

REGULERINGSFØRESEGNER

Sletta , Radøy kommune

Del av G.nr. 99 , B.nr. 11, 12 og 13

§ 1 Det regulerte området er vist med plangrense på reguleringskartet.

§ 2 Arealet innenfor planområdet er regulert til:

a :	Byggeområder for frittliggende småhusbebyggelse.	12,35 daa
b :	Område for næring. Sjøboder/rorbuer for utleie	2,00 daa
c :	Friluftsområder på land	2,20 daa
d :	Felles kjøreveg	ca. 1,15 daa
e :	Felles gangveg (fortau)	ca. 0,4 daa
f :	Felles lekeplass	1,3 daa
g :	Annet fellesareal	ca. 0,3 daa
h :	Friluftsområde i sjø	2,5 daa

Planområdet er totalt på 22,20 daa

§ 3 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGBEBYGGELSE

§3.1 Tillatt tomteutnyttelse: BYA maks 30 %. Dette inkluderer garasje / carport og andre byggverk som har bebygd areal pr. definisjon.

§3.2 Husene kan oppføres i 2 etasjer + eventuell kjeller. (NS 3940) skal følges. På tomt 3 og 4 kan det eventuelt bygges tomannsboliger.

Hus nr. 1 skal ha mønehøyde på maks. C + 35,50 m.

Hus nr. 2 -----"-----C + 30,00 m.

Hus nr. 3 -----"-----C + 30,00 m.

Hus nr. 4 -----"-----C + 36,00 m.

Hus nr. 5 -----"-----C + 42,00 m.

Hus nr. 6 -----"-----C + 28,00 m.

Hus nr. 7 -----"-----C + 34,50 m.

Hus nr. 8 -----"-----C + 41,00 m.

§3.3 Husene skal ha sal- eller valmtak med fall mellom 27° og 38°. Tekkes med takstein.

§3.4 Plassering og møneretning er vist på kartet.

Radøy kommune kan gi tillatelse til justeringer av bygningers plassering og angitte cotehøyder.

Maks. mønehøyde er 9,00m.

Maks.gesimshøyde er 4.50m.

Ved søknad om byggeløyve skal det utarbeides situasjonsplan i mål = 1:200 som viser hus- og garasjeplassering, samt biloppstillingsplasser, gjerde, mur og ivaretagelse av eksisterende natur og terreng.

§3.5 Frittliggende garasjer skal være tilpasset huset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasje kan også bygges som del av huset.

Det skal være 2 biloppstillingsplasser for hver bolig.

§3.6 Husenes arkitektur bør basere seg på byggeskikken i Nordhordland

§ 4 BYGGEOMRÅDE FOR NÆRING

§ 4.1 I byggeområdet for næring skal det føres opp sjøboder/rorbuer på maks. 70 m² grunnflate. Maks. 2 etasjer + event. hems. Maks. mønehøyde = C+12,0

§ 4.2 Sjøbodene skal ha saltak, og takvinkel mellom 35° og 45 °. Tekkes med eller takstein.

§ 4.3 Møneretning parallelt med sjøbodenes lengderetninger, som vist på reguleringskartet.

§ 4.4 Sjøbodene skal fortrinnsvis ha liggende enkeltfalset kledning (Vestlandskledning) kombinert med vedlikeholdsfritt byggemateriale som Leca, betong eller stein.

§ 4.5 Alle avslutninger mot sjø skal være som fra naturen sin side, eller med pent opparbeidete murer eller kaier.

§ 4.6 Utbyggingen skal harmonere med intensjonene som er vedtatt i Radøy kommune om den *Indre farleia*.

§ 4.7 Tiltak ved bygging av kaier, utfyllinger og legging av sjøledninger krever tillatelse fra Havnemyndighetene, dette i h.t. : Lov om havner og farvann av 09.juni 1984.

§ 5 FRILUFTSOMRÅDE

Friluftsområdene benyttes av alle i området, men eies og forvaltes av hovedbruket. Området kan også benyttes som offentlig område med gangtilkomst på veg.

