det kan ikke legges inn vann eller installeres vannklosett før avløpssystemet er godkjent og utslippstillatelsen er gitt.

§ 3.2.5 Så langt mulig skal trær, karakteristisk vegetasjon, steingarder og andre kulturminner tas vare på i området.

§ 3.2.6 Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Ved søknad om tiltak skal det på situasjonskartet og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og fremtidige terrenghøyder, biloppstillingsplasser, adkomst til tomt og fritidsbolig, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifisering av vegetasjon som forutsettes bevart.

§ 3.2.7 Mindre bygg som uthus og anneks kan plasseres utenfor byggegrense, men minst 1,0m fra nabogrense.

§ 3.3 Fritids- og turisformål

- § 3.3.1 Innenfor området kan det føres opp bygninger for overnatting og bevertning med lokaler for skole- og kursvirksomhet og kontor.
- § 3.3.2 Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer inkl. underetasje.
Maks bebygd areal er BYA = 40%
Maks mønehøyde er 5,8m og maks gesimshøyde er 3,8m, målt fra ferdig golv i 1. etg.
- § 3.3.3 Det skal anlegges 1 parkeringsplass per overnattingsrom og 1 plass pr 20m² forsamlingsrom.
- § 3.3.4 Bebyggelsen skal gis et maritimt preg i samspill med stedlig byggeskikk i strandsonen.
- § 3.3.5 Før rammetillatelsen blir gitt skal det utarbeides en illustrasjonsplan for dette området.

§ 3.4 Vann- og avløpsanlegg

- § 3.4.1 I området kan det etableres anlegg for rensing av avløpsvann.

§ 3.5 Naust

- § 3.5.1 Formålet omfatter eksisterende naust innenfor det regulert området..

§ 3.6 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

- § 3.6.1 Service sjøsport / Bevertning / oppstillingsplass for biler og båter
Innenfor området kan det føres bygg for vinterlagring av småbåter og bygg for service av båter og motorer m/ tilhørende salg av rekvisita og kioskvarer. I tillegg kan området brukes som oppstillingsplass for biler og båter.
- § 3.6.2 Bygg for service kan plasseres som vist på plankartet og i størrelse ligge innenfor grensen på BYA på 40% samlet for bygninger i området. For denne bygningen gjelder bestemmelser som for fritidsboliger i feltet når det gjelder gesims og mønehøyde. For bygg for vinteropplagring av småbåter skal dette ha en maks BYA på 260m² og mønehøyde skal ikke overstige kote +12,0moh. Gesimshøyden skal ikke overstige kote +9,60moh.

§ 4.0 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Kjøreveg

- § 4.1.1 Kjøreveger skal utformes som vist på tekniske planer godkjent av kommunen.
- § 4.1.2 o_Veg1 og o_Veg2 er eksist. offentlige veger og skal ligge som i dag.
- § 4.1.3 Vei A, B, C, D, E, F, G, I og K er felles privatveger som skal sikre adkomst til tomtene i planområdet.
Vei A skal være åpen for offentlig trafikk og vedlikeholdskostnader påhviler grunneier.
- § 4.1.4 Vei H og J er eksist. privatveger og skal ligge som i dag
- § 4.1.5 Mindre endringer i vegføringer kan tillates når detaljplanlegging gjør det nødvendig.

§ 4.2 Gangveg/gangareal

- § 4.2.1 Gangveger skal utformes som vist på planen. Tekniske planer for gangveger som godkjennes av kommunen.
- § 4.2.2 Mindre endringer i vegføringer kan tillates når detaljplanlegging gjør det nødvendig.

§ 4.3 Annan veggrunn - grøntareal

- § 4.3.1 Arealet skal nyttes som grøntareal for vegene i planområdet.
Områda kan nyttes til vegutviding, avkjørsler, grøfter, skråninger og skjæringer.

§ 4.4 Parkeringsplasser

- § 4.4.1 Det er sett av 4 områder for felles parkering med til totalt ca. 25 stk. parkeringsplasser

§ 5.0 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT

§ 5.1 Jordbruk

- § 5.1.1 Innenfor området kan det drives landbruksproduksjon i kombinasjon med opplevelsesbruk for turister.
- § 5.1.2 Så langt det er mulig skal trær, karakteristisk vegetasjon, steingarder og andre kulturminne tas vare på i området.

§ 5.2 Friluftsmål

§ 5.2.1 Det kan ikke føres opp bygg eller konstruksjoner som er til hinder for å nytte området som friluftsområde. Friområdene skal være åpent for alle.

§ 6.0 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 6.1 Småbåthavn

§ 6.1.1 Området skal nyttes som båthavn for småbåter med tilhørende anlegg. I området kan det etableres kai, molo, flytebrygger etc. etter nærmere planer som skal godkjennes av Sveio kommune og Karmsund Havnevesen.

§ 6.1.2 I området på land kan det etableres kaier og brygger etter nærmere planer godkjent av kommunen.

§ 6.1.3 Med utgangspunkt i normal kaihøyde og linjer i planen, tillates det at det fylles opp masser mot eksisterende svaberg langs sjølinjen. Det tillates ikke terrenginngrep i form av sprenging i friluftsområdene.

§ 7.0 HENSYNSSONER

§ 7.1 Frisikt

§ 7.1.1 Arealet vil i planen være kombinert med andre formål. Innenfor siktsonen skal det ikke være sikthindringer som stikk høyere enn 0,5 m over vegbanen på tilstøtende veg. Enkeltstående trær, stolper og liknende kan stå i siktretanten, men krav til sikkerhetssoner i hb. N101 "Rekkverk" må være tilfredsstillt. Areal som ligg høyere skal planeres ned til 0,5 m over veg.

~~§ 7.2 Høyspenningsanlegg UTGÅR~~

~~§ 7.2.1 Innenfor området kan det ikke etableres bygninger eller anlegg som kommer i konflikt med høyspentlinjen.~~

Dato: 17.01.2018
Rev: 21.01.2020