

JD 2002001

VEDL. 2

OPUS

Sveio Kommunestyre sak nr. 045/02
Vedlegg nr. 2

**FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER
FOR GNR. 83, BNR. 75/181/182
SVEIO KOMMUNE.**

REGULERINGSBESTEMMELSER

0 GENERELT

0.1 Disse reguleringsbestemmelser gjelder for området vist med reguleringsgrense på kartet.

0.2 Området reguleres etter § 25 i Plan- og bygningsloven til følgende formål:

1. Byggeområder:
Fritidsbebyggelse
Naust/rorbuer
6. Spesialområder:
Privat veg
Friluftsområde på land
Friluftsområde i sjø
7. Fellesområder:
Felles parkering

- 1 BYGGEOMRÅDER
- 1.1 **Fritidsbebyggelse**
- 1.1.1 Innenfor området tillates oppført fritidsbebyggelse/hytter med bebygd areal inntil 10% BYA av tomtearealet eksklusiv garasje. Det tillates kun oppført en hytte på hver av de 7 nye tomtene
- 1.1.2 Hyttene tillates oppført med gesimshøyde inntil 6m, og mønehøyde inntil 9m over planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- 1.1.3 Det kan anlegges inntil 2 parkeringsplasser pr. hytte på egen grunn, der hvor topografien tilsier en slik løsning.
- 1.1.4 Frittliggende garasjer kan oppføres med maks. grunnflate 40m², og gesimshøyde inntil 3m, og mønehøyde inntil 5m over planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- 1.1.5 Biloppstillingsplasser kan som et alternativ til frittliggende garasjer, integreres i bygningsmassen i det omfang adkomstforholdene tillater dette. Området kan også utbygges med felles parkering, hvilket i hovedsak er planens anbefaling.
- 1.1.6 Parkeringsforhold skal være avklart ved søknad om rammetillatelse, og biloppstillingsplassene skal dokumenteres i både utstrekning og antall, før byggetillatelse kan utstedes.
- 1.1.7 Bebyggelsen skal gis en helhetlig utforming tilpasset terrenget, med hensyn til form, materialbruk og farge.
- 1.1.8 Det kan ikke legges inn vann, eller installeres vannklosett i hyttene før avløpssystem er godkjent og utslippstillatelse gitt.
- 1.1.9 Eksisterende hytte i planområdet opprettholder nåværende status og bruk. Eiendommen omfatter også eksist. naust, som i planen får samme gnr. og bnr. som fritidsboligen.
- 1.2.1 Innen området fritidsbebyggelse, tillates det oppført bygning for lagring/oppmagasiner av maskiner, utstyr og verktøy. Bygningen kan oppføres med bebygd areal inntil 150m², og gesimshøyde inntil 6m, mønehøyde inntil 9m over planert terrengs gjennomsnittsnivå. Bygningen skal tilpasses mest mulig til områdets topografi, både hva plassering såvel som materialbruk angår. Byggverket kan ikke nyttes til boligformål/overnatting.

1.3 Naust

Innenfor området tillates det oppført naust med bebygd areal inntil 50 % BYA, av tomtearealet, og med gesimshøyde inntil 3m, og mønehøyde inntil 6m over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

- 1.3.1 Det kan oppføres et naust pr. fritidsbolig med maks. grunnflate 40m²
- 1.3.2 Naust tillates ikke oppført med innredet loft.
- 1.3.3 Innenfor området kan det oppføres privat renseanlegg for kloakk. Bygg i tilknytning til et slikt anlegg skal tilpasses naustbebyggelsen.
- 1.3.4 Innenfor området kan det anlegges slipp, kai, bølgebrytere og brygger for aktivitet knyttet til sjøen, etter nærmere planer som skal godkjennes av kommunen og Karmsund Havnevesen.
- 1.3.5 Eksisterende naust/rorbu i planområdet, opprettholder nåværende status og bruk. Naustet tilhører fritidsboligen på gnr. 83, bnr. 182, og legges i planen inn under denne.

6 SPESIALOMRÅDER

6.1 Privat veg

- 6.1.1 Formålet gjelder privat adkomstveg med tilknytning til fylkesveg nr.1, samt interne vegføringer frem til de respektive hyttetomtene.
- 6.1.2 Eksisterende del av den private vegen som er innenfor planområdet, er i sin helhet opparbeidet og finansiert av eieren av gnr. 83, bnr. 75,182. Alle fremtidige brukere/tomteeiere innen plangrensen, skal før byggetillatelse kan gis, kjøpe seg inn i vegen slik at vegrett frem til den enkelte fritidsbolig er sikret. Kostnader ved fremtidige vegføringer innen planområdet, deles likt mellom de respektive grunneiere.
- 6.1.3 Fremtidig vegtrase for motoriserte kjøretøy, reguleres med 4m bredde og opparbeidet bredde 3m.
- 6.1.4 I forlengelse av kjørbare trase og helt frem til naustområdet, planlegges vegen som gangsti med regulert bredde 3m, opparbeidet bredde 2m.
- 6.1.5 Stien legges mest mulig etter terrenget, men kan kompletteres med trappetrinn i passende materialer for å kompensere for stigningsforholdet

- 6.1.6 Innenfor planområdet tillates det etablert adkomst for motorisert kjøretøy frem til naustområdet. Adkomsten opparbeides ikke som en permanent kjøreveg, men blott som en trase med tilstrekkelig bredde og kjørbart underlag.

6.2 Friluftsområde på land

- 6.2.1 Formålet gjelder friluftsområdet vist på reguleringskartet, som sikre allmennheten adgang til området i alminnelighet, og strandlinjen i særdeleshet. Området kan brukes av allmennheten til opphold og rekreasjon.
- 6.2.2 Innenfor formåls grensen er der en eksisterende brygge med fortøyningsfasiliteter som opprettholder sin nåværende status og bruk.
- 6.2.3 Området skal ikke opparbeides/planeres, men fremstå som et naturlig landskap, slik det gjør i dag.
- 6.2.4 Det kan ikke oppføres byggverk av noe slag i området regulert til friluftsområde.

6.3 Friluftsområde i sjø

- 6.3.1 Formålet gjelder området i sjøen langs med strandlinjen i planen. Arealet fungerer i sammen med et tilsvarende formål på land.
- 6.3.2 Innen formålet kan det utøves fritidsfiske, bading samt båtrelateret aktivitet.

7 FELLESONMRÅDE

7.1 Felles parkering

- 7.1.1 Formålet gjelder felles parkering for nåværende og fremtidige grunneiere i området for fritidsbebyggelse innen planen.
- 7.1.2 Det kan etableres fellesparkering innen hytteområdet som et alternativ til frittliggende eller integrerte garasjer. Parkeringsarealet må tilgodese minst 2 biloppstillingsplasser pr. fritidsbolig. Fellesparkeringen omfatter ikke offentligheten, men gjelder eksklusivt for nåværende og fremtidige grunneiere innen planen. Fellesparkering skal prioriteres høgt, og individuell parkering på de enkelte tomter bør bare realiseres dersom de topografiske forhold tilsier at dette kan gjennomføres uten vesentlige terrenginngrep.

JD 2002001

OPUS

8 Fellesbestemmelser

8.1 Det faste utvalg for plansaker, kan innenfor rammen av Plan- og bygningsloven, gjøre mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser, når særlige grunner taler for det.

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

Haugesund 31.10.01
Opus arkitekter as npa.