

Sandøy kommune  
6427 Harøy

---

## **REGULERINGSPLAN**

# **STORHAUGEN, FINNØY**

**TEKNISK ETAT**



Sandøy kommune  
6427 Harøy

# **STORHAUGEN, FINNØY**

---

## **INNHALD**

**1.0 BAKGRUNN OG FORMÅL MED PLANEN**

**2.0 EIGEDOMSFORHOLD**

**3.0 SAKSGANG**

**4.0 PLANUTGREIING**

**5.0 UTBYGGING/ØKONOMI**

**6.0 REGULERINGSFØRESEGNER**



Sandøy kommune  
6427 Harøy

## 1.0 BAKGRUNN OG FORMÅL

Grunneigarane har i brev fremme eit ynskje om at kommunen legg ut byggefelt på Storhaugen, Finnøy.

Det faste planutvalet ber i P-sak 05/96 om at det blir utarbeid reguleringsplan for området.

Feltet ligg ved eksisterande bustadområde.

## 2.0 EIGEDOMSFORHOLD

Heile området er i privat eige.

## 3.0 SAKSGANG TIL NO

Førehandsvarsel i tråd med § 16 i plan og bygningslova vart, etter § 27-1, utsendt 23 jan.97. Merknad/innsjels frist var sett til 23.02.97. Arbeidstittel i samband med førehandsvarslinga var:

### REGULERING STORHAUGEN, FINNØY

**Frå fylkeskommunen** mottok vi brev dat. 13.02.97 der dei melde frå om at dei ikkje har særlege merknader.

(Dei viser til at kommunen ikkje har slutført kommuneplanen.)

Frå Fylkesmannen har vi motteke brev dat. 21.02.97.

I brevet blir det ikkje registrert spesielle interesser i området, med unntak av 100 m beltet langs sjøen.

Dei tilrår at ein ikkje legg ut 50 meters sona langs sjøen for boligformål, men legg dette ut som spesialområde-friluftsliv.



Sandøy kommune  
6427 Harøy

## 4.0 PLANUTGREIING

### 4.1 Generelt

Arealet nærast riksvegen og fram toppen av Storhaugen ligg i hellande terreng.

Frå toppen og frem til snuplassen er det til dels flatt terreng.

Det må reknast med at det på deler av området er eit myrslag med djupne varierende frå 0.3 - 1.2 meter over fjell.

### 4.2 VA-anlegg

#### Vatn

Det ligg i dag en 63mm vassleidning frem til Gnr./Bnr. 3/115.

Det er meningen og kople seg på denne leidningen. Det må derfor vurderast om eksisterande leidning må auke dimensjonen for å dekke det aukande vassbehovet.

#### Avløp

##### Alt.1

Avløpet blir planlagt med felles slamavskillar tilknytte den eksisterande utslippsleidninga som går ut i havet på den andre sidan av riksvegen.

For å unngå for djupe fjellgrøfter må tomt nr. 15 og 17 ikkje bebyggast hus med kjellar.

##### Alt.2

Avløpsnettet er planlagt delt i to.

Ein del fører avløpet frå dei tomtene på nordsida av Storhaugen i det eksisterande avløpsnettet.

Den andre delen fører avløpet frå de tomtene oppe på Storhaugen til ein ny slamavskiller med utslippsleidning på sørsida av Storhaugen.

Kosnadsmessig er det ikkje store forskjellen på disse to alternativa, men ut frå eit praktisk hensyn meiner vi alt.1 er det beste.



Sandøy kommune  
6427 Harøy

#### **4.3 REGULERINGSOMRÅDE**

##### **Byggeområde**

Det er ikkje regulert andre byggeområde enn bustadområde. Disse er planlagd som frittliggjande på eige areal med tomtestorleik på ca 1 da.

Det er lagt opp til stor grad av val med omsyn til utsjåande og storleik på bygga. Utnyttingsgraden er sett slik at inntil 25% av tomtearealet kan nyttast til byggeareal.

Det er høve til å bygge hus i ein eller to etasjar, eventuelt ein etasje med loft eller kjellar. Det blir **ikkje** høve til å bygge hus med ein etasje + kjellar **og** loft sjølv om dette i ein skilde høve er å sjå på som bygning i 2 etasjer.

