



- 1.BAKGRUNN
- 2.PLANOMRÅDET.
  - 01.AREAL. PLANSTATUS
  - 02.LANDSKAP, NATUR OG VEGETASJON..
  - 03.BYGNINGAR OG ANLEGG .
3. PLANLAGDE TILTAK I PLANOMRÅDET
4. PLANFRAMSTILLING.

### 1. BAKGRUNN.

I Kommuneplanen for Vik er området sett av til hyttebygging.

Grunneigar i Solali sette i 2006 igang eit planarbeid med tanke på hyttebygging/salg av hyttetomter.

Planen er utforma som ein detaljert reguleringsplan, og det vert ikkje stilt krav til bebyggelsesplan.

Planretteiar T-1450 frå Miljøverndepartementet er lagt til grunn for planarbeidet.

### 2. PLANOMRÅDET.

01. AREAL. PLANSTATUS.

Det aktuelle planområdet for regulering omfattar gnr/bnr 136/32 og privat veg til fylkesveg S 183..

Planar som vedrører planområdet:

- Kommuneplan for Vik.

### 02. LANDSKAP. NATUR. VEGETASJON

Lia i det aktuelle området har fall mot nordvest til nordaust, ca 1:4 i snitt. Høgde over havet er ca 400-800m.

Grunnforhold:

I hovedsak jord med morenemassar under, og omlag 4-5m til fjell.

Vegetasjon:

Grasmark, busk og lauvskog. Opne parti med ein del myr og grasmark.

Vilt.

Viktigaste vilt i området er hjort. Ei utbygging vil i svært liten grad redusera beiteområdet for hjortestammen i området.

Ras/flaumfareområde.

Det er ein liten bekk i planområdegrensa mot nordaust, som i enkelte periodar flaumar over. Ein må gjera tiltak i bekket for å unngå flaum.

### 03. BYGNINGAR OG ANLEGG I PLANOMRÅDET.



Det er ikkje registrert faste kulturminne av noko slag i området.

Det er tre eksisterande boligar nordvest i planområdet med tilhøyrande garasjar og uthus.

### 03. EIGEDOMSFORHOLD.

Det er bare en eigar av planområdet.

## 3.0 PLANLAGDE TILTAK.

### 01. Generelt.

Det skal leggjast til rette for bygging av *høgstandard* hytter (Jfr. T-1450) , med tilhøyrande tekniske anlegg: Køyreveg, vatn, avløp og kabel for el/teleinstallasjonar fram til tomtegrense.

Det er forutsett eit planprinsipp med tilkomstveg på jamn stigning ca 1:10 i snitt, og med relativt flate avgreiningar til hyttene.

Det er vesentleg at hyttene får dimensjonar, materialbruk og farge som tener til å dempa ned inntrykket.

Inngrep i naturleg vegetasjon og terreng skal avgrensast til det som er naudsynt.

Føresegnene til planen legg rammer for utbygginga.

Reguleringsplanen viser fleire området for hyttebygging. Områda er delt opp i totalt 18 hyttetomter.

Område F2 skal brukast til mindre hytter, men gjev rom for ein større tetthet enn i dei andre områda.

### 02. Veg

Eksisterande private veg fra fylkesveg og til området skal brukast som tilkomstveg. Det må lagast ny avkjørsel frå fylkesvegg.

Sjølve linjeføringa for vegen kan justerast noko for å få ei så god tilpasning til terreng som mogeleg.

### 03 Vatn.

Ei utbygging av denne storleiken krev vatn frå offentleg godkjent vassverk.

Vatn hentast frå Fresvik vassverk med punpestasjon, og evt. vassbasseng aust for område F4/F7.

### 04 Avlaup.

Det er forutsett offentleg godkjent renseanlegg for avlaupsvatnet.



05. El.anlegg.

Straum og telekablar, samt kabel for telefon/breiband er forutsett ført fram i jordkabel.

06. Gjerde.

I samsvar med vedtekter til kommuneplanen er det ikkje lov å setja opp gjerde rundt hyttetomter og/eller hytteområde.

I føresegnene er det opna for å gjerda inne mindre areal/uteplassar knytt til hyttene.

Det er også opna for at grunneigar evt. kan gjerda inne beiteland i deler av området som ikkje er utbygd.

#### **4.0 PLANFRAMSTILLING.**

Planen er ein detaljreguleringsplan, framstilt i målestokk 1:1000.

Digitalt kartgrunnlag er levert av Vik Kommune.



## REGULERINGSFØRESEGNER. PBL §26

Føremålet med reguleringsplanen er:

- Leggja til rette for bygging av hytter.

Det faste utvalet for plansaker er i føresegnene nemnt : UPL

### § 1.

1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser.

2. Planområdet er delt i reguleringsområde med fylgjande føremål:

#### BYGGEOMRÅDE.

- HYTTER
- BOLIGER

#### FRIOMRÅDE.

- TURVEG
- ANNET FRIOMRÅDE

#### SPESIALOMRÅDE.

- PRIVAT VEG.
- FRILUFTSOMRÅDE

### §2 FELLES FØRESEGNER.

UPL kan gjera unnatak frå planen og føresegnene når særlege grunnar talar for det.

### §3 BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 1 )

#### BOLIGER FS1, FS2

BYA 25%

På området kan det byggast frittstående boligar småhusbebyggelsemed tilhøyrande bygningar som garasje, uthus o.l.

Materialbruk:

Kledning av trepanel, men det kan og brukas mindre flater i tegl, naturstein eller platekledning.

Tak av takstein eller skifer.

