

1.3. Boligområdene generelt (B1-B2 og FS1-3.)

1.3.1. Utomhusplan:

Til byggesøknad skal utarbeides utomhusplan for den enkelte tomt. Planen skal vise hustype/plassering for bolig og uthus/garasje, uteplass, tørkeplass for klær, fyllinger og skjæringer.

1.3.2. Utforming:

- Tillatte takløsninger: Saltak, pulttak
- Tillatt takvinkel: 22-40 grader
- Tillatt mur/pilarhøyde: Bygg uten kjeller: maks. 30 cm i flatt terreng, maks. 80 cm i skrått terreng (gjelder også pilarhøyde under terrasser.) Større fyllingstiltak skal unngås.
Bygg med kjeller: maks. 280 cm.
- Tillatt gesimshøyde: maks. 3,5 m,
- Tillatt mønehøyde: maks. 7,5 m

Bebyggelsens materialbruk og detaljering må ivareta bygningsmessige og arkitektoniske kvaliteter. Fargebruk skal avklares ved byggemelding. Bygg som hører naturlig sammen skal utformes med enhetlig preg. Unntak kan godkjennes av kommunen der avvik kan begrunnes med arkitektonisk sammenheng til den eksisterende bebyggelse.

1.3.3. Byggekvote:

Tillatt byggekvote : B1: TU=15%, FS1: T-BYA=20%, FS2-3:T-BYA=24%

1.3.4. **Garasjer/parkering:** Garasje skal tilpasses bolighusets form og materialbruk og kan oppføres som frittstående bygg eller som tilbygg til bolig. Utenom parkering i garasje skal det opparbeides min. 1,5 biloppstillingsplass pr leilighet. Parkering skal anlegges og ferdigstilles samtidig med bygningene.

1.4. Fritidsbebyggelse

1.4.1. Områdene skal nyttes til oppføring av frittliggende hytter med tilhørende uthus/anlegg. Møneretning skal være som angitt ved planlagt bebyggelse på plankartet og gjelder i hyttas lengderetning. *Bebyggelsen skal oppføres fortrinnsvis i 1 etg og evt. med hems.*

a. Krav til formgivning:

- Tillatte takløsninger: Saltak, pulttak
- Tillatt takvinkel: 18-32.5 grader
- Tillatt mur/pilarhøyde: maks. 50 cm i flatt terreng, maks. 100 cm i skrått terreng. (gjelder også pilarhøyde under terrasser. Større fyllingstiltak skal unngås.)
- Tillatt gesimshøyde: maks. 3,5 m, I hytter med åpen himling bør vegghøyde over gulv reduseres til ca. 2,10 m.
- Tillatt mønehøyde: maks. 6,5 m ., Største byggehøyde over mur/pillar=4,20m
- Tillatt fargebruk: Mørke naturvennlige farger for redusert fjernvirkning i landskapet. Takdekking skal være i en mørk tone og av et ikke-skinne materiale. Aktuelle farger på takdekking ligger innen mørk grå, sort eller jordtak.

b. Byggekvote for hyttetomter:

F2-F3: Tillatt bruksareal hytte : T-BRA= 100 m² + 15m² til uthus

F1, F4-F10: Tillatt bruksareal hytte : T-BRA= 80 m² + 15m² til uthus

c. Gjerder:

Det bør ikke oppsettes gjerder rundt hyttene. Dersom dette likevel skal skje, så skal gjerdene gis en mørk naturvennlig farge tilpasset hyttene og ikke overstige en høyde på 90 cm. *Pga at hytteområdet ligger i en sesongtrekkvei for hjortevilt er det ikke tilrådelig å beplante/opparbeide utomhusarealene slik at de er sårbare for evt. beiteskader.*

d. Utomhusarealer/Terrasser:

Eksisterende busker og trær skal i størst mulig grad søkes bevart på tomt. Til utendørs oppholdsplass, anbefales benyttet mest mulig naturtomt evt. med platt på mark tilpasset terrenget. Til avgrensninger av uteplassen bør en søke å utnytte terrenget, trær/busker, evt. naturstein. Evt. terrasser skal søkes lagt mest mulig i terrengnivå. Max pilarhøyde til terrasse over terreng skal ikke overstige 50 cm i flatt terreng og 100 cm i skrått terreng. Kryperom under hytter og hulrom under terrasser skal kles igjen slik at dyr ikke kan komme inn.

