

LINDÅS KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR LEIKNES MIDTGÅRD GNR. 196 BNR. 4

Reguleringsplan- id 1263 15122005
Eigengodkjent i kommunestyret den
14.06.07, sak 53/07.
Revidert: 03.04.07.

Mindre endring i plan- og miljøutvalet
13.06.2012, sak 109/12.
Revidert: 16.03.2012.

Mindre endring for FS6
04.06.19

REGULERINGSFØRESEGNER

FØREMÅL

Føremålet med planarbeidet er å få regulert eigedomane til bustadføremål og naustområde med tilhøyrande anlegg i tråd med Kommuneplanen.

§ 1

GENERELT

Det regulerte området er vist på plankart i mål 1 : 1000 revidert 03.04.07.

§ 2

REGULERINGSFØREMÅL (PBL § 25)

Planområdet skal nyttast til følgjande føremål :

1. Byggjeområde

- Frittliggjande småhusbusetnad
- Konsentrert småhusbusetnad
- Naust

2. Landbruksområde

3. Offentlege trafikkområde

- Kjøreveg
- Annan vegggrunn
- Gang-/sykkelveg / fortau

4. Spesialområde

- Privat småbåtanlegg (land)
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Frisiktssone ved veg

5. Fellesområde

- Felles kjøreveg
- Felles gang- og sykkelveg
- Felles parkeringsplass
- Felles leikeareal
- Felles grøntareal

§ 3

FELLES FØRESEGNER

3.1 Plankrav

3.1.1 For heile planområdet

For heile planområdet gjeld:
Ved byggjemelding av einskildhus skal det sendast med situasjonskart som syner korleis tomte er tenkt opparbeidd og utnytta.

Plassering av garasje skal også planleggjast og visast på situasjonskartet sjølv om garasjen ikkje skal oppførast samstundes med bustaden.

3.1.2 Utbyggingsplan

Det skal utarbeidast utbyggingsplan for byggjeområde med konsentrert småhusbusetnad (KS1-3).

Denne skal visa:

- Vegar med høgder
- Tomtegrenser

- Plassering av bygningar (inklusive garasjar) med høgder og takform
- Avkjørsler og biloppstillingsplassar med høgder
- Terrenngrep, terrassering / planering og forstøtningsmurar med høgder
- Uteoppholdsareal / leikeplassar med plantning og belysning.
- Sikringsgjerde
- Sjøppeloppbevaring, postkassestativ

Som vedlegg til planen skal følgja utrekning av minste uteoppholdsareal (MUA) for kvar husgruppe.

3.2 Byggjegranser

Nye bygg skal plasserast innanfor byggjegransa langs veg som er vist på planen. Generelle byggjegranser gjeld der byggjegranser ikkje er vist. Garasje / carport kan byggjast inntil 2 m frå vegkant når denne ligg langs vegen. Garasje kan, innanfor reglane i plan- og bygningslova, oppførast 1m frå nabogrense eller saman med nabogarasje under eitt tak.

I felt FS8 vert det tillate å oppføra forstøtningsmur med høgde inntil 2.0 meter mot FV 391. Avstand frå fortauskant langs FV391 og murfot/ mur skal vera minimum 2 meter. Forstøtningsmurane skal oppførast som natursteinsmur. Det skal leggjast vekt på å få til gode tilpassingar/ overgangar på murar mellom tomtene og gode tilpassingar til terrengetilhøva inne på den einskilde tomt. Naudsynte lengdeprofilar og tverrprofilar må dokumentere dette. Murane må sikrast med gjerde og må ikkje koma i frisktsoner.

3.3 Bygningane

Det skal leggjast vekt på at bygningar i området skal oppførast slik at dei virkar tiltalande i seg sjølve og i høve til miljøet omkring (utforming, materialbruk og fargesetting). Kommunens rettleiande regelverk for byggjeskikk ” 5 + 5 hovudprinsipp ” skal leggjast til grunn.

Det skal nyttast ei takform og ein takfarge i grupper av hus som det er naturleg å sjå under eitt. Takvinkel skal vera mellom 33 og 45 grader.

