

**REGULERINGSFØRESEGNER I TILKNYTING TIL  
DETALJREGULERINGSPLAN FOR EIKELI - STEINSVIK,  
TYSVÆR KOMMUNE  
PLAN ID - 201517**

**Vedteken i Kommunestyret: 11.12.2018 i sak 73/18**

Området blir regulert til fylgjande reguleringsføremål:

**1. Bygningar og anlegg.**

- 1.1 Fritidsbusetnad- frittliggjande (1121)
- 1.2 Renovasjonsanlegg (1550)
- 1.3 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (1587)
- 1.4 Uthus/naust/badehus (1589)
- 1.5 Anna uteopphaldsareal. Brygge. (1690)

**2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.**

- 2.1 Køyreveg (2011)

**3. Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift.**

- 3.1 LNRF (5100)

**4. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone.**

- 4.1 Hamneområde i sjø (6220)

**5. Hensynssoner.**

- 5.1 Sikringssone- frisikt. (140)

**6. Andre juridiske flater, linjer og punkt i reguleringsplan.**

- a. Byggjegrænse mot sjø.

**7. Fellesføresegner.**

**8. Rekkefølgeføresegner.**

## **1. Bygningar og anlegg.**

### **1.1 Fritidsbusetnad-frittliggjande.**

- 1.1.1 I området skal det først opp frittliggjande fritidsbustadar med tilhøyrande tekniske anlegg.
- 1.1.2 Fritidsbustadane skal ha maksimum storleik (BYA) 135 m<sup>2</sup>.
- 1.1.3 Bygg med saltak skal ha maks gesimshøgde 4 m og maks mønehøgde 5,5 m. Bygg med pulttak skal ha maks gesimshøgde 4 m for lågaste gesims og høgaste gesims maks høgde 5,9 m. For bygg med flate tak er maks høgde 4,0 m. Høgdene skal målast ut frå gjennomsnittleg ferdig planert terreng.
- 1.1.4 Bygg og terrenginngrep må ikkje verke dominerande i landskapet. Store skjeringar må unngåast og fylling må tilpassast eksisterande terreng rundt og lokal vegetasjon replantast i det nye terrenget.
- 1.1.5 Overflater skal ikkje ha sterke fargar og heller ikkje vere lyse, glatte eller reflekterande. Kledning og taktekkje av lerk gjev eit svært naturmært uttrykk og bygg «forsvinn» i terrenget. Skifer på tak gjev eit tilsvarende resultat. Osp på tak blir ofte for skinande og kan på fråstand sjå ut som aluminium. Gråbeisa og brune bygg er trygge val. Terrassar bør behandlast tilsvarende. Naturstein bør nyttast for terrassefrontar der dette er naudsynt.
- 1.1.6 Bygningane skal ha ei utforming som i størst mogeleg grad er tilpassa terrengform og vegetasjon i den nære omgjevnaden.
- 1.1.7 Bygga skal ikkje stå på pillarar. Grunnmur skal framstå som samanhengande og synleg grunnmur –også under terrassar- skal ikkje vere høgare enn 1 meter over ferdig terreng.
- 1.1.8 Ved byggjesøknad skal det visast omfang av terrenginngrep og korleis ferdig terreng skal ferdigstillast.
- 1.1.9 På eigen eigedom skal det opparbeidast 2 biloppstillingsplassar. Snuplass må opparbeidast på eigen grunn. Parkeringsplassar og snuareal skal visast på situasjonsplan ved byggjemelding.
- 1.1.10 Utbyggjar skal vise at det er avtale om ny båt plass i småbåtanlegg for minimum 70% av fritidsbustadane. Unntak kan gjerast dersom det kan påvisast at det i eksisterande småbåthamner er fleire ledige plassar enn det talet på hytter som er planlagt.
- 1.1.11 Det er ikkje høve til å sette opp gjerde rundt fritidshus-eigedomane. Dersom omkringliggende areal som høyrer til 37/1 skulle bli nytta til aktiv beiting, vil ein etter søknad kunne få høve til å sette opp gjerde rundt eigedomane.

### **1.2 Renovasjonsanlegg. Felles.**

- 1.2.1 Felles oppstillingsplass for avfallsbeholdarar skal opparbeidast i samsvar med «Lokal renovasjonsnorm for HIM-kommunane».
- 1.2.2 Arealet er felles for fritidsbustadane som har vegen som tilkome.

