

FEDJE KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER FOR TORVHAUGANE

Torvhaugane. Gnr.169 og bnr. 2 delar av felles utmark til bnr. 2, 15, 16, 17, del av bnr. 17, bnr. 8, bnr. 154, bnr. 155, bnr. 36, bnr. 56, bnr. 25, bnr. 70, bnr. 117, bnr. 34 og bnr. 39.

Plankart er sist revidert i samsvar med kommunestyrevedtak i sak 057/09, 10/12-2009.
Reguleringsplan med føresegner er vedteke av kommunestyret i sak 057/09 den 10/12-2009

Føremål med planen

Føremål med reguleringsplanen og dei tilhøyrande føresegnene er å leggja til rette for utbygging av eit bustadområde med småhus, felles småbåthamn og regulering av fareområde langs høgspenteleidningen lagt i jordkabel. Eksisterande bustadtomter som ligg innanfor planområdet har fått utvida areal. Fylkesvegen er utvida til 4 m.

Området er foreslått regulert til følgjande føremål:

Byggjeområde for	- bustader - naust
Offentleg trafikkområde	- køyreveg - anna trafikkområde
Fareområde	- høgspenteleidning lagt i jordkabel
Spesialområde	- friluftsområde på land - kloakkpumpeanlegg - frisiktsone
Fellesområde	- leik - felles parkeringsplass - småbåtanlegg (land) - småbåtanlegg (sjø)

§1 B Område for bustader

I bustadområdet kan det først opp småhus med 1-2 einingar.

Høgste %BYA for kvar eigedom skal vere som vist på plankartet.

20% i felt B1-B6

25% i felt B7(gnr/bnr 169/70)

Bustadane skal ha skrå takflater med ein takvinkel mellom 35 og 45 grader. Ny bustadar skal ha ei maks mønehøgde på 7 m og hovudtaket skal ha maks gesimshøgde på 3,5 m. Arker og takoppbygg er tillatt innafor maks mønehøgde.

Kommunen kan krevja fotomontasje , snitt eller oppriss som viser plassering av nybygg i høve til terreng og nabobygg. Ved bygging på eksponerte tomter kan kommunen krevja fotomontasje for å illustrera fjernverknad.

I samband med utbygginga skal det for kvar bustadtomt utarbeidast ein utomhusplan som viser plassering for bustaden, tomtegrense, biloppstilling og garasje, evt murar skjeringar, fyllingar osv.

Gnr/bnr 169/117 skal nyttast til garasje for B7 (gnr/bnr 169/70)

§2 N1-N3 Anna byggjeområde; naust

1. Naust skal kun nyttast til oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap.
2. Det er ikkje tillete med gjerde / leveggar eller andre stengsler.
3. Naust skal ikkje omdisponerast eller nyttast som fritidshus eller bustad.
4. Naust skal ha saltak med ein takvinkel mellom 35 og 45 grader.
5. Tillete bruksareal (BRA) skal vera mindre enn 40 m².
6. Maksimum mønehøgde kan ikkje vera større enn 5,00 m målt frå terreng under bygning. Møne på nausta kan ikkje koma høgare opp enn kote 5,00 (5,00 m over kote null landkart)
7. Takutstikk skal ikkje vera større enn 0,5 m.
8. Nausta kan ikkje ha altan
9. Kledning skal vera av kanta bord, liggjande eller ståande. Tak skal vera av panner eller heller.
10. Fargar skal vera umalt, raudt brunt eller grått.
11. Nausta skal leggjast inn i terrenget utan for store sprengingar rundt. Det er ikkje tillete å sprengje/fylle opp/grave ut meir terreng enn eit avvik på 0,5 m i høve til opphoveleg terreng.
12. Arealet til dagslysflata av vindauga skal ikkje vera større enn 3 % av bruksarealet.

§3 Byggegrense

Byggegrensa langs fylkesvegen er 15 m frå midten av vegen. Der ikkje byggegrensa er lagt for å ta vare på karakteristiske landskapsformer, gjeld ei generell byggegrense mot naboeigedom på 4 m. Garasje kan plasserast 1 m frå eigedomsgrensa.

§4 Offentleg køyreveg

Ny veg skal byggjast i samsvar med gjeldande kommunalteknisk norm og ha fast dekke. Inngrep i terrenget skal opparbeidast på ein tiltalande måte.

§5 Frisiktsoner

Innafor frisiktsona skal det ikkje vera hindringar høgare enn 0,5 meter over eit plan som er definert av senterlinene til dei kryssande vegane. Det kan ikkje etablerast vegetasjon som vil kome over denne høgda.

