

REGULERINGSFØRESEGNER FOR REGULERINGSPLAN
GNR 1 BNR 11, BUSTADOMRÅDE ØYE
RANDØY

§1 Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrenser. Det omfattar heile eigedomen 1/11 og nokre frådelt bustadeigedomar. Planen grensar mot aust til reguleringsplan for Kobbasteinen..

Ved utbygging av bygg og anlegg i området skal det leggast vekt på omsynet til følgjande forhold

- universell utforming,
- estetikk og god byggeskikk
- God terrengtilpassing.

§2 : Rekkjefølgjekrav

Før byggeløyve for bustader blir gitt skal:

- a) det godkjennast ein utbyggingsavtale for utbygging av teknisk infrastruktur (veg, vatn, avlaup) mellom kommunen og utbyggjar, jf plan- og bygningslova § 64 og kommunen sine retningslinjer for dette.
- b) teknisk plan for veg, vatn og avlaup vere godkjent av kommunen.
- c) nytt kryss ved Fv 651, felles avkjørsel og stenging av eksisterande avkjørsel vere godkjent av Statens Vegvesen
- d) straumfordelingsnett jf teknisk plan vere avklart med netteigar.
- e) felles avkjørsel til felt vere ferdig opparbeida
- f) Før tomtene 13-16 kan byggjast ut skal avkjørsla til FV 651 flyttast slik vist i vedtatt plankart.

Før byggeløyve for småbåthamn blir gitt skal:

- a) Detaljert plan i mål 1:500 jf § 5.1 vere godkjent av kommunen.
- b) Felles parkeringsplass ved tilkomstveg vere opparbeida

§ 3 BYGGEOMRÅDE

3.1. BUSTADER

Generelt: Ved byggemelding skal det leverast situasjonsplan i mål 1:500, og denne skal vise plassering av bygningar og oppstillingsplass. Det skal òg leverast snittegning med plassering av bygg i forhold til eksisterande og nytt terreng. Privat parkering skal skje på tomtene, med 2 plasser pr. bustad. Ved etablering av utleige-hybel til bustad skal det være 3 p-plasser. Det er krav om radonsperre i alle framtidige bustader.

a. Bustader, tomter 1-2 og 13-16:

Gesimshøgde skal ikkje overskride 4,0 m og mønehøgde ikkje overskride 8,0 m frå gjennomsnittleg planert terreng. Tillatt bebygd areal pr tomt er maks 20 % - BYA. Utforming av garasje skal tilpassast bustad, med maks gesimshøgde frå gjennomsnitt planert terreng 3,5 m.

b. Bustader - hobbybruk, tomtene 3-12

Hobbytomtene skal nyttast som bustad, og parsellane skal drivast som hage- og jordbruksverksemd på hobbybasis, tilpassa arealet for den enkelte tomt. Hobbybruka består av eit byggeområde og eit landbruksområde, og alle bygg skal oppførast innanfor byggeområdet som tun, driftsbygningane skal plasserast i tilknytning til hovedhus. Gesimshøgde på bustadhus og driftsbygningar skal ikkje overskride 4,5 m og mønehøgde ikkje overskride 9,0 m frå gjennomsnitt planert terreng. Tillatt bebygd areal pr tomteparsell skal ikkje overskride 40 % BYA av den del av parsell som er regulert til bustad (av det gule området)

3.2 ANNA BYGGEOMRÅDE, fellesboder ved småbåthamn

I tilknytning til småbåthamna skal det kunne oppførast felles bodanlegg til lagring av utstyr, reiskap mm. Bygget kan ha maks bebygd areal under tak 100 m² (BYA). Ved byggemelding skal det dokumenterast særskilt god tilpassing til det bratte terrenget. Maks mønehøgde målt frå gjennomsnitt planert terreng 4 m. Plassering av bygget skal inngå i detaljplan for området, jf § 5.

§ 4 LANDBRUK

Landbruksområda i tilknytning til tomtene 3-12 skal nyttast til hage- og jordbruksverksemd på hobbybasis, og dyrka mark skal haldast i hevd. Jordlova gjeld, med unntak av § 12 om frådeling. Det er likevel ikkje tillate å plante til skog/drive skogbruk. Tomtestruktur skal vere slik vist i plankart. Ved husdyrhald er det gjerdeplikt mot alle grannar.

