

Planident:
Datert: 26.02.2014
Sist revidert: -
Vedtatt i kommunestyret: -



VEGA KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER DETALJPLAN FOR VIKSÅSSJØEN, Vega kommune

I medhold av § 12-5 i Plan- og bygningsloven gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det regulerte området som er avgrenset med reguleringsgrense på plankartet dat. 26.02.2014.

§ 01 FORMÅL

Formålet med planen og bestemmelsene er å tilrettelegge for boligbygging og fritidsbebyggelse, område for forretning og kontor, og legge til rette for utvikling av småbåtanlegg og naustområde.

§ 02 GENERELT

Innenfor planområdet skal arealene disponeres etter Pbl. § 12-5 til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

- 1111 Frittliggende småhusbebyggelse
- 1121 Fritidsbebyggelse – frittliggende
- 1122 Fritidsbebyggelse - konsentrert
- 1587 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- 1589 Uthus/naust/badehus
- 1610 Lekeplass
- 1810 Forretning/kontor

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 2011 Privat veg
- 2019 Annen veggrunn – grøntareal
- 2082 Parkering
- 2110 Energinett
- 2142 Avløpsnett

Landbruks-, natur- og friluftsmål

- 5130 Friluftsmål

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

- 6710 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Hensynssoner

- 140 Frisiktsone
- 560 Bevaring av naturmiljø

Planområdet er på totalt ca. 95,5 dekar.

§ 03 FELLES BESTEMMELSER

3.1 Plankrav

Ved byggesøknad for den enkelte tomt skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500 som også viser kotehøyde for ferdig golv, møneretning, parkeringsplassen og ev. framtidig garasje, avkjørsel og ev. støttemurer. I tillegg skal det legges ved et typisk tverrsnitt på tomta der bygg, tilkomst og ev. garasje er vist med høyder.

3.2 Byggegrenser: Bygg skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Dersom ikke annet er vist skal plan-og bygningsloven gjelde. Bod kan plasseres 1 m fra tomtgrense men minst 2 m fra veg.

3.3 Terrenginngrep: Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet. Skjæringer og fyllinger skal ha ei utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepene.

3.4 Kulturminne: Dersom det under arbeid i området kommer fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i område, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighet jf. Lov om kulturminne.

3.5 Estetikk: Kommunen skal ved behandling av byggesaker sikre at byggene får en god form i forhold til seg selv og omgivelsene, og at byggene får en helhetlig og harmonisk utforming med hensyn til takvinkel, takform, størrelse, farge og materiale.

3.6 Private avtaler: Etter at reguleringsbestemmelsene er satt i kraft, er det ikke tillatt ved private avtaler å etablere forhold som står i strid med disse føresegnene.

3.7 Universell utforming

Så langt det er mulig skal prinsippene for universell utforming legges til grunn innenfor reguleringsformålet ved utforming av bygninger, trafikkanlegg og friområde.

3.8 Byggehøyde over havnivå

Alle nye bygninger innenfor planområdet skal plasseres med nederste isolerte bygningsdel minimum 3,0 m over normalnull, tilsvarende kote + 3,0, og uisolerte bygningsdeler minimum 2 m (for eksempel naust) over normalnull (middel vannstand) etter statens kartverks definisjoner i NN1954/NN2002 (NGO 0). Dette skal vurderes i samråd med tiltakshaver i hvert tiltak mht. risiko fordi kravet i noen tilfeller kan være lite hensiktsmessig, i forhold til blant annet, til eksisterende bebyggelse og andre lokal forhold. Kravet gjelder ikke eksisterende bebyggelse, med mindre det foretas hovedombygging eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse jf. Bestemmelser i plan og bygningsloven.

§ 04 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, B1- B5

4.1.1 Området er satt av til frittliggende småhusbebyggelse.

Maks bebygd areal (BYA) for den enkelte tomt er satt til BYA= 200 m². Terrasse 0,5 m over terreng skal regnes med i BYA.