Fargebruk må tilpassast området og dei tilliggande bygningane slik at dei ikkje skil seg ut og står kraftig fram. Fargebruken skal vera med å styrka heilhetsintrykket av området.

Hovedfarge skal være jordfargar som brun-, oker- og gråtonar.

Bustader:

Det kan byggast med største høgd til raft 5,0m til planert terreng og største mønehøgde på 7.5m.



Det er ikkje lov å setja opp gjerde i området. Unnatak er gjerde i maksimalt 1m høgde rundt opparbeidd uteplass på inntil 30m<sup>2</sup>, knytt til den enkelte hytta.

### FRITIDSBEBYGGELSE F1, F3, F4, F5, F6, F7, F8, F9

BYA 12%

På området kan det byggast frittstående hytter med tilhøyrande bygningar som garasje, uthus o.l.

Materialbruk:

Kledning av trepanel, men det kan og brukas mindre flater i tegl, naturstein eller platekledning.

Tak av takstein, torv, tretak eller skifer.

Fargebruk må tilpassast området og dei tilliggande bygningane slik at dei ikkje skil seg ut og står kraftig fram. Fargebruken skal vera med å styrka heilhetsintrykket av området.

Hovedfarge skal være jordfargar som brun-, oker- og gråtonar.

Hytter:

Grunnflate maks. 100m<sup>2</sup>, og største bygningsbreide 7m.

Det kan byggast med største høgde til raft 4,5m til planert terreng og største mønehøgde på 7.5m.

For hytte i skrått terreng er største høgde raft 5,5m på nedsida og 4,5m på oppsida.

Garasjer/Uthus:

Grunnflate maks. 30m<sup>2</sup>.

Største høgde til raft 3,0m og største mønehøgde 5,5m

Det er ikkje lov å setja opp gjerde i området. Unnatak er gjerde i maksimalt 1m høgde rundt opparbeidd uteplass på inntil 30m<sup>2</sup>, knytt til den enkelte hytta.

### FRITIDSBEBYGGELSE F2

BYA 30%

På området kan det byggast konsentrert hyttebebyggelse, hytter i kjede eller rekke med tilhøyrande uthus.

Det skal ikkje byggast garasje på området.

Materialbruk:

Kledning av trepanel, men det kan og brukas mindre flater i tegl, naturstein eller platekledning.

Tak av takstein, torv, tretak eller skifer.

Fargebruk må tilpassast området og dei tilliggande bygningane slik at dei ikkje skil seg ut og står kraftig fram. Fargebruken skal vera med å styrka heilhetsintrykket av området.



Hovedfarge skal være jordfargar som brun-, oker- og gråtonar.

Hytter:

Grunnflate pr. hytte/eining maks. 70m<sup>2</sup>, og største bygningsbreide 6m.

Det kan byggast med største høgd til raft 4,0m til planert terreng og største mønehøgde på 6,0m.

For hytte i skrått terreng er største høgde raft 5,0m på nedsida og 4,0m på oppsida.

Uthus:

Grunnflate maks. 10m<sup>2</sup> pr. hytte/eining.

Største høgde til raft 2,5m og største mønehøgde 5,0m

Det er ikkje lov å setja opp gjerde i området. Unntak er gjerde i maksimalt 1m høgde rundt opparbeidd uteplass på inntil 30m<sup>2</sup>, knytt til den enkelte hytta.

## ANNA BYGGEOMRÅDE

BYA 30%

Området skal nyttast til servicebygg og serviceanlegg for hyttegrenda.

Byggverk og konstruksjonar skal tilpassast heilskapen i området og hyttegrenda i storleik, farge- og materialbruk.

## §4 FRIOMRÅDE (PBL § 25, 1.ledd nr. 4 )

Friområda skal brukas til opparbeiding av sti/turveg mellom hyttetomtane.

I friområde mellom F4 og F7, må det opparbeidast sti av høg standard, da den skal fungere som tilkomst til hyttetomtane lengst mot aust i område F4 og F7. Desse tomtene har ikkje vegtilkomst for bil.

På friområde kan det og plasserast tekniske installasjonar som fordelerskap, trafostasjon e.l.

Alle installasjonar skal tilpassast området med omsyn til materialbruk og fargar som for byggeområdar.

## §5 SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 6 )

### PRIVAT KØYREVEG

Køyreveg skal ha stigning ikkje brattare enn 1:10. Vegbane skal ha bredde min. 3,5m, skulder og grøft totalt 1,5m (total bredde 5,0m)

Synlege veg/terrengmurar skal utførast i naturstein

Fylling/ skjæring skal jordekkast og tilsåast.



Avkjøring frå Fylkesveg skal utformast som kryss, og tilpassast typekjøretøy LL.

### FRISIKTZONE

Området skal bearbeidast til å tilfredstille Statens Vegvesen sine normar og krav til høgder for fri sikt.

### VA-/TELEANLEGG

BYA 30%

Området er avsatt til renseanlegg for avlaupsvatn, pumpehus, telesentral og evt. trafoboks.

Byggverk og konstruksjonar skal tilpassast heilskapen i området og hyttegrenda i storleik, farge- og materialbruk.

### §6 FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 7 )

#### FELLESAREAL

Området skal brukes for å gi skjerming mellom Anna Byggeområde mot nordlig del av FS2. Skjerming skal utførast med planting av trær og busker som naturleg høyrer til i området, og evt. ved å bearbeida terrenget.

Det skal ikkje settast opp bygningar, gjerdar, stativ eller anna konstruksjonar i området.

