

Utkast til reviderte reguleringsføresegner

Detaljregulering for Vikaneset i Skjold.

Vindafjord kommune

Dei regulerte områda er på plankartet vist med reguleringsgrense, og avgrensar seg til gnr/bnr 169/5, 169/39, 169/41, 169/42, 169/43, del av 169/25 og del av 170/20. Innanfor dei regulerte områda skal arealbruken vera som vist på plankartet. Desse føresegnene utgjer saman med plankart datert 19.12.2012 Detaljregulering for Vikaneset.

Føremålet med reguleringsplanen er å leggja til rette for ei utbygging av bustader med tilhøyrande anlegg, bygging av småbåthamn og tilrettelegging av friluftsområde med turveg.

§1 AREALET INNANFOR PLANGRENSA HAR FØLGJANDE FØREMÅL I SAMSVAR MED Pbl §12-5

I. Bygningar og anlegg (§12-5 punkt 1)

Bustader frittliggjande småhus 1110
Bustader konsentrerte småhus 1112
Bustader lavblokk 1113
Garasjeanlegg for bustader
Offentleg eller privat tenesteyting 1160
Vatn- og avløpsanlegg 1542
Renovasjonsanlegg 1550
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag 1587
Naustbuer 1589
Leikeplass 1610
Bustad/kontor/forretning 1802
Bustad/tenesteyting 1803

II. Samferdsle og teknisk infrastruktur (§12-5 punkt 2)

Veg
Fortau
Annan veggrunn – tekniske anlegg
Parkering

III. Grønstruktur (§12-5 punkt 3)

Turveg
Friområde

IV. Landbruks- natur- og friluftsføremål (§12-5 punkt 5)

Friluftsføremål

V. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (§12-5 punkt 6)

Småbåthamn

VI. Omsynssoner

Sikringssone – frisikt
Støysone – i samsvar med gul sone T-1442
Omsynssone kulturmiljø

1.1 Fellesføresegner

- 1.1.1 Bygningar og uteareal skal tilpassast terrenget. Det skal gjerast minst mogleg terrenginngrep i form av sprenging og fylling, og ein skal søkja å unngå høge murar og terrassar som verkar dominerande i landskapet. Innanfor friområde FRI2 og FRI5 skal det ikkje gjerast terrenginngrep.
- 1.1.2 Kommunen skal godkjenna plan for tekniske anlegg før arbeid på eigedomane vert sett i gong.
- 1.1.3 Ved framføring av VA-anlegg, tele- og elektriske kablar innanfor byggjeområda, skal desse så langt råd er leggjast i jordkabel og terreng skal tilbakeførast til naturleg terreng.
- 1.1.4 Om det vert gjort funn av automatisk freda gjenstandar eller konstruksjonar under arbeid med tiltak i planområdet, må arbeidet straks stogkast og kulturminnestyresmakt varslast for nærare gransking, jf. kulturminnelova § 8, 2. ledd.

§2 BYGGJEOMRÅDE

2.1 Bustader - generelt

- 2.1.1 Garasje med samla bruksareal eller bebygd areal som ikkje er større enn 50 m² kan plasserast inntil 1,0 m frå nabogrense og inntil 1,0 m frå veg ved plassering av garasje parallelt med vegen.
- 2.1.2 Parkeringsdekninga skal vera 2 parkeringsplassar pr. hovedbustad og 1 parkeringsplass for sekundærbustad.
- 2.1.3 Kommunen skal ved handsaming av den einskilde byggjesøknad sjå til at bygningane samla får ei harmonisk og estetisk god utforming og plassering i terrenget. Der nabohus er oppført skal desse visast på situasjonsplan og fasadeteikning ved byggjesøknad.
- 2.1.4 Ved byggjesøknad skal det visast omfang av terrenginngrep og korleis terrenget kan setjast i stand. Terrenghogging av bygningar skal illustrerast i ved hjelp av 3D-illustrasjon og /eller terrengprofilar.
- 2.1.5 Maks bygningshøgde for den einskilde bustadtomta går fram av tabell 1. Kommunen kan etter ei konkret vurdering av den einskilde byggjesøknaden fråvika dei oppgjevne kotehøgden med inntil 1 m.
- 2.1.6 Det er ikkje tillate å gjerda inn tomtene. Hekkar skal haldast i ei høgde på maks 2 m.
- 2.1.7 Husa skal utvendig ha kvit eller avdempa farge utan bruk av store kontrastar. Reflekterande taktekkje er ikkje tillate.

