

# VEDTEKTER/FØRESEGN

## REGULERINGSPLAN FOR KEILEN VEST

### DEL AV GNR 125 BNR 6 OG 10

PLAN ID: 1263-201105 Lindås kommune



Oppdragsgjevar : **Geir Kjeilen**

Planarbeid er utført av :

**ADU Ingeniør Atle D. Utkilen**

**Utkilen 1**

**5953 Fønnes**

Heimmeside: [www.adu.no](http://www.adu.no)

v/Atle Utkilen

#### DOKUMENTER I SAKEN:

- A Planskildring
- A2 Illustrasjon
- B Vedtekter**
- C Plankart
- D Vedlegg
- E KU- NNI-Rapport 432

## ORIENTERING

Dette dokument inneheld vedtekter/føresegn som gjeld innafor planområdet. Det er utarbeida ein planskildring (dok A og A2 - Illustrasjonar) med vedlegg (dok D) som danner grunnlaget for føresegn og plankartet (dok C). Det vert vist til planskildring og Illustrasjonar A2 for nærmare orientering og informasjon om området.



Figur 1 Plankart - sjå Dokument C

# REGULERINGSFØRESEGN

## § 0 GENERELT

### § 0.1 PLANOMRÅDE

Vedtekter gjeld for område som er avgrensa med plangrenser på vedlagte kart

- teikning nr 901 (dokument C).

### § 0.3 REGULERINGSFØREMÅL

Område er regulert til følgjande føremål (i samsvar med plankart):

- Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr 1)
  - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
  - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
  - Øvrige kommunaltekniske anlegg
  - Uthus/naust/badehus
  - Lekeplass
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur ( pbl § 12-5, nr 2)
  - Veg
  - Gangveg/gangareal
  - Annen veggrunn - grøntareal
  - Kai
  - Parkeringsplasser - generealisert
- Grønstruktur ( pbl § 12-5, nr 3)
  - grønstruktur
- Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (pbl§12-5, nr 5)
  - Vern av kulturmiljø eller kulturminne
- Bruk av vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone ( pbl§ 12-5, nr 6)
  - **Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande standsone**
  - Farled
- Hensynssoner – pbl § 12-6
  - Høgspent
  - Båndlegging etter lov om kulturminner
  - Bevaring kulturmiljø
  - Fri sikt
  - Annan sikringssone

### § 0.3 REKKJEFØLGJE FOR UTBYGGING

#### § 0.3.1. Naustområde

Ved byggesøknad må det liggja føre ein sams plan for område f\_N inkl båtopptrekk.

Båtopptrekket blir laga i samband med veg f\_V7.

#### §0.3.2 Infrastruktur

- Teknisk plan (veg, vatn og avlaup) for området skal vera godkjent av kommunen før ein kan starte bygging av infrastruktur. Masseutskifting innanfor planområde kan utførast før teknisk plan er godkjent, men må byggesøkjast.
- Veganlegg skal byggjast ut i etappar avhengig av kva område som vert bygd ut. Før det kan gjevast ferdigattest på bustadar, må minimum veg f\_V1 eller f\_V2 og tilhøyrande tilkomstveg/blindveg (ein av f\_V3- f\_V6) til bustad vera ferdigstilt.
- Det skal opparbeidast universell tilkomst til N1.
- Gangvegar skal byggast ut i samsvar med tilhøyrande leikeareal.

- VA-anlegg skal byggjast ut i etappar avhengig av kva område som vert bygd ut. Før det vert gjeve midlertidig bruksløyve eller ferdigattest på nye bustadar skal avløpsanlegg/septiktank med sjøleidning vera ferdigstilt og godkjent.
- Tilkomstvegen til området - Kjeilevegen
  - Før bruksløyve/ferdigattest til nye bustader innanfor planområdet vert gitt, skal Keilevegen frå kryss mot fylkesveg 57 og fram til planområdet siktutbetrast ved bergnabb på bakketopp aust for Kaland trelast.
  - Det må etablerast naudsynte fartsdumpar på denne strekninga, minimum ei fartsdump rett etter innkøyringa til Kaland Trelast.
  - Øvrige tiltak for trafikkisikring som fortau/gang/sykkelveg, siktutbetring, fartsreduserande tiltak som fartsdumpar og veglys vert bestemt av Lindås kommune som vegeigar.

