



Detaljregulering for Søndre og Nordre Berge

Gjeld gnr. 307 bnr. 1, 8 og 30 og gnr. 308 bnr. 1, 13, 15, 23, 64, 65 og 66

PlanID 1160202102

1. Formålet med planen

Planen sitt formål er å leggja til rette for oppføring av bustadar med tilhøyrande anlegg.

2. Felleføresegner for heile planområdet

2.1 Estetikk og landskapstilpassing

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

2.2 Kulturminne

Dersom det blir gjort funn av automatisk freda gjenstandar eller konstruksjonar under arbeid med tiltak i planområdet, må arbeidet straks stansast og kulturminnestyresmakt varslast for nærare gransking, jf. Kulturminnelova §8, 2. ledd.

2.3 Tekniske anlegg

Innanfor alle føremål, med unntak av trafikkareal, kan det tillast 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 mogleg sjenanse.

Ved framføring av VA-anlegg, tele- og elektriske kablar innanfor byggeområda, skal desse så langt råd er leggst i jordkabel. Terrenget skal tilbakeførast til naturleg terreng.

2.4 Flytting av jordmassar

Matjord skal takast vare på og nyttast på aktuelle areal innanfor planområdet eller til forbetring av nærliggjande jordbruksareal. Ved flytting av massar skal det tas nødvendige førehandsreglar for ikkje å spreie artar omfatta av framandartslista eller plantesmitte som kan gjere skade.

2.5 Allmenn ferdsle i 100-metersbeltet langs sjø

Det er ikkje tillate å føra opp gjerde, leveggar eller andre former for stengsler som kan vera til hinder for allmenn ferdsel i strandsona.

2.6 Havnivåstiging

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

2.7 Byggjeregner mot sjø

Der byggjeregner mot sjø ikkje er leselege på plankartet, ligg desse samanfallande med formålsgransa.

3. Føresegner for arealformål

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

Innanfor dei ulike byggeområda kan det byggast minimum det antal bueiningar som det går fram av tabellen nedanfor.

Byggeområde	Minimum antall bueiningar	Arealstorleik
BB	14	4,9
B2	1	1,0
B3	4	2,8
B4	3	2,5
B5	3	1,5
B6	6	1,3
B7	4	3,2
B8	2	1,3

3.1.1 Bustadar BB

a) Føremål

Innanfor føremålet er det tillate oppført frittliggande småhusbusetnad (dvs einebustad, einebustad med sekundærbustad eller tomannsbustad), konsentrert småhusbusetnad (einebustadar i kjede eller rekke) eller leilegheitsbygg med tilhøyrande anlegg. Feltet skal byggast ut med minimum 14 bueiningar.

b) Øvre byggehøgde/ kotehøgde

Innanfor området må det byggjast hus med fleire etasjar for å sikre god landskapstilpassing.

Maksimal byggehøgde er sett til kote +46 (moh) ved mønt tak og +45 (moh) ved pulttak eller flatt tak ved utbygging av leilegheitsbygg, målt frå gjennomsnittleg eksisterande terreng. Oppbygg for ventilasjon og oppbygg over heis er tillate oppført høgare enn maks. byggehøgde.

Ved utbygging av frittliggande eller konsentrert småhusbusetnad kan desse ha maksimal mønehøgde inntil 9 meter ved mønt tak, og maks 8 meter ved pulttak og flatt tak, målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Takvinkel skal vere maks 40 grader.

Maks mønehøgde for garasjar er sett til 5,9 meter, og maks gesims er sett til 3,5 meter. Takvinkel skal ikkje overstige 40 grader.

c) Grad av utnytting

Det er tillate med maks 50% BYA innanfor feltet.

d) Arkitektonisk utforming

Av omsyn til nyare tids kulturminne innanfor gnr/bnr 307/10, skal det nyttast tradisjonelle materialar på vegger og tak (tre, tegl, skifer) og dempa fargar (jordfargar). Bygningar skal ha lågast mogleg byggehøgde, og ha god landskapstilpassing jf. punkt 2.1 ovanfor.

e) Parkering

Det skal etablerast minimum 1,5 oppstillingsplassar for bil per bustad. 0,5 av desse skal vere felles parkering. Om det ikkje let seg løysa med felles parkering skal det etablerast 2 oppstillingsplassar for bil per bustad. Det skal leggst til rette for elbilparkering/-lading.