2.2 Bustader, frittliggjande småhus

- 2.2.1 Bygningar kan ha takvinkel opp til 40 grader.

- 2.2.2 Utnyttingsgrad maks 40 % BYA. Eventuell garasje / uthus / biloppstillingsplass skal inngå i BYA. Areal til gjesteparkering kjem i tillegg. Kommunen kan etter ei konkret vurdering tillata høgare utnytting ved samla planlegging av fleire tomter/større områder.
- 2.2.3 På kvar einebustadtomt kan det byggjast inntil 2 bueiningar. Sekundærleilegheit kan vera inntil 60 m² BRA.
- 2.2.4 Minste uteopphaldsareal (MUA) skal vera 100 m² pr. bustadtomt. Minimum 30 % av arealet skal orienterast slik at det får sol klokka 15:00 ved haust- og vårjamdøger. Uteareal for ulike bueiningar skal kunna skjermast frå kvarandre.
- 2.2.5 For tomt 1 og 2 skal det dokumenterast at krava til støy på uteareal og på fasade er i samsvar med gjeldande krav i Teknisk forskrift og T 1442 / 2012 – Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. (Bygningane ligg innanfor gul sone for vegtrafikkstøy frå (planlagt veg) ny E 134.

2.3 Bustader – konsentrerte småhus

- 2.3.1 Kwart område skal planleggjast og byggjast ut som eit samla område med felles formspråk. Det kan byggjast rekkehus eller kjedehus.
- 2.3.2 Bygningar kan ha takvinkel opp til 40 grader.
- 2.3.3 I området BK3 skal maks mønehøgde vera 7,7 m, målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
- 2.3.4 Utnyttingsgrad maks 42 % BYA. Areal til garasje / uthus / bod / biloppstillingsplass skal inngå i BYA. Areal til gjesteparkering kjem i tillegg.
- 2.3.5 Minste uteopphaldsareal (MUA) skal vera 100 m² pr. bueining, inntil 50 % av dette arealet kan vera fellesareal. Kvar bueining skal ha privat uteareal på minimum 50 m² som kan skjermast mot innsyn. Minimum 30 % av utearealet skal orienterast slik at det får sol klokka 15:00 ved haust- og vårjamdøger.

2.4 Bustader – lavblokk (BB1)

- 2.4.1 Området skal planleggjast og byggjast ut som eit samla område med felles formspråk. Bygningsvoluma skal delast opp slik at dei passar saman med småhusskalaen.
- 2.4.2 Bygningar kan ha takvinkel opp til 10 grader.
- 2.4.3 Utnyttingsgrad maks 45 % BYA.
- 2.4.4 Parkering skal løysast i felles garasjeanlegg. Areal til gjesteparkering kan løysast som overflateparkering i staden for i garasjeanlegg.
- 2.4.5 Innanfor området kan det maksimalt byggjast 18 bueiningar.
- 2.4.6 Felles uteopphaldsareal (FMUA) skal vera minimum 100 m² pr. bueining. I tillegg skal kvar bueining ha privat uteareal på minimum 20 m² på terrasse eller på terreng. Minimum 30 % av utearealet skal orienterast slik at det får sol klokka 15:00 ved haust- og vårjamdøger.

