

PLAN NR. **306**.....**Reguleringsplan for strekningen Hasselvika sentrum – Fevåg/Hasselvika skole og Hallvardkleiva – Hassel bru****REGULERINGSBESTEMMELSER****§1 GENERELT**

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for gjennomføring av gang- og sykkelveg fra Hasselvika sentrum til Fevåg/Hasselvika skole samt å regulere bruken av arealene som grenser til riksvegen, videre å gjennomføre trafiksikringstiltak på strekningen Hallvardkleiva - Hassel bru.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 01.09.99.

Planområdet er i henhold til Plan- og bygningslovens §25 1.ledd inndelt i følgende reguleringsformål:

Nr.1	BYGGEOMRÅDER
	A Boliger med tilhørende anlegg
	B Fritidsbebyggelse
	C Forretning/hotell
Nr.3	OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
Nr.6	SPEIALOMRÅDER
Nr.7	FELLESOMRÅDER

§2 BYGGEOMRÅDER**2.1 Boliger BO1, BO2 og BO3**

Formålet omfatter eksisterende bebyggelse BO1 og ny bebyggelse BO2 og BO3.

For eksisterende boliger BO1 tillates ikke oppføring av nye boliger. I tilknytning til boligene tillates det oppført garasje, uthus og lignende.

For nye boliger, BO2 og BO3, skal bebyggelsen utformes etter lokale forbilder og plasseres skånsomt i terrenget. Det tillates oppført i alt 3 boliger i 1 etasje. Tillatt maksimal gesimshøyde over grunnmur er 3,0m. Takvinkler skal være mellom 33°-40°.

Tillatt % bebygd areal BO2 = 10%BYA.

Tillatt % bebygd areal BO3 = 8%BYA.

Planlagt bebyggelse er vist med mønretrning og anbefalt plassering på plankartet. I tilknytning til boligene kan det oppføres garasje, uthus og lignende. Tillatte farger på bebyggelsen er rød, okergul, grå og hvit. Detaljer kan fargesettes i andre farger, men pastellfarger skal unngås. Taktekking skal utføres i materialer som har matt grå eller teglrød farge. Vedlagt søknad om byggetillatelse skal det i tillegg til situasjonskart følge med snitt/profil som viser boligens plassering i forhold til terrenget, grunnmurshøyde over bakken, utnyttelsesgrad, gesims-/mønehøyde og takvinkler.

Nødvendige kabler til anlegget skal legges i bakken. Boliger BO2 og BO3 skal tilknyttes det stedlige VA-nettet.

2.2 Fritidsbebyggelse FB

Formålet omfatter eksisterende fritidsbebyggelse FB1 og ny fritidsbebyggelse FB2, FB3 og FB4. Fritidsbebyggelse innenfor områder regulert til boligformål kan ikke taes i bruk som helårsbolig uten godkjent bruksendring i henhold til plan- og bygningsloven.

Eksisterende fritidsbebyggelse FB1:

Det tillates ikke oppføring av nye fritidsboliger. Eksisterende bebyggelse tillates ombygd eller påbygd. I tilknytning til boligene tillates det oppført uthus. Påbygg og uthus skal utføres med god estetisk utforming, tilpasset eksisterende bebyggelse og omgivelser.

Generelle bestemmelser for ny fritidsbebyggelse FB2, FB3 og FB4

Planlagt bebyggelse er vist med møneretning og anbefalt plassering på plankartet. Bebyggelsen skal utformes etter lokale forbilder. Plassering av bebyggelsen i terrenget skal skje skånsomt, tilpasset terrengets helning. Tillatte farger på bebyggelsen er rød, okergul, grå eller grå natur. Detaljer kan fargesettes i andre farger, men pastellfarger skal unngås. Nødvendige kabler til anlegget skal legges i bakken. Taktekking skal utføres i materialer som har matt grå farge. Takvinkler skal være mellom 34°-40°. Bygningenes totalhøyde skal ikke overstige 5,5m.

