

Reguleringsføresegner

Detaljregulering for fritidsbustader, campingplass, småbåthamn, utleiehytter/ turistanlegg m.m. Tosvoll vest.

Vindafjord kommune

Dei regulerte områda er på plankartet vist med reguleringsgrense. Innanfor dei regulerte områda skal arealbruken vera som planen viser. Desse føresegnene utgjer saman med plankart datert 24.10.2012 reguleringsplan for Tosvoll vest.

Føremålet med reguleringsplanen er å leggja til rette for utbygging av området til fritidsbustadar, utleiehytter / turistanlegg, campingplass og tilhøyrande båtplassar, samt bruk av området til friluftsliv.

§1 Arealet innanfor plangrensa har følgjande føremål i samsvar med Pbl §12-5

I. Bygningar og anlegg (§12-5 punkt 1)

- Fritidsbusetnad (nye og eksisterande)
- Forsamlingslokale
- Campingplass
- Lager
- Nærmiljøanlegg
- Energianlegg
- Vass- og avløpsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone
- Naust
- Annan særskilt angitt bebyggelse og anlegg

II. Samferdsle og teknisk infrastruktur (§12-5 punkt 2)

- Køyreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg / gangareal
- Annan veggrunn – tekniske anlegg
- Annan veggrunn – grøntareal
- Parkeringsplassar

III. Landbruks- natur og friluftsområde (§12-5 punkt 5)

- Landbruksføresmål
- Skogbruk
- Friluftsføresmål

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

- Småbåthamn
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande standsone
- Badeplass

V. Omsynssoner

- Frisikt
- Høgspenningsanlegg
- Kulturminne

§2 BYGGJEOMRÅDE

2.1 Fritidsbusetnad (F1-F13, F15-F16 og F18)

2.1.1 Hytter skal plasserast innanfor tomtegrenser og innanfor byggjegranser vist på plankart.

2.1.2 Bygningar skal ha saltak med takvinkel på mellom 25 og 37 grader og maksimalt 4,5m gesimshøgde og 6,5 m mønehøgde.

Tak skal tekkjast med lite reflekterande materiale: torv, tre eller skifer.

Der anna plassering, utforming og takvinkel gjev ei betre tilpassing til terreng og kringliggjande utbygging, kan kommunen godkjenna dette.

Alle høgder skal målast frå gjennomsnittleg planert terreng.

2.1.3 Fritidsbustadar kan førast opp i ein etasje med inntil 135 m2 BYA, inklusiv uthus-funksjon. I 100-metersbeltet langs sjøen kan det ikkje førast opp fritidsbustadar større enn 90 m2 BYA. Areal til parkering kjem i tillegg.

Det er ikkje tillate å føra opp frittstående uthus, garasjar eller anneks til fritidsbustadar.

Det skal vera minimum 2 biloppstillingsplassar på kvar tomt.

2.1.4 Kommunen skal ved handsaming av den einskilde byggjesøknad sjå til at hyttene samla får ei harmonisk og estetisk god utforming og plassering i terrenget. Hyttene skal ved byggjesøknad plasserast nøyaktig i terrenget og med minst mogelege terrenginngrep. Eksisterande vegetasjon skal takast vare på så langt råd er. Det skal ikkje byggjast på toppen av høgdedrag og bergknausar slik at hyttene vert liggjande i silhuett.

2.1.5 Hyttene skal ha materialar, bygningsform, vindauge og fargar som harmonerer med naturen og kringliggjande bygningar. Hyttene skal utvendig ha mørke fargar tilpassa naturen i området.

2.1.6 Det er ikkje tillate med gjerde på eller rundt tomtene.

- 2.1.7 Grunnmur til hyttene skal vera samanhengande, ikkje med pilarar, og synleg grunnmur bør ikkje vera høgare enn 1 meter. Endeleg grunnmurhøgde skal fastsetjast av kommunen. Synleg grunnmur skal vera i naturstein.
- 2.1.8 Materialval og utforming skal gjerast ut frå mål om energieffektivitet.
- 2.1.9 Ved byggesøknad skal det visast omfang av terrenginngrep og korleis terreng kan setjast i stand.

2.2 Fritidsbusetnad – område med eksisterande fritidsbustad og naust (F14)

- 2.2.1 Innanfor området kan det setjast opp ei hytte og eit naust.

