

Strandvik- Områderegulering

Gnr. Bnr.

Reguleringsføresegner

Plan-ID 4624_201903

Reguleringsplan, områderegulering for:	Strandvik
Nasjonal arealplan-ID:	4624_201903
Saksnummer:	
Dato for siste revisjon av føresegna:	19.06.2024
Dato for vedtak i kommunestyret:	<dd.mm.åååå>
Planen omfattar følgande plankart (list opp alle aktuelle vertikalnivå) og tilhøyrande føresegn:	Plankart datert 18.06.2024
Eg stadfestar at føresegnene er i samsvar med kommunestyret sitt vedtak:	<Signatur avdelingsleiar>

Rettleiing

Plankart: Arealformål viser i plankartet, og er rettsleg bindande for kva arealet kan nyttast til.

Omsyns-, sikrings- og faresone: Omsyns-, sikrings- og faresone inngår i plankartet med skravur og ein referanse. I tillegg er dei vist som eige plankart del 2 av 2 for å auke lesbarheit. Sonene viser kva spesielle omsyn som skal ivaretakast når arealbruken i plankartet skal gjennomførast. Sonene er vist over ulike arealformål og/eller område.

Føresegnsområde: Føresegnsområda er vist med stipla avgrensing og tilhøyrande nummer, med # og nummerering frå 1 og oppover.

1 Siktemålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for ei føreseieleg og berekraftig samfunnsutvikling for Strandvik fram mot 2040. Planen skal styrke Strandvik som senterområde og oppdatere gjeldande reguleringsplanar innanfor området og enten heilt eller delvis erstatta eller vidareført.

Nokre område er detaljregulert i planforslaget og nokre område er det krav om felles planlegging/detaljregulering.

2 Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Forhold til eldre reguleringsplanar

2.1.1 Oppheving av vedtekne reguleringsplanar (§12-7 nr 11)

Områdeplan for Strandvik erstattar følgjande eldre reguleringsplanar innanfor planavgrønsinga:

Planid:	Plannamn:	Vedtaksdato
1241_199802	Naustrekkja i Strandvik	26.05.1998
1241_200302	Fv122 Jordmorsvingen	19.11.2003
1241_200801	Ridehallen Øvre Tuft 84/3 m.fl.	17.12.2008

2.1.2 Vidareføring av vedtekne reguleringsplanar (§12-7 nr 11)

Hovudtrekka i følgjande reguleringsplanar vert vidareført som del av områdeplanen. Ved motstrid i plankart og føresegner gjeld områdeplanen framfor eldre plan:

Planid:	Plannamn:	Vedtaksdato
1241_201707	Detaljregulering for Strandvik bygdapark	11.04.2019

2.2 Byggegrenser

Byggegrense er vist i plankartet for utbyggingsområda. I område med krav om detaljregulering og felles planlegging skal endeleg byggegrense fastsetjast som del av detaljreguleringa. For byggeområde der byggegrensa ikkje er vist i plankart er byggegrensa samanfallande med formålsgrønsa, med unntak av naustområda der byggegrensa fell saman med eksisterande tiltak.

Mindre anlegg under grunnen, murar, gjerde, inntilfylling/jordpåslag, nettstasjonar, VA- anlegg og andre tekniske installasjonar er tillate utanfor byggegrensa innanfor formålet. Garasje, uthus, boder, kan førast opp utanfor byggegrenser og inntil 1 meter frå formål.

Unntak frå byggegrensa for anlegg under grunnen, garasje, uthus og boder gjeld ikkje for tiltak nærare fylkesveg 1508 enn 15 meter målt frå midtlina til fylkesvegen. For tiltak utanfor viste byggegrenser nærare fylkesveg 1508 enn 15 meter skal plassering avklarast med rette vegmynde.

2.3 Samfunnstryggleik (jf. pbl- § 12-7 nr. 1, 2, 4)

2.3.1 Kablar og leidningar

Nødvendige tekniske installasjonar som el. koplingsskap, VA- anlegg, nettstasjon, kablar, leidningar m.m. kan førast opp innanfor planområdet uavhengig av formål. Sikringssoner som gjeld for bygningar skal framleis gjelde og landbruksareal skal ivaretakast.

Alt nytt leidningsnett, som til dømes straum, telefon og fiberkablar, skal leggjast i bakken, og skal i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg. Areal som vert omfatta av grøfter og tekniske anlegg skal dekkast med jord/torv og såast til.

2.3.2 Stormflo

Nye bygg/tiltak i sikkerheitsklasse F1 (TEK17) skal plasserast over kote + 1,8 meter, eller konstruerast for å tole ein stormflo med vasstand opp til kote + 1,8 meter (NN2000).

Nye bygg/tiltak i sikkerheitsklasse F2 (TEK17) skal plasserast over kote + 1,9 meter, eller konstruerast for å tole ein stormflo med vasstand opp til kote + 1,9 meter (NN2000).

Nye bygg/tiltak i sikkerheitsklasse F3 (TEK17) skal plasserast over kote + 2,0 meter, eller konstruerast for å tole ein stormflo med vasstand opp til kote + 2,0 meter (NN2000).

2.4 Universell utforming

Universell utforming skal vere eit bærande kvalitetsprinsipp for utforming av bygningar og utomhusareal. Areal og bygningar skal utformast slik at dei kan nyttast på like vilkår av ein så stor del av befolkninga som mogleg og lengst mogleg for å stø opp om aldersvenleg lokalsamfunn.

Nye gang- og snarvegar skal i hovudsak tilpassast terrenget, slik at prinsippet om universell utforming vert lagt til grunn der dette er i samsvar med god terreng- og stadtilpassing.

I vurderinga av universell utforming av snarvegar skal det vurderast i kva grad det er alternativ som er tilrettelagd og kva tid ein sparar med snarvegen.

I detaljreguleringsplanar eller ved søknad om tiltak skal det dokumenterast korleis universell utforming og aldersvenleg lokalsamfunn vert ivareteke.

2.5 Miljøkvalitet

2.5.1 Berekraft og energi

Energiløysingar skal vere framtidsretta, basert på fornybar energi til dømes via solenergi på tak og/eller jordvarme, solfangarar og elles planleggast og utformast med sikte på lågast mogleg energibruk. Ved krav om detaljplan/felles planlegging skal ein ta stilling til i kva grad det skal settast krav til passiv/null/plusshus. Det skal vurderast å legge føringar for materialbruk og energiløysingar. Som klimatiltak skal det primært nyttast treverk.

I detaljprosjekteringa skal prosjektet vurderast sertifisert under BREEM NOR sitt klassifikasjonssystem.

2.5.2 Miljøtilhøve i anleggsfase

I samband med detaljregulering skal ein vurdere behov for å stille krav til støy- og støvforureining i byggeperioda.

Rettleiing

Ved søknad om rammeløyve/eitt-trinnsloyve skal det følgje med plan for å redusere støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen for omgjevnadane. Planen skal gjere greie for rigg, trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikktryggleik for gåande og syklende, støvdemping og støytilhøve. Nødvendige vernetiltak skal vera etablert før bygge- og anleggsarbeid kan setjast i gong.

