

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ØVRE SLETTA, OMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE, HOTELL, CAMPING BOLIGER M.M., GNR. 56 BNR. 14, 17 M.FL., PÅ ELTRAVÅG I SVEIO KOMMUNE

datert 20. november 2008, Norconsult AS
godkjent den 16.02.2009 av Sveio kommunestyre

0.1 Generelt

- § 1.1 Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrenser. Innenfor området er arealet regulert til disse formålene:
- byggeområde boliger (B1 – B2)
 - byggeområder fritidsbebyggelse (H1 – H10)
 - byggeområde hotell med tilhørende anlegg
 - byggeområder annet byggeområde (N1-N2)
 - offentlige trafikkområder (kjøreveg, annen veggrunn, gang- og sykkelveg, bussholdeplass og trafikkområde i sjø)
 - friområder: turveg
 - spesialområde for campingplass, friluftsområde, privat småbåtanlegg (land og sjø) og kommunalteknisk virksomhet
 - felles områder for avkjørsel/veg, parkering, lekeareal og kai.

0.2 Felles bestemmelser

- § 1.2 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 og parkeringsplasser. 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.
- § 1.3 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.
- § 1.4 For planområdet skal prinsippene om **universell tilrettelegging** benyttes. For veg 1 og 10 tillates maks. stigning på 7 %; for veg 2, 4 og 5 maks. 5 %; for veg 3 maks. 10 % mellom veg 2 og småbåtanlegg/land; og maks. 8 % sør til hotellbygget. Vegene fram til og innenfor hytteområdene 5 til 10 skal ha maks. stigning på 7 %.
- Hotellet, felles lek 1, felles parkering 1, felles kai, tursti fra felles småbåtanlegg/land til hotellet, campingplass, småbåthavna og busslommer skal tilrettelegges iht. krav om universell tilrettelegging. Kravene om universell tilrettelegging skal dokumenteres i tekniske planer for veg og felles arealer og i byggesakene for de enkelte bygg.
- Det kreves at 30 % av hyttene i hytteområdene 1 til 7, 9 og 10 og 50% av campinghyttene i hytteområde 8 skal oppfylle kravene om universell tilrettelegging.

§ 1.5 Alle hytteeiere innenfor planområdet må være medlem i **velforeningen** som skal sikre drift av felles anlegg. Velforeningen eventuelt sameiet av felles arealer er ansvarlig for sikring av adkomsten til småbåthavn og selve havna med naust ved ekstremværvarsel.

§ 1.6 **Tekniske planer** for veg, vann-, avløps- og kabelnett skal legges fram for kommunen for godkjenning før igangsettingstillatelse kan gis. Særlig for områdene på østsiden av Rv 541 skal det legges vekt på en tilstrekkelig brannvannsdekning som tiltak mot skader fra eventuelle lyng- og utmarksbranner.

§ 1.7 **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.

1.0 Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg

§ 1.6 Innenfor boligområde B 1 og B 2 kan det på hver tomt bygges en hovedleilighet med tilleggsleilighet. Boligene skal dimensjoneres for vindlaster iht. NS 3491.

§ 1.7. Tillatt bebygd areal (BYA) er 25 %, inklusive garasjer.

§ 1.8 Bygningene kan oppføres i 3 etasjer inkludert kjeller og loft i samsvar med forskriftene. Maks. mønehøyde 8,5 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt huset. Takvinkel skal være mellom 27 og 45 grader.

§ 1.9 Det kreves 2 biloppstillingsplasser pr. hovedleilighet og 1 biloppstillingsplass pr. bileilighet.

§ 1.10 Garasje kan innenfor bestemmelsene i pbl. og bygningsforskriftene tillates oppført 1m fra nabogrense. Takvinkel skal være maks. 30 grader og loft tillates ikke innredet eller utstyrt med vindu, ark e.l. Plass for garasje på min. 3,5 x 6 m og parkeringsplass skal være inntegnet på situasjonskart ved byggemelding av boligen. Avstand fra regulert veg til garasje skal være min. 5 m når garasjen står i rett vinkel til vegen og 1 m når garasjen er plassert parallelt med vegen. Det skal være snuplass på egen eiendom.

