REGULERINGSPLAN FOR «NORDRE BUVIKA» MED OMRÅDER FOR FRITIDSBUSTADER, MOLO OG SMÅBÅTHAMN PÅ EIDSVÅG GNR. 3, BNR. 1 m. fl. I SVEIO KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER

Overordna mål for planen
Området skal framstå som heilskapeleg, med ei god og sikker båthamn og strandsone som er tilgjengeleg for ålmenta.

REGULERINGSFØRESEGNER

1. Generelt

Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrenser. Innafor det regulerte området er arealet sett av til desse føremål:

1.1 Bygg og anlegg (PBL § 12-5, 2. ledd nr.1), med desse underføremål:

Frittliggjande fritidsbustader FF 1 (eksisterande) og 2 (1121)
Naustområde N 1 (eksisterande), N 2 (eksisterande) og N 3 (1589)
Kommunaltekniske anlegg (1560)
Leikeplass (1610)

1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 2) med desse underføremål:

Køyreveg KV 1 - KV 5 (2011)
Parkeringsplass P 1 - P 7 (2082)
Annan veggrunn – teknisk anlegg (2018)
Gangveg/gangareal (2016)

Kai (brygge) (2040)
Avløp (2140)

1.3 Landbruk- natur- og friluftsføremål (PBL § 12-5, 2. ledd nr.5) med desse underføremål:

Friluftsføremål LNF-F (5130)
Utsiktsplass (5130)

1.4 Grøntstruktur (PBL § 12-5, 3)

Badeplasser (3041)

1.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandline (§ 12-5 ledd nr. 6) med desse underføremål:

Badeområde i sjø (6770)
Småbåthamn på land og sjø (6230)
Ferdsel i sjø (6100)

1.6 Omsynssone

Steinbrot, bandlegging H- 730 (kombinert med andre føremål)

2. Felles føresegner

2.1 Alle inngrep skal planleggjast og utførast slik at skadeverknadene blir så små som råd er. Eksisterande vegetasjon og fjellmasse skal ikkje fjernast ut over det som er nødvendig. Tomteeigarane har ansvaret for å setje i stand og så til på tomta når utbygginga er avslutta. Arealet i turdrag eller friområdet skal ikkje nyttast ved opparbeiding av tomtene for masselagring eller tilkomst.
Vegane i planområdet skal der det er mogeleg for terrenget, tilretteleggjast for universell utforming. Det vil seia at vegane i byggjeområdet ikkje bør ha meir stiging enn 8 %.

2.2 Tekniske planar for veg, vatn, avløps- og kabelnett skal leggjast fram for kommunen til godkjenning før anleggsarbeidet startar, og dei skal omfatte heile planområdet, også dersom feltet vert opparbeida i ulike byggetrinn.
Transformatorkiosk, kabelskap o.l. kan oppførast i området etter nærare avtale og godkjenning av kommunen.

2.3 Etter konkret vurdering kan mindre justeringar i veg- og parkeringsanlegg, områdegrenser og regulerte tomtegrenser kan tillatast.

2.4 Det er tillete å justera terrenget +/- 0,5 m i høve til regulerte kotehøgder.

2.5 Det kan vera uregistrerte kulturminne i planområdet. Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram automatisk freda kulturminne som gjenstandsfunn, flekkar med trekol eller konstruksjonar, må dette straks meldast til Hordaland fylkeskommune, og alt arbeid må stansast til rette forvaltningsstyremakt har vurdert funna, jf. Lov om kulturminne av 1978 §8, andre ledd.

3. Bygg og anlegg

3.1 Byggjeområde for frittliggjande fritidsbustader FF 1 og FF2
Planen er delt inn i 2 tomteområder FF 1 og 2, der FF 1 utgjer tidlegare reguleringsplan.