2.5.3 Overvasshandtering

Overvatn skal primært løysast med open løysing og lokalt innanfor kvar enkelt eigedom eller planområde. Ved utforming av anlegg for lokal overvasshandtering skal ein søke løysingar for å ta i bruk vatnet som eit estetisk og miljøskapande element, og som ein ressurs for rekreasjon. Tette flater skal minimaliserast. Flaumvegar skal sikrast. I nye utbyggingsområde skal grønne tak vurderast for å fordryge avrenning frå nedbør. Areal for overvasshandtering kan inngå som del av felles uteopphaldsareal/leikeareal. Overvatn må avklarast og godkjennast for kvart enkelt utbyggingsområde.

Overvatn skal ikkje førast inn på kommunalt leidningsnett.

2.6 Verneverdiar for kulturmiljø

Planen nyttar omsynssone H570 for viktige kulturmiljø/kulturminne og H730 for automatisk freda kulturminne som er bandlagde.

Rettleiar: Dersom det under byggje- og anleggsarbeid kjem fram gjenstandar, eller andre spor frå eldre tid, skal arbeid stansast, og melding sendast til kulturminnemynde, jf. lov om kulturminne § 8.

2.7 Vegetasjon-, ressurs- og terrenghandtering

Fysiske inngrep skal minimerast og i hovudsak ivareta eksisterande terrengformasjon og naturelement. Alle inngrep som vert gjort i samband med utbygging skal utførast skånsamt med omsyn til terreng og vegetasjon, og planleggast og prosjekterast slik at behovet for skjering, sprenging og murar vert minst mogleg. Ein skal i terrengmurar nytta gråsteinsmurar der dette er funksjonelt for optimal landskapstilpassing samt avrundast til/fyllast inntil eksisterande terreng og plantast til. Murar og fjellskjeringar over 1 meter skal sikrast med gjerde.

I samband med krav om detaljregulering og før utbygging innanfor områda skal det gjerast greie for handtering av jordressursane/matjord der det er innslag av slike. Jordmassar frå jordbruksareal (fulldyrka jord og innmarksbeite) som vert utbygd skal sikrast vidare bruk, primært til jordbruksføremål i landbruksområda i og ved planområdet. Brun- og mineraljord skal leggjast steinfri i topplaget.

Ved revegetering (nyplanting) skal det ikkje nyttast framande artar/svartelista artar, eller andre artar som kan få negative miljøkonsekvensar. Insektsvenlege plantar og stadeigne artar skal nyttast i parkareala.

All massehandtering skal i størst mogeleg grad skje innanfor planområdet. Ved søknad om igangsetjingsløyve skal det greiast ut korleis massane skal handterast og evt. kvar massane skal deponerast dersom dei ikkje kan nyttast innanfor planområdet. Evt. avfall og ureina massar skal transporterast bort til godkjend fyllplass.

2.8 Utforming av bygningar og uterom

2.8.1 Kvalitet og estetikk

For alle nye utbyggingsområde skal det takast omsyn til fjernverknad og kvalitetar knytt til eksisterande topografi, naturelement, blågrøne kvalitetar og vegetasjon. Det skal leggjast vekt på visuelle og fysiske samband/ siktliner/ forbindelsar.

Tiltak skal ha arkitektoniske kvalitetar. Bygningar og anlegg skal vere utforma i samspel med omgjevnadene i karakter, form og farge og med variasjon i materialbruk og med dempa fargar. Bygningar skal ha ei heilskapleg form og volumoppbygging, og fremje gode uterom og kontakt med tilgrensande formål. Takform på bygningar skal i hovudsak vere saltak og møneretning skal i hovudsak følge terrenget.

Retningsline:

Garasjar og carportar kan utførast med flatt tak eller pulttak.

2.9 Bukvalitet

Bustader innanfor konsentrert bustad (BK) og sentrumsføremål (SF) skal ha variert storleik som er tilrettelagt for ulike aldersgrupper og bebuarsamansetningar. Det skal leggast vekt på god bukvalitet med omsyn til lys, innsyn, utsikt, sol, materialbruk, støy, opphaldsareal og tilhøvet mellom privat, felles og offentlig areal. Det er krav om sol-skygge diagram/analyse i alle detaljplanar.

Ved fortetting, og samtidig med utbygging av nye og eksisterande byggeområde skal overordna grønstruktur ivaretakast og utviklast. Etablering av gangveggar, snarveggar og andre gang- og sykkelsamband i nye fortettings- og utbyggingsprosjekt skal sikrast som del av alle prosjekt.

2.10 Barn og unge

Planlegging og opparbeiding av tiltak skal bidra til å fremje gode oppvekstvilkår for barn og unge. Behov for varierte og ulike leik- og uteopphaldsareal, trygg ferdsel og snarveggar skal ivaretakast i alle prosjekt. Dei ulike utviklingsområda må sjåast i og vurderast i ein større samanheng, slik at området i sin heilskap får variasjon og ulike tilbod for barn og unge.

2.11 Avkøyrslar

Områdeplanen regulerer hovudveg og avkøyrslar til områda. Interne køyreveggar og kopling til hovudvegnettet skal inngå og avklarast som del av detaljreguleringsplan eller eventuelt ved søknad om løyve etter veglova der det ikkje er krav om detaljreguleringsplan.

2.12 Vass- og avlaupsanlegg

Vass- og avlaupsanlegg skal utformast i samsvar med krav, i til ein kvar tid gjeldande kommunal norm.

3 Føresegner for arealformål

3.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesføresegner for bygningar og anlegg (felt BF, B, BK, BB, FB, SF, REL, T, FTU, IDR, BV, VA, UNB, SMS, SMB, ASB, GU, UTE, F/K/T, BAA)

Kommunal rettleiar for visuelle kvalitetar av tiltak, datert 11.11.2021, skal leggast til grunn ved detaljregulering og for nye tiltak og bygningar i området slik at Bjørnafjorden kommune sitt naturgjevne og bygde særpreg, gode kvalitetar og stadidentitet vert tatt vare på og utvikla på ein god måte, samt skal tilføre nye og betra kvalitetar til området i sin heilskap.

Saman med søknad om rammeløyve skal det sendast inn situasjonsplan for kvart byggeområde. Planen skal vise materialbruk, høgdekoter, anlegg/plassering for renovasjon, plassering av tilkomst, parkering, leike- og uteopphaldsareal og utforming av ubygde areal i den grad det er relevant for byggeområdet.

Med unntak av området FTU kan det innanfor byggeområda gjennomførast eigedomsdeling og/eller seksjonering av eigedomar og bygg.

3.1.2 Byggehøgder og utnyttingsgrad

Maksimal utnyttingsgrad for dei ulike områda er oppgjeve som %-BYA, kombinert med maksimal bygge-/mønehøgde. Areal under terreng skal ikkje medrekast i grad av utnytting. Byggehøgder kan avvikast med inntil 0,5 m for justering i detaljfase.

