

Føresegner til reguleringsplan
for:

SÆBØ 2
I
VIK KOMMUNE

Detaljplan for Sentrumsføremål, bustadar,
barnehage, grøntstruktur og
veg/samferdsle

Plan ID: 1417 2015004

HØYRINGSUTKAST

Dato: 30.5.2016.

Retta 20.9.2016 etter vedtak i kommunestyret 15.9.2016

Reguleringsføresegner for Sæbø i Vik Kommune.

Innleiing til reguleringsføresegner, områdeplan, Vik Kommune

Sæbø i Vik.

Gnr/bnr: 1/1/1, 1/4, 1/4-8, 1/24, 1/24-7, 1/195, 1/242 i Vik kommune.

Dato for siste revisjon av planen: **20.9.2016**

Dato for kommunestyrevedtak: **15.9.2016**

Desse reguleringsføresegnene gjeld for det området som er synt på plankartet med reguleringsgrense.

Området er regulert til fylgjande føremål etter plan- og bygningslova §12-5:

1. Byggjeområde: Sentrumsføremål, konsentrerte bustader, bustad, og barnehage (offentleg).
2. Samferdsleanelgg og teknisk infrastruktur: Køyreveg (offentleg), anna trafikkområde, parkering (offentleg) og fortau/gangveg (offentleg).
3. Grøn Struktur: Friområde

Føremålet med reguleringsplanen og tilhøyrande reguleringsføresegner er:

- Å leggja til rette for utvikling av sentrumsområde for næringsbygg (forretning, lager, kontor) og konsentrerte bustader., med høg arealutnytting.
- Å leggja til rette for betre trafikkløysing i området og ny tilkomstveg til Vik Barnehage
- Å leggja til rette for utviding av Vik Barnehage.
- Å leggja til rette for teneleg grøn struktur.

§ 1
GENERELT

1. Det regulerte området er synt på planen med reguleringsgrense.

Områdeføremål:	Areal, avrunda:
Sentrumsføremål S1:	8,6 daa
Konsentrerte Bustader KB1:	3,1 daa
Bustadområde B1:	0,8 daa
Barnehage, offentlig O1:	1,5 daa
Køyreveg, offentlig V1:	1,8 daa
Køyreveg, offentlig V2:	0,3 daa
Køyreveg, offentlig V3:	0,2 daa
Parkering, offentlig, P1	1,0 daa
Fortau/gangveg, offentlig, G1,G2:	0,1 daa
Friområde, F1:	0,8 daa
Friområde, F2:	1,4 daa
SUM AREAL	19,6 daa

2. Planområdet inneheld fylgjande reguleringsføremål.

- 2.1 Byggjeområde §12-5, 1. lekk:

- 2.1.1 Sentrumsføremål S1
- 2.1.2 Konsentrerte Bustader, KB1
- 2.1.3 Bustad, B1
- 2.1.4 Barnehage, offentlig, O1

- 2.2 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur §12-5, 3. lekk

- 2.2.1 Køyreveg, offentlig, V1-3
- 2.2.2 Parkering, offentlig, P1
- 2.2.3 Fortau/Gangveg, offentlig, G1-2

- 2.3 Grøn struktur:

- 2.3.1 Friområde, F1-2

§ 2

FELLES FØRESEGNER (etter pbl. §12-5)

1. Plankrav

I samband med byggjemelding skal det vedleggjast situasjonsplan i målestokk 1:500 som syner korleis tomta skal utnyttast. Det skal påførast evt. gjerder, areal for parkering, uteområde.

Situasjonsplan skal visa tilkomst for redning/brannsløkking, i samsvar med krav i TEK10,§11-17.

2. Byggjegranser, toleranser

a. Byggjegranser er i hovudsak påført plankart. Der byggjegranser ikkje er innteikna, gjeld avstandskrava i plan- og bygningslova som normalt.

b. Toleransar innan planområdet er sett til +/- 1 meter.

