

REGULERINGSFØRESEGNER FOR REGULERINGSPLAN SOLVÅG, GNR 85, BNR 5, FISTER HJELMELAND KOMMUNE

OMSØKTE ENDRINGAR JF AFU-VEDTAK 79/17 ER MARKERT OG UTHEVA

Generelt

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrenser i M 1:1000.

Formålet med reguleringa er å:

- gi grunnlag for utbygging av turistanlegg og fritidsbustader med tilhøyrande anlegg
- sikre at utbygginga blir gjort på ein skånsam måte i forhold til landskap og naturverdiar
- sikre at mest mogleg av eksisterande vegetasjon og terreng blir tatt vare på
- sikre ei god og heilskaplig utforming på bygg og anlegg i samsvar med kommuneplanens retningslinjer

Generelle føresegner

Bygningane kan ha ulik utforming, men slik at de estetisk harmonerer med kvarandre og med eksisterande terreng/omgjevnader. Materialval og fargar skal underordne seg området sitt naturpreg.

Ved byggjemelding skal det på alle fasadar og snitt teiknast inn bygningen si plassering i forhold til eksisterande og planlagd terreng.

Utgraving og planering for bygningane skal avgrense seg til det absolutt nødvendige for bygningsmessig tilfredsstillande løysningar. Hageplanering skal avgrense seg til eit minimum, og det skal i slike tilfelle brukast stadeigne materialar og vegetasjon.

Materialtransport skal utførast så skånsamt i terrenget som mogleg. Den enkelte utbyggjar er ansvarleg for å reparere og revegetere sår i terrenget som følge av transport, byggjearbeid, lagring med meir.

Rekkefølgekrav

Før byggeløyve kan gis i A1 skal det utførast reinsking og sikringsarbeid slik skildra i Multiconsult sin rapport datert 03.11.2011. **Før byggeløyve kan gis i A17 og A21 kan gis skal det utførast avbøtande tiltak slik skildra i Norconsult sin rapport datert 09.10.2018, jf § 5 fareområde.** Ved byggjemelding skal det leverast inn geoteknisk dokumentasjon på korleis sikringstiltaka skal utførast

Før byggeløyve kan gis i A1, A2 og/eller A11-16 skal det føreliggje godkjent teknisk plan for vann, avløpsanlegg og brannvatn. Teknisk plan skal utarbeidast etter gjeldande normar for V/A-anlegg, og skal godkjennast av kommunen før byggjeløyve gis. Planen skal òg skildre korleis ein handterer overflatevatn.

Før byggeløyve kan gis i SH1, T7 og parkeringsanlegg skal det utarbeidast detaljplan for områda i M 1 : 500. Detaljplanen skal t.d vise: molo, materialbruk/utforming av brygger, utliggjarar, organisering av båtplasseringa med dimensjonerande mål 3x 6 m pr. båtplass + min 12 m manovreringsareal bak. Bryggekanten på innsida av moloen skal kles med treverk.

God estetisk kvalitet samt funksjonalitet på anlegget skal vektleggjast. Ein skal òg leggje til rette for felles opphaldsplass i området, anten på sjølve moloen eller innanfor naustområdet på land. Dette må innarbeidast i detaljplanen. Detaljplanen skal òg omhandle parkeringsareal samt areal for naustboder/fellesbygg. Det skal vere ope for fri ferdsel langs kailinje/framfor naust/fellesbygg, og dette skal visast i detaljplan.

Kommunen kan krevje at planen blir supplert med snitt-teikningar, fargeslagde perspektivteikningar og fotomontasjer ol, dersom dette er naudsynt for å vurdere dei estetiske verknadane av utbygginga.

§ 1 Bygningar og anlegg

1.1 Bustader

I felta B1 og B2 kan det oppførast einebustader med tilhøyrande anlegg. Tillate bygd areal BYA skal ikkje overstige 20% av tomta sitt nettoareal. Det skal på eigen eigedom være 2 biloppstillingsplassar per bustadeining. Mønehøgda skal ikkje overstige 8,0 m over gjennomsnittleg ferdig planert terreng. Takvinkel skal ikkje overstige 45°, tak skal utformast som saltak.

