

Detaljregulering for Smedsvik, Søndenåneset i Vikedal

Reguleringsføresegner

10.05.2022

PlanID: 1160202002

1. Føremålet med planen

Føremålet med planen er å leggja til rette for ei fortetting med tre fritidsbustadar innanfor del av eksisterande hytteområde. Planen skal og leggja til rette for felles naustbuer og utviding av eksisterande småbåtanlegg for å få båtplassar til dei nye fritidsbustadane.

2. Felles føresegner

- Ved framføring av VA-anlegg, tele- og elektriske kablar, skal desse så langt som råd er, leggjast i jordkabel og terrenget skal tilbakeførast til naturleg terreng.
- Det skal gjerast minst mogleg terrenngrep ved sprenging og fylling, og eksisterande vegetasjon skal takast vare på så langt som mogleg.
- Om det vert gjort funn av automatisk freda gjenstandar eller konstruksjonar under arbeid med tiltak i planområdet på land eller i sjø, må arbeidet straks stoppast og kulturminnestyresmakt varslast for nærare gransking, jf. kulturminnelova § 8, andre ledd.
- Alle tiltak i sjø som fell inn under hamne- og farvasslova (kai/ molo/ bryggje, flytebryggje, sjøleidning, utfylling m.m.) krev løyve frå hamnemynde i tillegg til handsaming etter plan- og bygningslova.
Tiltak i sjø (forlenging av brygge BBS2) skal skje i tidsperioden september – januar, og må i tillegg søkjast om etter forureiningslova og hamne- og farvasslova.
- Det skal leggjast til rette for allmenn ferdsel i strandsona. Stengsel som kan hindra persontilgang til bryggjer eller stranda er ikkje tillate. Dette gjeld gjerde, grinder, skilt m.m.
- Innanfor felt for naustbuer (BUN1-2) og småbåtanlegg (BBS1-2) er byggjegransa samanfallande med føremålsgrensa for feltet.
- Innanfor planområdet er det ikkje tillate å utføre vedlikehald av båtar og liknande, som kan medføre forureining.
- Alle planar for tiltak i tilknytning til fv. 46, Saudavegen, skal sendast vegmyndigheit for gjennomsyn, og det skal vera inngått gjennomføringsavtale med vegmyndigheit før arbeid med tiltak kan starta.

3. Føresegner etter arealformål

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

3.1.1 Fritidsbusetnad (felt BFR)

- Fritidsbustader kan førast opp med inntil 90 m² BYA inklusiv uthusfunksjon. Det er ikkje tillate å føra opp frittstående uthus, garasjar eller annøks. Uthusfunksjon og ev. garasje kan byggjast som ein integrert del av fritidsbustaden og inngå i BYA.
- Fritidsbustadene skal ha maks gesimshøgde 4,0 meter og maks mønehøgde 5,5 meter målt frå topp grunnmur. Ved pulttak eller flatt tak skal maksimal gesimshøgde vera 4,0 meter frå topp grunnmur.
- Høgde på synleg grunnmur eller pelar skal ikkje overstiga 1.0 meter. I skrått terreng kan det tillatast underetasje der det kan dokumenterast med snitt-teikningar at dette gir betre terrengtilpassing.
- Planering og utgraving skal ikkje vera meir omfattande enn det som er nødvendig ut frå bygningsmessige omsyn og behovet for parkering på eiga tomt. Tomta elles skal ha mest mogleg naturleg eksisterande terreng.
- Fritidsbustadene skal utformast med karakter, stiluttrykk og fargebruk som passar til omgjevnadane. Det skal nyttast mørke og/eller naturtilpassa fargar på bygningane. Reflekterande materiale på tak er ikkje tillate.
- Ved byggjesøknad skal det for kvar fritidsbustad visast på situasjonsplanen parkeringsareal for maks. to bilar på eigen grunn og dokumenterast tilgang til ein båt plass. For å minimera landskapsinngrepet, er det tillate at bilar kan snu i regulerte veganlegg.