3. Etasjetal

a. Hus kan ha kjellar. Etasjetal framgår av føresegnene under og eller plankart.

b. I område KB1,B1 og O1 skal det dokumenterast at evt.kjellar er trygg/sikra mot inntrenging av vatn før byggeløyve kan gjevast.

4. Tekniske anlegg

a. Vik kommune kan krevja at det vert utarbeidd VA-plan for planområdet før det vert gjeve løyve til tiltak.

b. Kommunale hovudledningar for VA-anlegg skal liggja i offentlege vegareal eller andre offentlege areal.

5. Føresegn om rekkefylgje.

a. Byggetiltak i nordre halvdel av område S1 kan ikkje starta før Veg V1 er bygd frå vest og fram til F1.

b. Byggetiltak i sørlege halvdel av område S1 kan ikkje starta før Veg V3 er bygd.

c. Byggetiltak i område KB1 kan ikkje starta før veg V1 er bygd/opprusta på strekninga fram til B1. Kommunen kan òg krevja at og ny tilkomst og parkering for Vik Banehage er etablert.

d. Friområde F1 eller F2 skal vera opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve for bustader i område S1 og KB1. Begge frimråda skal vera opparbeidde før det kan gjevast bruksløyve for meir enn 30 husvære i område S1 og KB1.

§ 3

OMRÅDE FOR SENTRUMSFØRMÅL, S1 (etter pbl. §12-5, 1. lekk) sosi 1130

1. Busetnaden skal nyttast til sentrumsføremål.
Lovlege føremål er forretning, kontor, lager, bustader og park, samt interne trafikkareal.
 - a. Maksimal BYA er 90%
 - b. Innafor området skal det etablerast og opparbeidast park/friområde som skal vera ope for ålmenta. Minimum storleik er 0,8 daa.
 - c. Det kan byggjast kjellar/framkjellar.
 - d. Oppå kjellar kan det byggjast 3 etasjar.
 - e. Oppå 3. etasjes bygg innan området kan det byggjast ein 4. etasje på maksimum 35% av underliggjande etasje. Vilkåret er at denne tilhøyrr brukseininga i etasjen under. Øvrig takareale kan nyttast til takterrasse.
 - f. Kjellarplan nyttast til fylgjande føremål: Forretning, kontor, lager og parkering.
 - g. 1. etasje kan nyttast til fylgjande føremål: Forretning, kontor og bustad.
 - h. 2. og 3. etasje og evt. 4. etasje kan ha fylgjande føremål: Kontor og bustad.
 - i. Kvar leilighet skal ha uteplass/veranda på minimum 8m² mot syd eller vest.
 - j. Mindre bygg for ulike servicefunksjonar td. post, bos, utebuer og trapper m.m. kan oppførast utanom byggjegrensa. Bygg skal berre vera på 1 etasje.
2. Parkering
 - a. Kvar bueining skal ha minimum 1 parkeringsplass for bil.
 - b. Forretningar og kontor skal ha ein P-plass pr 100m² innafor planområdet.
 - c. Parkeringsbehov som ikkje kan dekkast på eigen grunn eller annan privat grunn, kan dekkast på offentlege parkeringsareal på vilkår som kommunestyret fastset.
3. Alle bygg innan området skal framstå som eit estetisk heile.
4. Før det vert gjeve byggeløyve for tiltak i område S1 skal det hentast inn uttale frå Sogn brann og redning (SBR).