Frittliggjande garasje med bodareal kan byggast med areal inntil 50 m². Garasje er tillate bygd med mønehøgde inntil 5 meter. Garasje kan plasserast inntil 1 meter frå og parallelt med regulert vegside. Mellom garasje og vegkant skal det være 5 m avstand når garasjens opning vender mot vegen.

1.2 Fritidsbustader

Eit overordna mål er at bygningane er godt tilpassa terrenget. Bygningane skal oppførast som ein eining, dvs. det tillatast ikkje oppført frittstående bygg som bodar, uthus, anneks eller garasjar. Det tillatast ikkje oppført opphengde/understøtta balkongar. Kvar eining skal disponere to parkeringsplassar.

A1 og A2 – Ferieleiligheiter

Innanfor byggeområda A1 og A2 kan det oppførast nye ferieleiligheiter. Totalt bygd areal innanfor delområde A1 kan vere BYA=800 m² og BYA=800 m² i A2. Før utbygging av A1 og/eller A2 skal det utarbeidast og godkjennast detaljplan for heile delområdet. Detaljplanen skal vise tal bygningar/leiligheiter, plassering, utforming, terrengarbeid, parkeringsplassar og tilkomstforhold. Parkering skal være under bygningane. Ferieleiligheitene skal oppfylle krav til universell utforming.

Bygningane kan førast opp med maks høgd (HM) A1=38,4 moh og A2= ~~26,4~~ 41,4 moh (fordi bygget er flytta opp i terrenget, sjå plankart), som vist på plankartet der òg møneretning er vist. Bygningane skal ha saltak. Estetisk utforming og terrengtilpassing skal ivaretakast.

A11 – A17 – A19 – A 211 (nye) Fritidsbustader

Fritidsbustadene skal vere ei eining, gesimshøgde maks ~~3,5~~ 4,3 m over gjennomsnittleg planert terreng og mønehøgde maks ~~5,5~~ 6,0 m over gjennomsnittleg planert terreng. For å oppnå god tilpassing til terrenget er det tillate med underetasje eller halvplanløsning.

Utbygd grunnflate kan pr eining for hytte A12, A13 og A17 vere på 121 m², og dei resterande hyttene inntil 90 m² BYA, **endrast til:**

Max BYA for hytte A11-A16 og A19- A 21 er max 121 m²

Max BYA for hytte A17 150 m²

inkludert bod/uthus under same tak som fritidsbustad. I tillegg kjem terrasse på inntil 20 m²

Det tillatast ikkje oppført opphengde/undertøtta balkongar/terrasser. Uteoppfallsareal skal utførast som planert utegolv eller terrasse med god tilknytning mellom bygg og terreng.

Fritidsbustadane skal ikkje gjerdast inne. Området mellom bygga skal ha naturpreg og eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg utstrekning takast vare på.

Kommunen skal ved handsaming av byggjesøknad sjå til at bygga får ein estetisk tiltalende og naturtilpassa utforming. Tre skal vere hovudmateriale i alle fasadar, også i fasade underetasje.

Ubygd areal skal handsamast fint som del av naturområdet.

A18 - Fritidsbustader

Eksisterande bygningar her er gamle gardshuset og gamle driftsbygningen.

Gamle gardshuset kan restaurerast/setjast i stand som feriehus. Gamle driftsbygningen kan restaurerast/setjast i stand til overnatting el.a. reiselivsrelatert bruk. Bygningsvolum og fasade skal ikkje endrast vesentleg, men det tillatast innsetting av fleire vindauge. Etter søknad kan tillatast overbygd passasje med glassfasade mellom bygningar.

Etter søknad kan tillatast overbygd passasje med glassfasade mellom bygningar.

1.3 Fritids- og turistformål

T3 - Område for turistanlegg – feriehus/overnatting/servering.

Eksisterande bygningar her er 3 stk feriehus og naust. Fasadane på eksisterande bygg kan ikkje endrast vesentleg, og bygningane skal heller ikkje utvidast.

