

Fløsvika, Leiknes, Lindås kommune

Reguleringsføresegner for Fløsvika, gnr 196, bnr 4 m.fl.

Planid: 1263-201009

Saksnummer: 2010/1688

Dato sist revidert: 07.12.15

Vedteken plan i kommunestyret: 17.12.2015, sak 126/15

REGULERINGSFØRESEGNER

FØREMÅL

Føremålet med planarbeidet er å få regulert eigedomar til bustader konsentrert og til bustader frittliggjande.

§ 1 FELLESFØRESEGNER (pbl § 12-7)

Dokumentasjon ved søknad om tiltak

§ 1.1 Intensjonen med reguleringsplanen

I søknad om tiltak etter pbl § 20-1 skal det gjerast greie for at intensjonen med reguleringsplanens plankart og føresegner blir oppfylt.

§ 1.2 Krav til opplysningar ved rammesøknad

Saman med søknad om rammeløyve for byggetiltak skal det gjennom søknad for grunn- og terrengarbeid godkjennast ein utomhusplan som viser området si utforming og tilgjengelegheit. Planen skal vise plassering og utforming av areala for aktivitet, veger (med kotetall), stiar, eksisterande og framtidig terreng og vegetasjon. Utomhusareala skal oppfylle fastsette krav i føresegnene til storleik og kvalitet samt prinsippa for universell utforming.

Planen skal vise korleis ny konsentrert bygningsmasse skal brytast med variasjon i materiale, fasadar, og/eller høgder for å gje variasjon i bygningsmassen.

1.2.1 Det vil bli stilt krav om levering av snitt i målestokk 1:200 som viser utforming av uteopphaldsareal kring bustadblokk BKS2, BKS3 og BKS4. Utforming av gaterom mellom BKS4 og BFS7 må vise god terrengtilpassning ved plassering av p-kjellar og utforming av murar som fasade mot gaterommet.

§ 1.3 Rekkjefølgjekrav

Utbyggingstakten må følge det til kvar tid gjeldande Bustadbyggeprogram for Lindås kommune.

1.3.1 Ved rammesøknad

Skal det utarbeidast ein VA-plan som skal godkjennast av kommunen.

Skal det gjerast ein vurdering av rasfare i planområdet. Vurderinga skal gjerast av personell med geoteknisk kompetanse.

Skal tilhøve til eksisterande VA anlegg i planområdet vera avklart.

Skal tilhøve til eksisterande borehol i planområdet vera avklart.

Skal det utarbeidast ein teknisk plan for krysset med FV 391 som viser at krysset er utforma i samsvar med Handbok N 100. Planen skal godjennast av Statens Vegvesen.

Skal det utarbeidast ein arbeidsvarslingsplan som skal gjelda for utbygginga av krysset mellom O_SK1 og fylkesvegen. Planen skal godkjennast av Statens Vegvesen.

1.3.2 Før mellombels bruksløyve/ferdigattest

Skal naudsynt rassikring skal vere ferdigstilt.

Skal det vera opparbeidd sikringsgjerde på toppen av murar og skjæringar som er over 1,5 m høge.

Følgjande areal skal vere opparbeidd før det vert gjeve mellombels bruksløyve til aktuelle tiltak:

Reguleringsformål	Krav om opparbeiding
BKS1	O_SKV1, O_SF1, O_SF2, O_SF3, f_SKV4, f_BLK3, f_GT1, f_GT3, f_SPP2, slamavskiller i SVGT1, VA til tomt. Veglys på etablert fortau langs den delen av Leiknesvegen som ligg innanfor <i>Reguleringsplan for Midtgard-Leiknes</i> . Busslommer i tilstøytande plan <i>Reguleringsplan for Midtgard-Leiknes</i> vera ferdig opparbeida.
BKS2	O_SKV1, f_BLK1, O_SF1, O_SF2, O_SF3, f_SPP1, slamavskiller i SVGT1, VA til tomt, Veglys på etablert fortau langs den delen av Leiknesvegen som ligg innanfor <i>Reguleringsplan for Midtgard-Leiknes</i> . Busslommer i tilstøytande plan <i>Reguleringsplan for Midtgard-Leiknes</i> vera ferdig opparbeida.
BKS3	O_SKV1, O_SF1, O_SF2, O_SF3, O_SGG1, f_BLK1, f_SPP3, slamavskiller i SVGT1, VA til tomt, Veglys på etablert fortau langs den delen av Leiknesvegen som ligg innanfor <i>Reguleringsplan for Midtgard-Leiknes</i> . Busslommer i tilstøytande plan <i>Reguleringsplan for Midtgard-Leiknes</i> vera ferdig opparbeida.
BKS4	O_SKV1, f_BLK1, f_BLK2, f_GT3, f_GT2, O_SF1, O_SF2, O_SF3, O_SF4, O_SF5, O_SGG1, f_SPP4, Slamavskiller i SVGT1, VA til tomt, Veglys på etablert fortau langs den delen av Leiknesvegen som ligg innanfor <i>Reguleringsplan for Midtgard-Leiknes</i> . Busslommer i tilstøytande plan <i>Reguleringsplan for Midtgard-Leiknes</i> vera ferdig opparbeida.
BFS7	O_SKV1, f_BLK2, O_SF1, O_SF2, O_SF3, O_, Slamavskiller i SVGT1, VA til tomt
f_BLK3	F_SKV4 og f_SPP2
Endeleg ferdigstilling av asfaltert toppdekke kan avklarast i ein utbyggingsavtale.	