På tomt nr. 15 og 17 er det ikkje høve til å bygge med kjellar

##### **Trafikkområde**

Feltet er planlagd med ein adkomstveg med ein breidde på 3 meter og 0.5 meter skulder på kvar side.

##### **Friområde**

Arealet er tilplanta med leplantefelt. Innafor friarealet må ein etter kvart gå inn med tiltak som fører til at vegetasjonen blir meir tilpassa at området blir brukt til bustadfelt.

#### **5.0 UTBYGGING/ØKONOMI**

##### **Innløysing av areal**

I planen er det regulert offentleg trafikkområde, PLB § 25.3 og offentleg friområde, PLB § 25.4.

Etter § 42 i PLB kan det setjast fram krav om innløysing av slike område. Det er fleire krav som må tilfredstillast før slike krav om innløysing må innfriast.

Vi reknar ikkje med at det for denne planen blir sett fram krav som fører til vesentleg utgift for kommunen.

På grunn av mykje myr og fjell trur vi at byggjekostnadene for vegen kan bli noko høg.



Sandøy kommune  
6427 Harøy

## **KONKLUSJON**

Vi trur at både plassering og utforming av feltet vil føre til at det blir attraktivt for dei som vil bygge i området. Det kan likevel vere nokon tomter på nordsiden av Storhaugen som kan bli noko vanskeleg å få avhende.

Sandøy kommune 27.02.97

Eivind Mathisen  
Driftsingeniør



Sandøy kommune  
6427 Harøy

## **STORHAUGEN, FINNØY**

### **§ 1**

Området regulerast til følgjande formål:

- Offentleg trafikkområde:  
Veg, skulder og annen vegareal.
- Byggeområde for bustad.
- Friområde.
- Landbruksområde.
- Fareområde.
- Spesialområde.

### **§ 2**

#### **Fellesføresegner**

- 2.1 Bygningar skal plasserast innanfor dei viste bygge og frisiktlinjer.  
For avstand til nabogrense gjeld § 70 i Plan og bygningslova.
- 2.2 Innanfor frisiktlinjen må det ikkje setjast i verk tiltak som hindrar sikta.
- 2.3 Kommunen skal ved behandling av byggemeldingar sjå til at bygga får ei utforming som står i stil med kringliggande bygningar.  
Dette gjeld både form, materialval, farge og utnytting av tomte.  
Som hovudregel skal det nyttast sal eller valma takform.
- 2.4 Leidningar for strøm, telefon og tv skal førast fram i jordkablar frå trafomast.



Sandøy kommune  
6427 Harøy

### **§ 3**

#### **Offentleg trafikkområde**

- 3.1 Vegen blir bygd med køyrebane på 3 meter + 0.5 meter skulder på kvar side.
- 3.2 Vegskjeringar og -fyllingar skal beplantes eller behandles på annan tiltalende måte.

### **§ 4**

#### **Bustadområde**

- 4.1 Bygningane skal oppførast som frittliggjande med max. 2 etasjar.  
Kjellar eller loft blir i dette høve rekna som eigen etasje kvar for seg.  
Gesimshøgda skal vere Marx. 6 meter.
- 4.2 Grad av utnytting skal ikkje overskride 25% av tomtearealet. BYA= 30%.
- 4.3 Tomt nr. 15 og 17 skal ikkje byggast med kjellar.

### **§ 5**

#### **Friområde**

- 5.1 Teknisk styre kan i desse områda, tillate tiltak som er med å heve bruksverdien på områda.

### **§ 6**

#### **Fareområde**

- 6.1 Trafokioskar må plasserast i samråd med det faste utvalet for plansaker.



Sandøy kommune  
6427 Harøy

## § 7

### Spesialområde


- 7.1 Innan for området for kommunalteknisk anlegg kan det anleggast dei tekniske innretningane som er nødvendig for drift av dei tekniske anlegga for feltet.
- 7.2 Innanfor natur og friluftsområde kan teknisk styre tillate tiltak som er med å heve bruksverdien på områda.

## § 8

### Dispensasjon

Teknisk styre kan i særlege høve gi dispensasjon frå reguleringsplanen med føresegner.  
Dispensasjonen må ikkje føre til vesentlege fråvik frå reguleringsplanen/ føresegner.

Godkjend i kommunestyret 28.08.97 SAK 49/97.

  
Oddvar Myklebust  
Ordfører