Vindafjord kommune

Vedteken dato: 14.12.2021

Detaljregulering for Lundeneset

PlanID: 1160201901

Føresegner

1 Føremålet med planen

Føremålet med planarbeidet er å leggje til rette for vidare utvikling av Lundeneset VGS med tilhøyrande infrastruktur, fellesområde/leik og sjøanlegg.

2 Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Estetikk og landskapstilpassing

Bygningar og anlegg skal plasserast slik at dei får god terreng-/landskapstilpassing, med mest mogleg naturlege overgangar mot eksisterande terreng. Ein skal så langt som råd unngå unødige fjellskjeringar, med å trappe busetnaden eller byggje bygningane inn i terrenget i bakkant. Bygningar skal utformast med karakter, stilutrykk og fargebruk som passar til omgjevnadane. Vegetasjon skal nyttast for å dempe landskapsinngrepa.

Bygningar og anlegg skal plasserast slik at dei får god terreng-/landskapstilpassing. Bygningar skal utformast med karakter, stilutrykk og fargebruk som passar til omgjevnadane. Høgdeforskjellar skal fortrinnsvis takast opp i bygningsmassen (t.d hus med delvis nedgravd kjellar eller hus med halve plan terrassert i det skrånande terrenget) for å unngå høge frittståande murar.Tomta elles skal i minst mogleg grad bearbeidast.

2.2 Havnivåstiging

Bygningar, elektriske koplingar og materiale som ikkje toler vassinntrenging, skal leggast på min. kote + 2,5.

2.3 Byggjegrenser mot sjø

Der byggjegrenser mot sjø ikkje er leselege på plankartet, ligg desse samanfallande med føremålsgrensa. Småbåtanlegg med tilhøyrande brygger kan leggast utanfor byggegrensa mot sjø, men skal ligge innanfor føremålsgrensa for felta dei høyrer til.

2.4 Mindre tekniske anlegg – elektrisk fordelingsskap/trafo og liknande

Innanfor alle føremål, med unntak av trafikkareal, kan det tillatast plassert små tekniske fellesanlegg som nettstasjonar (små trafoar/kabelskap), mindre pumpestasjonar, kablar og

leidningar osv. Utforming av slike anlegg skal visast i søknad om tiltak. Anlegga må plasserast og utformast slik at dei praktisk og estetisk er til minst mogeleg sjenanse.

2.5 Overvatn

Naturbaserte løysingar for å handtera overvatnet skal vurderast for heile planområdet., jf. «Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning».

2.6 Universell utforming

Ved utforming av bygningar og uteområde skal det takast omsyn til prinsippa om universell utforming i plan- og bygningslova og byggteknisk forskrift.

2.7 Flytting av jordmassar

Ved eventuell flytting av jordmassar innanfor området, må det takast omsyn slik at ein ikkje spreier smitte som kan gi planteskade. Overskotsmassar skal nyttast til landbruksføremål lokalt.

2.8 Forureining i sjø

Det er ikkje tillate å utføra noko form for vedlikehald av båtar eller andre maskinar som kan medføra forureining i sjø.

2.9 Leikeareal

Det skal innanfor planområdet vera opparbeida leikeareal med minimum 2 leikeapparat, ein sandkasse og bord/benk.

2.10 Kulturminne

Dersom det vert gjort funn av automatisk freda gjenstandar eller konstruksjonar under arbeid med tiltak i planområdet på land eller i sjø, må arbeidet straks stansast og kulturminnemyndigheit varslast for nærare gransking, jf. kulturminnelova §8, andre ledd.

3 Føresegner for arealformål

3.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Offentleg eller privat tenesteyting (BOP1, BOP2, BOP3)

a) Innanfor felta er det tillate oppføring av undervisningsbygg, hyblar for skulens elevar, bustadar for tilsette, skulebygg og idrettsbygg med tilhøyrande internvegar og anlegg. Mindre installasjonar som grillhytte, gapahuk og pergola i uteopphaldsareal er også tillate.

b) Det er innanfor BOP3 i planen opna for at eksisterande bygningar kan rivast. Viser elles til pkt. i) nedanfor.

c) Maksimal tillat BYA=50%.

d) Maksimal mønehøgd er 15 meter målt frå gjennomsnittleg terrengnivå for BOP1, BOP2 og BOP3. Tekniske anlegg som ventilasjon og/eller heis tillatast oppført høgare enn maks. byggehøgde.

e) Ved søknad om tiltak skal det leverast situasjonsplan i målestokk 1:1000 som med nøyaktig plassering viser storleik på bygningar og uteopphaldsareal, internvegar og tilkomst for naudetatar. Det skal i byggesøknad også gjerast greie for korleis nærings- og hushaldningsavfall skal handterast, lokalisering av avfallsbehaldarar og tilkomst for renovasjonsbil. Det skal også gå fram av situasjonsplan kor det er sett av areal til sykkelparkering. Parkering for bil inne i

byggeområde for tenesteyting skal avgrensast til eit minimum og visast til felles parkeringsplass SPA1.

