

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VIKFJØRÅ

Del av gnr. 60, bnr. 32 og 92

Vik i Vestnes kommune,

Møre og Romsdal

Dato: 2020-06-04

Rev 1: 2020-09-22

Rev 2: 2021-01-28

Rev 3: 2021-02-09

1. AVGRENSNING AV PLANOMRÅDET OG REGULERINGSFORMÅL

Hensikt med planen er å tilrettelegge for bygging av boliger på 60/92 og næringsbygg bestående av naust/fritidsboliger (rorbuer) med båtopptak på 60/32. Naust skal også kunne benyttes til småbåtbåtrepasjoner.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankartet. Arealet innenfor grensa er regulert etter § 12-3 i Plan- og bygningsloven som detaljregulering. Innenfor plankartet er det regulert til følgende formål:

- 1.1 PBL. § 12.5 nr.1 – Bebyggelse og anlegg
 - Boliger
 - Næringsbygg
 - Renovasjonsanlegg
 - Lekeplass
- 1.2 PBL. §12.5 nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Privat veg
 - Privat parkering
 - Parkering
- 1.3 PBL. §12.5 nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 - Friluftsområde i sjø
- 1.4 PBL. § 12.6 Hensynssoner
 - Frisiktsone for veikryss.

2. FELLESBESTEMMELSER

- 2. 1 Planområdet skal være egna til bruk for alle personer etter prinsippet om universell utforming.
- 2. 2 Tilkomsvei, parkering og næringsområdet skal være åpent for allmenn ferdsel. (Friluftsløven § 2).
- 2. 3 Hvis en under arbeid i området kommer over noe som kan være automatisk freda kulturminne, plikter man å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. Kulturminnelovens §8, andre ledd.

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 3. 1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Bebyggelse skal innbyrdes tilpasses med hensyn til arkitektonisk uttrykk, f.eks. form, farger og materialer.

3. 2 Bygeområde for boligbebyggelse.

I bygeområdet for boliger kan det oppføres inntil 8 boenheter.

Området inneholder boligtomter, felles vei, felles område for avfallshåndtering, felles gjesteparkering og felles nærleikeområde.

Område for boliger kan deles i 4 tomter. Forslag til oppdeling i byggetomter er oppgitt på plantegning.

Tillatt bebygd areal, BYA = 40%. Norsk Standard 3940-2007 er lagt til grunn for arealberegning. Boligene skal ikke overstige 150 m² BYA for hver tomt eller 650 m² BYA ved samla utbygging uten tomtedeling. Det kan i tillegg til bolig oppføres en garasje pr. bolig. Hver garasje skal ikke overstige 50 m² BYA.

Boligene skal ha maksimal mønehøyde 9 meter og maksimal gesimshøyde 8 meter. Garasjer skal ha maksimal mønehøyde og maksimal gesimshøyde 5 meter. Garasjer eller garasjeloft skal ikke kunne innredes til boligformål. Alle oppgitte byggehøyder skal måles fra gjennomsnittlig terrenghøyde ved bygget.

Felles lekeområde skal være minst 300 m², ha minstebredde på 10 meter og skal ferdigstilles med minst 1 sittebenk, 1 sandkasse og ett lekeapparat før det kan gis brukstillatelse for boliger.

Det skal avsettes parkeringsplass for minst 2 biler pr. bolig.

Felles områder innenfor boligareal er til bruk for beboerne i boligene.

3. 3 Bygeområde for næringsvirksomhet.

I området for næringsvirksomhet kan det oppføres bygninger med inntil 2 etasjer.

Bygningene kan være reparasjonsverksted for småbåter og utleieboliger til fritidsbruk eller arbeidsbrakker i næringssammenheng.

1 etasje kan inneholde verksted for reparasjoner av småbåter, tekniske rom og inngang til boligdel med trapperom til 2 etasje.

2 etasje kan inneholde utleieboliger til fritidsbruk eller arbeidsbrakker i næringssammenheng.

Bygninger skal ha mønet tak med møneretning nordvest – sørøst. Takvinkel skal være mellom 27° og 45°.

Bygga skal ha maksimal mønehøyde 9 meter målt fra gjennomsnittlig terrenghøyde ved bygget.

Ferdig golv skal minimum ligge på kote 3

3.4 Støy

Støyende arbeid kan bare utføres på dagtid (kl. 07-19) på hverdager, maksimalt 2 timer pr. dag og skal foregå på innsida av naustet. Naustet kan ha åpen port mot sjøen, men ikke åpent mot sidene eller bak mot boligområdet når slikt arbeid pågår.

Støynivå ved fasade for støyfølsamt bruksformål eller leikeplass ska ikkje overskride 55 dB

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4. 1 Kjøreveg

Eksisterende tilkomst blir videreført. Privat tilkomstvei skal ha kjørebane på minst 3,0 meter.

Vegar i området skal være åpne for allmenn ferdsel.

4. 2 Parkering

Felles parkeringsareal er angitt i plankart.

5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE

5. 1 Friluftsområde i sjø

Området skal kunne være til rekreasjon for allmennheten. Området skal kunne brukes til å dra opp og sette ut båter fra naust.

5. 2 Båtopptak.

Det kan etableres skrårampe for opptak av båter. Området er vist i kart. Skrårampe kan støpes fra naustfront og ut i sjø. Skrårampe skal utformes slik at den ikke hindrer fri ferdsel i strandlinje.

5. 3 Vor.

Det kan etableres steinvorr for av- og påstiging til småbåter på hver side av skrårampe for båtopptak. Det skal benyttes naturstein som byggemateriale. Skrårampe skal utformes slik at den ikke hindrer fri ferdsel i strandlinje.

Vor skal utformes slik at den ikke hindrer fri ferdsel i strandlinje.

6. HENSYNSSONER

6. 1 Frisiktsone for veikryss.

I området skal det ikke plasseres sikthinder for trafikk. Veikryss skal utformes etter utformingskrav og siktkrav i Statens Vegvesen sin handbok N100 med tilhørende retningslinjer.

7. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7. 1 Rekkefølge av utbygging

Før det kan gis byggetillatelse for utbygging i sjø skal det utføres undersøkelser i tråd med Miljøverndirektoratet sin veileder M-350/2015 «Håndtering av sedimenter».

Lekeareal skal være opparbeidet og utstyrt med sittebenk, sandkasse og minst ett lekeapparat før det gis brukstillatelse eller ferdigattest for boliger.

Før det blir gitt byggetillatelse til oppføring av bygninger skal teknisk infrastruktur, herunder vei, vann og avløp, være opparbeidet.