

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
**REGULERINGSPLAN FOR GNR. 169, BNR. 47, FABRIKK NR 8, FEDJE
KOMMUNE**

.....
Nasjonal ID 1265 2017001

Første gangs behandling i Fedje Kommune, formannskapet 20. juni 2017.

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 20 juni 2017

1 GENERELT

1.1 Området reguleres for følgende formål

1.1.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl 12-5 nr 1)

BKB Kombinert bolig og tjenesteyting
BAV Avløpsanlegg
BUT Uteoppholdsareal

1.1.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl 12,5 nr2)

SV Veg
SVG Anna Veggrunn grøntareal

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Planen hjemler eksisterende bebyggelse på Tinnfabrikken på Fedje bestående av en tidligere fabrikkbygning og en eksisterende kommunalteknisk bygning. Formålet er inntil 12 boliger i deler av eksisterende hovedbygning, kombinert med lettere næring rettet mot opplevelse, turisme og annen sjørelatert virksomhet.

1.3 Planens materielle innhold

Planen består av plankart datert 19.06-2017 og planbestemmelser som i fellesskap utgjør reguleringsplanen. Illustrasjonsplan datert 19.06-2017 som følger planen er førende, men ikke juridisk bindende for planen.

2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan er i henhold til § 1.3 førende, men ikke juridisk bindende.

2.2 Rekkefølgekrav

- Før det gis tillatelse til nybygg eller hovedombygging skal det være en av Fedje kommune godkjent VA ordning.

2.4 Miljøforhold

Det stilles krav til privat uteopphold for hver leilighet på 4 m², men ut fra eksisterende bygning som i store trekk bevares, samt at allmennheten skal ha tilgang gange ved sjøfronten så kan en etter konkret vurdering unnta fra denne bestemmelsen på enkelte enheter. Balkong, terrasse og altan er godkjent som privat uteoppholdsareal.

2.5 Automatisk fredete kulturminner

Det er ikke kjente automatisk fredete kulturminner i planområdet. Påtreffes slike ved anleggsarbeid skal arbeidet i aktuelt område umiddelbart stanses og ansvarlig antikvarisk myndighet kontaktes for videre håndtering.

2.6 Parkering

Det skal markeres minimum 1 parkeringsplass pr bolig og 2 plasser til næringsaktiviteten. Dersom det godkjennes flere enn 12 enheter så må en dokumentere parkering for de ekstra enhetene.

2.7 Universell utforming

Minst en leilighet skal etableres på bakkeplan. Hovednæringsaktivitet og fellesrom på bakkeplan skal være universelt tilgjengelig så langt de eksisterende byggene tillater dette.

2.8 Avfallsløsning

Før leiligheter tas i bruk skal det foreligge godkjent avfallsløsning.

3 REGULERINGSFORMÅL

3.1 Delområde BKB

3.1.1 Kaier –kaifront

Innenfor område BKB tillates det oppført kaifront langs hele sjølinjen, også ny kaifront/kai

ved/utenfor dagens tankanlegg. Til kaikant tillates fasiliteter for gjestehavn og maritime opplevelser. Til kaikant tillates etablert feste for flytebrygger, så lenge disse i seg selv er godkjent ved byggesak.

Atkomst til kaiområdene fra land og ferdsel på disse skal være tilgjengelig for allmennheten. Det er ikke tillatt satt opp gjerde bortsett fra rundt hele eller deler av f_BUT. Kabelfergen skal være sikret allmenn tilgjengelighet.

3.1.2 Boliger og tjenesteyting

Det tillates oppført bygning innefor BKB (dagens fabrikkbygning) for kombinert bolig og tjenesteyting så som reiselivs/turist/opplevelsesbedrift, kiosk servering og gjestehavn fasiliteter. Bygningen skal etableres innenfor vist byggegrense i reguleringskart. Maksimal mønehøyde er 13 meter over planert terreng og maksimal gesimshøyde er 8 meter over planert terreng.

Pr leilighet skal det være vist minimum 10 m² felles uteoppholdsareal i illustrasjonsplan.

Pr leilighet skal det være vist minimum en parkeringsplass i illustrasjonsplanen. Tjenesteyting skal ha vist minimum 2 plasser. Godkjennes flere enn 12 leiligheter så må det dokumenteres tilgang på eller innplassering av minimum en ny parkeringsplass pr boenhet utover vist illustrasjonsplan.

3.1.3 Samlet utnyttelse BKB

Samlet maksimal utnyttelse for alle formål under BKB er BRA 2724 m², der parkering utvendig utgjør BRA 340. m² av denne summen. Ved eventuelt boliger ut over 12 enheter kan areal som disponeres for eventuell parkering for disse komme som tillegg til det maksimale BRA m² tall

3.2 DELOMRÅDE BAV AVLØPSANLEGG

Det tillates etablert bygg for kommunal infrastruktur som pumpehus og trafokiosk mm i området listet over i dette punkt. Maksimal BRA m² settes til 20 m².

3.3 DELOMRÅDE BUT - UTEOPPHOLDSAREAL

Delområde f_BUT er felles uteoppholdsareal for alle boliger under delområde BKB. På f_BUT kan det etableres utemøblering, lekeapparater og annet som følger av opparbeiding av et felles uteoppholdsareal for boliger. Området inklusiv leikeareal for barn med leikeapparat, skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger. Leikeareal for barn skal ha gjerde med minimum høyde lik 140 cm med port.

3.4 DELOMRÅDE SV VEG

Delområde SV er veg. Denne er felles for alle som betjenes av denne. Den er regulert fra ideell størrelse smalnende inn for å treffe trangere veg utenfor området. Dersom denne utvides kan vegen utvides til jevn bredde over SVG området i denne plan.

3.5 DELOMRÅDE SVG

Delområde SVG er anna veigrunn, grøntareal. Dersom veien kan utvides som følge av at den utvides også utengfor planområdet kan SVG nyttes til veg.

