

REGULERINGSPLAN

FOR

MYKLEBUST I

SANDØY KOMMUNE
TEKNISK ETAT

1.0 INNLEIING

Planområdet omfattar i prinsippet det arealet som utgjer Myklebust I i generalplan for Sandøy kommune. I reguleringsplanen har vi utvida arealet for bustader på grunn av private interesser, og vi har nytta høvet til å endre eit eksisterande vegkryss mellom to kommunale vegar og ein fylkesveg. Det regulerte arealet omfattar omlag 50 da.

2.0 TOPOGRAFI/GRUNNTILHØVE/KLIMA/PLASSERING

Utbyggingsområdet ligg langs ein rygg med deler av busetnaden på flata framføre og i skråninga. Oppå platået er det djup morenegrunn, medan det på enkelte område ved sletta framføre er eit tynt lag med morenemasse på fjell. Mesteparten av arealet kan klassifiserast som beitemark og vert delvis nytta til jordbruksformål.

Feltet ligg fint til i søraustleg helning og er litt skjermja for nordleg vind. Dette skyldest mykje vegetasjonen i området. På dei forskjellige eigedomane er det tilplanta ein del tre og hekkar.

Bustadfeltet ligg 300-500 meter frå skulen. Avstanden ned til Myklebust sentrum er rundt 1 km.

3.0 BYGGEOMRÅDE

3.1 Bustader.

På dei planlagte tomtene har vi teikna inn plassering av bustadhus og garasje. Dette er lagt opp som ei orientering. Dei planlagte tomtene ligg på rundt 1 da. Vi har prøvd å forskyve bustadane slik at dei ikkje skal stenge ute all utsikt for hus som ligg bak. I skråninga vil det vere naturleg med kjellar pluss ein etasje, medan det på sletta kanskje kan vere meir aktuelt med 1-1 1/2 etasje utan kjellar.

3.2 Byggegrenser

Langs den kommunale vegen på nedsida av feltet har vi nytta same byggegrense som er vanleg ved kommunale vegar. Det vil seie 12,5 meter. Den andre kommunevegen, veg 2, har fått regulert ei byggegrense på 10 meter. To av dei interne vegane, 4 og 5, har 7 meter og den tredje vegen har 8 meter byggegrense. Fylkesvegen er regulert med ei byggegrense på 12,5 meter.

4.0 LANDBRUKSOMRÅDE

Vi har regulert inn 5 areal som landbruksområde. Dette er gjort for å syne avgrensing av utbyggingsområda og for å få med byggeline og sikteline i tilknytning til vegkryss.

5.0 TRAFIKKOMRÅDE

5.1 Bilvegar

Når det vert aktuelt med utbetring av dei eksisterande kommunevegane, bør dei få ei vegbredde på 4,5 meter. Veg 3 er planlagt med 4,5 meter vegbredde, medan dei to stikkvegane 4 og 5 er planlagt med tanke på 3,6 meter køyrebane og 0,4 meter skulder. I tilknytning til vegkroppane har vi teke av areal til grøfter og skråningar. Den regulerte vegbredda for dei forskjellige vegane blir køyreveg + grøfteareal. Vegane 1,2 og 3 har 8 meter reguleringsbredde og vegane 4 og 5 7 meter. Fylkesvegen har 12 meter reguleringsbredde.

5.2 Siktline

Siktlinene er dimensjonert med tanke på 50 km/time på veg 1 og 2 (eksisterande kommunevegar), 30 km/time på veg 3 og 60 km/time på fylkesvegen.

6.0 FRIOMRÅDE

Friområdet er tenkt som leikeplass for born og ungdom. Arealet er planlagt med tanke på at alle som bur rundt plassen skal få tilkomst til arealet utan å nytte veg 1 som har ein del trafikk i dag. Det er planlagt ein sti mellom veg 5 og leikeplassen for å få til dette. Stien er 3 meter brei.

7.0 FAREOMRÅDE

Høgspantlina som går gjennom området er regulert inn som fareområde. Formålsgrensa er sett til 10 meter frå senter høgspantline og ut til kvar side. Vegen er ført under kraftlina for å få utnytta dette arealet på ein tenleg måte.