Formål	Område	Utnytting % BYA	Byggehøgde i meter over gjennomsnittleg planert areal
Bustader – Frittliggjande småhus			
	BF01	30 %	7,5
	BF02*	30 %	7,5
	BF03	30 %	7,5
	BF04	30 %	7,5
	BF05	30 %	7,5
	BF06	30 %	7,5
	BF07	30 %	7,5
	BF08*	30 %	7,5
	BF09	30 %	7,5
	BF10	35 %	7,5
	BF11	25 %	7,5
	BF12	25 %	6,5
	BF13	35 %	7,5
	BF14	35 %	8,5
	BF15	25 %	8,5
	BF16	70 %	7,5
	BF17	25 %	7,5
	BF18	25 %	7,5
	BF19	25 %	7,5
	BF20	30 %	7,5
	BF21	30 %	7,5
	BF22	25 %	7,5
Bustader – Konsentrerte småhus			
	BK1	40 %	7,5
	BK2	35 %	7,5
	BK3*	35 %	7,5
	BK4	60 %	6,5
Bustader i blokk			
	BB1	60 %	10
Bustad			
	B*	-	-
Fritidsbustader			
	FB1	30%	6
	FB2	50 %	5
Sentrumsformål			
	SF1	60 %	10
	SF2	60 %	10
	SF3	100 %	10
Offentleg eller privat tenesteyting			
	T1	60 %	10
	T2	90 %	8
Forsamlingslokale for religionsutøving			
	REL	-	-
Fritids- og turistføremål			
	FTU*	60 %	8,5
Bensinstasjon/vegserviceanlegg			
	BV	100 %	-

Vass- og avlaupssystem			
	o VA1	50 %	3,5
	o VA2	80 %	3,5
Uthus/naust/badehus			
	UNB1	40 m ²	5,5
	UNB2	40 m ²	5,5
	UNB3	40 m ²	5,5
	UNB4	50 %	5,5
	UNB5	40 %	5,5
	UNB6	40 %	5,5
Andre særskilt angitte bygningar og anlegg			
	o ASB	50 %	5
Idrettsanlegg			
	IDR1	60 %	8,5
	IDR2	-	4 Tribune/baneanlegg
	IDR3	-	-
	IDR4	-	5 Tribune/ballbuer
Forretning/kontor/tenesteyting			
	F/K/T	70 %	9,5
Angitt bygningar/anleggsformål kombinert med andre hovudformål			
	BAA1	100 %	9
	BAA2	100 %	10

* For områda med krav om felles planlegging/detaljregulering skal byggehøgde og utnyttingsgrad endeleg fastsettast i detaljreguleringa.

3.1.3 Parkering

Parkering skal planleggjast samla, og primært vere løyst i fellesanlegg i bygg eller under bakken. Fellesanlegg for parkering skal plasserast strategisk langs hovudvegnettet. Det er tillate med overflateparkering for korttidsparkering.

Parkeringsplassar skal opparbeidast i samsvar med tabellen under. Krav til parkering er minimumskrav og skal rundast opp til næraste heile parkeringsplass.

Område	Formål/verksemd	Eining	Bil	Sykkel
Frittliggjande småhus (BF)	Bustad	Pr. bueining	2	2
Konsentrert småhus (BK)	Bustad >60 m ² BRA	Pr. bueining	2	2
	Bustad <60 m ² BRA	Pr. bueining	1,5	1,5
Blokk (BB)	Bustad >60 m ² BRA	Pr. bueining	1,5	2
Sentrumsformål (SF), offentleg og privat tenesteyting (T) forretning/kontor /tenesteyting	Bustad	Pr. bueining	1	2
	Forretning	100 m ² BRA	2	2
	Kontor	100 m ² BRA	1,2	2
	Beverting	100 m ² BRA	0,5	1
	Tenesteyting	100 m ² BRA	1,2	1,5
	Barnehage	Pr. Årsverk	1,5	2
	Skule	Pr. Årsverk	1,2	5

(F/K/T), Angitt byggje- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovudformål (BAA)	Institusjon/ omsorgsbustader	Pr. bueining	0,8	1,5
	Forsamlingslokale	Pr. sitjeplass	0,4	0,8
	Næringslokale	1000 m ² BRA	5	5
Idrettsanlegg (IDR)	Idrettsbane/ anlegg	1000 m ²	3	20
Naust (UNB)	Naust	Pr. naust	0,5	1
Forsamlingslokale for religionsutøving (REL), Grav og urnelund (GU)	Kyrkje	100 m ² BRA	5	5
	Gravplass/urnelund	1000 m ²	1	1

Parkering skal i hovudasak etablerast som fellesanlegg, og sambruk av parkeringsplassar for ulike funksjonar og byggeområde er tillate.

All parkering skal leggjast til rette med moglegheit for lading av el-bil. Minst 50 % av parkeringsplassane skal vere tilkopla lademoglegheiter ved oppstart.

Minst 5 % av offentlege-/felles parkeringsplassar runda opp til næraste heile plass skal reserverast for rørslehemma. Parkeringsplassar for rørslehemma skal ha ei plassering som gir rask og enkel tilgang til målpunktet.

For frittliggjande småhusbustad med hybel/utleigeining som del av bustaden er det ikkje krav til parkeringsplass for utleigeininga.

Ved utviding av eksisterande bygg/anlegg skal krava til parkering gjelde for den eksisterande delen og tilbygg/påbygg samla.

Føresegnene om parkering kan avvikast dersom det er dokumentert tilfredsstillande parkeringsløyning. Dette inkluderer fellesløyningar/ sambruksløyningar.

Sykkelparkering for bustader skal i hovudsak etablerast i takoverdekkta anlegg, lett tilgjengeleg frå inngangsparti, og skal utformast med tanke på tjuverisikring. Anlegg for sykkelparkering skal leggjast til rette med tenleg infrastruktur.

3.1.4 Felles uteopphaldsareal og leikeplassar

Privat uteopphaldsareal, minste uteopphaldsareal (MUA) og krav til felles uteopphaldsareal (UTE) for bustader går fram av tabellen under og skal dekkast innanfor byggjeområda og regulerte uteopphaldsareal. Krav til leike- og uteopphaldsareal går framfor utnyttingsgraden for området. Parkeringsareal og køyreveg skal ikkje inngå som del av arealet nytta til uteopphaldsareal.

Formål	Bygge-område	Privat uteopphaldsareal pr. bustad / pr. 100 m ² BRA	Minste uteopphaldsareal (MUA) pr. bustad / pr. 100 m ² BRA	Felles leike- og uteopphaldsareal pr. bustad
Bustad-frittliggjande	BF01- BF22	-	-	50 m ²

Konsentrerte småhus	BK1 – BK4	7 m ²	40 m ²	25 m ²
Bustader i blokk	BB	7 m ²	40 m ²	25 m ²
Sentrumsformål	SF1, SF2, SF3	7 m ²	25 m ²	25 m ²

Felles uteopphaldsareal (UTE) skal ha følgjande kvalitetar:

- Areal brattare enn 1:3 skal ikkje reknast med som felles uteopphaldsareal
- Areala skal vere sikra med gjerde mot køyreveggar
- Uteopphaldsareal skal plasserast og utformast slik at dei er eigna for leik og opphald heile året, og kan nyttast av ulike aldersgrupper.
- Uteopphaldsareal skal som minste krav opparbeidast med leikeapparat, benkar og bord.
- Uteopphaldsareal skal plasserast og opparbeidast med sikte på best mogleg utnytting av soltilhøve og lokalklima.

Ved eigna kringliggjande grøntområde som kan nyttast til naturleikeplass kan arealkravet til felles uteopphaldsareal fråvikast.

