

REGULERINGSPLAN

FOR

RØSOK

SANDØY KOMMUNE
TEKNISK ETAT

1.0 INNLEIING.

Planområdet til reguleringsplanen omfattar alt areal som i generalplanen for Sandøy kommune er avsett til utbygging på Røsok. Planen følgjer i hovudtrekk dei formålsgransene som er skissert i soneplanen.

Utbygginga i området bør naturleg skje etter kvart som behovet melder seg. Vi har likevel valt å regulere heile arealet for å få styring med utbygginga og sleppe del-planlegging.

2.0 TOPOGRAFI/GRUNNTILHØVE/KLIMA.

Mesteparten av det arealet som er teke av til utbygging er i dag lite brukt og kan i liten omfang nyttast til jordbruksland fordi deler av terrenget er kupert. Nausthaugen, Grindalshaugen, Haugen og Kuhaugen er små bergtoppar som har litt skog, myrholdig jord og litt utmark. Under jordsmonet som varierer ein del er det fjell. Haugane markerer seg fint i terrenget. Jordbruksareala er stort sett dyrka jord på siltholdige eller moreneaktige massar.

Haugane og vegetasjonen i området er med på å skjerme busetnaden litt mot vind. Soltilhøva skulle vere bra sjølv om Harøyburet kan skjerme litt av og til.

3.0 BYGGEOMRÅDE

3.1 Bustader.

Innanfor dei planlagte bustadfelta B1-B5 har vi teikna inn plassering av bustadhus og garasje. Innteikninga skal vere med å danne eit bilde av busetnaden og gje ei rettleiande plassering. Tomtene varierer frå 1-1,5 da. Vi har valt å lage store tomter for å ikkje presse busetnaden for mykje saman i eit eksisterande miljø med spredt busetnad.

3.2 Hytter.

I dette området, H1, er det høve til å sette opp hytte. Bygg skal vere i ein etasje og ha saltak. Tilkomsten til hytteområdet skal skje via fylkesvegen.

3.3 Forretningar.

Vi har teke av eit areal, Pl, på 6,1 da til forretningsverksemd eller liknande. På tomta skal det vere plass til nødvendig parkering for dei som kjem innom eller arbeider der. Tomta skal ha vegtilkomst til veg 7.

3.4 Naust.

N 1.

Alle nausta skal førast opp i 1 etasje og ha saltak Naustområdet er delt inn med eit fellesareal som kan nyttast til ferdsel og parkering. Naustgruppene er delt inn i fellestomter. Desse areala kan eventuelt delast opp ytterlegare dersom nausteigarane finn det meir tenleg.

N 2 og N 3

Desse to naustområda er direkte knytta til småbåthamna og går inn som ein naturleg del av den.

3.5 Byggegrenser.

Byggegrensene varierer alt etter trafikken på dei forskjellige vegane. På veg 1 og 7 er byggegrensa 12,5 meter, medan ho er 8 meter for veg 2, 3 og 8, og 6 meter for veg 4, 5 og 6.

4.0 LANDBRUKSOMRÅDE.

Planavgrensninga er trekt inn i jordbruksområde for å få avklara bruken av areala som grensar inn til byggeområda.

5.0 TRAFIKKOMRÅDE.

5.1 Bilveggar.

Vegane 3 og 4 vil ikkje bli endra i høve til i dag. Dei ligg med ca 4 meters bredde. Den same vegbredda har vi tenkt for veg 4 og 5 i bustadfeltet B3. Dei andre vegane er planlagt med eller har 4,5 meter vegbredde. Ingen av vegane har sterkare stigning enn 1:12. Utanom sjølve vegbana har vi regulert inn plass til grøfter. Veg 4 og 5 har ei reguleringsbredde på 6 meter, veg 2,3 og 6 har 8 meter, veg 7 har 10,5 meter og fylkesvegen har minimum 10,5 meter.

