

**REGULERINGSPLAN FOR DEL AV TVEITGARD (BUSTADDELEN)
GNR. 165 BNR. 1 (165/22) I HINDERÅVÅG, TYSVÆR KOMMUNE.
PLANID 200401**

**Vedtatt i Kommunestyret: 04.05.2004
Rev –ME Sak:51/19 dato:16.05.2019**

PLANFØRESEGNER

1. GENERELT

- 1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrenser slik vedlagt plankart datert 15.05.03, revidert 01.04.04 og mindre vesentleg reguleringsendring av 16.06.05 og 16.05.19 viser.
- 1.2 Det kan ikkje etablerast servituttar eller avtalar i strid med reguleringsplanen eller desse føresegnene.
- 1.3 Arealet innanfor plangrensa er regulert til følgjande formål:
- PBL. § 25, 1. ledd nr 1. BYGGJEOMRÅDE
- Område for bustadar
- PBL. § 25, 1. ledd nr. 2. LANDBRUKSOMRÅDE
- Område for jord- og skogbruk
- PBL. § 25, 1. ledd nr. 3. OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE
- Kjøreveg
 - Gang-/sykkelveg
- PBL. § 25, 1.ledd nr. 4. FRIOMRÅDE
- Område til badeplass
 - Badeplass i sjø
- PBL. § 25, 1. ledd nr. 6. SPESIALOMRÅDE
- Område for bevaring
 - Frisiktsone ved veg
 - Friluftsområde i vassdrag
 - Friluftsområde
- PBL. § 25, 1. ledd nr. 7. FELLESOMRÅDE
- Felles lekeareal for barn
 - Felles privatveg/avkjørsel

§ 2 FELLES FØRESEGNER

2.1 Ved søknad om oppføring av nybygg, større tilbygg eller bruksendring innanfor byggjeområda kan Teknisk utval krevje førelagt plan i høveleg målestokk, som skal visa:

- bygningane si plassering, formål og byggjehøgde
- tilkomst til tomtene
- bygningsform og materialbruk

Planen skal også vise korleis arealet på den ubebygde delen av tomta er tenkt løyst, så som:

- terrengbehandling m/ høgder
- støttemurar, trapper og gjerde
- vegetasjon, grøntområde
- areal for tilkomst og parkering

2.2 Gjerder og forstøtningsmurar skal ha maks høgde 0,5 m og plasserast minimum 0,5 m frå regulert veg/fortauskant. Gjerder og forstøtningsmurar over 0,5 m kan godkjennast, men desse må byggemeldas og godkjennast før arbeidet tek til.

2.3 Nye avkjørslar/kryss frå hovudvegen til jordbruksskulen skal vera bygt slik dei er vist i reguleringsplanen før anlegga kan takast i bruk.

§ 3 BYGGJEOMRÅDE

3.1 OMRÅDE FOR BUSTADAR

Områda BU1, BU2 og BU3 og BU4 er regulert til bustadar med tilhøyrande garasjar. BYA er sett til 25 % for områda BU1 og BU3. For områda BU2 og BU4 er det tillat med konsentrert småhusbusetnad og BYA er sett til 35%.

Maks. byggjehøgde er sett til 9 m og maks. gesimshøgde 6 m.

Takvinkel skal liggja mellom 20 og 45 grader.

For områda BU1 og BU3 vert det stilt krav om 2 biloppstillingsplassar pr. hovudleilegheit og 1 biloppstillingsplass pr. bileilegheit.

For områda BU2 og BU4 vert det stilt krav om 1,5 parkeringsplass pr. leilighet.

Lågaste golvflate for BU4 er minimum kote +12,00.

Frittliggande garasjar skal ikkje ha større grunnflate enn 50 m². Denne kan innafor føresegnene i plan- og bygningslova tillatast oppført 1 m frå nabogrensa.

Plass for garasjen og parkeringsplass skal vera teikna inn på situasjonskart ved byggemelding av bustaden. Avstanden frå regulert veg/fortau til garasjen skal vera minimum 6 m når garasjen står i rett vinkel til veggen/fortauet og 2 m når garasjen er plassert parallelt med veggen/fortauet.

Garasjen skal vera tilpassa bustaden i form, farge og materiale.

Det skal vera snuplass på eigen eigedom.

§ 4 LANDBRUKSOMRÅDE

4.1 OMRÅDE FOR JORD- OG SKOGBRUK

Planen inneheld to områder som er regulert til jord- og skogbruk, JS1 og JS2.

I område JS1 kan det opparbeidast sti fram til badeområdet.

§ 5 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

5.1 OMRÅDE FOR KJØREVEG

Veg 1 er offentlig kjøreveg.

5.2 OMRÅDE FOR GANG-/ SYKKELVEG

Vegen skal anleggast samtidig med feltutbygginga, og skal vera open for almen ferdsel for gåande og syklande. Vegen kan nyttast av køyretøy i samband med vedlikehald, og som tilkomst til landbruksområdet JS2.