Minste uteopphaldsareal (MUA) skal løysast innanfor byggeområdet og kan omfatte felles plassar og areal rundt planlagde bygg. Arealet kan også ligge på underliggjande parkeringsdekke. Inntil 15 % av uteopphaldsareal kan ligge på takterrasse. Minste uteopphaldsareal skal ha følgjande kvalitetar:

- Areal brattare enn 1:3 skal ikkje reknast med i krav til MUA
- Det skal leggjast vekt på at uteareala tilfører fellesskapet ein kvalitet som knyt bustadområdet saman på ein heilskapleg måte.

Privat uteopphaldsareal for kvar einskild bustad kan løysast som terrasse/balkong eller som privat uteareal på bakkeplan

3.1.5 Renovasjon

For nye bustader skal det leggjast til rette for felles anlegg for avfallshandtering. Avfallsløysinga skal vere framtidretta og i hovudsak nedgraven. Renovasjonsteknisk plan skal utarbeidast iht. BIR sine krav og ha vore på uttale før 1. gangs handsaming ved krav om detaljregulering/felles planlegging og/eller søknad om byggjeløyve.

3.1.6 Bustad frittliggjande småhus – BF01- BF22

Områda BF er område for oppføring av frittliggjande småhus med tilhøyrande garasje, bod, uthus, vegar, parkering og andre tilhøyrande anlegg.

Minste tomteareal for nye einebustader er 0,7 daa og for nye tomannsbustader 1,5 daa (750 m² per bueining).

Nye bygningar kan førast opp i inntil 2 etasjar.

Nye bustadar innanfor områda skal i hovudsak førast opp med saltak. Bygninga si møneline skal leggjast langs med, eller på tvers av, terrengkotene. Punkt 2.7 gjeld for handsaming av terreng og vegetasjon.

Ny utbygging innanfor BF20- BF21 skal særleg leggje vekt på tilpassing av bygg i terrenget slik at bruk av høge murar/skjeringar og fjernverknad vert avgrensa.

Nye bygningar i BF01, BF15 og BFS19 skal oppførast i same bygningsstil som generell busetnad i området elles.

Ved fortetting skal det leggest vekt på tilpassing til eksisterande miljø og bygde omgjevnader. Tap av utsikt m.v. for eksisterande bygningar skal avgrensast.

3.1.7 Bustadar blokk (BB1)

Område BB1 regulerer eksisterande bustader i blokk.

3.1.8 Bustader- konsentrert småhus (BK1- BK4)

Område BK1-BK4 er område for konsentrerte småhus. Innanfor formålet kan det førast opp fleirmannsbustader/småhus samanbygd i kjede eller rekker, med inntil to målbare plan, garasje, bod, uthus, vegar, parkering og tilhøyrande anlegg.

Ny utbygging innanfor BK1 - BK4 skal særleg leggje vekt på tilpassing av bygg i terrenget slik at bruk av høge murar/skjeringar og fjernverknad vert avgrensa. Høge murar eller skjeringar skal minimerast.

For området BK3 er det krav om felles planlegging/detaljregulering saman med områda B og UTE2.

3.1.9 Bustadføremål (B)

For området B er det krav om felles planlegging/detaljregulering saman med BK3 og UTE2 før det vert gjeve løyve til nye tiltak. Skredfare skal kartleggjast og avklarast i detaljreguleringa.

3.1.10 Offentleg eller privat tenesteyting (T1-T2)

Formålet gjeld område sett av til privat eller offentleg tenesteyting med tilhøyrande vegar, parkering, uteopphaldsareal og anlegg.

Området T1 regulerer eksisterande skule og barnehageområde med tilhøyrande tilkomst og uteopphaldsareal. I tillegg til tenesteyting kan området nyttast til uteopphald, toalett og servicebygg, parkering og vegtilkomst.

Ved utviding av tenester innanfor T1 området i nord må det takast omsyn til tilkomst til o_GU2 gjennom området innanfor #7, gangforbindelse til gangveg o_GG2 og tilrettelegging av buffersone for o_GU2 innanfor arealet BG.

Området T2 regulerer eksisterande grendehus med tilhøyrande tilkomst og uteopphaldsareal.

3.1.11 Sentrumsformål (SF1-SF3)

Områda SF1-SF3 er område for sentrumsformål. Ved utvikling av områda er det krav om detaljregulering. Sentrumsformåla skal nyttast til verksemder, bygg og anlegg med tilhøyrande funksjonar under formålet. Formål som inngår i sentrumsområde er forretning, kontor, bustad, offentleg og privat tenesteyting, kulturtilbod, parkering, hotell/overnatting og servering/bevertning med tilhøyrande infrastruktur og leike- og uteopphaldsareal knytt til funksjonar og formål innanfor sentrumsformålet.

Det skal innanfor formål SF1-SF3 ikkje opnast for plasskrevjande varehandel. Med plasskrevjande varehandel er det meint forretning der vareutvalet i hovudsak er bilar og motorkøyretøy, lystbåtar, hagesenter, trelast og større byggevarer.

Alle tak skal i hovudsak vere saltakforma. Glas i tak kan tillatast.

Ved etablering av nye bustadeiningar innanfor sentrumsformålet skal det vere variasjon i bustadeiningane innanfor kvart byggeområde. Minst 25% av bustadene skal vere over 80 m² BRA. Det skal ikkje vere bustadeiningar under 35 m² BRA.

Ved utvikling av områda SF2 og SF3 skal ny utbygging tilpassast omgjevnadane og eksisterande bygg.

3.1.12 Forsamlingslokale for religionsutøving (REL) (§ 12-7 nr. 1)

Formålet regulerer eksisterande Strandvik kyrkje.

3.1.13 Fritids- og turistformål (FTU) (§ 12-7 nr. 1)

Formålet regulerer fritids- og turistføremål, FTU1. Området kan nyttast som campingplass med servicebygg og oppstillingsplassar.

Ved detaljregulering av området skal det leggjast vekt på og vurderast korleis heilskapen i kulturlandskapet vert ivareteke. Det skal òg leggjast til rette for allmenn tilgang til strandsona i området. Buffer mot landbruksareal skal vurderast og ivaretakast. Min. 20 % av byggeformålet skal vere planta/grøne område.

Seksjonering er ikkje tillate innanfor formålet.

3.1.14 Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BV) (§ 12-5 nr. 1)

Formålet BV1 regulerer eksisterande drivstoffanlegg.

3.1.15 Idrettsanlegg (IDR) (12-5 nr.1)

Området IDR1 regulerer eksisterande idrettsanlegg med ridehall, innandørs skytebane med tilhøyrande lager, hesteboksar, opphaldsrom og tilhøyrande uteanlegg, lager og trasear for riding.

Området IDR2 regulerer eksisterande idrettsanlegg nytta som ridebane. Det kan innanfor arealet førast opp mindre bygningsmessige anlegg som tribune, lager og dommarbu.

Området IDR3 regulerer trasé for riding.

Område IDR4 regulerer eksisterande idrettsanlegg med fotball-, sandvolleyballbanar, fleirbruksbane, aktivitetsbane, bodar, tribune m.m.

3.1.16 Vass og avlaupsanlegg (o_VA1 og o_VA2) (§ 12-7 nr. 1)

Arealformåla o_VA1 og o_VA2 omfattar anlegg og bygg for avlaupsanlegg. Det kan innanfor formålet etablerast bygg og anlegg for å sikre eksisterande og framtidig behov.