1.2 Byggeområde for fritidsboliger

§ 1.11 For hytteområde 5 til 10 skal det utarbeides bebyggelsesplan innenfor det antall av fritidsboliger som er oppgitt på kartet, før videre utbygging kan skje.

For hytteområde 1 til 4 gjelder nedenfor stående bestemmelser.

§ 1.12 Tomtene innenfor område 1 til 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.

§ 1.13 Høydeplasseringen skal tilpasses tomten og skal skje så lavt som mulig i terrenget. 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.

- § 1.14 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.
- § 1.15 Inngrep på tomta skal gjøres så skånsomt som mulig for å ta vare på naturpreget. Vegetasjonen, særlig større trær, skal så langt som mulig bevares. jfr. § 1.2. Det er ikke tillatt å gjerde inn tomta eller deler av tomta.
- § 1.16 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.
- § 1.17 Det er ikke tillatt å legge vann inn i hyttene før utslippstillatelse er gitt og avløpssystemet er utbygd. Jfr. § 66.2 i PBL. Vannforsyningen til hyttene skal være vann av godkjent kvalitet. Jfr. §§ 8-10 i forskriftene for vannforsyning.

1.3 Hotell med tilhørende anlegg

- § 1.18 Innenfor område for HT skal det utarbeides bebyggelsesplan for hotellet og tilhørende anlegg, inklusive utendørsanlegg. Før utbygging kan skje, må det foreligge godkjent bebyggelsesplan (M. 1:500). Denne skal vise byggets plassering, funksjon, ytre dimensjoner, materialvalg og lignende. Videre skal den vise atkomstforhold, terrengbearbeidelse, snitt, opparbeidelse av parkeringsplasser, snuplasser også for liten lastebil og buss, løsning for varetransport, avfallshenting o.l. Hotellet skal dimensjoneres for vindlaster iht. NS 3491. Hotellet skal planlegges at det også har adkomst fra veg 2. Ved planlegging og prosjektering skal det tas høyde for mulige risikoer som følge av nærhet til sjøen som plassering av funksjoner i sokkeletasjen, materialvalg/styrke på fasaden og dets elementer, drenerings- og pumpe-systemer m.m. Hotellet er ansvarlig for sikring av adkomsten (FA 3) ved ekstremværvarsel.

Maks. bruksareal er BRA = 5000 m² og skal ligge innenfor byggegrensen. Parkeringsanlegg eller tekniske rom som ligger under dagens terreng, kan tillates utenfor byggegrensen og maks. bruksareal. Minste kotehøyde for topp grunnmur (TG) er kote 7. Maks. høyde for bygningen er henholdsvis kote 19,5 i nord og 22,5 i sør, som vist på kartet.

1.4 Annet byggeområde-naust

- § 1.19 Innenfor område N1 kan det oppføres inntil 12 naust med maks størrelse på 5,5 m (lengderetning) ganger 3,5 m (bredde). Maks. gesimshøyde fra kai/planert terrengnivå er 2,4 m og maks. mønehøyde 3,8 m målt fra kainivå. Naustene skal dimensjoneres for vindlaster iht. NS 3491 og tillates ikke innredet. Plan for bygg/anlegg skal sendes som søknad til kystverket og kommunen for godkjenning før arbeidet igangsettes, jf. havne- og farvannsloven.
- § 1.20 Innenfor område N2 kan det oppføres inntil 8 sjøboder med maks størrelse på 5,5 m (lengderetning) ganger 3,5 m (bredde). Maks. gesimshøyde fra kai/planert terrengnivå er 2,4 m og maks. mønehøyde 3,8 m målt fra kainivå. Dersom det velges bygg med mindre

dimensjoner, kan det settes opp tilsvarende flere. Sjøbodene skal dimensjoneres for vindlaster iht. NS 3491 og tillates ikke innredet.. Plan for bygg/anlegg skal sendes som søknad til kommunen for godkjenning før arbeidet igangsettes.

