

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 03.12.2012 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 Det skal gjerast minst mogleg terrenginngrep i form av sprenging og fylling. 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 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 Bygningar skal plasserast innanfor byggjegranser som vist på plankartet. Garasje skal plasserast minimum 1,0 m frå nabogrense.
- 2.1.2 På kvar einebustadtomt kan det byggjast inntil 2 bueiningar. Sekundærleilegheit kan vera inntil 50 m² BRA.
- 2.1.3 Parkeringsdekninga skal vera 2 parkeringsplassar pr bueining.
- 2.1.4 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.
- 2.1.5 Ved byggjesøknad skal det visast omfang av terrenngrep og korleis terrenget kan setjast i stand.
- 2.1.6 Ved framføring av VA-anlegg, tele- og elektriske kablar innanfor byggjeområda, skal desse så langt råd er leggast i jordkabel og terreng skal tilbakeførast til naturleg terreng.
- 2.1.7 Sokkelhøgde for kvart hus skal målast inn og vera angitt i reguleringskartet.
- 2.1.8 Høgde på eventuell grunnmur skal ikkje vera over 1,0 m.
- 2.1.9 Det er ikkje tillate å gjerda inn tomtene. Hekkar skal haldast i ei høgde på maks 2 m.

2.2 Bustader, frittliggjande småhus tomt 7-12, tomt 41-54, tomt 57, tomt 61, tomt 63-64

- 2.2.1 Bygningar skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 42 grader. Maks gesimshøgde 4,6 m og maks mønehøgde 7,7 m. målt i høve til gjennomsnittleg terrengnivå.
- 2.2.2 Utnyttingsgrad maks 30 % BYA. Eventuell garasje / uthus skal inngå i BYA. Areal til gjesteparkering kjem i tillegg.
- 2.2.3 Husa skal utvendig ha avdempa fargar utan bruk av store kontrastar. Takfarge skal haldast i mørke grå eller gråbrune fargetonar.
- 2.2.4 Minste uteopphaldsareal (MU) skal vera 200 m² pr bueining. 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.

2.3 Bustader, frittliggjande småhus tomt 1-4, 13-14, 19-27, 38-40, tomt 55-56, tomt 58-60, tomt 62 og tomt 65-69

- 2.3.1 Bygningar skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 32 grader. Maks gesimshøgde 4,4 m og maks mønehøgde 6,7 m målt i høve til gjennomsnittleg terrengnivå.
- 2.3.2 Utnyttingsgrad maks 30 % BYA. Eventuell garasje/uthus skal inngå i BYA. Areal til gjesteparkering kjem i tillegg.
- 2.3.3 Bygningar skal utvendig ha avdempa fargar utan bruk av store kontrastar. Takfarge skal haldast i mørke grå eller gråbrune fargetonar.
- 2.3.4 Minste uteopphaldsareal (MU) skal vera 200 m² pr bueining. 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.
- 2.3.5 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 T1442. (Bygningane ligg innanfor gul sone for vegtrafikkstøy frå planlagt veg).

2.4 Bustader, frittliggjande småhus tomt 5-6, tomt 15-18, tomt 28-37

- 2.4.1 Utbygging skal planleggjast som eit samla område med eins formspråk.
- 2.4.2 Bygningar kan ha takvinkel 2 til 18 grader, maks fasadehøgde 5,8 m over terreng (ikkje gjennomsnitt).
- 2.4.3 Utnyttingsgrad maks 30 % BYA. Eventuelle garasje/ uthus skal inngå i BYA. Areal til gjesteparkering kjem i tillegg.
- 2.4.4 Bygningar skal ha materialar og fargebruk som tek omsyn til fjernverknaden av husa, og omsyn til heilskapen innanfor området. Bygningane skal fargesetjast ut frå ein samla plan.
- 2.4.5 Minste uteopphaldsareal (MU) skal vera 200 m² pr bueining. 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.
- 2.4.6 Terrengtilpassing av bygningar skal illustrerast i ved hjelp av 3D illustrasjon og/eller terrengprofilar.