Maksimal byggjehøgde går fram av reguleringsføresegnene (§ 4). Tilrådd husplassering med kotehøgde på lågaste golv og møneretning på hovudtak, er vist på planen.

3.4 Avkjørsler og parkering

Nye avkjørsler skal synast og godkjennast i tilknytning til byggjemeldinga. Mot hovudveg vert det ikkje tillete inn- og utkøyring. Avkjørsler skal vera oversiktlege og gjerast mest mogeleg trafikksikre. Minimums frisktssone for avkjørsler til private vegar skal vera 2 x 25 m. I frisktssone skal det vera fri sikt i ei høgd av 0.5 m over planum av tilstøytande vegar.

Parkering for bustadene skal opparbeidast i tråd med Lindås kommune sine vedtekter til § 69 nr.3. :

Einebustad - 2 pl. pr. husvære
 Einebustad med hybelhusvære
 – 3 pl. pr. husvære
 Bustader i gruppe – felles parkering og mindre enn 10 bustader
 – 2 pl. pr husvære

Bustader i gruppe – felles parkering og fleire enn 10 bustader – 1.5 pl. pr husvære

Rekke-/ kjedehus med parkering på eigen grunn skal ha 2 plassar pr. bustad.

3.5 Uteopphaldsareal

Det skal avsetjast min. 50 m² fellesareal pr. husvære for frittliggjande busetnad og 25 m² pr. husvære for konsentrert busetnad.

Sandleikeplass / nærleikeplass på min. 150 m² og maks. 150 m frå bustadene skal opparbeidast for kvar husgrupper med frå 4 til 25 bustader.

Kvartalsleikeplass på min. 1.5 da og med plass for ballplass på 20 x 30 m. skal opparbeidast for kvar bustadgruppe med frå 25 til 200 bustadeiningar.

I samband med opparbeiding av felles leikeareal skal det gjennomførast støytiltak som tilfredstiller Miljøverndepartementet sine retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

3.6 Ubygd areal - eksisterande vegetasjon

Ubygd areal skal ved opparbeiding gjevast ei tiltalande utforming (jfr. plankrav). Eksisterande vegetasjon skal takast vare på så langt den ikkje i urimeleg grad er til ulempe for sol- og utsiktsforhold. Ingen tomter kan tilplantast med busker eller tre som kan virka sjenerande for offentleg ferdsel eller nabo.

3.7 Antenneanlegg m.m.

Store antenneanlegg skal meldast til kommunen i samsvar med pbl.

3.8 Rekkefølge

3.8.1 Før innflytting i feltet kan finne stad skal gangvegen fram til skulen på Leiknes vera ferdig opparbeid.

3.8.2 Utbygging kan ikkje ta til før det er inngått utbyggingsavtale med kommunen.

3.8.2 Området skal byggjast ut i etappar etter plan godkjend av kommunen.

3.8.3 Gangveggar og felles leikeplassar skal opparbeidast samstundes med dei andre tekniske anlegga.

3.8.4 Dersom det under gjennomføring av tiltaket viser seg at det kan virka inn på eit automatisk freda kulturminne, skal arbeidet stansast og melding sendast til fylkeskonservatoren for ei nærare undersøking på staden (jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd).

3.9 Private avtaler

Etter at denne planen med tilhøyrande føresegnar er stadfesta kan det ikkje gjerast gjeldande privatrettslege avtaler som er i strid med planen og føresegnene.

3.10 Dispensasjonar

Innanfor ramma av Plan- og bygningslova med forskrifter kan det faste planutvalet gjera mindre vesentlege endringar frå reguleringsplan m/ føresegnar når særlege grunnar taler for det.

3.11 Andre lover, vedtekter og forskrifter

Ved sida av desse reguleringsføresegnene gjeld plan- og bygningslova, kommunen sine vedtekter til denne lova og departementet sine byggjeforskrifter.

Tiltak i sjø som fell innafor Havne- og farvannsloven sine bestemmelsar skal godkjennast av Bergen og Omland havnevesen.