§ 1.4 Terrengebearbeiding

Terrengeingrep skal gjerast varsamt. Veiskjeringar og fyllingar skal plantast til eller bearbeidast. Murar høgare enn 2m skal terrasserast. Murar som tek opp terrengeforskjellar langs BKS1, BKS2, BKS3 og f_BLK1 skal sikrast ei god utforming og utførast i naturstein.

§ 1.5 Tilgjenge/universell utforming

Minimum 10 % av parkeringsplassane skal imøtekomme krava til universell utforming.

Minimum 30 % av einingar i felta BKS1-BKS4 skal tilretteleggast etter gjeldande prinsipp om universell utforming.

§ 1.6 Kulturminne

Automatisk freda kulturminne

Dersom gjenstandar, konstruksjonar eller andre funn vert oppdaga i samband med gravearbeid, skal arbeidet stoppast omgåande og kulturminnemynde skal underrettast, jf. Lov om kulturminne § 8, 2. ledd.

Steingardar

Steingard i BKS1, BKS4 og BFS10 skal i størst mogleg grad ivaretakast i samband med utbygging.

§ 1.7 Arkitektur, estetikk og kvalitet

Ny busetnad skal, når det gjeld volum, materialbruk og fargar, utformast på ein slik måte at området samla står fram med eit godt heilskapleg preg.

§ 1.8 Eigiarforhold

Offentlege område

Areala merka med O på plankart er offentlege

Eigiarforhold – køyreveg

- f_SKV1 er felles for BFF1, BFF2, BFS1-BFS4, BUN1 og BUN2
- f_SKV2 er felles for BFS2, BFS3, BFF2 og BUN1
- f_SKV3 er felles for BFS5, BFS9, BUN3, BUN4 og BBS2.
- f_SKV4 er felles for BKS1
- f_SKV5 er felles for eigedomane 195/171, 195/86.
- f_SKV6 er felles for BFS10

Eigiarforhold – leikeplassar, renovasjon og grøntstruktur

- f_BLK1 er felles for BKS1-BKS4 og BFS7.
- f_BLK2 er felles for BKS4 og BFS7
- f_BLK3 er felles for BKS1 og BKS2
- f_BRE1 er felles for BKS2
- f_BRE2 er felles for BKS1, BKS3, BKS4 og BFS7.
- f_G1 er felles BKS2
- f_G2 er felles for BKS1-BKS4 og BFS7.
- f_G3 er felles BKS4
- f_GT1-f_GT3 er felles for heile planområdet.
- f_GV er felles for BKS2

§ 1.9 Tiltak tilknytt sjø

Tiltak sin fell inn under havne og farvassloven sine føresegn skal godkjennast av havnestyremakta.

§ 2

BYGNINGAR OG ANLEGG

(pbl §§ 12-5 nr. 1 og 12-7)

Føremål, byggjegranser, utnytting og byggjehøgder

§ 2.1 Bygginge- og føremålsgrenser

Bustadene skal plasserast innanfor byggingegrensa. Frittståande garasjar kan plasserast utanfor byggingegrense og inntil 0,5 m frå formålsgrense. Der byggingegrensa ikkje er vist går den i føremålsgrensa.

Mindre justeringar av føremåls- og byggingegrensa, og lengdeprofiler for veg kan tillast i samband med byggingesøknad.

Det kan etablerast forstøtningsmurar, vegar og anna teknisk veglegg utanfor byggingegrensene.

§ 2.2 Utnytting

Grad av utnytting i kvart delfelt er vist på plankart. Parkering under terreng inngår ikkje i utnyttingsgraden til BFS7.