T2 – Driftsbygning

Eksisterande driftsbygning kan i 1.etg byggjast om til lager/verkstad og tilrettelegging for overnatting for arbeidsfolk i 2.etg. **Storleik/utforming av bygg skal ikkje endrast. Endrast til: Max storleik på nybygg er som vist i plankart, dvs max 215 m² BYA**

T4 Turistanlegg – båtanlegg land/sjø

Nye båtgarasjar skal ikkje vera større enn 200 m². Det kan førast opp inntil 4 båtgarasjar vegg i vegg. Gesimshøgda skal ikkje overstiga 4,0 m. inkl. grunnmur. Mønehøgda skal ikkje overstiga 9,0 m. Det skal vere råd å gå inn i båtgarasjane med båt. Naustlemmen skal nyttast til lagerplass. Det kan setjast inn glas i gavlane, men fasadane skal ha tradisjonell sjøhusstil. Takvinkelen skal vera 40/45°. Ein båtgarasje skal knytast til gardsdrifta.

Anlegget skal ha ein enkel og klar form. Byggjemeldinga skal innehalde situasjonsplan over heile komplekset, inkludert teknisk plan/skildring av anlegget, samt vise anlegget i forhold til sjø/land.

Vedtatt av Hjelmeland Kommunestyre, sak 99/11, 16.11.2011 inkl endring AFU 81/13 og inkl endring AFU 67/14, 03.09.14 – med omsøkte endringar AFU sak 79/17 markert

Eksisterande pir i området kan oppretthaldast, og ev. oppgraderast, medan vesentleg utviding ikkje er tillate.

T5 og T6 – Område for turistanlegg – utleigehus/overnatting/servering

Nausthyttene skal kunne vera frittliggjande i 1 ½ etasje, ikkje større enn 75 m² i grunnflate. Opningar mellom pilarar skal kles igjen. Mønehøgda skal ikkje overstiga 8,2 m. Takvinkelen skal vera 40/45°.

Feriehusa nr.9 og 10 skal vera frittliggjande i ein etasje med utnytta loft, møneretning slik vist på plankart. Max takoverbygd areal er 110 m² + terrasse max 20 m². Opningar mellom pilarar skal kles igjen. Gesimshøgda skal ikkje overstiga 3,5 **3,7 m** inkl. grunnmur. Mønehøgda skal ikkje overstiga 5,6 **6,0 m**. Takvinkelen skal ikkje vera større enn 32/35°.

Ved og sløybodar er fellesanlegg for alle feriehusa. Desse kan oppførast i ein etasje med mønehøgd inntil 4,5 m og takvinkel 40/45 grader.

Resepsjon skal vere i ein etasje, med toalett og dusj. Max.bygd areal 50 m². Mønehøgda skal ikkje overstiga 6.5 m. Takvinkelen skal vera 32/35°.

T7 - Turistanlegg - område for **feriebustader** og sjøboder

Innanfor området kan det oppførast totalt 12 sjøboder **7 feriehus med sjøboder** og tilretteleggast for båtplassar til fritidsbustader/turistanlegget. Bodene skal byggjast i 3 grupper med 2 m mellom bygningsgruppene. Kvar bodbygg kan vere inntil 26,5 m² og skal oppdelast i 4 enkeltboder pr byggeining. Gesimshøgda skal ikkje overstiga 2,5 m inkl. grunnmur. Mønehøgda skal ikkje overstiga 4,8 m. Bygga skal ha rein lagerfunksjon og kan ikkje innreist til opphald/overnatting. I ein av bodeiningane kan det etablerast felles toalett ope for allmennheita.

Feriehusa kan byggjast med mønehøgd inntil 10,0 m over kainivå med grunnflate inntil 70 m² BYA. Balkonger, trapper, plattinger kjem i tillegg. I 1.høgda under feriehusa kan det innreidast inntil 8 sjøboder pr byggeining. Feriehusa får inngang frå 2.høgda der terrenget blir bygd opp med murer mellom bygga for etablering av køyreveg med parkering langsetter.

Bygget sør i T7 jf planteikning: får toalett/dusj ope for allmennheita i 2.høgda og rom for service/lagring i 1.høgda. Bygget skal ha ei utforming i stil med feriehusa, med mønehøgd inntil 7,0 m over kainivå. Max BYA for servicebygget vert fastsett til 70 m².

