

## INNHOLD

- **Planbeskrivelse**
  - Prosjektet
  - Beliggenhet og adkomst
  - Forhold til kommuneplanen
  - Grunneierforhold
  - Områdets karakter og bruk
  - Kulturminner
  - Planens arealbruk
  - Tekniske anlegg
  
- **Reguleringsbestemmelser**
  
- **Illustrasjoner**
  - Terrengsnitt

## **FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR FAGERLAND, DEL AV GNR. 30, BNR. 2 OG 3, VESTVIKVÅGEN, 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. Byggeområde for:  
Boliger område 1  
Boliger område 2  
Hytter  
Naust  
Herberger og bevertningssteder
3. Offentlige trafikkområder:  
Kjøreveg
6. Spesialområder:  
Privat veg  
Friluftsområde i sjø  
Friluftsområde  
Småbåthavn sjø  
Småbåthavn land  
Bevaring
7. Fellesområder:  
Felles avkjørsel  
Felles lekeplass  
Felles parkering

#### **1. BYGGEOMRÅDER.**

##### **1.1 Boliger område 1**

1.1.1 Innenfor området tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse med bebygd areal inntil 20% BYA av tomtearealet eksklusiv garasje.

1.1.2 Boligene tillates oppført med gesimshøyde inntil 4 m, og mønehøyde inntil 7 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

- 1.1.3 Det skal anlegges minst 2 parkeringsplasser pr. bolig på egen grunn. Frittliggende garasje kan oppføres med maks. grunnflate 50 m<sup>2</sup> og gesimshøyde inntil 3 m, og mønehøyde inntil 5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- 1.1.4 Bebyggelsen skal gis en helhetlig utforming tilpasset terrenget, med hensyn til form, materialbruk og farge.
- 1.1.5 Det kan ikke legges inn vann, eller installeres vannklosett i boligene før avløpssystem er godkjent og utslippstillatelse gitt.
- 1.2 Boliger område 2**
- 1.2.1 Innenfor området tillates oppført rekke eller kjedehusbebyggelse med bebygd areal inntil 35% BYA av tomtearealet eksklusiv garasje.
- 1.2.2 Boligene tillates oppført med gesimshøyde inntil 6 m, og mønehøyde inntil 9 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- 1.2.3 Det skal anlegges minst 2 biloppstillingsplasser på egen grunn pr. bolig. Frittliggende garasje kan oppføres med maks. grunnflate 30 m<sup>2</sup> og gesimshøyde inntil 3 m, og mønehøyde inntil 5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå. Parkering kan evt. utformes som et fellesanlegg for biloppstilling.
- 1.2.4 Parkeringsforholdene skal være avklart ved søknad om rammetillatelse, og biloppstillingsplassene skal dokumenteres i både utstrekning og antall, før byggetillatelse kan utstedes.
- 1.2.5 Bebyggelsen skal gis en helhetlig utforming tilpasset terrenget, med hensyn til form, materialbruk og farge.
- 1.2.6 Det kan ikke legges inn vann, eller installeres vannklosett i boligene før avløpssystem er godkjent og utslippstillatelse gitt.
- 1.2.7 Fasadelengden på langs av høydekotene kan maksimalt være 2 ganger lengre enn fasaden på tvers av kotene.
- 1.2.8 Avstanden mellom bygningene skal være minst 3 ganger gjennomsnittslengden av fasader på tvers av høydekotene.
- 1.3 Hytter/Fritidsboliger**

- 1.3.1 Innenfor området tillates oppført frittliggende hytter og fritidsbebyggelse med bebygd areal inntil 10% BYA av tomtearealet.
- 1.3.2 Hyttene tillates oppført med gesimshøyde inntil 6 m, og mønehøyde inntil 9 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- 1.3.3 Det skal anlegges minst 2 parkeringsplasser pr. hytte.
- 1.3.4 Bebyggelsen skal gis en helhetlig utforming tilpasset terrenget, med hensyn til form, materialbruk og farge.
- 1.3.5 Det kan ikke legges inn vann, eller installeres vannklosett i hyttene før avløpssystem er godkjent og utslippstillatelse gitt.
- 1.4 Naust**
- 1.4.1 Innenfor området tillates det oppført naust og evt. felles sjøhus med bebygd areal inntil 30% BYA, og med gesimshøyde inntil 3 m og mønehøyde inntil 6 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- 1.4.2 Innenfor området kan det oppføres privat renseanlegg for kloakk. Bygg i tilknytning til et slikt anlegg skal tilpasses naustbebyggelsen.
- 1.4.3 Innenfor området kan det anlegges kaier og brygger for aktivitet knyttet til sjøen, etter nærmere planer som skal godkjennes av kommunen og havnemyndighetene.
- 1.4.4 Eksisterende naust og nausttomter opprettholder sin nåværende status og sitt bruk.
- 1.5 Herberger og bevertningssteder**
- 1.5.1 Innenfor formålsgrensen kan det oppføres bevertningssted, frittliggende utleie hytter og ferieleiligheter.
- 1.5.2 Parkeringsplasser kan anlegges innenfor området, både som fellesparkering og som individuelle biloppstillingsplasser, i det omfang fasilitetene i området krever.
- 1.5.3 Bygningmessige tiltak kan oppføres med bebygd areal inntil 35% BYA, og med gesimshøyde inntil 6 m, og mønehøyde inntil 9 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- 1.5.4 Det kan ikke legges inn vann, eller vannklosett i overnattings eller serveringssteder, før avløpssystem er godkjent og utslippstillatelse gitt.

