

Detaljregulering (etter pbl. -08) for Skogheim hytte- og naustområde, Vågbø, Tingvoll kommune planID 156020180001

Behandlet i Tingvoll formannskap 2. gang: 16.10.2018
Godkjent i Tingvoll Kommunestyre 25.10.2018
Arkivnummer 2017/1760

1. Generelt

1.1 Gyldighetsområde

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innenfor disse grensene skal areala brukes slik som planen (plankartet og bestemmelsene) fastsetter.

1.2 Andre lover og vedtekter

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og evt. bygningsvedtekter/kommuneplanføresegner.

1.3 Unntak

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er gjort gjeldende, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med disse. Unntak fra plan og reguleringsbestemmelser kan, der særlige grunner taler for det, tillates av kommunen.

1.4 Automatiske fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr.50 (Kulturminneloven) § 8.

2. Reguleringsformål

Arealene innenfor planens begrensingslinjer er regulert til følgende formål:

2.1 Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5, nr. 1)

- Fritidsbebyggelse - frittliggende fritidsbebyggelse (BFF)
- Uthus/naust/badehus (BUN)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)

- Kjøreveg, offentlig (o_SVK)
- Kjøreveg, felles (f_SVK)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Parkeringsplasser, felles (f_SPP)

2.3 Landbruks-, natur- og friluftformål pbl § 12-5, nr 5)

- Friluftformål

- 2.4 Hensynssoner (pbl. §12-6)**
- Bevaring kulturmiljø (H570)
- Frisikt (H140)

3. Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5, nr. 1)

3.1 Fritidsbebyggelse - frittliggende

- a) Bebyggelsen skal utformes som frittliggende hytter i 1 etasje. Det kan tillates annekser og andre mindre bygg etter samme retningslinjer og tilpasset hovedhuset på tomta. Maks BYA på den enkelte tomt er 200 m² (herunder uthus og parkeringsareal jf. H-2300 Grad av utnytting).
- b) Bebyggelsen skal ha en tradisjonell og god form, og bygningene skal ha en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, vinduer og materialer.
- c) Det er bare tillatt med saltak. Mønelinja skal følge terrengkotene. Fargen på hyttene og taktekkingen skal godkjennes av kommunen. Fargen skal harmonere med naturen og omkringliggende bebyggelse. Reflekterende takplater skal ikke nyttes.
- d) Hyttene skal ha god terrengtilpasning og de skal ikke virke dominerende i terrenget. Peler og grunnmur skal være lavest mulig. Terrasser o.l., må samlet ikke overstige 50 % av grunnflata på hytta.
- e) Endelig plassering av bygning/er på tomta bestemmes ved behandling av søknad om byggetillatelse.
- f) Hyttene skal ha en avløpsordning som omfatter slamavskiller og påknytning til eksisterende godkjent avløpsanlegg til fjorden.

3.2 Uthus/naust/badehus

- a) Naustene skal oppføres som enkeltstående naust i tradisjonell utførelse med gavlvegg mot sjøen. Enkeltvis skal deres grunnflate ikke overstige 40 m². Høyden ved rafta skal ikke overstige 2.5 m.

Fargesetting av naustene skal avstemmes innbyrdes og samlet fremstå som et positivt bidrag til fjordlandskapet.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Felles adkomst/parkering

- a) Avkjørsel med parkeringsareal opparbeides forskriftsmessig før bygging igangsettes.
- b) På de første 2 m fra kant av fylkesveg skal avkjørselen ha et jevnt fall på 5 cm og på de følgende 50 m maksimum stigning (fall) 1:8.
- c) Under avkjørsel må det legges minimum 300 mm rør.
- d) f_SPP1 skal være felles for hyttebrukere innenfor planen.
- e) f_SPP2 skal opparbeides som regulert. Den skal være felles for hyttebeboere i område BFF1.

4.2 Den Trondhjemske Postveg

Den gamle postvegen må ivaretas i størst mulig grad, da denne har nasjonal verneverdi. Nødvendig opprusting må skje ved hjelp av tradisjonelle materialer og metoder, og på en slik måte at utseendet ikke blir endret. Det er ikke tillatt å endre veibredden. Det er også viktig at arbeidet blir utført på en så forsiktig måte at de gamle stikkrennene blir ivaretatt. Ved fornying/utbedring av veiens overflate må man bruke naturgrus, ikke knust moderne grus. Også ved forsterking av underlaget må man bruke de samme tradisjonelle materialer som tidligere. Moderne materialer som betong og kult blir ikke akseptert. Det er heller ikke lov til å sprengte bort berg som går inn i postvegen. Alle forslag om opprusting eller endring må forelegges fylkeskommunens kulturavdeling for vernefaglig vurdering og tilråding.

4.3 Kjøreveg, felles

- a) f_SKV1 skal være felles for brukere av naustene i område BUN.
- b) f_SKV2 er regulert med 4 meter vegbredde. Veggen skal etableres med 3 meter kjørebanebredde i regulert vegtrase og skal være felles for brukere av gbnr 64/23.
- c) f_SKV3 er regulert i opparbeidet bredde. Det er ikke tillatt å utvide vegen eller endre den i forhold til slik den er regulert og opparbeidet pr i dag. Veggen skal være felles for brukerne av gbnr 64/21.
- d) f_SKV4 er regulert i opparbeidet bredde. Det er ikke tillatt å utvide vegen eller endre den i forhold til slik den er regulert og opparbeidet pr i dag. Gbnr 64/26 og 64/19 har opparbeidet vegtilknytning til f_SKV4. Det er ikke tillatt å endre sistnevnte vegtraser eller utvide vegbredde ut over slik de er opparbeidet pr i dag. Veggen skal være felles for de som har sin tilkomst via vegen, samt for eventuelle andre som har behov for å benytte vegen som tilkomst.
- e) f_SKV2, f_SKV3 og f_SKV4 har sin adkomst direkte fra den Trondhjemske postveg. Det er ikke tillatt å heve den tekniske standarden på avkjørslene. De bør ha et grønt preg der det får vokse gras nærmest postvegen, det vil si innenfor området regulert til bevaring kulturmiljø (H_570).

5. Hensynssoner

5.1 Frisiktsoner H140

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensende vegers nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjoner som kan hindre sikten er ikke tillatt. Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen, dersom de ikke hindrer fri sikt. Parkeringsplasser kan ikke etableres i frisiktsonene. Kommunen kan kreve at sikthindrende vegetasjon og gjenstander blir fjernet.

5.2 Bevaring kulturmiljø H570

- b) Arealet er tilstøtende Den Trondhjemske postveg. Innenfor hensynssonen skal naturpreget ivaretas. Det er ikke tillatt å sette opp bygninger, endring av terreng, eller annen type anlegg. Alle forslag om tiltak innenfor sona må legges frem for regional kulturstyresmakt for vernefaglig vurdering.

- c) Regulert vegareal kan etableres gjennom hensynssonen under forutsetning av at terrenget utenfor regulert vegtrase blir behandlet så skånsomt som mulig og areal utenfor regulert vegtrase ikke blir berørt av anleggsarbeidet.

Ålesund 31.07.2018
proESS AS