

# **REGULERINGSPLAN FOR KALVÅG.**

## **Reguleringsføresegner.**

### **§ 1**

1.1 Det regulerte området er vist på plankartet med plangrense.

1.2 Reguleringsplan og føresegner byggjer på Estetisk Plan for Kalvåg som er justert 15.4.98.

Estetisk Plan er eit dokument som er politisk vedteke til å vere retningsgjevande for reguleringsplanen og føresegnene. Føresegnene viser til Estetisk Plan.

Tiltakshavarar innanfor planområdet skal argumentere i forhold til Estetisk Plan sine moment. Dette er eit krav for at nye anlegg i planområdet skal verte godkjende.

Argumentasjon skal vere av både funksjonell, teknisk og estetisk art.

(Nedanfor er Estetisk Plan benevnt E.P.)

1.3 Området er regulert til:

#### **1. BYGGEOMRÅDE.**

- Bustadar. Eksisterande, fortetting og nye felt. (B).
- Offentlege føremål. Skuleområde, brannstasjon, aldersheim m/sjokeheim. (O)
- Almennyttige føremål. Eksisterande bedehus. (A)
- Forretning. Eksisterande bank, post og butikk. (Fo)
- Bensinstasjon.

#### **3 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE.**

- Køyreveg med trafikkareal og parkering.
- Fortau, gangveg.
- Offentleg kai.
- Småbåthamn. (I sjø og på land.)
- Hamneområde. Trafikkareal i sjø.

#### **4 FRIOMRÅDE.**

- Friareal. Eksisterande og nye. (F).

#### **6 SPESIALOMRÅDE.**

- Frisiktsone.
- Friluftssareal. (Fl).
- Privat veg.
- Teleteknisk anlegg.
- Bevaringsverdig bygningsområde. (S). Heile hamneområdet med eksisterande sjøhusmiljø samt nye bygningar/anlegg.

#### **7 FELLESOMRÅDE.**

- Felles avkøyring og parkering.
- Felles leikeområde. (Fe)

## § 2. SAMS FØRESEGNER.

- 2.1. Det er ikkje høve til å opprette privatrettslege avtalar som er i strid med føresegnene.
- 2.2. Det kan ikkje settast i gong bygging før det ligg føre godkjend tomtedelingsplan.
- 2.3. Eksisterande høgspenningslinje (luftspenn) skal leggst i jordkabel. Det same gjeld for lågspenningslinje.
- 2.4. Nye bygningar med tilhøyrande anlegg skal oppførast innanfor byggegrense vist på plankartet.
- 2.5. Der det på plankartet er vist omriss av planlagt bygning er hovedmøneretning bindande innanfor +/- 10 grader. Eventuelt avvik må godt begrunnast. Sjå E.P. 9.5.  
Den viste plassering og storleik er illustrerande og ikkje bindande. Sjå E.P. 15.2.2.
- 2.6. Avgrensing for utfylling i sjø skal vere som vist på plankartet. Ved utfylling skal kaifront i hovedsak vere av murt stein eller betong. Det kan tillatast kaifront med skjørt av tre. Sjå E.P. 16.6.3.
- 2.7. Nybygg skal tilpasse seg eksisterande bygningsmiljø i form og volum. Dette gjeld i særleg grad i Spesialområdet bevaringsverdig bygningsområde (S) og ved fortetting med bustadar i det sentrumsnære området langs Veg 1 og Veg 2.  
Avvik i form og volum frå det eksisterande skal begrunnast arkitektonisk. Sjå E.P. 14.2 – 14.3 – 15.3.1.
- 2.8. Parkering/biloppstilling.  
I Spesialområdet bevaringsverdig bygningsområde (S) skal det vere 1 biloppstillingsplass pr. bueining. For anna føremål skal det vere 1 biloppstillingsplass pr. 50 m<sup>2</sup> golvareal.  
I Bustadområde (B) skal det vere 1,5 biloppstillingsplass pr. husvære.
- 2.9. Det skal tilretteleggast for gatelys/veglys.
- 2.10. All skilting skal godkjennast av kommunen. Opphenging av plakatar og liknande skal vere på tilvist plass.