2.5 Garasjeanlegg for bustader (G1)

- 2.5.1 Innanfor området kan det byggjast garasje for bustader på tomt 38 og 40.
- 2.5.2 Bygningar kan ha maks gesimshøgde 2,8 m og maks mønehøgde 4,8 m. Høgder målt frå gjennomsnittleg planert terrengnivå.

2.6 Offentleg eller privat tenesteyting (OT1)

- 2.6.1 Bygningar kan ha takvinkel opp til 32 grader og maks mønehøgde 9,0m. Høgde målt frå gjennomsnittleg planert terreng,
- 2.6.2 Utnyttingsgrad maks 40 % BYA.
- 2.6.3 Parkeringsdekning minimum 1 plass pr. tilsett.

2.7 Vatn- og avløpsanlegg (VA1)

- 2.7.1 Området kan nyttast til VA-anlegg. Innanfor området kan det setjast opp pumpehus og andre tekniske installasjonar. Sjølve utforminga av anlegget skal godkjennast som del av teknisk plan for området.

2.8 Anlegg for renovasjon (R1, R2)

- 2.8.1 Området kan nyttast til felles oppstillingsplass for bosscontainerar for hus der søppelbil ikkje har tilkomst. Sjølve utforminga av anlegget skal godkjennast som del av teknisk plan for området.

2.9 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SM1-SM3)

- 2.9.1 Innanfor området kan det byggjast løfteutstyr / krane for utsetjing / opptak av båtar.

2.10 Naustbuer (N1, N2)

- 2.10.1 I samband med etablering av småbåthamn kan det byggjast naustbuer. Bygningane skal ikkje nyttast til rom for varig opphald.
- 2.10.2 Innanfor området kan det maksimalt byggjast 5 m² bu pr. båtplass.
- 2.10.3 Kvar bygning kan ha inntil 0,8 m² vindaugsareal.
- 2.10.4 Bygningar innanfor område N1 skal ha pulttak med vinkel mellom 15 og 27 grader og maks fasadehøgde mot sjø 3,7 m.
- 2.10.5 Bygningar innanfor område N2 skal ha saltak med vinkel mellom 30 og 45 grader og gesimshøgde maks 2,7 m over kainivå.
- 2.10.6 Ein bygning innanfor område N2 kan - for å oppnå variasjon i bygningsstrukturen - ha gesimshøgde inntil 3,2m over kainivå.

2.11 Leikeplass – offentleg (L1-L7)

- 2.11.1 Leikeplassane L1-L7 skal opparbeidast med leikeplassutstyr og leggjast til rette for ulike aktivitetar og opphald for ulike aldersgrupper.

- 2.11.2 Leikeplass L1, L4, L5 og L7 skal leggjast til rette med sandkasse og minimum 3 ulike leikeapparat og benk.
- 2.11.3 Leikeplass L2, L3 og L6 skal leggjast til rette med sandkasse og minimum 1 leikeapparat.
- 2.11.4 Leikeplassar skal så langt som råd oppfylle krava til universell utforming.
- 2.11.5 Leikeplassar skal vera opparbeida samstundes med teknisk infrastruktur i kvart delområde.

2.12 Bustad / forretning / kontor (BFK1)

- 2.12.1 Nye bygningar kan ha takvinkel opp til 32 grader og maks mønehøgde 9,0 m. Alle høgder skal målast frå gjennomsnittleg planert terreng.
- 2.12.2 Nye bygningar skal tilpassast eksisterande bygningsmasse i form.
- 2.12.3 Utnyttingsgrad maks 40 % BYA.
- 2.12.4 Ved plassering og utforming av bygningar skal det takast omsyn til støy frå trafikk på E 134. Uteopphaldsareal skal om nødvendig skjermast mot støy.
- 2.12.5 Næringsareal innafør området kan ikkje nyttast til støyande verksemder eller verksemder som fører til andre ulemper for bustadmiljøet.
- 2.12.6 Parkeringsdekning for kontor forretning skal vera minimum 1 plass pr. tilsett.