f) Søknad skal dokumentere plan, snitt og fasadar i målestokk 1:100, samt terrengtilpassing på fasadeteikning som syner terrengprofilar med eksisterande og planlagd terreng på alle sider av bygget.

g) Areal som ikkje er opptatt av bygningar kan opparbeidast som utomhusareal til leik, opphald, idrett, grøntareal, internvegar, sykkelparkering og manøvreringsareal.

h) Det skal setjast av minimum 15 m^2 felles uteopphaldsareal per hybeleining. 20% av arealet kan vera terrassar, takterrassar, balkongar, altanar og liknande. Uteopphaldsareala, BUT1 og BUT2, kan reknast som del av uteopphaldsarealet.

i) Ved utbygging innanfor BOP3 bør eldhuset, som er i vernekategori A, så langt råd er, tas vare på som eit miljøskapande element i uteopphaldsareala.

j) Innanfor BOP1-3 kan det førast opp støyskjerm.

k) Før det blir gitt byggeløyve innanfor BOP3 må det utarbeidast ei skisse for tekniske løysningar for heile området.

3.1.2 Offentleg eller privat tenesteyting (BOP4)

a) Innanfor feltet er det tillate oppføring av hyblar for skulen sine elevar, bustadar for tilsette, naust eller liknande knytt til sjøaktivitet.Maks BYA = 100%.

b) Maksimal mønehøgde er 8 meter målt frå gjennomsnittleg terreng.

3.1.3 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB1 og BSB2)

a) Innanfor områda BSB1 og BSB2 kan det leggast flytebrygger med tilhøyrande utriggarar. Byggjegrenser følgjer føremålsgrenser. Fortøying av flytebrygger kan strekke seg utanfor formålsgrensa i samsvar med pkt 3.4.1 i føresegnene.

b) Planlagde tiltak må prosjekterast og dimensjonerast for å tole påkjenning frå vind og bølger.

3.1.4 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (BBS1 - BBS3)

a) Innanfor områda BBS1-BBS3 er det tillate med kai/bryggje. Byggjegrenser følgjer føremålsgrenser.

3.1.5 Naust (BUN1 og BUN2)

a) Innanfor området kan det førast opp naust eller naustboder, for oppbevaring av båt og utstyr, med maksimal storleik 40 m2 BYA. Naust skal byggast i ein etasje og kan ha maksimal mønehøgd på 5,5 meter og maksimal gesimshøgd på 3,5 meter; begge høgder målt på frontveggen mot sjøen. Bruksarealet skal reknast utan tillegg for tenkte plan. Terrenginngrep skal avgrensast til det som er naudsynt for plassering av naustet. Naust kan byggjast vegg i vegg.

b) Ved søknad om tiltak skal det visast ein samla situasjonsplan for heile naustområdet som viser nausta si plassering og tilkomst.

c) Naust skal tilpassast lokal byggeskikk og oppførast som tradisjonelle naust med byggemateriale av tre eller stein, og med bruk av mørke dempa fargar tilpassa eksisterande miljø.

d) Naust skal ha sidehengsla tett naustdør på fasade mot sjøen. Det skal ikkje vere meir enn 2 stk. vindauge pr. naust, og samla glasareal skal ikkje overstiga 1,0 m2 per Naust.

e) Nausta skal ikkje ha terrasse, balkong, ark, karnapp, rekkverk, levegg eller trapp bygd på utvendig fasade eller liknande.

f) Naust skal ikkje byggjast slik at dei stengjer for ålmenn ferdsle mellom naust og sjøen. Det skal leggjast til rette for ålmenn ferdsle i strandsona. Stengsel som kan hindra persontilgang til naustområde og bryggjer er ikkje tillate. Dette gjeld gjerde, grinder, skilt, mm.

3.1.6 Uteopphaldsareal (BUT1 og BUT2)

a) Området er avsett til uteopphaldsareal, og skal nyttast til leik, sport og rekreasjon. Opparbeiding og tilrettelegging som fremmar slik bruk er tillate. Mindre installasjonar som grillhytte, leveggar, gapahuk og pergola er også tillate. Området er felles for planområdet.

b) Innanfor felt BUT2 skal den eksisterande steingarden bevarast. Det er tillate å opna steingarden for å gi tilkomst til BUT2 frå BOP3.

3.1.7 Angitte bygningar og anleggsføremål kombinert med andre hovudføremål (BKF)

a) Innanfor området kan det førast opp støyskjerm med høgde opp til kote +10. Eksisterande fortøyningsfeste ligg innanfor området i strandsona. Fortøyningsfeste kan nyttast, vedlikehaldast og erstattast ved behov.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Veg (SV1-SV3)

a) Nye vegar skal opparbeidast i samsvar med plankartet. Mindre justeringar/endringar i horisontal- og vertikalplanet kan tillatast når detaljplanlegginga gjer dette føremålstenleg. Fyllingar og skjeringar skal tilpassast til naturleg tilstøytane terreng.

b) Vegar er felles for eigedommane i området og eventuelt andre med rettigheitar i eksisterande vegar.

