

## REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

Hyttfeltet **ESPENES** i Sveio Kommune

GR.NR 116 BR.NR 1

JU 2007006

Utarbeid	30.12.-05
1.gang behandlet i planutvalget	06.03.-06
Utlagt til offentlig ettersyn	15.03.-15.06.-06
Godkjent i planutvalget	19.06.2007
Vedtatt i kommunestyret	08.10.2007

**§1**

Disse bestemmelser gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet  
Området reguleres til:

Byggeområder :	Fritidsboliger og områder for Naust.
Trafikkarealer :	Off vei
Fellesområde :	Veier og stier og felles friområde.
Spesialområde :	Friluftsområde, Privat småbåtanlegg, Renseanlegg for kloakk og Friluftsområde i sjø

**§2****Felles bestemmelser**

- 2.1 Lavspent strømforsyning og eventuell telefon skal ligge i jordkabel
- 2.2 Det er ikke tillatt oppsatt gjerder i planområde.
- 2.3 Dersom det under gravearbeider kommer frem kulturhistoriske funn eller konstruksjoner skal arbeidet straks stanses og meldes til fylkeskonervatoren for nærmere gransking.

**§3****Byggeområde****Byggeområde Øst for Kommunal vei.**

- 3.1 Hytter skal plasseres som vist på plankartet, i samsvar med innmålt pel i terrenget. Sentrum i angitt sirkel i plankartet er innmålt omtalt pel.
- 3.2 Pelen skal ligge innenfor hyttas yttervegger.
- 3.3 Endelig plassering og høyde skal godkjennes av teknisk etat. Det er en hovedmålsetting at hytta skal plasseres lavt i terrenget . Høyde på peler/grunnmur vurderes mot de inngrep som må gjøres i terrenget , men skal ikke ha en synlig høyde på mer enn 100cm
- 3.4 Tillatt bruksareal for bygning skal ikke overstige 90m<sup>2</sup>.
- 3.5 Hytta skal tilpasses naturen i området og ha en god tradisjonell utforming .Utvendig skal nyttes i hovedsak tre og eller steinmaterialer. Det skal nyttes liggende kledning og farger som går i ett med terrenget.
- 3.6 Bygninger skal bare oppføres i en etasje + ringmur/nedgravd kjeller.
- 3.7 Taket skal utføres som saltak/pulttak med takvinkel mellom 25 og 35 grader, og tekkes med torv.
- 3.8 Møneretning skal i hovedsak følge terrengets cotelinjer og ikke på tvers av disse.
- 3.9 Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad taes vare på. Sår i terrenget fra eventuell sprenging skal dekkes med masser fra stedet og plantes til med vekster som passer naturlig inn i området.
- 3.10 Dersom hyttene blir stående på peler skal det mures med naturstein mellom disse.

**Byggeområde Vest for Kommunal vei**

- 3.12 Hytter skal plasseres som vist på plankartet, i samsvar med innmålt pel i terrenget.
- 3.13 Pelen skal ligge innenfor hyttas yttervegger.
- 3.14 Endelig plassering og høyde skal godkjennes av teknisk etat. Det er en hovedmålsetting at hytta skal plasseres lavt i terrenget. Høyde på pel/grunnmur vurderes mot de inngrep som må gjøres i terrenget, men skal ikke ha en synlig høyde på mer enn 100cm
- 3.15 Tillatt bruksareal for bygning skal ikke overstige 15% av tomtens areal, men med maksimumsgrense på 140 m<sup>2</sup>.
- 3.16 Hytta skal tilpasses naturen i området og ha en god tradisjonell utforming. Utvendig skal nyttes i hovedsak tre og eller steinmaterialer. Det skal nyttes liggende kledning og farger som går i ett med terrenget.
- 3.17 Bygninger skal bare oppføres i en etasje + ringmur/nedgravd kjeller.
- 3.18 Taket skal utføres som saltak/pulttak med takvinkel mellom 25 og 35 grader, og tekkes med shingel type V, spettfarget grå.
- 3.19 Møneretning skal i hovedsak følge terrengets fallretning og ikke på tvers av denne, men kommunen kan dispensere fra dette dersom hytta får en bedre terrengetilpassing ved endret møneretning.
- 3.20 Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad taes vare på. Sår i terrenget fra eventuell sprenging skal dekkes med masser fra stedet og plantes til med vekster som passer naturlig inn i området.
- 3.21 Dersom hyttene blir stående på peler skal det mures med naturstein mellom disse.

