

DETALJREGULERINGSPLAN - VIKE SENTRUM

REGULERINGSFØRESEGNER

11.05.2018
Rev.07.01.2019

1. Generelt

- 1.1 Disse reguleringsføresegnene gjeld for området avgrensa med plangrense på plankart revidert 19.12.2018, og er utarbeidde med heimel i plan- og bygningslova § 12-7. Føresegnene gjeld i tillegg til plan- og bygningslova sine reglar og forskrifter.

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)

3 Bebyggelse og anlegg:

3.1 Kombinerte område (BKB og BAA)

- For BKB (Forretning/bustad) er tillat maks. 3 etasjar og mønehøgde kote 17. Areal for detaljhandel kan ikkje overstige bruksareal 3000 m².
- 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.

3.3 Konsentrerte bustader/småhus (BKS)

- For desse områda skal det leggjast fram samla situasjonsplan før bygging kan godkjennast. Denne skal vise 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.
- I BKS 1 og 3 kan det ikkje førast opp nybygg innanfor gul støysone langs E136, før det er dokumentert at alle bueiningar får ei stille side med tilstrekkeleg uteareal skjerma mot trafikkstøy i samsvar med TEK10 og retningsline T-1442.
- 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 2,0 (jf. gjeldande kommuneplans arealdel). 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.
- 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.
- Snuplassar skal vere 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 – Samanhengande og allment tilgjengeleg tursti langs strandsona, som ikkje er open for motorisert ferdsel.
- GF - Friområde ved sjøen skal vere tilgjengeleg for allmenn bruk.
- GN – Grøntstruktur som skal fungere som bufferareal og friområde. Innanfor området GN1 kan støyvoll forlengast rundt sørlege del av kyrkjegardsmuren og nordover langs bustadområdet BFS 2. I område GN2 kan det ved behov byggast snuplass i samband med varelevering til forretningar.
- GP – Grøntområde/park ved det offentlege kaiområdet

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

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

7 Omsynssone.

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

8 Støysone.

- Før det kan gjevast igangsettingsløyve for nye bustadhus i BKS 1 og 3, må det leggjast fram støyfagleg utgreiing som dokumenterer at det kan oppnåast tilfredsstillande støynivå innandørs. Det må også dokumenterast at alle bueiningar får tilgang til uteopphaldsareal med Lden-nivå på 55 dBA eller lavare.

9 Rekkefølgekrav

- Før nye bustadhus i områda BFS 2 - 5, BAA og BKS 1 - 4 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 matjorda flyttast og takast vare på som framtidig ressurs for jordbruket.
- Dersom ein under arbeid i tiltaksområda støytter på kulturminne under vatn, som er freda eller verna i medhald av kulturminnelova, skal arbeida stansast og Vitskapsmuseet ved NTNU varslast omgåande.

*

*

*

Vestnes, den

.....

ordfører