Ved bygging i områda langs offentlig veg må tilhøvet til støy frå biltrafikk vurderast / dokumenterast. Støynivået ute / inne skal ikkje vera over det som er fastsett i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

§ 4

BYGGJEOMRÅDE

4.1 Frittliggjande småhusbusetnad (FS 1-5 og 7-8)

I områda skal det byggjast frittliggjande bustader slik det går fram av planen. Maks. utnyttingsgrad innafor dei enkelte områda er vist på plankartet (BYA - bebygd areal / tomteareal i %). Parkering skal skje på eigen tomt.

Det vert ikkje gjeve løyve til å plante hekk el. slik at siktilhøva i vegkryss vert hindra (jfr. § 3.4 og 6.4).

Gjennomsnittleg byggjehøgde over planert terreng skal maksimalt vera:

		Gesims høgde	Møne høgde
Hus	u. etg +	5.0 m	8.5 m

type 1	1 etg. + loft		
Hus type 2	2 etg. + loft	6.5 m	8,5 m

Planlagt hustype går fram av plankartet.

Ark eller takopplett, som har ein breidde som er under 1/3 av hovudtaket sin breidde, skal ikkje avgrensast av gesimshøgden gjeve ovanfor.

Frittliggjande småhusbusetnad - FS6

I området FS6 er det egne føresegner revidert 03.09.18.

4.1.1 Byggjegrænse

Byggjegrænser i plankartet på 4 meter i framkant og 5 meter i bakkant er gjeldande. Støttemurar vert tillate bygd utanfor byggjegrænsa med maks høgde 2 meter. Eventuelle murar skal oppførast i naturstein. Snitt og profilar skal sendast inn ved byggjemelding.

4.1.3 Uteareal

Det skal avsettast 100m² med uteopphaldsareal per hovedeining og 50m² per sekundæreining. Det er tillat med takterrasse, platting, og liknande i beregning av uteareal. Ved byggjemelding skal det merkast på situasjonsplanen kva som er uteareal.

4.1.4 Byggjehøgde og utforming

Maks. gesimshøgde for bustader i FS6 er 6,5m, mens maks høgde for møne er 8,5. Det tillates pulttak og flatt tak i FS6. Maks byggehøgde er vist i plankartet.

4.1.5 Avkjørsel/tilkomst

FS6-1 kan nytta FGV2 som køyreveg til eigedom.

4.2 Konsentrert småhusbusetnad (KS 1 - 3)

Det skal utarbeidast utbyggingsplan for områda med konsentrert småhusbusetnad.

Maks. utnyttingsgrad for dei enkelte områda er vist på planen (BYA - bebygd areal inkl. garasje og parkeringsareal / områdeareal i %).

Gjennomsnittleg byggjehøgde over planert terreng skal maksimalt vera:

		Gesims høgde	Møne høgde
Hus type 3	2etg+ loft	5,0 m	8,5 m

Planlagt hustype går fram av plankartet.

Det skal opparbeidast felles leikeareal og felles parkeringsanlegg.

4.3 Naust (N 1 -2)

Områda skal nyttast for naust med tilhøyrande anlegg. Det er ikkje lovleg å ta heile eller delar av nausta i bruk som fritidshus.

Før tiltak kan setjast i verk i naustområdet skal det liggje føre ein detaljplan for utbygginga som skal vere godkjent av kommunen. Planen skal ma. syna:

- Endringar på eksisterande terreng (planering / skjering / fylling)
- Plassering av bygningar, høgder og takform

- Interne vegar
- Evt. kaifront og kaianlegg / flytebryggjer

Nye naust skal tilpassast lokal byggetradisjon og eksisterande naustmiljø med omsyn til dimensjonar, takform, materialbruk og farge. Det skal nyttast trekledning på veggene og skifer eller matt, farga platekledning på tak.

Bygg skal oppførast i ein etasje med gesimshøgde på inntil 3 m og mønehøgde på inntil 5.5 m.

§ 5

OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

Trafikkområde med kjøreve, gang- og sykkelveg, fortau og annan veggrunn skal opparbeidast slik som vist på planen. Ved utarbeiding av byggjeplanar skal det leggast vekt på miljømessige kvalitetar ved utforming, val av materialer og vegetasjon og lyssetting.

