

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR TVEITA OG BRÅTHEIA.

Revidert i henhold til kommunestyrets vedtak i møte 27. april 2000 der Oddåsen utgår av planen.

1. REGULERINGSFORMÅL

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Innenfor planområdet skal arealene disponeres til følgende formål.

Byggeområder:

- Byggeområde for boliger

Offentlig trafikkområder:

- Offentlig kjøreveg

Offentlig friområder:

- Badeområde

Fareområder:

- Fareområde høgspenningsanlegg

Spesialområder:

- Spesialområde, småbåthavn
- Spesialområde, friluftsområde i sjø
- Spesialområde, LNF områder
- Spesialområde for kommunalteknisk virksomhet, renseanlegg og trafostasjoner
- Spesialområde, vern av kulturlandskap
- Spesialområde, frisiktsoner ved veg
- Fellesområde, lekeplasser
- Felles privat kjøreveg

§ 1. FELLESBESTEMMELSER

- a) Sammen med søknad om byggetillatelse kan kommunen kreve plan for den ubebygde delen av tomta. På planen skal angis tomtegrenser, VA-ledninger, kabler, gjerder, forstøtningsmurer, adkomst, parkeringsareal og terrengmessig behandling med høydeangivelser.
- b) Utforming og plassering av bygninger og anlegg, herunder gesims- og sokkelhøyde, skal godkjennes av kommunen. Utforming av uthus/garasje skal samstemme med boligen på samme tomt.
- c) Bebyggelsen skal i utgangspunktet plasseres som vist på planen. Endret plassering kan, etter nærmere vurdering av tomtens spesielle beskaftenhet, godkjennes av kommunen. Der det ikke er vist plassering av bygg på regulert område, skal bebyggelsesplan utarbeides og godkjennes av kommunen. Avstand fra bolig til kant regulert veg er 5 meter

- d) Bygningene skal ha saltak eller avledende takformer. Mindre takoppbygg, arker, og lignende kan tillates. Takvinkel fastsettes av kommunen (se §2), som kan bestemme at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.
- e) Kommunen skal, ved behandling av byggemeldinger, ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme gruppe får en harmonisk utforming. Kommunen kan bestemme utvendige farger på bygninger, herunder farge på tak.
- f) Det skal på egen tomt avsettes plass til dobbeltgarasjer og i tillegg opparbeides to parkeringsplasser for besøkende.
- g) Ubebygde deler av tomene skal gis tiltalende utforming og beplantning. Spesiell fin vegetasjon skal søkes bevart. Kommunen kan kreve fjernet busker og trær som kan være sjenerende for naboer eller til ulempe for alminnelig ferdsel.
- h) Veglys, utendørs armatur på bygninger og annet utendørs utstyr skal tilpasses områdets miljø.
- i) Strøm- og teleforsyning skal legges som jordkabelanlegg så langt dette er mulig.
- j) Tak skal sikres med snøfangere dersom snøras kan skade mennesker. Der piper ikke kan feies fra loft, skal tak og piper i nødvendig utstrekning sikres med stigetrinn for feiere.
- k) Det er ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler i strid med reguleringsplanen eller reguleringsbestemmelsene.
- j) Generelt tillates tomtene bebygget med kun en bolig og et garasjebygg, og med møneretninger som vist på planen.
- k) Trafikkarealer og lekeplasser skal opparbeides samtidig med boligtomtene.

§2 OMRÅDE FOR BOLIGER (B-6 til B-22)

- a) Områdene skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende garasjer/ uthus. Bygningene skal utføres som frittliggende bebyggelse. Bebygget areal (BYA), medregnet garasjer/ uthus, overdekkede inngangsarealer eller terrasser må for den enkelte tomt ikke overstige 35% av tomtearealet.
- b) Bygningene kan oppføres i en etasje og overetasje eller en etasje og underetasje, avhengig av tilpasning til terrenget. Underetasjen skal ha fasademessig tilfredsstillende utforming. Ingen grunnmur kan være høyere enn 1 meter over ferdig terreng. Boligene skal ha takvinkel mellom 22 og 40 grader tilpasset omliggende bebyggelse og terreng.
- c) Uthus/frittliggende garasje kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate under 50 m², og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Uthus/garasjer kan plasseres med yttervegg inntil 1.0 m fra nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene. Der tomteforholdene tilsier det kan garasjer legges i boligens underetasje. Plassering av garasje/uthus skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om det ikke skal oppføres samtidig med dette.

