

Plan 1130201412 Detaljregulering for Kvalvåg hyttefelt

Reguleringsbestemmelser til offentlig ettersyn 22.03-03.05.2017

§1 Formål med planen

Formålet med planen er å:

- Legge til rette for ny bebyggelse med fritidsboliger, med tilhørende adkomster.
- Regulere inn småbåtanlegg som er planlagt i kommuneplanen.

Det reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

- Fritidsbebyggelse
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Uthus/Naust/badehus
- Øvrige kommunaltekniske anlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg
- Annen veggrunn-grøntareal
- Parkering
- Energinett

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

- LNFR
- Friluftsmål

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Badeområde

§ 3 Fellesbestemmelser

§ 3-1 Utgraving, planering og fjerning av vegetasjon skal begrenses til det absolutt nødvendige for bygningsmessig tilfredsstillende løsninger. Terrenginngrep for å plassere fritidsboligene skal være minst mulig. Hageplanering skal begrenses til et minimum, og det skal i slike tilfeller brukes stedege materialer og vegetasjon.

§ 3-2 Plassering og utforming av hyttene skal best mulig underordnes naturpreget i området.

§ 3-3 Bygningene kan ha ulik utforming, men slik at de i form og fargebruk harmonerer med hverandre. Det skal ikke nyttes skjemmende eller lyse farger eller farger som gir signalvirkning

§ 3-4 Tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.

§ 3-5 Alle tekniske planer må sendes til SVV for gjennomsyn.

§ 3-6 Ny strømforsyning skal føres fram i jordkabler.

§ 3-7 Nye hytter kan knyttes til nytt fellesanlegg for avløp, og skal ha innlagt vann, vannklosett, dusj og lignende.

§ 3-8 Arbeid i sjø må ikke gjennomføres i gyteperioden til torsk.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

§ 4-1 Fritidsbebyggelse

§ 4-1-1 Det kan oppføres 1 fritidsbolig på hver tomt som har formål fritidsbolig.

§ 4-1-2 For byggeområde BFR1 – BFR12 gjelder:

- Fritidsboliger skal ha maksimum 90 m² bygd areal (BYA). Maksimum mønehøyde/høyde øvre gesims: 6,5 m. Maksimum høyde laveste gesims: 4,5 m. Høyder skal måles fra gjennomsnittsnivå for planert terreng rundt bygningen. Terrasser tillates på inntil 40 m². Garasje tillates ikke oppført.
- Nausthytter/hytter langs strandlinjen skal utformes i tradisjonell stil. Det tillates ikke takoppbygg, overlysvinduer i takflaten eller utstikkende balkonger i loftsetasjen.

§ 4-2 Småbåtanlegg

I området kan det oppføres brygge/molo til skjerming og fortøyning av fritidsbåter. Moloer kan ha bredde inntil 3 m i toppen.

Det kan innenfor området oppføres boder tilknyttet småbåtanlegget. Nye fritidsboliger skal ha rett til båtplass og bod i fellesanlegg.

Miljøfarlig avfall må tas hånd om på forsvarlig måte.

§ 4-3 Uthus/naust/badehus

For nytt naust er maks gesimshøyde 3,0 m. Mønehøyde eller høyde til høyeste gesims skal ikke overstige 5,0 m. Største tillatte areal er BYA 35 m². Naust og båthus skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader.

§ 4-4 Øvrige kommunaltekniske anlegg

Eksisterende og ny slamavskiller er regulert.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 5-1 Veger

§ 5-1 -1 Alle veger i planområdet er private.

§ 5-1-3 Nye veger skal tilpasses eksisterende terreng best mulig. Skjemmende sår i terreng skal planeres og revegeteres med stedegen vegetasjon. Adkomst utover felles veier og parkeringsplasser som vist på plankart skal være stier og naturlige tråkk.

§ 5-1-4 Veger har bredde 3.5 m. Langs veger kan det være inntil 0,25 m skulder på begge sider, grøfter, fyllingsskråninger, murer og skjæringer inne på tilgrensende område.

§ 5-2 Parkering

For hytter som har bil adkomst helt fram til hytten skal det anlegges 2 biloppstillingsplasser på egen tomt.

Fritidsbolig B3-B12 har rett på 2 biloppstillingsplasser hver på SPA1.

Fritidsbolig A8-A12 har rett på 2 biloppstillingsplasser hver på SPA2.

§ 5-3 Energinett

Nettstasjonen må stå minst 4 meter fra bygning med brennbare overflater.

§ 6 Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift

§ 6-1 LNFR

Området kan benyttes til jordbruk, og jordloven §9 og §12 skal gjelde. Det kan anlegges gangstier frem til de enkelte hytter i landbruksområdet.

Det kan anlegges felles ball-løkke innenfor formålet.

§ 6-2 Friluftsmål

Gangtråkk mellom hytter, sjø og parkeringsplasser er regulert til friluftsmål.

Bruk og vern av sjø og vassdrag

§ 7-1 Badeområde

Badeområde skal være felles for alle fritidsboliger i planområdet.

§ 8 Hensynssoner

§ 8-1 Frisiktsone

I område regulert til siktsoner skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 m over tilstøtende vegbane.

§ 8-2 Faresone stormflo

Det er innarbeidet faresone for flom i plankartet opp til kote +3. Innenfor hensynsone flom er det ikke tillatt med nye bygg eller byggetiltak i tiltaksklasse 2 og 3, uten at det prosjekteres mot påvirkning fra mulig havnivåstigning fram til år 2100, stormflo og bølger. Bygninger som har naturlig tilknytning til sjøen, og som ikke er beregnet for varig opphold, som naust og båtgarasjer og boder kan tillates.

§ 8-3 Faresone høyspent

Det er avsatt et fare område på 17,5 m rund høyspentlinjen likt det i gjeldende plan.