§ 2.3 Byggingehøgde

Der ikkje anna er oppgitt er maks møne- og byggingehøgde over gjennomsnittlig terrengnivå vist på plankart.

Det kan tillast mindre takoppbygg på maksimalt 10 % av takarealet inntil 3 m over angitt maksimale høgde.

§ 2.4 Bustader-frittliggjande-småhus (BFS)

Det tillast etablert einebustader, tomannsbustader og einebustad i kjede. Det er ikkje tillate å etablere nye sekundære bueiningar. Eksisterande bustader er merka på plankart.

Felt	Maks tal bueiningar –frittliggjande småhusbusetnad
BFS1	3
BFS2	1
BFS3	4
BFS4	1
BFS5	3
BFS6	6
BFS7	5
BFS8	1
BFS9	1
BFS10	8
Sum	30

Innanfor BFS10 er det krav om felles leikeareal tilsvarande 50 m² per eining. Leikeplassen skal etablerast når området er bygd ut med fire eller fleire einingar.

§ 2.5 Bustader-konsentrert-småhus (BKS)

I BKS1-BKS4 skal det etablerast konsentrert småhusbusetnad.

Felt	Maks tal bueiningar – konsentrert småhusbusetnad
BKS1	5
BKS2	12
BKS3	4
BKS4	20
Sum	41

§ 2.6 Fritidsbusetnad – frittliggjande (BFF)

I BFF1 er maksimum BYA = 20 % jf. arealdelen til kommuneplanen 2011-2023.

I BFF2 er utnytting og høgde tilsvarande eksisterande situasjon, %-BYA = 15 %.

§ 2.7 Naust (BUN)

Etablert bruk av naust i felt BUN1-BUN3 vert oppretthalde. I felt BUN1-BUN3 skal det ikkje oppførast nye naust.

BUN4

Eksisterande naustegrunn i BUN4 kan gjenoppbyggjast. Maksimum BRA kan ikkje vere større en eksisterande naust.

Innanfor BUN4 kan det oppførast nytt naust mellom eksisterande naust på eigedom 195/2, totalt tre naust i rekkje innanfor eigedomen

For naust innanfor formålet gjeld utnytting og maks mønehøgde som oppgitt i plankartet.

Tiltak som er søknadspliktig etter havne- og farvannloven skal godkjennast av Bergen og Omland Hamnevesen for godkjenning.

§ 2.8 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (BBS)

Etablert bruk av naust og båtanlegg vert oppretthalde. Oppføring av nye naust er ikkje tillate.

Eksisterande naust kan fornyast eller utvidast, evt. gjenoppbyggjast. Maksimum BRA er 45 m². Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate. Naust skal ha saltak med ein takvinkel mellom 35° og 45°.

Maks mønehøgde er 5 m.

Oppføring av nye naust er ikkje tillate.

Tiltak som er søknadspliktig etter havne- og farvannloven skal godkjennast av Bergen og Omland Hamnevesen for godkjenning.

§ 2.9 Renovasjonsanlegg (BRE)

I områda BRE1-2 kan det etablerast oppstillingsplass for buss og tilhøyrande tiltak.

§ 2.10 Leikeplass (BLK)

Det skal opparbeidast leikeplassar i område merka med BLK i plankart. Leikeareala skal opparbeidast med god kvalitet og på ein måte som gjer varierte leikemoglegheiter.

Minimum 90% av areala innanfor f_BLK 1 og f_BLK2 skal ikkje vere brattare enn 1:3.

Leikeplassen f_BLK3 skal tilretteleggjast som naturleikeplass, eksisterande topografi så langt som råd haldast i hevd. Innanfor f_BLK3 gjeld ikkje krav til universell utforming/tilgjenge.

§ 2.11 Minste uteopphaldsareal

Minste privat og felles uteopphaldsareal (MUA) pr. nye bueiningar i planområdet skal til saman vere minst 200 m² for frittliggande småhus og 50 m² for konsentrert småhus.

For konsentrert småhus skal det i tillegg setjast av eit areal på minst 50 m² per bueining for felles leik.

For frittliggjande småhus i felt med fleire enn 4 hovudbueiningar skal det i tillegg setjast av eit areal på minst 25m² per buening for felles leik.

Innanfor planområdet skal det i tillegg setjast av eit areal på 250 m² pr. 10. nye hovudbueining.

MUA for konsentrert småhus kan løysast i områda for felles leik og innanfor felt BKS1-4. Det er tillate å etablere felles uteopphaldsareal på tak for felt BKS1, BKS2, BKS3 og BKS4.

§ 2.12 Kvalitetskrav til uteopphaldsareal medregna i MUA

MUA skal ha kvalitetar i tråd med kommuneplanens arealdel 2011-2023.

