

VEDL. 3

Svelo Formannskap sak nr. 004/01  
Vedlegg nr. 3  
Svelo Kommunestyre sak nr. 007/01  
Vedlegg nr. 3  
Haugesund 04.04.00

# Reguleringsvedtekter.

REGULERINGSPLAN FOR DELER AV ØKLAND YTRE GNR. 36 I SVEIO KOMMUNE.

Utarbeidet av Opus arkitekter as npa 04.04.00.

## 0. GENERELT

0.1 Innenfor det regulerte område skal arealbruken være som vist på reguleringskartet

0.1.1 Området er i Kommuneplanens arealdel lagt ut til rekreasjon og fritidsbebyggelse, og bruken er således i overensstemmelse med Kommuneplanens innhold.

0.1.2 Arealet er regulert til følgende formål:

- 1. BYGGEOMRÅDER
- 3. TRAFIKKOMRÅDER
- 6. SPESIALOMRÅDER
- 7. FELLESOMRÅDER

## 1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Hytter.

1.1.1 I byggeområdet kan det kun oppføres hytter og naust. Alle hytter skal byggemeldes som egne tiltak, og godkjennes etter byggeforskriftens krav.

1.1.2 Hytteområdene er avmerket på kartet, og skal kunne fraskilles med egne bruksnummer.

1.1.3 Hyttene kan bare oppføres i en etasje, med en grunnflate på maks. 90m<sup>2</sup>. Dog tillates hems, selv om denne utgjør måleverdig areal og inneholder hoveddel. Gesimshøyde inntil 3m og mønehøyde 6,5m

1.1.4 Hyttene tillates ikke oppført med flatt tak.

1.1.5 Fargesetting av hytter innenfor planens grenser, skal utføres i et spekter av jordfarger.

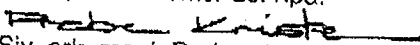
1.1.6 Hyttene skal plasseres mest mulig etter terrenget.

- 1.1.7 Ved søknad om rammetillatelse, skal det utarbeides tegningsmaterieil som dokumenterer bygningenes eksakte beliggenhet, omfang og høyder.
- 1.1.8 Det kan føres opp ett naust med tilhørende anlegg på hver av hyttetomtene som grenser til sjøen.
- 1.1.9 Eiendommen Gnr. 36 Bnr. 90, som har atkomst fra Teigabrygga, er bebygget med to til dels store sjøhus/naust. Med begrunnelse i bebyggelsens størrelse og tomtens utstrekning, åpner planen opp for at ett av disse byggene kan innredes som rorbu.
- 1.2 Naust.
- 1.2.1 Planens eksisterende naustområde, og allerede etablerte naust, opprettholder sin nåværende status og bruk. Naustene kan ikke innredes til hytte eller boligformål.
- 1.2.2 Nye naust i eksisterende naustområde og på nye hyttetomter, kan oppføres med en grunnflate på maks. 40m<sup>2</sup>., gesimshøyde inntil 2,5m og mønehøyde 5,5m.
- 1.2.3 Nye naust kan ikke innredes til hytte eller boligformål.
- 1.2.4 På tomten Gnr. 36 Bnr. 264, kan det føres opp ett naust i samsvar med planens regler.
- 1.2.5 Fargesetting av naust innenfor planens grenser, skal utføres i et spekter av jordfarger.
- 1.2.6 Naustbebyggelse skal ha saltaksform.
- 1.2.7 Alle naust skal bygges som egne tiltak, og godkjennes etter byggeforskriftens krav.
3. TRAFIKKOMRÅDER
- 3.1.1 Terrenget innenfor frisktssonene, skal til en hver tid være ryddet for hindringer høyere enn 0,5m over kjørebanelen.
- 3.1.2 Det er offentlig kjørevei frem til kalområdet, veien har status som kommunevei.
- 3.2 Trafikkområde i sjø
- 3.2.1 Tilkomst til og fra kaianlegget, og området i sjøen utenfor kaien, sikres offentlig adgang.
6. SPESIALOMRÅDE
- 6.1 Friluftsområde i sjø.
- 6.1.1 Det kan etableres brygger med fortøyningsinnretninger i forbindelse med hytter og naust, i det omfang som er vist på reg.plan/plankart

JD 2001003

- 6.1.2 Brygger, og sjøområdet innenfor reguleringsgrensen kan benyttes i forbindelse med fortøying, båttaktivitet, padling, bading, fiskeing m.m.
- 6.1.3 Det tillates ikke ferdsel med hurtiggående motorbåter, vannscootere, vannskiaktivitet m.m. innenfor reguleringsplanens grenser.
- 6.1.4 Tiltak i sjøen som faller inn under havne-farvannsloven, skal godkjennes av Karmsund Havnevesen.
7. **FELLESOMRÅDER**
- 7.1.1 Fellesområder skal ligge ubebygget, og kan ikke i fremtidige tomteutvidelser inndrages i private tomteandeler.
- 7.1.2 Det vil være felles avkjørsel/parkering og felles gangvei, i forbindelse med fradelling av hyttetomtene. Fellesfasilitetene eies, opparbeides og vedlikeholdes eksklusivt av de respektive grunneiere som er knyttet til disse. Tomtene 1, 2 og 3, eier, opparbeider og vedlikeholder således fellesarealet/fellesgangvei som fra kommuneveien fører fram til sjøen. Fellesparkeringen tilhører også disse tomter. Det samme gjør seg gjeldende for tomtene 4 og 5, som har fellesareal/fellesgangvei fra fellesparkeringen på gnr. 36, bnr. 82 og fram til de nye eiendomsgrensene sine. Fellesparkeringen inkluderer i tillegg til de nye tomter, også gnr. 36, bnr. 82. For tomtene 6 og 7 sin del, blir det felles avkjørsel i forbindelse med atkomst til tomten. Grunneierne for disse tomter eier, opparbeider og vedlikeholder dette fellesareal.
- 7.1.3
- 7.1.4
- 7.1.5 I forbindelse med fremføring av veier/avkjørsler, må det gjøres minst mulig inngrep i terrenget. Eventuelle fyllinger må få en god landskapsplei.
- 7.1.6 Det beregnes 1,5 parkeringsplass pr. hyttetomt.
8. **FELLES REGULERINGSBESTEMMELSER**
- 8.1.1 Eksisterende vegetasjon i planområdet skal vernes i størst mulig grad.
- 8.1.2 Ved behandling av byggesaker skal bygningsrådet sørge for at bygningene får en god form, og at det blir brukt gode kvalitetsmessige materialer.
- 8.1.3 Der særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet innenfor bygningslovens og bygningsvedtektenes rammer, gjøre mindre vesentlige unntak fra planen og reguleringsbestemmelsene

For Opus arkitekter as. n.p.a.

  
Siv. ark. mnl. Preben Kristensen