Landbruksområdet på vestsida av fylkesvegen kan nyttast som ordinært landbruksområde.

§ 5 OFFENTLEG TRAFIKKFORMÅL

Kjøreveg – fylkesvegen

Det kan etablerast fotgjengarkryssing over fylkesvegen i samband med etablering av nytt kryss til bustadfelt i aust. Utforming av feltet skal godkjennast av Vegvesenet før etablering.

Fortau

Gangareal langsmed fylkesvegen regulerast og opparbeidast som eit 3 m breitt fortau, i trasè slik vist i plankart. Det skal etablerast ledegjerde langsmed fylkesvegen, og bilsperre ved overgang til felles avkjørsel. . Detaljutforming av fortau, felles avkjørsel og fylkesvegkryssing skal godkjennast av Statens Vegvesen før opparbeiding.

§ 6 SPESIALOMRÅDE

§ 6.1. Privat småbåtanlegg land/sjø

Hovudpiren kan førast opp som steinfylling, og denne skal plastrast/løs slik at det blir jamn og ryddig avslutning av kantane. Innvending skal det byggjast bryggekant og denne skal kles med tremateriale slik at steinfylling ikkje blir synleg. I hamna kan det leggjast ut flyteelement til sikring av småbåtar, dimensjonerande mål min 6x3 m, og min 12 m manovreringsareal bak/mellom båtrekkene.

God estetisk kvalitet samt funksjonalitet og universell utforming på bygg og anlegg skal vektleggjast. Ein kan òg legge til rette for felles opphaldsplass i området, med t.d. felles sitjeplass/grillplass, badeanlegg el.l. P- plassen etablerast i tilknytning til snuplass, og skal dimensjonerast til 7 bilar.

Småbåtanlegget med tilhøyrande anlegg:

- a. Molo i naturstein og flytebryggje for fortøying av småbåtar.
- b. Opptrekksplass for småbåtar.
- c. Boder for lagring av utstyr, oppdelt i fleire mindre bygg. Samla areal ikkje over 100m².
- d. Parkering for bilar og vinteropplag for småbåtar.

6.2. Friluftsområde.

Område mellom bekken og småbåtanlegget frihaldast for inngrep, bygg eller anlegg. Vegetasjon kan skjøttast og tynnast etter behov.

6.3. Bevaringsområde – fornminne

Areal på tomt 5 og 6 er regulert til spesialområde bevaring. Innanfor området er ikkje tillatt å foreta nokon form for fysiske inngrep ut over ordinær pløying. Pløyedjupne må ikkje overstige 30cm. Evt tiltak innafor området må på førehand avklarast med kulturminnemyndighetene jf Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremjast i form av reguleringsendring .

§ 7 FELLESONOMRÅDE

Felles avkjørsel

Vegane skal vera felles for alle eigedommane som har tilkomst frå offentleg veg, og for brukarar av småbåtanlegget.

Avkjøyrse skal godkjennast av Vegvesenet. Det skal vera fri sikt i en høgde på 0,5 m over tilstøytande vegars planum i frisisiktsone.

Tidlegare regulert tilkomstveg til Kobbasteinen turistanlegg fell bort, og eksisterande avkjørsel skal stengjast når ny veg er opparbeida.

Felles avkjørsel som går parallelt med fylkesvegen er felles tilkomstveg for eigedommane gnr 1 bnr 64, 65, 66 og 69, kombinert med g/s-areal. Vegen skal skiltast særskilt med 522 gang- og sykkelveg med underskilt "kjøring til eiendommene tillatt her". Der denne vegen går over til fortau/gang-sykkelveg, skal det setjast opp bilsperre.

Felles avkjørsel i nordvest er felles for tomtene 1 og 2 samt for skule/barnehage/offentleg formål.

Felles p-plass

Felles p-plass ved sjøen er felles for eigedommane i området, og skal nyttast til av- og pålessing og midlertidig parkering i samband med båtferdsel.

VEDTATT AV HJELMELAND KOMMUNESTYRE 30.05.2007