

# Føresegner

## Reguleringsplan for Hansabakken, Sveio

Arkivsak: xx  
Arkivkode: xx  
Sakstittel: **REGULERINGSPLAN FOR HANSABAKKEN, SVEIO**

### § 1. **REGULERINGSFØREMÅL**

1. Det regulerte området er på planen vist med plangrense. Arealet innafor plangrensa er regulert til:

BYGGJEOMRÅDE (PBL §25, 1. ledd nr 1)

- område for terrasseleigheter TL1
- område for konsentrert bustader KB1, KB2, KB3
- område for einebustader

TRAFIKKOMRÅDE (PBL §25, 1. ledd nr 3)

- område for offentleg veg med fortau

SPESIALOMRÅDE (PBL §25, 1. ledd nr 6)

- område for friluftsområde på land
- område for kommunaltekniske anlegg(miljøstasjon/trafo)
- område for frisiktsone  
(kombinert med andre føremål)

FELLESOMRÅDE (PBL §25, 1. ledd nr 7)

- område for felles veg
- område for felles gangveg
- område for felles leik

### § 2. **FELLES FØRESEGNER**

- 2.1 Desse føresegnene kjem i tillegg til Plan- og bygningslova, og gjeldande vedtekter i Sveio kommune.
- 2.2 Ved handsaming av detaljerte utbyggingsplanar skal Fast utval for plansaker sjå til at bygningar får ei god form og at det vert nytta kvalitetsmessig gode materialer.
- 2.3 Etter at desse føresegnene er gjort gjeldande, er det ikkje høve til å inngå privatrettslege avtalar som strir imot føresegnene til planen.
- 2.4 Som retningslinje for byggjeplanar gjeld reguleringsplan med tilhøyrande føresegner.

- 2.5 Plassering og utforming av bygningar skal vere fastsett i samband med byggemelding.
- 2.6 Transformator kioskar, kabelskap o.l kan oppførast i området etter nærare avtale, og då berre der dei etter kommunen sitt skjønn ikkje er til ulempe.
- 2.7 Planar for tekniske anlegg som veg vatn og avløp må godkjennast av Sveio kommune.
- 2.8 Frisiktsoner og felles leikeareal skal opparbeidast samstundes med dei tekniske anlegga og vera ferdig før bygningar kan takast i bruk.
- 2.9 Det skal leggast vekt på universell utforming av leikeområde og parkering/tilkomst.
- 2.10 Byggegrenser er vist i planen.
- 2.11 Ubygde deler av tomte skal ikkje nyttast til lagring.
- 2.12 Tiltakshaver har aktsomhets- og meldeplikt, jfr. lov om kulturminner av 1976, §8, som seier at arbeidet skal stoppast og kulturvernmyndigheitene varslast om tiltakshaver under arbeidet oppdagar gjenstander eller andre spor etter tidlegare menneskeleg aktivitet.
- 2.13 Tekniske anlegg, dvs. veg, gangveg, leikeareal og VA-anlegg skal være bygd ut før det vert gjeve bruksløyve til bustadane.

### **§ 3. BYGGJEOMRÅDE**

#### **Terrasseleigheter**

- 3.1 Område TL er vist med byggegrenser i planen. Bygget si plassering, utforming og møneretning skal fastsetjast nærare i ein utbyggingsplan i samsvar med § 28-2 i plan- og bygningslova. Ein utbyggingsplan skal vise avkjørsler, parkeringstilhøve og grøntområde. Utbyggingsplanen skal og visa storleik og tal på bustadeiningar.  
Det skal leggast vekt på universell utforming og utarbeidast reguleringsføresegner.
- 3.2 Område er tillate bygd areal sett til  $BYA < 80\%$   
Det kan det byggjast eit bygg med inntil 5 etasjar inkl garasjeanlegg i nederste etg. Største høgde max 18,0 meter.  
Bygningsvolum og takform skal godkjennast i samband med utbyggingsplanen.
- 3.3 For leiligheit inntil 60 m<sup>2</sup> BRA skal det vera plass til 1 biloppstillingsplass pr. leiligheit. For leiligheit mellom 60-90 m<sup>2</sup> BRA skal det vera plass til 1,5 biloppstillingsplassar pr. bustadeining. For større leiligheit skal det vera plass til 2 biloppstillingsplassar pr. bustadeining. Mogleg garasjeanlegg og boder skal visast i utbyggingsplan.