3.1.17 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SMB)

Området SMB skal nyttast til etablering av mindre småbåtanlegg med fellesbrygger med båtplass for brukarar innanfor området FTU1 samt gjesteplassar for gjestebukarar og leggast til rette for fortøying og ankring av båtar, oppbevaring av småbåtar, utstyr, kraner og anna drift knytt til småbåtanlegg. Det er tillate å etablere skjerming i form av molo og/eller bølgedemparar innanfor føremålet.

Endeleg detaljering av området må sjåast i samanheng med og detaljregulerast saman med formålet FTU1 og SMS1.

3.1.18 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsona (SMS1 og SMS2)

Området SMS1 skal nyttast i samband med etablering av mindre småbåtanlegg for området SMB1. Endeleg detaljering av området må sjåast i samanheng med og detaljregulerast saman med formålet FTU1 og SMB.

Området SMS2 regulerer molo utanfor UNB1.

3.1.19 Uthus/naust/badehus (UNB)

Naust er bygningar i strandsona som skal nyttast til oppbevaring av reiskap, utstyr, båtar og anna.

UNB1- UNB3

Formåla regulerer nye naust og eksisterande naustrekkje.

Innanfor området UNB1 er det tillate å byggje nye naust med tilhøyrande veg og båtoppdrag/vinterlagring på land, jf. PBL § 11 - 7. nr. 1. Nye naust innanfor UNB1 må vere tilpassa eksisterande naustmiljø innanfor UNB2 og UNB3 med form, farge og materialbruk. Grunnmur skal vera i naturstein. Evt. bruk av betongmur skal ikkje vera synleg.

Områda UNB2 og UNB3 regulerer eksisterande naustrekkje.

Bygningane innanfor områda UNB2 og UNB3 må utformast og haldast i hevd med tradisjonell byggeskikk i lafteverk og grindeverk. Naust som er naturleg grå bør basere seg på naturleg gråning. Ved vøle/restaurering av gamle naust må det freistast å kopiere gamle detaljer, som kledning, takstein, dørparti m.m. Ved omlegging av gamle tak skal det nyttast same tekkjemåte som nytta tidlegare, som naturstein og tegl. Bølgjeblekk og andre plater er ikkje tillate.

Det skal vera fri ferdsel mellom og føre nausta/naustrekkjene innanfor områda UNB1-UNB3. Det skal vere minimum 1,5 meter fri passasje mellom nausta/naustrekkjene for kvart 3. naust innanfor områda UNB1 - UNB3.

Framom kvart naust innanfor områda UNB1- UNB3 er det høve til å støype plate for båtoppdrag med maksimal lengde 7 m og maksimal breidde 2 meter. Terrasseplattningar er ikkje tillate.

Naust skal vere bygg/uthus i ein etasje med bruksareal (BRA) inntil 40 m² for kvart naust.

Mønehøgda skal vere maksimalt 5,5 meter målt frå lågaste terreng.

Naust skal ha saltak med ein takvinkel mellom 35° og 45°.

Store vindaugsflater er ikkje tillate. Vindauga skal vera maks ½ m².

Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdige areal.

Balkongar, verandaer, karnapp, ark, skodder, flaggstenger, pipe m.m. som endrar naustkarakteren og privatiserer naustsona er ikkje tillate. Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate.

UNB4- UNB6

Områda UNB4 – UNB 6 regulerer eksisterande naust.

3.1.20 Uteopphaldsareal (UTE1 – UTE2)

Områda UTE1 er felles uteopphaldsareal/leikeplass for områda BF20 og BF21, og skal opparbeidast med leikeapparat, sandkasse, benkar og bord.

UTE2 er regulert uteopphaldsareal for området BK3 og B. Endeleg detaljering av områda må tilpassast for bruk til leik og opphald og detaljregulerast saman med formålet BK3 og B.

3.1.21 Andre særskilt angitte bygningar og anlegg (ASB)

Området regulerer eksisterande bygning for telenettverk.

3.1.22 Grav- og urnelund (GU1 og GU2) (§ 12-7 nr.1)

o_GU1 regulerer eksisterande gravplass sør for kyrkja og ei utviding av nye grav- og urneplassar på aust- og nordsida av kyrkja.

o_GU2 regulerer eksisterande gravplass.

Innanfor områda o_GU1 og o_GU2 er det tillate med anleggsarbeid og opparbeiding i høve gravplassane.

3.1.23 Forretning/kontor/tenesteyting (F/K/T) (§ 12-7 nr. 1)

Formålet gjeld eksisterande areal og forretning/kontor/tenesteyting med tilhøyrande parkering innanfor området.

3.1.24 Angitt byggje- og anleggsformål kombinert med anna hovudformål (BAA) (§ 12-7 nr. 1)

Område BAA1 regulerer eksisterande bevertning innanfor området. Området kan nyttast til kombinert formål med bygg og anlegg for formåla bevertning, kontor, bustad og tenesteyting med tilhøyrande parkering, leik- og uteopphaldsareal.

Området BAA2 regulerer eksisterande bygg og veg.

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

3.2.1 Fellesføresegner for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt V, KV, FO, GG, AVG, AVT, KAI, P, SK etc.)

Innanfor arealformål regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er det høve til å justere grenser og endre grenser for formåla for gjennomføring av veganlegget i ulike byggetrinn og for tilpassing mellom eksisterande og ny veg.

Omsynet til landskap skal sikrast i byggeplanar og gjennomføring av anleggsarbeidet. Utforming av sideareal, revegetering og utforming av tekniske anlegg skal ferdigstillast saman med resten av veganlegget.

Samferdselsanlegget i sentrum, skal opparbeidast med eit sentrumsmessig preg, med høg grad av presisjon og kvalitet.

Handbøkene N100 «Veg - og gateutforming» og N101 «Rekkverk og vegens sideområde», eventuelt handbøker som erstattar desse, skal leggst til grunn for utforming av samferdselsanlegg eigd av fylkeskommunen. For kommunale vegar skal kommunen sin gjeldande vegnorm nyttast.

Ved utarbeiding av nye VA-anlegg eller opprusting av eksisterande VA-anlegg skal VA-norm for kommunen leggst til grunn, eventuelt VA-norm som erstattar denne.

3.2.2 Veg (V)

Det skal opparbeidast vegareal med geometri og breidde som vist i planen. Skjeringar og fyllingar skal så lang som råd jamnast ut til ei naturleg utforming.

Retningsline:

Det kan gjerast mindre justeringar i vegplassering, geometri om dette fører til mindre inngrep og betre tilpassing til terrenget.

3.2.3 Køyreveg (KV)

Det skal opparbeidast køyreveg med geometri og breidde som vist i planen. Det kan gjerast mindre justeringar i vegplassering, geometri om dette fører til mindre inngrep og betre tilpassing til terrenget. Skjeringar og fyllingar skal så lang som råd jamnast ut til ei naturleg utforming.

3.2.4 Fortau (FO)

Det skal opparbeidast fortau med geometri og breidde som vist i planen. Det kan gjerast mindre justeringar i plassering, geometri om dette fører til mindre inngrep og betre tilpassing til terrenget. Skjeringar og fyllingar skal så lang som råd jamnast ut til ei naturleg utforming.

Langs o_FO05 og o_FO09 skal det vere kantstopp for buss.