Takvinkelen skal vera 40/45°. Sjøboder og båtplasser kan leigast ut eller selges.

Det kan etablerast brygge langsmed land utanfor **feriebustadane**/sjøbodene, og det skal sikrast fri ferdse/oppahld på bryggene. Den skal utformast av lodd stein, betong eller kledd med tre. Tilfeldig steinfylling tillatast ikkje. Det tillatast flytande utliggarar for kvar enkelt båtplass vinkelrett på bryggekannten. Passasje for allmenn ferdsel skal oppretthaldast.

1.4 Avlaupsanlegg

Områda skal nyttast til avlaupsanlegg.

1.5 Leikeplass – L1 og L2

Områda skal nyttast til leik. Badeplassen i vika kan opparbeidast til dette formål, men ha mest mogleg naturpreg og haldast fritt for tiltak som hemmar leik/opphald her.

§ 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Køyreveg privat:

skal vere felles tilkomst til turistanlegget og fritidsbustadane og er ikkje open for allmenn ferdsel.

Køyreveg offentlig:

Det regulerte vegarealet omfattar òg ev framtidig fortau eller g/s-veg langsmed fylkesvegen som skal detaljplanleggjast i eigen plan.

Kryss med Fv 634 skal godkjennast av Statens vegvesen før vidare utbygging kan bli igangsatt.

Tekniske planar for utbetring/ombygging av kryss jf. vegnormalkrava skal godkjennast av Statens vegvesen i god tid før anleggsarbeida kan setjast i gong.

Parkeringsanlegg:

Det tillatast ikkje garasjar i området. Arealet skal inngå i detaljplan for SH1 og T7.

Teknisk anlegg for vann, avlaup, toalett, renovasjon skal utførast etter ein samla plan for heile planområdet. Gjeldane reglar/forskrifter for teknisk anlegg skal følgjast, og den tekniske planen skal godkjennast av kommunen.

Lågspenningsnett for nytilknyting og forsterking leggst som jordkabel. Nettstasjon kan oppførast i landbruksområdet.

§ 3 LNF-områder

Område for jord- og skogbruk

I område kan det drivast jord- og skogbruksverksemd. Det kan oppførast bygg og anlegg som er nødvendig for tradisjonell landbruksdrift f. eks. skogsveg, tømmerplass, driftsbygningar.

Landbruksvegar og nydyrking er søknadspliktige, jfr. egne forskrifter. Det tillatast ikkje frådeling av tomter i dette området. Nettstasjon med max utvendige mål 3 x 3,5 m kan tillatast oppført i landbruksområdet nedanfor Fv 634, etter nærare avtale med Lyse Nett.

I område J7 kan det førast opp 2 lavoer som vist på plankartet. Lavoene skal nyttast til friluftsførmål tilknytt reiselivsverksemda.

Friluftsområde

Gjennom F1 kan det lagast tursti.

Friluftsområda skal nyttast til bading, rekreasjon, sport, leik og opphald.

Det tillatast ikkje ført opp bygg/anlegg i område med mindre desse fremmar bruken av området, t. d benkar, grillplass, stupebrett med meir. Landskapet sin karakter, samt eksisterande vegetasjon og terreng skal takast vare på. Naturleg trevegetasjon i F1 skal bevarast m.a. som buffer mellom sjøen og byggeområdet bak.

I F4 er det planlagd planting av bærbusker og morell-/kirsebærtrær for turistar og hyttefolk. Dyrkinga skal være økologisk basert.

Vedtatt av Hjelmeland Kommunestyre, sak 99/11, 16.11.2011 inkl endring AFU 81/13 og inkl endring AFU 67/14, 03.09.14 – med omsøkte endringar AFU sak 79/17 markert

§ 4 Bruk og vern av sjø

Felles båthamn SH1 og SH2

I området kan det oppførast molo/småbåtanlegg til skjerming/sikring av fritidsbåtar. Båtanlegg er felles for alle einingane til turistanlegget og til fritidsbustadane. SH2 skal i hovudsak være forbeholdt utleigeverksemda.

