

FØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR HYTTEOMRÅDE, DEL AV TOSVOLL, DEL AV GNR 147 BNR 2 I VINDAFJORD KOMMUNE

Dato: 10.09.08

1.0 GENERELT

§ 1.1

Planen si avgrensing er vist på plankart datert 04.06.08. Føremålet med planen er å leggja til rette for bygging av 22 hytter, 4 naust, småbåthamn og tilhøyrande vegar, parkeringsplassar og friluftsområde.

§ 1.2

Innafor planen si områdegrense er det regulert til følgjande føremål etter plan- og bygningslova § 25.

Byggjeområde:

- Hytter
- Naust

Fareområde:

- Høgspenningsanlegg

Spesialområde:

- Friluftsområde land og sjø
- Privat brygge
- Frisiktsone

Fellesområde:

- Veg
- Parkering
- Renovasjon
- Småbåthamn land og sjø
- Båtopplag

2.0 BYGGJEOMRÅDE

§ 2.1

Før handsaming av byggesøknad kan kommunen krevja å få utarbeidd ei skisse som gjer greie for høgder på ferdig terreng, terrenghandsaming m.m.

§ 2.2

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.

§ 2.3

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 godkjenna utforminga av taket og bygget elles. Alle takformer og vinklar er i utgangspunktet tilletne, men skal vurderast i kvart enkelt tilfelle i forhold til terreng, nabobygg og heilskapen i feltet.

§ 2.4

Eksisterande vegetasjon skal i størst mogeleg grad takast vare på og det skal gjerast minst mogeleg terrenginngrep med sprenging og fyllingar. Eksisterande og evt. ny vegetasjon skal nyttast for å oppnå gode uterom og skjerming mellom ulike aktivitetsområde.

§ 2.5

Det er lagt inn ei buffersone / byggegrense på 20 m mot austre og vestre plangrense. Det kan ikkje byggjast mellom desse og plangrensa.

Eksisterande terreng skal her behaldast mest mogeleg urørt, men ny leplantning mot tilliggjande landbrukseigedommar er tillate.

HYTTEOMRÅDE

§ 2.6

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

§ 2.7

Hyttene skal ha maks. 100 m² BTA. Frittliggande uthus er ikkje tillate.

Hyttene skal ikkje ha meir enn ein etasje, men kan ha loft / hems.

Maks snitthøgde frå topp grunnmur til gesims: 3.1m.

Grunnmuren bør ikkje vera høgare enn 1m.

NAUSTOMRÅDE N1 OG N2

§ 2.8

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

§ 2.9

Naustområde N1

N1 omfattar 2 eksisterande naust og 1 planlagd naust.

§ 2.9.1

Det kan tillatast oppført 1 nytt naust som vist på plankartet. Dette under føresetnad av at nybygget vert tilpassa stilen til det gamle naustet som det grensar til på sørsida.

Prinsippet som er nytta ved det gamle naustet skal vidareførast, ved at det nye naustet skal plasserast tilbaketrekt frå stranda. Storleiken kan vera noko større enn det gamle eksisterande naustet, men proporsjonane må vera dei same. Naustet med steinvegger har desse måla: mønehøgde = 3.5m, gesimshøgde = 1.7m, breidd utvendige vegger = 4.7m, lengde = 7.5m.

Naustet skal vera i 1 etasje utan loft. Maks gesimshøgde 2 meter tilbakefylt terreng.

Naustet skal byggjast i naturmateriale, dvs. stein eller tre. Taket skal tekkjast med takstein eller skifer.

§ 2.9.2

Evt felles brygge kan byggjast i grensa mellom nytt og gammalt naust. Brygga kan ha maks breidd 1.8 meter og maks lengde 10 meter. Brygga skal byggjast i naturstein.

§ 2.10

Naustområde N2

Området omfattar 3 nye naustbygg som skal innehalda naustbuer for dei 22 hyttene i planområdet.

§ 2.10.1

Før utbygging av nye naust skal det utarbeidast ein samla plan for alle bygga. Planen skal gjera greie for utforming, høgder, takvinklar og fargeval.