2.5 Bustader – konsentrerte småhus, område BK1

- 2.5.1 Område skal planleggjast og byggjast ut som eit samla område med einsarta karakter. Det kan byggjast rekkehus eller kjedehus.
- 2.5.2 Bygningar skal ha saltak med takvinkel maks 40 grader, maks gesimshøgde 4,5 m og maks mønehøgde 7,5 m.

- 2.5.3 Utnyttingsgrad maks 33 % BYA. Areal til garasje / biloppstillingsplass skal inngå i BYA. Areal til gjesteparkering kjem i tillegg.
- 2.5.4 Bygningar innanfor same område skal ha einsarta fargebruk. Ved val av fargar skal ein ta omsyn til fjernverknaden av bygningane.
- 2.5.5 Minste uteopphaldsareal (MU) skal vera 200 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.

2.6 Bustader – konsentrerte småhus, område BK3, BK4 (BK2 utgått)

- 2.6.1 Kwart område skal planleggjast og byggjast ut som eit samla område med felles formspåk. Det kan byggjast rekkehus eller kjeldehus.
- 2.6.2 Bygningar skal ha saltak med takvinkel mellom 15 og 40 grader og gesimshøgde maks 4,7 m og mønehøgde maks 7,5 m. Høgder målt frå gjennomsnittleg planert terreng,
- 2.6.3 Utnyttingsgrad maks 33 % BYA. Areal til garasje/uthus/bod skal inngå i BYA. Areal til gjesteparkering kjem i tillegg.
- 2.6.4 Bygningar innanfor same område skal ha einsarta materialbruk. Fargeval skal ta omsyn til fjernverknaden av bygningane.
- 2.6.5 Minste uteopphaldsareal (MU) skal vere 200 m² pr bueining, 50 % av dette arealet kan vera fellesareal. Kvar bueining skal ha privat uteareal på minimum 50 m² som kan skjermast. Minimum 30 % av uteareala skal ha sol klokka 15:00 ved haust- og vårjamdøger.

2.7 Bustader – lavblokk (BB1)

- 2.7.1 Området skal planleggjast og byggjast ut som eit samla område. Bygningsvoluma skal delast opp slik at dei passar saman med småhusskalaen.
- 2.7.2 Bygningar skal ha takvinkel mellom 2 og 10 grader og maks mønehøgde 8,5m. Høgde målt frå gjennomsnittleg planert terreng, Fasadehøgde kan vera maks 11,0 m.
- 2.7.3 Utnyttingsgrad maks 33 % BYA.
- 2.7.4 Parkering skal løysast i felles garasjeanlegg. Areal til gjesteparkering kan løysast som overflateparkering i staden for i garasjeanlegg.
- 2.7.5 Innanfor området kan det maksimalt byggjast 18 bueiningar.
- 2.7.6 Felles uteopphaldsareal (MU) 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 uteareala skal orienterast slik at det får sol klokka 15:00 ved haust- og vårjamdøger.

2.8 Garasjeanlegg for bustader (G1)

2.8.1 Innanfor området kan det byggjast garasje for bustader på tomt 39-40.

2.8.2 Bygningar kan ha saltak eller pulttak med takvinkel maks 27 grader, gesimshøgde maks 2,8 m og mønehøgde maks 4,8 m. Høgder målt frå ferdig golv i garasje.

2.9 Offentleg eller privat tenesteyting (OT1)

2.9.1 Bygningar skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 32 grader og maks mønehøgde 9,0m. Høgde målt frå gjennomsnittleg planert terreng,

2.9.2 Utnyttingsgrad maks 35 % BYA.

2.9.3 Parkeringsdekning minimum 1 plass pr tilsett.

2.10 Vatn- og avløpsanlegg (VA1)

2.10.1 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.

2.11 Anlegg for renovasjon (R1, R2)

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

2.12 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SM1-SM3)

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

2.13 Naustbuer (N1, N2)

2.13.1 I samband med etablering av småbåthamn kan det byggjast naustbuer innanfor området sett av til dette føremålet. Bygningane skal ikkje nyttast til rom for varig opphald.

2.13.2 Innanfor området kan det maksimalt byggjast 5 m² bu pr båtplass.

2.13.3 Bygningar innanfor område N2 skal ha saltak med vinkel mellom 30 og 45 grader og gesimshøgde maks 2,7 m over kainivå.

