

VEGA KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan IGERØY SENTRUM II, april/mai 1988.

Revisjoner:

HT/Bygningsrådet i Vega, Plb. sak 49/88, 02.06.88, sak 81/89, sak 5/90.

Reguleringsbestemmelsene, paragraf 1 - 10, er sammen med plankartet vedtatt ved egengodkjenning av kommunestyret i Vega i møte den 21.03.90., sak 16/90.

Reguleringsbestemmelsene er hjemlet i plan- og bygningslovens paragrafer 25 og 26 samt 28-2 m.m.

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er:

- a) Legge forholdene til rette for næringsvirksomhet og arbeidsplasser, samt boligbygging og fritid.
- b) Å sikre en kontrollert og helhetlig utvikling.
- c) Bedre trafikkforholdene.
- d) Sikre utnyttelsen av arealene og enkelte areal med særpreget eldre bebyggelse.
- e) Forenkle byggesaksbehandlingen.

Paragraf 1. GENERELT.

PLANKART. Planens begrensning, det regulerte området er på plankartet, M 1:1000, vist innenfor reguleringsgrense.

Planområdet som er inntegnet på plankartet er inndelt i reguleringsområder med følgende reguleringsformål:

1. BYGGEOMRÅDER (PARAGRAF 2 JFR. PARAGRAF 9)

Boliger (B1 - B7)
 Naust/sjøhus (S1, S2, S4, S6)
 Kombinasjon av forretningsdrift, industri = K2, K3
 Industri (I2)
 Kombinasjon av næring og reiseliv (I/M) = K1
 Almennyttig (A)
 Fritidseiendom (H)

2. LANDBRUKSOMRÅDER (PARAGRAF 3)

Jordbruk/Skogbruk (J)

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PARAGRAF 4 JFR. PARAGRAF 9)

Kjøreveger
 Gang- og sykkelveger
 Trafikkområder i sjø og på land (T1 - T4)

4. FRIOMRÅDER (PARAGRAF 5 JFR. PARAGRAF 9)
Park/Turveg, Lekeplass (F1, F3, F4, F5)

5. FAREOMRÅDER (PARAGRAF 6)
Høyspentlinje

6. SPESIALOMRÅDER (PARAGRAF 7 JFR PARAGRAF 9)
Frisiktsoner
Friluftsområder (FL1 - FL4)

7. FELLESOMRÅDER (PARAGRAF 8)
Felles avkjørsel/veg
Felles parkeringsplasser (P2 - P3)
Felles lekeområder

Paragraf 2. BYGGEOMRÅDER.

BOLIGOMRÅDER.

Generelt:

Områdene skal utnyttas til bygging av boliger med tilhørende anlegg, uthus og garasje, forøvrig jfr. paragraf 9, fellesbestemmelser.

På hver tomt skal det avsettes arealer for minst to biloppstillingsplasser, garasje inkludert.

Bygningene skal for områdene B2/B3 og B6 plasseres så lavt i terrenget som mulig for å unngå uønsket silhuettvirkning. Bygningsrådet avgjør i hvert enkelt tilfelle spørsmålet.

B1 - NAUSTHAUGEN BOLIGFELT I.

I boligfelt B1 med 6 eksisterende boliger/tomter tillates i tillegg til eksisterende bebyggelse, nødvendige anlegg så som oppføring av uthus og garasje som i form, farge, byggehøyde og materialvalg skal tilpasses eksisterende bebyggelse.

B2/B3 - SJÅVIKHAUGEN BOLIGFELT.

I boligfelt (tomt nr. 1-16) tillates oppført bebyggelse med inntil to etasjer og saltak med gesimshøyde inntil 8 m over ferdig planert terreng. Bygningene skal tilpasses hver enkelt tomt.

Tillatt bebygd areal må ikke overstige 40 % av tomtens netto areal.

B4/B5 - SKARHAUGEN BOLIGFELT.

I boligfelt B4 tillates oppført bebyggelse med inntil tre etasjer (underetasje eller kjeller, alminnelig etasje og loft) og saltak med gesimshøyde inntil 9 m over ferdig planert terreng.

Tillatt bebygd areal må ikke overstige 40% av tomtens netto areal.

I boligfelt B5 med eksisterende bebyggelse tillates ny bebyggelse og/eller fradelte tomter etter godkjenning av bygningsrådet. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i størst mulig grad med hensyn til farge, form, byggehøyde og materialvalg. Det kan kreves utarbeidet bebyggelsesplan når eventuell ny bebyggelse blir aktuell. Bygningsrådet kan likevel fravike kravet i enklere byggesaker.

Tillatt bebygd areal må ikke overstige 20% av områdets netto tomteareal.

B6 - NAUSTHAUGEN BOLIGFELT II.