Fritidsbustadene skal oppførast minst 5 m frå køyreveg. Det skal vere råd å snu på eigen grunn. Det skal vere 2 parkeringsplasser pr. fritidsbustad der den eine kan vera i evt. garasje/carport. Utkøyringa til vegen må ha tilfredstillande sikt.
Høgdeplasseringa for fritidsbustadene skal tilpassast tomta. Planeringa av tomta til fritidsbustaden må gjerast slik at det ikkje blir store skjeringar eller fyllingar.
Parkering, evt. garasje og aneks kan leggjast på eit lågare eller høgare plan enn

regulert kotehøgd. Maks høgde frå gjennomsnittleg planert terreng til topp grunnmur skal være 40 cm. Fritidsbustadane kan ha forskjellig takform, men det må søkjast å få til ein god samanheng med bygningane på nabotomtene. Takforma skal bestemmast ved søknad om tiltak. For fritidbustader med saltak skal takvinkelen vera minst 25 grader.

Tomta skal ha fall frå bygningen og overflatevatnet frå kvar tomt må drenerast slik at det ikkje renn ned i vegen og vert liggjande der.
For kvar tomt kan det førast opp ein fritidsbustad med maks BRA 120 m2 i inntil 1,5 etasje.
Ved saltak skal maks. mønehøgde vera 7,0 m. For pulttak og flate tak er maks. mønehøgd 5,0 m. Mønehøgda skal målast frå gjennomsnittleg terreng.

For alle tomtene kan det i tillegg oppførast garasje/carport/bod/hagestove med samla maks BYA 30 m2 og mønehøgd maks 4,5 m. Desse bygga skal vera tilpassa hovedbygningen på tomta og kan vera frittståande eller bygd saman med fritidsbustaden.
Fritidsbustadene med tilhøyrande anlegg skal ha ein dempa og harmonisk material- og fargebruk som er tilpassa naturen. Dette gjeld også for tak, listverk og andre detaljer.

Saman med søknad om tiltak skal det leggjast ved situasjonskart og terrengprofil i M = 1: 500 som viser plassering av bygningen med kotehøgd på golv, tilkomst, parkering, ledningsgrøfter og evt. terrasser.
Det kan ikkje setjast opp gjerde eller høg hekk som skilje mellom tomtene eller mot vegen. For dei tomtene som blir justert i høgde, kan ikkje mur eller fylling liggja inntil vegskulder. Tiltaket må skje minst 50 cm inn på eigen tomt. Murar må ikkje vera høgare enn 2,0 m i byggeområdet.

3.2 Naust N 1, N 2 og N3

Planen har naustområde N 1, N 2 og N 3 der N 1 og N 2 er eksisterande og delvis bebygd.
Eksisterande naust på N 1 og N 2 inngår i planen slik dei er og med bruk som i dag. På ubebygde tomter blir det tillete å føra opp naust med BYA max. 40 m2 og mønehøgde 5,5 m målt frå planert terreng. Max. vindusareal i nye naust er 3 % av BYA. Nausta skal ha saltak med vinkel mellom 35 og 45 grader. Golv i naust skal ikkje liggja lågare enn kote + 2. Det kan frådelast tomt til kvart naust. Bygningane må kvar for seg og samla får ei god estetisk og tradisjonell utforming.

N 3 er felles område for naust/uthus. Det kan her førast opp felles bygg med BYA max. 200 m2 og mønehøgd 7 m. Bygget kan delast i mindre einingar som naust/uthus til eigedommane. I bygget kan det også vera toalett, vaskerom, dusj og opphaldsrom. Evt. loft kan innreiast.

3.3 Leikeplass L1

Arealaet skal opparbeidast som leikeplass med tilhøyrande godkjende utstyr og apparat.

3.4 Kommunalteknisk anlegg

På dette området kan det plasserast trafokiosk og felles avfallskonteiner, dunkar e.l.

4. Samferdselsanlegg

4.1 Privat trafikkområde

4.2.1 Køyreveg KV 1 - KV 5

KV 1 og KV 2 er opparbeida tidlegare, men skal utvidast og utbetrast. Alle vegane skal opparbeidast med bredde 5 m inkl. vegskulder. Køyrevegane er felles for alle i planområdet, og kan ikkje stengjast med bom e.l. KV 1 og KV 4 skal i tillegg vera tilgjengeleg for ålmenta.

Vegane skal ha eit grøftesystem og slukar som tek vare på overvatn og sigevatn.

