

REGULERINGSBESTEMMELSER

I vedtatt Kommuneplan 2007-2017 er område Sandnes - Vest for Bjørnhaugen godkjent for boligutbygging med utarbeidelse av reguleringsplan som krav.

§1 GENERELT

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for boligbygging i et attraktivt, sørvendt og sjønært område med god utsikt til hele fjorden, på Sandnes i Hadsel kommune. Området er attraktivt for boligbyggere. Mellom boligfeltet og sjøen er avsatt et større friområde som skal være tilgjengelig for alle. Friområdet består både av skrått terreng og slette som egner seg til mangfoldig lek og aktivitet for gammel og ung, hele året. I tillegg er avsatt et mindre område for naustbygging hvor det allerede er etablert 2 naust.

Da dette er en mindre plan hvor risiko- og sårbarhetsanalyse ikke anses å være nødvendig, er det tilstrekkelig å benytte en sjekkliste for vurderinger av risiko og sikkerhet. Det er ikke rasfare eller flomfare i området. Området ligger heller ikke i et

1.1 Bokvalitet

Det skal ved utforming av bebyggelse og utearealer legges til rette for variert, trygt og godt sosialt miljø.

Tilgang til friområder og friområder skal tilrettelegges for universell utforming.

1.2 Estetikk

Kvalitet og estetikk skal prege utviklingen av området.

1.3 Miljø

De ubebygde delene av planområdet skal være åpne for allmenn ferdsel.

Bebyggelsen skal planlegges og prosjekteres med sikte på å minimere energibruken i hele bebyggelsens levetid.

Det skal benyttes miljøvennlige materialer med lang levetid og god materialutnyttelse.

Mengde av avfall i byggeprosessen skal minimeres. Avfallshåndtering i anleggsfasen skal skje på en for miljøet best måte og det skal lages egen avfallsplan for byggeperioden.

Det skal planlegges og prosjekteres bygg med god bygningsutforming og standard som tilrettelegger for et godt innneklima.

Avgrensning av planområdet

Det regulerte planområdet er på plankartet vist med reguleringsgrense.

Reguleringsformål

Pbl.25 1.ledd nr.1: Boliger med tilhørende anlegg:

B1=3,1 Daa - 2 evt.3 eneboliger – 2 etg

B2=5,6 Daa - 1 eneboliger, - 2 etg. (tomt 6)

2 tomannsboliger - 2 etg. (tomt nr.4 og 7)

3 eneboliger – 1 etg. (tomt 5, 8 og 9)

B3=4,3 Daa - 3 eneboliger – 2 etg.

B4=1,2 Daa - 1 enebolig – 2 etg.

B5=3,8 Daa - 1 enebolig – 1 etg. (tomt 16)

2 eneboliger – 2 etg. (tomt 13 og 14)

Byggeområde for naust 3,1 daa

Pbl.25 1.ledd nr.3: Kjørevei

- Gang/sykkelveg
Annen veggrunn
Pbl.25 1.ledd nr.4: Friområder
Turvei
Anlegg for lek
Pbl.25 1.ledd nr.5: Fareområder - Trafo
Pbl.25 1.ledd nr.6: Spesialområder - Frisiktsoner ved vei
Avløpsanlegg, Trafo

§2 FELLESBESTEMMELSER

1. Plankrav

Situasjonsplan

I forbindelse med byggesøknad av boliger skal det leveres situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser adkomst, oppstillingsplass for minst en bil, garasje, eksisterende og fremtidig bebyggelse med høyde og møneretning, avstand til nabobebyggelse, vei og tomtengrenser.

2. Rekkefølgebestemmelser

2.1. Det skal utarbeides en samlet vann- og avløpsplan for området. Denne planen skal godkjennes av Hadsel kommune før byggetillatelse er gitt.

2.2. Veinett, kraftforsyning og hovednett for vann- og avløp skal være ferdig opparbeidet før byggetillatelse blir gitt.

3. Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i mark blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter, jfr. Lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr.50, §8. Melding skal snarest sendes til Nordland fylkeskommune, kultur- og miljøavdelingen og Sametinget slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

Eksempel på automatisk fredede kulturminner er helleristninger, brent leire, keramikk, groper med trekull og/eller brent stein etc...

4. Planutvalget har adgang til å gi dispensasjon fra planen og bestemmelsene når særlige grunner foreligger.

§3. BYGGEOMRÅDER

1. Områder for boligbygging

Byggehøyder

Maks mønehøyde er for eneboliger med 1 etg 6,0 m over ferdig planert terreng.

