

REGULERINGSFØRESEGNER I TILKNYTING TIL REGULERINGSPLAN FOR SMIHAUGEN, SANDØY KOMMUNE.

§ 1 Generelt

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innan denne grensa skal arealutnyttinga vere som vist eller i samsvar med desse føresegnene. Desse føresegnene kjem i tillegg til plan- og bygningslova og byggjevedtektene i Sandøy kommune. Etter at desse føresegnene er gjort gjeldande, er det ikkje tillate med private særrettar og å etablere tilhøve som er i strid med desse føresegnene. Området har følgende reguleringsformål:

- Byggeområde for :
 - Frittliggende bustader med tilhøyrande anlegg. (BE 1)
 - Frittliggende bustader/fritidsbustader. (BE 2)
 - Fritidsbebyggelse med tilhøyrande anlegg.(FB 1)
- Private trafikkområde – køyreveggar med tilhøyrande areal
- Friområde (FO 1 – FO 2)

§ 2 Fellesføresegner

1. Plankrav

1.1 Byggesøknad

Saman med byggesøknad skal det ligge føre ein plan for ubebyggd del av tomta (utomhusplan) i målestokk 1:500.

2. Rammer for bebyggelse

Bygga skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrensene. Der byggegrensar ikkje er vist, gjeld føresegnene i plan – og bygningslova. Det faste utvalet for plan – og byggesaker kan gjere mindre unntak frå føresegnene når dei finn det sutande.

Ved handsaming av byggemelding skal plan – og byggenemnda sjå til at bygningane får ei god harmonisk form, og at bygg innan same område harmonerer med kvarandre med omsyn til form, farge, materialbruk og takvinklar.

Ikkje utbygde deler av tomtene og grøntanlegg, skal opparbeidast på ein titalande måte. Ein skal, når bustadane skal plasserast, legge vekt på å verne verdfull vegetasjon og naturlege terrengformasjonar. Eventuell nyplanting må gjerast slik at den ikkje er til ulempe for nabo eller til hinder for offentleg ferdsel. Utforming av gjerde, høgde og materiale, skal godkjennast av det faste utvalet for plan – og byggesaker.

Bustadane skal tilkoblant offentleg vannverk, avløp blir tilkobla felles leidningsnett.

3. Felles friområde

Områda friområde skal nyttast som felles leikeareal for barn og som friluftsområde. Det faste utvalet for plan og bygningssaker kan likevel gjere unntak når det gjeld mindre bygningar som hører naturleg til, og ikkje er til hinder for bruken av område.

§ 3

Områder for frittliggande bustad BE 1

I området tillates åpen småhusbebyggelse. Utbygd areal (inkludert garasje), må ikkje overstige BYA = 30%. BYA = Utbygd areal utrekna etter NS 3940, 2. utgåve. Bustadane kan byggast med 2 etasjar jfr. TEK § 4-1. Der terrenget ligg til rette for det kan kjellar innreiast til bustadformål i samsvar med byggeføresegnene. Inga tomt kan byggast på før det ligg føre tomtedeling for vedkommande område godkjent av bygningsrådet. Gesims og mønehøgde i samsvar med plan og bygningslova. Bustaden skal byggast med saltak eller tilsvarande takform med takvinkel frå 25 til 45 grader. Det skal ved byggemelding ligg føre situasjonsplan med innteikna plassering av garasje og parkeringsplassar.

§ 4

Områder for frittliggande bustad/fritidsbustader BE 2

I området tillates åpen småhusbebyggelse. Utbygd areal (inkludert garasje), må ikkje overstige BYA = 30%. BYA = Utbygd areal utrekna etter NS 3940, 2. utgåve. Bustadane kan byggast med 2 etasjar jfr. TEK § 4-1. Der terrenget ligg til rette for det kan kjellar innreiast til bustadformål i samsvar med byggeføresegnene. Inga tomt kan byggast på før det ligg føre tomtedeling for vedkommande område godkjent av bygningsrådet. Gesims og mønehøgde i samsvar med plan og bygningslova. Bustaden skal byggast med saltak eller tilsvarande takform med takvinkel frå 25 til 45 grader. Fargen på bygningane skal harmonere med naturen og omkringliggande bebyggelse. Reflekterande takflater skal ikkje nyttast. Det skal ved byggemelding ligg føre situasjonsplan med innteikna plassering av garasje og parkeringsplassar.

§ 5

Område for fritidsbebyggeelse FB 1

Fritidsboligen skal tilpassast i form den enkelte tomt. Fargen på bygningane skal harmonere med naturen og omkringliggende bebyggeelse. Reflekterande takflater skal ikkje nyttast.

Plassering av bygningane skal godkjennast av kommunen.

§ 6

Garasjar / parkering

For kvar bustad skal det på egen grunn være plass til 2 bilar. For kvart hybelhusvære skal det være 1 biloppstillingsplass.

Garasje /carport skal som hovudregel byggast som frittliggende, men kan der terrengforhold og tomteanordning tilseier det , også byggast som tilbygg til bustaden.

Garasje / carport kan bare byggast i ein etasje, og skal tilpasses hovedhuset m.h.t. materialbruk, form og farge. Det faste utvalet for plan og byggesaker kan krevje at garasje blir bygget i fellesskap.

Frittliggende garasje / carport med grunnflate inntil 50 m² kan oppførast inntil 1 m frå nabogrense .

Garasjar / carportar og parkeringsplassar skal vises på situasjonsplanen som er vedlagt byggemeldinga, sjølv om dei ikkje skal byggast med ein gang.

§ 7

Landskap og vegetasjon

Bebyggelsen skal i størst mogleg grad tilpassast landskapet.

§ 8
Trafikkområde

Trafikkområde omfattar ny tilkomstveg. Reguleringslinjene for ytterkant veg (gjerdelinje) er yttergrense veggrunn. Nødvendig areal til skjering og fylling evt. støttemurar ut over dette, kommer på tilstøytande reguleringsformål sin grunn. Vegskjeringer og –fyllingar skal beplantes eller behandlast på ein tiltalande måte. Areal som er mellom tomtegrense og ferdig veg plikter den enkelte tomteeiger og halde vedlike.

-----x x x x-----

Valderøy den 25.08.2003

Byggmann® Gruppen AS