

Lindås kommune

Vahaugen bustadfelt, Eikanger

reguleringsføresegner

revidert 29. juni 2004

revidert 02. mars 2005, jfr. sak 047/05 i plan- og miljøutvalet (tillegg til pkt. 3.1.3)

revidert 03. oktober 2007 (pkt. 3.2.1. : Fellesnaust går ut)

§ 1 GENERELT

- 1.1 Planområdet er avgrensa med stipla line på plankart i mål 1 : 1 000, datert 08. 03. 04, sist revidert 29. 06. 04.
- 1.2 Areala i planområdet er regulert til desse føremåla :
 - byggeområde
 - bustader
 - naust
 - trafikkområde
 - spesialområde
 - friluftsområde
 - småbåthamn
 - friluftsområde i sjø
 - tekniske anlegg
 - fellesområde
 - felles vegar
 - fellesareal for leik og opphald
- 1.3 Tiltak i sjø som fell inn under havne- og farvannslova sine bestemmelsar skal godkjennast av Bergen og Omland havnevesen.
- 1.4 Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden, jfr. Kulturminnelova §8, 2. ledd.

§ 2 FELLES FØRESEGNER

2.1 Plankrav

- 2.1.1 Det skal leggjast vekt på gjensidig tilpasning mellom tomter og bygningar innafor dei enkelte delområde i feltet, og innafor feltet som ein heilskap.

2.2 Bygningane

- 2.2.1 Kommunens rettleiande regelverk for byggjeskikk "5+5 hovudprinsipp" skal leggjast til grunn.
- 2.2.2 Bygningane skal plasserast innafor generelle byggjegranser mot naboeigedom gitt i plan- og bygningslova eller spesielle byggjegranser innteikna på plankartet.
- 2.2.3 Bygningane er planlagt oppført i ein etasje, med tillegg av loft og med eventuelt tillegg av underetasje der dette er ønskjeleg og høveleg terrengmessig sett.
- 2.2.4 Mønehøgda (målt i frå gjennomsnittleg planert terreng) skal ikkje vera større enn 7,0 meter.

2.3 Tilkomst og parkering

- 2.3.1 Der tilkomst til tomt ikkje er vist på plankartet vert framlegg til plassering vist i byggjemeldinga

- 2.3.2 Parkeringsareal skal opparbeidast etter gjeldande parkeringsnormer for Lindås kommune.
- 2.3.3 Garasje kan, innafor reglane i plan- og bygningslova, oppførast i nabogrense, og saman med nabogarasje under eitt tak. Plassering av garasje skal visast på situasjonsplan som følgjer byggemeldinga, sjølv om garasjen ikkje skal oppførast samtidig med bustadhuset.

2.4 Ubebygd areal.

- 2.4.1 Ingen tomter kan tilplantast med busker eller tre som kan verka sjenerande for offentleg ferdsel. Dei ubebygde områda må gjevast ei tiltalande form og handsaming.

§ 3 BYGGJEOMRÅDE

3.1 Bustader

- 3.1.1. Områda skal nyttast til bustader med tilhøyrande anlegg.
- 3.1.2. Bygningane skal utførast som frittliggjande einebustader
- 3.1.3. I einebustad kan det også innreist ei buening nr. 2 med bruksareal inntil 75 m². *Der tilhøva etter kommunen skjøn ligg til rette for det kan det også oppførast tomannsbustad, med tomtedeling.*
- 3.1.4. Tilleten tomteutnytting TU, rekna som bruksareal (BRA) i prosent av tomtearealet, er påført plan kartet.
- 3.1.5. For underetasje, dvs etasje med delvis tilfylt yttervegg, kan BRA ved utrekning av TU reduserast tilsvarende.
- 3.1.6. Minste uteopphaldsareal pr. buening (MUA) skal vera 100 m².

3.2 Naust

- 3.2.1 Områda skal nyttast til naust for småbåtar. ~~Det eine naustet skal vera felles for brukarane av småbåthamna utafør.~~
- 3.2.2 Bygningane skal utførast i to grupper med inntil fire naust i kvar gruppe.
- 3.2.3 Framfor naustgruppene skal det vera felles fast bryggje. Det skal etablerast felles opptrekk eller løfteinnretning ved fellesnaustet. Derifrå kan båtane trillast på vogn på felleskaien eller på den kjørbare gangvegen bak naustrekkjene.
- 3.2.4 Kwart naust kan ha ei grunnflate inntil 5 x 8 m = 40m², med gesimshøgde inntil 3 m og mønehøgde inntil 4,5m.
- 3.2.5 Nausta skal utførast med saltak med takvinkel mellom 30 og 35 grader, med møneretninga mot felles bryggje.
- 3.2.6 Bygningane kan vera frittliggjande eller samanhengande. Nausta kan vera ulike, men form, farge og materialval må harmonera.

§ 4 SPESIALOMRÅDE

4.1 Friluftsområde

Skjøtsel av skog og anna vedlikehald må utførast på ein skånsam måte og slik at ein ikkje reduserer områdetts verdi som grønt område med almen ferdselsrett etter friluftlova.

4.2 Frisiktsoner

Ved kryss og avkjørslar skal det i området mellom frisiktlinja og tilstøytande vegar (frisiktsonene) vera fri sikt i 0,5 m høgde.

4.3 Småbåthamn

I småbåthamna kan det leggjast flytebryggje med plass til inntil 20 småbåtar.

§ 5 FELLESOMRÅDE

- 5.1 Fellesområda er felles for alle bustadtomtane i planområdet.
- 5.2 Eigarane av naust, hytte og båtplassar innafor planområdet skal kunna nytta det felles vegsystemet.