

Detaljregulering for Urhaug hyttefelt, Skjold

Føresegner

PlanID 1160-07-06

1. Føremålet med planen

Føremålet med planen er å leggja til rette for bygging av hytter, naust, naustbuer, småbåthamn og tilhøyrande vegar, parkeringsplassar og friluftsområde.

2. Føresegner for arealføremål

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

- Før handsaming av byggjesøknad kan kommunen krevja å få utarbeidd ei skisse som gjer greie for høgder på ferdig terreng, terrenghandsaming m.m.
- Kommunen avgjer om bruken av omsøkte bygg eller tiltak, med støy, støv, lukt, trafikk eller anna, er til ulempe for grannelaget på ein måte at det ikkje kan godtakast.
- Kommunen skal sjå til at bygg får ei god form og eit avstemt material- og fargeval og at bygningane som grupper får harmonisk utforming og høver på plassen. For kvart bygg skal kommunen godkjenne utforminga av taket og bygget elles. Alle takformer og vinklar er i utgangspunktet tillatne, men skal vurderast i kvart enkelt tilfelle i forhold til terreng, nabobygg og heilskapen i feltet.
- Eksisterande vegetasjon skal i størst mogeleg grad takast vare på og det skal gjerast minst mogeleg terrenginngrep med sprenging og fyllingar. Eksisterande og ev. ny vegetasjon skal nyttast for å oppnå gode uterom og skjerming mellom ulike aktivitetsområde
- Det er lagt inn ei buffersone/byggjegrænse på 20 meter mot austre og vestre plangrense. Unntaket er tomt 10, der denne buffersona/byggjegrænse er 10 m. Det kan ikkje byggjast mellom desse og plangrensa. For tomt 20 er byggjegrænse regulert til 5 meter frå regulert veg. Eksisterande terreng skal her behaldast mest mogeleg urørt, men ny leplantning mot tilliggjande landbrukseigedommar er tillate.
- **Bygningar, elektriske koplingar og materiale som ikkje toler vassinntrenging, skal leggjast på min. kote +2,5.**

2.1.1 Fritidsbustader (F1-2)

- I områda kan det førast opp til saman 19 hytter, plassert på eigne tomter i samsvar med planen. Hyttene skal plasserast tilbaketrekt og lågt i terrenget. Endeleg plassering på tomte skal godkjennast av kommunen. Det skal visast særleg omsyn ved plassering av hytta på tomt nr. 22, slik at den får ei best mogeleg landskapstilpassing.

- Bebygd areal (BYA) kan vera maks. 135 m², inklusiv uthusfunksjon. Parkeringsareal kjem i tillegg.
Frittliggjande uthus, garasje eller anneks er ikkje tillate.
Uthusfunksjon og garasje kan byggjast som ein integrert del av hytta og då inngå i BYA.
- Hyttene skal ikkje ha meir enn ein etasje, men kan ha loft/hems.
Hyttene skal ha maks gesimshøgde 4,0 meter og maks mønehøgde 5,5 meter målt frå topp grunnmur. Grunnmuren skal ikkje vera høgare enn 1 m.
- For hytter med flatt tak på tomt 4, 5, 8, 9, 10 og 21 er det tillate med maks gesimshøgde 5.5 meter for loft/hems/takstove med inntil 15 m² BRA, målt frå topp grunnmur. Hovudtaket skal ha maks bygningshøgde 4 meter målt frå topp grunnmur.

2.1.2 Fritidsbustader (FBF)

For dette arealet gjeld aktuelle punkt i føresegnene pkt. 3.1.1 i Detaljregulering for Ytre Veravika hytteområde.

2.1.3 Naust (N1-3)

Nausta skal nyttast til lagring av båtar, båtutstyr, fiskereiskapar og anna utstyr knytt til sjøbasert aktivitet. Dei kan ikkje innreiast og nyttast til opphaldsrom eller til overnatting.