Ved utbygging av frittliggande småhus, gjeld krav til parkering gitt i punkt 5.1.2 e).

f) Situasjonsplan/utomhusplan

Situasjonsplan ved byggesøknad skal sikre ein heilskepeleg plan for heile delfeltet. Planen skal vise tomtedeling, plassering, omfang av terrenngrep og korleis terrenget skal settast i stand ved ferdigstilling, type busetnad, materialval på overflater, opparbeiding av felles funksjonar som uteopphaldsareal, tilkomst, parkering (bil og sykkel), oppstillingsplass for avfall m.m.

g) Uteopphaldsareal

Ved oppføring av leilegheitsbygg innanfor feltet skal alle bueiningar ha min. 7 m² eigna privat areal for uteopphald som er skjerma for innsyn og har gode solforhold. Arealet kan vera terrassar, takterrassar, balkongar, altanar og liknande. Det skal setjast av minimum 50 m² felles uteopphaldsareal per bueining. Krav til felles uteopphaldsareal kan delvis dekkjast innanfor leikeplass f_L1 og friområde f_F2. Areal krav utover dette må dekkjast innanfor feltet BB.

Ved utbygging av frittliggande eller konsentrert småhusbusetnad skal det setjast av minimum 50 m² uteopphaldsareal per bueining innanfor kvar tomt. Terrassar over bakken kan inngå som del av uteopphaldsareal. Uteopphaldsareal skal ha gode solforhold.

h) Avfall

Det skal setjast av plass til avfallsbehalderar innanfor feltet. Avfall skal fraktast til felles oppstillingsplass for renovasjon (f_R1-3) ved fylkesvegen på tømmedag.

3.1.2 Bustadar - Frittliggande småhus, B1-B11

a) Føremål

Innanfor føremålet er det tillate oppført einebustad, einebustad med sekundærbustad, tomannsbustad eller fleirmannsbustadar på kvar av tomtene i samsvar med tabellen i pkt. 3.1.

b) Øvre byggehøgde

Felt B1 og B2

Av omsyn til det eldre bygningsmiljøet på Midtun (gnr/bnr 307/10) skal nye bygningar innanfor felt B1 og B2 avgrensast til ein etasje over terreng. Der terrengholda ligg til rette for det, og for å unngå høge murar, kan bustaden etablerast med sokkeletasje. Maksimal mønehøgde er sett til kote +59 og gesimshøgda skal ikkje overstige kote +57.

Felt B3 – B11

Bustadane kan byggast med maksimal mønehøgde inntil 9 meter ved mønet tak, og maks 8 meter ved pulttak og flatt tak, målt frå gjennomsnittleg eksisterande terreng. Takvinkel skal vere maks 40 grader.

Maks mønehøgde for garasjar er sett til 5,9 meter, og maks gesims er sett til 3,5 meter. Takvinkel skal likevel ikkje overstige 40 grader.

c) Grad av utnytting

Det kan førast opp bustadhus på inntil 250 m² BYA og garasje/parkering på inntil 50 m² BYA innanfor kvar tomt i felta B2-B11.

Innanfor felt B1 ligg eksisterande einebustad. Feltet er ferdig utbygd, men ved gjenoppbygging er maksimal utnytting sett til 390 m² BYA inkludert parkering/garasje, som er i samsvar med dagens utnytting av tomta.

d) Arkitektonisk utforming

Av omsyn til det eldre bygningsmiljøet på Midtun (gnr/bnr 307/10), skal det innanfor felt B1 og B2 nyttast tradisjonelle materialar på vegger og tak (tre, tegl, skifer) og dempa fargar (jordfargar). Bygningar skal ha lavast mogleg byggehøgde, og ha god landskapstilpassing jf. punkt 2.1 ovanfor.

e) Parkering

Det skal vere oppstillingsplass for minimum 2 bilar per bueining. Garasje/carport inngår i dette. For einebustad med sekundærbustad skal det settast av minimum 3 parkeringsplassar på tomta.

f) Byggegrenser

Bustadar skal plasserast innanfor byggegrensa som går fram av plankartet.

