

Fløsvika, Leiknes, Lindås kommune

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

Planid: 1263-201009

Saksnummer: 2010/1688

Dato sist revidert: 21.01.15

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.

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.

1.3.2 Før midlertidig bruksattest/ferdigattest

Skal naudsynt rassikring skal vere ferdigstilt.

Følgjande areal skal vere opparbeid før det vert gjeve ferdigattest til aktuelle tiltak:

Reguleringsformål	Krav om opparbeiding
BKS1	O_SKV1, O_SF1, O_SF2, O_SF3, f_SKV4, f_BLK4, f_GT1, f_SPP2, slamavskiller i SVGT1, VA til tomt
BKS2	O_SKV1, f_BLK1, O_SF1, O_SF2, O_SF3, f_SPP1, slamavskiller i SVGT1, VA til tomt
BKS3	O_SKV1, O_SF1, O_SF2, O_SF3, f_BLK1, f_SPP3, slamavskiller i SVGT1, VA til tomt
BKS4	O_SKV1, f_BLK1, f_BLK2, f_GT3, f_GT2, O_SF1, O_SF2, O_SF3, O_SGG1, f_SPP4, Slamavskiller i SVGT1, VA til tomt
BFS7	O_SKV1, f_BLK2, O_SF1, O_SF2, O_SF3, O_SGG1, Slamavskiller i SVGT1, VA til tomt
BFS10	F_BLK3
f_BLK4	F_SKV4 og f_SPP2
Endeleg ferdigstilling av asfaltert toppdekke kan avklarast i ein utbyggingsavtale.	

§ 1.4 Terrengebearbeiding

Terrenginngrep skal gjerast varsamt. Veiskjeringar og fyllingar skal plantast til eller bearbeidast. Murar høgare enn 2m skal terrasserast. Murar som tek opp terrengforskjellar 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.

§ 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

Eigarforhold – 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 BFS10.
- f_BLK4 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

§ 2

BYGNINGAR OG ANLEGG

(pbl §§ 12-5 nr. 1 og 12-7)

Føremål, byggjegranser, utnytting og byggjehøgder

§ 2.1 Byggje- og føremålsgranser

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

Mindre justeringar av føremåls- og byggjegrensa, og lengdeprofiler for veg kan tillatast i samband med byggjesøknad.

Det kan etablerast forstøtningsmurar, vegar og anna teknisk veganlegg utanfor byggjegrensene.

§ 2.2 Utnytting

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

§ 2.3 Byggjehøgde

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

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

§ 2.4 Bustader-frittliggjande-småhus (BFS)

Det tillatast 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 bueinigar –frittliggjande småhusbusetnad
BFS1	3
BFS2	1
BFS3	4
BFS4	1
BFS5	3
BFS6	6
BFS7	5
BFS8	1
BFS9	1
BFS10	5
Sum	30

§ 2.5 Bustader-konsentrert-småhus (BKS)

I BKS1-BKS4 skal det etablerast konsentrert småhusbusetnad.

Felt	Maks tal bueinigar – 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-BUN4 vert oppretthalde. I felt BUN1-BUN4 skal det ikkje oppførast nye naust. Eksisterande naustegrunn i BUN4 kan gjenoppbyggjast. Maksimum BRA kan ikkje vere større en eksisterande naust. Maks mønehøgde er oppgitt i plankartet.

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

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.

§ 2.9 Renovasjonsanlegg (BRE)

I områda BRE1-2 kan det etablerast oppstillingsplass for boss 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 desse leikeplassane skal ikkje vere brattare enn 1:3. I f_BLK4 skal eksisterande topografi så langt som råd haldast i hevd.

§ 2.11 Minste uteopphaldsareal

Minste privat og felles uteopphaldsareal (MUA) pr. nye bueiningar i planområdet skal til saman vere minst 200 m² for frittliggjande 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 bueining 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.

§ 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 utkøyring. Utforming av inn- og utkøyring skal vere i samsvar med handbok 017.

§ 3.2 Gangveg (SGG) og fortau (SF)

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

§ 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 tiltalande måte. Septiktankar skal haldast fri for vegetasjon.

§ 3.4 **Parkering**

For frittliggande småhus skal det etablerast 2 parkeringsplassar per bueining 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 bueining.

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 tiltalende 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

§ 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.

§ 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.