



Detaljplan for Vikahaugen hyttefelt

Reguleringsbestemmelser

PlanID	156020200002
Saksnummer	21/00318
Sist revidert	15.03.2021
Plan vedtatt i Kommunestyret	17.06.2021

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 friluftformål (pbl. §12-5, nr. 5)

- Friluftformål (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)

- Sikringsone frisikt – (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 takteking 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 frisktlinje 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 kjørebanelen.