## Konsentrerte bustader

- 3.4 Det er sett av tre områder for konsentrerte bustader i planen. Dei er kalla KB1, KB2 og KB3.
- 3.5 Omrisset og høgdeplassing til bygga er vist i planen og kan kunn avvikast i med +/- 0,5m. Bygga si utforming og møneretning skal fastsetjast nærare i byggemeldinga av bygga.
- 3.6 Områda KB1 skal byggast ut med 3 stk 2-mannsbustader med carportar. Tillate bygd areal er sett til  $BYA < 35\%$ .  
Takvinkel mellom 25 og 35 grader  
Max gesimshøgde er 3,5 meter. Max mønehøgde er 6,0 meter.
- 3.7 Områda KB2 skal byggast ut med 2 stk 4-mannsbustad. Tillate bygd areal er sett til  $BYA < 40\%$ .  
Takvinkel mellom 27 og 45 grader  
Max gesimshøgde er 6,0 meter. Max mønehøgde er 9,0 meter.
- 3.8 Områda KB3 skal byggast ut med 2 stk 4-mannsbustad. Tillate bygd areal er sett til  $BYA < 40\%$ .  
Takvinkel mellom 27 og 45 grader  
Max gesimshøgde er 6,0 meter. Max mønehøgde er 9,0 meter.

## Einebustader

- 3.9 Innan området kan det førast opp frittliggjande einebustader.
- 3.10 Tillete bygd areal  $BYA = \max 30\%$   
Alle tomter utanom tomt 6 og 23 skal ha maks gesimshøgde er 3,5 meter.  
Maks mønehøgde er 7,0 meter.  
Tomt 6 og 23 kan ha maks gesimshøgde 6,0 meter og maks mønehøgde 9,0 meter.
- 3.11 Takform blir fastsett i samband med byggemelding.
- 3.12 Inngjerding og tilplanting skal ikkje vera skjenerande for naboar eller ålmenn ferdsel. Ubygt areal skal gjevast ei tiltalende utforming. Kommunen kan gje pålegg i kvart einskild høve. Alle omteeigarar har gjerdeplikt.
- 3.13 På tomtene skal det være plass til garasje og i tillegg minst ein biloppstillingsplass på eigen grunn.  
Frittliggjande garasje kan byggast i 1 høgde med inntil 50m<sup>2</sup> grunnflate.

## **§ 4. OFF. TRAFIKKOMRÅDE**

### **KØYREVEG MED FORTAU**

- 4.1 Kjørevegar og fortau skal utformast som vist på tekniske planar godkjent av kommunen. Mindre endringar i vegføringar kan tillatast når detaljplanlegging gjer det naudsynt.

## **§ 5. SPESIALOMRÅDE**

### **Område for friluftsområde på land**

- 5.1 Områda skal nyttast til leik og fritidsaktivitet. Vegetasjon og landskap skal i størst mogeleg grad ivaretakast.
- 5.2 All vegetasjon skal vernast så langt råd er og tynning av skogen skal berre skje etter avtale med Landbruksavdelinga i kommunen.

### **Område for miljøstasjon og trafo**

- 5.3 Områda skal nyttast til plassering av bossdunkar og postkassestativ. Detaljutforming av området skal godkjennast av Sunnhordland Interkommunale Miljøverk, SIM.
- 5.4 Området kan nyttast til transformatoriosk og skal sikrast i høve forskrift.

### **Område for frisiktsone**

- 5.5 Frisiktsone skal opparbeidast samstundes med veganlegga. Det kan ikkje førast opp innretningar med høgd større enn 0,5 m over vegbane. Areal som ligg høgare skal planerast ned til 0,5 m over veg.

## **§ 6. FELLESOMRÅDER**

### **Område for felles avkjørsel**

- 7.1 Felles avkjørsel skal vera felles for tilgrensande eigedommar. Detaljplaner for felles vegar skal godkjennast av kommunen. Felles vegar skal vera ferdig opparbeidd, før bygningane kan takast i bruk.

### **Område for gangveg**

- 7.2 Felles gangveg i KB2 og KB3 skal være felles for heile område og sikre tilkomst til kommunalt område.

## **Område for leik**

- 7.3 Området skal nyttast til leik og fritidsaktivitet, og skal hovudsakeleg være felles for tilgrensande eigedommar. Akebakken er felles for heile område. Leikeområda med sandkassar og andre leikeapparat skal sjåast på som ein del av tekniske planar og godkjennast av kommunen.
- 7.4 Felles leikeområde skal vera opparbeidd, inkl. leikeutstyr, før det vert gjeve bruksløyve for bygg i område.

### **§ 8.**

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

Stord. 16.01.2008

Rev 30.04.2008

Rev 12.08.2008

Rev mindre endring 02.09.2009