

REGULERINGSPLAN FOR VALEVÅG, GNR. 8 BNR. 16 M.FL., SVEIO KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER

§ 1 REGULERINGSFØREMÅL.

§ 1.1 Det regulerte området er vist på planen med plangrense.

§ 1.2 Arealet innanfor plangrensa er regulert fylgjande føremål:

BYGGEOMRÅDE

- Einebustader
- Konsentrerte bustader
- Fritidsbustader
- Naust

OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

- Kjøreveg
- Gangveg / sykkelveg

FRIOMRÅDE

- Park
- Badeområde

SPESIALOMRÅDE

- Frisiktzone
- Friluftsområde
- Småbåthavn
- Miljøstasjon / Trafo

FELLESOMRÅDE

- Felles leikeområde
- Felles veg/parkering

§ 2 FELLES FØRESEGNER

§ 2.1 Disse føresegnene kjem i tillegg til Plan- og bygningslova, og gjeldande vedtekter i Sveio kommune.

§ 2.2 Etter at desse føresegnene er gjort gjeldande, er det ikkje høve til å inngå privatrettslege avtalar som strir imot føresegnene til planen.

- § 2.3 Transformatorkioskar, kabelskap, pumpestasjonar o.l. kan oppførast i planområdet etter nærare godkjenning i kommunen.
- § 2.4 Ved alle bygge- og anleggsarbeid skal det takast mest mogeleg omsyn til terreng og vegetasjon.
- § 2.5 Tekniske anlegg (veg, vatn og avløp) skal vera ferdig opparbeidd og godkjent av Sveio kommune, før det vert gjeve byggeløyve for bustadene.
- § 2.6 Frisiktsoner og felles leikeareal skal opparbeidast samstundes med dei tekniske anlegga.
- § 2.7 Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden, jfr. Kulturminnelova § 8, 2 ledd.

§ 3 BYGGEOMRÅDE

§ 3.1 FELLES FØRESEGNER FOR BYGGEOMRÅDA.

- § 3.1.1 Som retningslinjer for byggeplanar gjeld reguleringsplan med tilhøyrande føresegner.
- § 3.1.2 Byggegrenser er vist i planen. Endeleg plassering av bygningar vert fastsett av kommunen.
- § 3.1.3 Inngjerding og tilplanting skal ikkje vera sjenerande for naboar eller ålmenn ferdsel.
Ubebyggt areal skal gjevast ei tiltalande utforming.
Kommunen kan gje pålegg i kvart einskild høve.
Gjerdemateriale og høgd på gjerde skal godkjennast av kommunen i kvart einskild høve, jfr. § 93 pkt. g i Plan- og bygningslova.
- § 3.1.4 Ved private avkjørsler skal det ikkje setjast opp hekk, gjerde eller andre sikthinder nærare enn 3 m frå vegen.

§ 3.2 OMRÅDE FOR EINEBUSTADER

- § 3.2.1 Maksimalt tillete bygd tomteareal, BYA = 25 %.
Det kan byggjast maks. 3 etg.
Max gesimshøgd er 6 meter.
Max mønehøgd er 9 meter.

- § 3.2.2 Det skal nyttast saltak med takvinkel mellom 27 og 45 grader.
Møneretning og takform vert å fastsetja i samband med byggemeldinga.
- § 3.2.3 På tomta skal det vera plass til garasje og minst ein biloppstillingsplass.
Frittliggjande garasje kan innanfor Tekniske føresegner (TEK) førast opp i nabogrense.
Endeleg plassering skal godkjennast av kommunen.
Plassering av garasjen skal vera vist på situasjonsplanen som fylgjer byggemeldinga for bustadhuset, sjølv om garasje ikkje skal byggjast med det same.
- § 3.3 OMRÅDE FOR KONSENTRERTE BUSTADER
- § 3.3.1 For området for konsentrerte bustader er tillete bygd tomtareal BYA = 35%.
Det kan byggjast maks. 3 etg. + parkeringskjellar.
Maks. gjennomsnittleg gesimshøgde: 12 m.
- § 3.3.2 Det skal nyttast saltak med takvinkel mellom 27 og 45 grader.
Takform vert å fastsetja i samband med byggemeldinga.
- § 3.3.3 I samband med byggemeldinga skal det leggjast fram situasjonsplan for heile delområdet som byggemeldinga gjeld..
Situasjonsplan skal m.a. visa plassering og utforming av bygningar, byggehøgder, trafikkareal og leikeområde.
- § 3.3.4 Det skal vera minst 1,5 parkeringsplass pr. bueining.
- § 3.4 OMRÅDE FOR FRITIDSBUSTADER
- § 3.4.1 I området kan det førast opp fritidsbustader.
I samband med byggemeldinga skal det utarbeidast planar og fasadeoppriss for heile området som byggemeldinga gjeld..
- § 3.4.2 Fritidsbustader kan førast opp i 1 høgd + innreia loft.
Maks. grunnflate skal vera 60 m².
Maksimal gesimshøgde er 3,0 m.
- § 3.4.3 Bygningane skal ha saltak, med takvinkel mellom 27 og 45 grader.
- § 3.5 OMRÅDE FOR NAUST
- § 3.5.1 I området kan det førast opp naust, med tilhøyrande brygger og båtfeste.
I samband med byggemeldinga skal det utarbeidast planar og fasadeoppriss for heile naustområdet som byggemeldinga gjeld..