3.2.5 Gangveg, gangareal, gågate (GG)

Areala regulerer gangveg mellom målpunkt i sentrum. Det skal sikrast at det innanfor området ikkje vert oppført bygningar eller anlegg som hindrar området funksjon som gangareal. Arealet skal vere open for ålmenta og gjevast ei tiltalande utforming eigna for uteopphald/ferdsle.

3.2.6 Annan veggrunn grøntareal (AVG)

Anna veggrunn grøntareal skal nyttast til skjeringar, fyllingar, rekkverk, murar, møtelommer og grøfter m.m. Det kan innanfor arealet plasserast veglys, nettstasjonar, skilt, rekkverk, gjerde og anna infrastruktur og tekniske anlegg som er ein naturleg del av veganlegget. Arealet kan òg nyttast til tilpassing mellom veg og tilgrensande formål. Tiltak skal ikkje vere høgare enn 0,5 m innanfor formålet der det er vist frisiktsoner.

Areala for annan veggrunn kan plantast til. Vegetasjon i areala skal ikkje vera høgare enn 0,5 m dersom areala ligg i frisiktsonene.

Anna veggrunn som grensar til offentlege samferdselsanlegg skal vere offentleg.

3.2.7 Kai (o_KAI1 og KAI2)

Formålet regulerer eksisterande kaianlegg innanfor områda o_KAI1 og KAI2. Det er tillate med vedlikehald og oppgraderingar innanfor føremålet.

Området o_KAI1 er offentleg område.

3.2.8 Parkering (P og o_P)

Føremålet P regulerer eksisterande parkeringsplassar og-/eller det skal opparbeidast parkeringsplassar innanfor føremålet.

PP1 regulerer parkeringsplassar tilhøyrande områda IDR1- IDR3.

PP2 og PP3 regulerer parkeringsplassar tilhøyrande området F/K/T.

PP4 tilhøyrer parkeringsplassar for bustader innanfor BB1.

o_PP5 er offentlege parkeringsplassar tilhøyrande områda T1 og T2.

o_PP6 er offentlege parkeringsplassar i sentrumsområdet og o_REL1.

3.2.9 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur (o_SK)

Områda for kombinerte føremål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur regulerer areal til blanda trafikk og skal utformast slik at kryssande fortau vert gjennomgåande.

Område som er merka o_SK skal vere offentlege.

Område o_SK1 regulerer vegstrekke forbi og nord for Strandvik kyrkje til blanda trafikk. Arealet skal utformast slik at mjuke trafikantar har god tilgjenge og kan ferdast mest mogleg trafikksikkert.

3.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Fellesføresegner for grønstruktur (felt BG, FRI, BAD, TV og PA)

Innanfor områda kan det etter søknad tillatast bygningar eller konstruksjonar som har naturleg tilknytning til rekreasjon, friluftsliv, leik og idrett. Før det vert gitt løyve skal det vere vurdert om tiltaket kan vere til hinder for generell bruk av områda.

Overgang mellom land og sjø, møblering, vegetasjonsbruk, belysning og materialbruk skal vere i samsvar med kommunale føringar for utforming og estetikk.

Føresegn til arealformål

3.3.1 Blågrøntstruktur- BG

Formålet omfattar grønt-/vegetasjonsbelte og turdrag i/nær tettstad og bygdesentrum, jf. PBL § 11-7 nr. 3.

Etablering av element som høyrer til parkføremål, anna enkel tilrettelegging og mindre terrengarbeid for å legge til rette for ferdsel og opphald, under dette merking av løyper, etablering av sti, klopper, rastebord, gapahuk og liknande er tillate.

Blågrønstruktur langs elva skal i hovudsak oppretthaldast som i dag. Naturleg vegetasjon skal oppretthaldast i størst mogleg grad.

Innafor området BG1 er det tillate å nytte området til parkering ved anledningar.

3.3.2 Turveg (TV01-TV07) (§ 12-7 nr. 1)

Det skal opparbeidast turvegar som vist i planen. Det kan gjerast mindre justeringar i plassering og geometri om dette fører til mindre inngrep og betre tilpassing til terrenget. Skjeringar og fyllingar skal så lang som råd jamnast ut til ei naturleg utforming.

Turveg kan opparbeidast med inntil 3 meter vegbreidde. I tillegg kan det opparbeidast vegskulder, grøft, rekkverksrom, veglys og andre tiltak og konstruksjonar for å føre fram turvegen. Utanom jordbruksdrift skal ikkje turvegane nyttast som køyrbare vegar.

Ved framføring av turveg skal utforming og plassering vere slik at turvegen ikkje vert til vesentleg ulempe for jordbruksdrift.

Turveg TV01 regulerer gangveg mellom V01 og V04 og sikrar betra tilkomst til viktige målpunkt.

TV02 og TV03 regulerer turveg mellom skule/idrettsområde og bustadar i retning Vik.

Turveg TV04 regulerer gangveg mellom FTU og naustområda UNB1 og UNB2 og sikrar gangforbindelse mellom viktige målpunkt.

Deler av TV05 og TV06 regulerer eksisterande traktorveg. Turvegen kan nyttast i landbrukssamanheng for tilkomst til skogs- og utmarksressursar samt gangtilkomst til sentrum. Uttak av skogsressursar skal gjennomførast utan at det er til hinder for ferdsel på turvegen.

Gangbru, TV07, med tilhøyrande konstruksjonar og sikringsgjerde er tillate etablert over elva og innanfor turvegføremålet.

3.3.3 Friområde (FRI) (§ 12-7 nr. 1)

Formål FRI regulerer friområde. Det er tillate med tiltak og kan førast opp mindre konstruksjonar for å opne opp og legge til rette for auka bruk av områda til friluftsliv og område for ålmenta.

3.3.4 Badeplass-/område (BAD1)

Området regulerer eksisterande badefjøre der det er tillate å etablere tilhøyrande funksjonar. Det kan gjennomførast mudring og utlegging av nye massar for å opparbeide området til badestrand.

Det kan ikkje tillatast tiltak som er til ulempe for badeplass innanfor området. Tiltak som fremjar friluftslivet er tillat.

3.3.5 Park- (PA1)

Området PA1 regulerer eksisterande park. Innanfor formålet er det tillate å legge til rette for rekreasjon, opphald og tilkomst til sjø og vassdrag. Det kan innanfor arealet etablerast møblering og

anlegg for ålmenta. Området PA kan nyttast til gangvegar, uteopphald, leikeareal, tilplanta areal, skulptur, paviljongar og liknande.

Tilkomst til parken, gjennomgåande stiar og uteopphald skal vera tilrettelagt for rørslehemma.

Det skal ikkje etablerast vegetasjon eller andre installasjonar som i vesentleg grad hindrar utsikt frå bustader som grensar til området og Bjørnafjorden samt siktlinjer gjennom parkområdet.

Paviljongar, skulpturar, leikeapparat og liknande skal ha eit heilskapleg preg.