§ 4

OMRÅDE FOR KONSENTRERTE BUSTADER, KB1 (etter pbl. §12-5, 1. lekk) sosi 1113

1. Busetnaden skal nyttast til konsentrerte bustader samt tilhøyrrande tilleggsbygg som garasje og uthus.
2. Det kan oppførast bygg i 2 fulle etasjar, samt kjellar. Det kan byggjast loft som tilleggsareal. Største mønehøgde er 9 m og største gesimshøgde 9 m over ferdig terreng.
3. Kvar leilighet skal ha uteplass/veranda på minimum 8m² mot syd eller vest.
4. Takform for bygningar i området KB1 skal vera samordna, og løysing godkjend av Planutvalet før det vert gjeve løyve til bygging.
5. Kvar leilighet skal ha parkeringsplass til minimum 1 bil innan området for reguleringsplanen.
6. Mindre bygg for ulike servicefunksjonar td. post, bos, utebuer kan oppførast utanom byggjegrensa. Desse skal berre vera på 1 etasje, utan kjellar.
7. Maksimal BYA er 50%

§ 5.

OMRÅDE FOR BUSTAD, **B1** (etter pbl. §12-5, 1. lekk) sosi 1111

1. Bygningar skal ha saltak. Hovudmøneretning skal vera nord-syd.
2. Det kan oppførast bygg i 2 etasjar, samt kjellar. Det kan i tillegg byggjast loft som tilleggsareal
3. Høgste tilletne mønehøgde er 10 meter.
 - a. Takvinkel skal vera mellom 27 og 45 grader.
4. Kwart husvære skal ha parkering for minst 2 bilar på eigen tomt.
5. Maksimal utnyttingsgrad er 35% BYA.

§ 6.

OMRÅDE FOR BARNEHAGE, OFFENTLEG, **O1** (etter pbl. §12-5, 1. lekk) sosi 1161

1. Det kan oppførast bygg i opptil 2 etasjar. Det kan i tillegg byggjast loft som tilleggsareal.
2. Tilleten utnyttingsgrad, BYA er 25%

§ 7.

OMRÅDE FOR SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Køyreveg Offentlege, **V1, V2 og V3.** (etter pbl. §12-5, 2. lekk). Sosi 2011

1. Køyreveger er synt på plankartet.
 - a. Statens Vegvesen sine normer skal vera rettleiande for opparbeiding og utforming, så langt det høver.
 - b. Vegbreidder går fram av plankartet.
 - c. V1 er samleveggen til området og fører trafikk frå Tomtebu, Flåten og S1 mot kommunalt vegnett fram til Røysavegen. Flåtenvegen vert blindveg mot sør.
 - d. V2 gir køyretilkomst frå Røysavegen til Vik Barnehage, til S1 frå sør, og til eigedomar sør for Vikjatunet.
 - e. V3 er tilkomst til Vikjatunet og S1 frå syd.

§ 8.

OMRÅDE FOR SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Gangveg (etter pbl. §12-5, 2. lekk). Sosi 2016

1. Gangvegar er synt på plankart.
 - a. G1 er gangforbindelse mellom Flåtenvegen og Sæbøvegen
 - b. G2 er gangsamband mellom Flåtenvegen og barnehagen.
2. Gangveg opparbeidast med vegbreidde 3m. Reguleringsbreidde vegformål min. 4m

§ 9.

OMRÅDE FOR SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Parkeringsplass **P1** (etter pbl. §12-5, 2. lekk). Sosi 2080

1. Parkeringsplass P1 er synt på plankart.
 - a. Parkeringsplassen er offentlig. Plassen kan reserverast for Vik barnehage i barnehagen si opningstid.
 - b. Minimumsstorleik på P-plassar er 2,5x5m. Manøvreringsareal mellom plassane skal vera på minimum 6 meter breidde
 - c. Plassen skal ha universell utforming.

§10

OMRÅDE FOR GRØN STRUKTUR F1 OG F2 (etter pbl. §12-5, 3. lekk) sosi 3040

1. Områda skal opparbeidast til grøne friområde for lek og opphald.
2. I områda kan plasserast anlegg og innretningar som tener føremålet:
Leikeapparat, sitjemøblar, kunst, mindre paviljong o.l., samt tre- og buskplanting.
3. Før opparbeiding av områda skal det liggja før ein godkjend plan.