Krav til utforming og materialbruk for hytta skal vera som for område F1-F13, F15-F16 og F18.

Naustet kan ha maks areal 35m² BYA. Maks mønehøgde er sett til 6,7 meter og maks gesimshøgde kan vera 4,5 meter. Utforming og materialbruk skal elles vera i samsvar med naustområdet N1.

2.3 Fritidsbusetnad – område med eksisterande fritidsbustad (F17)

- 2.3.1 Innafor området kan det fortettast med inntil 5 nye fritidsbustader i tillegg til eksisterande fritidsbustad. Krav til utforming og materialbruk som for område F1-F13, F15-F16 og F18.
- 2.3.2 Før det vert gjeve byggjeløyve skal det leggjast fram disposisjonsplan som viser tomtedeling, tilkomst, parkering mm. Planen skal godkjennast av kommunen.
- 2.3.3 §12 i Jordlova skal gjelda for området.

2.4 Forsamlingslokale til utleige (FO)

- 2.4.1 Bygg skal ha maksimal gesimshøgde på 6,5m og maksimal mønehøgde på 9 m. Alle høgder skal målast frå gjennomsnittleg planert terreng.
- 2.4.2 Forsamlingslokale kan ha maksimalt BYA på 200 m².
- 2.4.3 Bygningar skal ha materialar, bygningsform og fargar som harmonerer med naturen og kringliggjande bygningar. Bygningane skal utvendig ha avdempa, ikkje reflekterande fargar tilpassa naturen i området.
- 2.4.4 §12 i Jordlova skal gjelda for området.

2.5 Turistanlegg - utleiehytter (U1)

2.5.1 I området kan det byggjast hytter for utleige.

Maks utnyttingsgrad er 35% BYA

2.5.2 I samband med byggjesøknad skal tiltakshavar utarbeida detaljert disposisjonsplan i målestokk 1:500. Planen skal som minimum visa:

- Plassering av bygg
- Parkeringsareal
- Snuplass på eigen grunn
- Samleplass for renovasjon
- Høgde på bygg
- Høgde på terreng etter opparbeiding
- Ev støttemurar med høgde topp og botn
- Leikeplass, minimum 25m² pr bueining. Leikeareal skal ha gode trafikk- og soltilhøve og skal opparbeidast ved starten av utbygginga av området
- Gjennomgåande grøntområde.

Situasjonsplanen skal godkjennast av kommunen og vil vera bindande for utbygginga.

2.5.3 Maks mønehøgd vert sett til 8,5 meter målt frå gjennomsnitt planert terreng.

2.5.4 Bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 37 grader.

2.5.5 Tak skal tekkjast med lite reflekterande materiale.

2.5.6 Bygningane skal ikkje plasserast på høgdedrag, og med minst muleg terreng-inngrep. Grunnmuren skal ikkje vera høgare enn 1 meter.

2.5.7 Materialar, bygningsform, vindauge og fargar skal harmonera med naturen rundt.

2.5.8 Materialval og utforming skal gjerast ut frå mål om energieffektivitet.

2.5.9 §12 i Jordlova skal gjelda for området.

2.6 Campingplass (C)

2.6.1 Innan området kan det leggjast til rette for å nytta området til campingplass. Kommunale retningslinjer for regulering av campingplassar skal leggjast til grunn ved planlegginga.

2.6.2 Det er krav om disposisjonsplan som må vera godkjent av kommunen før noko form for utbygging av nye område kan ta til.

Føremålet med disposisjonsplanen er å dokumentera at det er teke naudsynte omsyn slik at tilhøva rundt helse, miljø, og tryggleik er ivaretekne; td. dømes brann, trafikk, leikeområde, estetikk, tilplanting og grøntdrag.

Disposisjonsplanen skal som minimum visa:

- * interne køyreveggar og gangsystem
- * felles område for leik
- * areal for servicebygg og renovasjon
- * areal for campingføremål / organisering av einingar/ oppstillingsplassar
- * byggjegrense mot områda rundt.

2.6.3 Innanfor området kan det etablerast bygg til sanitær- og servicefunksjonar. Kommunen skal ved handsaming av byggjesøknad for slike bygg sjå til at det får ei harmonisk og estetisk god utforming og god plassering i terrenget. Bygningar skal ha materialar, bygningsform og fargar som harmonerer med landskapet og kringliggjande bygningar. Utvendig skal det nyttast avdempa fargar som går igjen i naturen i området.

