

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR SOLHEIM, FØRDE. DEL AV GNR. 119 BNR. 1 OG 45. SVEIO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER:

0. GENERELT

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

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

1. BYGGEOMRÅDER

Frittliggende småhusbebyggelse
Fritidsbebyggelse/naust

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Kjøreveg
Parkeringsplass

6. SPESIALOMRÅDER

Friluftsområde på land
Friluftsområde i sjø/vassdrag
Bevaring/Vern

7. FELLESOMRÅDER

Felles lekeareal
Annet fellesareal

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Frittliggende småhusbebyggelse

- 1.1.1 Innenfor området tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse med bebygd areal inntil 25% BYA av tomtearealet eksklusiv garasje.
- 1.1.2 Boligene tillates oppført med gesimshøyde inntil 5 m, og mønehøyde inntil 8 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- 1.1.3 Det skal anlegges minst 2 parkeringsplasser pr. bolig på egen grunn.
- 1.1.4 Frittliggende garasjer kan oppføres med maks. grunnflate 50 m², og gesimshøyde inntil 3 m, og mønehøyde inntil 5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- 1.1.5 Bebyggelsen skal gis en helhetlig utforming tilpasset terrenget med hensyn til form materialbruk og farge.
- 1.1.6 Det vil bli etablert kommunalt avløps system i området, og alle husstander i planen plikter å kople seg til dette.

1.2 Fritidsbebyggelse/Naust

- 1.2.1 Formålet gjelder eksisterende hytter, og nyetablerte naust i planen.
- 1.2.2 Eksisterende hytteeiendommer/naust i planen opprettholder sin nåværende status og sitt bruk. Planen åpner ikke opp for nye hytte etableringer. Eksisterende hytteeiendom Gnr. 119 Bnr. 45 kan i planen utvides mot sør til grensen mot naboeiendommen Gnr. 119, Bnr. 1, Festenr. 4
- 1.2.3 Det vil bli etablert offentlig kjøreveg frem til område for "Fritidsbebyggelse"
- 1.2.4 Nye naust innenfor planområdet tillates oppført med bebygd areal inntil ³⁰50% BYA, og med gesims og mønehøyde inntil henholdsvis 3 og 6 m. Naust tillates ikke innredet til overnattingsformål
- 1.2.5 Innenfor planformålet Fritidsbebyggelse/Naust, kan det etter nærmere planer som skal godkjennes av kommunen og havnemyndighetene, anlegges kaier og brygger med nødvendige fortøyningsfasiliteter for aktiviteter knyttet til sjøen.

3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Kjøreveg

- 3.1.1 Formålet gjelder kjørbare vegtrase innen planområdet, regulert med primært 5 m bredde. Vegen opparbeides med fast dekke, og legges mest mulig etter topografien i området for å oppnå en jevn fordelt stigning.
- 3.1.2 Innen planformålet kan det etableres gate tun med nyplantninger og ute møbler som miljø skapende tiltak.
- 3.1.3 Siktlinjer og oversikten ved tilsluttende veger og avkjørsler, skal være i overensstemmelse med retningslinjene og krav spesifisert i Vegnormen, Statens vegvesen. Adkomstveg A2, L1= 30m, L2=4m
- 3.1.4 Vegetasjonen inntil kjørevegene hvor det skal være siktlinjer, skal ikke ha en høyde som overstiger 0,50 m over tilstøtende vegs gjennomsnittsnivå.

3.2 Parkering

- 3.2.1 Det kan etableres offentlige parkeringsplasser innen planområdet, i den utstrekning som plankartet viser.

6 SPESIALOMRÅDER

6.1 Friluftsområde på land

- 6.1.1 Formålet gjelder et offentlig tilgjengelig grøntområde i planen. Grønt arealet skal ikke opparbeides, men fremstå som et rekreativt natur område for lokalbefolkningen og allmennheten. Formålet er knyttet til formålet Friluftsområde i sjø/vassdrag.
- 6.1.2 Generelt kan det ikke oppføres bygninger innen formålet Friluftsområde på land, med unntak av publikums toaletter og pumpestasjon for kloakken. Slike bygninger skal ha begrenset omfang, og tilpasses omgivelsene med hensyn til form, farge og material valg. Innen planformålet kan det oppføres trafokiosk for kraft forsyning til området, plassering av trafo er vist på plankartet.
- 6.1.3 Den stedlige flora og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares og skånes i forbindelse med boligutbyggingen.

6.2 Friluftsområde i sjø/vassdrag

- 6.2.1 Formålet gjelder et område i sjøen innen reg.plan grensen.
- 6.2.2 Innen formåls grensen kan det drives båt relatert aktivitet, fiske og bading. Formålet er knyttet til Friluftsområde på land. Det kan etableres brygger og andre sjørelaterte fasiliteter i den utstrekning kommunen og havnemyndighetene godkjenner. Tiltak i sjø som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser, skal godkjennes av Karmsund Havnevesen.

6.3 Bevaring/vern

- 6.3.1 Formålet gjelder et område på ca. 1100 m² i planen hvor det er registrert en automatisk fredet boplass fra steinalderen. Innenfor dette område kan det ikke utføres noe arealinngrep jf. Kulturminneloven §3.

- 6.3.2 Det kan være uregistrerte fornminner i området generelt. Dersom det i forbindelse med gravearbeid kommer frem funn eller konstruksjoner, må arbeidet straks stanses, og fylkeskonservatoren få melding for en nærmere gransking på stedet, jevnfør § 8, 2 ledd i kulturminneloven.

7 FELLESOMRÅDER

7.1 Felles lekeareal

7.1.1 Formålet omfatter felles lekearealer for småhusbebyggelsen generelt.

7.1.2 Det etableres områder for felles lek innen planområdet. Lekeplassene opparbeides av utbygger. Lekearealet er felles for alle eiere/festere innenfor planområdet.

7.2. Annet fellesanlegg

7.2.1 Formålet omfatter fellesarealer i nær tilknytning til småhusbebyggelsen.

7.2.2 Fellesarealene kan nyttes til grillplass, bål sted og ballspill av ulike slag etc.

8 FELLESBESTEMMELSER

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

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

Rev. 07.06.04

Haugesund 23.10.03
Opus arkitekter as npa