5.2 Siktliner.

Siktlinene mot fylkesvegen, veg 1, er teikna inn med omsyn til 80 km på fylkesvegen. For dei andre vegtilknytningane er det brukt dimensjonerande fart på 50 km/time.

5.3 Gang- og sykkelveg.

Den gamle kommunevegen langs L4 på kartet er planlagt nytta til gang- og sykkelveg.

5.4 Småbåthamn.

Eksisterande småbåthamn på Røsok er med i planen. Småbåthamna omfattar utfylt areal og tilgrensande naust. Område skal ha tilstrekkeleg med biloppstillingsplassar for eige formål.

6.0 FRIOMRÅDE

Oppom B1 og B2 har vi sett av eit felles friareal, F1, som kan nyttast som aktivitetsområde for busetnaden. I bustadfeltet B3 er det teke ut eit fellesareal, F2, til nærleike-lass.

7.0 ANDRE BESTEMMELSER.

7.1 Felles veg.

Ned til hytteområdet er det planlagt ein felles vegtilkomst.

FØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR RØSOK
TEIKNING NR. R - 01

§ 1. Det regulerte området er vist på planen (teikning nr. R-01) med avgrensingsline. Føresegnene gjeld for dette området.

§ 2. Området innanfor avgrensingslinene er regulert til:

BYGGEOMRÅDE:	Bustader Forretningar
LANDBRUKSOMRÅDE:	Jordbruk
TRAFIKKOMRÅDE:	Køyreveg, anna trafikkareal Gang- og sykkelveg Småbåthamn
FRIOMRÅDE:	Leik
FAREOMRÅDE:	Høgspant
ANDRE BESTEMMELSAR	Felles veg

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

§ 4. Etter at desse 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 utnyttingsgrad skal gjelde for desse byggeområda:

Bustader	0,2
Forretningar	0,2

Ved utrekning av utnyttingsgraden gjeld denne regelen:

Bebyggd grunnareal: Netto tomteareal.

§ 6. Bygningane til forretning, garasje, naust og hytte skal ve i ein etasje, medan bygningar som er regulerte til bustader skal vere 1 - 1½ etasje. Det vil seie maks mønehøgde på 7 meter.

- § 7. Dei bygningsrammene som er viste 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. Innanfor dei andre byggeformåla skal det vere nok parkering til brukarane på tomta.

- § 9. Bygningsrådet skal ved handsaminga av byggemeldingane 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 samtykkje frå bygningsrådet.

TRAFIKKOMRÅDE

- § 12. Offentleg køyreveg og gang- og sykkelveg er teikna inn som trafikkområde. Breidde, kurvatur og stigningstilhøve som er vist i planen, skal ligge til grunn for utforming av vegane.
- § 13. Innanfor småbåthamnområdet er det høve til å føre opp na og andre anlegg i tilknytning til hamna. Bygningane skal vere i 1 etasje og følgje vilkåra under føresegnene for byggeområde.

FRIOMRÅDE

- § 14. Dersom det blir aktuelt med opparbeiding av leikeareal skal det skje etter plan.

FAREOMRÅDE

§ 15 Fareområdet omfattar areal som ligg under og inntil høgspenline. Innanfor dette arealet er det ikkje utan godkjenning høve til å føre opp bygg.

ANDRE BESTEMMELSER

§ 16 Fellesvegen er tenkt som privat vegtilkomst til hytteområdet.

GENERELT

§ 17 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 Sandøy bygningsråd:	24/10-85, 3/4-86, 10/7-86, 25/9-86
Utlagt til offentleg ettersyn:	1-23/11-85, 15/5-1/6-86, 10/7-86 - 4/9-86 -
Vedtak i Sandøy kommunestyre:	- 20.11.86 - - - - -
Stadfesta av Sandøy kommunestyre:	- 20.11.86 - - - - -
Føresegnene er ajourførte i samsvar med vedtak:	- 20.11.86 - - - - -