

Fløsvika, Leiknes, Lindås kommune

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

Planid: 1263-201009

Saksnummer: 2010/1688

Dato sist revidert: 02.05.14

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.

§ 1.3 Rekkjefølgjekrav

1.3.1 Før rammesøknad

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

1.3.2 Før midlertidig bruksattest/ferdigattest

- skal avløpsanlegg i samsvar med VA-rammeplan vere ferdigstilt, godkjent og i drift.

-skal fellesareal for omsøkte felt vere opparbeidd.

-skal f_Lek1 og f_Lek2 vere ferdig opparbeidd i tråd med godkjent utomhusplan.

§ 1.4 Terrengbearbeiding

Terrenginngrep skal gjerast varsamt. Veiskjeringar og fyllingar skal plantast til eller bearbeidast.

§ 1.5 Tilgjenge/universell utforming

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

Minimum 30 % av einingar i felta BK1-BK5 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 Eigarforhold

Eigarforhold – køyreveg

- f_V1 er felles for eigedomane 196/6, 196/7, 196/105, 196/115, 196/69 196/35 og 196/118.
- f_V2 er felles for 196/2, 196/7, 196/11, 199/36 og 196/99.
- f_V3 er felles for BF5, BF9 og UN3 og UN4.
- f_V4 er felles for BK5 og BK4.
- f_V5 er felles for eigedomane 195/171, 195/86.
- f_V6 er felles for BF8

Eigarforhold – leikeplassar, renovasjon og grøntstruktur

- f_Lek1 er felles for BK1-BK5.
- f_Lek2 er felles for BK4 og BK5.
- f_REA1 er felles for BK2
- f_REA2 er felles for BK1, BK3, BK4 og BK5.
- f_G1 er felles for tilgrensande eigendomar

Offentlege område

- o_V1-3 Køyreveg
- o_FR1-2
- o_TV1-3
- o_GV1
- o_FTA1-3
- o_VS
- o_VT
- o_VG
- o_G1-2
- o_NNS1
- o_FB1-2

§ 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 byggjegransa. Frittstående garasjar kan plasserast utanfor byggjegransa og inntil 0,5 m frå formålsgransa. Der byggjegransa ikkje er vist går den i føremålsgransa.

Mindre justeringar av føremåls- og byggjegransa kan tillatast i samband med byggjesøknad.

§ 2.2 Utnytting

Grad av utnytting i kvart delfelt er vist på plankart. **Parkering under terreng inngår ikkje i utnyttingsgraden til BK5.**

Felta BF1-BF9 omfattar eksisterande bustadområder.

§ 2.3 Byggjehøgde

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

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

§ 2.4 Bustader-frittliggjande-småhus (BF)

BF1-BF9 omfattar eksisterande bustadområde. Sekundære bueningar er tillate dersom krav til uteopphaldsareal og parkering er løyst.

§ 2.5 Bustader-konsentrert-småhus (BK)

I BK1-BK5 skal det etablerast konsentrert småhusbusetnad.

§ 2.6 Fritidsbusetnad – frittliggjande (FF)

I FF1 er maksimum BYA = 20 % jf. arealdelen til kommuneplanen 2011-2023.

I FF2 er utnytting og høgde tilsvarande eksisterande situasjon, %-BYA = 15 %.

§ 2.7 Naust (UN)

Etablert bruk av naust i felt UN1-UN4 vert oppretthalde. I felt UN1-4 skal det ikkje oppførast nye naust.

Eksisterande naust kan fornyast eller utvidast, evt. gjenoppbyggjast. Maksimum BRA kan ikkje vere større en eksisterande naust.

Maks mønehøgde er oppgitt i plankartet.

§ 2.8 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørande strandsone (SAS)

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 (REA)

I områda REA1-2 kan det etablerast oppstillingsplass for buss og tilhørande tiltak.

§ 2.10 Leikeplass (LEK)

Det skal opparbeidast leikeplassar i område merka med Lek i plankart. Leikeareala skal opparbeidast med god kvalitet og på en måte som gir varierte leikemoglegheiter.

§ 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.

Innanfor planområdet skal det i tillegg setjast av eit areal på 250 m² til ein områdeleikeplass som skal tilretteleggast for ballspel. Områdeleikeplassen kan etablerast innanfor føremål f_Lek, friområde eller grøntstruktur.

MUA for konsentrert småhus kan løysast i områda for felles leik og innanfor felt BK1-5. Det er også tillate å etablere felles uteopphaldsareal på tak for felt BK1, BK2, BK3, BK4 og BK5.

§ 2.12 Kvalitetskrav til uteopphaldsareal medregna i MUA

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

§ 2.13 Parkering

I delfelt BK2, BK3 og BK4 kan det etablerast parkeringsgarasje i kjellar eller i underetasje.

§ 3

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5, nr. 2)

§ 3.1 Køyreveg (V)

o_V1-3 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 (GV) og fortau (FTA)

Gangvegar og fortau skal opparbeidast som vist i reguleringsplanen. Det er tillate å etabler inn/utkjøring over føremål FTA og GV.

§ 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 frittliggande 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 hytteining.

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

§ 4 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5 nr. 5)

§ 4.1 Friområde (FR)

I FR1-2 er det tillate å etablere stiar. Området kan nyttast til rekreasjon og badeplass.

§ 4.2 Vegetasjonsskjerm (VS)

o_VS skal plantast til eller handterast på annan tiltalende måte.

Det er tillate med etablering av støyskjerm innanfor o_VS.

§ 4.3 Grøntstruktur (G)

Det er tillate med etablering av sti i føremålet.

Det er tillate med vegfylling i areal som grensar til o_V1.

§ 4.4 Turveg (TV)

o_TV1, o_TV2 og o_TV3 skal fungera som snarvegar gjennom planområdet.

§ 5

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRENDE STRANDSONE (pbl § 12-6 jf § 11-8)

§ 5.1 Fiskebruk (FB) og Naturområde (NSS)

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

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

Etablerte båtplassar og bøyer til båtfortøyning 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

7.1.1 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

7.2.1 Snøopplagring

Det tillates snøopplag ved vintervedlikehald innanfor føresegnområde # 2.