Parkering og frittliggende garasjar kan byggast utanfor byggegrense inntil 2 meter frå regulert vegside på interne vegar, dersom den vert plassert parallelt med vegen og utanom frisiktsoner. Langs fylkesvegen kan parkering og frittliggende garasjar byggjast utanfor byggegrense og inntil 17,5 meter frå senterlinje av vegen.

g) Situasjonsplan/utomhusplan

Situasjonsplan/utomhusplan ved byggesøknad skal avklara type bygning, plassering av bygg og uteopphaldsareal, parkeringsløyising, omfang av terrenginngrep, terrenghøgder og korleis terrenget skal settast i stand.

h) Uteopphaldsareal

Det skal setjast av minimum 50 m² uteopphaldsareal per bueining innanfor tomta. Terrassar over bakken kan inngå som del av uteopphaldsareal. Uteopphaldsareal skal ha gode solforhold.

3.1.3 Renovasjon, f R1 – f R3

Områda er avsett til oppstilling av avfallsbehalderar på hentedag, og skal vere felles for bustadane i planområdet. Området må ha plant og fast dekke, og det er tillate å setje opp gjerde med maks. høgde 1 m.

3.1.4 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, BS

Innanfor felt BS1 kan det byggast kai/bryggje og innanfor BS2 kan det leggjast ei flytebryggje maks 3 meter brei og 10 meter lang.

Kai/bryggje må utformast slik at det ikkje hindrar ferdsel i strandsona.

Småbåtanlegg skal prosjekterast og dimensjonerast for å tole påkjenning frå vind og bølger. Det må leggjast fram dokumentasjon for at anlegget er planlagt og dimensjonert av personell som har kompetanse innan fagfeltet.

Tiltak som kaiar, flytebryggjer, utfyllingar, sjøleidningar m.m. krev løyve av hamnemynde etter hamne- og farvasslova, i tillegg til handsaming etter plan- og bygningslova.

Innanfor planområdet er det ikkje tillate å utføre vedlikehald av båtar og liknande, som kan medføre forureining.

3.1.5 Naust, N1 og N2

a) Føremål

Det kan byggast eit naust innanfor kvart felt N1 og N2. Nausta skal berre nyttast til lagring av båtar, båtutstyr, fiskereiskapar og anna utstyr knytt til sjøbasert aktivitet. Dei kan ikkje innreist for og nyttast til varig opphald eller overnatting.

b) Øvre byggehøgde

Naust skal ha maksimal mønehøgde på 5.5 meter og maksimal gesimshøgde på 3,5 meter; begge høgder målt på frontveggen mot sjøen. Maksimal breidde kan vere 5,0 m. Nausta skal byggjast i ein

etasje. Ved byggjesøknad skal dette dokumenterast ved snitt-teikningar i samsvar med definisjonar etter Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift).

c) Grad av utnytting

Nausta kan ha maksimal storleik på 40 m² BYA pr. naust.

d) Estetikk

Nausta skal ha saltak med takvinkel mellom 35 og 45 grader. Tak skal tekkjast med tre, takstein eller skifer.

Dører og vindauge skal vere i tradisjonell utforming. Fasade mot sjø skal ha sidehengsla tett naustdør. Fargeval skal tilpassast naturmiljø og eksisterande bygningar i området.

Samla tal på vindauge skal ikkje overstige 2 pr. naust, og samla glasareal skal ikkje overstige 1,0 m² pr. naust.

3.1.6 Leikeplass, f_L1 og f_L2

Områda er avsett til felles møte- og leikeplassar for planområdet, og kvar av dei skal opparbeidast med minimum 2 leikeapparat og sandkasse, samt benk. Det er tillate å føre opp ein mindre bygning med tak over opphaldssone, med maks BYA 10 m². Leikeplass f_L2 skal vere tilgjengeleg for rullestol. Leikeplassane er felles for planområdet. Leikeareal skal sikrast mot vegtrafikk.

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

3.2.1 Veg, o_V

a) Veg f_V1, f_V2, f_V4, f_V5 og f_V6 er felles for tilliggjande eigedommar. Veg V3 er eksisterande privat tilkomstveg. Vegar skal opparbeidast i tråd med plankartet. Mindre justeringar/endringar i horisontal- og vertikalplanet kan tillatast når detaljplanlegginga gjer dette føremålstenleg og forsvarleg tryggleiksmessig. Fyllingar og skjeringar skal tilpassast til naturleg tilstøytane terreng.

b) Det er tillate å etablera éi avkøyrslé per tomt frå vegane til tilliggjande tomter.