Naustområde N1

- Området omfattar 2 eksisterande naust og 1 planlagd naust.
- Det kan tillast oppført 1 nytt naust som vist på plankartet. Dette under føresetnad av at nybygget vert tilpassa stilen til det gamle nauset som det grensar til på sørsida.
Prinsippet som er nytta ved det gamle nauset skal vidareførast, ved at det nye nauset skal plasserast tilbaketrekt frå stranda. Storleiken kan vera noko større enn det gamle eksisterande nauset, men proporsjonane må vera dei same. Nauset med steinvegger har desse måla: mønehøgde = 3.5 meter, gesimshøgde = 1.7 meter, breidd utvendige vegger = 4.7 meter, lengde = 7.5 meter.
Nauset skal vera i 1 etasje utan loft. Maks gesimshøgde 2 meter frå tilbakefylt terreng.
Nauset skal byggjast i naturmateriale, dvs. stein eller tre. Taket skal tekkjast med takstein eller skifer.
- Ev. felles bryggje kan byggjast i grensa mellom nytt og gamalt naust. Bryggja kan ha maks breidd 1.8 meter og maks lengde 10 meter. Bryggja skal byggjast i naturstein.

Naustområde N2

- I området kan det oppførast bygg som skal innehalda naustbuer for dei 19 hyttetomtene i planområdet og gnr. 147 bnr. 30, 31 og 32.
- Før det kan gis byggjeløyve skal det utarbeidast ein plan for heile N2 som skal visa utforming, høgder, takform, takvinklar og fargeval på bygget/bygga **og ei planteikning som viser rominndeling. Utbygging kan skje etappevis.**
Det kan oppførast enkeltbygg eller bygg i ei samanhengande rekkje. Ved samanhengande rekkje skal det leggjast vekt på variasjon i fasadeuttrykk, fargar, høgder og evt. sprang i veggflatene.
Synlege delar av bygget/bygga skal vera i naturmateriale, dvs. tre eller stein. Taket skal tekkjast med takstein eller skifer.
- Det skal vera ei bu for kvar av dei 19 hyttetomtene i planområdet og gnr. 147 bnr. 30, 31 og 32.
Maks areal: pr. bu 6 m². I tillegg kjem ev. naudsynt gangareal mellom buene.
- Bygget/bygga skal vera i 1 etasje utan loft.

- Bygg med saltak kan ha maks mønehøgde 4,8 m og maks gesimshøgde 2,8 m
Bygg med pulttak kan ha høgaste gesimshøgde 4,8 m og lågaste gesimshøgde 2,8 m.
Høgdena skal målast frå gjennomsnittleg planert terreng.
- Ved samanhengande rekkje med naust skal gesimshøgda varierast, slik at rekkja totalt sett står fram med sprang i høgder og ev. takvinklar.
- Ved ev. frådeling av heile eller delar av N2 kan det byggjast i eigedomsgrensa.

Naustområde N3

Det kan byggjast eit naust med maks 40 m² BYA, maks mønehøgde 5.5 meter og maks gesimshøgde 3.5 meter, begge høgder målt på frontveggen mot sjø. Naustet skal ha saltak og vera i ein etasje. Ved byggesøknad skal dette dokumenterast ved snitt-teikningar i samsvar med definisjonar etter Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift). Bruksarealet skal reknast utan tillegg for tenkte plan.

2.1.4 Renovasjonsanlegg (RA)

Hytteigarane pliktar å ta del i den kommunale renovasjonsordninga. Hytteigarane må sjølv bringa avfall til område som er regulert for renovasjon ved Håvikvegen.

2.1.5 Båtopplagsplass (ASB)

Område for båtopplag skal vera felles for grunneigarane og rettighetshavarane i planområdet og gnr. 147 bnr. 30, 31 og 32.

2.1.6 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørande strandsone

Småbåtanlegg (SMS)

- Det kan opparbeidast småbåtanlegg som vist på plankartet.
- Alle tiltak i sjø, som etablering av bryggjer, kai, utlegg av leidningar m. v. krev løyve etter hamne- og farvasslova. Søknad må sendast hamnemyndigheit i god tid før byggjastart.