3.1.2 Småbåtanlegg i sjø med tilhøyrande strandsone (felt f_BBS1-2)

- Innanfor BBS1-2 kan det opparbeidast bryggjeanlegg. I BBS2 kan eksisterande bryggje forlengast med inntil 3,5 m og få ei totallengde på 20,5 m. Det kan leggjast utriggarar ut frå bryggja på innsida av denne.
- Bryggjer skal ikkje byggjast slik at dei stengjer for allmenn ferdsel langs sjøen.
- Småbåtanlegg skal prosjekterast og dimensjonerast for å tola påkjenning frå vind, bølger og isgang.

3.1.3 Naustbuer (felt f_BUN1-2)

- Innanfor felta kan det førast opp felles naustbuer for fritidsbustadane innanfor planområdet, for oppbevaring av sjørelatert utstyr ol.

Maksimal tillat storleik på bygningane kan vera:

f_BUN1: 30 m² BYA.

f_BUN2: 30 m² BYA.

Kvart bygning skal dekkja naustbu-funksjonen for tre fritidsbustadar.

- Bygning innanfor f_BUN1 kan ha maksimal møne- og gesimshøgde på 4,5 og 3,0 meter, målt frå frontveggen mot sjø. Bygning innanfor f_BUN2 skal ha pulttak med høgaste gesims på maks. 4,5 meter (mot bergvegg) og lågaste gesims på maks. 2,6 m (frontvegg mot sjø). Takvinkel skal likevel ikkje overstige 27 grader. Det skal ikkje utførast sprenging av berg, verken i grunnen eller i berget i bakkant.

- Naustbuene skal vera i ein etasje. Ved byggjesøknad skal dette dokumenterast med snittteikningar i samsvar med definisjonar etter byggtknisk forskrift.
- Naustbuer skal tilpassast lokal byggjeskikk med byggjemateriale av tre eller stein, og med bruk av mørke dempa fargar tilpassa eksisterande miljø. Det kan ev. vera betong inn mot terreng.
- Det skal ikkje vera meir enn to vindauge pr. bygning, og samla glasareal skal ikkje overstiga 1,0 m² pr. bygning.
- Naustbuene skal ikkje ha terrasse, balkong, ark, karnapp, rekkverk, levegg, trapp påbygd utvendig fasade eller liknande.

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

3.2.1 Køyreveg (Felt f_SKV1-2)

- Veg f_SKV1 er felles for tomt 1,2,4 og 5. Veg f_SKV2 er felles for tomt 3 og 6.

3.3 Landbruks-, natur- og friluftsføremål (PBL § 12-5 nr. 5)

3.3.1 Friluftsmål (felt FR1-2)

- Områda kan nyttast til rekreasjon og fritidsaktivitetar. Mindre installasjonar for bruk og opphald, slik som benker, bord, grill, o.a. kan plasserast i områda så lenge dette ikkje krev nemneverdig terrenginngrep. Eksisterande «gapahuk» kan oppretthaldast og haldast ved like. Det er tillate med lett tilrettelegging av stiar.
- Det kan leggjast nødvendige tekniske anlegg gjennom området, som t.d. avløpsleidning ned til sjøen, jf. pkt. 2 første punkt.

3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr. 3)

3.4.1 Friluftsmål i sjø (VFS)

- Området skal vera fritt tilgjengeleg for allmenta og skal nyttast til sjø- og vassaktivitetar.
- Det er tillate å etablere utriggarar frå BBS2 ut i området, på innsida av BBS2.

4 Rekkjefølgjekrav

4.1 Før byggjeløyve for fritidsbustadar

- I samband med godkjenning av byggjesøknad må det dokumenterast utsleppsløyve for avløp, hygienisk trygt og nok drikkevatt samt sløkkjevatt for bygningar med varig opphald jf. PBL § 27-1.

4.2 Før bruksløyve for fritidsbustadar

- Det skal vera inngått skriftleg avtale mellom grunneigarar av gnr. 67 bnr. 259 og renovatør som sikrar tilkomst til samleplass for søppeldunkar og moglegheit for å snu renovasjonsbil. Det må i tillegg opparbeidast tilstrekkeleg areal, eventuelt med innhegning for samleplass for renovasjonsdunkar. HIM si renovasjonsnorm gir føringar for utforming av felles samleplass.
- Før bruksløyve for nye fritidsbustadar vert gitt, må sikthindringar innanfor frisktsonene i avkøyrsla mot fv. 46 – Saudavegen vera fjerna. Krav til friskt går fram av Statens vegvesen si handbok N100.