4.1.2 Mønehøyden settes til maks 7,5 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng.

- 4.1.3 Takvinkelen til boligene skal være mellom 22° og 35°. Valmtak er ikke tillatt.
- 4.1.4 Det skal være minst to biloppstillingsplasser for hovedleiligheten, der minst en kan være i garasje. For sekundærleilighet skal det være minst en biloppstillingsplass. Maks bebygd areal (BYA) for frittstående garasje settes til $BYA = 50 \text{ m}^2$. Mønehøyden skal være maks 5,5 m fra gulv i portåpningen. Garasje kan bygges inntil 1 m fra nabogrense og 6 m fra kjørebane kant med rettvinklet innkjøring.
- 4.2 Fritidsbebyggelse – frittliggende FF1 – FF15**
- 4.2.1 Områdene er avsatt til formål fritidsbebyggelse – frittliggende. Maks bebygd areal (BYA) for den enkelte tomt er satt til $BYA = 125 \text{ m}^2$. Terrasse 0,5 m over terreng skal regnes med i BYA.
- 4.2.2 Taka skal være saltak eller med to takflater med takvinkel mellom 22° og 40°.
- 4.2.3 Maks bygd areal (BYA) for frittliggende uthus er $BYA = 30 \text{ m}^2$.
- 4.2.4 Maks mønehøyde satt til 7 meter over gulv 1. etasje.
- 4.2.5 Det skal være opparbeidet minst 1 parkeringsplass på hver tomt for hyttetomtene 2 - 6. Parkeringsarealet skal ikke regnes med i maks BYA. Parkering for de øvrige hyttetomtene skal være på tilstøtende regulerte parkeringsplasser P1 – P3. Annen parkering kan henvises til parkeringsplass øst for planområdet.
- 4.3 Fritidsbebyggelse – konsentrert FK 1 - 2**
- 4.3.1 Områdene er avsatt til formål fritidsbebyggelse – konsentrert. Maks bebygd areal i feltet er satt til $\%BYA = 40 \%$.
- 4.3.2 Taka skal være saltak med takvinkel mellom 30° og 40°.
- 4.3.3 For F/K 1 kan maks 6 enheter bygges sammen i samme kjede. Maks bebygd areal for hver enhet er satt til 7 x 12 m. Maks mønehøyde satt til 6 meter over gulv 1. etasje.
- 4.3.4 For F/K 2 kan to og to enheter bygges sammen, der maks bebygd areal (BYA) for hvert bygg er satt til 14 x 12 m. Maks mønehøyde satt til 9 meter over gulv 1. etasje. Ubebygd areal på tomte kan nyttes til brygge (kai).
- 4.3.5 Parkering for FK1 kan skje inne på området. Ubebygd areal på tomte kan nyttes til brygge (kai).
- 4.4 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, Sba 1**
- 4.4.1 Områdene Sba 1 er avsatt av til småbåtanlegg.
- 4.4.2 Det er tillatt anlagt flytebryggeanlegg med ev. bølgedempere, landgang, utriggere og nødvendige fortøynings- og ankringsanlegg.
- 4.4.3 I forbindelse med småbåtanleggene er det tillatt tekniske anlegg til strøm, lys og vann.
- 4.4.4 Drivstoffanlegg kan anlegges i områdene. Anleggene må sikres og skiltes etter forskrifter for slike anlegg.
- 4.4.5 Innenfor områdene kan det anlegges båtopptrekk/-sett.
- 4.5 Uthus/naust/badehus, naust**
- 4.5.1 Områdene er avsatt til naust og uthus. Arealet er privat.
- 4.5.2 Naustene skal ha saltak med mønehøyde i framkant opp til 5 m fra golv. Takvinkelen skal være mellom 30° og 35°. Tillatt bebygd areal $\%BYA = 20 \%$.
- 4.5.3 Naustene kan oppføres med inntil 4 sammenhengende enheter, der hvert naust kan ha utvendige mål maks 7 x 4 meter. Utformingen skal være den samme for alle naustene i kjeden.
- 4.5.4 Nausta skal tilpasses lokal byggeskikk i farger og utseende. Taket skal ikke ha reflekterende overflate

- 4.5.5 Det er tillatt med fyllinger i området opp til kote +3,0. Ny skråninger ut mot sjøen skal mures eller plastres med stor stein.

