

Planbestemmelser

BUAVÅG, VESTRE VÅGEN

GNR. 52/3 M. FL.

Generelt

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

I. Byggeområder:

- a. Frittliggende småhusbebyggelse
- b. Naust

II. Trafikkområder

- a. Kjøreveg
- b. Gang/sykkelveg
- c. Parkeringsplass

III. Friområder

- a. Lekeplass

IV. Spesialområder

- a. Friluftsområde på land
- b. Friluftsområde i sjø
- c. Privat småbåtanlegg på land
- d. Privat småbåtanlegg i sjø
- e. Frisiktsone ved veg.
- f. Bevaring av bygninger og anlegg.

V. Felles områder

- a. Felles avkjørsel
- b. Felles gangveg

VI. Fellesbestemmelser

I. Byggeområder

a. Frittliggende småhusbebyggelse

- § 1. I området kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Hver tomt kan bebygges med en hovedleilighet med sekundærleilighet.
- § 2. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 30% av tomtas nettoareal inkl. garasje og uthus.
- § 3. I feltene A-D skal mønehøyden ikke overstige 8 m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. I feltene E og F skal mønehøyden ikke overstige 6 m fra planert terrengs høyeste nivå, og 8 m fra planert terrengs laveste nivå. Kommunen skal ved behandling av byggesøknad påse at boligene tilpasses eksisterende terreng.
- § 4. Det skal på egen eiendom anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. boligenhet. Garasje/carport kan plasseres 1 m fra regulert vegkant, dersom hensynet til friskt på egen utkjørsel eller naboens utkjørsel blir ivaretatt. Avstandskravet gjelder selv om garasje/carport er sammenbygd med bolighus. Ved direkte utkjørsel fra garasje/carport til regulert veg skal avstanden være minimum 5,0 m. Det skal opparbeides snuplass på egen eiendom.

b. Naust

- § 5. I områdene tillates oppført naust i 1 etasje og med maks bebygd areal 40 m² BYA . Inntil 3 naust kan sammenbygges, og under forutsetning av at forskriftskrav til sikkerhet mot brannspredning oppfylles, kan avstand til annet naust være min 2 m.
- § 6. Naust kan oppføres med saltak med takvinkel mellom 35° og 45° og maks mønehøyde 5,5m over tilstøtende terrengs laveste punkt.
- § 7. Naust tillates ikke innredet til varig opphold. Ved eventuelt innlegging av vann, skal avløpsvann føres til felles, godkjent avløpsanlegg.
- § 8. Det kan anlegges brygge/flytebrygge/uttrigger med maks bredde 2 m og med samlet areal på maks 10 m² i tilknytning til naust.

II. Trafikkområder

a. Kjøreveg

- § 9. Det skal utarbeides detaljert plan for utforming av veikryss i horisontal og vertikalplanet, som også skal godkjennes av Statens vegvesen.
- § 10. Det er stilt rekkefølgekrav om opparbeiding av kryss med frisktsoner mot FV 541 før bebyggelsen anleggene skal betjene tas i bruk.
- § 11. Kjøreveg anlegges med min 3,5m asfaltert bredde og dimensjonert for 30 km/t. Det kan anlegges fartsdempere.

b. Gang/sykkelveg.

§ 12. Regulert fortau opparbeides i min 2,5 m bredde.

§ 13. Gangveger og fortau skal opparbeides samtidig med veganlegg for øvrig og være ferdig opparbeidet før bebyggelsen anleggene skal betjene tas i bruk.

c. Parkeringsplass

§ 14. Det skal opparbeides parkeringsplasser for besøkende til småbåthavn, friluftsområde og badeplass i henhold til plankart. Parkeringsplassene skal være tilgjengelig for allmennheten.

III. Friområder

a. Lekeplass

§ 15. Lekeplass skal opparbeides som vist i planen i henhold til rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Detaljplan for opparbeiding skal godkjennes av kommunen. Lekeplass skal ferdigstilles med utstyr før første hus tas i bruk.

