

**REGULERINGSFØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN
FOR GNR. 50, DELAR AV BNR. 3 M.FL., N. BJORØYNA.**

- §1 Det regulerte området, som er synt på planen med grenseline, er nytta til:
- I BYGGJEOMRÅDE
 - Frittliggjande einebustader.
 - II TRAFIKKOMRÅDE
 - Køyreveg
 - Anna trafikkareal
 - III SPESIALOMRÅDE
 - Frisiktsone
 - IV FELLESOMRÅDE
 - Felles køyreveg
 - Felles parkering
 - Felles gangveg
 - Fellesareal - leikeplass
 - Anna fellesareal
- §2 BYGGJEOMRÅDE FOR BUSTADER
- 2.1 I bustadområdet skal det byggjast frittliggjande småhus med tilhøyrande garasjar.
- Bygningsrådet kan tillate andre former for bustader.
- Tillaten tomteutnytting medrekna garasje er BYA= 25%.
- 2.2 På tomt 1 og 2 i BF7 kan det oppførast eit frittliggjande småhus på kvar tomt.
- 2.3 Det kan byggjast i inntil 2 høgder. Der lendet ligg tilrette for det, kan det i tillegg byggjast sokkeletasje. Mønehøgda skal då ikkje vera større enn 9 meter. Loft skal reknast med i etasjetalet når bruksarealet er større enn 1/3 av etasjen under sitt bruksareal. Husa skal byggjast slik at dei verkar tiltalande i seg sjølve og i høve til lende omkring.
- 2.4 Bustadområdet ligg innanfor flystøysone 1 for Flesland flyplass. Nye bustader må tilpassast gjeldande lydkrav.
- 2.5 For parkering og biloppstillingsplassar vert Fjell kommune si vedtekt til § 69, nr. 3 i plan- og bygningslova lagt til grunn. Bygningsrådet kan krevja at det mellom biloppstillingsplass og vegar vert sett opp port.

**REGULERINGSFØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN
FOR GNR. 50, DELAR AV BNR. 3 M.FL., N. BJØRØYNA.**

- 2.6 Garasjar som høyrer til frittliggjande småhus skal tilpassast desse i form og utsjånad. Generelt skal garasjar og eventuelt uthus plasserast slik i høve til bustadhus og grannehus at ein oppnår god arkitektonisk verknad.
- 2.7 Plassering av garasje skal meldast saman med bustadhus, sjølv om garasje ikkje skal førast opp samstundes.
- 2.8 Inn- og utkøyringane til tomtane skal vera oversiktlege og mest mogeleg trafikksikre. Det skal i byggjemeldinga gjerast greie for desse tilhøva, som skal godkjennast av bygningsrådet.
- 2.9 Bygningane skal ha god form og materialbruk, og bygningar i same gruppe skal ha innbyrdes harmonisk utforming. I samband med dette kan det fastsetjast eins takform og takvinkel for dei einskilde grupper.
- 2.10 Bygningsrådet kan krevja at innhengning, forstøttingsmur, garasjeinnkøyring m.v. skal utførast etter ein samla plan, godkjent av bygningsrådet for kvar husgruppe etter naturleg inndeling.
Tomter for frittliggjande småhus kan ein innhegna med busk- og hekkplanting og kantstein. Bygningsrådet kan eventuelt godkjenna gjerde, utføring og høgd av dette. Portar og portstolpar skal helst ikkje vera høgare enn gjerdet.
- 2.11 Ein skal i størst mogleg grad unngå murar og fyllingar. Murar over 2 m skal vere avtrappa.

§3. TRAFIKKOMRÅDE

- 3.1 Regulert offentleg veg (veg 2) skal også nyttast av planlagt busetnad på gnr. 50., bnr. 4 og gnr. 51, bnr. 33. Det gjeld den del av busetnaden på 50/4 som ligg vest for gardsvegen til Breivika, og den busetnaden som i Kommunedelplan for Bjørøyna 1997-2008, datert 29.09.1997 er planlagt på 51/33.

§4 FELLESOMRÅDER

- 4.1 Felles atkomstveg/parkeringsplass skal vera opparbeidd før ny busetnad som har atkomst frå vegen vert teken i bruk.
- 4.2 Felles køyreveg/parkeringsplass er felles for alle eigedomar som er avhengig av vegen for atkomst til tomta.
- 4.3 Felles gangveg og felles leikeplass skal opparbeidast samstundes med dei andre tekniske anlegga i området.
- 4.4 Felles gangveg og felles leikeplass er felles for alle bustadane i feltet.

**REGULERINGSFØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN
FOR GNR. 50, DELAR AV BNR. 3 M.FL., N. BJORØYNA.**

§5 ANDRE FØRESEGNER

5.1 Bustadfeltet kan byggjast ut med ei takt som gjer at følgjande innflyttingstempo ikkje vert overskride:

Første år: 4 hus.

Andre år: 2 hus.

Tredje år og seinare: 1 hus.

Tala kan verta justerte i samband med revisjon av kommunedelplanen for Bjorøy.

5.2 Området på austsida av fylkesvegen skal byggjast ut før utbygginga på vestsida tek til.

5.3 Det kan plasserast transformator kioskar i byggjeområda. Transformator kioskar og lysmaster skal plasserast så diskret som mogeleg.

5.4 Leidningsføringar i samband med eventuelle antenne- og kabelanlegg skal samordnast med anlegg for strømforsyning og telekommunikasjon.

5.5 Innanfor reguleringsområdet kan det plasserast naudsynlege bygg/anlegg for drift av vassforsyning og avlaupsnett.

5.6 Farlege skrenter skal sikrast med gjerde eller på annan tilfredsstillande måte.

5.7 Ved sida av desse reguleringsføresegnene gjeld plan- og bygningslova, kommunen sine vedtekter til denne lova og departementet sine byggjeføresegner.

Etter at desse føresegnene er gjort gjeldande, er det ikkje høve til ved privat servitutt å oppretta tilhøve som strir mot føresegnene.

Innanfor ramma av plan- og bygningslova, kommunen sine vedtekter til denne og departementet sine føresegner, kan bygningsrådet gjera unntak frå desse føresegnene der særlege grunnar talar for det.

22.10.99

Revidert 05.02.2003

Revidert 24.03.2003

Revidert 10.08.2023

Revidert 31.08.2023