

**REGULERINGSFØRESEGNER
FOR
REGULERINGSPLAN FRITIDSBUSTADER
DEL AV GNR. 35, BNR. 4 OG 18
GOLTEN I SUND KOMMUNE**

**§1
GENERELT**

- 1.1 Det regulerte området er synt med grenseliner på plan datert 15/12-2005.
- 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:
- | | |
|---|------------------------------|
| 1 | Byggjeområde |
| - | fritidsbusetnad |
| - | naust |
| - | herberge/bevertningsstad |
| 3 | Offentlege trafikkområde |
| - | køyreveg |
| 4 | Fellesområde |
| - | felles avkjørsle |
| - | felles parkering |
| 5 | Fareområde |
| - | høgspenline |
| 6 | Spesialområde |
| - | frisiktsone ved veg |
| - | privat veg |
| - | friluftsområde på land |
| - | privat småbåthamn på land |
| - | privat småbåthamn i sjø |
| - | bevaring av bygninger/anlegg |
- 1.3 Etter at denne planen med tilhøyrande føresegner er stadfesta kan det ikkje gjerast gjeldande privatrettslege avtaler som er i strid med planen og føresegnene.
- 1.4 Innanfor ramma av plan- og bygningslova med forskrifter kan kommunen gjera mindre vesentlege unntak frå reguleringsføresegnene når særlege grunnar taler for det.
- 1.5 Ved sidan av desse reguleringsføresegnene gjeld plan- og bygningslova, kommunen sine vedtekter til denne lova og departementet sine byggeforskrifter.

§ 2

FELLES FØRESEGNER

- 2.1 **BYGGJEGRENSER**
Bygg skal plasserast innafor byggjegrensene som er synt på planen.
- 2.2 **UTFORMING AV BYGG**
Det skal leggjast vekt på at fritidsbustader og naust skal oppførast slik at den virkar tiltalande i seg sjølve og i høve til miljøet omkring, (utforming, materialbruk og fargesetting. Bygg skal tilpassast terrenget i størst mogeleg grad slik at ein unngår unaudsynt eksponering, sprengning og dype sår i opphaveleg terreng. Til dømes kan fundamentering på søyler nyttast. I samband med tiltaksmelding skal det sendast inn ei situasjonsplan med profilar som syner korleis husværa er tilpassa terrenget.
- 2.3 **UBEBYGD AREAL**
Ubebygd areal skal ved opparbeiding gjevast ei tiltalande utforming. Eksisterande vegetasjon skal vernast så langt råd er.
- 2.5 **KULTURLANDSKAP**
Ei av intensjonane i planen er å ivareta kystkulturen. Eksisterande naust og sjøbuar skal takast vare på. På same vis skal eksisterande natursteinsmur på SFL3 ikkje endrast, men haldast ved like slik han no ligg.
- 2.6 **STIAR**
Frem til den einskilde fritidsbustad skal stiar tilpassast terrenget.
- 2.7 **TILTAK I SJØ**
Prosjektering og gjennomføring av tiltak i sjø og i strandsona skal ha tiltaksklasse 2 i samsvar med TEK-7-32. Søknad om tiltak i sjø skal sendast Bergen- og Omegn Havnevesen.
- 2.8 **AVLAUP**
Området kan ikkje byggjast ut før området er sikra eit tilfredstillande avlaup godkjend etter forureiningsforskrifta og ei tilfredstillande vassforsyning godkjend av mattilsynet eller dersom tilknytning skal skje til offentleg vassforsyning, at Sund VA har godkjend tilknytningen.

§ 3

BYGGJEOMRÅDE FOR FRITIDSBUSTADER (pbl §25, ledd nr 1)

- 3.1 I byggjeområde BF1-BF2 kan det byggjast inntil 12 fritidsbustader med inntil 1 høgde + loft . Bya vert sett til 100 m2 per eining. I tillegg kan det på BF3 byggjast eit fellesbygg på 250 m2 Bya. Maksimal tilleten mønehøgde er 6,0 m.

Maksimal gesimshøgd er 3,5 m. Taket skal vere salet og ha eit fall på 30-40 grader. Mindre bygninger som redskapshus kan i tillegg oppførast.