I boligfeltet B6 tillates oppført bygninger med en etasje og saltak med gesimshøyde inntil 5 m over ferdig planert terreng. Bygningsrådet kan likevel tillate underetasje eller kjeller og loft der dette ikke vil være til hinder for øvrig bebyggelse og etter byggeforskriftenes bestemmelser.

Tillatt bebygd areal må ikke overstige 30% av tomtens netto areal.

B7.

På den innregulerte tomten tillates i tillegg til eksisterende bolig nødvendige anlegg og oppføring av uthus og garasje som i form, farge, byggehøyde og materialvalg skal tilpasses eksisterende bebyggelse på tomten. Eiendommen skal ha avkjørsel /adkomst via gang- og sykkelveg langs riksveg 839 fra kryss kommunal veg nr.11/riksveg 839.

S1, S2, S4, S6 - NAUST/SJØHUS.

Områdene S1, S2, S4, S6 skal utnyttes til bygging av bygninger med tilhørende anlegg for fiskerinæring og fritidsformål.

Det tillates oppført bygninger innenfor byggeområdene i en etasje med saltak og gesimshøyde inntil 4,5 m fra gulv i vanlig byggeplan for områdene. Form, farge, byggehøyde og materialvalg skal godkjennes av bygningsrådet.

Innenfor områdene kan arealene oppdeles etter de enkelte brukernes behov og etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Mellom hvert bygg skal det være en passasje på minimum 2 m der det er tett bebyggelse.

Tillatt bebygd areal må ikke overstige 60% av tomtens netto areal.

K2 FORRETNING, LETT INDUSTRI

Område K2 skal benyttes til forretningsdrift og andre serviceanlegg med tilhørende anlegg, samt industri. Bygninger kan oppføres i inntil to etasjer med saltak og gesimshøyde inntil 10 m fra ferdig planert terreng.

Hver bedrift skal på egen grunn eller i felles arealer innenfor området ha plass for av og pålessing og utelagring etter behov og minst en parkeringslass for bil pr. 100 m² bruksareal.

K1 NÆRINGS- OG REISELIV

Arealbruken er ikke helt avklart, men arealet skal i hovedsak utbygges i nærings- og reiselivssammenheng/industriformål. Kommunestyret avgjør etter at denne planen er stadfestet spørsmålet etter bygningsrådets uttalelse, og bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan for området som avklarer arealbruken nærmere uten at dette forandrer intensjonene i planen vesentlig.

Adgang til K1 må skje gjennom T1.

Det må gis tilstrekkelig adkomstmuligheter til T2 gjennom K1.

A1 - ALMENNYTTIG OMRÅDE.

Området med eksisterende forsamlingshus skal utnyttes til arealer for dettes behov. Det tillates oppført bygninger i to etasjer med saltak og gesimshøyde inntil 12 m. fra ferdig planert terreng. Form, farge og byggehøyde og materialvalg skal godkjennes av bygningsrådet. Det skal avsettes arealer til parkering.

H - FRITIDSEIENDOM.

I området for fritidseiendom er det ikke tillatt å oppføre bygninger med et slik utseende eller i et slikt antall at eiendommens karakter endres vesentlig.

PARAGRAF 3. LANDBRUKSOMRÅDER.

J - jordbruk/skogbruk.

Områdene regulert til jordbruk/skogbruk skal benyttes til tradisjonell drift og bygninger som er nødvendige for driften og er tilknyttet denne kan oppføres på arealene, etter bygningsrådets godkjenning.

PARAGRAF 4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

KJØREVEGER.

Det skal i størst mulig grad gjennomføres separasjon av bil- og gang/sykeltrafikk, også ved opparbeidelse av naturlige og interne stier i planområdet.

RIKSVEG 839, M/FERGEKAI skal utbygges i vegtype C, vegklasse IIe med nødvendig sikring for andre byggeområder, gangveger, fotgjengerfelt og bussholdeplasser samt avkjørsler.

Byggegrense for riksvegen er 30 m gjennom planområdet.

Etter at denne planen er egengodkjent vil det ikke bli gitt tillatelse til flere avkjørsler fra riksvegen utover de som er medtatt i planen.

KOMMUNALE VEGER.

Kommunalveg nr. 1, 10 og 11 skal utbygges med 5 m kjørebane. Kommunal veg nr. 2, 3, 5, 7, 8, og 9 skal utbygges med 4 m kjørebane.

I området kan det tillates fradelte tomter etter de enkelte brukeres behov og etter bygningsrådets godkjenning.

Tillatt bebygd areal må ikke overstige 40 % av tomtens netto areal.

Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for av og pålessing, nødvendig utelager, samt parkering for publikum etter forventet behov og minimum 1 plass pr. 50 m² bruksareal forretning m.m. og 1 plass pr. 100 m² bruksareal lager.

