

Retningslinjer for Reguleringsplan

for Valvik på Lysøya, Bjugn kommune

Boligbebyggelsen:

Boligformålet er uendret fra opprinnelig plan

Fritidsboliger

Eksisterende fritidsboliger er uendret fra opprinnelig plan m/unntak

De nye fritidsboligene er delt opp i 4 områder.

Området A og B

Disse områdene skal representere to forskjellige uttrykk, men ikke så forskjellig at man mister sammenheng. Hensikten er at det skal oppleves som tett og koselig å ferdes i området.

Området A har høy fortetting, og relativt små hus, skråstilt for utsiktens del. De er plassert på berget som det i dag ligger en vei. Hensikten med plasseringen er å skape solid byggegrunn, bruke masseoverskuddet til ny vei og plassere byggene lavere for å hindre silhuettvirkning.

Området B har man tatt utgangspunkt i kolonihage med bygningene som har et uttrykk fra gammel kystkultur.

Grunnen til dette valget er fordi området tidligere ble brukt i forbindelse med landbruk.

Byggene skal settes opp for salg og består av et "kysthus" og uthus. Man ønsker å bruke husets plassering som skjerming for innsyn, og samtidig legge til rette for en skjermet hage. Utsikten vil være fra hagen.

Bilfritt område med felles parkeringsplass.

Område C

Området er i eks plan tenkt til bebyggelse.

Store tomter for selvbygging, muligheter for å sette opp større fritidsboliger med anneks, uthus og garasje.

Område D

Eksisterende tomter er uforandret men Tomt 32 og 33 gis muligheten for å bygge fritidsbolig for salg og videre seksjonering.

Camping

Det er et politisk ønske om at denne campingplassen beholdes fra den eks. plan. Her vil man derfor tilby noen fastplasser for campingvogner.

Utleieenheter

U1 er i trå med eks. reguleringsplan ,

Turstier

Turstiene er lagt opp til min 2 m bredde. Stiene forbinder de bebygde områdene med sjøen og er naturlige snarveier.

Fri/Fellesområder

Grillplass, utsiktsplass og samlingspunkt

Dette er områder som en ser ut i fra beliggenhet og lokalkunnskap, kan bli naturlige samlingspunkter. Det er viktig å sikre disse områdene i plansammenheng, slik at man unngår unødig konflikter når man tar området i bruk.

Veg

Veger blir lagt om.

Veien forbi området A og B er tenkt flyttet.

Eks vei går over en bergrygg, ved å legge veien nedenfor dette området, får man muligheter til å bruke berget som en ressurs, man kan bruke den massen til å bygge på og man får senket terrenget slik at boligene kan bygges noe høyere en tidligere tenkt.

Videre er veien lagt om ved tomt 71/96, på bakgrunn av at huset er veldig tett inn til tomta.

Ny vei til området C og tomt 33

Parkering

P2 er i henhold til plan

Ny parkering er P1 og P3 P1 er parkering for småbåthavn området og P3 for B området

Småbåthavn

SB1 er i henhold til plan

Området SB2 er et nytt området. Flytebrygge rundt øya med utliggere. Her har man ikke tenkt å lage store bølgedempende tiltak, dette betyr at båter og ev. enkelte utliggere må takes opp til vinteren.

Hvordan forbindelsen til land skal løses, er ikke avklart ennå. Gangbru eller en molo-fylling.

Vedlegg: Kartforslag Valvik og Temakart eks.plan