3.2.2 Køyreveg (SKV1-SKV5)

a) Køyreveg SKV1 er avkøyrsle til bustadeigedom 309/43 som ligg utanfor planområdet.

b) Køyreveg SKV3 (utkøyring) og SKV4 (innkøyring) skal etablerast som snuplass for buss, som skal inn/ut frå området.

c) Køyreveg SKV5 er avkøyrsle til Lundanesvegen 3 og 5.

3.2.3 Fortau (SF1-SF5)

a) Fortau skal opparbeidast i samsvar med plankartet og avsluttast med kantstein mot vegen.

3.2.4 Anna veggrunn-grøntareal (SVG1-SVG4)

a) Arealet kan tilplantast. SVG4 er skråningar/vegfyllingar mot naboeigedomar, og kan også innehalde mindre forstøtningsmurar.

b) Det skal plantast vegetasjon i felt SVG4 for å dempe skilje mellom landbruksområdet og skuleområdet.

3.2.5 Haldeplass buss (SKH)

a) Feltet omfattar haldeplass for buss.

3.2.6 Parkering (SPA1-SPA3)

a) Parkering er felles for planområdet. Det skal leggjast til rette for minimum 2 el-bil ladarar innanfor området. Innanfor SPA2 og SPA3 må det setjast av minimum 3 HC-plassar.

3.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Friområde (GF1 og GF2)

a) Langs strandlinja kan det opparbeidast grusa turveg med inntil 2,5 m breidde innanfor føremålet.

b) Områda skal nyttast til friluftsliv og rekreasjon. Områda skal vere felles for skulen, og skal vera opne for ålmenta. Det er ikkje tillate å føre opp gjerde, levegg eller andre formar for stengsler som kan vere til hinder for ålmenn ferdsle i strandsona.

c) Mindre installasjonar for bruk og opphald som fremmar friluftsliv, slik som benker, informasjonsskilt, grillhytte o.a. kan plasserast i områda så lenge dette ikkje krev nemneverdig terrenginngrep eller hindrar ålmenn ferdsle.

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

3.4.1 Ferdsle, VFE

a) Området er sett av til ferdsle i sjø. I områda kan det leggast til rette for forankring av flytebryggjer i BSB1 og BSB2 så lenge dette ikkje er til hinder for fri ferdsle på sjø.

b) Naudsynte installasjonar som nyttar sjøvatn tilknytt skulens varmeanlegg kan oppførast innanfor feltet, men skal ikkje vera til hinder for ferdsle.

3.4.2 Badeområde, VB

a) Innanfor felt VB kan det leggast til rette for badeområde i sjø. Det kan leggast ut anlegg for badeaktivitet som t.d. badebrygge i området. Tiltak som er til hinder for bruk av området som

badeområde er ikkje tillate. Fortøying av båtar til bryggene BBS3 og BBS4 skal ikkje stenge for tilkomst inn og ut av badeområde i sjø og på land i badesesongen, frå 01.05 til 31.08.

3.4.3 Kombinerte føremål i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, VKF

a) Innanfor felt VKF kan det leggjast fortøyingstrosser over arealet samt teknisk infrastruktur på eller i grøft i sjøbotn.

4. Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1 Frisiktsoner, H140

a. Innanfor området skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over plan for tilstøytane vegar.

b. Einskilde trær, stolpar, skilt og liknande kan stå i sona.

4.1.2 Støysone H210

a. Det skal ikkje førast opp bygningar for støyfølsam bruk innanfor støysona(sona ligg i sjø).

4.1.3 Støysone H220

a. Det skal ikkje førast opp bygningar for støyfølsam bruk innanfor støysoner utan at det er gjort naudsynt prosjektering som syner at støyen er innanfor krava.

5. Rekkjefølgjekrav

5.1 Før rammeløyve (felt BOP1-BOP4)

- I samband med godkjenning av byggjesøknad må det kunne dokumenterast sløkkjevatn for bygningar med varig opphald jf. PBL §27-1.
- Ved oppføring av bygningar må det innanfor gul støysone som vist i plankart dokumenterast at det er gjort eventuelle naudsynte tiltak som syner at støyen er innanfor krava i retningslinje T-1442 for uteopphaldsareal og bygningar med støyfølsam bruk.

5.2 Før igangsetjingsløyve

- Før det blir gitt byggeløyve innanfor BOP3 må det utarbeidast ei skisse for tekniske løysningar for heile området. Det skal så langt som råd nyttast naturbaserte løysningar som fordrøying, infiltrasjon og opne vassvegar for handtering av overvatn.
- Det skal sikrast tilkomst med tilhøyrande snuplass til naust og bustad på gnr/bnr 310/1, 310/3 og 310/5 over Lundeneset VGS sin eigedom under byggearbeid.

5.3 Før ferdigattest/ bruksløyve (felt BOP1-BOP4)

- Uteopphaldsareal, ferdselsvegar for mjuke trafikantar, fortau, tilkomst for bil, parkering, varelevering og løysing for renovasjon innafor området skal vere ferdig opparbeida i samsvar med situasjonsplan før det vert gjeve bruksløyve eller ferdigattest for nye bygningar.

Sist justert Omega Areal AS 23.08.2021
Vindafjord kommune 25.08.2021
Omega Areal AS 09.11.2021
Vindafjord 10.11.2021