

Reguleringsplan for Vikahaugen hyttefelt

Reguleringsbestemmelser

PlanID 156020200002
Saksnummer 21/00318
Sist revidert 15.03.2021

1. Generelt

1.1 Avgrensning

Det regulerte områder er på planen vist med reguleringsgrense. Området er en del av eiendom gnr 135, bnr 003, og ligger på Nastad i Tingvoll kommune.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det i forbindelse med anleggsarbeid oppdages automatisk fredete kulturminner som ikke tidligere er kjent, skal arbeidet stanses og fylkeskommunens kulturminneavdeling skal varsles, jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

2. Reguleringsformål

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for fritidsboliger, samt en boligtomt, med tilhørende anlegg.

Området reguleres til følgende formål, jf. plan- og bygningslovens (pbl) § 12-5 og 12-6:

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

- Fritidsbebyggelse – Frittliggende fritidsbebyggelse (BFF_1 – BFF_7)
- Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (BFS_1)

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

- Veg (SV_1 – SV_2)
- Offentlig veg (o_SV_1)

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

- Friluftsmål (LF_1)
- LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (L_1)

2.4 Hensynssoner (pbl. §12-6)

- Sikringssone friskt – (H140)

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Terrengtilpasning

Bebyggelsen skal være tilpasset terrenget slik at bygningene ikke blir dominerende.

3.2 Byggegrense

Byggegrenser er vist i plankartet. Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere sjøen eller kommunal veg enn byggegrensene viser.

3.3 Tomtegrenser

Tomtegrensene skal være som vist i reguleringsplanen. Ved oppmåling av nye tomter kan det gjøres mindre endringer på inntil 1 meter for å bedre tilpasse tomte til terrenget.

3.3 Private forhold

Det er ikke tillatt å etablere private avtaler som strider imot gjennomførelsen av denne planen og dens innhold.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- a) Grad av utnytting til bebyggelse på den enkelte tomt settes til maksimum 30% bebygd areal (BYA), samlet bebyggelse. Bebygd areal beregnes etter NS 3940.
- b) Det skal kunne tillates oppført anneks, uthus og garasjer på tomte.
- c) Det skal være tilrettelagt for parkering på egen tomt.
- d) Bygninger skal oppføres i en etasje. Hems kan tillates når den ligger innenfor samme takvinkel uten heving av etasjehøyde.
- e) Bygningens gesimshøyde og mønehøyde skal godkjennes av kommunen etter reglene i plan- og bygningsloven § 29-4.
- f) Plassering av bygninger skal skje etter denne planen og godkjent situasjonsplan for den enkelte byggesøknad. Møneretning på hovedbygning er vist på plankartet.
- g) Det skal legges spesielt vekt på at fargen på bygninger harmonerer med naturen på stedet. Det skal benyttes jordfarger. For å sikre dette skal farger på bygninger og taktekking være godkjent av kommunen ved byggetillatelse, jf. pbl § 29-2.
- h) Den enkelte tomteeier skal kunne oppføre gjerde på sin egen eiendom, til eventuelt beskyttelse mot beitedyr i utmark. Gjerder som oppføres, skal utføres på en slik måte at dette faller naturlig inn i terrenget, hva form og farge angår.

Fritidsbebyggelse

- a) Bygninger skal ha saltak med maksimum 30°, gis en harmonisk utforming og være tilpasset forholdene på stedet.
- b) For tomtene BFF_1, BFF_2, BFF_3 og BFF_5, skal maksimum grunnmurshøyde for bygninger over ferdig terreng ikke overstige et gjennomsnitt på 75 cm, målt ut i fra bygningens hjørner.
- c) Terrasse på bakkenivå skal ikke overstige et gjennomsnitt på 75 cm.
- d) Kommunens generelle byggeskikksbestemmelser for fritidshus skal gjelde.

Boligbebyggelse

- a) Bygningen skal ha saltak med maksimum 30°, gis en harmonisk utforming og være tilpasset forholdene på stedet.

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

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Avkjørsel og parkeringsareal skal opparbeides før bygging igangsettes. Trinnvis utbygging kan godkjennes.
- b) Avkjørsler fra offentlig veg skal opparbeides i henhold til vegnormalene. Krav til frisiktlinje skal oppfylles.
- c) Minimumsbredden på veibanen skal være 3 meter, for private veger.
- d) Adkomstveg til hver enkelt tomt skal vises på situasjonsplan ved byggesøknad.
- e) Grunneier skal kunne sette opp bom for å forhindre uønsket biltrafikk til området, den skal ikke plasseres slik at den hindrer fri bilferdsel til/fra de to øverste eiendommene (BFF_1 og BFF_2).
- f) Vann og avløpsledninger skal legges etter egen plan, og utslippstillatelse må foreligge før bygninger med slik installasjon kan tas i bruk. Trinnvis utbygging kan godkjennes.

Veg

- a) SV_1 er eksisterende veg.
- b) SV_2 skal ha en maksimumsstigning på 1:8.
- c) SV_2 skal tilrettelegges slik at kjørevegen over L_1 skal kunne passeres med landbruksredskap.

4.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

Friluftsmål

- a) I det regulerte friluftsområdet LF_1 skal naturformasjoner og vegetasjon bevares best mulig. Felling av større trær som har betydning for områdets utseende, skal bare tillates når dette begrunnes i nødvendig fremføring av anlegg og oppføring av bygninger. Grunneier og tomteeiere skal ha et felles ansvar og for sin egen eiendom ha plikt til å etterkomme bestemmelsens intensjon.
- b) Det kan tillates kjørbare adkomst til tomtene over friluftsområde LF_1, jf. anvisning i plankartet.
- c) Skjæring/fylling langs veger utføres mest mulig skånsomt og revegeteres med stedegen vegetasjon.
- d) Det tillates ikke oppført bygninger eller tiltak i området med unntak for tilrettelegging av teknisk infrastruktur og enkle stier.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

Frisiktsone (H140)

Sonen markert med H140 i plankartet skal være frisiktsone. Innenfor dette området skal det ikke være vegetasjon eller andre sikthindringer over 0,5 meter over kjørebane.