

Reguleringsbestemmelser for Reguleringsplan for del av gnr 3 bnr 5, Eidsvåg, Sveio Kommune

0 Generellt

0.1 Reguleringsbestemmelsenes omfang

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for området vist med reguleringsgrense på kartet

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

- 1 Byggeområde for :
 - Bolig
 - Fritidsbebyggelse
 - Herberge og bevertning
- 2 Landbruksområde
- 3 Trafikkområde
- 4 Fellesområder
 - Veier
 - Friluftsområder
- 5 Spesialområde
 - Spesialområde for felles båthavn
 - Spesialområde for renseanlegg
- 6 Kombinerte formål

1 Fellesbestemmelser

Disse bestemmelser kommer i tillegg til plan- og bygningsloven og gjeldene vedtekter i Sveio Kommune.

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

Det kan være uregistrerte fornminner i området. Dersom det i sammenheng med gravearbeid kommer frem funn eller konstruksjoner, må arbeidet straks stanses og fylkeskonservatoren får melding for en nærmere granskning på stedet, jfr kulturminneloven §8, 2.ledd.

All graving og endringer i terreng skal gjøres skånsomt. Områder som ikke skal brukes til vei, byggearealer og annet permanent anlegg i samsvar med planen, skal tilbakeføres til stand før anleggsvirksomhet innen et år etter anleggslett. Eksisterende vegetasjon ivaretas i størst mulig grad.

Tekniske anlegg skal være opparbeidet før bygninger kan tas i bruk. Planer for tekniske anlegg som vei, og avløp skal godkjennes av kommunen.

1. Byggeområde

1.1 Boliger

- 1.1.1 Formålet omfatter eksisterende boliger innenfor det regulerte område. Utnyttelsesgraden for disse områdene er 25% av tomtens nettoareal. Maks mønehøyde er 8, 0m og gesimshøyde 6,10. Det skal være biloppstillingsplass til 2 biler og snuplass på egen eiendom.

1.2 Fritidsbebyggelse

- 1.2.1 I område tillates oppført fritidshus i 1 etasje med maks bebygd areal 110 m². Uthus og aneks kan oppføres i inntil 1 etasje med maks bebygd areal 30 m²

Det tillates ikke større mønehøyde enn 5,80m og maks gesimshøyde 3,60m.

- 1.2.2 Bebygd areal skal ikke overstige 15% av tomtens areal.
- 1.2.3 Det skal anlegges to parkeringsplasser for hver bruksenhet.
- 1.2.4 Det kan ikke legges inn vann eller innstalleres vannklosett før avløpsystemet er godkjent og utslippstillatelse gitt
- 1.2.5 Så langt det mulig skal trær, karakteristisk vegetasjon, steingarder og andre kulturminner tas vare på i området.
- 1.2.6 Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Ved søknad om tiltak skal det på situasjonskartet og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og fremtidige terrenghøyder, biloppstillingsplasser, andkomst til tomt og fritidsbolig, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifisering av vegetasjon som forutsettes bevart.

1.3 Herberge og bevertning

- 1.3.1 I område tillates oppført bygninger for overnatting og bevertning med lokaler for skole- og kursvirksomhet etc.
- 1.3.2 Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer inkl. Underetasje. Bebygd areal skal ikke overstige 40 % av tomtens areal. Gesims og mønehøyde som for fritidsbebyggelse.
- 1.3.3 Det skal anlegges 1 parkeringsplass pr overnattingsrom og 1 plass pr 20 m² forsamlingsrom.
- 1.3.4 Bebyggelsen skal gis et maritimt preg i samspill med stedlig byggeskikk i strandsonen.
- 1.3.5 Før rammetillatelse blir gitt skal det utarbeides en illustrasjonsplan for dette område.
- 1.3.6 De på planen påførte byggegrenser må overholdes.

2 Landbruksområde

- 2.1.1 Innenfor området kan det drives landbruksproduksjon i kombinasjon med opplevelsesbruk for turister.
- 2.1.2 Så langt det er mulig skal trær, karakteristisk vegetasjon, steingarder og andre kulturminner tas vare på i området.

3 Trafikkområde

- 3.1.1 Trafikkområde er del av kommunal veg som krysser det regulerte området. Veien fra kommunal veg ned til båthavnen blir åpen for offentlig trafikk og vedlikeholdsansvar påhviler grunneier.

4 Fellesområder

4.1. Område for private veier og stier

Ved avkjørsel til offentlig vei skal område mellom frisisiktlinjier og vegkant i veikryss ha fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum. Interne veier i byggeområdene skal opparbeides i de bredder som er angitt på kartet. I tillegg inngår 1 m på hver side av veiene som veiareal. Dette arealet skal benyttes som veiskuldre og veigrøfter.

5 Spesialområde

5.1. Friluftsområde

I disse områdene tillates ingen form for utbygging. Område er åpent for alle

5.2 Felles båthavn

5.2.1 I område kan det anlegges kaier og flytebrygger etter nærmere planer som skal godkjennes av kommunen og Karmsund Havnevesen.

5.2.2. Med utgangspunkt i normal kaihøyde og linjer i planen, tillates det kun at det fylles opp masser mot eksisterende svaberg langs sjølinjen. Det tillates ikke terrengbearbeiding i form av sprenging mot områdene; Friluftsområde.

5.3. Område for kommunaltekniske anlegg

5.3.1 I område kan det etableres anlegg for rensing av avløpsvann. Om nødvendig kan det her oppføres bygg som vedrører tiltaket. Bygget skal følge samme kriterier som for bebyggelsen i feltet forøvrig. Eventuelle tiltak skal godkjennes av kommunen.

6 Område for Kombinerte formål

6.1. Service sjøsport / Bevertning/ oppstillingsplass for biler og båter

Det kan her oppføres bygg for vinterlagring av småbåter og bygg for service av båter og motorer m/ tilhørende salg av rekvisita og kioskvarer. I tillegg er det på området avsatt plass for bil og båtoppstillingsplasser. Bygg for service kan plasseres som vist på plankartet og i størrelse ligge innenfor grensen på BYA på 40% samlet for bygninger i området. For denne bygning gjelder bestemmelser som for fritidsboliger i feltet når det gjelder gesims og mønehøyde. For bygg for vinteropplagring av småbåter skal dette ha en maks BYA på 260m² og mønehøyde skal ikke overskride + 12,00. Gesimshøyden skal ikke overstige +9,60. Byggene skal ha en tradisjonell byggestil for bygg i strandsonen i område og for båtopplagshuset skal taket tekkes med torv. Møneretning som vist på plankart.

Sveio 15.1.2009 revidert 9.8.2010