Boligeiendommen gnr. 3, bnr. 3, feste 1 skal ved utnyttelse av arealet fjernes, og erstattes etter vanlige tingsrettslige regler, jfr. reguleringsplan med reguleringsbestemmelser Igerøy sentrum, 2.02.1984.

K3 FORRETNING, INDUSTRI

I området tillates det oppført bygninger med tilhørende anlegg for produksjon, service og lager/verksted eller håndverksbedrifter samt forretningsvirksomhet. Bygningene kan oppføres i inntil en etasje med gesimshøyde inntil 6 m fra ferdig planert terreng.

Tillatt bebygd areal må ikke overstige 50 % av tomtens netto areal.

Anleggenes art, utforming og tomtedeling skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

Hver bedrift skal på egen grunn eller i felles arealer innenfor området ha plass for av og pålessing og utelagring etter behov og minst en parkeringsplass for bil pr. 100 m² bruksareal.

Som en del av området skal det atableres et beplantningsbelte med minimum bredde på 5 m mellom området og tilstøtende veg. Bedrifter i området skal også sørge for skjermende beplantning i friområdet mellom K3 og boligområdet B6.

Virksomhet av sjenerende karakter, etter bygningsrådets vurdering, skal holde en ryddig tomt og legge forholdene til rette for en forsiktig virksomhet utad med hensyn til utseende og støy, for omkringliggende boligområder og andre områder innenfor planområdet. Bygningsrådet kan kreve oppsatt gjerde og eventuell skjerming skal godkjennes av bygningsrådet.

Avkjørsler/adkomst til området skal legges fra kommunal veg.

I2 - GJETERVIKHEIA INDUSTRIOMRÅDE.

I området tillates det oppført bygninger med tilhørende anlegg for oppdrettsnæringen. Bygningene kan oppføres i inntil en etasje med gesimshøyde inntil 8 m fra ferdig planert terreng.

Tillatt bebygd areal må ikke overstige 70% av tomtens nettoareal.

Anleggets art, utforming og tomtedeling skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan, der hvor forholdene ligger til rette for det tillate forretningsvirksomhet i tilknytning til den enkelte bedrift.

GANG- OG SYKKELVEGER

På gang- og sykkelveger kan det tillates kjøring for brøyting og annet vedlikehold, ambulanse og renovasjon, samt buss, etter bygningsrådets godkjenning.

TRAFIKKOMRÅDER I SJØ OG PÅ LAND

T1 - FISKERI OG SMÅBÅHAVN

Området skal brukes til kombinert fiskeri- og småbåthavn for ervervs- og fritidsformål.

Det tillates oppført bygninger i en etasje med saltak og gesimshøyde inntil 5 m. for mindre bygg og 7 m. for større bygg fra ferdig planert terreng, og anlegg som følger av havnens bruk. Form, farge, byggehøyde og materialvalg skal godkjennes av bygningsrådet. Det må gis tilstrekkelige adkomstmuligheter for trafikk til K1 og T2.

T2 - MOLO

Adkomst til T2 skal anlegges gjennom T1 og K1.

T3 - KAIOMRÅDE

Området T2 skal benyttes som alment kaiområde med bygninger, kaianlegg, parkering og lagerareal. Det kan her kun settes opp bygninger innenfor de viste byggegrenser. Tillatt bebyggd areal må ikke overstige 12% av tomtens nettoareal. Bebyggelsen kan oppføres i inntil en etasje med saltak og gesimshøyde inntil 8 m. fra ferdig planert terreng.

T4 - HAVN

Havnen skal brukes til tradisjonell drift som også følger av omkringliggende regulerte arealer.

PARAGRAF 5. FRIOMRÅDER, PARK/TURVEG, LEKEPLASS

I friområdene F1, F3, F4, F5 skal det settes opp nødvendige gjerder for å sikre områdene, etter bygningsrådets godkjenning. I friområdene er det tillatt med virksomhet som naturlig hører inn i hvert enkelt område, oppføring av mindre bygninger og anlegg (stier, trapper og mindre gangveger m.m.) for bruk av friområdene.

PARAGRAF 6. FAREOMRÅDER.

Under høyspentlinje inn i planområdet avmerket med fareområde på plankartet tillates ikke anlagt større bebyggelse enn mindre uthus og garasjer.

PARAGRAF 7. SPESIALOMRÅDER.

FRISIKTSSONER.

I alle vegkryss er det i frisktssoner ikke tillatt med bygging. Planting o.l. tillates men skal ikke overstige en høyde på 30 cm

over eksisterende eller planert terreng og gjerde tillates i alminnelighet ikke i frisiktsoner.