### **1.3 Småbåtanlegg i sjø. Felles.**

- 1.3.1 Innanfor vist areal kan ein fortøye småbåtar i brygge eller det kan leggest ut utliggarar som er festa i brygge. Utliggar eller bøyer kan ikkje ha botnfeste.
- 1.3.2 Området er felles for dei som har båt plassar i anlegget.
- 1.3.3 Det skal vere minimum ein biloppstillingsplass for kvar tredje båt plass. Kravet kan fråfallast dersom anlegget ligg i direkte tilknytning til eit fritidsbustadfelt.

- 1.3.4 Plan og tiltak i sjø skal godkjennast av Kystverket, Karmsund Havnevesen, Fiskeridirektoratet og Tysvær kommune.

#### **1.4 Uthus/naust/badehus.**

- 1.4.1 I området skal det først opp naust utan for overnatting eller varig opphald. Naust er lagerbygg for mindre båtar og tilhøyrande utstyr.
- 1.4.2 Maksimal storleik på naust skal vere BYA 40 m<sup>2</sup>. Breidd skal vere maks 5m og gesimshøgde ikkje over +3,5. Framkant på naustet skal ikkje ligge utanfor flomål.
- 1.4.3 Naust skal ha saltak der takvinkel er tilpassa eksisterande bygningar på staden. Takvinkel skal ikkje overstige 45 grader. Taktekking skal vere med betongtakstein, tegl, skifer eller anna naturmateriale. I gavlar skal det vere tradisjonell avslutning med dekkbord og vindskier. Over grunnmur skal byggjemateriale vere tre eller naturstein. Fargeval skal tilpassast det natur- og kulturmiljøet som finst på staden.
- 1.4.4 Summen av lysopningar frå vidauge, inklusive vindauge i dør, skal ikkje overstige 1 m<sup>2</sup>. Tilleggsvindaug eller skyvedører som kan tildekkast med skoddar eller liknande er ikkje tillate. Dører skal vere sidehengsla tredører.
- 1.4.5 I naustet er sløyebenk og vask tillatt. Toalettrom i naust kan vere inntil 3m<sup>2</sup> og utstyrt med toalettskål og handvask. Anna form for innreiing er ikkje tillate. Innlagt vatn krev utsleppsløyeve.
- 1.4.6 Plassering av naust skal ikkje vere til hinder for fri ferdsel langs stranda. Påbygg, tilbygg og tiltak som kan redusere ålmenta sin tilgang rundt naustet er ikkje tillate. Takutstikk skal ikkje vere meir enn 50 cm frå yttervegg naust, målt horisontalt.
- 1.4.7 Terrenginngrep skal avgrensast til det som er naudsynt for plassering av naust. Skjering i bakkant skal ikkje bli høgare enn 3 meter. Fundamentering i sjø (flomål) må avklarast med kommunal miljøvernmynde med omsyn til vern av ålegras-samfunnet. Der det er mogeleg skal pelefundamentering nyttast.
- 1.4.8 Konstruksjonar og installasjonar som ligg under kote 2,5 skal utførast slik at inntrenging av sjøvatn ikkje vil påføre bygningen skade.

#### **1.5 Anna uteopphaldsareal. Brygge. Felles.**

- 1.5.1 Brygga skal primært utførast i treverk og tilpassast eksisterande terreng så langt dette let seg gjere. Brygga bør fundamenterast med boltar i berget og dersom det blir naudsynt med sprenging skal massane ikkje brukast som fyllmasse i sjø.
- 1.5.2 Brygga er felles for naust/uthus-eigarane og dei som eig/disponerer båt plassar.
- 1.5.3 Ved naust og på brygga skal det ikkje etablerast hindringar for ferdsle og ålmenta si tilgang til strandsona.

## **2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.**

### **2.1 Køyreveg. Felles.**

- 2.1.1 Arealet skal nyttast til køyreveg med tilhøyrande anlegg.
- 2.1.2 Køyreveg skal opparbeidast som på plankartet. Det kan gjerast mindre endringar og tilpassingar i samråd med kommunal vegmynde.

