

# REGULERINGSFØRESEGNER FOR REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GBNR. 188/3, 10 PÅ ØVERLAND I NEDSTRAND

DATERT 09.10.2006

Revidert 25.01.2007

Revidert 22.02.2007

Revidert 07.02.2008

Vedtatt i Tysvær kommunestyre 15.04.2008

## 1. BYGGEOMRÅDE

### 1.1. Byggeområde for frittliggende småhusbebyggelse

§ 1. Innanfor bustadområde B1 til B10 kan det på kvar tomt byggjast ein bustad i 1 etasje. Der terrenget etter kommunen sitt skjønn ligg til rette for det, kan det tillatast eigen leilegheit i underetasjen i samsvar med byggjeføresegnene.

§ 2. Tillate bebygd areal (BYA) er 25 %, inklusive garasjar.

§ 3. Det skal vere oppstillingsplassar for 2 bilar pr. hovudleilegheit og 1 bil pr. billeilegheit.

§ 4. Garasjen skal ikkje være større enn 50 kvm, denne kan innanfor føresegnene i plan- og bygningsloven tillates oppført 1m frå nabogrense.

Plass for garasjen og parkeringsplass skal være teikna inn på situasjonskart ved byggemelding av bustaden. Avstand frå regulert veg/fortau til garasje skal være min. 6 m når garasjen står i rett vinkel til vegen/fortauet og 2 m når garasjen er plassert parallelt med vegen/fortauet.

For tomtene som grensar inn imot steingarden gjeld byggelinja også for plassering av garasjar. Garasjen skal være tilpasset bustadhuset i form, farge og materiale.

Det skal være snuplass på eigen grunn.

§ 5. For tomtene som grensar inn mot steingarden gjeld byggelinja for alle bygg som skal oppførast.

§ 6. For område B1 gjeld byggelinja i sørvest for alle bygg som skal oppførast.

### 1.2. Byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse

§ 7. Området K1 skal byggest ut med bustader i inntil 2 etasjar, i tillegg til underetasje. Maks gesimshøgde 8 meter over gjennomsnittlig tilstøtande terreng.

§ 8. Tillat bebygd areal er BYA = 35%, garasje ikkje medrekna.

§ 9. Ved byggjemelding skal det godkjennast ein samla plan for feltet. Denne skal vise tomtedeling, plassering av alle bygg, funksjon og ytre dimensjonar, atkomstforhold, terrengbearbeiding, snitt, opparbeiding av felles funksjonar som parkering, leikeplassar, stasjonar for kjeldesortering o.l. I tillegg til garasje skal det vere oppstillingsplass for 1 bil pr. bustad.

§ 10. Det skal opparbeidast minst ein nærleikeplass på området.

### 1.4. Fellesføresegner for byggeområde

§ 11. Innhegningar og forstøtningsmurar skal ha ei maks høgde på 0.8 m og plasserast min. 0.5 m frå regulert veg/fortauskant. Gjerder og forstøtningsmurer over 0.8 m kan godkjennast, men desse må byggemeldes og godkjennast før arbeidet tar til.

Hekkar skal plantes min. 0.5 m frå regulert veg/fortauskant.

§ 12. Bygningsmyndigheitene kan fastsette utvendig klednings- og taktekkingsmateriale og kan krevje at grupper med hus skal fargesettast etter samla plan.

## 2. OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

### 2.1. Kjøreveg

§ 13. Det er tillate med direkte avkjørsler til private eigedomar frå alle kommunale veger. For konsentrerte byggeområde skal avkjørsel godkjennast i samband med den samla planen for feltet.

### 2.2. Gang- og sykkelveggar/fortau

§ 14. Gang- og sykkelvegen er primært for gåande/syklende.

### 2.3. Annan veggrunn

§ 15. Trafikkareal samt frisiktsonar skal opparbeidast samtidig med tilgrensende areal. Frisiktsonar på byggeområde kan opparbeidast som hage- eller grøntareal, men med maks høgde 0,5 m over vegars planum.

§ 16. Rabattar og vegskråningar skal gjevast ei parkmessig behandling.

## 3. FRIOMRÅDE

### 3.1. Friområde

§ 17. Friområde kan opparbeidast slik at bruksmuligheitene vert auka gjennom planting, skjøtsel, grusing og sikring av stiar m.v. Eksisterande vegetasjon skal bevarast i størst mogleg grad. Det kan byggjast turveggar med breidde inntil 1.5 meter etter søknad til bygningsmyndigheitene.

## 4. FAREOMRÅDE

### 4.1. Høgspenlinje

§ 18. Innan dette området gjeld "Forskrifter for elektriske anlegg – forsyningsanlegg 1995" eller den til einkvar tid gjeldande forskrift for slike anlegg.

## 5. SPESIALOMRÅDE

### 5.1 Kommunaltekniske anlegg

§ 19 Område er avsatt til trafokiosk for strømforsyning. Området kan også nyttast til miljøstasjon, pumpestasjon eller lignande.

### 5.2. Frisiktzone ved veg

§ 20. Frisiktsonar skal opparbeidast samtidig med tilgrensende areal. Frisiktsonar på byggeområde kan opparbeidast som hage- eller grøntareal, men med maks. høyde på 0,5 m over vegars planum.

### 5.3. Bevaring

#### § 21. Spesialområde bevaring for automatisk freda kulturminne:

Det er ikkje tillate å utføre nokon form for fysiske inngrep innanfor dette området. Eventuelle tiltak innanfor området må på førehand avklarast med kulturminnemyndigheitene, jf Lov om kulturminne §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremjast i form av reguleringsendring.

#### § 22. Spesialområde bevaring for nyare tids kulturminne:

Det er ikkje tillate å utføre nokon form for fysiske inngrep innanfor dette området. Eventuelle tiltak innanfor området må på førehand avklarast med kulturmyndigheitene i kommunen.

§ 23. Steingjerdstolpar langs hovudvegen skal plasserast og sikrast i samband med opparbeiding av feltet opp imot tomtene som ligg langs vegen.

§ 24. Stein/bergformasjon kalla "Godfarstolen" skal ligge urørt med lett tilkomst.

## **6. FELLESONRÅDE**

### **6.1. Leikeplass/nærmiljøanlegg**

**Område er felles for heile reguleringsområdet.**

§ 25. Opparbeiding og utstyring av leikeplassar skal utførast i samband med byggemodning av feltet. Eksisterande terreng og vegetasjon skal bevarast i størst mogleg grad. Ballplassen skal, om nødvendig, sikrast med gjerde mot tilgrensande tomter.

### **6.1. Privat veg/avkjørsel**

§ 26. Vegane er felles avkjørle til dei tomtene vegane grenser opp imot. I tillegg skal veg 6 nyttast som adkomst til gangvegen i område B1.