§ 6 FRIOMRÅDE

6.1 OMRÅDE TIL BADEPLASS

På området er det ikkje tillete med sykling, riding eller anna aktivitet/ferdsel som området er sårbart for.

I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygningar som har naturleg tilknytning til friområdet, og som ikkje vil vera til hinder for bruk av området som friområde.

6.2 BADEPLASS I SJØ

Området har direkte tilknytning til badeområdet på land, Ferdsel av fartøy, seglbrett o.l. er ikkje tillete innanfor markeringsbøyer.

§ 7 SPESIALOMRÅDE

7.1 OMRÅDE FOR BEVARING

7.1.1 Formålet med spesialområdet er at eksisterande naust skal bevarast. Desse vert sett på som verneverdige og som ein del av miljøet. Oppføring av nye naust vert ikkje tillate.

7.1.2 Reguleringsformålet inneber eit forbod mot riving. Det vil sei at bygningane skal bevarast i sin hovudstruktur, også når det gjeld byggeform (t.d. grindkonstruksjon). Bygningane kan setjast i stand, og bygningsdelar kan fornyast. Ved fornying, reparasjon m.v. som skifting av listverk, fasadekledning og taktekking, skal det nye erstatt det som vert skifta, tidlegare eller helst den opphavlege utsjånaden. Alle

endringa i form, utsjånad, materialbruk og farge skal vera tilpassa det historiske miljø, og utførast i samsvar med lokal skikk for den perioden bygget representerer.

7.1.3 Ved totalskade etter brann eller tilsvarande, kan nybygg setjast opp med dei same krav til tilpassing som gjeld for området.

7.1.4 Før melde- og søknadspliktige tiltak kan godkjennast skal det liggje føre uttale frå antikvarisk myndigheit.

7.2 FRISIKTSONE VED VEG

Terreng skal ev. tilpassast som del av vegarbeidet. Det kan ikkje etablerast byggverk (murar eller liknande) over 0,5 m, eller plantast høg vegetasjon i frisiktsona. Det skal vera fri sikt over ei høgd tilsvarande 0,5 m over tilstøytande vegars plan.

7.3 FRILUFTSOMRÅDE I SJØ/VASSDRAG

Det er ikkje tillate å gjera inngrep i området som forringar verdien av landskapsbiletet. Det kan tynnast i skog og kratt for å gjera området og vassdraget meir tilgjengeleg for ferdsl.

Nye brygger vert ikkje tillatne.

7.4 FRILUFTSOMRÅDE

Det er ikkje tillate å drive verksemd eller føre opp bygg eller anlegg som hindrar bruken som friluftsområde.

I området kan det gjerast mindre arbeid som vedlikehald av stiar, opparbeiding av stiar, leikeaktivitetar, etc. som fremjer bruken av området. Ved slik tilrettelegging skal det leggjast vekt på estetikk og god terrengtilpassing.

§ 8 FELLESOMRÅDE

8.1 FELLES PRIVATVEG/AVKØYRSLE

Veg 2 er felles for brukarar av naustområdet, friluftsområdet, jord- og skogbruksarealet JS1, samt dei eigedommane som i framtida vert skilt ut frå desse.

Veg 3 er felles for eigedommane som høyrer til bustadområdet BU2, felles leikeareal L1, jord- og skogbruksarealet JS2, gang- og sykkelveg samt dei eigedommane som i framtida vert skilt ut frå desse.

Veg 4 er felles for eigedommane som høyrer til bustadområdet BU1 samt dei eigedommane som i framtida vert skilt ut frå desse.

Veg 5 er felles for eigedommane som høyrer til bustadområdet BU2, BU3 og JS2 samt dei eigedommane som i framtida vert skilt ut frå desse.

Veg 6 er felles for bustadane som ligg innafør område JS1.

Alle felles privat vegar og avkjørslar skal opparbeidast i samsvar med planen. Kommunen kan godkjenna mindre avvik frå traséen dersom dette av tekniske grunnar er naudsynt.

- 8.1.1 For felles private vegar og avkjørslar er vedlikehaldsplikt pålagt dei eigedomane som vert knytt til vegane.

8.2 FELLES LEIKEOMRÅDE

- 8.2.1 Leikeområda L1 og L2 er felles for dei bustadeigedomar og tomtar som ligg innanfor reguleringsplanen.

- 8.2.2 Leikeområdet skal opparbeidast samstundes med feltutbygginga.

- 8.2.3 Inntil halve leikeområdet på området L1 skal opparbeidast til ballplass. På andre halvleiken skal det vera sandkasse, huske og sklie. Hovudfunksjonane skal skiljast med til dømes hekk, planter etc.

- 8.2.4 På området L2 skal det vera sandkasse, huske og sklie.

Akvator AS

21.11.2003

Revidert 01.04.04

Mindre vesentleg reguleringsendring 16.06.05

Mindre reguleringsendring 16.05.19.