2.13 Bustad / tenesteyting (BT1)

- 2.13.1 Nye bygningar kan ha takvinkel opp til 32 grader og maks mønehøgde 9,0 m. Alle høgder skal målast frå gjennomsnittleg planert terreng.
- 2.13.2 Nye bygningar skal tilpassast eksisterande bygningsmasse i form.
- 2.13.3 Utnyttingsgrad maks 40 % BYA.
- 2.13.4 Parkeringsdekning for tenesteyting skal vera minimum 1 plass pr. tilsett.
- 2.13.5 Arealet kan byggjast ut med bustad / tenesteyting i kombinasjon eller kvar for seg.

§3 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Det kan opparbeidast vegar i bustadområdet som vist i planen. Det kan gjerast mindre justeringar i vegplassering om dette fører til mindre inngrep og betre tilpassing til terrenget. Fyllingar og skjeringar skal tilordnast best mogleg til tilstøytande terrenget.

3.1 Veg/ kjøreveg V1-V7, V11 og V12– offentlig veg

- 3.1.1 Vegane skal vera offentlege vegar, open for fri ferdsle. Opparbeida kjørebane skal vera 4,0 m.

3.2 Veg/ kjøreveg V8 – offentlig veg med fortau

- 3.2.1 Vegen skal vera offentlig veg, open for fri ferdsle. Opparbeida kjørebane skal vera 5,0 m.

3.3 Veg/ kjøreveg V9 – offentlig med fortau

3.3.1 Vegen skal vera offentlig veg, open for fri ferdsle. Opparbeida kjørebane kan ha ei breidde på inntil 4,0 m.

3.4 Veg/ kjøreveg V13 – offentlig veg

3.4.1 Vegen skal vera offentlig veg, open for fri ferdsle. Opparbeida kjørebane skal vera minimum 3,0 m.

3.5 Fortau – offentlig (FO 1- FO 6)

3.5.1 Fortau skal opparbeidast i ei breidde på minimum 2,5 m og avsluttast med kantstein mot køyreveg. Detaljar skal utformast med tanke på universell utforming.

3.6 Annan veggrunn

3.6.1 Området kan nyttast for å laga skjeringar og fyllingar for veganlegget. Det kan også leggjast tekniske anlegg innanfor arealet. Etter ferdigstilling av veg skal arealet tilordnast slik at det blir ein naturleg overgang til tilgrensande tomteareal.

3.7 Parkering – felles (P1-P3)

3.7.1 Det skal opparbeidast 0,3 parkeringsplassar pr. båtplass ved båthamna.

3.7.2 Parkeringsplassane ved båthamna skal vera felles for brukarar av båthamna. Minimum 10% av parkeringsplassane skal leggjast til rette for rørslehemma.

§4 GRØNSTRUKTUR

4.1 Turveg (T1)

4.1.1 Turvegen skal vera open for fri ferdsle av mjuke trafikkantar. Opparbeida gangbane kan ha ei breidde på inntil 2,5 m.

4.2 Turveg (T2)

4.2.1 Turvegen skal vera open for fri ferdsle av mjuke trafikkantar. Vegen skal stengjast med bom, men naudsynt biltrafikk til småbåthamna kan likevel skje.

4.2.2 Turvegen har i utbyggingsperioden status som anleggsveg fram til båthamna er ferdig utbygd.

4.3 Friområde (FRI 1-FRI 18)

4.3.1 Innanfor friområda kan det leggjast til rette for leik og opphald, men det skal det ikkje gjerast vesentlege terrenginngrep i desse områda. Naturlege berg og knausar skal ikkje sprengast bort – dette gjeld spesielt for område FRI2 og FRI5.

4.3.2 Innanfor områda FRI1, FRI2, FRI3, FRI4, FRI7, FRI11, FRI16 og FRI17 kan det leggjast til rette for byggjeleik og andre aktivitetar.

