

## REGULERINGSPLAN VALEVÅG, GNR. 9 BNR. 18 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 til fylgjande føremål:

##### BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Frittliggjande bustader.
- Leikeplass.
- Forretning/kontor/tenesteyting.

##### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg.
- Gangveg/gangareal.
- Hamn.
- Kai.
- Parkeringsplassar.

##### LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT

- Friluftsføremål

##### BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- Småbåthamn
- Badeområde

#### § 2 FELLES FØRESEGNER

§ 2.1 Desse 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 Transformator kioskar, kabelskap, pumpestasjonar o.l. kan oppførast i planområdet etter nærare godkjenning i kommunen.

- § 2.4 Ved alle byggje- og anleggsarbeid skal det takast mest mogeleg omsyn til terreng og vegetasjon.
- § 2.5 Frisiktsoner og felles leikeareal skal opparbeidast samstundes med dei tekniske anlegga, og vera ferdig før fyrste bustaden vert teken i bruk.
- § 2.6 Byggverk og uteområde skal utformast slik at dei kan brukast av alle, i så stort omfang som mogeleg. Det skal opparbeidast universell utforma tilkomst, fellesareal, leikeplass, parkering og infrastruktur.
- § 2.7 I samband med utbygging skal det leggjast til rette for alternative energikjelder. Aktuelle energikjelder kan vere: Biobrensel, jordvarme og gassforsyning som tilfredsstillar krava til alternativ energi.
- § 2.8 Innafor felles parkeringsområde skal minimum 5 % av plassane, min 1 parkeringsplass, vera dimensjonert for rørslehemma.
- § 2.9 Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram automatisk freda fornminne, må gravearbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare granskning på staden, jfr. Kulturminnelova § 8.2. ledd.
- § 2.10 Dersom ein under arbeider i sjøområdet kjem i kontakt med kulturminner som skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminner må undervatnarbeid straks stoppast og Bergen Sjøfartsmuseum må få undersøka funna før arbeida fortsett.
- § 2.11 Området skal støyskjermast i samsvar med T-1442: Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.  
Ved søknad om tiltak må det dokumenterast at støykravet er ivareteke.

### **§ 3 BYGNINGAR OG ANLEGG**

#### **§ 3.1 FELLES FØRESEGNER FOR BYGGEOMRÅDA.**

- § 3.1.1 Byggegrenser er vist i planen.
- § 3.1.2 Plan for tekniske anlegg (veg, vatn og avløp) skal vera godkjent av Sveio kommune, før byggeløyvet kan gjevast. Tekniske anlegg skal vera ferdig opparbeidd før fyrste bustaden vert teken i bruk.
- § 3.1.3 Alle bygningar skal utformast i samsvar med god estetikk.
- § 3.1.4 I samband med søknad om tiltak skal det liggja føre dokumentasjon for bygningane sitt energi- og effektbehov, og for bruk av alternative energikjelder.
- § 3.1.5 I samband med søknad om tiltak skal det leggjast fram dokumentasjon som viser støytilhøve ved dei nye bygningane, og evt. avbøtande tiltak.