- § 1.21 Innenfor område N1 og N2 skal naust føres opp med konstruksjoner som tåler over-/underspyling, samt at innholdet kan tømmes raskt og enkelt ved høyvann/stormflo. Naust tillates ikke oppført med isolasjon, eller andre elementer som tar skade av høyvann.

3.0 Offentlig trafikkområde.

- § 3.1 **Kjøreveg:** Riksveg 541 skal beholdes med dagens standard og utforming. Strekningen langs begge sider av vegen skal skjermes/sikres, slik at krysning skjer på planlagt sted med god sikt. Skilting av lavere hastighet enn 80 km/t skal vurderes.
- § 3.2 **Annen veggrunn:** Trafikkareal samt frisiktsoner vedlikeholdes som grøntareal uten at høyder på 0,5 m over vegers planum overskrides.
- § 3.3 **Gang- og sykkelveg:** Arealene er avsatt til eventuell senere opparbeidelse av undergang med tilhørende gang- og sykkelveger. Arealet kan benyttes til opparbeidelse av gangveg fram til krysningspunkt i plan, hvor undergangen er vist.
- § 3.4 **Bussholdeplass:** Arealene er avsatt til eventuell senere opparbeidelse av bussholdeplass.
- § 3.5 **Trafikkområde i sjø:** Det skal ikke foretas inngrep eller disposisjoner innenfor arealet som hindrer allmenn ferdsel i sjøen.

5.0 Friområde.

- § 5.1 **Turveg:** Turveg/-sti langs veg 3 skal opparbeides som promenade/fortau. Vest for hotellets utearealer flyttes turstien/promenaden mot vest til ytterkanten av det utsprengte område og opparbeides som et tydelig/synlig element. Sør for hotelltomten kan turstien opparbeides etter et helt annet konsept, som for eksempel med golv (gangbane) og rekkverkselementer som løse elementer over svaberget. Turstien knyttes sammen med veg 2 og 3 (felles veg) opparbeides slik at den tåler oversvømmelse/overspyling. Den skal også sikres slik at fall/glidning mot svaberg/strandsonen ikke kan skje.

6.0 Spesialområder

- § 6.1 **Campingplass:** For området skal det utarbeides bebyggelsesplan, som må vurderes opp mot bebyggelsesplan for hytteområde 8, dersom disse ikke utarbeides samtidig eller som én plan. Bebyggelsesplanen skal avklare detaljene for opparbeidelse, som fast dekke, platting, levegger, fundamenter, fortelt etc. samt de enkelte elementers maks. størrelse/høyde, materialbruk m.m. Planen skal avgrense størrelse/høyde og utforming av permanente felles bygg, samt detaljene for lekeplass og behandling av alle arealer. Planen skal vise en terreng- og vegetasjonsskjerm mot Rv 541. Planen skal også beskrive sikringstiltak mot vindskader.
- § 6.2 **Friluftsområde på land:** 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. Det er tillatt å foreta en lett opparbeidelse av stier langs bekkene og gjennom myrene ved bruk av klopper, småbruer, grus på duk eller tilsvarende løsninger

for å fremme turgåing i området og til målene utenfor. Skjøtsel av arealene for å hindre gjengroing og forsøpling kan gjennomføres etter tillatelse fra kommunen og i samarbeid med velforeningen.

