

DETALJREGULERING FOR ERVESVIKA, GNR.105 BNR.2

Reguleringsføresegner

1. Siktemålet med planen

Ein vil med denne reguleringsplanen leggje til rette for etablering av 4 stk. fritidseigedomar med tilhøyrande 4 stk. naust og brygger.

2. Fellesføresegner for heile planområdet

- 2.1 Desse føresegnene kjem i tillegg til Plan og bygningslova, og gjeldande vedtekter i Sveio kommune.
- 2.2 Etter at denne planen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, er det ikkje høve til å inngå privatrettslege avtalar som strir mot planen eller føresegnene til planen.
- 2.3 Plassering og utforming av bygningar skal vera fastsett i samband med byggjesøknad.
- 2.4 Der det ikkje er vist byggegrense i plankart går byggegrensa i formålslinja.
- 2.5 Transformator kioskar, kabelskap o.l. kan oppførast i området etter nærare avtale, og då berre der dei etter kommunen sitt skjønn ikkje er til ulempe.
- 2.6 Tiltakshavar har aktsemd- og meldeplikt jfr. Lov om kulturminne av 1976, §8 som seiar at arbeidet skal stoppast og kulturvern-myndigheiter varslast dersom tiltakshavar under arbeidet oppdagar gjenstandar eller andre spor etter tidlegare menneskeleg aktivitet.
- 2.7 Før ein kan setja i gong med utbygging skal det ligga føre ein utomhusplan godkjent av kommunen. Det skal legges ved:
 - terrengprofil i 1:500
 - situasjonskart og fasade tegningar som viser plassering av bygningen med kote høyde på golv, etasjetal, høgde, takform og eksisterande og framtidig terreng.
 - tilkomst til tomt og fritidsbustad
 - biloppstillingsplassar
 - forstøtningsmurer
 - ledningsgrøfter
 - eventuelt terrasser
 - samt eksisterande vegetasjon som her under også spesifikasjon av vegetasjon som forutsettes bevart.
- 2.8 Før det kan gjevast byggjeløyve må det føreligga godkjent teknisk plan, og området vere tilknytt godkjent vass- og avlaupsanlegg. VA anlegg skal godkjennast av Sveio Kommune i samband med byggemeldinga av dei tekniske anlegga.
- 2.9 For å hindra at framande artar spreier seg ut i kulturlandskapet er det ikkje tillatt med planting av fremmede skadelige artar på fellesområder innanfor planområdet. Ein viser til Handlingsplan mot framande skadelege artar i Rogaland. Bli det tilført jordmasser må det vera sikra at massene ikkje inneheld frø eller jordstengelbitar som kan føra til spreieing av artar ein ikkje ynskjer.

- 2.10 Det skal ein velja materialar, produkt og tekniske løysingar med lang levetid og som er lite forureinande og som sørger for eit godt inneklima med omsyn på så vel luftkvalitet som støynivå og dagslysnivå.

3. Føresegner for arealformål .

3.1 Bygningar og anlegg.

Fritidsbustadar. F1

- 3.1.1 Innafor området F1 kan det førast opp frittliggjande fritidsbustader – hytter. Ein tillét inntil 20 % BYA inkl. garasje og anneks/uthus. Tak form vert fastsatt i byggjemeldinga.
- 3.1.2 Mønehøgde over gjennomsnittleg terrengnivå ved veggliv er sett til 6,5 meter. Maks gesimshøgde er 4 meter. For andre bygg er mønehøgda satt til maks. 3,5 meter.
- 3.1.3 For bygning med flatt tak er maks gesimshøgde satt til 5,5 meter på 50% av bygningsmasse og 4 meter for resterende 50 %.
- 3.1.4 Yttermateriale skal bestå av trematerial eller naturstein.
- 3.1.5 Bygningar skal tilpassast terrenget på ein best mulig måte for å unngå synlege sår i fjell etter sprenging. Kringliggjande terreng skal i minst mogleg grad endrast utan det som er heilt naudsynt for plassering av bygg med utsikt og lys. Framføring av tekniske anlegg (leidningsnett) skal gjerast på ein skånsam måte. Naturleg vegetasjon i området skal så langt som råd er bevarast.
- 3.1.6 Ein tillet ikkje brattare lausmasseskråningar i ytterkant av tomten enn 45 grader. Skråningar langs utfyllingskantar og skjeringar skal kles med jord, og isåast eller beplantas slik at dei får eit naturleg uttrykk.
- 3.1.7 Ved byggesøknad skal det leverast inn utomhusplan som viser utnytting av heile eigedomen, terrengprofilar og dimensjonar på eventuelle forstøtningsmurar.