§6 Fareområde høgspenteledning lagt i jordkabel

Innafor fareområdet skal det ikkje leggjast til rette for bygging, leik eller opphald.

§7 Fr Friluftsområde

I områda Fr1, Fr2 og Fr3 skal eksisterande naturterreng takast vare på. Framføring av tekniske anlegg for vatn, avlaup, straum og telefon er tillete. Etter inngrep skal terrenget opparbeidast på ein tiltalande måte. Stiar skal opparbeidast i samsvar med reguleringsplanen. Stiar kan berre byggjast 1,0 m breie.

Det er høve til å byggja trafo der høgspenlinja ender i dag.

Veg til gnr. 169, bnr. 36 ligg i Fr1 og kan nyttast fram til ny avkøyrsløp i samsvar med planen er laga til.

§8 K1 Kloakkpumpeanlegg

Anlegget skal tilpassast terrenget og ha saltak og tilpassast naustmiljøet når det gjeld form, materialbruk og farge Jfr §2.

§9 S1 og S2 Privat småbåtanlegg (land og sjø)

Privat båthamn S1 og S2 er felles for bustadeigedomane i planområdet. Det kan det leggjast til rette for inntil 18 mindre båtar.

I området kan det etablerast forankring til brygge i samband med småbåthamna.

Tiltak i strandsona som utfylling, bygging, utsleppsleidningar o.l krev godkjenning i høve til ”Lov om havner og farvann m.v.”, slik søknad skal sendast til Bergen og Omland Havnevesen.

§10 P1 Felles parkeringsplass

Parkeringsplassane P1 og P2, er felles parkeringsplass for småbåthamna S1, S2 og nausttomtene N1, N2, og N3. 169/56 kan og nytta P1.

.

§11 L1 Fellesområde – leik

Opparbeidd leikeplass skal vera på minimum 100 m². Leikeområdet er felles for alle bustader innanfor planområdet. Kommunen skal godkjenna plan for opparbeiding. Planen skal visa plassering av gjerde og innretningar for leik.

§12 Parkering

Bustadtomtene skal ha 2 parkeringsplassar for kvart husvære. Parkering skal vera på eiga tomt.

§13 Fellesføresegner

Bygningar skal i størst mogeleg grad tilpassast landskapet og terrenget. Bygg og tiltak skal utformast på ein god estetisk måte med respekt for det naturgitte og bygde miljøet. Ved søknad om rammeløyve skal der gjerast greie for plassering av overskotsmassar.

I samband med utbygginga skal det ikkje sprengjast utanfor byggjegransa. All vegetasjon utanfor byggjeområdet skal ein i utgangspunktet ta vare på. Om det er naudsynt å gjera inngrep i friluftsområde skal dette godkjennast av det faste utvalet for plansaker før arbeidet startar opp. Inngrep er berre tillate dersom det gjeld vatn, avlaup, straum, telefon og vegar/stiar slik dei er i planen.

Alle anlegg skal tilretteleggjast med tanke på universell tilgjenge.

Innafor byggeområda skal ein sikra alle murer eller vertikale terrengsprang med høgde over 1,5 m med gjerde eller med tilsvarande tiltak.

Alle terrenginngrep skal gjerast mest mogeleg skånsamt. Skjeringar og fyllingar skal setjast i stand med vegetasjon og/eller murar der dette er naturleg. Dette gjeld for byggjetroper og veganlegg.

Myrområdet i og rundt leikeplassen L1 kan masseutskiftast og terrenget hevast opp til kote 8 der det er teneleg.

Straum, telefon- og evt. TV-kablar skal leggjast i jord, og skal i størst mogeleg grad samordnast med øvrige tekniske anlegg.

§14 Rekkefølgeføresegner

Felles parkeringsplass P1 skal vera ferdig opparbeidd med 6 plassar før småbåthamna vert tatt i bruk.

Før byggeløyve til bustadene vert gitt, skal køyreveggar vera ferdigstilt og leikeplassen grovplanert. Avbøtande tiltak i samband med terrenginngrep skal være gjennomført. Leikeplassen skal vera ferdig opparbeidd før første innflytting i området.

Kryssutbetringar skal vera gjennomførte før bygging av nye bustader tek til.

Fedje kommune
10. desember 2009

11. mars 2010 : Byggegrensa retta til 15 m slik k-styret har gjort vedtak om. ØT.