2.6.4 §12 i Jordlova skal gjelda for området.

2.7 Lager (G1)

2.7.1 Innan området kan det etablerast hall på inntil 650m² BYA for lagring av båtar. Maks gesimshøgde 7,5m og maksimal mønehøgde 9 m.

2.7.2 Bygningar skal førast opp med lite reflekterande tak og fasademateriale, og skal utvendig ha avdempa fargar som går igjen i naturen i området.

2.7.3 §12 i Jordlova skal gjelda for området.

2.8 Nærmiljøanlegg (AS1)

2.8.1 Området kan nyttast til fritidsaktivitetar som minigolf etc.

2.8.2 Innafor området kan det etter søknad setjast opp mindre bygningskonstruksjonar for lagring av utstyr.

2.8.3 §12 i Jordlova skal gjelda for området.

2.9 Energianlegg (K1)

2.9.1 I område kan det førast opp bygning knytt til drift av kraftverk. Kraftverk skal vera tilknytt gardsdrifta, og jordlova § 12 skal framleis gjelda innanfor området.

Bygning skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 37 grader og maksimalt 3,5m gesimshøgde og 5,5 m mønehøgde. Tak skal tekkjast med lite reflekterande materiale: torv, tre eller skifer. Fasadar skal ha avdempa fargar som går igjen i naturen i området.

Der anna utforming og takvinkel gjev ei betre tilpassing til terreng og kringliggjande utbygging, kan kommunen godkjenna dette.

2.10 Vass- og avløpsanlegg (T1-2 felles)

2.10.1 Området kan nyttast til VA-anlegg. Sjølve utforminga av anlegget skal godkjennast gjennom teknisk plan for området.

2.11 Renovasjonsanlegg (R1)

2.11.1 Området kan nyttast til felles renovasjon for hytter, campingplass og turistanlegg. Sjølve utforminga av anlegget skal godkjennast gjennom teknisk plan for området.

2.12 Naust (N1)

2.12.1 Det kan førast opp naust og naustbuer. Maks storleik på kvar bygning skal i utgangspunktet vera 30 m² BYA, men det kan tillatast større bygningar på inntil 60 m². Bredde skal vera maks 3,5 m for enkle bygningar og maks 3,5 m x 2 for større bygg. Bygningane kan ha ei gesimshøgde på maks 3,5 m og ha saltak med takvinkel 30 – 45 grader.

Bygningane skal vera til utleige og knytt til båthamna, PSS2.

2.12.2 Bygningane skal ikkje liggja på linje og bør ha ulik storleik og/eller utforming. Det skal leggjast vekt på tilpassing til god lokal byggjeskikk, og utforming og materialbruk skal vera som tradisjonelle naust. Før det vert gjeve byggjeløyve skal det leggjast fram ein disposisjonsplan som viser bygningane si plassering og utforming, inkl. storleik og utforming av vindauge og dører. Planen skal godkjennast av kommunen.

2.12.3 Taktekking skal vera med betongtakstein, teglstein, skifer eller anna naturmateriale.

2.12.4 Over grunnmur skal byggjemateriale vera tre eller naturstein. Fargeval skal tilpassast eksisterande naturmiljø på staden.

2.12.5 Plassering må ikkje vera til hinder for fri ferdsle langs stranda. Terrenginngrep skal avgrensast til det som er strengt nødvendig.

2.12.6 §12 i Jordlova skal gjelda for området.

2.13 Annan særskilt angitt bebyggelse og anlegg (L1)

2.13.1 Innan området kan det lagrast båtar. Det skal ikkje førast opp bygningar på området.

2.13.2 §12 i Jordlova skal gjelda for området.

§3 Samferdsle og teknisk infrastruktur

3.1 Kjøreveg - felles

3.1.1 Det kan opparbeidast vegar i hytteområdet som vist i planen, og med minst moglege inngrep i terreng. Det kan gjerast mindre justeringar i vegplassering om dette fører til mindre inngrep og betre tilpassing til terrenget. Fyllingar og skjeringar må tilordnast best mogleg det tilstøytande terrenget.

3.1.2 Veg V10 skal vera offentleg veg open for ålmenn ferdsel. Vegen vert klassifisert som samleveg Sa2 med g/s-veg på nedsida.