§ 6 Dersom det opprettes en velforening for husene innenfor planområdet, er det plikt for alle tomteeiere å være medlem, enten tomten er bebygd eller ei. Eier av hovedbruket skal også være medlem, og vil være initiativtaker for opprettelse av velforeningen.

Velforeningen skal ivareta alle fellesinteresser innenfor planområdet

§ 7 FELLES KJØREVEG

§7.1 Veiene i boligområdet skal bygges med en bredde på: 05m. + 3,0m. + 0,5m. = 4,0 m. Stigningsforhold og kurvatur tilpasses forholdene, men veien skal være kjørbare med lastebil for materielltransport.

§ 7.2 Veigrunn og veilegeme vil tilhøre hovedbruket, men alle tomteeiere/brukere, med bakgrunn i denne reguleringsplanen har felles vedlikeholdsplikt med like store kostnader på hver.

§ 7.3 Veikantene skal planerest og tilsåes.

§ 7.4 Den private eksisterende fellesveien på Renen, der kommunevegen slutter, utvides til minimum 3 meter planert bredde - og svingene utbedres for å gi bedre sikt. Dette skal være gjort før byggetillatelse blir gitt i planområdet.

§ 7.5 Veilyset i det nye boligområdet etableres i takt og samsvar med utbyggingen i boligfeltet.

§ 7.6 Fartsdump etableres på FV1 før innkjøring til eksisterende felt på Renen - og på 3 stk. plasser til ved FV1, dette ved FV2 og ved tomt 4 og FV3. Fartsdumpene skal være etablert før byggetillatelse blir gitt for rorbuene.

§ 8 FELLES LEKEPLASS og BALLBANE

Opparbeiding av lekeplass og ballbane er utbyggers ansvar. Når lekeplassen opparbeides skal den skjermes mot veg med gjerde. Lekeplassen skal utrustes med minst 2 stk. lekeapparater (sandkasse, klatrestativ samt bord og benk)

Lekeplass og ballbane kan benyttes av alle som bor i området rundt byggefeltet, samt av de som leier rorbuene i næringsområdet.

Grunnen eies og forvaltes av hovedbruket. Vedlikehold påhviler boligeiere/brukere i fellesskap med like store andeler på hver.

Lekeplass og ballbane skal ferdig opparbeidet før bygging av den første bolig.

§ 9 ANNET FELLESAREAL

Det skal opparbeidast felles samlingsstadar for bossdunkar som vist på plankart. Desse fellesområda skal være planert og store nok til to dunker pr. husstad og ikke redusere frisikta. Annet areal her skal ikke opparbeides, og dette tilhører hovedbruket.

§ 10 FELLES GANGVEG

Fortau opparbeides i 1,5 m. bredde fra den kommunale veien på Renen og frem til tomt nr. 6. Fortau skal være etablert før byggetillatelse blir gitt i planområdet.

§ 11 TEKNISKE BESTEMMELSER

Hver enkelt tomt blir tilrettelagt med kommunalt vann frem til tomtegrensen. Felles avløp til sjø vil bli lagt frem til tomtegrensene, men den enkelte parsell er selv ansvarlig for etablering, vedlikehold og tømning av egen slamavskiller dersom felles slamavskiller ikke blir etablert.

Elektrisk strøm blir lagt i luftspenn frem til området.

Tilkopplings- og årlige avgifter for vann, avløp og elektrisitet er den enkelte tomteeiers ansvar.

Takvann føres til terreng.

§ 12 PLANGJENNOMFØRING

Eier av G.nr. 99, B.nr. 11, 12 og 13, som er tiltakshaver for planen, vil sørge for all utbygging av vei, vann og kloakk til tomtegrensene, parkeringsplass og næringsområde i følge planen.

§ 13 GJERDEPLIKT

Den enkelte tomteeier er ansvarlig for eventuell inngjerding av egen tomt

§ 14 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

I krysset mot Rv. 565 sør på Sletta må frisikta være minst 65 meter til hver side for krysset, målt 10 m inne i sidevegen. Dette må være gjort før fritidshus og bustadhus i planområdet vært tekne i bruk.

Rettet : 2007-06-mars
5912 Seim , 2007-06-mars

Arkitekt Knut Willie Jacobsen AS