- § 3.5.2 Naust kan førast opp i 1 høgd + uinnreia loft.
Maks. grunnflate skal vera 60 m².
Maksimal gesimshøgde er 4,0 m.
Maksimal mønehøgde er 8,0 m.
- § 3.5.3 Bygningane skal ha saltak, med takvinkel mellom 27 og 45 grader.

§ 4.0 OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

§ 4.1 OMRÅDE FOR KJØREVEG / GANGVEG / SYKKELVEG

- § 4.1.1 Vegar skal vera dimensjonert som vist i planen.
Mindre endringar i horisontal- og vertikalplanet kan tillatast når detaljplanlegginga gjer dette ynskjeleg.

- § 4.1.2 Detaljplanar skal godkjennast av Sveio kommune.

§ 4.2 OMRÅDE FOR ANNA TRAFIKKAREAL

- § 4.2.1 Arealet omfattar tilhøyrande vegareal for grøft, skjering og fylling.

§ 5.0 FRIOMRÅDE

§ 5.1 PARK

- § 5.1.1 Minnestein i området skal vernast.
Området skal vera opparbeidd som park.

§ 5.2 BADEOMRÅDE

- § 5.2.1 Badeområde skal vera tilgjengelig for allmenta.
Område skal nyttast til bading i sjøen og skal haldast fri av trafikk og anlegg av noko slag.

§ 6.0 SPESIALOMRÅDE**§ 6.1 FRISIKTSONE**

§ 6.1.1 Arealet vil i planen vera kombinert med andre føremål.

§ 6.1.2 Innan området skal det vera fri sikt 0,5 m over nivået til dei vegane det gjeld. Det kan ikkje først opp sikthinder som er høgare enn 0,5 m. Eksisterande sikthinder som er høgare enn 0,5 m skal fjernast.

§ 6.2 FRILUFTSOMRÅDE

§ 6.2.1 Innan området kan det ikkje først opp bygningar eller anlegg av noko slag.

§ 6.2.2 Friluftsområdet skal vera tilgjengeleg for ålmenta.

§ 6.3 OMRÅDE FOR PRIVAT SMÅBÅTHAVN

§ 6.3.1 Innan området kan byggjast brygger, moloar og andre hamneanlegg, faste eller flytande konstruksjonar.

§ 6.3.2 Detaljplanar for småbåthamn som viser anlegg på land og i sjø, skal godkjennast av kommunen før tiltaket vert gjennomført.

§ 6.3.3 Krav til tiltak i sjø krev godkjenning etter hamne- og farvasslova. Alle tiltak i sjø etter hamnelova skal godkjennast av Karmsund Havnevesen før tiltak vert sett i gong. Detaljplanar for småbåthamn skal leggjast fram for Karmsund Havnevesen til uttale.

§ 6.4 OMRÅDE FOR MILJØSTASJON / TRAFØ

§ 6.4.1 Området skal nyttast plassering av trafo, bosspann og postkassestativ.

§ 6.4.2 Detaljplanar for områda skal godkjennast av Sunnhordland Interkommunale Miljøverk (SIM).

§ 7.0 FELLESOMRÅDE**§ 7.1 FELLES LEIKEOMRÅDE**

§ 7.1.1 Området skal vera felles for alle bustadene innan plangrensene.

- § 7.1.2 Området skal nyttast til leik og fritidsaktivitet.
Vegetasjon og landskap skal i størst mogleg grad ivaretakast.
- § 7.1.3 Det kan opparbeidast rasteplassar, sandkassar, leikeapparat etc. innan området, etter nærare godkjende detaljplanar.
- § 7.1.4 Området skal vera ferdig opparbeida før det vert gjeve bruksløve til dei nye bustadene.
- § 7.2 FELLES VEG / PARKERING
- § 7.2.1 Felles veg/parkering skal vera felles for tilgrensande eigedomar innanfor planområdet.
- § 7.2.2 Detaljplanar for felles vegar skal godkjennast av kommunen.
- § 7.2.3 Felles vegar skal vera ferdig opparbeidd, før bygningane kan takast i bruk.

Stord, 30.09.2003
Rev., 10.03.2004

J. TUFTELAND AS