- § 6.3 **Spesialområde privat småbåtanlegg på land:** Det tillates anlagt molo, kai med gjestebrygge og tilhørende landareal. Kaien skal bygges med lødde stein over vannflaten. Plan for anlegget skal sendes som søknad til kystverket og kommunen for godkjenning før arbeidet igangsettes, jf. havne- og farvannsloven.
- § 6.4 **Spesialområde privat småbåtanlegg i sjø:** Arealet tillates benyttet til fortøyning av båter i sammenheng med område på land. Planlegging og søknad skal skje sammen med område på land.
- § 6.5 **Spesialområde for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet:** Området skal nyttes til kildesortering, mindre trafokiosker, pumpestasjoner og lignende. Utnyttelsesgraden er BYA=50%. Maks. høyde for bygninger og anlegg settes til 3,5m over tilstøtende terreng.
- § 6.6 **Spesialområde frisikt veg:** Frisiktsoner opparbeides samtidig med tilgrensende arealer. Frisiktsoner på byggeområder kan opparbeides som hage- eller grøntareal, men med maks. høyde på 0,5 m over vegers planum for gjerde, murer og beplantning.
- 7.0 **Fellesområder**
- § 7.1 **Felles avkjørsel/veg:** Felles avkjørsel/veg 1 til 11, samt felles adkomstveg til Nordbø, skal opparbeides og vedlikeholdes av grunneier og i samsvar med avtaler med velforeningen for hytteområdet. Alle felles avkjørsler og vegger opparbeides med den bredde som er vist i planen. Felles avkjørsel/veg 3 skal bygges slik at den tåler, bølger/høyvann og eventuell overspyling av veg.
- § 7.2 **Felles parkering:** Felles parkeringsplass FP 1 og FP 2 skal opparbeides av grunneier og vedlikeholdes av grunneier i samsvar med avtaler med velforeningen for hytteområdet. FP 1 skal opparbeides slik at arealer som ikke benyttes til biloppstilling gis en landskapsmessig behandling som skjærmer området fra Rv 541. Parkeringsplassene kan benyttes av besøkende til området, inklusive gjester og brukere av hotellet, campingplass, småbåtanlegg/havn, naust og turveger og stier.
- § 7.3 **Felles lekeplass:** Innenfor felles lekeareal 1 skal det opparbeides en lekeplass primært for små barn. Lekeplassen skal ferdigstilles samtidig med de øvrige tekniske anlegg og før tilgrensende fritidsboliger tas i bruk. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Felles lekeplass opparbeides av grunneier og vedlikeholdes av han i samsvar med avtaler med velforeningen for hytteområdet.
- § 7.4 **Felles kai:** Innenfor felles kai kan det opparbeides kai med gjestebrygge etter at arbeidene med anlegg av veg 3 og tursti er fullført. Kaien skal bygges med lødde stein over vannflaten. Plan for anlegget skal sendes som søknad til havnevesen og kommunen for godkjenning før arbeidet igangsettes, jf. havne- og farvannsloven. Felles kai opparbeides av grunneier og vedlikeholdes av han i samsvar med avtaler med velforeningen for hytteområdet.

8.0 Rekkefølgebestemmelser

- § 8.1 **Plankrav til kryss med Rv 541:** Før det kan igangsettes arbeid med utbygging av områdene, skal det utarbeides detaljplan for veganlegget i horisontal og vertikalplan som skal godkjennes av vegvesenet.
- § 8.2 **Opparbeidelse av vegkryss:** Før arbeider med hotell og fritidsboliger på vestsiden av Rv 541 kan igangsettes, skal nytt kryss mot vest være opparbeidet. Før arbeider med utbygging av campingplass og fritidsboliger på østsiden av Rv 541 kan igangsettes, skal nytt kryss mot øst være opparbeidet.
- § 8.3 **Sikring naturforekomst:** Før arbeider med hotell og fritidsboliger på vestsiden av Rv 541 kan igangsettes, skal området stenges av med bom på grusvegen (Nordsjøløypa) på nord- og sørsiden, samt at dagens avkjørsel til Rv 541 fra gnr. 55/4 skal stenges fysisk for bilkjøring.