

VEDTEKTER/FØRESEGN

REGULERINGSPLAN FOR KEILEN VEST

DEL AV GNR 125 BNR 6 OG 10

PLAN ID: 1263-201107 Lindås kommune



Oppdragsgjevar : **Geir Kjeilen**

Planarbeid er utført av :

ADU Ingeniør Atle D. Utkilen

5953 Fønnes

Heimmeside: www.adu.no

v/Atle Utkilen

DOKUMENTER I SAKEN:

A Planskildring

A2 Illustrasjon

B Vedtekter

C Plankart

D Vedlegg

E KU- NNI-Rapport 432

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
 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
 - Uthus/naust/badehus
 - Lekeplass
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr 2)
 - Veg
 - Gangveg/gangareal
 - Annen veggrunn - grøntareal
 - Parkeringsplasser - generealisert
- Grønstruktur (pbl § 12-5, nr 3)
 - grønstruktur
- Landbruks-, natur- og friluftformål 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)
 - Farled
 - Småbåthavn
- Hensynssoner – pbl § 12-6
 - Høgspent
 - Båndlegging etter lov om kulturminner
 - Bevaring kulturmiljø
 - Fri sikt
 - Annan sikringszone

§ 0.3 REKKJEFØLGJE FOR UTBYGGING

§ 0.3.1. Småbåtanlegg og naustområde

Ved byggjesøknad må det liggja føre ein sams plan for aktuelt delområde både for land og sjødel. Området er delt i følgjande områder som høyrer saman:

- N1 og S1
- N2 og S2
- N3 og S3
- N4 og S4
- S5

§ 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, N2, S1, S2 og S5.
- Gangveggar 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.

§ 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 m2 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 - FRITTLIGGJANDE 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.

For område BF6 og BF7 er det berre lov til å føra opp bustad i 1.etasje m/loft.

§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.

- Byggjeregrensar:
 - 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 (høgspant 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 møtnehøgde (xx moh) for kvar område er definert i plankart.
- Byggjeregrensar:
 - 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 m² 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.

§ 1.5 SMÅ BÅTANLEGG I SJØ OG VASSDRAG

Omhandlar områda S1 - S5. Det vert vist til § 0.3.1 knytt til krav om fellesplanar.

§ 1.4.1 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag - felles krav

I områder avsett til formålet kan det byggjast kaier, leggjast ut flytebyggjer, flytebyggjer med utliggjarar og etablerast båtopptrekk i samsvar med det som er tatt med under dei enkelte områda.

Alle tiltak inkl. båt plassering i sjø skal vera innanfor området. Planløyisinga skal sikre at alle innanfor delområda har fri ferdsel ut i småbåthamn/farlei.

Den enkelte grunneigar kan berre etablere sjøanlegg knytt til eige bruk/naust innan for områder avsett til anlegg i sjø på reguleringskart.

Utleigeplassar kan berre etablerast som del av fellesanlegg/båt foreining.

S1

I områder avsett til formålet kan det byggjast kaier, leggjast ut flytebyggjer med utliggjarar, utliggjar frå land og båt opptrekk.

S2

I områder avsett til formålet kan det byggjast kaier, leggjast ut flytebyggjer med utliggjarar og utliggjar frå land.

S3

Eksisterande sjøanlegg - ingen endring i omfang eller bruk.

S4

Eksisterande sjøanlegg - ingen endring i omfang eller bruk.

S5

I områder avsett til formålet kan det leggjast ut flytebyggjer med utliggjarar. Del av anlegget kan utformast som bølgedempar.

Tilkomst til området via gangareal skal vera del av detaljplanlegging av S5.

§ 1.6 -NAUSTOMRÅDE (UTHUS/NAUST/BADEHUS)

Eksisterande naust er vist med omriss. Nye naust/naustrekkjer er ikkje vist.

Omhandlar områda N1 - N4. Det vert vist til § 0.3.1 knytt til krav om fellesplanar.

§1.6.1 Felleskrav

Innanfor området kan det byggjast enkeltnaust i samsvar med til ei kvar tid gjeldande krav til naust i kommuneplan/kommunedelplan. Ved enkelttiltak, som er i samsvar med fellesplan for delområde, kan den enkelte grunneigar byggja eit -1- naust eller vedlikehalde/erstatte eksisterande naust. Ved riving og oppføring av nytt naust, skal det leverast byggjemelding.

Ved etablering av fellesanlegg i N1 og N2, kan det byggjast naustrekkjer. Nausta skal utformast i samsvar med ei kvar tid gjeldande krav til naust i kommuneplan/kommunedelplan. Dei enkelte nausta/naustseksjonane i rekkja får tildelt eige gnr. bnr./seksjons nr som kan tinglysast.

§ 1.6.2 - N1 og N2

Eksisterande naust, kan rivast og byggjast oppatt. Dersom ein byggjer nytt naust, skal ein ta omsyn til dagens behov angåande krav til kotehøgde, plassering av naust, møneretning og høgde (1.etg.+garnloft). Eksisterande naust som er mindre en arealgrense for nye naust, kan arealjusterast opp til arealgrense for nye naust i kommunedelplanen.

Ved riving og oppføring av nytt naust, skal det leverast byggjemelding.

Kaiområdet skal så langt det lar seg gjere ha universell tilkomst og tilgjenge.

§ 1.6.3. N3 og N4

Eksisterande naust, kan rivast og byggjast oppatt. Dersom ein byggjer nytt naust, skal ein ta omsyn til dagens krav til kotehøgde. 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 leggjast 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 V8)

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 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.

§ 2.3 GANGVEG/GANGAREAL

Gangveg skal ha bredde minimum 2 meter.
Det kan leggjast VA- og el-/teleanlegg i trasear.

§ 2.4 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.

§ 3 GRØNSTRUKTUR (PBL 12-5, NR. 3)

Omhandlar områda o_G1 – o_G5.
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, til dekkja, 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 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.

§ 5.2 SMÅBÅTHAVN

Område skal vera ope for fri ferdsel. Ingen oppankring.

§ 6 HENSYNSSONER (PBL § 12-6

§6.1 HØYSPENNINGSANLEGG (INKL HØYSPENTKABLER) (H 370)

Høgspentanlegget 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 utilbørleg 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 frisikt 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.

§6.5 ANNAN SIKRINGSSONE (H 190)

Innanfor annan sikringssone for tunnel er det, utan samtykke frå operatør av røyrleidning, ikkje tillatt med tiltak som medfører sprenging, peleramming, boring, tunneldriving, eller andre tiltak som kan føre til skade på tunnell og sjakter. Faresone for tunnel og sjakter følger tunnelens tverrprofil og lengdeprofil som vist på plankart til prosjektet. Prosjektet har PlanId-1263-201405 Johan Sverdrup oljeleidnings, Bergsvikhamn til Mongstad