1.5. Allmennyttige formål, Forsamlingslokale

1.5.1. Område merket "bedehus" skal nyttes til forsamlingslokale.

1.6. Offentlige bygninger, (Barnehage, forsamlingshus, kontor)

1.6.1. Området skal være for eksisterende barnehage med tilhørende anlegg. Dagens avkjørsel skal iht. planen stenges og erstattes med adkomst /parkering fra Pevikveien.

2. LANDBRUKSOMRÅDER

Områder avsatt til Jord&Skogbruk skal nyttes tradisjonelt landbruk, herunder spredning av landbruksgjødsel på innmarka. I områdene tillates det ikke oppsatt bygninger som ikke er direkte knyttet til landbruksdrifta. I områdene gjelder jordloven.

Ferdseil: Dyrkede deler av områdene J&S-bruk 3 og 4 er å anse som innmark så fremt ikke annet bestemmes av landbruksmyndighetene. Øvrige landbruksområder er å anse som utmark iht. friluftslovens § 2. Herunder forstås at enhver kan ferdes fritt til fots hele året, når det skjer hensynsfullt og med tilbørlig varsomhet. (Se for øvrig disse bestemmelsenes kap.1 nr.2)

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Offentlig kjøreveg med veggrunn samt offentlig parkering skal opparbeides som vist på planen. Skjæringer og fyllinger skal behandles på en tiltalende måte.

4. FRIOMRÅDER

Området skal nyttes til offentlig lekeplass/balløkke. Dagens bruk til tomt for drivstoffirma må derfor finne annen lokalisering. Kommunen skal som grunneier og forvaltningsmyndighet føre en løpende vurdering av lekeplassbehovet for å avgjøre når endret bruk må iverksettes.

5. *(Regulering av fareområder er ikke inntatt i planen)*

6. SPESIALOMRÅDER

6.1. Frisiktsoner:

I frisiktsonene skal det til enhver tid være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens planum. Vegetasjon som kan bli høyere enn 0,5 meter tillates ikke i disse sonene. Det samme gjelder opplag av snø. Det er iht. avkjørselsforskriftene til vegloven, eieren av sekundærveiens ansvar å påse at denne bestemmelse overholdes.

6.2. VA-anlegg (Høydebasseng):

Området skal nyttes til tomt for høydebasseng til Råkvåg kommunale vannverk. Ved behandling av byggemelding skal kommunen påse at området gis en tiltalende terrengbehandling etter steinuttak samt at planlagt utførelse gir en heldig landskapsvirkning utad. Høydebassenget / anlegget skal gis mørke naturvennlige farger som ikke står i kontrast til omgivelsene.

6.3. Kombinerte formål: Offentlige-/allmennyttige formål.

Området med bygninger skal nyttets til offentlig/allmennyttig virksomhet. Herunder kommer bl.a. formål som forsamlingslokale, barnehage, lokaler for klubber, lag og foreninger.

(Området er ved reguleringstidspunkt i kommunalt eie og benyttes av pensjonistforeningen og barnehagen)

6.4. Campingplass:

Områdene skal nyttes til campingplass for Råkvåg Camping. Innen områdene tillates bygd utleiehytter, oppstilt campingvogner, bygd plattinger ved faste oppstillingsplasser og oppført fortelt i tre eller annet fast materiale til campingvognene.