Opparbeidd kjørebane kan ha ei breidde på inntil 5,5 m.

3.1.3 Opparbeidd kjørebane V1-V9 kan ha ei breidde på inntil 4,0 m pluss evt kurveutviding.

3.1.4 Veg V1 skal vera felles for alle hytteeigedomar knytt til vegen og campingplass og forsamlingslokale (FO1).

3.1.5 Veg V2 og V3 skal vera felles for hytte nr H9 - H20 .

3.1.6 Veg V4 skal vera felles for hytte nr H6 - H8, campingplassen og brukarar av båthamn og naust..

3.1.7 Veg V5 skal vera felles for hytte nr H2 og gnr 147 bnr 13.

3.1.8 Veg V6 skal vera felles for hytte nr H21 - H44 .

3.1.9 Veg V7 skal vera felles for hytte nr H36 - H37.

3.1.10 Veg V8 skal vera felles for hytte nr H28 - H32.

3.1.11 Veg V9 skal vera felles for hytte nr H2-H4 og H47 (område F13), gnr 146/1,2, AS1 og område for tekniske anlegg (T1).

3.1.12 Veg V11 skal vera felles for område G1, U1 og 146/1, 2.

3.1.13 Veg V12 skal vera felles for gnr 146/1, 2, 146/3, L1, AS1 og F17.

3.2 Gang- /sykkelveg

3.2.1 Gang- og sykkelveg skal vera offentleg og open for ålmenn ferdsel.

3.3 Annan veggrunn – felles

3.3.1 Området kan nyttast for å laga skjeringar og fyllingar for veganlegget. Det kan også leggjast tekniske anlegg innanfor arealet. Etter ferdigstilling av veg skal arealet tilbakeførast som grøntområde.

3.4 Parkering – felles

3.4.1 Parkeringsplass P2 og P3 skal vera felles for alle hytteeigedomar knytt til veg V1, samt forsamlingslokale (FO1). Minimum 1 parkeringsplass skal leggjast til rette for rørslehemma.

3.4.2 Parkeringsplass P1 skal vera for båthamna.

§4 Landbruks- natur- og friluftsområde

4.1 Landbruksføremål og skogbruk

4.1.1 Området S kan nyttast til skogbruk / plantefelt eller anna landbruksføremål.

4.2 Friluftsområde

4.2.1 Områda skal nyttast til friluftsføremål og vera offentleg tilgjengelege.

4.2.2 I tillegg til sin funksjon som friluftsområde, kan områda nyttast til vanleg landbruksmessig drift som utmark og beite.

4.2.3 I friluftsområda er det ikkje tillate å driva verksemd eller føra opp bygningar eller anlegg som er til hinder for at området kan brukast som friluftsområde. Det kan leggjast kablar og røyr i området, men då skal inngrepa tilbakeførast slik at det blir minst mogleg sår i landskapet.

4.2.4 Gjerde som er til hinder for fri ferdsel i området er ikkje tillate.

4.2.5 Det er høve til å opparbeida sti frå V1 og V4 til båthamna og badeplassen, men ikkje breiare enn 1,0 meter. Stien frå V1 skal gå utanom omsynssona for kulturminne.

4.2.6 Bekken søraust i området (i området mellom F1-F4) skal vera open. Over bekken kan det byggjast bru for tilkomst til hytteområde.

§5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

5.2 Småbåthamn (PSS2)

5.2.1 Det kan leggjast ut flytebyggjer med 86 båtplassar med 3 m breidde pr plass, senter – senter utriggar. Dersom nokre båtplassar vert dimensjonert for mindre båtar kan talet på plassar bli inntil 100.

5.2.2 Båthamna skal prosjekterast og dimensjonerast for å tola påkjenning frå vind og bølger. Sikkerheitsklasse F2 og 200-årsbølgje skal leggjast til grunn.

Det må leggjast fram dokumentasjon på at båthamna er planlagt og dimensjonert av personell med tilstrekkeleg kompetanse innan fagfeltet.

Dokumentasjonskravet gjeld og for personell som skal leggja ut flytebyggjer.

5.2.3 Før bygging/utlegging av byggjer skal det utarbeidast ein plan som syner utforming, plassering, materialval, m.m., og denne skal godkjennast av hamnemynde og bygningsmynde.