8.0 SPESIALOMRÅDE

Innanfor dette området har vi planlagt å legge ein felles slamavskiller for bustadfeltet.

FØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR MYKLEBUST I

TEIKNING NR. R - 02

§ 1. Det regulerte området er vist på planen (teikning nr. R-02) med avgrensingsline. Føresegnene gjeld for dette området.

§ 2. Området innanfor avgrensingslinene er regulert til

BYGGEOMRÅDE	Bustader
LANDBRUKSOMRÅDE	Jordbruk
FRIOMRÅDE	Leik
FAREOMRÅDE	Høgspenline
SPESIALOMRÅDE	Kommunalteknisk anlegg

§ 3. Disse føresegnene kjem i tillegg til bygningslova og byggevedtektene som gjeld i Sandøy kommune.

§ 4. Etter at disse føresegnene er sette i kraft, er det ikkje tillete ved privat servitutt å få i stand tilhøve som er i strid med føresegnene.

BYGGEOMRÅDE

§ 5. Følgjande maksimale utbyttingsgrad skal gjelde for desse områda:

Bustader	0,2
----------	-----

Ved utrekning av utnyttingsgraden gjeld denne regelen:

Bebygd grunnareal: Netto tomteareal.

§6 Garasjer skal vere i ein etasje, medan bygningar som er regulerte til bustader skal vere 1 - 1 1/2 etasje.

- § 7. Dei bygningsrammene som er vist på planen er berre retningsgjevande for plassering av hus. Situasjonsplanen som følgjer byggemeldinga skal vise plassering av bygningar. Det gjeld også bygg som ikkje skal byggast med det same. På situasjonsplanen skal tilkomst og ein biloppstillingsplass vere teikna inn.

Endeleg plassering av bygningane vert fastsett av bygningsrådet.

- § 8. Der det vert ført opp garasje skal han tilpassast til hovedhuset med omsyn til materialval, form og farge. Innanfor reglane i byggeforskriftene kan garasje førast opp til nabogrense.

I tillegg til evt. garasje skal det vere parkeringsplass til ein bil pr. husvære på tomta for bustadformål.

- § 9. Bygningsrådet skal ved handsaminga av byggemeldinga sjå til at bygningane får ei god form samt eit høveleg materialval, og at bygningane i feltet får ei harmonisk utforming.

- § 10. Inga tomt må plantast til med tre eller busker som etter bygningsrådet sitt skjønn kan vere sjenerande for offentleg ferdsel. Dei områda som ikkje blir nytta til bygging bør gjevast tiltalande utforming.

- § 11. Areal med sameige skal ikkje delast opp eller avgrensast med gjerde utan samtykke frå bygningsrådet.

TRAFIKKOMRÅDE

- § 12. Offentleg køyreveg er teikna inn som trafikkområde. Breidde, kurvatur og stigningstilhøve som er vist i planen, skal ligge til grunn for utforming av vegane.

FRIOMRÅDE

§ 13 Leikearealet og stien fram til leikearealet bør opparbeidast. På leikeområdet kan det først opp leikeutstyr.

FAREOMRÅDE

§ 14 Innanfor dette området kan det ikkje først opp hus.

SPESIALOMRÅDE

§ 15 I området for kommunalteknisk anlegg kan det leggest ned tekniske anlegg for veg, vatn og kloakk.

GENERELT

§ 16 Mindre vesentlege unntak frå desse føresegnene kan, der særlege grunnar talar for det, godkjennast av bygningsrådet innanfor ramma til bygningslova og byggevedtektene som gjeld for Sandøy kommune.

HANDSAMING ETTER BYGNINGSLOVA

Vedtak i bygningsrådet: 28.11.85, 3.4.86, 10.7.86, 25.9.86,
11.12.86, 2.4.87

Utlagt til offentleg ettersyn: 26.5-16.6.86 og 22.12.86-13.1.8

Vedtak i Sandøy kommunestyre: 14.5.87

Stadfesta av Sandøy kommunestyre: _____

Føresegnene er ajourførte i
samsvar med vedtak: _____

Kontrollert av fylkesmannen: _____