§ 2.13 Parkering

I delfelt BKS2, BKS3 og BKS4 kan det etablerast parkeringsgarasje i kjellar eller i underetasje. Det skal leggest til rette for ladepunkt for elbil i parkeringsgarasjar.

For alle nye bustadar skal det settast av to plassar til sykkelparkering. Ein plass kan løysast i sportsbod.

§ 2.14 Arkitektur

Planen skal vise korleis ny konsentrert bygningsmasse skal brytast med variasjon i materiale, fasadar, og/eller høgder for å gje variasjon i bygningsmassen.

§ 3

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5, nr. 2)

§ 3.1 Køyreveg (SKV)

O_SKV1 skal opparbeidast i samsvar med plankartet. Det kan gjerast mindre avvik frå dette i samråd med aktuell vegmynde.

Avkøyringspiler i plankartet og illustrasjonsplan er retningsgivande for plassering og utforming av inn- og utkøyering. Utforming av inn- og utkøyering skal vere i samsvar med handbok 017.

§ 3.2 Gangveg (SGG) og fortau (SF)

Gangveg og fortau skal opparbeidast som vist i reguleringsplanen. Det er tillate å etablere inn/utkjøring over føremål SF.

O_SGG1 skal opparbeidast med bom i kvar ende som sikrar fartsreduering.

Det skal etablerast veglys langs o_SGG1

§ 3.3 Annan veggrunn – grøntareal og teknisk anlegg

Det er tillate med septiktankar og anna teknisk infrastruktur innanfor føremålet. Det er tillate med nødvendige tiltak i samband med vedlikehald og tømning av septiktankar innanfor føremålet.

Annen veggrunn- grøntareal skal plantast til eller handterast på annan tiltalende måte. Septiktankar skal haldast fri for vegetasjon.

§ 3.4 Parkering

For frittliggjande småhus skal det etablerast 2 parkeringsplassar per buening på eiga tomt, dersom det ikkje er vist felles parkeringsplass på plankart.

For konsentrert småhus skal det etablerast minimum 1,5 og maksimum 2 parkeringsplassar per buening.

For fritidsbustad er det tillate med minimum 2 og maksimum 3 parkeringsplassar per hytteeining.

For eksisterande bustadområde innanfor planområdet gjeld parkeringsføresegna først når det vert søkt om tiltak på den aktuelle tomte.

§ 4

GRØNSTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 5)

§ 4.1 Vegetasjonsskjerm (GV)

f_GV skal plantast til eller handterast på annan tiltalande måte.

Det er tillate med etablering av støyskjerm innanfor føremålet.

§ 4.2 Grønstruktur (G)

Det er tillate med etablering av sti i føremålet.

Det er tillate med vegfylling og forstøtningsmur i areal som grensar til vegformål

Eksisterande badeplass innanfor G2 skal vera tilgjengeleg for ålmenta. Det vert tillate med naudsynt båtøpptrekk til BUN4 over G2.

§ 4.3 Turveg (GT)

f_GT1- f_GT3 skal fungera som snarveggar gjennom planområdet.

§ 5

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRENDE STRANDSONE

(pbl § 12-6 jf § 11-8)

§ 5.1 Fiskebruk (FB) og Bruk og vern i sjø og vassdrag med tilhøyrande stranssone

Tiltak som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsle eller fiske er ikkje tillate.

Det er tillate med tiltak som er naudsynt for fortøying av anlegg for akvakultur, fiske eller utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, varmpumper, straum- og telenett.

Etablerte båtplassar og bøyer til båtfortøying innanfor føremål kan oppretthaldast.

Tiltak som er søknadspliktig etter havne- og farvannloven skal godkjennast av Bergen og Omland Hamnevesen for godkjenning.

§ 6

Omsynsoner

(pbl §§ 12-6)

§ 6.1 Frisiktzone

I frisiktsonene skal det til ei kvar tid vere fri sikt 0,5 m over planet på tilstøytande vegar.

§ 7

FØRESEGNOMRÅDE

(pbl § 12-7)

7.1 Føresegnområde #1

Garasje

Det er tillate å etablere garasje under bakken med tilhøyrande innkøyring frå aust innanfor føresegnområde #1. Maksimum storleik for garasjen er 70 m² og maksimum byggjehøgde er 5 m. Garasjen skal plasserast minimum 1,0 m ifrå næraste bygg.

Berre fasade mot aust skal være synleg

7.2 Føresegnområde #2

Snølagring

Det er tillate å lagre snø ved vintervedlikehald innanfor føresegnområde # 2.