Maks mønehøyde er for eneboliger med 2 etg 8,0 m over ferdig planert terreng

Maks mønehøyde er for 2-mannsboliger med 2 etg 9,0 m over ferdig planert terreng

Plassering

Boligene skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Garasjer skal plasseres minimum 1m fra nabogrense. Maksimal tillat størrelse er 50m².

Ved planlegging av bebyggelse og arealet avsatt til kjøring og parkering bør man legge vekt på å opparbeide godt skjermet uteoppholdsareal.

Utnytting av området

Maksimalt tillat grad av utnyttning er fastsatt for hvert tomt, på plankartet merket som BYA (m2). Dette er bebygd areal for alle bygninger, bygningsdeler og konstruksjoner over bakken, åpent overbygget areal og nødvendig areal for biloppstillingsplasser på tomte.

Utforming

Ved behandling av byggemelding skal kommunene påse på at bebyggelsen får god form, materialbehandling og terrengtilpassing. Garasjer skal være tilpasset hovedhuset mht. materialvalg, farge og takvinkel.

Bygg skal ha saltak med vinkel mellom 20 og 40°.

Ubebygde deler av tomten skal gis tiltalende utforming og beplantning.

2. Område for bygging av naust

Naustene skal oppføres i 1etg.

Byggene skal ha saltak med takvinkel mellom 18 og 27°.

Gesimshøyde målt fra opprinnelig terreng skal ikke være over 2,5 meter.

Veggene skal males rød.

Det er ikke tillat å etablere ildsted i naustene.

§4 TRAFIKKOMRÅDER

I området skal det anlegges kjøreveier som vist på planen. Avkjørsler fra adkomstveier til tomter er vist med pil.

Gang og sykkelvei er planlagt i forbindelse med gjeldende Kommuneplan 2007-2017.

§5 FRIOMRÅDER

Frrområder er tilgjengelig for alle og sikrer god tilgang til sjøen.

Areal for lek

Det er avsatt 408 m2 areal for lek og rekreasjon. Område er godt skjermet fra trafikkfare og er lett tilgjengelig. Arealet kan i framtiden opparbeides med nødvendig utstyr for lek, sittegruppe, beplantning o.l.

Turvei

Skal sikre god adkomst til nåværende og fremtidige naust, samtidig adkomst til frrområde.

Annet frrområde

Frrområder F1 og F2.

§6 FAREOMRÅDE

Fa1– På nordsiden av hovedvei er det avsatt et areal for plassering av Trafo

§7 SPESIALOMRÅDER

Frisiktsoner

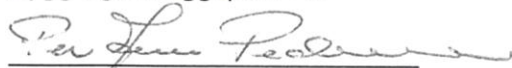
I områder mellom frisiktslinjer og veiformål (frisiktsonen) skal det i avkjørsler og veikryss være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over kjørebanel.