## § 3. BYGGEOMRÅDE.

### **Bustadar (B).**

- 3.1. a. Nye bustadhus kan oppførast i 2 etasjar + loftsetasje.  
BYA maks 25 % inkludert tilhøyrande anlegg (garasjar m.m.)
- b. Det skal ved tomtedeling avsettast areal for nærleikeplassar.
- c. Bygningar skal ha saltak eller anna form for skråtak med takvinkel som ikkje bryt med eksisterande bygningar i særleg grad.
- d. I det sentrumsnære området (langs Veg 1 og Veg 2) skal bygningar i form og materialval ha urban (bymessig) karakter. (Taktekking med torv og kledning med ukanta bord er ikkje tillatt). Sjå E.P. 11.  
Nord og austover i planen (ut mot randsona) kan bygningar vere noko friare i form og materialval. Sjå E.P. 9.2.

### **Offentlege føremål (O).**

- 3.2. I område O1 skal det avsettast plass for bygging av ny sjukeheim i tilknytning til eksisterande aldersheim. BYA maks = 35 %. Inntil 3 etasjar. Fasade skal ha vertikale former som gjev oppbrytande effekt til lange bygningsformer. Før utbygging skal det utarbeidast Utbyggingsplan for området som skal godkjennast av det faste utvalet for plansaker.
- 3.3. I område O2 skal det avsettast tilstrekkeleg areal til eksisterande skule/barnehage med samfunnshusdel. Området nord for skulen skal nyttast til leikeområde.
- 3.4. Område O3 er nytta til brannstasjon.

### **Almennyttig føremål (A).**

- 3.5 Området skal nyttast til bedehus (eksisterande) med tilhøyrande anlegg.

### **Forretning (Fo).**

- 3.6 Område Fo1 er avsett til bankbygg (eksisterande) med tilhøyrande anlegg. Område Fo2 er avsett til butikk (eksisterande) med tilhøyrande anlegg. Område Fo3 er avsett til bygning for posten med tilhøyrande anlegg.

### **Bensinstasjon.**

- 3.7 Eksisterande bensinstasjon er vist på plankart. Fri høgde til underkant pumpetak maks 4,5 m. ID mast kan ikkje tillast. Pumpetak kan berre lyssetjast med lys på tekst.

## **§ 4. OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE.**

### **Køyreveg /trafikkareal med parkering.**

- 4.1 Nye vegar med trafikkareal (rabattar og lignende) og parkeringsplassar skal opparbeidast slik plankartet viser. Veg 2 og Veg 8 skal ha køyrebanebredde 5m. Nye vegar elles skal ha køyrebanebredde 4m. Veg 1 (eksisterande veg gjennom sentrum) skal ha fysiske fartshumpar som no.
- 4.2 Veg 3 (ved Trekanten) vert regulert einvegkøyrd austover frå kryss veg 1 i ei lengde på 40 m.
- 4.3 Veg 2 vert regulert stengt for gjennomkøyring (mellom kryssande veg 8 og Veg 9).
- 4.4 Veg 16 til Holmebakkane vert regulert einvegskøyrd sørover frå veg 1 til kryss med Veg 17.
- 4.5 Det skal anleggast rundkøyringar (type liten) ved Hansplassen og Buvika slik planen viser. Ytre diameter på rundkøyring skal vere min. 26 m. Sjå E.P. 15.1 og 16.1.
- 4.6 Veg 1 føl den eksisterande traseen gjennom sentrum ut til Kalvøya. Vegen skal justerast ned i høgde rundt Buvika for betre stigningstilhøve. Ny bru med fortau over til Kalvøya skal ha ope rekkverk av metall.
- 4.7 Plass på Amtskaia skal vere offentleg plass med høve til rundkøyring med buss og parkering. Avgrensing av plass skal vere som vist på plankartet. For opparbeiding elles vert vist til E.P. 16.2-16.1.3. og 16.1.5.

**Fortau og gangveggar.**

- 4.8 Fortau skal opparbeidast slik planen viser med bredde 2 m.
- 4.9 Gangveg 1 (del av gamlevegen) i området B11 skal vere køyrbar gangveg som tillet køyring til tilgrensande eigedomar som i dag. Sjå E.P. 9.13.
- 4.10 Gangvegane 4 og 5 skal opparbeidast der planen viser i bredde 3 m.
- 4.11 På fortau ved Svingen er i planen vist ein liten plass. Her kan oppsettast benkar. Sjå E.P. 16.4.

**Kai.**

- 4.12 Det skal utfyllast for anlegging av offentleg kai ved Amtskaia slik plankartet viser. Sjå E.P. 16.2.

**Småbåthamn.**

- 4.13 Det er regulert område for småbåthamn ved eksisterande molo som i dag. Det vert også regulert til småbåthamn i Buvika slik plankartet viser. Sjå E.P. 16.6.

