

Detaljregulering for Ytre Veravika hytteområde

Føresegner

PlanID 1160-18-09

1. Siktemålet med planen

Siktemålet med planen er å gje fritidsbustader innanfor planområdet køyretilkomst og avklare arealbruken i planområdet.

2. Fellesføresegner for heile planområdet

- Dersom det under arbeid med tiltak i planområdet, blir gjort funn av automatisk freda gjenstandar eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og kulturstyresmakt varslast for nærare undersøking på staden, jf. kulturminnelova.
- Teknisk anlegg (veg, parkering, vatn og avløp) skal opparbeidast i samsvar med løysing godkjent av Vindafjord kommune i samband med handsaming av byggesøknad.
Det må dokumenterast tilgang til sløkkjevatt og tilkomst for brann- og redningsmateriell.

3. Føresegner for arealformål

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

3.1.1 Fritidsbustader - frittliggande (BFF1 – BFF4)

I området kan det førast opp frittliggande fritidsbustader/hytter.

- Planen viser 13 tomter for fritidsbustadar. Det kan berre vera ei hytte pr. tomt og tomtene kan ikkje delast.
- Det er ikkje tillate å føra opp frittstående uthus, garasjar eller anneks til fritidsbustadar. Uthusfunksjon og ev. garasje kan byggjast som ein integrert del av hytta og inngå i BYA.
- Kvar fritidsbustad kan ha oppstillingsplass til maksimalt 2 bilar på eigen grunn. Parkering ut over det skal skje på felles parkeringsplass f_P1 og f_P2.
- Fritidsbustader i område BFF1 og BFF2 kan ha maksimal storleik på 135 m² BYA inklusiv uthusfunksjon og garasje. Parkeringsareal ut over ev. garasje kjem i tillegg, jf. tredje kulepunkt ovanfor
- Fritidsbustader i område BFF3 – BFF4 kan ha maksimal storleik på 90 m² BYA inklusiv uthusfunksjon og garasje. Parkeringsareal ut over ev. garasje kjem i tillegg, jf. tredje kulepunkt ovanfor.
- Maksimal gesimshøgde er 4 m og maksimal mønehøgde 5,5 m, målt frå topp grunnmur.
- Lågaste golv for fritidsbustader skal plasserast på minimum kote +2,5.

- Grunnmur eller pelar skal vera så låge som mogleg og ikkje høgare enn 1 m.
- Fritidsbustadene skal utformast med karakter, stiluttrykk og fargebruk som passar til omgjevnadane. For kvart bygg skal kommunen godkjenna 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.
- Materialval og fargeval skal tilpassast naturpreget som er på staden.
- Fritidsbustader skal ikkje førast opp på bakketopp eller i synsrandane.
- Fritidsbustadar skal ikkje plasserast slik at dei fører til uønskt privatisering av strandsona.
- Planering og utgraving skal ikkje vera meir omfattande enn det som er nødvendig ut frå bygningsmessige omsyn. Tomta elles skal ha naturleg eksisterande terreng.
- Det skal gjerast minst mogeleg terrenginngrep med sprenging og fyllingar.
- Eksisterande vegetasjon skal i størst mogeleg grad takast vare på. Eksisterande og ev. ny vegetasjon skal nyttast for å oppnå gode uterom og skjerming mellom ulike aktivitetsområde.
- Ved byggesøknad skal det visast omfang av terrenginngrep og korleis terrenget skal settast i stand. Det skal leggjast ved søknaden terrengsnitt (3D-illustrasjon og/eller terrengprofilar) som viser høgdeplassing (koter) for bygningar, støttemurar og terrengjusteringar.
- Byggesøknad skal visa eksisterande og planlagt terreng på alle sider av bygget.
- For søknadspliktige tiltak for bygningar med rom for varig opphald skal byggteknisk forskrift sine krav for grenseverdiar for radon ivaretakast.
- Gjerde kan berre førast opp der det er nødvendig for vern mot bufe eller når andre vesentlege omsyn tilseier det.

3.1.2 Naust (N1-N6)

Naust er uthus for oppbevaring av båt og utstyr.

