

DETALJREGULERINGSPLAN

FOR

FRITIDSBUSTADER

«*SLETTO VEST*»

Del av gnr. 56, bnr. 17 og 142 i

SVEIO KOMMUNE.



Planid: 2014904

REGULERINGSFØRESEGNER

jan. 16. rev.2



Gullvegen 1421, 5550 SVEIO

tlf. 91358368

e-mail: mikalmhovda@yahoo.no

REGULERINGSPLAN FOR «SLETTO VEST» MED OMRÅDER FOR FRITIDSBUSETNAD PÅ ELTRAVÅG
GNR. 56, BNR. 17 og 142 I Sveio kommune.

Området er ein del av tidlegare godkjent reguleringsplan for «ØVRE SLETTO» og gjeld omregulering av "hotelltomta" til fritidsbustader.

REGULERINGSFØRESEGNER

1. Generelt

Det regulerede området er vist på plankartet med reguleringsgrenser. Innafor det regulerede området er arealet sett av til desse føremål:

- 1.1 Bygg og anlegg (PBL § 12-5, 2. ledd nr.1), med desse underføremål:

Frittliggjande fritidsbustader FF 1 - 7

- 1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 2) med desse underføremål:

Køyreveg KV 1 og KV 2
Parkeringsplass P 1 og P 2
Gangveg/gangareal

- 1.3 Landbruk- natur- og friluftsføremål (PBL § 12-5, 2. ledd nr.5) med desse underføremål:

Friluftsføremål Friluft 1 - 4

- 1.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandline (§ 12-6 ledd nr. 6) med desse underføremål:

Friluftsområde

- 1.5 Omsynssoner med desse underføremål:

Frisiktsone (i andre føremål)

2. Felles føresegner

- 2.1 Med bakgrunn i at Sletta ligg utafor kystlina og det kan oppstå ekstreme krefter frå sjøen, skal det dimensjonerast og gjerast sikringstiltak som er basert på strengare forhold enn normalkravet. Ved sterk vind og stormflo kan sjøen i dette området koma lenger opp på land enn ved normal stormflo. Dette må det takast omsyn til i utbyggingsfasen.

- 2.2 Alle inngrep skal planleggjast og utførast slik at skadeverknadene blir så små som råd er. Eksisterande vegetasjon og fjellmasse skal ikkje fjernast ut over det som er nødvendig. Tomteeigarane har ansvaret for å setje i stand og så til på tomta når

utbygginga er avslutta. Arealet i friluftsområdet skal ikkje nyttast ved opparbeiding av tomtene for masselagring eller tilkomst.

Vegane i planområdet skal der det er mogeleg for terrenget, tilretteleggjast for universell utforming. Det vil seia at vegane i byggjeområdet ikkje skal ha meir stiging enn 8 %.

- 2.3 Tekniske planar for veg, vatn, avløps- og kabelnett skal leggjast fram for kommunen til godkjenning før anleggsarbeidet startar og dei skal omfatte heile planområdet, også dersom feltet vert opparbeida i ulike byggetrinn. Transformatoriosk, kabelskap o.l. kan oppførast i området etter nærare avtale og godkjenning av kommunen.
- 3.4 Det er tillete å justera terrenget +/- 0,5 m i høve til høgder som er sette på plankartet. Endringar ut over dette krev særskild løyve.
- 3.5 Det kan vera uregistrerte kulturminne i planområdet. Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram automatisk freda kulturminne som gjenstandsfunn, flekkar med trekol eller konstruksjonar, må dette straks meldast til Hordaland fylkeskommune, og alt arbeid må stansast til rette forvaltningsstyremakt har vurdert funna, jf. Lov om kulturminne av 1978 §8, andre ledd.

3. Bygg og anlegg

3.1 Byggjeområde for frittliggjande fritidsbustader

Byggjeområdet er delt inn i 7 tomtar FF 1 - 7. Tomtene skal delast frå slik planen viser.

Fritidsbustadene skal oppførast minst 5 m frå køyreveg. Det skal vere råd å snu på eigen grunn. Det skal vere 2 parkeringsplasser pr. fritidsbustad. Utkøyringa til vegen må ha tilfredstillande sikt.