6.4.1. ”Spikertelt/termotelt” (fortelt i tre eller annet fast materiale)

- a. Det skal ikke leveres byggeomelding dersom forteltets utførelse og bruk overholder følgende krav:
 - Skal ikke stå lengre enn en uke.
 - Kan demonteres eller på annen måte fjernes slik at det ikke vises at det har stått oppe.
 - Størrelsen skal være maksimum 2,5 m. dypt og 3,5 m. bredt, og ikke høyere enn campingvogna.
 - Isolasjon må ikke være brennbar.
 - Farge og form bør være tilnærmet lik campingvogna. Vinduer må være av tilnærmet samme størrelse og form som for campingvogna.
 - Dør må slå ut.
 - Spikertelt/termotelt må fjernes senest når tilhørende campingvogn fjernes.
- b. Byggeomelding skal leveres om det skal avvikes fra §6.4.1 a. Maksimal størrelse skal likevel ikke overstige 3,5m x 6,0m

7. Fellesområder

- 7.1. Felles avkjørsel (FA): Felles avkjørsler skal være felles for de eiendommer som på planen er gitt atkomst fra dem ved påførte adkomstpiler. I tillegg er FA5 felles for gbnr. 170/119,170/244, 170/253 og hovedbruket 170/4 med tilhørende camping og arealer til fritidsbebyggelse. De felles avkjørsler tillates ikke brukt til parkering eller annen bruk som kan være til hinder for ferdsele.
- 7.2. Felles lekeplass (FL): Felles lekeplass skal være felles nærlekeplass for eiendommene innen områdene FS2 og FS3 (Frittliggende småhus 2 og 3). I området kan bl.a. anlegges gangsti/akebakke og plasseres lekeapparater.

Kap.III – Fellesbestemmelser

8. Byggegrenser:

Områdene kan bebygges innenfor de på planen avsatte byggegrenser. Unntak gjelder for:

- 8.1. Byggegrenser langs veg: Fra offentlig veg gjelder byggegrensene uavkortet. For felles avkjørsler kan kommunen godkjenne at uthus og garasjer plasseres nærmere enn angitt ved byggegrensene i planen. Slike unntak må imidlertid godkjennes etter nærmere vurdering i det enkelte tilfelle. Krav er at garasjeport/dør ikke vender ut mot adkomstveien og at innkjøring til garasje legges parallelt med felles avkjørsel. Foran garasjeporter skal det alltid være minst 5,5 m fritt areal til parkering. I slike tilfeller kan uthus/garasje plasseres inntil 3 m fra vegkant uten at dette betraktes som dispensasjon fra planen.
- 8.2. Byggegrenser langs eiendomsdele: Frittstående garasjer/uthus kan tillates plassert inntil 1m fra eiendomsgrænse.

9. Renovasjon:

Løsninger for renovasjon og plassering av containere skal angis ved byggeomelding.

10. Strømforsyning

Dersom krav til strømforsyning tilsier at nettstasjon må plasseres i planområdet gjøres dette i samarbeid med lokal strømleverandør og kommunen tekniske etat.

11. Vann og avløp:

Planlagte boliger og fritidshus skal tilknyttes den kommunale vannforsyning og avløpordning.

12. Delegerede myndighetsforhold

I medhold av kommunelovens § 10 og 23 og kommunens delegasjonsreglement pkt.6.2.3.15, er følgende myndighet delegert til administrasjonssjefen i kommunen:

- a) *Dispensasjonsmyndighet etter PBL §7 fra denne planen.*
- b) *Myndighet til å foreta 1.gangs behandling og legge regulerings- og bebyggelsesplaner ut til offentlig ettersyn iht.. PBL §27-1 nr.2.*
- c) *Myndighet til å godkjenne mindre vesentlige endringer jf. §28-1 nr.2*
- d) *Fastsettelse av tomtinndeling jf. PBL 28-1 nr.3*
(Delegasjon etter a-d gjelder kun saker av ikke prinsipiell betydning. Saker av prinsipiell betydning må jf. k.lov §12 nr.4 behandles av det faste utvalg for plansaker selv.)