Naust. N1

- 3.1.7 Innanfor området N1 kan det oppførast til saman 4 stk. naust med maks grunnflate på 40 m² og maks mønehøgde på 5,0 m på nye naust. Eksisterande naust kan rivas og gjenoppbyggast med same storleik som opphavelag.
- 3.1.8 Det skal etablerast båtopptrekk på området og skal plasserast på ein måte som ikkje hindrar ålmenn tilgjenge langs sjøen.
- 3.1.9 Naust skal ha saltak med vinkel 35-40 grader og tilpassast i tråd med tradisjonell byggjeskikk i området. Nye naust skal plasserast på minimum kote +1,4. Endeleg plassering av naust skal fastsettast av kommunen i samband med byggjemeldinga.
- 3.1.10 Maks vindaugeareal er 3% av bygningen sitt BYA
- 3.1.11 Det kan leggjast til rette for mindre toalettrom i naust, føreset godkjent utsleppsløyve.
- 3.1.12 Naust skal ikkje omdisponerast eller nyttast som rorbu eller bustad.
- 3.1.13 Det tillates å byggje brygge og kai i tilknytning til naust. Utstrekning i sjø er sett i plankart med byggjegrænse. Tillate breidde på flytebrygge på nye naust er 2,5 meter. For eksisterande naust tillates breidde på kai/brygge lik byggets breidde.
- 3.1.14 Det må ikkje setjast stengslar som hindrar ålmenn ferdsel gjennom området.
- 3.1.15 Det tillates for bil med båthengar å snu på området.

Naust. N2

- 3.1.16 Eksisterande naust kan rivast og gjenoppbyggast eller rehabiliterast med same storleik som opprinneleg.
- 3.1.17 Det kan innafor området tillates å bygge brygge og kai i tilknytning til eksisterande naust.
- 3.1.18 Maks vindaageareal er 3% av bygningen sitt BYA
- 3.1.19 Naust skal ikkje omdisponerast eller nyttast som rorbu eller bustad.
- 3.1.20 Tillatt bredde på kai/brygge er lik eksisterande naust bredde. Utstrekning i sjø vil vera fram til formålsgrense.
- 3.1.21 Det må ikkje settas stengsler som hindrar ålmenn ferdsel gjennom området.

Felles grøntområde. FG

- 3.1.22 Området skal nyttast til felles opphald for eigarar av eigedommar og naust.
- 3.1.23 Det tillates parkering på området for av og på lessing. Det tillates det for bil med båthengar å snu på området.

3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Kjøreveg KV1

- 3.2.1 Veg KV1 er felles privat veganlegg for tilgrensande eigedommar. Veg skal vedlikehaldas og ivaretas av eigarar av tilgrensande eigedommar.
- 3.2.2 Før oppføring av fritidsbustadar skal avleiing av grunnvann og overvann være sikret.
- 3.2.3 Avkjørsla skal utformast i samsvar med tekniske planar godkjent av kommunen. Det skal òg søkast godkjenning frå Vestland Fylkeskommune for utvida bruk av avkjørsla.»

Anna veggrunn – grøntareal AVG1

3.2.4 Arealet AVG1 skal nyttast som skrånings/skjeringsareal for F4944 og langs med internvei KV1 ned til sjøen.

3.3 Landbruks, natur- og friluftsliv.

LNF formål, LNF1 og LNF2

3.3.1 Området skal nyttast til landbruksformål, som beite eller jordbruksland og/eller som området for friluft og natur. Det skal vera opent for ålmenta .

3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag.

Småbåthamn i sjø, SBH1

3.4.1 Småbåthamn SBH1 kan nyttast til kai, brygger (faste og flytande) og båtfeste for småbåtar. I framkant av naust kan det føras opp kai/brygge. Brygger kan leggest så langt ut i sjøen som gir tilfredsstillande sjødybde, men innanfor formålsgranse. Endelig plassering og utforming vert fastsett av kommunen i samband med byggjemelding for tiltaket.

3.4.2 Bygging av kai, flytebrygger etc. krev i tillegg til byggemelding løyve av hamnemynde etter hamne og farvasslova. Søknad om løyve må sendast Karmsund hamnevesen i god tid før tiltaket er ynskja bygd.

3.4.3 Der det vert fylling i sjø skal ho ordnast på ein tiltalende måte.

3.4.4 Området er registrert med bløtbunnsone. Ved etablering av kaier og brygger skal det fortrinnsvis brukas materialar med heterogen overflate som er fordelaktig for fauna med bløtbunnsone.

4. Omsynsoner

4.1. I frisksone skal det ikkje være sikthindringar høgare enn 0,5 meter over tilstøytane veiars nivå. Enkelte tre, stolpar o.l. kan stå i siktsone.

5. Rekkjefylgjekrav

5.1 Kjøreveg KV1 skal være ferdig opparbeidd før det kan gis brukstillatelse for fritidseigedomar.

5.2 Før det kan gis brukstillatelse for fritidsbustader og naust må det liggje føre teknisk plan godkjent av Sveio Kommune. Denne skal omhandla:

- veg

- vann og avløp med ledningstrase med tilkoplingspunkt for vatn, avløp og eventuelt overvatn.
- eventuelt overvassrør med dimensjon for auka ekstremnedbør
- tilstrekkeleg løysning for brannvatn.
- eventuelle andre installasjonar

5.3 Skråningar må sikrast før byggjeløyve vert gjeve.

5.4 Båttopptrekk skal byggjast samtidig med småbåthamna.