Høgdeplasseringa for fritidsbustadene skal tilpassast tomta og er vist på planen. Planeringa av tomta til fritidsbustaden må gjerast slik at det ikkje blir store skjeringar eller fyllingar. Parkering kan leggjast på eit lågare plan enn tomtene for øvrig. Maks høgde frå gjennomsnittleg planert terreng til topp grunnmur skal vere 40 cm. Fritidsbustadane kan ha forskjellig takform, men det må søkjast å få til ei god samanheng med bygningane på nabotomtene. Takforma skal bestemast ved søknad om tiltak. For fritidbust og oader med saltak skal takvinkelen vera minst 25 grader.

Tomta skal ha fall frå bygningen og overflatevatnet frå kvar tomt må drenerast slik at det ikkje renn ned i vegen og vert liggjande der.

For kvar tomt i byggjeområdet er maks tillete BYA 120 m².

Ved saltak skal maks. mønehøgde vera 6,0 m. For pulttak og flate tak er maks. mønehøgda 5,0 m. Mønehøgda skal målast frå gjennomsnittleg terreng.

For alle tomtene kan det oppførast garasje/carport/bod dersom den heng saman med fritidsbustaden eller blir lagt inn i terrenget.

Fritidsbustadene med tilhøyrande anlegg skal ha ein dempa og harmonisk material- og fargebruk som er tilpassa naturen. Dette gjeld også for tak, listverk og andre detaljer.

Saman med søknad om tiltak skal det leggjast ved situasjonskart og terrengprofil i M = 1: 500 som viser plassering av bygningen med kotehøgde på golv, tilkomst, parkering, ledningsgrøfter og evt. terrasser.

Det kan ikkje setjast opp gjerde eller hekk som skilje mellom tomtene eller mot vegen. For dei tomtene som blir justert i høgyde, kan ikkje mur eller fylling liggja inntil vegskulder. Tiltaket må skje minst 50 cm inn på eigen tomt. Murar må ikkje vera høgare enn 2 m i byggeområdet.

4. Samferdselsanlegg

4.1 Privat trafikkområde

4.2.1 Køyreveg KV 1 og KV 2

KV 1 er opparbeida. Køyreveg KV 2 skal opparbeidast med bredde 5 m inkl. vegskulder. Køyrevegane er felles for alle i planområdet, og kan ikkje stengjast med bom e.l. KV 1 og KV 2 skal i tillegg vera tilgjengeleg for ålmenta.

Vegane skal ha eit grøftesystem og slukar som tek vare på overvatn og sigevatn.

4.2.2 Parkeringsplass P 1 og P 2

Det skal opparbeidast to felles parkeringsplasser som vist på plankartet. Desse skal opparbeidast saman med dei andre tekniske anlegga. Desse skal fungere som gjesteparkering for hyttene i planområdet, men skal og vera tilgjengelege for ålmenta.

4.3 Gangsti

Arealet er sett av til sti.

5. Friluftsmål

5.1 Friluftsmål

Områda for friluftsmål skal liggja som naturområder utan inngrep med unntak av vegskråningar som må tilordnast.

I område for Friluftsmål -2, kan det langs gangvegen, som eit ledd i å gjera strandsona meir tilgjengeleg for ålmenta, setjast opp grillplass og sitjegruppe i naturmateriale.

Området skal vera tilgjengeleg for ålmenta.

6. Bruk og vern av sjø med tilhøyrande strandline

6.1 Friluftsområde

I sjøen og langs strandlina skal det ikkje gjerast inngrep.

7. Omsynssoner

- 7.1 Frisiktsoner (arealet er kombinert med andre føremål).
Tiltak må ikkje vera høgare enn 50 cm over veg, slik at sikt ikkje vert hindra.

8. Rekkjefølgjekrav

- 8.1 Før igangsetjingsløyve kan gjevast må det leggjast fram detaljplan for sikring mot ekstrem vind med bølger og drag, der krav til fundamentering av vegar, tomter og fritidsbustader er dimensjonert i samsvar med kva vind- og bølgekrefter som kan oppstå i dette området. Slik plan skal kommunen godkjenne. Kommunen kan vurdere å leggja fram planen for avklaring hjå NVE før det vert gjeve løyve til tiltak. Det må samstundes leggjast fram teknisk plan for veg, vatn- og avløpsnett og plassering av brannkummar.
- 8.2 Tekniske anlegg skal vera ferdig utbygde før det vert gjeve byggeløyve til fritidsbustadane.
- 8.3 Det skal dokumenterast at det er brannvannsdekning i området i samband med krav om teknisk plan.
- 8.4 Skråningane må sikrast før byggjeløyve vert gjeve.
- 8.5 Området for friluftsføremål skal tilbakeførast med unntak av vegskråningar.