### § 0.3.3 Leikeareal

Leikeareal skal byggjast ut i etappar tilsvarande som bustadbygging. Ved etappevis utbygging skal leikeplass som høyrer til området (kfr Dok A2- illustrasjonar) vera opparbeid før det vert gjeve ferdigattest på bustadar.

f\_Lek1 er knytt til tomt 21-29, f\_Lek2 er knytt til tomt 4-5, 7-9, 13-15, 17-20 og 30-34, f\_Lek3 er knytt til tomt 1-3, 8, 10-12 og 16. Områda BK1 og BK2 skal ha egne leikeareal. Alle leikeplassane skal være min. 50 m<sup>2</sup> pr. bueining og ha min. en sandkasse og et leikestativ pr. leikeplass. f\_Lek1 skal det i tillegg setjast av areal for ballspel.

## **§ 0.4 TERRENG HANDSAMING**

Alle terrenginngrep skal skje mest mogeleg skånsamt. Ved sprenging skal skjeringar vere minst mogeleg synleg.

Dersom det er eksisterande steingarder i område, skal desse skånast for inngrep. Overvatn skal i størst mogeleg grad førast til eksisterande bekkar.

## **§ 0.5 AUTOMATISK FREDA KULTURMINNE**

Dersom gjenstandar eller konstruksjonar vert oppdaga i samband med gravearbeid, skal arbeidet stansast omgåande og fylkeskonservatoren underrettes, jf. Lov om kulturminne § 8.2. ledd.

## **§ 0.6 TILTAK I SJØ**

Tiltak i sjø krev løyve iht Hamne- og Farvasslova § 27, første ledd. Ved tiltak som krev byggjesøknad i sjø, skal det liggja føre godkjenning frå Bergen og Omland Havnevesen.

## **§ 0.7 OPEN FOR FRI FERDSEL**

Heile området, med unntak av naust og dei enkelte eigedomane, er opne for fri ferdsel heile året.

# **§ 1 BYGGJEOMRÅDET (PBL § 12-5, NR. 1)**

## **§ 1.1 FELLES FØRESEGN/GENERELLE KRAV**

### § 1.1.1 Krav til byggjesøknad for alle områder og alle tiltak.

Situasjonsplan i målestokk min 1:200. Kartet skal vise bygningar på tomta og korleis tomta



blir planert og utnytta inkl. garasje/biloppstillingsplassar. Alle murar/avsatsar over 0,5 meter skal visast.

Terrengprofil med påført hus/bygningar for eigen og tilstøytande tomtar.

Anbefalt avkjørsel til tomtane er vist i plankart med pil. Det er opning for å flytte avkjørsel dersom dette gjev ein betre tilpassing til terreng og ein får ein betre utnytting av tomta.

Generelt for alle eksisterande bustader gjeld følgjande:

- Uavhengig av om det er bustadtomt eller fritidstomt, er det ein føresetnad at ein koplar seg til VA- anlegg dersom eksisterande anlegg medfører forureining på tilstøytande areal.

Der terrenget er brattare enn 1:3, skal ein velja hustype med kjellar.

Der søknaden gjeld tiltak ved sjøen, skal situasjonsplan også omhandle tilhøyrande sjøområde (landanlegg, flytebrygger m.v).

Tilkomst til fellesområder skal ha universell utforming.

## **§ 1.2 BUSTAD - FRITTLIGGANDE SMÅHUS**

### §1.2.1 Nye bustadar ( BF1- BF8)

Følgjande gjeld innan for området:

- frittliggjande småhus/einebustadar. Maks 34 stk. totalt.
- Maks BYA pr. tomt 25%.
- Maks møtehøgde (xx moh) for kvar tomt er definert i plankart.
- Byggjegranser:
  - mot midten av offentleg veg minimum 15 meter.
  - mot felle/privat veg minimum 5 meter.
  - mot nabogrense minimum 4 meter.
- Kvar tomt skal minimum ha 2 parkeringsplassar eller garasje/carport + 1 parkeringsplass
- Det skal vera mogeleg å snu på eigen tomt.

### §1.2.2 Eksisterande bustadar

Følgjande gjeld ved nye tiltak på eksisterande bustadtomter:

- Maks BYA pr. tomt 25%.
- Maks møtehøgde skal ikkje overstige eksisterande mønehøgde på tomten.
- Byggjegranser:
  - mot midten av offentleg veg minimum 15 meter.
  - mot felle/privat veg minimum 5 meter.
  - mot nabogrense minimum 4 meter.
- Kvar tomt skal minimum ha 2 parkeringsplassar eller garasje/carport + 1 parkeringsplass
- Det skal vera mogeleg å snu på eigen tomt.

