

DETALJREGULERINGSPLAN - VIKE SENTRUM, FØRESEGNER

11.05.2018
Rev.11.11.2020
Rev.28.01.2021
Rev 17.02.2021
Rev 26.04.2021
Rev 10.06.2021

1. Generelt

- 1.1 Disse reguleringsføresegnene gjeld for området avgrensa med plangrense på plankart revidert 04.02.2021, og er utarbeidde med heimel i plan- og bygningslova § 12-7.

2. Reguleringsformål etter plan- og bygningslova § 12-5 og § 12-6

Bebyggelse og anlegg:

- Kombinert bustad og forretningsområde (BKB)
- Kombinert bustad og næringsområde (BAA)
- Frittliggende bustader/småhus (BFS)
- Konsentrerte bustader/småhus (BKS)
- Fritidsbustader (BFR)
- Fritids- og turistformål (BFT)
- Naust (N)
- Kyrkje/kyrkjegard (BR)
- Småbåtanlegg (BSB)
- Leikeområde (BLK)
- Avløpsanlegg (BAV)
- Renovasjonsanlegg (BRE)

Samferdselsanlegg og infrastruktur:

- Kjøreveg, offentlig (o_SKV)
- Kjøreveg, privat (SKV)
- Fortau (SF)
- Gang-/sykkelveg (SGS)
- Parkering (SPP)
- Kai (SK)
- Annan veggrunn (SVG)

Grøntstruktur:

- Naturområde/Grøntstruktur (GN)
- Tursti (GT)
- Friområde (GF)
- Park (GP)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone:

- Friluftsområde i sjø (VFS)

Omsynssone:

- Frisiktsone (H140)
- Støysone (H220)

Landbruks- natur, friluft og reindriftsformål

- Landbruk (L)

3 Bebyggelse og anlegg:

3.1 Kombinerte område (BKB og BAA)

- For BKB er tillat maks. 3 etasjar og mønehøgde kote 17. Areal for detaljhandel kan ikkje overstige bruksareal 3000 m² og pga støy kan det ikkje etablerast nye bustadeiningar.
- For BAA (Bustad/næring) er tillat maks. 2 etasjar og mønehøgde kote 14. Det kan opnast for serveringsverksemd og turisme innanfor delar av arealet.

3.2 Frittliggande bustader/småhus (BFS)

- Frittliggande småhus er definert som einebustader eller to-mannsbustader.
- I område BFS 4 kan tettare utnytting og andre bustadtypar vurderast. I dette området skal nye hus plasserast trygt mot stormflo og framtidig havnivåstigning på min kote 3,0.
- Byggehøgde er avgrensa til 2 etasjar og elles i samsvar med plan- og bygningslova § 29-4, til mønehøgde 9,0 m og gesimshøgde 8,0 m, rekna frå ferdig planert terreng.
- Garasje og uthus skal i hovudsak vere tilpassa hovudhuset i form, materialbruk og farge, og vere underordna dette. Det skal settast av min. to bilplassar pr. bueining.
- Pga støy kan det ikkje etablerast nye bustadeiningar i BFS6

3.3 Konsentrerte bustader/småhus (BKS)

- Det skal leggjast fram samla situasjonsplan før bygging kan godkjennast som viser tilkomst, plassering av bygningar og opparbeiding av leikeplass, uteareal og parkering.
- Byggehøgde er avgrensa i samsvar med plan- og bygningslova sine reglar i § 29-4, til mønehøgde 9,0 m og 2 etasjar. Det skal settast av min. to bilplassar pr. bueining.
- Nye bygg i desse områda skal plasserast trygt mot stormflo og framtidig havnivåstigning med golv på min kote 3,0.
- For BKS4 skal det vere saltak med møneretning mot sjø.

3.4 Fritidsbustader (BFR) og Fritids-/turistformål (BFT)

- For BFR 1 og BFT skal nye bygg plasserast trygt mot stormflo og framtidig havnivå og med golv på min kote 3,0. På kvart av områda skal det leggjast fram situasjonsplan for heile området før bygging kan godkjennast som skal vise tilkomst, plassering av bygningar og opparbeiding av uteareal/parkering. Mønehøgde skal avgrensast til 7,5 m (kote 10,5) og gesims til 5,0 m (kote 8). Det skal vere saltak med møneretning mot sjø.
- På området BFR1 kan det oppførast fritidsbustader for utleige.
- På område BFT kan det oppførast utleigehytter, sjøbu med servering o.l.

3.5 Naust (N)

- Eksisterande naust kan oppretthaldast ev. fornyast med den storleiken dei har i dag.
- Nye naust kan ha grunnflate inntil 40 m² BRA, jf. kommuneplanføresegnene § 11.4.
- Nausta skal generelt plasserast trygt mot stormflo og framtidig havnivåstigning, med golv på min. kote 2,4 (jf. DSB sin rettleiar «Havnivåstigning og stormflo»). Dersom lavare plassering er aktuelt skal nausta utformast og dimensjonerast til å tole bølgepåverknad og overfløyning.

3.6 Kyrkje/kyrkjegard (BR)

- Areal for Vike kyrkje med tilhøyrande gravplass.

3.7 Småbåtanlegg (BSB)

- BSB – Eksisterande privat småbåtanlegg. Innanfor områda kan det vidareførast småbåtanlegg med molo og flytebrygger for fortøyning av småbåtar.