4.2.2 Parkeringsplass P 1 - P 8

Det skal opparbeidast felles parkeringsplasser som vist på plankartet. Desse skal opparbeidast saman med dei andre tekniske anlegga. Plassene skal fungere som gjesteparkering for hyttene i planområdet, i tillegg skal P 2, P 3, P 4, P 7 og P 8 vera tilgjengelege for ålmenta. Parkeringsplassene skal ikkje nyttast som lagerplass for båtar e.l.

4.3 Annan veggrunn

Arealet skal vedlikehaldast som grøntareal. Avkjøring til tomtene kan byggjast på arealet.

4.4 Kai (brygge av tre)

Kai/brygge som skal brukast i samband med opptrekk og utlegg av båtar og til kaiplass i samband med dette.

Kai/brygge skal byggast med tredekke og høgde K + 1,3 m, etter godkjenning av kommunen.

4.5 Gangveg

Arealet er sett av til sti som kan grusast. Gangveg skal vera open for allmenn ferdsel.

4.6 Avløp

Området skal brukast for plassering av slamavskillar

5. <u>Landbruk- natur- og friluftsføremål</u>

5.1 Friluftsføremål

LNF- F områda for friluftsføremål skal i hovedsak liggja som naturområde utan inngrep. I område kan det lagast gangstiar som eit ledd i å gjera området meir tilgjengeleg for ålmenta. På naturlege stader kan det lagast til grillplass og sitjegruppe i naturmateriale. På raste- og utsiktsplass kan det etablerast bord, benker og grillplass/grillhytte. Området kan grusast eller helleleggast.

Vegetasjon og skog i området skal bevarast i størst mogeleg grad, og skal haldast vedlike og skjøttast slik at solforhold og utsikt for fritidseigedommane blir teke i vare.
Arealet skal vera tilgjengeleg for ålmenta.

5.2 Steinbrot
Skal bevarast og liggja urørt og ryddig som del av friluftsføremål.

6. Grøntstruktur

6.1 Badeplass
Arealet kan opparbeidast og skal vedlikehaldast som grøntanlegg. Det kan lagast stiar, rasteplasser med bord, benker, grillplass/hytte og leikeapparat/sklier, stupebrett etc.
Arealet skal vera tilgjengeleg for ålmenta.

7. Bruk og vern av sjø med tilhøyrande strandline

7.1 Badeområde i sjø I
sjøen og langs strandlina skal det ikkje gjerast inngrep, men strandlina kan ryddast og tilordnast. Det er ikkje tillete med båtferdsel eller lending i dette området.

7.2 Småbåthamn
Område SL 1 og SS 1 er stort sett opparbeidd og blir brukt til kai, båtopptrekk, lagring av båtar og til parkering. Det skal til ei kvar tid vera fri ferdsel i området. Det skal også byggjast molo i sjøen.
Området i sjø skal nyttast til båtplasser. Det kan leggjast ut flytebrygger og utliggjarar etter ein felles plan for områda.
Området SS 2 og SS 3 er nytt og skal brukast i samband med opptak av båtar o.a.
I samband med søknad om tiltak for oppføring av nye bygningar eller endringar , må det innafor dei forskjellige områda utarbeidast samla situasjonskart som viser faste installasjonar med fasader, høgder, storleik og materialbruk. Det må dokumenterast at bygningane kvar for seg og samla får ei god estetisk og tradisjonell utforming og med vindusflater som gjev gode lysforhold i bygningen. Det må ikkje setjast stengsler som hindrar almenn ferdsel gjennom området.

7.3 Ferdsel i sjø I
området er det fri ferdsel for båtar.

7.4 Tiltak i sjø som fell inn under hamne- og farvasslova skal godkjennast av Karmsund Hamn IKS.

8. Omsynssoner

8.1 Steinbrot
Skal bevarast urørt og ryddig.

9. Rekkjefølgjekrav

9.1 Tekniske anlegg skal vera ferdig utbygde før det vert gjeve byggeløyve til fritidsbustadane.

9.2 Skråningane må sikrast før byggjeløyve vert gjeve.

9.3 Området for friluftsføremål skal tilbakeførast med unntak av vegskråningar.

9.4 Båtopptrekk skal byggjast samtidig som småbåthamna.

Sveio april 17
Rev. August 19