Nausta kan oppførast som enkeltbygg eller som ei samanhengjande rekkje. Ved samanhengjande rekkje skal det leggjast vekt på variasjon i fasadeuttrykk, fargar, høgder og evt. sprang i veggflatene.

Synlege delar av nausta skal vera i naturmateriale, dvs tre eller stein. Taket skal tekkjast med takstein eller skifer.

§ 2.10.2

Det skal vera 1 bu for kvar av dei 22 hyttetomtene.

Det skal vera fleire buer i kvart naust.

Maks areal pr. bu 6 m². I tillegg kjem naudsynt gangareal mellom buene.

§ 2.10.3

Nausta skal vera i 1 etasje utan loft.

Maks gesimshøgde: 2.5 m målt frå tilbakefylt terreng. Maks grunnflate pr naust: 45 m².

Ved samanhengjande rekkje med naust skal gesimshøgda varierast, slik at rekkja totalt sett står fram med sprang i høgder og evt. takvinklar.

§ 2.10.4

Det kan byggjast til eigedomsgrensa. Det skal ved utførelse av skiljevegger og takutstikk takast omsyn til at naboar skal kunne byggja tilsvarande.

3.0 SPESIALOMRÅDE

§ 3.1 Friluftsområde

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 tillete.

Plassering av campingvogner og liknande er ikkje tillete.

§ 3.2 Frisiktsone

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

4.0 FELLESOMRÅDE

§ 4.1 Fellesområde

Felles område for renovasjon, småbåthamn og båttopplag skal vera felles for alle grunn-eigarane og rettighetshavarane i planområdet.

For vegar og parkeringsplassar, sjå § 4.2 og 4.3.

§ 4.2 Felles veg

Veg 1 er felles for gnr: 147, bnr: 2, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 22, 23, 24, 25, 26 og tomter som måtte bli utskilde frå desse eigedomane, hytte nr 1, 2 og 3 og hytte 4-22 (fram til veg 2).

Veg 2 er felles for gnr 147 bnr 2 og hytte nr. 4-22.

Veg 3 er felles for alle grunneigarar, rettighetshavarar og hytteeigarar i planområdet.

Vegane skal opparbeidast med maks breidd 3,5 m og minimale inngrep i terrenget.

Fyllingar og skjeringar skal tilordnast mest mogleg det tilliggjande terrenget.

Tilkømt til hyttene, utanom det som er vist i reguleringsplanen, skal vera naturlege trakk utan større opparbeiding enn det som gjev ein rimelig tilkømt.

§ 4.3 Parkering

Felles parkering 1 er felles for gnr: 147, bnr: 10, 15, 16, 22, 23, 24, 25 og 26, samt hytte nr. 1-3.

Felles parkering 2 og 3 er felles for hytte nr. 4-17 og 22.

Felles parkering 4 er felles for hytte nr. 18 – 21.

Plassering og utforming av parkeringsplassane skal vera som vist i planen.

§ 4.4 Småbåthamn

Det kan opparbeidast felles småbåthamn som vist på plankartet.

Bryggeanlegget skal utførast i naturstein og / eller tremateriale.

Alle tiltak i sjø, som etablering av brygger, kai, utlegg av leidningar m. v. krev løyve etter Lov om havner og farvann. Søknad må sendast Kystverket i god tid før byggjeart.

§ 4.5 Båtopplag

Området kan nyttast til felles vinterlagring av båtar.

§ 4.6 Renovasjon

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

§ 5.0 REKKJEFØLGJEKRAV

§ 5.1

Hyttene skal ha tilgang på godkjent drikkevatt før det vert gjeve byggjeløyve.

§ 5.2

Avkjørsle til området skal godkjennast av Vindafjord kommune før det vert gjeve byggjeløyve.

§ 5.3

Avkjørsle, vegar skal vera opparbeidde før det vert gjeve byggjeløyve.

§ 5.4

Tilhøyrande parkeringsplassar skal vera opparbeidde før hyttene vert tekne i bruk.