

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING FOR ØVRE SLETTO GNR/BNR 56/14 OG 17, H14-16 OG H18-20 – REGULERINGSENDRING, SVEIO KOMMUNE

PLANID.

Datert: 4. JANUAR 2012

1 GENERELT

1.1 Formålet med planen

Formålet med planene er å legge til rette for seks fritidsboliger.
Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er markert innenfor plangrense.

1.2 Reguleringsformål

Området er regulert til følgende formål:

1.2.1 Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 1), med dette underformålet:

- a. Fritidsbebyggelse (1120)

1.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 2), med dette underformålet:

- b. Kjøreveg (2011)

1.2.3 Grønnstruktur (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 3), med dette underformålet:

- c. Turveg (3031)

1.2.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 5), med dette underformålet:

- d. Friluftsmål (5130)

1.2.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilh. strandsone (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 6), med dette underformålet:

- e. Ferdsel (6100)

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Bygg-/miljøkvaliteter/miljøkrav/krav til sikkerhet

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygningene og opparbeidet felles veger. Dersom ledningstraseer legges utenom veger, skal vegetasjonen tilbakeføres av utbygger. Tomteeierne har ansvar for å sette i stand og så til på tomta når utbyggingen blir avsluttet. Planutvalget kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep.

2.2 Kulturminner

Det er ikke kjente automatisk fredete kulturminner eller andre verneverdige kulturminner i planområdet. Det kan likevel være uregistrerte automatisk fredete kulturminner. Dersom det i samband med tiltaket kommer fram funn eller konstruksjoner, må arbeidet straks stanses og fylkeskonservatoren må få melding for en nærmere undersøkelse av stedet, jf. Kulturminnelova § 8, 2. ledd.

2.3 Krav til infrastruktur

Tekniske planer for veg, vann-, avløps- og kabelnett skal legges fram for kommunen for godkjenning før igangsettingstillatelse kan gis. Det skal lages en overordnet teknisk plan for infrastrukturen i M. 1:1000 som skal godkjennes av kommunen før det kan igangsettes arbeid innenfor det enkelte byggeområdene eller for samferdsel og anlegg.

2.4 Universell utforming

For planområdet skal prinsippene om universell tilrettelegging benyttes. For vegene KV1 og 2 tillates det maks. 5 % stigning. Kravene om universell tilrettelegging skal dokumenteres i tekniske planer for veg og felles arealer og i byggesakene for de enkelte bygg. Det kreves at to av fritidsboligene oppfyller kravene om universell tilrettelegging.

2.5 Pliktig medlemskap i velforening

Alle hytteeiere innenfor planområdet må være medlem i velforeningen som skal sikre drift av felles anlegg.

2.6 Krav til energibruk i bygninger

Bygninger skal lokaliseres, plasseres og utformes med hensyn til energieffektivitet. I tillegg skal teknisk forskrift TEK legges til grunn for prosjektering av bygninger.

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Fritidsbebyggelse (1120)

3.1.1 Plassering

Tomtene innenfor områdene fritidsbebyggelse 3 og 4 skal deles slik det er vist i planen. Fritidsboligene skal oppføres innenfor byggegrensen som er vist i planen. Maks. tillatt bruksareal (BRA) er 120 m² pr. tomt. Boligene skal dimensjoneres for vindlaster iht. NS 3491. Det er ikke tillatt å oppføre uthus eller anneks. Det er tillatt å anlegge adkomst og 2 parkeringsplasser pr. fritidsbolig.

3.1.2 Høyder og takvinkel

Høydeplasseringen skal være som gitt i plankartet for topp grunnmur med tillat variasjonsområde på +/- 0,5 m. Etter planering skal maks høyde fra planert terreng til topp grunnmur være 0,4 m.

Ved saltak skal fritidsboligene ha en takvinkel mellom 25 og 35 grader, maks. gesimshøyde 3,0 m, og maks. mønehøyde 5 m – begge mål i forhold til opprinnelig terrengs gjennomsnittsnivå.

For pulttak er maks. gesimshøyde 4,0 m over opprinnelig terrengs gjennomsnittsnivå.

For flate tak gjelder en maks. høyde på 3,0 m over opprinnelig terrengs gjennomsnittsnivå.

3.1.3 Utforming og estetikk

Fritidsboligene skal ha en mørk, diskret og naturvennlig farge. Dette gjelder også for tak, skodder og listverk m.m. Endelig utforming og plassering av hyttene skal godkjennes av bygningsmyndighetene i forbindelse med byggemeldingen.

Inngrep på tomta skal gjøres så skånsomt som mulig for å ta vare på naturpreget. Vegetasjonen skal så langt som mulig bevares, jf. pkt. 2.1. Det er ikke tillatt å gjerde inn tomta eller deler av tomta.

3.1.4 Byggetillatelse

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser plassering av bygningen, adkomst, parkering og ledningsgrøft.

For tomter med fall 1:8 eller brattere, skal det legges ved profiler av eksisterende og nytt terreng med bygning inntegnet i samme målestokk (1:100). Kommunen kan også kreve dette for tomter med mindre terrengfall.

Det er ikke tillatt å legge vann inn i hyttene før utslippstillatelse er gitt og avløpssystemet er utbygd. Vannforsyningen til hyttene skal være i godkjent kvalitet og i samsvar med TEK 10 § 15-8.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg (2011)

KV1 og KV2 skal opparbeides som vist på plankartet, og er fellesveger for hyttetomtene som inngår i planen.

Vegene skal opparbeides og vedlikeholdes av grunneier og i samsvar med avtaler med velforeningen for hytteområdet.

5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Turveg (3031)

Det skal opparbeides turveg fra KV1 og opp til hotelltomten i tilgrensende/gjeldende reguleringsplan. Turvegen skal være en fortsettelse på turvegen som kommer fra nord langs hotelltomten i gjeldende reguleringsplan.

Turvegen skal opparbeides slik at den tåler slitasje fra vind og regn. Den skal også sikres slik at fall/glidning mot svaberg/strandsonen ikke kan skje.

6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT

6.1 Friluftsmål (5130)

Inngrep som fjerning av vegetasjon, oppfylling og lagring av masser tillates ikke. Inngrep i forbindelse med anleggsarbeid tillates bare i randsonen i en bredde på maks. 3 meter. Skjøtsel av arealene for å hindre gjengroing og forsøpling kan gjennomføres etter tillatelse fra kommunen og i samarbeid med velforeningen.

7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

7.1 Ferdsl (6100)

Det skal ikke foretas inngrep eller disposisjoner innenfor arealet som hindrer allmenn ferdsel i sjøen.