- Naustområdet f_N1 er felles for gnr. 147 bnr. 22, 23, 24, 25 og 26. Fellesnaustet i området kan ha maksimal storleik på 138 m² BYA og utforming i samsvar med byggeløyve datert 17.10.1990, sak 154/90.
- Naust i område N2-N6
 - kan ha maksimal storleik på 40 m² BYA
 - skal byggjast i ein etasje
 - kan ha maksimal mønehøgde på 5,5 meter og maksimal gesimshøgde på 3,5 meter; begge høgder målt på frontveggen mot sjøen.
 Ved byggesøknad skal dette dokumenterast ved snitt-teikningar i samsvar med definisjonar etter Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift).
- Lågaste golv skal plasserast på minimum kote +2,0.
- Naust skal ikkje byggjast slik at dei stengjer for allmenn ferdsel mellom naust og sjøen. Det skal leggjast til rette for allmenn ferdsel i strandsona. Stengsel som kan hindra persontilgang til naustområde og bryggjer er ikkje tillate. Dette gjeld gjerde, grinder, skilt, mm.
- Naust i område N5 skal vera naust til bnr. 17.

3.1.3 Båtopptrekk (f_B1)

I området kan det etablerast båtopptrekk.

Båtopptrekket er felles for eigedomane i planområdet.

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

3.2.1 Køyreveg (f_SKV1 – f_SKV3)

- Områda skal nyttast til felles køyreveg med tilhøyrande sideareal.
- f_SKV1 er felles for eigedomane i planområdet og andre med bruksrettar.
- f_SKV2-3 er felles for dei eigedommane som vegane fører fram til innanfor planområdet og andre med bruksrettar.
- Vegar skal gjevast ei naturleg linjeføring. Skjeringar og fyllingar skal så langt som råd jamnast ut til ei naturleg utforming.

3.2.2 Parkering (f_P1 – f_P2)

- Områda er felles for gnr.: 147, bnr.: 10, 14, 15, 16, 17, 22, 23, 24, 25, 26, 30, 31 og 32.
- Områda skal nyttast til felles parkering og for behov som ikkje blir dekkja av parkeringsplassar som blir opparbeidde på eigen eigedom, jf. 3.1.1.

3.3 Grønstruktur

Turveg (TV1)

- Skal ha enkel standard, tilsvarande slik han er i dag.
- Kan berre nyttast som køyreveg for dei fritidsbustadane på gnr./bnr. 147/14 og 147/17.
- Kan nyttast som traktorveg/landbruksveg av grunneigar.

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

3.4.1 Landbruksføremål (L1)

Området skal nyttast til landbruksformål.

3.4.2 Friluftsområde (LF1 – LF12)

- 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.
- Område LF4 er buffersone mellom BFF1 og tilliggjande landbrukseigedom. Eksisterande terreng skal behaldast mest mogeleg urørt, men ny leplantning er tillate.
- Område f_LF8-10 er felles for gnr./bnr. 147/22, 23, 24, 25 og 26.

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

3.5.1 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB1-3)

Innanfor føremålet kan det etablerast flytebyggje med landgang.

- Flytebyggje skal ikkje hindra fri ferdsel.

- Flytebryggje skal planleggjast og byggjast/etablerast av personell med kompetanse innan fagfeltet.
- Flytebryggje skal dimensjonerast slik at dei kan motstå pårekeleg vind, drag og bølger i området.
- Flytebryggje krev løyve etter hamne- og farvasslova i tillegg til løyve etter plan- og bygningslova.

3.5.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)

Området skal vera fritt tilgjengeleg for allmenta og skal nyttast til sjø- og vassaktivitetar.

- Det er tillate å etablera naudsynte feste for flytebryggene i BFSB1-3 og utriggarar til desse flytebryggjene og til fellesbryggja i N1.
- Det er tillate å leggja båtar på svai innanfor området. Dette skal ikkje vera til hinder for tilfløt til nærliggjande eigedomar eller friluftsliv.
- Det er ikkje tillate å fylla ut i sjøen. Mudring krev ev. løyve etter forureiningsforskrifta, plan- og bygningslova og hamne- og farvasslova.
- Påføring av sand i strandområdet er søknadspliktig og skal vurderast etter plan- og bygningslova og forureiningslova.