- 1.5.5 Parkeringsforholdene skal være avklart ved søknad om rammetillatelse, og biloppstillingsplassene skal dokumenteres i både utstrekning og antall, før byggetillatelse kan utstedes,

### 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

#### 3.1 Kjøreveg

- 3.1.1 Formålet gjelder kommuneveien innenfor plangrensen som gir atkomst til reguleringsområdet.

### 6. SPESIALOMRÅDER.

#### 6.1 Privat veg

- 6.1.1 Formålet gjelder vegføring for motoriserte kjøretøyer innen plangrensen med regulert bredde 4 m. Vegtraseen tilpasses området topografi.

#### 6.2 Friluftsområde i sjø

- 6.2.1 Formålet omfatter sjøområdene innenfor plangrensen i tilknytning til friluftsområdene på land.

#### 6.3 Friluftsområde

- 6.3.1 Formålet gjelder friluftsområder vist på reguleringskartet, som sikrer allmenheten adgang til området i almindelighet, og strandlinjen i særdeleshet.

- 6.3.2 Områdene skal ikke opparbeides/planeres, men fremstå som grønne lunger i og omkring bebyggelsen.

- 6.3.3 Det kan ikke oppføres byggverk av noe slag i områdene regulert til friluftsområde.

#### 6.4 Småbåthavn sjø

- 6.4.1 Formålet omfatter privat marina for fritidsbåter.

- 6.4.2 Det kan anlegges kai og brygger med nødvendige fortøyningsfasiliteter og utstyr, i den utstrekning planen viser.
- 6.4.3 Tiltak innen formålet skal godkjennes av Karmsund Havnevesen før gjennomføring.
- 6.5 **Småbåthavn land**
- 6.5.1 Innen området kan det oppføres klubbhus og lagerfasiliteter for båtmotorer og maritim relatert utstyr, med gesimshøyde 5 m, og mønehøyde 8 m.
- 6.5.2 Innen småbåthavn området kan det etableres anlegg for drivstoffpumpe og båtslipp.
- 6.6 **Bevaring**
- 6.6.1 Formålet gjelder et eksisterende steingjerde langs med regulert felles avkjørsel.
- 6.6.2 Steingjerdet går ikke helt frem til sjøfronten innerst i viken, men bevares i den utstrekning det har i dag.
- 6.6.3 Steingjerdet må ikke flyttes eller rives.
- 7 **FELLESOMRÅDER.**
- 7.1 **Felles avkjørsel**
- 7.1.1 Formålet gjelder tilkomstvei fram til området innerst i viken. Vegen reguleres med 4 m bredde, opparbeidet kjørebane 3 m.
- 7.2 **Felles lekeplass**
- 7.2.1 I boligområde 1 og 2, skal det etableres nærlekeplasser som ivaretar barns behov for lek og fysisk aktivitet på betryggende måte.
- 7.2.2 Lekeplassene med utstyr opparbeides, vedlikeholdes og eies av grunneierne innen formålsgrensen.
- 7.2.3 Lekearealene skal spesifiseres i omfang og antall, og være ferdig opparbeidet, før byggetillatelse for boligbygging kan utstedes.
- 7.3 **Felles parkering**

7.3.1 Det kan etableres fellesareal for biloppstilling i boligområde 2, hytteområder og områder regulert til Herberger og bevertningssteder.

7.3.2 Parkeringsforhold skal være løst før rammetillatelse for tiltaket gis.

## 8 FELLESBESTEMMELSER.

8.1 Utvalg for plansaker kan innenfor rammen av Plan- og bygningsloven, gjøre mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene når særlige grunner taler for det.

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

Haugesund 30.05.01  
Opus arkitekter as npa