For tomten, Gnr. 125 Bnr. 24, som står som fritidsbustad, (før regulering) gjeld følgjande:

- Eksisterande fritidsbustad kan oppgraderast/gjerast om til heilårsbustad. Den skal då knyte seg til veg og VA- anlegget i området. Ved konvertering til heilårsbustader gjeld same krav som for nye bustader. Eigedommen kan ikkje konverterast tilbake til

fritidseigedom.

### § 1.3 BUSTAD - KONSENTRERT SMÅHUS ( BK1 OG BK2)

Område BK1 kan det byggjast maks 2 stk. 4-mannsbustadar og BK2 1 stk. 4-mannsbustadar. Dersom kraftlinja (høgspenning 22kV) kan leggjast i grøft, kan det byggjast 1 ekstra 4-mannsbustad i område BK2.

Følgjande gjeld innan for området:

- Maks BYA pr. område 20%.
- Maks møtehøgde (xx moh) for kvar område er definert i plankart.
- Byggjegranser:
  - mot midten av offentleg veg minimum 15 meter.
  - mot felle/privat veg minimum 5 meter.
  - mot nabogrense minimum 4 meter.
- Kvar bueining skal minimum ha 2 parkeringsplassar eller garasje/carport + 1 parkeringsplass pr. bueining. Det skal vera mogeleg å snu innanfor områda.
- Det skal avsetjast min. 50 m<sup>2</sup> pr. bueining til lekeareal.

### § 1.4 ØVRIGE KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

Areal/områda skal nyttast til bosspann, poststativ og teknisk infrastruktur inkl. el og tele. Areal kan også nyttast til plassering av trafo.

### § 1.6 -NAUSTOMRÅDE ( UTHUS/NAUST/BADEHUS)

Omhandlar områda N1 – N3 og f\_N Det vert vist til § 0.3.1 knytt til krav om fellesplanar for f\_N. Eksisterande naust er vist med omriss. Nye naust/naustrekkjer er ikkje vist.

#### §1.6.1 f N (Fellesnaust)

I naustområdet, f\_N, kan det innanfor byggegrensa førast opp maks 6 naust/naustrekkje, eller fellesnaust. Naust skal ikkje nyttast til varig opphald og overnatting.

#### Utnytting

Maks areal naustrekke = 245 m<sup>2</sup>

BYA/BRA.

Krav til enkeltnaust (del av naustrekkje)

- 1 etasje med bruksareal (BRA) inntil 40 m<sup>2</sup>.
- Garnloft skal ikkje ha målbart areal.
- Areal vindauge/ dagslysflate skal ikkje overstige 3 % av BRA.
- Det skal etablerast minimum 4 boder i kvart naust.

#### Høgde

Mønehøgde skal være maks 5 m målt frå topp ferdig golv. Knevegg på loft er ikkje tillate.

#### Terrengtilpassing

Ved byggjemelding skal det leggjast fram snitt som syner naust/naustrekkje, planert terreng og havnivå.

#### Støttemur

Støttemur - maks høgde på 1,5 meter. Natursteinsmur skal ikkje ha ein brattare helling enn 3:1.

#### Estetiske forhold

Nausta skal ha saltak med takvinkel mellom 35 og 45 grader. Garnloftet kan ha vindauge.

Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate.

#### § 1.6.2 - N1- N3

Eksisterande naust, kan rivast og byggjast oppatt. Dersom ein byggjer nytt naust, skal ein ta omsyn til dagens behov angående krav til kotehøgde, plassering av naust, møneretning og høgde (1.etg.+garnloft).

Nausta skal ha same form og storleik som eksisterande.

### **§ 1.7 LEIKEOMRÅDE**

Det er stilt rekkjefølgjekrav - sjå § 0.3.3.

Områda skal utformast i samsvar med rikspolitiske retningslinjer. Det kan setjast gjerde rundt områda.

## **§ 2 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, NR. 2)**

### **§ 2.1 VEG**

I ende av kvar blindveg skal det byggjast godkjent snuhammar i samsvar med handbok N100 (Statens Vegvesen). Grøfter for VA- el og tele kan leggast i alle vegar.

#### §2.1.1 Kommunal veg ( o Veg)

Uendra bruk. Nye påkjørslar skal ha fullverdig siktlinje iht fartsgrense og definert vegstandard.

#### §2.1.2 Fellesvegar f V1 – f V7)

Vegane skal utformast i samsvar med Statens Vegvesen si handbok N100 baser på vegstandard - A1 Atkomstvegar i bustadområde med fartsgrense 30 km/t basert på prinsipp fartsdempande adkomstvegar.