3.8 Friområde/leik (BLK)

- Områda skal opparbeidast med min. benk, sandkasse og 1 leikeapparat, som skal vere ferdig før nye bustader som naturleg soknar til leikeplassen kan takast i bruk.
- BLK 1 og 4 skal om nødvendig skjermast og ha dokumentert støynivå under 55 dB
- BFS 2 og BKS 1 soknar til BLK 1
- BFS 6 og BKS 5 soknar til BLK2
- BFS 1, soknar til BLK 3
- BKS 2, 3 og 4 soknar til BLK 4
- BFS 3 og 4 soknar til BLK 5
- BFS 5 soknar til BLK 6

3.9 Avløpsanlegg (BAV)

- Område til reinseanlegg for offentleg spillvassleidningar i form av slamavskiljarar.

3.10 Renovasjonsanlegg (BRE)

- Areal til felles oppsamlingspunkt for renovasjon.

4 Samferdselsanlegg og infrastruktur.

4.1 Offentlege kjørevegar (o_SKV)

- Offentlege kjøreveg (o_SKV 1) skal opparbeidast i samsvar med plankart og med ei skulderbreidde på 5 m og asfaltert breidde på 4 m. Ev. skjeringar og fyllingar skal gjevast så slak skråning som mogleg, slik at dei går inn i tomtearealet.
- Offentleg kjøreveg o_SKV2 skal opparbeidast med total breidde 6 meter
Snuplassar skal vere dimensjonert for renovasjonsbil.

4.2 Private kjørevegar (SKV)

- SKV 6 og 7 er private vegar og skal opparbeidast i samsvar med plankart med skulderbreidde 5m, asfaltert breidde 4m. Snuplass dimensjonert for renovasjonsbil.

4.3 Parkering (SPP)

- SPP er offentlege parkeringsplassar ved kyrkja og pendlarparkering ved kaibakken

4.4 Kaier (SK)

- O_SK 1 (den gamle ferjekaia) som er offentleg allment tilgjengeleg
- SK 2 er kai er i privat eige.

5 Grøntstruktur.

- GT –Allment tilgjengeleg og universelt utforma tursti.
- GF - Friområde ved sjøen skal vere tilgjengeleg for allmenn bruk.
- GN – Grøntstruktur i form av bufferareal og friområde. I GN1 kan støyvoll forlengast rundt sørleg del av kyrkjegardsmuren og nordover langs bustadområdet BFS 2. I GN2 kan det ved behov byggast snuplass i samband med varelevering til forretningar.
- GP – Grøntområde/park ved det offentlege kaiområdet

6 Landbruks- natur, friluft og reindriftsformål

- L – landbruksområde. På L2 er det berre tillat å drive vanleg jordbruksdrift som ikkje inneber graving i jorda som til dømes slått, sprøyting, gjødsling, pløying og harving.
- Dersom det innanfor L2 skal settast i verk jordarbeiding eller bygging utover vanleg jordbruksdrift, t.d. bygging av bustad, garasje, driftsbygningar eller andre bygg som krev graving i jord, skal området på førehand avklarast med fylkeskommunen som kulturvernmynde. Det same kravet gjeld om pløyedjupne vert djupare enn 30 cm.

7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner.

- VFS - Friluftsområde i sjø; I dette området skal alminneleg fri ferdsel gjelde

8 Omsynssone.

- Frisiktsoner – innanfor desse sonene kan ikkje plasserast innretningar/konstruksjonar eller vegetasjon høgare enn 0,5 m over planet til dei to tilstøytande vegane .

9 Støysone.

- Før det kan gjevast igangsettingsløyve for nye bustader eller andre støyfølsame tiltak i gul støysone, skal det dokumenterast tilfredsstillande støynivå i samsvar med støykrav i føresegnene.
- Alle bueiningar innafor gul støysone skal vere gjennomgåande og ha ei stille side
- Minimum 50% av rom til støyfølsamt bruksformål i kvar bueining skal ha vindaug mot stille side. Minimum 1 soverom skal ligge mot stille side
- Støytilhøve for tilstrekkeleg eigna uteopphaldsareal skal ikkje vere over 55dB.
- Alle bueiningar der rom med støyfølsamt bruksformål berre har vindaug mot støyutsett side skal ha balansert mekanisk ventilasjon

10 Rekkefølgekrav

- Før det blir iverksett tiltak i områda SKV 6, BLK 1, BFS 2, BKS 1 og BRE1, skal det gjennomførast arkeologisk utgraving av det automatisk freda kulturminnet, busetting-aktivitetsområde (ID 263366), som er markert som bestemmelsesområde (RpBo#1) i plankartet.
- Før nye bustadhus i områda BFS 2 - 5, BAA og BKS 1 - 5 blir tatt i bruk skal tilhøyrande leikeområde ferdigstillast med min. benk, sandkasse og 1 leikeapparat.
- Før igangsetting av byggetiltak i områda SPP 4, SKV 1 og 6, BLK 1, BFS 2 og BKS 1 skal all matjorda flyttast og takast vare på som framtidig ressurs for jordbruket. Matjorda skal verte nytta til nydyrking på dertil eigna areal til ein matprodusent i aktiv drift. Kommunen v/landbruksansvarleg må godkjenne det nye området, jf. gjeldande regelverk og plan for gjennomføring, med kopi til Statsforvaltaren. Tiltakshavar, kommune og entreprenør skal gjere seg kjent med og legge rettleiaren «Jordmassar – frå problem til ressurs» til grunn for gjennomføringa. Statsforvaltaren v/avdeling landbruk ønsker å bli varsla når arbeidet fysisk begynner.
- Dersom ein under arbeid i tiltaksområda støyter på noko som kan vere automatisk freda kulturminne, enten på land eller under vatn, skal arbeida stansast og Møre og Romsdal Fylkeskommune /NTNU Vitenskapsmuseet varslast omgåande.

* * *

Vestnes, den

.....

ordførar