IV. Spesialområder

a. Friluftsområde på land

§ 16. Området skal nyttes til friluftsområde og sikre allmennheten tilgang til sjøen. I dette område er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter kommunens skjønn er til hinder for området bruk som friluftsområde.

b. Friluftsområde i sjø

§ 17. Området skal nyttes til friluftaktivitet på sjøen. I dette område er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre anlegg som etter kommunens skjønn er til hinder for området bruk som friluftsområde.

c. Privat småbåtanlegg på land

§ 18. Området skal nyttes til aktivitet knyttet til bruk, opplag og vedlikehold av småbåter. Det kan anlegges kai, brygge og båttopptrekk innen området. Installasjoner og anlegg tilknyttet bruken av området kan tillates etablert etter nærmere godkjenning av kommunen. Området skal være åpent for allmenn ferdsel. I området kan oppføres mindre lagerbygninger for båt- og fiskeredskap som etter kommunens skjønn ikke er til hinder for området bruk og allmenn ferdsel.

d. Privat småbåtanlegg i sjø

§ 19. Området skal nyttes til aktivitet knyttet til bruk og fortøyning av småbåter. Det kan anlegges flytebrygger, utriggere og andre installasjoner for fortøyning av småbåter innen området etter plan godkjent av Sveio kommune. Tiltak i sjø skal også godkjennes av Karmsund havnevesen.

§20. Det skal avsettes plass for gjestebrygge med min 2 båtplasser innenfor anlegget.

e. Frisiktsone

§ 21. I området avsatt til frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

f. Bevaring av bygninger og anlegg

§ 22. Formålet gjelder sjøhuset på gnr. 55/12 og ruinene etter gullvaskeriet på nabobruket.

§ 23. Eksisterende bygninger og anlegg innenfor spesialområdet tillates ikke revet. Verneverdige bygninger er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjetall.

§ 24. Ved vedlikehold, istandsetting, reparasjon, tilbakeføring eller andre tiltak på bygningen, skal taktekking, eldre vinduer, dører, kledning, listverk, vindusgerikter og andre fasadeelementer bevares eller tilbakeføres. Manglende eller skadede fasadeelement kopieres fra original. Alle slike tiltak, samt fargesetting må foregå i samråd med antikvarfaglig sakkyndig.

§ 25. For eventuelle nybygg innenfor spesialområdet, legges særlige, estetiske vurderinger til grunn ved tilpasning mellom eksisterende og ny bebyggelse.

§ 26. Krav om bevaring gjelder også anlegg innenfor spesialområdet som er tilknyttet virksomheten eiendommene er brukt til.

V. Fellesområder

a. Felles avkjørsel

§ 27. Formålet gjelder adkomstveg for eiendommene som grenser til avkjørselen.

b. Felles gangareal

§ 28. Formålet gjelder gangveg som knytter småbåthavn til regulert kjøreveg.

VI. Fellesbestemmelser

- § 29. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
- § 30. Ny bebyggelse skal gis en god estetisk form. Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet både når det gjelder bebyggelse og utearealer.
- § 31. Det skal tilrettelegges for universell utforming, ved i størst mulig grad å tilpasse tilgjengelighet og bruk av bygninger og ute anlegg til alle brukergrupper. Det tilrettelegges for at flest mulig boliger får livsløpsstandard.
- § 32. Det skal legges til rette for og prioriteres bærekraftige løsninger i området. Energieffektive bygg og alternative energiformer.
- § 33. Ingen bebyggelse for varig opphold skal plasseres under kote +2,5 m.
- § 34. Tiltak som faller inn under havne- og farvannlovens bestemmelser, skal godkjennes av Karmsund havnevesen.
- § 35. Fisk i merdar er sårbare mot sprengingar og særleg sprengingar i sjø. Før eventuelle sprengingar i området skal eierene for akvakulturanlegget ved Hillersvik kontaktes.
- § 36. Dersom det gjøres arkeologiske funn ved gjennomføringen av tiltak, skal gjennomføringen stanses umiddelbart og funn varsles til vernemyndighet.
- § 37. Det forutsettes at tiltakshaver dokumentere at kravene til maksimal trafikkstøybelastning for ute – og inneområder blir ivaretatt.

Boliger skal støyskjermes slik at støynivået innendørs ikke overstiger følgende retningsgivende nivåer:

	Ekvivalent Støynivå, døgn	Maks. støynivå/ natt kl(22-06)
Innendørs Forhold:		
Beregnet innendørs	30 dBa	45 dBa

For utendørs oppholdsareal skal ekvivalent støynivå være maks 55 dBa

Haugesund 31.01.2012

OPUS arkitekter as