Anlegga skal ikkje overskrida dei mål som er vist på plankart og skal ikkje vera høgare enn 1,5 meter over normal sjøstand. Anlegga skal ha ei estetisk god utforming, med ei enkel og klar form.

Båthamn kan utformast som flytebrygger eller som steinmolo. Tilfeldige steinfyllingar tillatast ikkje, men hamna skal utformast av lødd stein, betong eller kledd med tre. Byggjemelding skal innehalde teknisk plan, samt vise anlegga i forhold til sjø og land. Det tillatast flytande utliggjarar for kvar enkelt båtplass vinkelrett på moloen/bryggja.

Båthamn skal òg vere felles for dei private hytteeigarane i området.

Ved byggjemelding skal det leggjast fram samla plan for heile området, og denne skal òg godkjennast etter hamne- og farvannslova.

Det er eit mål å unngå stor spreiding av stein i sjø ved anlegg av småbåthamn og/eller avgrense fortøyingar mest mogleg + ha god gjennomstrømming i anlegget. Det skal framgå av teknisk plan for anlegget korleis ein løysar dette. Teknisk plan skal òg skildre korleis ein handtere avløps- og overflatevatn, kjeldesortering og miljøfarleg avfall, samt dokumentasjon på at konstruksjonen toler ytre påkjenningar frå vær, vind, bølgesl

§ 5 Omsynssoner

Bevaringsområde – Fornminne/gravrøys.

Innanfor området er det registrert eit automatisk freda kulturminne i form av ei gravrøys. Dette er markert i plankart som omsynssone H730. Kulturminnet er freda i medhald av lov om kulturminne (klm) §§ 3 og 4, jf. § 8. Terrengmessige inngrep og andre tiltak innanfor føremålsgrensa, som nemnd i klm §3 er ikkje tillate. Byggelinje til hyttepunkt 10 blir lagt ein meter ut frå område regulert til bevaring og byggelinje til hyttepunkt 9 blir lagt tre meter ut frå område regulert til bevaring.

Fare

Område som er utsett for stormflo er markert i plankart som omsynssone. Det skal ikkje byggjast nye fritidseiningar under kote 2,3 m. Ved ev ombyggingar av eksisterande bygg skal ein ta omsyn til framtidig fare for stormflo. **Sjøbuene med tilhøyrande anlegg må i tillegg prosjekterast og dimensjonast for å tåla eller unngå bølgepåverknad, og i kombinasjon med stormflo. Tiltak for å sikre busetnaden mot bølgepåverknad kan omfatte utforming og dimensjonering av sjølve busetnaden, å auke avstanden til sjø ved å etablera bryggje/promenade eller tilsvarande framfor busetnaden, eller ein kombinasjon av desse. Ved etablering av bryggje/promenade framfor busetnaden må det sikrast drenering eller avrenning frå denne.** Ved ev. ombygging av eksisterande bygg skal ein ta omsyn til framtidig stormflo.

Områda regulert med omsynssoner for ras/skred, kan ikkje byggjast ut før tiltak som anbefalt i kap.3.1 i ROS-analyse dat.2018-10-09, er satt i verk:

- For A21 omfattar dette å lage fangvoll mellom skråning og byggegrense.
- For A17 omfattar dette bolting av enkeltblokker i bergskrenten, mogleg kombinert med eit sikringsnett som tar mot mindre stein.

Høgspenlinje

Omsynssone er sikringssone for høgspentanlegg. I området kan det oppførast kraftlinjer og andre høgspentanlegg. Anlegg skal utførast med minst mogleg inngrep i eksisterande terreng og vegetasjon. Det tillatast ikkje oppført bygningar i området.

Frisikt ved veg

Området mellom frisktlinjer og vegkantar (sikttrekanten) skal ha fri sikt i ei høgde av 0,5 m. over tilstøytane veg sitt plan.

Planen er ei vesentleg endring av gjeldande plan frå 2003.

Vedtatt av Hjelmeland kommunestyre 16.11.2011, sak 99/11

Inkludert mindre vesentleg endring 81/13, 17.10.2013

Omsøkte endringar er vist med utheva rødt skrift, jf vedtak AFU 07.12.2018