- d) På feltene B-18, 20 og 21 kan oppføres rekkehus dersom kommunens boligprogram tilsier dette. Rekkehusene kan bygges i en etasje og underetasje, eller to etasjer der terrenget tilsier dette.
- e) Tomter som har bebyggelse liggende nærmere kraftlinjens senterlinje enn 40 meter kan ikke bebygges før høyspentledningen er lagt i kabel.

§ 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- a) Det skal anlegges boligsamleveger med fortau, gang/sykkelveg og boligveger, alt som vist på planen, med tilhørende grøfter, skråninger og annet vegareal.
- b) Avkjørsler skal utformes og vedlikeholdes i henhold til Statens vegvesens normaler og forskrifter.
- c) Det forutsettes at nødvendige grøfter, skjæringer og fyllinger kan legges inn på tilstøtende områder, selv om disse ikke er regulert til offentlig vegareal.
- c) Anlegg av veger skal utføres etter detaljplan som skal godkjennes av kommunen. Planen skal redegjøre for gate- og fortausbelegning, kantsteinsutforming, beplantning, belysning med mer.

§ 4 OFFENTLIG FRIOMRÅDE I SJØ, BADEPLASS (BÅ-1)

- a) Badeplassen skal utformes med tilbud for alle aldre. Det kan anlegges stupetårn og flåte samt legges ut begrensningsmarkeringer for badeområdet.

§ 5 FAREOMRÅDET, HØGSPENNINGSANLEGG (HO-1)

- a) Områdene skal benyttes til høgspenningsanlegg – kraftlinje. Når linja blir nedlagt, omlagt eller lagt i kabel, vil arealene gå over til formålet på bakkenivå. Se § 2, pkt. e.

§ 6 SPESIALOMRÅDE, SMÅBÅTHAVN (SBH)

- a) Området skal nyttes til bryggeanlegg for småbåter.
- b) Landfast brygge anlegges og bygges med dekke av trekonstruksjoner.
- c) I området kan kommunen tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til bruken av området, for eksempel boder.

§ 7 SPESIALOMRÅDE FOR KOMMUNALTEKNISK VIRKSOMHET (S-1)

- a) Området skal benyttes til renseanlegg.
- b) Trafostasjoner skal bygges på angitte tomtearealer, alle med adkomst fra offentlig veg.

§ 8 SPESIALOMRÅDE, FRILUFTSOMRÅDE I SJØ (FS-1)

- a) Områdene skal så langt som råd er opprettholdes i sin naturlige tilstand med vannlinje som vist på planen. Mudring og mindre fyllinger skal godkjennes av kommunen.

§ 9 SPESIALOMRÅDE, FRILUFTSOMRÅDE PÅ LAND (LNF-4 til LNF-7)

- a) Områdene skal så langt som råd opprettholdes i naturlig stand.
- b) I områdene kan det anlegges gangstier. Disse legges skånsomt i forhold til det naturlige terrenget og eksisterende vegetasjon.
- c) Eventuell uttynning av vegetasjonen skal skje i samråd mellom kommunen og grunneier.
- d) Det skal utarbeides planer for stier ned eventuelle støttemurer og andre tiltak innenfor områdene. Materialbruk, skilting med mer skal godkjennes av kommunen i samråd med grunneier.

§10 SPESIALOMRÅDE, BEVARING (SP-B1)

- a) Spesialområdet, som omfatter arealene begrenset av areal til boligformål mot vest, Oddåsen mot nord, Tokevannet mot øst og det offentlige friområdet mot syd, skal i størst mulig utstrekning bevares som det fremtrer i dag med eksisterende bebyggelse og landskap.
- b) Ved reparasjoner og annen istandsetting, og ved eventuelle nybygg eller gjenoppbygging etter brann, skal dette gjøres i tråd med dagens stil med hensyn til form, materialvalg og farger.
- c) For nybygg, tilbygg og større ombygningsarbeider skal det utarbeides en bebyggelsesplan i målestokk 1:500 som viser eksisterende bygninger, veier, gjerder, vegetasjon, eiendomsgrenser m.m. Planene skal godkjennes av kommunen etter at kulturminnemyndighetene / fylkeskonservatoren har uttalt seg.
- d) Dispensasjonssøknad fra reguleringsbestemmelsene må legges frem for kulturmyndighetene.

§11 SPESIALOMRÅDE, FRISIKTSONER VED VEG

- a) Områdene skal sikre frisiktsoner i vegkryss
- b) Terrenget i frisiktsonene skal ikke være høyere enn tilstøtende vegers planumsnivå.
- c) Det tillates ikke sikthindrende gjenstander eller vegetasjon innenfor siktsonene som er høyere enn 50 cm.