**Naust**

- 3.22 Det tillates oppført naust med loft i områder fastlagt for dette. Det tillates ikke innredet isolerte boligrom i naustet. Disse bestemmelser vil bli håndhevet meget strengt. Bygninger som naust skal byggemeldes på vanlig måte og følge generelle retningslinjer for naust i Sveio Kommune.
- 3.23 Naust skal ikke innredes til varig opphold
- 3.24 Det skal ikke gis bruksendring fra Naust til fritidsbolig/rorbu.
- 3.25 Det er ikke tillatt med utgraving/oppfylling sprenging som medfører høydeforskjell over 0,5m fra opprinnelig terreng.
- 3.26 Takutforming skal være saltak, med en takvinkel mellom 35-45 grader.
- 3.27 Maksimum mønehøyde er 5 meter
- 3.28 Naustet skal ikke inneholde mer en ett plan
- 3.29 Altan og utkraging er ikke tillatt. Farge og materialvalg skal være i tråd med lokal byggeskikk. Naustdører skal være i tradisjonell stil.
- 3.30 Ved oppføring av flere naust i rekke, bør kvart av dei ha individuell utforming.
- 3.31 Naust skal ikke ha større bebygd areal enn 40 m<sup>2</sup>
- 3.32 Eventuelle takutstikk må være knappe. Ytterkant av overdekning må ikke overstige 0,5 m.
- 3.33 Vindusarealet skal være lite. Dagslysflaten skal ikke overstige 3% av hovedplanet sitt bruksareal.

**§4****Fellesområde**

- 4.2 De interne veier i feltet er felles for hyttene i planområde som kjøreveier. Drift og vedlikehold påfaller tomtene gjennom pliktig medlemskap i hytteeierforening. Hovedveiene i feltet blir fysisk stengd med bom mot off vei hvor hver hytteeier har sin nøkkel. Brannvesenet i kommunen skal også ha nøkkel. De opparbeidde parkeringsplasser er forbeholdt hytteeierne og deres gjester.

- Alle veiskjæringer skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.
- 4.3 Det er avsatt felles friområde i planen som er felles for de tomter som inngår i planen.
- 4.4 Vei 6 gis føremålet gangvei, men med stadard for kjøring pga renseanlegget.

## §5

### Trafikkområde

- 5.1 Avkjørseler fra Kommunal vei skal opparbeides i samsvar med vegnormalen og godkjennes av Sveio Kommune.
- 5.2 Før det blir gitt løyve til bygging av hytter skal det være opparbeidd møteplasser langs veien fra Håvardsholm/Brattestø/Staupe

## §6

### Spesialområde

- 6.1 Det er avsatt et område til renseanlegg for kloakk. Her kan tillates overbygg som i form og farge ikke skiller seg fra retningslinjer for naust.
- 6.2 I det regulerte friluftsområde tillates ikke oppført noe bygning . Friluftsområde skal nyttes til bading, fiske og rekreasjon. Friluftsområde er avsatt både i sjø og på land for å bevare områdets karakter og enkelte naturtrekk i landskapet.
- 6.3 Det er langs sjølinjen avsatt område for småbåthavn med muligheter for naust. I forbindelse med småbåthavområdet kan det anlegges molo som gir ly for sjøen og båtplasser for hytteeierne. Alle arbeider i sjøen skal godkjennes av Havnevesenet for området.
- 6.4 Tiltakshaver plikter å underrette Bergens Sjøfartsmuseum dersom det under arbeidet blir påvist skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne.
- 6.5 Det gamle tunet for hovedbruket med tilhørende bygninger er registrert i SEFRAK-registeret og er et viktig kulturminne. Det påligger fremtidige eiere å rette seg etter de til enhver tid gjeldene retningslinjer for slike registreringer. Den siste delen av vei 1, frem mot tunet har fine steinsettinger som skal bevares og veistandarden her skal ikke heves vesentlig frem til hovedhuset.
- 6.6 Det er også på nedsiden av kommunal vei , verdifullt kulturlandskap med fint oppmurte rydningsrøyser. Disse skal bevares og landskapet i området skal holdes ryddet for skog og kratt for å synliggjøre et gammelt kulturlandskap. Tomtene 4 og 5 skal ikke komme i konflikt med oppmurte rydningsrøyser.

Revisjon C

Førresfjorden, den 20.5.2007