§ 4 **BYGGJEOMRÅDE FOR HERBERGE** (pbl §25, ledd nr 1)

- 4.1 I byggjeområde BH1 kan det byggjast bygg for herberge/overnatting med inntil 2 høgde + loft Bya vert sett til 40%. Maksimal gesimshøgd er 6,0m.
- 4.2 På BH2 kan det byggjast bygg for herberge/overnatting med inntil 2 høgde + loft. Bya vert sett til 85%. Maksimal tilleten mønehøgd er 8,0 m. Maksimal gesimshøgd er 6,0 m. Taket skal vere salet og ha eit fall på 30-45 grader. Målerreglar i samsvar med TEK § 4-1 og 4-2.
- 4.3 På BH3 kan det byggjast bygg for herberge/overnatting med inntil 1 høgde + loft. Bya vert sett til 100 m2 per eining.
- 4.4 På BH4 kan det byggjast inntil 5 bygg for herberge med inntil 1 høgde + loft . Bya vert sett til 100 m2 per eining. I tillegg kan det byggjast eit fellesbygg på 250 m2 Bya. Maksimal tilleten mønehøgd er 6,0 m. Maksimal gesimshøgd er 3,5 m. Taket skal vere salet og ha eit fall på 30-40 grader. Mindre bygninger som redskapshus kan i tillegg oppførast.

§ 5 **BYGGJEOMRÅDE FOR NAUST** (pbl §25, ledd nr 1)

- 5.1 I byggjeområde for naust kan det byggjast eitt nytt frittliggjande naust. med tilhøyrande båtfeste. Tilleten bruksareal er på 40 m2. Mindre bygninger som redskapshus kan i tillegg oppførast.
- 5.2 Nausta skal ha ein lavbygd profil, slik at nausta ikkje ruvar i terrenget. Videre skal nausta plasserast slik at dei vert godt tilpassa eksisterande terreng funksjonelt og estetisk. Utforming i samsvar med estetiske retningsliner for Sund Kommune. Takutstikk skal ikkje overstige 0,5m. Altan og utkragingar er ikkje tillete. Naust skal ikkje innreiaast til varig opphald.

§ 6 **FAREOMRÅDE** (pbl §25, ledd nr 7)

- 6.1 HØGSPENTLINE
- 6.1.1 Innafor området kan det ikkje oppførast bygg for utleige.

§ 7

FRILUFTSOMRÅDE

(pbl §25, ledd nr 6)

- 7.1 Området kan nyttast av grunneigarane på tradisjonell måte. Innafor området kan det opparbeidast stier av enkel standard. Arealet kan nyttast til leik og ballspill.
- 7.2 Det kan ikkje førast opp bygg eller anlegg som etter kommunen sitt skjønn er til hinder for bruken av området som friluftsområde. Eksisterande vegetasjon i området skal takast vare på.

§ 8

PRIVAT SMÅBÅTHAMN

(pbl §25, ledd nr 6)

- 8.1 Det kan i området gjerast tiltak som ivaretek området som småbåthamn og båttopptrekk.
- 8.2 Det kan etablerast kran- og heisfundamentar innafor området samt slipp.
- 8.3 Tiltak som flytebyggjer, utfyllinger og sjøleidningar krev sær s løyve frå hamnestyresmaktane

§ 9

VERNEOMRÅDE

(pbl §25, ledd nr 6)

- 9.1 Eksisterande steingard/demning på SFL3 skal ikkje endrast, men haldast vedlike slik han no ligg.

§ 10

FELLESOMRÅDE

(pbl §25, ledd nr 7)

- 10.1 FELLES AVKJØRSLE/VEG
- 10.11 Veg 2 er felles adkomstveg for eksist. uthus for eigar av Gnr 35/4 og leigetakarar innafor planområdet.
- 10.2 FELLES PARKERING
- 10.21 Det opparbeidast felles parkeringsplasser FP1-3. Terrenginngrep skal skje på ei skånsam måte. Desse kan nyttast av leigetakarane og dei som har skriftleg avtale med grunneigar.