## § 3.2 OMRÅDE FOR EINEBUSTADER (BF)

- § 3.2.1 Innan området kan det først opp frittliggjande einebustader.  
Maksimalt tillete bygd tomtareal BYA = 25 %.  
Det kan byggjast maks. 2 høgder.  
Maksimal mønehøgde er 6 m.  
Maksimal kotehøgde på topp grunnmur er vist på reguleringsplanen.
- § 3.2.2 Takform og møneretning vert å fastsetja i samband med byggemeldinga.
- § 3.2.3 På tomtene skal det vera plass til garasje og minst ein biloppstillingsplass på eigen grunn.  
Frittliggjande garasje kan innanfor Tekniske føresegner (TEK) først opp inntil 1 m frå nabogrense.  
Plassering av garasjen skal vera vist på situasjonskartet som fylgjer byggemeldinga for bustadhuset, sjølv om garasje ikkje skal byggast med det same.  
Endeleg plassering skal godkjennast av kommunen.
- § 3.2.4 Inngjerding og tilplanting skal ikkje vera sjenerande for naboar eller allmenn ferdsel.  
Ubygt 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.
- § 3.3 LEIKEPLASS
- § 3.3.1 Leikeplassar skal opparbeidast i samsvar med detaljplanar godkjent av Sveio kommune.
- § 3.3.2 Leikeplassar skal opparbeidast som fellesareal, og vera tilrettelagt for aktivitetar som også vedkjem ungdom og vaksne (varierte leikeutstyr for ulike aldrar, og sitjeplassar og leveggar for vaksne).
- § 3.3.3 Leikeplassar skal vera universelt utforma slik at alle brukargrupper (små barn, ungdomar, vaksne, rullestolbrukarar, barnevognbrukarar etc.) kan bruka området.
- § 3.3.4 På leikeplassar skal det minst vera fylgjande leikeutstyr: Sandkasse, kaltrestativ/reile, bord og stolar/benkar.
- § 3.3.5 Leikeplassar skal vera ferdig opparbeidd før første bustaden vert teken i bruk.
- § 3.4 FORRETNING/KONTOR/TENESTEYTING
- § 3.4.1 Området kan nyttast til forretning, kontor, lager og serviceverksemd.
- § 3.4.2 Verksemdar som medfører støy eller annan ureining, er ikkje tillete.

- § 3.4.3 Maks. tomteutnytting BYA = 60 %.  
Det kan byggjast inntil 2 høgder.  
Maks. gesimshøgde er 7 m. Maks. mønehøgde er 10 m.

## **§ 4.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **§ 4.1 KJØREVEG / PARKERINGSPLASSAR**

- § 4.1.1 Kjørevegar og parkeringsplassar skal opparbeidast i samsvar med detaljplanar godkjent av Sveio kommune.

- § 4.1.2 Kjørevegar og parkeringsplassar skal vera privat, og kan nyttast av dei som har vegrett.  
Ålmenta kan nytta vegane som gangvegar.

### **§ 4.2 GANGVEG / GANGAREAL**

- § 4.2.1 Gangvegar skal opparbeidast i samsvar med detaljplanar godkjent av Sveio kommune.

- § 4.2.2 Gangvegar skal vera privat.  
Ålmenta kan nytta gangvegane.

### **§ 4.3 HAMN / KAI**

- § 4.3.1 Sjøområdet kan nyttast av båtar som ligg til kai.

- § 4.3.2 Kaien skal nyttast til landing av større båtar.

- § 4.3.3 På kaiområdet kan det etablerast tankanlegg for småbåtar.

- § 4.3.4 Området er felles for grunneigarane i planområdet, og kan nyttast etter avtale med grunneigaren.

## **§ 5.0 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE**

### **§ 5.1 FRILUFTSOMRÅDE**

- § 5.1.1 Innan området er det ikkje tillete med bygningar eller anlegg av noko slag.

- § 5.1.2 Området er privat, men ålmenta har tilgjenge.

**§ 6.0 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

**§ 6.1 SMÅBÅTHAMN**

§ 6.1.1 Området skal nyttast til småbåthamn.

§ 6.1.2 Utliggjarar skal forankrast i land, utan feste i sjøbotnen.

§ 6.1.3 Utfylling i området er ikkje tillete.

§6.1.4 Tiltak i sjø som flytebyggjer, kaier, utfyllingar, leidningar i sjø m.v. skal i tillegg til løyve frå kommunen godkjennast av hamnemynde.

**§ 6.2 BADEOMRÅDE**

§ 6.2.1 Området skal nyttast til bading og friluftsliv.

§ 6.2.2 Området er felles for grunneigarane i området, men ålmenta har tilgjenge.

Stord, 02.08.2011

J. TUFTELAND AS