Bryggjeanlegg langs del av elva er tillate utover byggegrensa og formålgrensa. Eit slikt anlegg må ikkje ha negativ verknad på flaumtilhøva i elva.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftformål (§ 12-5 nr. 5)

LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd

LNFR regulerer landbruksareal. Tiltak for landbruket skal plasserast slik at dei passar best mogleg inn i heilskapen i kulturlandskapet, under dette innordne seg eksisterande bygningsmiljø. Løyve til oppføring av ekstra bustad knytt til landbruket skal berre gjevast for jordbrukseiningar i drift og når det vert dokumentert at dette er naudsynt av omsyn til tradisjonell landbruksdrift på eigedomen. Det må frå før ikkje vere meir enn ei bustadeining på eigedomen. Bustad nr. 2 skal normalt plasserast i tilknytning til det eksisterande gardstunet/driftssenteret. I kulturlandskap prega av tradisjonell byggjeskikk og eit aktivt jordbruk skal ein så langt som råd freiste å finne gode heilskaplege løysingar som tek omsyn til kulturverdiane i landskapet.

Forutan vanleg vedlikehald av landbruksareal og evt. gangvegar/ sti, er tiltak som kan endre terrengformer og vegetasjon ikkje tillate. Evt. landbruksjord frå areal som vert utbygd i planområdet kan plasserast innanfor arealformåla. Dette må avklarast med rett mynde.

Naudsynte tiltak for landbruk, fiske og farleier til sjøs er tillate i 100- metersbeltet langs sjø og vassdrag. Ved plassering og utforming av tiltak skal det takast omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap/terreng og andre allmenne interesser.

Plassering av mellombelse bygningar, konstruksjonar eller anlegg er ikkje tillate. Forbodet gjeld ikkje mellombelse tiltak for landbruk eller friluftsliv.

Andre tiltak etter pbl, §1-6 fyrste ledd enn fasadeendring kan ikkje setjast i verk nærare vassdrag enn 50 meter frå strandlina. Dette er ikkje til hinder for innløyising av bygd festetomt etter tomtfestelova.

Naturformål av LNF (N1) (§ 12-5 nr. 5)

Arealformål N1 er randsona langs aust og vestsida av nedre del av Vikaelva. Kantvegetasjon skal ivaretakast.

3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (§ 12-5 nr. 6)

Formålet BSV er fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsel og fiske med eksisterande moloar og kaiar.

Utviding av elva, flaumsikring, mudring og tilrettelegging er tillate for nedre del av Vikaelva, sør for brua.

Det skal kunne takast ut sand i elveosen med tanke på å auke farten på vatnet slik at sand som elva tek med seg vert ført lengre ut i fjorden.

Tiltak som kan virke på tryggleik og framkoma i farvatnet må handsamast etter hamne- og farvasslova. For tiltak som krev løyve etter hamne - og farvasslova skal dette ligge føre frå rett mynde før kommunen godkjenner tiltaket.

4 Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140, H310, H370)

4.1.1 Frisikt H140

I frisiktsoner skal det være fritt for sikthindringar høgare enn 0,5 m over tilstøytane nivå på vegar/avkøyrslar. Forutsett at krav til sikkerheitssone er ivaretatt kan enkeltstående tre, stolpar og liknande stå i frisiktsoner.

4.1.2 Faresone skred (H310)

H310_1 (1:1000)

Innafor faresone H310_1 (sannsyn 1:1000) skal det ikkje byggjast nye byggverk tilhøyrande sikkerheitsklasse S2 og S3, før området er dokumentert sikra i samsvar med byggtknisk forskrift. Alle tiltak for å redusere skredfaren må avklarast i detaljregulering for området og må detaljprosjekterast av geolog og utførast av firma med erfaring innan skredsikring.

H310_2 (sannsyn 1:5000)

Innafor faresone H310_2 (1:5000) skal det ikkje byggjast nye byggverk tilhøyrande sikkerheitsklasse S3, før området er dokumentert sikra i samsvar med byggtknisk forskrift. Alle tiltak for å redusere skredfaren må avklarast i detaljregulering for området og må detaljprosjekterast av geolog og utførast av firma med erfaring innan skredsikring.

H310_3

Innafor faresone H310_3 skal det ikkje byggjast nye byggverk tilhøyrande sikkerheitsklasse S2 og S3, før området er dokumentert sikra i samsvar med byggtknisk forskrift. Alle tiltak for å redusere skredfaren må avklarast i detaljregulering for området og detaljprosjekterast av geolog og utførast av firma med erfaring innan skredsikring.

4.1.3 Faresone områdeskred (H310_RA1_U og H310_RA1_L)

Innanfor faresona H310_RA1_U og H310_RA1_L er det ikkje tillate og gjennomføre tiltak som kan forverre områdestabiliteten. Stabilitet for utgravingar og oppfyllingar innanfor faresona må vurderast i samråd med geoteknisk sakkyndig. Tilstrekkeleg stabilitet for anleggsfase og permanent situasjon skal dokumenterast av geoteknikar, og geoteknikar må bekrefte at tiltaket ikkje forverrar områdestabiliteten eller at tilfredsstillande sikkerheit er oppnådd.

Geoteknisk prosjektering og bygging skal gjennomførast i samsvar med aktuelle norske standardar, normalar, retningslinjer og handbøker.

4.1.4 Flaumfare (H320)

Område H320 er areal som er utsett for flaumfare, 200 års flaum med klimapåslag. Sona er basert på flaumsonekartlegging og faresonekart.

Det er ikkje tillate å sette opp nye bygningar innanfor området før det er dokumentert at bygg er sikra i samsvar med byggteknisk forskrift.

4.1.5 Høgspenningsanlegg H370

Faresona sikrar restriksjonsområde rundt høgspenningslinjer i planområdet. Dersom det skal gjennomførast tiltak innanfor sona skal dette avklarast med netteigar.

4.2 Særlege omsyn til landbruk, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H510, H570)

4.2.1 Omsynssone landbruk (H510)

Omsynssonene H510 omfattar viktige jordbruksområde. I desse områda skal landbruksverksemd og kulturlandskap prioriterast i eit langsiktig perspektiv, og oppstyking av jord og/eller tap av kulturlandskapet skal unngåast. Landbruksinteressene skal vektleggjast tungt ved handsaming av søknad om tiltak i områda.

4.2.2 Omsynssone kulturmiljø (H570)

Ved utarbeiding av reguleringsplanar og gjennomføring av tiltak på enkeltobjekt eller område innafor omsynssone kulturmiljø skal kulturhistoriske og antikvariske verdiar takast vare på og sikrast. Nye tiltak skal ivareta omsynet til kulturminne/kulturmiljø/kulturlandskap i området. Saker som gjeld tiltak i omsynssona som kan råka kulturminne av regional og nasjonal interesse skal sendast regional kulturminnemynde for vurdering.

For bygg innanfor omsynssonene kan eksisterande bygningar utbetrast, moderniserast og byggast om under føresetnad av at bygningens eksteriør med omsyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og fargebruk vert oppretthalde. Ved utbetring, reoperasjon eller evt. gjennomføring skal opprinnelege bygningsdelar i størst mogleg grad takast vare på og attbrukast i sin rette samanheng.

H570_1: Omsynssone naustrekkja og BF12 samt gardstunet på gnr./bnr. 185/2. Naustrekkja innanfor områda UNB1 og UNB2 og i kringliggjande kulturlandskap skal takast vare på som kulturminne og som ressurs for oppleving og friluftsliv i lokalmiljøet.

H570_2 Omsynssone gamle steintrapper ned til Vikaelva, rett nord for brua.

H570_3 Omsynssone bustadeigedom 184/9.

H570_4 Omsynssone bygningsmiljø innanfor eigedom 188/1. Nye bygningar skal oppførast i same stil og det er tillate at vegetasjon i hagen vert flytta lengre inn frå fylkesvegen ved utviding av fylkesvegen.

