

Retningslinjer for Reguleringsplan for Valvik på Lysøya, Bjugn kommune

Sammendrag:

Hovedtrekkene i endringene er at privat vei er flyttet og at området har høyere fortetting.

Som en konsekvens av høyere fortetting har en lagt stor vekt på de øvrige kvalitetene i området.

Områder som genererer aktiviteter og fremmer sosiale møtesteder er fremhevet dvs. friområdene, stier, badeområder, lekeareal og en ny småbåthavn er lagt inn.

Videre ønsker tiltakshaver å omdisponere to områder fra utleieenheter til fritidsbebyggelse.

Boligbebyggelsen:

Boligformålet er uendret fra opprinnelig plan

Fritidsboliger

Eksisterende fritidsboliger er uendret fra opprinnelig plan

De nye fritidsboligene er delt opp i 4 områder **A, B, C og D**

Området A og B

Felles for områdene: Disse områdene skal representere to forskjellige uttrykk, men ikke så forskjellig at man mister sammenheng. Hensikten er at det skal oppleves intimt og koselig å ferdes i området. Man satser i hovedsak på bygging for salg.

Området A har høy fortetting, og relativt små hus, skråtilt 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. Målgruppen er de som ønsker fritidsbolig hvor man ikke har mye vedlikehold av tomt osv.

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, med enkle grep kan en derfor inspirerer hytteeierne til å ta vare på og bruke jorda.

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.

Målgruppa er familier som ønsker å ha en hage og muligheter for å drive litt hagebruk.

Område C

Store tomter for selvbygging, muligheter for å sette opp større fritidsboliger med anneks, uthus og garasje. Målgruppen er firma, større familier osv.

Område D

På grunn av lite etterspørsel etter utleieenheter, ønsker grunneier å endre bruksområdet fra utleieenheter til området for salg av fritidsboliger.

I dagens plan er det tillat med område for utleie, fritidsboliger og boliger innenfor et lite areal. Denne blandingen av bruken kan på sikt skape konflikter. Og bør vurderes om det er ønskelig. Se eget vedlegg fra grunneier, som også sier noe om begrunnelsen.

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

Hensikten ved å legge inn stier er for å sikre adkomst, men også for å legge til rette for mindre tiltak hvis det er nødvendig for å lette framkommeligheten.

Turstiene er lagt opp til min 2 m bredde. Stiene forbinder de bebygde områdene med sjøen og er naturlige snarveier. Videre er det lagt inn stier mellom fellesområdene.

Sti over til holmen er tenkt utformet på pæler, slik at tiltaket kan være reversibelt

Fri/Fellesområder (F1-F3)

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 unødige konflikter når man tar området i bruk.

Badeområdet

Område som er godt egnet for bading, HC- tilpasset. området på land F3 i tilknytning til dette.

Lekeplass

Det er avsatt et område for lek. Selv om dette ikke er en ren boligplan er det ønskelig å tilrettelegge for barns aktivitet. Dette området er forøvrig godt egnet til ballspill.

Veg

Veien forbi området A og B er tenkt flyttet. De som bruker veien i dag vil derfor oppleve endringer.

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. Dette området er nødvendig for å sikre nok båtplasser i området. Det er mulig å legge SB2 inn til N1, men her er det nokså grunt.

Vedlegg: Kartforslag Valvik , kommentarer fra grunneier, temakart-CC og Snitt