**Hamneområde.**

- 4.14 Ved offentleg kai (Amtskaia) vert området i sjø regulert til trafikkareal i sjø.

**§ 5 FRIOMRÅDE.****Friareal.**

- 5.1. Område vist i planen (F) skal vere avsett til Friareal. Anlegg og tiltak som samsvarar med formålet kan godkjennast av kommunen. Friareal skal vere tilgjengeleg for ålmenta.

**§ 6 SPESIALOMRÅDE.****Frisiktsone.**

- 6.1 Innanfor frisiktsone kan det ikkje oppførast anlegg som overstig ei høgde på 0,5 m. Unnateke frå dette er trafikkskilt.

**Friluftssareal.**

- 6.2 I område avsett til slikt formål kan anlegg eller tiltak som kan vere til hinder for formålet ikkje tillatast. Området skal i prinsippet vere naturområde tilgjengeleg for ålmenta for rekreasjon. Det kan drivast landbruk i området.

**Privat veg.**

- 6.3 Private vegar kan opparbeidast der planen viser.

**Teleteknisk anlegg.**

- 6.4 Området vist i planen er anlegg for Telenor.

### **Bevaringsverdig bygningsområde (S).**

Området er inndelt i sonar: S1 "Lisethbua", S2 "Buvika", S3 "Abelsenfjæra", S4 "Knutholmen", S5 "Svingen", S6 "Amtskaia" og S7 "Myrnesvika".

#### Generelt. Sjå E.P. 15.2.

- 6.5 Området har blanda funksjonar/formål med forretning, småindustri, kafedrift, bustad, utleige av fritidshusvære, museumsdrift, sjøhus og liknande.
- 6.6 Eksisterande bygningar skal ved påbygging, ombygging, oppattbygging og fornying ikkje avvike vesentleg frå noverande når det gjeld mønehøgde, møneretning, materialval, farge, volum og fasadeuttrykk. Eventuelle avvik skal begrunnast arkitektonisk.
- 6.7 Nye bygningar kan oppførast i inntil 3 etasjar.  
Bygningane skal ha saltak eller anna form for skråtak med takvinkel som ikkje bryt med eksisterande bygningar i særleg grad. Sjå E.P 11.
- 6.8 Materialbruk og fargesetting skal særskilt godkjennast av kommunen. Sjå E.P 11.
- 6.9 Alle søknadar om nybygg skal handsamast og vurderast spesielt i høve til den tradisjonelle byggeskikken i sjøhusmiljøet.
- 6.10 Lyssetting av fasadar kan godkjennast av kommunen etter søknad.

#### S1 "Lisethbua". Sjå E.P. 16.7.1. og 16.7.2.

- 6.10 Området skal i størst mogleg grad bevarast slik som i dag.  
Alle endringar vedkommande Lisethbua skal vere etter antikvariske prinsipp.

#### S2 "Buvika". Sjå E.P. 16.6.

- 6.11 Ved utfylling i sjø skal det fyllast slik plankartet viser. Sjå E.P 16.6.2. og 16.6.5.
- 6.12 Formål kan vere blanda slik som anført i pkt. 6.5.
- 6.13 Før utbygging skal det utarbeidast Utbyggingsplan for området som skal godkjennast av det faste utvalet for plansaker.

#### S4 "Knutholmen". Sjå E.P. 16.5.

#### S6 "Amtskaia". Sjå E.P. 16.2.

### **§ 7. FELLESOMRÅDE.**

#### **Felles avkøyring og parkering.**

- 7.1 Det kan opparbeidast felles avkøyring der plankartet viser. Avkøyringane skal vere felles for tilgrensande eigedomar.
- 7.2 Eksisterande veg i Holmebakkane vestover frå veg 16, vert regulert til felles veg for B26 og 1/56, 1/25 i B23.
- 7.3 Felles parkeringsplass i Trekanten kan opparbeidast der plankartet viser.  
Parkeringsplassen skal vere felles for eigedomane 3/93, 3/51, 3/40, 3/41, 3/39.

#### **Felles leikeareal (Fe).**

- 7.4 Det kan opparbeidast felles leikeareal for bustadområda B10 og B13 der plankartet viser.

### **§ 8. DISPENSASJON.**

- 8.1 Dersom det ligg føre særlege grunnar kan det faste utvalet for plansaker gjere mindre unntak frå reguleringsplan og føresegner. Jfr. § 7 i Plan og Bygningslova.

24. april 98

Rev. 4.juni 98 etter vedtak i Utviklingsutvalet 12.05.98