4.3.3 Innanfor områda FRI6, FRI8, FRI10, FRI15 og FRI18 kan det opparbeidast sti /turveg.

4.3.4 Innanfor område FRI13 kan det lagast ein enkel tursti langs sjøen.

§5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

5.1 Friluftsområde (FR1 – FR5)

- 5.1.1 I friluftsområda er det ikkje høve til å driva verksemd eller føra opp bygningar eller anlegg som er til hinder for at området kan brukast som friluftsområde. Det kan leggjast kablar og røyr i området, men då skal inngrepa tilbakeførast slik at det blir minst mogleg sår i landskapet.
- 5.1.2 Innanfor områda FR2 og FR4 kan det lagast ein enkel tursti langs sjøen.

§6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE

6.1 Småbåthamn

- 6.1.1 Innanfor området kan det byggjast molo og /eller leggjast ut flytebyggjer for småbåtar. Eventuelle flytebyggjer med fortøyningar skal dimensjonerast for å tola påkjenning frå vind og bølger. Småbåthamna skal planleggjast og tilretteleggast av personell med kompetanse innan fagfeltet.
- 6.1.2 Tilkomst til båthamna skal vera tilrettelagt for rørslehemma.
- 6.1.3 Før bygging av flytebyggjer må det lagast ein samla plan som viser plassering, dimensjonering, utforming, materialval, m.m.
- 6.1.4 Tiltak som kai, flytebyggje, utfylling, sjøleidningar m.m. krev løyve av hamnemynde i tillegg til handsaming etter plan- og bygningslova, jf. hamne- og farvasslova.

§7 OMSYNSSONER

7.1 Sikringssone - frisiktsone

- 7.1.1 I regulert frisiktsone i vegkryss skal det vera fri sikt ned til 0,5 m over plan for tilstøytande vegar.

7.2 Støysone

- 7.2.1 Innanfor omsynssona på tomt 1 og 2 skal det takast omsyn til støy frå planlagt E 134. Bygningar skal utformast slik at opphaldsrom vert lokalisert bort frå støykjelda eller støyisolerast, soverom skal lokalisert bort frå støykjelda. Uteareal skal om nødvendig skjermast for å oppnå eit tilfredsstillande støynivå. Støynivå innomhus og på uteareal skal vera innanfor krava i Teknisk forskrift og T-1442 / 2012.

7.3 Omsynssone kulturmiljø

- 7.3.1 Det skal ikkje gjerast gravearbeid eller andre inngrep innanfor omsynssona. Dei automatisk freda kulturminna skal takast vare på og forvalta i tråd med kulturminnelova.
- 7.3.2 Det kan setjast opp informasjonsskilt ved kulturminna.

Tabell 1

<i>Tomtenr.:</i>	<i>Maks byggjehøgde moh.</i>
BB1	37,5
BK1	51,3
BK4	48,7
T1	53,5
T2	52,4
T3	50,7
T4	50,2
T5	45,7
T6	47,0
T7	52,7
T8	54,2
T9	54,3
T10	50,9
T11	50,2
T12	49,2
T13	45,5
T14	43,8
T15	42,0
T16	40,9
T17	39,6
T18	39,3
T19	42,9
T20	42,1
T21	42,5
T22	44,7
T23	44,3
T24	39,9
T25	35,7
T26	35,5
T27	35,2
T28	39,4
T29	30,9
T30	32,9
T31	33,1
T32	25,3
T33	25,3
T34	26,4
T35	31,0
T36	32,2
T37	32,3
T38	37,8
T39	37,2
T40	47,5
T41	49,8

T42	49,7
T43	50,1
T44	50,1
T45	49,5
T46	49,7
T47	49,7
T48	49,9
T49	50,4
T50	51,2
T51	52,8
T52	51,0
T53	50,2
T54	50,0
T55	47,5
T56	47,5
T57	50,2
T58	46,0
T59	41,3
T60	46,0
T61	49,2
T62	49,2
T63	49,2
T64	48,7
T65	45,0
T66	42,5
T67	43,2
T68	46,5
T69	49,4

Revidert 21.11.14.