



KVITSØY KOMMUNE
4180 KVITSØY

REGULERINGBESTEMMELSER TIL REGULERINGPSLAN VOLLSØY

Arkivsaknr. 10/28-31	Arkivkode L12	Avdeling/Saksb KK/PLU/LG	Deres ref.	Dato: 23.09.2010
-------------------------	------------------	-----------------------------	------------	---------------------

ORIENTERING

Det aktuelle området er avgrenset på plan med reguleringsgrense og inndelt i delområder.

Delområdene viser friområde, offentlig bebyggelse, boligområde, kommunalteknisk anlegg, forretning/kontor/industri (erhverv/næring), kaier med småbåthavn og allmeningskai, trafikk-områder med gang- og sykkelsti, biloppstillingsplasser beregnet for avvikling av fergetrafikken, samt parkering.

§1 - FELLESBESTEMMELSER

Bebyggelsen skal ha en tilfredsstillende utforming som søkes tilpasset den omkringliggende bebyggelse i målestokk, form og farge. Kommunen v/ teknisk utvalg kan nekte bebyggelse som bryter vesentlig med denne forutsetningen.

Før byggeomelding innsendes, kreves det framlagt forprosjekt med planer fasader og utenomhusplan for teknisk utvalg.

Teknisk utvalg kan kreve skjemmende tekniske anlegg og områder med utelagring skjermet av bygningsdeler, murer eller annen innhegning.

Langs offentlige veger skal tomten avsluttes med kantstein, lav mur eller gjerde.

Høyde på beplantningen, mur og gjerder tilpasses kravene til frisikt i veikryss og utkjørsler. All parkering skal skje på egen grunn.

Unntak fra disse bestemmelsene kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av kommunen ved teknisk utvalg, innenfor rammen av plan- og bygningsloven.

Alle tiltak i sjø må godkjennes av Kystverket eller Kvitsøy kommunen etter havne- og farvannsloven før disse kan påbegynnes.

§2 – BYGGEOMRÅDER

BOLIGOMRÅDER

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer inkl. u. etasje eks. loft etasje. Gjennomsnittlig gesimshøyde skal ikke overstige 5 m. Der terrenget tillater det, kan u. etasjen innredes til beboelsesrom i samsvar med byggeforskriftene. Takvinkel mellom 36 og 45 grader.

Garasjens plassering skal anmeldes sammen med bolighuset. I tillegg til garasjen skal det på hver tomt anordnes en biloppstillingsplass.

Frittliggende garasjer kan bare oppføres i en etasje med maksimal grunnflate på 35 m², og det skal være tilpasset bolighuset med hensyn til utforming, materialbruk og farge.

Garasjen kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.

Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass, skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

FORRETNING /KONTOR/ INDUSTRI (ERVERV/NÆRING)

Bebyggelsen kan være inntil 2 etasjer + takoppbygg. Gjennomsnittlig gesimshøyde skal ikke overstige 7.0 m. Bebyggelsen skal fortrinnsvis ha skråtak.

Inntil 60% av tomtens nettoareal kan bebygges, maksimal U-grad er 0,8.

Det kan tillates en boenhet (vaktmesterbolig).

Innenfor viste områder vil kommunen ved teknisk utvalg godkjenne virksomheter innenfor fiskeri, opprettssektoren, småindustri og reiseliv.

Det skal etableres tilstrekkelig antall parkeringsplasser på egen grunn tilpasset den aktivitet som til enhver tid drives på eiendommene.

OFFENTLIG BEBYGGELSE

Det viste avgrensede området skal brukes til svømmehall.

KAIER / SMÅBÅTHAVN

Småbåthavn med molo kan opparbeides i det viste området.

Kommunen kan gi tillatelse til oppføring av små bodenheter i fellesanlegg. Planer for dette må fremlegges samlet. Parkering i det aktuelle området skal inngå i planen.

Området avmerket som allmenningsskai og kaiene rundt den gamle ferjekaien skal opparbeides etter detaljerte planer, og godkjennes av kommunen v/ teknisk utvalg.

Kommunen skal påse at opparbeidelse av kaier og småbåthavn, ikke gjør skade på landskap og vegetasjon, samt at gjenstående terrengflater får en god landskapsmessig behandling.

§ 3 – TRAFIKKOMRÅDER

Utforming av fylkesvei med gang- og sykkelsti, fra ferjekai til skole, foreslås som vist på plan m/ illustrasjon. Godkjenning skjer av Statens Vegvesen.

Innenfor de viste frisiktsoner i avkjørsler skal det være fri sikt ned til 0,5 m over plan veg.

Trafikkområdene og fellesområdene ved ferjekaien skal opparbeides etter detaljerte planer, og godkjennes av kommunen v/ teknisk utvalg. Områdene skal tilfredsstillende nasjonale mål og retningslinjer for universell utforming.

Kommunen skal påse at opparbeidelse av veier, kaier med mer, ikke gjør skade på landskap og vegetasjon, samt at gjenstående terrengflater får en god landskapsmessig behandling.

§ 4 – FRIOMRÅDER

Det skal sikres at deler av landskapet av betydning for stedets særpreg og ytre miljø, blir ivaretatt innenfor planområdet.

I park / friområdet kan det tillates oppsatt bygninger, anlegg og konstruksjoner som har tilknytning til, og som øker arealets verdi og muligheter som friområde.

I området kan det anlegges tur- gang- og sykkelsti.

Langs sjøen kan det anlegges brygger for småbåter, hvis tilknyttede landarealer kan opparbeides til parkering og annet fellesanlegg.

All opparbeidelse av friområdene skal skje etter godkjente planer.

Det er av vesentlig betydning at de viste områdene opprettholdes i størrelse, med tanke på utvidelse av boligområdet.

Ved offentlig badeplass skal det aktuelle området avgrenses med markører i sjøen. Innenfor dette området tillates ikke brukt båter med motor, kun i nødtilfelle.

§ 5 – SPESIALOMRÅDER

KOMMUNALTEKNISK ANLEGG

Bygningene skal ha tilfredsstillende utforming som søkes tilpasset den omkringliggende bebyggelse i form og farge.

§ 6 – FELLESOMRÅDER

FELLES LEK

Det skal i hvert boligfelt opparbeides felles lekeplass. Størrelsen på lekeklassen tilpasses de forskjellige alderstrinn som er / vil bli representert i området.

Apparatene tilpasses de forskjellige alderstrinn som er / vil bli representert i området.

Lekeklassen opparbeides og vedlikeholdes av kommunen.

Reguleringsbestemmelsene er godkjent i Kvitsøy kommunestyre i møte 29.6.1998, sak 20/98.

Mindre vesentlig endring med tillegg / endring av § 3 m.m. ble vedtatt i Teknisk utvalg 4.6.2009

Administrasjonen foreslår i sept. 2010 mindre endringer i bestemmelsene for tilpasning til ny kartstandard m.m.