Områder for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

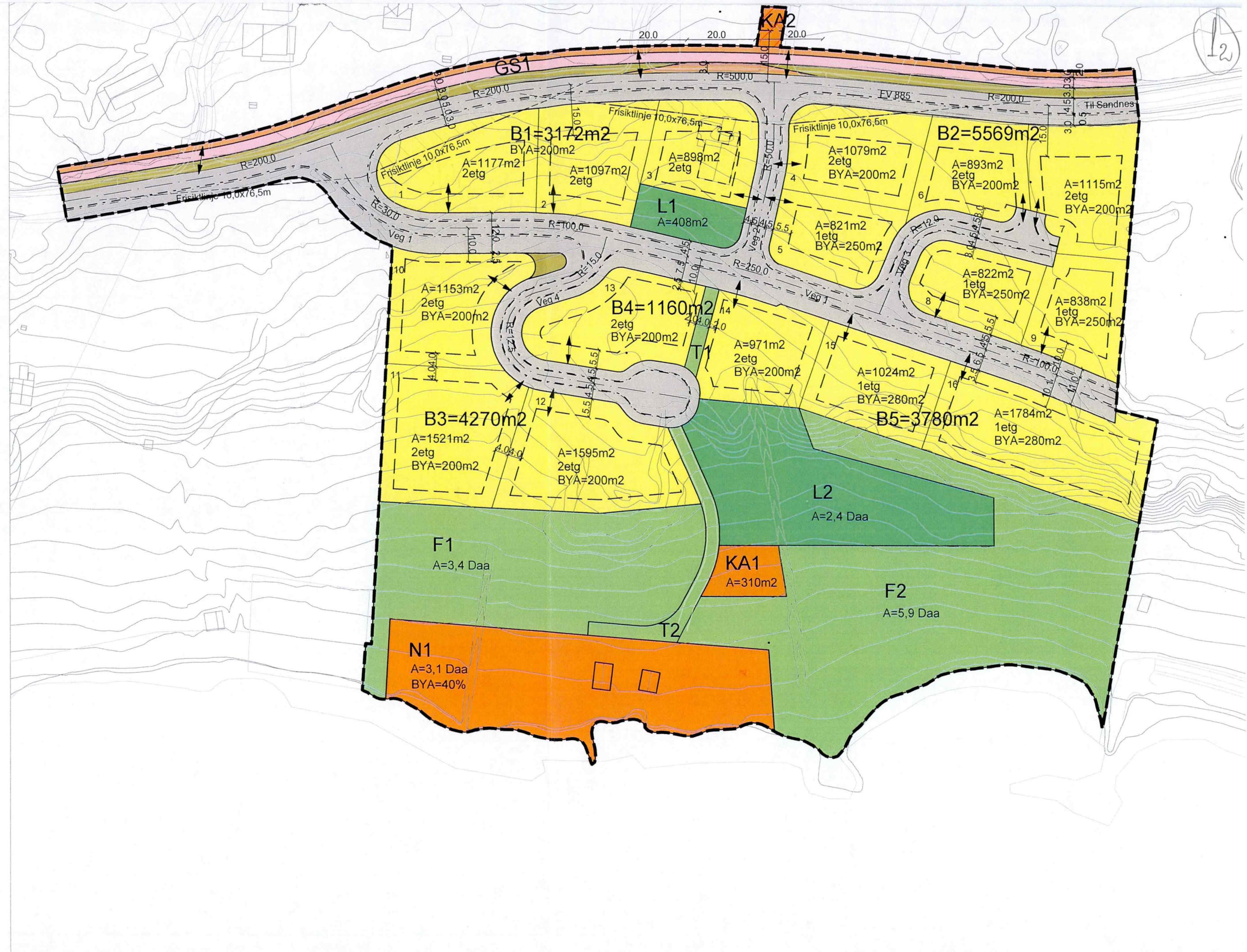
KV1- Avløp fra regulert området skal føres østover til det kommunale avløpssystemet ved småbåthavn på Sandnes. Det er ikke nødvendig med selvfall fra alle regulerte tomter, derfor er det avsatt et areal for plassering av pumpestasjon.

Stokmarknes den 17.03.2008

Bygg og Anleggsplan As



Per Arne Pedersen



TEGNFORKLARING

PBL § 12-5. AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN

BEBYGGELSE OG ANLEGG

B1-B5	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygg.
KA1	Avløpsanlegg
KA2	Øvrige kommunaltekniske anlegg-TRAFO
N1	Naust
L1-L2	Lekeplass

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

	Kjøreveg
GS1	Gang-/ sykkelveg
	Annen veggrunn - teknisk anlegg
	Annen veggrunn -grønn anlegg
	Bussholdeplass

GRØNNSTRUKTUR

T1-T2	Turveg
F1-F2	Frømråde

FARESONER

	Høyspenningsanlegg
--	--------------------

SIKRINGSSONER

	Frisikt
--	---------

LINJESYMBOLER

	Planens begrenning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Regulert tomtegrense
	Regulert senterlinje vei

	Omriss av eksisterende bebyggelse
	Bebyggelse som forutsettes fjernet

PUNKTSYMBOLER

	Avkjørsel
--	-----------

Kartgrunnlag FKB digitale kart

Ekvidistanse 1m

Kartmålestokk 1:1000 (A2 ark)
1:2000 (A3-ark)



REGULERINGSPLAN FOR RYDNINGEN BOLIGFELT, SANDNES

PLANEN UTARBEIDET:
14.03.2008

PLANEN REVIDERT
17.11.2011

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	PS-26/08	06.05.08	JAJ
Offentlig ettersyn fra 10.05. til 31.05.2011			
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	PS-64/11	30.11.11	JAJ

Kommunestyrets vedtak:

SAKSNR.	DATO	SIGN.
PS-26/08	06.05.08	JAJ
PS-64/11	30.11.11	JAJ
PS-145/11	16.12.11	JAJ

PLANEN UTARBEIDET AV:

**BYGG OG
ANLEGGSPPLAN AS**

Ranværingsgata 6, 8450 Stokmarknes

PLANEN UTARBEIDET FOR:

Tore Pedersen
Sandnes
8450 Stokmarknes

SAKSNR. TEGNNR. SAKSBEH.

LØ20