5.2.4 Området skal opparbeidast på ein slik måte at det inviterer til ålmenn ferdsel. Stengsel eller anna type privatiserande innretningar skal ikkje etablerast.

5.2.5 Båthamna skal vera privat båthamn til utleige.

5.2.6 §12 i Jordlova skal gjelda for området.

5.3 Badeplass (B1)

5.3.1 Området kan nyttast som badeplass.

5.4 Friluftsområde i sjø med tilhøyrande standsone (FS1, FS2 og FS3)

5.4.1 Områda skal nyttast som friluftsområde; til sportsfiske, bading og andre fritidsaktivitetar. Områda skal vera offentleg tilgjengelege.

§6 Omsynssoner

6.1 Frisikt

6.1.1 I regulert frisiktsone i vegkryss skal det vera fri sikt ned til 0,5 meter over plan for tilstøytande vegar.

6.2 Høgspenningsanlegg

- 6.2.1 Innanfor omsynssona skal det ikkje setjast opp bygningar med rom for varig opphald.

6.3 Kulturminne

- 6.3.1 Det er ikkje tillate å foreta noko form for fysiske inngrep innafør område sett av til "omsynssone, kulturminne". Eventuelle tiltak innafør området må på førehand avklarast med kulturmyndene, jfr. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremjast i form av reguleringsendring.

§7 FELLESFØRESEGNAR

- 7.1.1 Ved framføring av VA-anlegg, tele- og elektriske kablar innanfor byggjeområda, skal desse så langt som mogleg leggast i jordkabel og terreng skal tilbakeførast i størst mogleg grad til opphavleg terreng.
- 7.1.2 Før bygging av hytter, utleiehytter, forsamlingshus eller utbygging på campingplassen kan starta, skal det vera opparbeidd tilstrekkeleg forsyning av vatn, som skal godkjennast av helsemynde som drikkevatt.
- 7.1.3 Det er ikkje tillate å leggja inn vatn eller installerast vassklosett utan at det er gjeve utsleppsløyve. Avløp skal løysast gjennom eit eller få større private fellesanlegg eller eit kommunalt anlegg.
- 7.1.4 Felles veg fram til kvart hytteområde og felles parkeringsplassar skal vera opparbeidd og godkjende før byggjeløyve for kvart delfelt vert gjeve.
- 7.1.5 Kommunen skal godkjenna plan for tekniske anlegg før arbeid kan setjast i gong. Det skal opparbeidast opplegg for sløkkjevatt innanfor byggjeområda.
- 7.1.6 Innanfor planområdet skal eksisterande vegetasjon vernast så langt råd er, og det skal gjerast minst mogleg terrenginngrep i form av sprenging og fylling.
- 7.1.7 Bygningar skal førast opp med lågaste golv på minimum kote 2,5 meter. Det kan dispenserast frå dette når det er forsvarleg ut frå type bygg, men elektriske koplingar og materiale som ikkje toler vassinntrenging, skal ikkje nyttast lågare enn kote 2,5 meter.
- 7.1.8 Tiltak som kaiar, flytebyggjer, utfyllingar, sjøleidningar m.m. krev løyve av hamnemynde i tillegg til løyve etter plan- og bygningslova, jfr. hamne- og farvasslova.
- 7.1.9 Om det vert gjort funn av automatisk freda gjenstandar eller konstruksjonar under arbeid med tiltak i planområdet, må arbeidet straks stansast og rette

kulturminnestyresmakt varslast for nærare gransking, jf. kulturminnelova §8, 2. ledd.

- 7.1.10 Etter at reguleringsplanen er vedteken er det ikkje lov å etablera privatrettslege avtalar i strid med planen.

§8 REKKJEFØLGJEKRAV

- 8.1 Før områda kan byggjast ut må det vera veg og tilkomst for brann- og rednings-tenester, samt opplegg for sløkkjevotn.
- 8.2 I krysset mellom kommunal veg til Håvik og Fv732 er kravet til sikt i begge retningar 4 x 60 meter. Siktsonene skal vera opparbeidde og godkjende av Statens vegvesen før det vert gjeve løyve til nye tiltak i planområdet.
- 8.3 Før det vert gjeve løyve til nye tiltak innanfor planområdet skal det liggja føre godkjenning frå kommunen om deltaking i opparbeiding og utbetring av møteplassar langs Håvikvegen

Revidert 24.10.12