F1 - F4 - FRILUFTSOMRÅDER

Målet med friluftsområdene er å la de være som de er for å sikre et trivelig havnemiljø. Områdene er ikke verneområder. Derfor kan bygningsrådet, der særskilte forhold tilsier det, godkjenne begrenset bruk av områdene.

PARAGRAF 8. FELLESOMRÅDER.

FELLES AVKJØRSEL/VEG.

Felles avkjørsler og veger skal bygges og vedlikeholdes av eierne av områdene disse hører naturlig til.

FELLES PARKERINGSPLASSER.

Arealene P2 og P3 regulert til felles parkering for bil kan benyttes og utbygges med nødvendige garasjer.

FELLES LEKEOMRÅDE.

Arealene skal benyttes av hele planområdet, og det er tillatt å oppføre mindre bygg i en etasje med saltak som er nødvendige for bruken av området.

Tillatt bebyggt areal må ikke overstige 5% av tomtens netto areal.

PARAGRAF 9. FELLESBESTEMMELSER.

For byggeområdene kreves fremlagt tekniske planer/situasjonsplan for hele området før tiltak i terrenget oppstartes.

Kiosker, utsalgsboder, transformator kiosker o.l. tillates bare godkjent der de etter bygningsrådets skjønn ikke er til ulempe.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboeiendommer og den offentlige ferdsel. Eksisterende trær skal bevares i den grad det er hensiktsmessig og ikke er til hinder for utbygging

De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

I forbindelse med byggemelding skal det vedlegges situasjonsriss i M 1:500 som også viser hvordan den ubebygde delen av tomten skal planeres og utnyttes. På situasjonsrisset skal angis eventuelle forstøtningmurer, gjerder, areal for parkering, av- og pålessing, lagerareal, likeså den terrengmessige behandling med høydeangivelse.

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene og mindre vesentlige endringer i plankartet, kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og vedtekter for kommunen.

Etter at denne planen er egengodkjent/stadfestet kan det ikke opprettes privatrettslige avtaler etter vanlige tingrettslige regler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

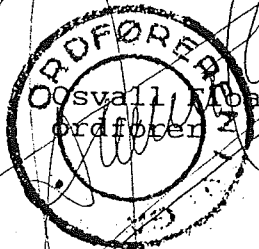
PARAGRAF 10. UTBYGGINGSTAKT

Boligfeltene skal utbygges i følgende rekkefølge:

1. B2 -
2. B3 - SJÅVIKHAUGEN BOLIGFELT.
3. B6 - NAUSTHAUGEN BOLIGFELT II.

-for planområdet internt. Oppstart bestemmes av formannskap/
kommunestyre etter nærmere avgjørelse, eller utbyggingstakt etter
prioritert rekkefølge i medhold av kommuneplan for Vega.

For øvrige formål/byggeområder i planområdet bestemmer
formannskapet/kommunestyret når arealene skal tas i bruk, eller
utbyggingstakt bestemmes etter prioritert rekkefølge i medhold av
kommuneplan for Vega.



Jens-Einar Johansen
Jens-Einar Johansen
rådmann

NOEN DEFINISJONER/HENVISNINGER:

Tillatt bebygd areal: BF 1987, kap 22.2

Tomt: BF 1987, kap. 22.2

Etasje: BF 1987, kap. 23.11

Tomtens nettoareal: Regulert areal til hvert enkelt formål

Gesimshøyde: BF 1987, kap. 23.12

oooooooooOoOoOoOoOoooooooooooo

GENERELLE RETNINGSLINJER FOR PLANOMRÅDET OG VIRKSOMHET/UTBYGGING AV OMRÅDET (ikke rettsgyldige):

Kommunen satser aktivt på reiselivsvirksomhet og næringsvirksomhet på land og i sjø, samt ivaretagelse av miljø og økologi. Det er i den forbindelse viktig at tiltak i området ses i sammenheng med dette og at en ivaretar området på en fornuftig måte med hensyn til utseende, forurensning og bygging.

I området må det ikke settes i gang tiltak før veg, vann og avløp er planlagt og utbygd.

Ved utbygging og tiltak i området bør kommunen, televerket og el-verket samarbeide om prosjektene der det er mulig.

Høyspentlinjen kan ved senere utbygging av industriområder, forretningsområder m.m. bli krevd omlagt, aktuell trace er da langs riksveg (luftlinje) eller lagt i kabel under terreng i forskriftsmessig dybde.

Parkering på kjørevegene vil ved skilting ikke være tillatt unntatt hvor det med oppmerking/skilting er tillatt.

Fartsgrense på kommunale- og private veger i planområdet kan etter søknad bli satt til 30 km/h (sone)

Eiendommer som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett vil ved utbygging og etter egengodkjenning/stadfesting av planen bli krevd tilknyttet.

Det skal søkes om utslippstillatelse for avløp (kloakk) for hele planområdet under ett.