Terrenginngrep i samband med veganlegg skal gjerast mest mogeleg varsamt. Vegskjeringar og fyllingar skal plantast til eller handsamast på anna tiltalande måte.

§ 6 SPESIALOMRÅDE

6.1 Privat småbåtanlegg (land) - PSL

Området skal nyttast for privat småbåtanlegg med tilhøyrande anlegg.

Før tiltak kan setjast i verk i området skal det liggje føre ein detaljplan for utbygginga som skal

vere godkjent av Det faste utval for plansaker. Planen skal ma. syna:

- Endringar på eksisterande terreng (planering / skjering / utfylling)
- Plassering av bygningar, høgder og takform
- Evt. kaifront og kaianlegg

6.2 Privat småbåtanlegg (sjø) - PSS
Sjøområdet skal nyttast for privat småbåtanlegg og naustområda.

Før tiltak kan setjast i verk i området skal det liggje føre ein plan for utbygginga som skal vere godkjent av Det faste utval for plansaker og Bergen og Omland hamnevesen, Fiskeridirektoratet skal vera høyringsinstans. Planen skal syna flytebyggjer med tilhøyrande anlegg inkl. fortøyingar.

6.4 Frisiktsone ved veg
I område mellom frisiktlinje og vegkant skal det vera fri sikt i ei høgd av 0.5 m over planum av tilstøytande vegar (jfr. veglova § 31).

§ 7

FELLESOMRÅDE

7.1 Felles trafikkareal
Felles trafikkareal skal opparbeidast som felles kjøreveg, gangveg, parkering og anna felles trafikkareal som vist på planen.

Dei einskilde vegane er felles for dei bustadene som er knytt til vegen.

Avkjørsler skal fastleggjast endeleg i byggjeplanar for vegar som skal

godkjennast av kommunen i samband med byggjemelding. Det skal leggjast vekt på miljømessige kvalitetar ved utforming, val av materialer og vegetasjon og lyssetting.

Terrenginngrep i samband med felles veganlegg skal gjerast mest mogeleg varsamt. Vegskjeringar og fyllingar skal plantast til eller handsamast på anna tiltalande måte.

Felles parkeringsplass FP1 er felles for naustområda N1 og N2.

Rettar til vegar som måtte føreliggja etter utskiftinga vert overført fellesvegane.

Fellesveg FV1 er felles for FS1, FS2, FS4 og KS2.

7.2 Felles leikeareal - FL 1 - 3
Areal skal opparbeidast og leggjast til rette for leik og opphald etter planar som skal godkjennast av kommunen. Det skal leggjast vekt på miljømessige kvalitetar ved utforming, val av materialer, vegetasjon og lyssetting.

I områda kan det ikkje oppførast bygg utan i særlege høve der det berre gjeld mindre bygg med tilknytning til bruken av områda (f. eks. leikehus).

FL 1 er felles leikeareal, sandleikeplass / nærleikeplass for felta KS 1, KS 2, FS1, FS2 og FS 3.

FL 2 er felles leikeareal, kvartalsleikeplass for alle bustadfelta. Innanfor feltet skal det setjast av plass for ein ballplass på min. 20 x 30 m.

FL 3 er felles leikeareal,
sandleikeplass / nærleikeplass for
felt KS3, FS4, FS5 og FS6.

FL 4 er felles leikeareal,
sandleikeplass / nærleikeplass for
FS6 og FS7.

FL 5 er felles leikeareal,
sandleikeplass / nærleikeplass for
FS8.

7.3 Felles grøntareal – FG 1 - 6

Areala er avsett som felles
grøntområde med naturterreng eller
opparbeidde grøntanlegg.
Eksisterande vegetasjon skal takast
vare på så langt dette ikkje kjem i
konflikt med sol og utsiktsforhold i
bustadområda eller sikttilhøve langs
vegar innafor planområdet.

FG 1 er felles grøntanlegg for
bustadene i felt KS1, KS2, FS1,
FS2 og FS3.

FG 2 er felles grøntanlegg for
bustadane i KS3.

FG 3 er felles grøntområde for alle
bustadfelt innafor planområdet.

FG 4 og FG 5 er felles grøntområde
for naustområda og
småbåtanlegget.