Småbåtanlegg (SMS1)

Småbåtanlegget skal vera felles for grunneigarane og rettighetshavarane i planområdet og gnr. 147 bnr. 30, 31 og 32.

Småbåtanlegg (SMS2-3)

Dette er private bryggjer til naust.

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

2.2.1 Køyreveg (V1-5)

- Veg 1 er felles for gnr.: 147, bnr.: 10, 14, 15, 16, 17, 22, 23, 24, 25, 26, 30, 31 og 32, gnr.: 147, bnr.: 2, 11 og 12 og tomter som måtte bli utskilde frå desse eigedomane, og hyttetomt 4-22 i planområdet (fram til veg 2).
- Veg 2 er felles for gnr. 147 bnr. 2 og hyttetomt nr. 4-22 og gnr. 147 bnr. 30, 31 og 32.
- Veg 3 er felles for alle grunneigarar, rettighetshavarar og hytteigarar i planområdet og gnr. 147 bnr. 30, 31 og 32.
- Vegane skal opparbeidast med maks breidd 3,5 meter og minimale inngrep i terrenget.
- Fyllingar og skjeringar skal tilordnast mest mogleg det tilliggjande terrenget.
- Tilkomst til hyttene, utanom det som er vist i reguleringsplanen, skal vera naturlege trakk utan større opparbeiding enn det som gjev ein rimelig tilkomst.

2.2.2 Parkering (P1-4)

- P1 er felles for grunneigarane og rettighetshavarane i planområdet og gnr. 147 bnr. 30, 31 og 32.
- Parkering P2 og P3 er felles for hyttetomt nr. 4-17, 21 og 22. For hyttetomt nr. 8-10 og 21 kan det parkerast på eiga tomt.
- Parkering P4 er felles for hyttetomt nr. 18 – 20.
- Plassering og utforming av parkeringsplassane skal vera som vist i planen.

2.3 Grønstruktur

2.3.1 Turveg (TV)

Turvegen er ei vidareføring av turvegen i naboplanen, Detaljregulering for Ytre Veravika hytteområde. Turvegen skal ha enkel standard og avsluttast med ei trapp ned til friområdet ved småbåtanlegget. Turvegen kan nyttast som traktorveg/landbruksveg av grunneigar.

2.3.2 Friområde (FRI)

Bord, benkar og anna tilrettelegging som ikkje er til hinder for området sin funksjon som friområde er tillate.

2.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål (§ 12-5 nr. 5)

2.4.1 Friluftsområde (FL)

- I friluftsområda er det ikkje tillate å driva verksemd eller føra opp bygg eller anlegg som kan vera til hinder for området sin bruk som friluftsområde. Gjerde som er til hinder for fri ferdsel i området er ikkje tillate.
- Plassering av campingvogner og liknande er ikkje tillate.

2.4.2 Jordbruk (J)

Området kan nyttast til jordbruk.

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

2.5.1 Ferdsel

Området er ferdselsområde i sjø. Tiltak som kan hindra ferdsel med båt er ikkje tillate.

3 Føresegner for omsynssone (§ 12-6, jf. § 11-8)

3.1 Frisiktsone

I frisiktsonene skal det ikkje vera sikthinder i form av terreng, vegetasjon, skilt med vidare, som stikk høgare enn ein halv meter over eit tenkt plan gjennom dei vegane som grensar til frisiktarealet.

4 Rekkjefølgjekrav

- Hyttene skal ha tilgang på godkjent drikkevatt før det vert gitt byggjeløyve.
- Avkjørsla til området skal godkjennast av Vindafjord kommune før det vert gitt byggjeløyve.
- Avkøyrsløse og vegar skal vera opparbeidde før det vert gitt byggjeløyve.
- Tilhøyrande parkeringsplassar skal vera opparbeidde før hyttene vert tekne i bruk.

5 Byggjegrænse mot sjø

Byggjegrænser er vist på plankartet. Der byggjegrænse i 100-metersbeltet langs sjøen ikkje går fram av plankartet, er denne samanfallande med føremålsgrænse