Det tillates ikke oppsatt frittstående veranda. Eventuell veranda skal trekkes inn under tak og integreres som en naturlig del av bygningskroppen. Uteplasser tillates kun opparbeidet på bakkenivå. Det bør ikke settes opp gjerder på eiendommene. Eventuelle gjerder skal ha maksimal stengselshøyde på 90 cm.

Fritidsbebyggelsen skal tilknyttes det stedlige VA-nettet.

Fritidsbebyggelse FB2.

Det tillates oppført maksimalt 3 hytter hver på 1 etasje med maksimal gesimshøyde over grunnmur 3,0m. Det tillates oppsatt separat uthus. Tillatt % bebygd areal = 10% BYA.

For Fritidsbebyggelse på FB3 gjelder følgende :

Det tillates oppsatt 1 hytte eventuelt med separat uthus. Bebyggelsen skal settes på ringmur, ikke pæler. Tillatt % bebygd areal = 8 %BYA.

Fritidsbebyggelse i nedre Buskjæret, FB4.

Bebyggelsen skal ha et enhetlig preg og utformes i harmoni med eksisterende naust med hensyn på grunnflate, gesimshøyde, møneretning og takvinkel. Bordkledning skal utføres i stående trepanel.

Det tillates oppført 2 hytter, hver på 1 etasje med maksimal gesimshøyde over grunnmur 3,0m.

Maksimal grunnflate skal ikke overstige 6x10m. I tillegg kan det settes opp eget uthus. Det anbefales at uthuset integreres som en naturlig del av hyttenes bygningskropp. Tillatt % bebygd areal for FB4=10%BYA. Bebyggelsen skal settes på ringmur, ikke pæler.

Vegetasjon og markslag skal i størst mulig grad bevares. Ny vegetasjon skal ha stedstilknytning.

All biloppstilling skal skje på felles parkeringsplass FP3.

Byggearbeidene skal forelegges kulturminnevernmyndighetene i fylket for godkjenning før byggemelding. Vedlagt søknad om byggetillatelse skal det i tillegg til situasjonskart følge med snitt/profil som viser boligens plassering i forhold til terrenget, grunnmurshøyde over bakken, utnyttelsesgrad, gesims-/mønehøyde og takvinkler.

§3

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 3.1 Kjøreveg T1**
Vegbredde 6.5m. Avstand fra senterlinje veg til vegkant er 3.25m.
- 3.2 Kjøreveg T2**
Vegbredde 5.0m. Avstand fra senterlinje veg til vegkant er 2.5m.
- 3.3 Parkering T3**
Kantparkering langs hovedveg, bredde 2,5m .
- 3.4 Fortau T4**
Bredde 2.0m
- 3.5 Gang-/sykkelveg T5**

- Vegbredde fra 2-3m. Adskilt fra hovedveg med rabatt/grøft, varierende bredde 1-3m. **Sykkelbane T6**
Bredde 1.5m. Ikke separert fra kjørevege.
- 3.6 Gang-/sykkelveg T7**
Eksisterende veg oppgraderes. Oppgradering skal skje skånsomt, og eksisterende stabbesteiner bør beholdes.
- 3.8 Annet trafikkareal T8**

§4

SPESIALOMRÅDER

4.1 Bevaringsverdig kulturmiljø og enkeltbygninger med kulturhistorisk bevaringsverdi - BEVARING

Formålet omfatter bygninger som i kraft av sin alder og/eller utforming er verdifulle for det lokale kulturvern. Bebyggelse tillates ombygd, modernisert og påbygd under forutsetning av at bygningenes eksteriør tilbakeføres til et mest mulig opprinnelig og tidstypisk utseende for de respektive bygninger. Det tillates ikke oppført veranda, frittstående eller i tilknytning til bygningskroppen.

Byggearbeider, herunder nybygg, påbygg og vesentlige restaureringsarbeider skal forelegges kulturminnevernmyndighetene i fylket for godkjenning før byggemelding.