Lekeplass

- 4.6.1 Lekeplassen er felles for alle innenfor reguleringsplanområdet.
4.6.2 På lekeområdet skal det minimum være ei sandkasse, et lekeapparat for aldersgruppen 0 – 6 år, og en bord- og benkegruppe. Lekeplassen kan inngjerdes.

4.7 Forretning/kontor F/K

- 4.7.1 Området er avsatt til forretning og/eller kontor. Arealet er privat.
4.7.3 Det er tillatt med bevertning i 1. etasje.
4.7.4 Tillatt bebygd areal %-BYA = 35%. Maksimal gesimshøyde er 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
4.7.5 Ubebygd areal mot sjøen kan nyttes som brygge (kai).

§ 05 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Private veier, veg 1 - 4

- 5.1.1 Kjørevegene er private og skal opparbeides som vist på plankartet.
5.1.2 Ytterligere behov for areal til skjæring og fylling, skal dekkes av tilstøtende areal.

5.2 Annan veggrunn, grøntareal

- 5.2.1 Annan veggrunn skal være til grøfter, skjæring og fylling og plass til snø ved brøyting, samt tracé for ev. kabler og røranlegg.
5.2.2 Skjæringer og fyllinger skal etter anlegg om mulig påføres tidligere avskavet humusmasser.

5.3 Parkering, P1 - 4

- 5.3.1 Parkeringsplassene 1 – 4 er private til bruk for eiere og besøkende, og skal opparbeides som vist på plankartet.
5.3.2 Ytterligere behov for areal til skjæring og fylling, skal dekkes av tilstøtende areal.

5.4 Energinett E

- 5.4.1 Området er avsatt til trafo.

5.5 Avløpsnett A

- 5.5.1 Området er avsatt til pumpestasjon for avløp.

§ 06 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMAL

6.1 Friluftsmål Fr. 1

- 6.1.1 Området som er satt av til friluftsområde som allment tilgjengelig tur- og rekreasjonsområde i samsvar med planen, og skal beholdes som naturmark og skjøttes deretter.
6.1.2 Skjæringer og fyllinger som i forbindelse med anlegg av veg og parkering går inn på friluftsområda, skal straks istandsettes og revegeteres med tidligere avskavede torv eller tilsås naturmark.
6.1.3 Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som er til hinder for området bruk som friluftsområde.

- 6.1.4 I friluftsområdet kan det bygges nødvendig anlegg for vann, avløpsanlegg og elektrisk framføring.
- 6.1.5 Det er ikke tillatt å bruke området til lagring, parkering eller andre formål som ikke er tjenlig med formålet. Campingvogner eller bobiler kan ikke parkere i området.

§ 07 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

7.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag, FIS

- 7.3.1 Området er avsatt til friluftsområde i sjø/vassdrag.
- 7.3.2 Det er ikke tillatt med masseutfylling, bygg og installasjoner som er til hinder for allmenn ferdsel i friluftsområde.

§ 08 HENSYNSSONER

8.1 Frisiktzone

- 8.1.1 Områdene er avsatt til frisiktsoner. Som frisiktsoner gjelder krav satt i Statens vegvesens håndbøker for gjeldende fartsgrense.
- 8.1.2 Frisiktsonene i vegkryss må ikke utnyttes slik at det på noe tidspunkt hindrer fri sikt.
- 8.1.3 Areal innenfor frisiktsonene skal planeres ned til 0,5 m over nivået til tilgrensende veger.
- 8.1.4 Kommunen kan kreve sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet. Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i siktsonen.

8.2 Bevaring naturmiljø

Angitt hensynssone med hensyn til bevaring av naturmiljø, jfr. § 12-6 og § 11-8 tredje ledd bokstav c. Innenfor hensynssonen og i umiddelbar nærhet er ethvert inngrep, lagring av materiell, eller tiltak forbudt.

§ 09 REKKEFØLGEKRAV

- 9.1 Før det kan gis byggetillatelse, skal det foreligge en godkjent byggesøknad.
- 9.2 Før man kan fradele og gi byggetillatelse for den enkelte tomt skal veg, hovedledning for vann og avløp være ført til, langs eller over tomta.
- 9.3 Annen veggrunn som grøft, skjæring og fylling skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veganlegget.

Roger Tokle AS 26.02.2014
rev. -