#### §2.1.3 Private vegar (V1, V2 og V3)

Ingen endring i eksisterande rettar og plikter knytt til vegane.

Tomt 24 og tomt 26 kan knytte seg til V2 på same vilkår som dei andre brukarane av veg V2.

### **§ 2.2 GANGVEG/GANGAREAL**

Gangveg skal ha bredde minimum 2 meter.

Det kan leggast VA- og el-/teleanlegg i trasear.

### **§ 2.3 ANNA VEGGRUNN - GRØNTAREAL**

Gjeld areal for vegskråningar og eventuell framtidig vegutviding. I prinsipp eit areal i bredde om lag 2 meter frå utside vegkant, restareal mellom tomter og vegtrace. Grunneigar/ kommune eller andre som i framtida rår over arealet står fritt til å nytte område til vegutviding, grøfte-trasear for alle typar leidningar, eller annan felles behov.

### **§ 2.4 KAI**

Eksisterande privat kai. Ingen endring i storleik eller bruk. Vedlikehald er tillate.

### **§ 2.5 PARKERINGSPLASS – GENEREALISERT**

#### §2.2.1 Parkering (f P)

Parkeringa er felles for alle som har andel i naust- og/eller sjøanlegg. Parkeringa skal vera open for fri parkering for turgåarar. Det skal minimum være 16 parkeringsplassar.

### § 3 GRØNSTRUKTUR (PBL 12-5, NR. 3)

Omhandlar områda o\_G1 – o\_G6.

Området skal i prinsipp vere slik det er i dag (uendra bruk).

Kratt og/eller skog kan fjernast.

Etter avtale med grunneigarar kan det etablerast gangstiar, utsiktspunkt, rasteplassar mv i området. Gangstiar må tilpassast terreng. Bredde maks 1,5 meter.

Området skal være ope for fri ferdsel.

### § 4 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRITIDSOMRÅDER SAMT REINSDRIFT (PBL § 12-5, NR.5)

#### § 4.1 VERN KULTURMINNE/KULTURMILJØ

I område o\_G3 ligg det 2 påviste automatisk freda kulturminne som fell inn under kulturminnelova § 4a, i form av busettingsspor frå eldre steinalder. Dei er merka H\_730.

Kulturminna har fått id-nummer 161080 og 161082 i Riksantikvaren sin kulturminnedatabase Askeladden.

Der kan det ikkje utførast nokon arealinngrep i som kan skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekkja, skjule eller på anna vis utilbørlig skjemme det automatisk freda kulturminne, eller framkalle fare for at dette skjer.

### § 5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG .... (PBL § 12-5, NR. 6)

#### § 5.1 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE

Eksisterande naustområde. Ingen endring i bruk.

#### § 5.2 FARLED

Sjøområdet har uendra bruk og er open for fri ferdsel og fri bruk. Ved fiskeaktivitet av yrkesfiskarar i området, må andre innordne seg denne aktiviteten og ta omsyn.

### § 6 HENSYNSSONER ( PBL § 12-6

#### §6.1 HØYSPENNINGSANLEGG ( INKL HØYSPENTKABLER) ( H 370)

Høgspontanlegget eller deler av anlegget ,som kryssar BK1 og BK2, kan leggjast i grøft. Utførelse må innordne seg krava frå (BKK) nett- leverandør.

#### §6.2 BÅNDLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER ( H 730 )

Det er gjort funn av kulturminne i H\_730. Omliggjande omsynssone er definert som H\_570. Område er bandlagt etter lov om kulturminne. Det er ikkje tillate å setja i gang tiltak som kan skade, øydelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnet, eller framkalle fare for at det kan skje.

#### § 6.3 BEVARING KULTURMILJØ ( H 570 )

Området er bevaringssone rundt automatisk freda kulturminne. Det skal innanfor omsynssona ikkje settast i gang tiltak som kan medføre skade eller skjemme kulturminnet. Alle terrenginngrep innanfor sona ( grøntområde merka o\_G2 – o\_G4), utover det som er vist i planen, skal gjerast i samråd med kulturminnemyndighetene.



**§ 6.4 FRISIKT ( H 140 )**

Innan for friskt sone er det ikkje tillate med murer, gjerder eller vegetasjon høgare enn 0.5m over tilstøytande vegnivå. Terreng skal ikkje planeras høgare enn tilstøytande vegnivå.