H570_5 Omsynssone aktivitetsområde Vik frå steinalder.

4.3 Bandlagde område eller bandlegging i påvente av vedtak (§ 11-8 d) (sone H730)

Omsynssone bandlegging etter lov om kulturminne (H730)

Områda er bandlagt etter lov om kulturminne. Det er ikkje løyve til å setja i gang tiltak som kan skade, øydelegge eller utilbørleg skjemme kulturminnet eller framkalle fare for at det kan skje.

H730_kulturminneID 85601. Strandvik kyrkje med kringliggjande areal,

H730_kulturminneID 6336-1. Gravhaugen på Nausthaugen (tuft- fetts fk. 1/1, Nausthaugen).

H730_KulturminneID 280964. Særvoll, kokegroplokalitet. Kokegrop frå førreformatorisk tid, registrert ved maskinell sjakting.

H730_KulturminneID. 281016. Åkre, lok. 2, kokegroplokalitet. Kokegrop frå førreformatorisk tid registrert ved sjakting.

H730_KulturminneID. 280961. Åkre, lok. 1, kokegroplokalitet. Kokegrop frå førreformatorisk tid registrert ved sjakting.

H730_KulturminneID. 280866. Lok. 4, Tuft. Busetting- aktivitetsområde. Kokegrop frå førreformatorisk tid. Kokegrop undersøkt i samband med arkeologisk registrering. Struktura kan òg tolkast som ei grav pga. den avlange form.

H730_KulturminneID. 280967. Lok. 5, Tuft. kokegroplokalitet. Kokegrop frå førreformatorisk tid, registrert ved sjakting.

H730_KulturminneID 280966. Lok. 6, Tuft. kokegroplokalitet. Kokegrop frå førreformatorisk tid, registrert ved sjakting.

4.4 Krav om felles planlegging og detaljregulering (§ 11-8 e) (sone H810)

4.4.1 Plankrav

Omsynssone H810 gjeld krav om felles planlegging/detaljregulering, der det skal sikrast eit heilskapleg plangrep, uavhengig av eigedomsgrensar. Ved oppstart av detaljplanlegging skal kommunen ta stilling til kva eigedomar/område som vert omfatta av kravet om felles planlegging. Det er sentralt at detaljplanen sikrar utbygging av gode koplingar til fellesfunksjonar, gangveggar i og utanfor området, fellesareal, evt. fareområde og annan infrastruktur. Kommunen vil i kvart enkelt høve vurdere omfanget av infrastruktur og nødvendig tilleggsareal som skal inngå i planområdet.

Soner med krav om felles planlegging/detaljregulering er vist i plankartet og gjeld områda H810_1 – H810_4.

4.4.2 Unntak frå plankrav

Kommunen kan vedta unntak frå krav om felles planlegging eller krav om detaljregulering for mindre anlegg og konstruksjonar, som mindre tilbygg eller påbygg, fasadeendringar, intern ombygging av eksisterande bustad, reversible tiltak og mindre grensejusteringar, jf. pbl. §§ 20-5 og 20-4, jf. § 20-1. Det kan berre gjerast unntak der tiltaket er i tråd med føresegnene i planen, at dei ikkje påverkar trafikale tilhøve vesentleg, ikkje gjer anna/framtidig arealbruk vanskeleg eller det er nødvendig å vurdere behov for rekkeføljetiltak.

5 Føresegner til føresegnsområde

5.1 Føresegner til føresegnsområde (område #01,- #09)

Føresegnsområde #01 - #09 er vist i plankartet. Følgande gjeld for dei ulike føresegnsområda:

#1: Anlegg- og riggområde: Areal sett av til anlegg- og riggområde kan nyttast til midlertidig område for rigg/anlegg ved bygging av veg og tilhøyrande anlegg. Når vegen med tilliggjande areal er ferdigstilt skal areal tilbakeførast til regulerte formål samstundes med ferdigstilling av vegtiltaket.

#2: Føresegnsområdet omfattar veg gjennom bygning til gnr./bnr. 188/48. Det skal sikrast vegtilkomst til gnr./bnr. 188/48 ved ombygging av bygning eller at vegtilkomsten på anna måte fell bort.

#3. Føresegnsområdet omfattar del av gangveg GG1 som skal fungere som køyrbar tilkomst til gnr./bnr. 185/88.

#4: Føresegnsområdet omfattar turveg TV04 med tilliggjande LNFR- område. Det kan innanfor området opparbeidast enkel turveg. Det kan i trasé for turveg og innanfor føresegnsområdet gjerast justering i plassering og geometri for å tilpasse turveg og tilhøyrande konstruksjonar til terreng, landbruk og landskap. Områda innanfor føresegnsområdet skal tilbakeførast til opphavelig stand/regulert arealbruk seinast ved ferdigstilling av turvegen.

Det er tillate å føre fram kablar/røyr og legge til rette for belysning langs turvegen innanfor føresegnsområdet. Utanom landbruksdrift skal ikkje turvegen vere køyrbar.

#5 og # 6: Føresegnsområde omfattar areal med buffersone mellom kyrkjegarden og tilliggjande område. Området skal skjermast med til dømes vegetasjon.

#7: Føresegnsområdet omfattar areal som skal nyttast som køyrbar veg til området o_GU2. Ved utbygging innanfor område T1 må det avklarast korleis tilkomst til o_GU2 skal løysast.

#8: Føresegnsområde omfattar areal der det ved utvikling av området med krav detaljregulering (H810_3) for området BF02 skal etablerast gangforbindelse gjennom området kopla saman med gangveg vidare vestover.

#9: Føresegnsområdet omfattar areal der det skal etablerast turveg langs Vikaelva. Det er tillate å justere turveg, TV03, innanfor føresegnsområdet.

6 Rekkjefølgjeføresegner

6.1 Før oppretting av eigedommar

Ved evt. oppretting av nye eigedommar innanfor BK3, B, BF02, BF08 og FTU1 skal dette avklarast gjennom felles planlegging/detaljregulering for området.

6.2 Før rammeløyve

Det skal utarbeidast tekniske planar for offentleg veggrunn som skal vere godkjent av rett vegmynde før godkjenning av rammeløyve.

6.3 Før bygning eller tiltak blir teken i bruk

Leikeareal og uteopphaldsareal for nye bustader og bustadområde skal vere ferdig opparbeidd i samsvar med godkjend utomhusplan eller avtale om anleggsbidrag skal vera signert og godkjent, før det vert gjeve bruksløyve for bustader.

Før det kan gjevast ferdigattest til bustader innanfor området BF20 og BF21 skal UTE1 vere sikra opparbeidd.

Gangveggar tilhøyrande bustadområda/utbyggingsområda og regulerte gangareal skal vere ferdig opparbeidd eller sikra opparbeidd før nye bygningar eller tiltak kan takast i bruk.

Offentlege eller felles kryss og vegar tilhøyrande nye utbyggingsområde skal vere ferdig opparbeidd før nye bygningar eller tiltak kan takast i bruk.

Areal for renovasjon skal vere ferdig opparbeidd/ferdigstilt i samsvar med BIR sin uttale til renovasjonsteknisk avfallsplan for området før mellombels bruksløyve/ferdigattest.

Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

Plankart 18.06.2024