FANA (03)
TVEITERÅS (TVEITERÅS GARD) GNR. 9 BNR. 1 OG 6.
REGULERINGSPLAN, PLANNR. 8630000.

STADFESTET 25.06.1990
REVIDERT 05.12.2023

Endringer jf. pbl § 12-14			
Saksnummer	**Endringen gjelder**	**Revisjonsdato bestemmelser**	**Vedtatt**
PLAN-2023/17747	Plassering av bod på Tomt 7	05.12.2023	23.10.2025

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1

GENERELT

1.1 Det regulerte området er vist med stiplet linje som reguleringsgrense på kart i mål 1:500.

1.2 Arealene i planområdet skal nyttes til følgende formål:

- Byggeområder (Boliger med tilhørende anlegg).

- Offentlig trafikkområder (kjøreveg, fortau, annet trafikkareal).

- Friområder (park, turveg).

- Fellesområder (kjøreveg, gangveg, parkering, lekeareal, oppstillingsplass for avfallsbeholdere).

1.3 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

1.4 Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

§ 2

FELLES BESTEMMELSER

2.1 Plankrav

2.1.1 Før behandling av søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet be om en kotert

situasjonsplan for naturlig sammenhørende husgrupperinger med angivelse av terrengbehandling, murer m.v.

2.2 Byggegrenser

[1]**2.2.1** Innenfor de viste byggegrenser skal bebyggelsen plasseres som vist på planen i de felter dette er angitt.

2.3 Etasjetall/ byggehøyder

2.3.1 Bebyggelsen kan føres opp med inntil 1 etasje. Underetasje kan tillates der terrengforholdene ligger til rette for dette.

2.3.2 Gesimshøyde for en-etasjes hus, som måles fra gjennomsnittlig terrengnivå til skjæringen mellom takflate og veggflate, må ikke overstige 3,5m.

2.3.3 Bygningene skal ha sal- eller valmtak. Takvinkelen skal ikke overstige 35 grader.

2.3.4 [2]Bod på tomt 7 kan oppføres med flatt tak dersom bodens takflate ligger i nivå med allerede planert uteareal.

2.4 Parkering/ atkomst

2.4.1 Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg hvor planen viser dette.

2.4.2 Garasje kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense, og sammen med nabogarasje under ett tak. Garasjens endelige plassering og utforming bestemmes av bygningsrådet.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med bolighuset.

2.4.3 Parkeringsdekning for feltet er satt til 2,0 parkeringsplasser pr. bolig inklusiv gjesteparkering.

2.4.4 Der adkomst til tomt ikke er vist på plankart, fastlegges den eksakte plassering av bygningsrådet i plan for utbygging eller situasjonsriss ved byggemelding.

2.5 Ubebygd areal/ boder

2.5.1 Ingen tomt må beplantes med busker eller trær som etter rådets skjønn kan virke sjenerende for offentlig ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

2.5.2 Trær høyere enn 5m utenfor de enkelte tomters byggegrenser, samt eksisterende vegetasjon av verdi for strøket, må ikke fjernes uten bygningsrådets samtykke.

2.5.3 Forandringer i terreng utenfor byggegrube i mer enn 1m høyde i forhold til det naturlige terreng, skal anmeldes til bygningsrådet. Som slik forandring regnes terrassering, terreng- og forstøtningsmurer, oppfyllinger, nedskjæringer m.m.

---

[1] Nummerering korrigert ved mindre reguleringsendring, vedtatt 23.10.2025.
[2] Tilføyd ved mindre reguleringsendring, vedtatt 23.10.2025.

2.5.4 [3]På tomt 7 kan det settes opp 1 frittstående bod på inntil 20 m^2 BRA inntil 1 meter fra nabogrense mot bnr. 274 og bnr. 267. Eventuelle forstøtningsmurer og fyllinger som er nødvendige for å få en god terrengmessig bearbeidelse rundt boden tillates inntil 0 meter fra nabogrense.

2.6 Utbyggingsrekkefølge

2.6.1 Felles lekearealer, gangveger og tilhørende anlegg som er vist på planen, skal anlegges og ferdigstilles samtidig med de respektive bygninger.

2.6.2 Offentlig veg (Tveiteråsvegen/ Breimvegen) som inngår i planområdet skal være ferdig opparbeidet i h.t. reguleringsplan, samtidig med de respektive bygninger.

§ 3

OMRÅDER FOR BOLIGER

3.1 Bebyggelsen i området skal oppføres til boligformål med tilhørende anlegg innenfor de begrensninger som er angitt i reguleringsbestemmelsene og på plankart.

3.2 [4] Tillatt utnyttelsesgrad følger av kommuneplanens arealdel.

3.3 Boligtomtene kan ikke deles.

§ 4

OMRÅDER FOR TRAFIKKFORMÅL

4.1 I trafikkområdet skal det anlegges:

- kjøreveg m/ fortau
- gang- og sykkelveger
- annet trafikkareal

4.2 Anleggene skal opparbeides med den inndeling av de respektive formål som er vist på planen.

4.3 Vegskjæringer mot byggeområder, friområder og fellesareal må være sikret med gjerder når området tas i bruk.

4.4 Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte. Tveiteråsvegens geometriske utforming skal tilpasses eksisterende allétrær herunder tuntreet ved hovedhuset Tveiterås gård. Eksisterende steinmur langs Tveiteråsvegen skal flyttes tilsvarende utvidelse av vegen.

4.5 Utvidelse av Tveiteråsvegen skal planlegges og utføres i samarbeid med fritidsavdelingen. Planeringsbredde inkl. fortau og skulder er satt til 5,25m. I tillegg kommer 0,5m sideareal.

---

[3] Tilføyd ved mindre reguleringsendring, vedtatt 23.10.2025.
[4] Endret i mindre reguleringsendring, vedtatt 23.10.2025.

4.6 I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisiktsoner) skal det ved kryss/ avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende vegers planum. (Jfr. bestemmelsene i veglovens § 31).

§ 5

FRIOMRÅDER

5.1 Friområdet med offentlig turveg skal nyttes som park og turområde.

5.2 Offentlig turveg kan nyttes som adkomst til eiendommene tomt nr. 12 og gnr. 9 bnr. 148,166. Avtale om forholdsmessig vedlikeholdsansvar inngås mellom oppsittere og Fritidsavdelingen.

§ 6

FELLESOMRÅDER

6.1 De viste fellesområder skal være felles for de respektive eiendommer innenfor planområdet.

6.2 De viste adkomstveger er felles for de tilstøtende eiendommer.

6.3 Felles kjøreveger og gangveger skal opparbeides som vist på planen. Kjørevegers planeringsbredde, er satt til 3,5m inklusiv skulder.

6.4 Felles oppstillingsplasser for avfallsbeholdere opparbeides som vist på planen.

KOMMUNALAVDELING BYUTVIKLING
PLANAVDELING YTRE BY

Bergen den 03.10.1990