- 2.1.3 Frå Fv.776 og ca. 20 meter mot aust er vegen inklusive snuplass mot nord regulert med bredde 5 meter og skal utførast i samsvar med «Lokal renovasjonsnorm for HIM-kommunane».
- 2.1.4 Krysset mot fylkesvegen skal utførast i samsvar med godkjend teknisk plan basert på vegvesenet si handbok R700.Tegningsgrunnlag. Planen skal vere godkjend av Statens Vegvesen før igangsetting.
- 2.1.5 Mot sør er regulert bredde 3,0m der grus-skulder på 0,25 m på kvar side er inkludert.
- 2.1.6 Køyrebana skal ha grusdekke.
- 2.1.7 Vegen er felles for dei eigedomane som har tilkoma si via denne.

### **3. Landbruks-, natur- og friluftsføremål og reindrift.**

#### **3.1 LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden.**

- 3.1.1 Arealet er ein del av 37/1 sitt ressursgrunnlag. Arealet skal nyttast til vanleg landbruksmessig drift av utmark og beite.
- 3.1.2 I området er det høve til å etablere vatn-, avlaup- og anlegg for overvatn.

### **4. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsoner.**

#### **4.1 Hamneområde i sjø.**

- 4.1.1 Innanfor hamneområdet må det vere fritt for faste installasjonar, bøyer og anna med botnfeste. Arealet skal vere ope for fri ferdsel.

### **5. Hensynssoner.**

#### **5.1 Sikringssone- frisikt.**

- 5.1.1 I frisiktsonene skal det vere fri sikt ned til ei høgd av 0,5 meter over tilstøytande vegar sitt plan.
- 5.1.2 Frisiktsonene skal etablerast samtidig med veganlegget elles.

### **6. Andre juridiske flater, linjer og punkt i reguleringsplan.**

#### **6.1 Byggegrenser.**

- 6.1.1 I grensa for 100-metersbeltet mot sjø er et vist byggegrense mot sjø for fritidsbustadar.
- 6.1.2 Rundt arealet regulert til «Uthus/naust/badehus» er det i føremålsgrrensa vist byggegrense for naust.

## 7. Fellesføresegner

- 7.1 Utbyggar må syte for at fritidshuseigedomane får rett til bruk av sti over 37/1 ned til småbåtanlegg og naust.
- 7.2 Eksisterande terreng skal takast vare på i størst mogeleg grad. Skjeringar skal vere ferdigstilt og fyllingar skal ha ferdig toppdekke før bruksløyve blir gjeve.
- 7.3 Dersom ein ved gjennomføring av planen kjem over formminne skal Rogaland fylkeskommune straks varslast og alt arbeid stansast inntil vedkomande mynde har vurdert funnet. Dersom ein finn noko i sjøen skal Stavanger Sjøfartsmuseum varslast.
- 7.4 Dersom ein under gjennomføring av planen kjem over artar/miljø som er freda/verna etter naturmangfaldslova må Tysvær kommune straks varslast.
- 7.5 Utbygging av kommunaltekniske anlegg skal berre skje i samsvar med teknisk plan godkjend av Tysvær kommune.
- 7.6 Plan og tiltak som fell inn under Lov om hamner og farvatn skal godkjennast av Hamnemynde. Arbeid og tiltak skal ikkje gjennomførast før avklaringar og evt. løyve etter Forureiningslova er gjeve.
- 7.7 Tekniske anlegg som trafo, pumpestasjon, reinseanlegg m.v. kan etablerast innanfor alle føremål i planområdet.

## 8. Rekkefølgekrav

- 8.1 Før det blir gjeve igangsettingsløyve til utbygging innanfor planen skal det ligge føre godkjend teknisk plan som viser korleis veg, vatn, avlaup og overvatn skal løysast. Utsleppsløyve må og ligge føre.
- 8.2 Felles veg skal vere ferdig opparbeidd før nye fritidsbustadar får bruksløyve.
- 8.3 Kryss med Fv. 776 skal utførast i samsvar med godkjend teknisk plan basert på vegvesenet sine handbøker N100 og R700 Tegningsgrunnlag. Planen skal vere godkjend av Statens vegvesen før igangsetting



Aksdal, 4/1-19  
Sigmund diar