4.2 Friluftsområde SF

Innenfor regulerte friluftsområder SF1 og SF2 kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmennhetens ferdsel eller området bruk som friluftsområde. For SF2 kan kommunen etter søknad tillate oppført innretninger knyttet til fiske, i første rekke naust. Eksisterende bruk av områdene til laksefiske tillates opprettholdt.

Nye naust er merket N, og vist med anbefalt plassering og mønneretning på plankart. Nye naust skal utføres i stående trepanel og fargesettes i rød, grå eller grå natur. Taktekking skal utføres i materialer som har matt grå farge. Maksimal grunnflate for naustene på SF1 er 6x10m, for SF2 er maksimal grunnflate 4x6m. Takvinkler skal være mellom 34°-40°.

4.3 Frisiktsoner

Frisiktsoner er vist med skravur på plankartet.

§5

FELLESOMRÅDER

5.1 Felles avkjørsel FA

Regulert felles avkjørsel FA1 skal være felles for 132/24, 132/55 og 132/79

Regulert felles avkjørsel FA2 skal være felles for 132/19, 132/46 og 132/160.

Regulert felles avkjørsel FA3 skal være felles for 133/2, 132/19, 133/3, 133/16, 133/18, 133/19, 133/21, 133/24, 133/25, 133/28, 133/32 og nye hyttetomter utlagt på felt FB3.

Regulert felles avkjørsel FA4 skal være felles for 132/159, 132/2, 133/2/1, 133/1, 133/3, 133/4, 133/9, 133/15, naustomter, og hytter på felt FB4.

Regulert felles avkjørsel FA5 skal være felles for 133/3, 133/18, 133/21, 133/24 og 133/32.

5.2 Felles parkeringsplass FP

Regulert felles parkering FP1 skal være felles for 132/14, 132/55 og 132/24

Regulert felles parkering FP2 skal være felles for 132/2, 132/19, 132/159, nye naust i friluftsområdet på eiendom 132/19.

Regulert felles parkering FP3 skal være felles for 132/1, 133/2, 133/3, 133/4, 133/9, 133/15, hytter på felt FB4, og nye naust i Buskjæret.

5.3 Felles gangveg

Regulert felles gangveg skal være felles for hytter på felt FB4. Kjøring til hyttetomtene på gangvegen tillates kun for av- og pålasting av varer.

§6

KOMBINERTE FORMÅL

6.1 Kombinerte formål forretning/hotell/bolig KF1

Bebyggelsen tillates totalrenovert og modernisert, men bygningenes hovedpreg og eksteriørmessige autenticitet skal beholdes. Det skal legges spesielt vekt på materialbruk, takvinkler og detaljering. Taktekking skal skje med materialer som har matt grå farge. Ved istandsettelse av bryggekannten skal materialer på synlige flater være av tre eller naturstein. Byggearbeider, herunder nybygg, påbygg og vesentlige restaureringsarbeider skal forelegges kulturminnevernmyndighetene i fylket for godkjenning før byggemelding.

Skilt og reklame skal utformes i harmoni med bebyggelsen, og godkjennes av de lokale bygningsmyndighetene før de settes opp.

6.2 Kombinerte formål forretning/hotell KF2

Innenfor det viste området tillates oppført bebyggelse med maksimalt 2 etasjer. Bebyggelsens eksteriør skal utformes med trepanel og harmonere med tilstøtende bebyggelse på eiendom 132/42. Taktekking skal skje med materialer som har matt grå farge. Eksisterende naust tillates restaurert eller fjernet. Ved restaurering skal materialbruk og detaljering tilpasses KF1.

Takvinkler skal være mellom 34°-40°. Bygningenes totalhøyde skal ikke overstige 6,5m. Tillatt %bebygd areal = 35%BYA.

§7

BEBYGGELSESPLAN

For KF1, KF2, FB3 og B03 kan det kreves godkjent bebyggelsesplan før byggetillatelse gis. Denne skal vise bebyggelsens form, dimensjoner og materialbruk.

§8

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Utbygging av felt for fritidsbebyggelse i Skjæret FB4 kan ikke gjennomføres før felles parkeringsplass er anlagt.