3.2.2 Køyreveg, KV

Køyreveg KV er privat avkøyrslé til eigedom 307/10.

3.2.3 Gang-/ sykkelveg, GS

Eksisterande gang- og sykkelveg langs fylkesvegen inngår i føremålet, og er omfatta av frisktsoner (H140).

3.2.4 Anna veggrunn - tekniske anlegg, AVT

Sideareal langs fylkesvegen inngår i føremålet.

3.2.5 Anna veggrunn – grøntareal, SVG

Innafor områda kan det setjast av areal for grøft, skjerings- og fyllingsutslag i samband med vegbygging. Det kan opparbeidast vegetasjon innafor areala som ikkje er til hinder for fri sikt.

3.2.6 Teknisk infrastruktur, ST

Innanfor området kan det leggjast teknisk infrastruktur, som VA-leidningar og liknande i bakken. Etter at teknisk infrastruktur er lagt, skal området tilbakeførast til naturleg terreng.

3.3 Landbruks-, natur- og friluftformål og reindriftsformål (§ 12-5 nr. 5)

3.3.1 Friluftsføremål, F

Felt F1 og f_F2 er høvesvis friområde langs vassdrag og mellom bustadtomter.

F1 er omfatta av aktsemdområde for flaumfare (H320). Det er ikkje tillate å føre opp bygningar innanfor føremålet. Eventuelle tiltak i kantsonevegetasjon langs vassdraget må avklarast etter vassressurslova § 11.

Felt f_F2 kan saman med leikeplass f_L1 nyttast som felles uteopphaldsareal for bustadtomtene. Arealet kan tilretteleggast for leik og aktivitetar tilpassa ulike aldersgrupper, samt vera ein møteplass for barn, unge og vaksne.

F3 er sett av til friluftsområde og kan nyttast til friluftsliv og rekreasjon.

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

3.4.1 Ferdsla, FE

Området er avsett til ferdsla i sjø. Innanfor planområdet er det ikkje tillate å utføre vedlikehald av båtar og liknande, som kan medføre forureining.

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

4.1 Frisikt, H140

I regulert frisiktsone i vegkryss skal det vere fri sikt ned til 0,5 m over plan for tilstøytane vegar.

4.2 Raud støysone iht. T-1442, H210

Det skal ikkje førast opp bygningar for støyfølsam bruk innanfor støysona.

4.3 Gul støysone iht. T1442, H220

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.

4.4 Flaumfare, H320

Område H320 omfattar aktsemdsone for flaum i vassdrag. Det skal ikkje førast opp bygningar innanfor sona.

5. Rekkjefølgjeføresegner

5.1 Før igangsetjingsløyve

Tekniske anlegg

Kommunen skal godkjenna løysningar for nye tekniske anlegg (inkl. veg, veglys, vassforsyning, overvatn, sløkkjevatn og avløp) før opparbeiding kan starta i kvart av dei tre delområda(søndre Berge, nordre Berge og byggeområde B5). Det skal så langt som råd nyttast naturbaserte løysningar som fordrøying, infiltrasjon og opne vassvegar for handtering av overvatn. Drenering av jordbruksareala, som ligg ovanfor tomtene, og overvatn frå desse, må tas med i vurderinga av overvasshandteringa.

5.2 Før bruksløyve

Samferdsle, teknisk infrastruktur og leikeplass

Følgjande skal vera opparbeidd før det vert gitt bruksløyve på tomtene:

- Teknisk infrastruktur fram til tomta.

- Køyreveg f_KV1, møteplass i tilknytning til denne og avkøyring til fylkesvegen for tomtene 1-7 og BB
- Naudsynt areal for plassering av avfallsdunkar innanfor felles henteplassar f_R1-R3 for tomtene 1-9 og felt BB
- Leikeplass f_L1 skal vere ferdig opparbeida, før det vert gitt bruksløyve til to eller fleire bustadar innanfor felt B2-4 og BB.
- Leikeplass f_L2 skal vere ferdig opparbeida før det vert gitt bruksløyve til nye bustadar i felt B6 – B8.

Omega Areal as 22.02.2022

Vindafjord kommune 28.02.2022

Vindafjord kommunen 01.06.2022