

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan Fløholmenområdet- Træna kommune

§ 1 Generelt

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Området skal reguleres til følgende formål:

- Byggeområder for boliger
- Byggeområde for forretning/service
- Byggeområde almenyttige formål
- Friområde (lekeplass)
- Friluftsområde
- Fellesområder (felles parkering)
- Offentlig vei
- Fareområde (sikringsone høyspentlinje)

§ 2 Byggeområder - (Pbl § 25,1 ledd. 1)

Fellesbestemmelser innenfor planområdet tillates det oppført:

I område B1: 6-7 bolighus, eneboliger

I område B 2: 16 bolighus, enebolig

I område B 3: 5 bolighus, enebolig eller flerefamiliehus

I område F1 kan det oppføres bygg og anlegg for forretning/service(krav om godkjent bebyggelsesplan)

Utnyttingsgrad(BYA) settes til 30% for området B1,B2 og B3, innberegnet Garasje/ carport/ biloppstillingsplass. Garasje/ carport/ biloppstillingsplass beregnes til minst 18 m². Garasje/carport skal være i en utforming og farge som er tilpasset boligbebyggelsen.

Arkitektonisk utførelse, plassering, materialbruk m.m

Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel og god utforming, materialbruk og fargevirkning. Det skal fortrinnsvis nyttes materialer som har samhørighet med omgivelsene (naturstein, treverk, skifer). Mønehøyde skal ikke overstige 6 m for hus uten sokkel og 8 m for hus m/sokkel målt fra gjennomsnitt terreng høyde.

Tak skal fortrinnsvis utføres som saltak med takvinkel mellom 25 og 35 grader, tilpasset husets hovedform. Større takvinkler vil kun unntaksvis kunne godkjennes der miljø- og terrengtilpassing gjør dette mulig. Taktekking skal utføres med materialer som har en matt virkning.

Gjerder skal utføres i naturmaterialer og ikke være høyere enn 1 m.

Det skal avsettes plass til nødvendig parkering på egen tomt med plass til 2 biler. I område hvor det oppføres rekkehus/flerfamiliebolig kan det opparbeides felles parkering med plass til 1,5 bil pr. boenhet.

Plassering

Laveste plassering i terreng vil for boligbebyggelse være kote + 5.0m.
Rorbuer og næringsrelatert bebyggelse som naturlig ligger ved havkanten tillates
Plassert lavere.

Område F1 – forretning/service

Det tillates oppført servicebygg og bygg for overnatting samt frittliggende hytte/
rorbuer. Større bygg skal oppføres i en etasje mens hytter/rorbuer tillates
oppført i 1 1/2 etasje. Utnyttingsgrad for hele området taotalt settes til 5 % BYA
Det skal for dette område foreligge godkjent bebyggelsesplan før utbygging
igangsettes

§ 3

Friområde (lekeplass) - (Pbl § 25,1 ledd. 4)

- a) Plassen skal i nødvendig grad grovplaneres og opparbeides. Dette skal gjøres før feltet bygges ut, og utføres av tiltakshaver
Videre opparbeiding, beplantning, utstyrsanskaffelse og vedlikehold foretas av beboerne i fellesskap.
- b) Lekeplass skal ikke nyttes til parkering, opplagsplass eller lagringsplass dette omfatter også deponi for snø.
- c) Området skal være sikret mot direkte innkjøring. Tiltakshaver er ansvarlig for at det settes opp gjerde eller annen sperring mot veg.

§ 4

Friluftsområder - (Pbl § 25,1 ledd. 6)

Innenfor områdene kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmenhetens ferdsel eller områdets bruk som friluftsområde.
Det kan i friluftsområder foretas beplantning for skjerming mellom ulike reguleringsformål.

§ 5

Trafikkområde (regulert vei) - Pbl § 25,1 ledd. 6

- a.) Regulert vei er felles for alle brukerne av feltet. Vedlikehold av vei er Træna kommunes ansvar.
Kjørevei opparbeides i 4 m bredde inkl. skulder med 2 m grøft/sikringsareal på hver side. Veien opparbeides i takt med utbygging av feltet.
Krysset mellom fv.241 og planområdet opparbeides i henhold til vegnormen 017
I frisiktsonen ved veg skal det ikke være vegetasjon eller annen innretning høyere enn 0.5 m
- b.) Regulert gangvei opparbeides i bredde på 2 m.

§ 6

Felles avkjørsel/vei - Pbl § 25,1 ledd. 7

Disse skal opparbeides i takt med utbygging av området, og utføres av tiltakshaver.

§ 7

Vann, avløp og strømforsyning

Vann og avløp

Tiltakshaver opparbeider godkjent vann og avløpsløsning. Anlegg skal være utbygd før det enkelte område kan bygges ut

Strøm og telekommunikasjon

Ledningsframføring for strøm og telekommunikasjon kan fortrinnsvis skje med jordkabel, men stolpeframføring i den grad dette ikke blir eksponert tillates.

§ 8

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det tillates av planutvalget innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Træna kommune.