2.13.4 Ein bygning innanfor område N2 kan - for å oppnå variasjon i bygningsstrukturen - ha gesimshøgde inntil 3,2m over kainivå.

2.13.5 Kvar bygning kan ha inntil 0,8 m² vindaugsareal.

2.13.6 Bygningar innanfor område N1 skal ha pulttak med vinkel mellom 15 og 27 grader og maks fasadehøgde mot sjø 3,7 m.

2.14 Leikeplass – offentlig (L1-L7)

- 2.14.1 Leikeplassane L1-L7 skal opparbeidast med leikeplassutstyr og leggjast til rette for ulike aktivitetar og opphald for ulike aldersgrupper.
- 2.14.2 Leikeplass L1, L4, L5 og L7 skal leggjast til rette med sandkasse og minimum 3 ulike leikeapparat og benk.
- 2.14.3 Leikeplass L2, L3 og L6 skal leggjast til rette med sandkasse og minimum 1 leikeapparat.
- 2.14.4 Leikeplassar skal oppfylle krava til universell utforming.
- 2.14.5 Leikeplassar skal vera opparbeida samstundes med teknisk infrastruktur i kvart delområde.

2.15 Bustad/ forretning /kontor (BFK1)

- 2.15.1 Bygningar skal plasserast innanfor byggjegranser som vist på plankartet.
- 2.15.2 Nye bygningar skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 32 grader og maks mønehøgde 9,0m. Alle høgder skal målast frå gjennomsnittleg planert terreng.
- 2.15.3 Nye bygningar skal tilpassast eksisterande bygningsmasse i form.
- 2.15.4 Utnyttingsgrad maks 33 % BYA.
- 2.15.5 Ved plassering og utforming av bygningar skal det takast omsyn til støy frå trafikk på E 134 . Uteopphaldsareal skal om nødvendig skjermast mot støy.
- 2.15.6 Næringsareal innafor området kan ikkje nyttast til støyande verksemder eller verksemder som fører til andre ulemper for bustadmiljøet.
- 2.15.7 Parkeringsdekning for kontor forretning skal vera minimum 1 plass pr tilsett.

2.16 Bustad/tenesteyting (BT1)

- 2.16.1 Bygningar skal plasserast innanfor byggjegranser som vist på plankartet.
- 2.16.2 Nye bygningar skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 32 grader og maks mønehøgde 9,0m. Alle høgder skal målast frå gjennomsnittleg planert terreng.
- 2.16.3 Nye bygningar skal tilpassast eksisterande bygningsmasse i form.
- 2.16.4 Utnyttingsgrad maks 33 % BYA.
- 2.16.5 Parkeringsdekning for tenesteyting skal vera minimum 1 plass pr tilsett.
- 2.16.6 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 tilstøytande terrenget.

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

3.1.1 Veg V2 skal vera offentlig veg, open for fri ferdsle. Opparbeida kjørebane skal vera 4,0 m.

3.2 Veg/ kjøreveg V8 – offentlig veg med fortau

3.2.1 Veg V1 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 Veg V9 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

3.5.1 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)

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

3.6 Annan veggrunn

3.8.1 Området kan nyttast for å laga skjeringar og fyllingar for veganlegget. Det kan også leggjast 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 Parkeringsplass 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. Veggen skal stengjast med bom, men naudsynt biltrafikk til hamna 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 fortøyingar skal dimensjonast for å tola påkjenning frå vind og bølger. Småbåthamna skal planleggast 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 flytebryggjer må det lagast ein samla plan som viser plassering, dimensjonering, utforming, materialval, m.m.
- 6.1.4 Tiltak som kai, flytebryggje, utfylling, sjøleidningar m.m. krev løyve av hamnemynde i tillegg til handsaming etter plan- og bygningslova, jf. hamne- og farvasslova.

§7 OMSYNSSONER

7.1 Sikringsone - 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 støyisolert, 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.

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 forvaltast i tråd med Lov om kulturminne.
- 7.3.2 Det kan setjast opp informasjonsskilt ved kulturminna.

Revidert i samsvar med kommunestyrevedtak 12.12.12.