Lindås kommune
Friluftsområde - Kvamsvågen

Reguleringsplan:
Saksnummer: 2007/1345
3. gangs handsaming i plan-og miljøutvalet: 01.06.2011
Vedteke i kommunestyret: 16.06.2011, sak 70/11
Dato sist revidert: 05.01.11

Reguleringsføresegner for områderegulering Kvamsvågen gnr 139, 141 og 142 m.fl., Lindås kommune
(pbl § 12-7)

Føremålet med planframlegget er å regulere området til friluftsområde med tilhøyrande infrastruktur og grønt område.

§ 1 Generelt

§ 1.1 **Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:1000, sist revidert 29.06.2010.**

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

1. Busetnad og anlegg

   (PBL-08 § 12-5 ledd nr 1)

   - Frittliggjande småhusbusetnad
   - Fritidsbusetnad
   - Fritids- og turistføremål
   - Uteopphaldsareal

2. Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur

   (PBL-08 § 12-5,ledd nr 2)

   - Køyreveg
   - Gang veg
   - Anna veggrunn
   - Kollektivhaldeplass
   - Parkeringsplass

3. Grønnstruktur

   (PBL-08 § 12-5,ledd nr 3)

   - Friområde

4. Landbruks-, natur og friluftsområde

   (PBL-08 § 12-5 ledd nr 5)

   - Landbruksføremål
   - Friluftsføremål

5. Bruk og vern av sjø og vassdrag

   (PBL-08 § 12-5 ledd nr 6)

   - Ferdsel
   - Småbåthamn
   - Uthus/Naust/Badehus
   - Badeområde

6. Omsynssoner

   (Pbl § 12-6)

   - Frisiktsone veg
   - Faresone – Ras og skred
   - Kulturmiljø

§ 2 Fellesføresegner

§ 2.1 Plankrav

2.1.1 Utbygging innanfor områda BF1, BF2, F1 og F2 kan ikkje finna stad utan godkjend detaljreguleringsplan.

§ 2.2 Byggegrenser

2.2.1 Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa.

2.2.2 Tiltak nemnt i Pbl § 29-4 b kan plasserast nærare nabogrensa enn regulerte byggegrenser.

§ 2.3 Dokumentasjon til byggemelding

2.3.1 Ved innsending av rammesøknad skal det leggast ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profiler og situasjonsplan i målestokk 1:500 der det vert gjort greie for avkjørsler, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, forholdet til nabobygg, eventuelle murar, trappar, gjerder og uteopphaldsareal.

2.3.2 Tiltak i sjø slik som kaier og flytebrygger, vil krevje løyve frå Bergen og Omland Havnevesen.

§ 2.4 Rekkefølgje

2.4.1 Før VEG 6 kan takast i bruk skal ferist ved påkjøringa til VEG1 vera på plass.

2.4.2 VEG2 må vere ferdig opparbeid før tiltak på FTF2-5 kan takast i bruk.

2.4.3 Før GVEG7 kan takast i bruk skal fjellsikring, jfr. geolograpport, vera gjennomført.

§ 2.5 Krav til utforming

2.5.1 Ny utbygging skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon, og fylgje Lindås kommune sine estetiske retningsliner.

2.5.2 I strandsona vert det ikkje tillete å sprengje/ fylle opp/ grave ut meir enn 0,5m i høve opphavleg terrengnivå.

2.5.3 Nybygg i strandsona vil få eit særskilt krav om tilpassing til eksisterande bygningsmiljø når det gjeld formelement og materialbruk.

2.5.4 Ved utarbeiding av byggeplanar skal det leggjast vekt på miljømessige kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning.

§ 2.6 Universell utforming

2.6.1 Ved detaljplanlegging av bustadområda sitt inne- og utemiljø skal prinsippa om universell utforming leggjast til grunn. Universell utforming skal dokumenterast i utomhusplan og i søknad om byggeløyve.

§ 2.7 Automatisk freda kulturminne

2.7.1 Dersom funn, gjenstandar eller konstruksjonar vert oppdaga i samband med gravearbeid, skal arbeidet stansast omgåande og fylkeskonservator underrettast, jf. Lov om kulturminne §8,2. ledd og merknad frå Hordaland Fylkeskommune.

§ 3 Busetnad og anlegg
(PBL-08 § 12-5 ledd nr 1)

§ 3.1. Frittliggjande småhusbusetnad

3.1.1 I områda BF1 – BF2 skal det berre byggast einebustader og det vert ikkje tillete utbygging før det føreligg godkjend detaljreguleringsplan.

3.1.2 Maksimum mønehøgd er 9 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

3.1.3 Maksimal tomteutnytting inklusiv parkering for frittliggande einebustader er BYA = 30%.

3.1.4 Bustadene skal ha parkeringsdekning på 2 bilar pr eining på eiga tomt.

3.1.5 Det skal vere minimum 50 m2 privat uteopphaldsareal på tomta.

3.1.6 Det skal setjast av minimum 50 m² pr. bueining til felles leikeplassar.

§ 3.2 **Fritidsbusetnad**

3.2.1 I område F1 og F2 vert det ikkje tillete avsett til fritidsbusetnad utbygging før det føreligg godkjend detaljreguleringsplan. Det skal takast omsyn til den spesielle karakteren til hyttefeltet F2. Nye tiltak i området vil få krav om god terrengtilpassing, tilpassing til eksisterande bustader og tilpassing til dei tidstypiske hyttene frå tida før/etter andre verdskrig

3.2.2 Største tillatne BYA er 15 % eksklusiv parkering.

3.2.3 Parkering for F1 og F2 skal skje på avsett parkeringsplass P2. Det skal avsetjast ein parkeringsplass pr hytteeining.

3.2.4 Maksimum mønehøgd er 6 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

§ 3.3 **Fritids- og turistføremål**

3.3.1 I område avsett til fritids- og turistføremål FTF1 – FTF4 tillet ein etablering av tiltak knytt til føremålet.

3.3.2 Største tillatne BYA er 100 %.

3.3.3 Parkering for FTF2-4 skal skje på parkeringsplassen P3.

3.3.4 Parkering for FTF1 skal skje på parkeringsplassen P7.

3.3.5 Maksimum gesimshøgd er 6 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

3.3.6 Grunnflata til FTF4 vert sett til maksimum 100 m². Maksimum mønehøgde for FTF4 er sett til kote + 19,0.

3.3.7 Dersom hyttetomt FTF4 og omkringliggande FR6 vert delt ifrå gbnr139/3, skal tomta føyast saman med gbnr. 139/12.

§ 3.4 **Uteopphaldsareal**

3.4.1 Uteopphaldsareal er avsett for busetnaden innanfor planområdet.

3.4.2 Det er ikkje løyve til å etablera tiltak innanfor uteopphaldsareala som ikkje er knytt til den generelle bruken av områda.

§ 4 **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
(PBL-08 § 12-5,ledd nr 2)

§ 4.1 **Kjøreveg**

4.1.1 VEG1 er fylkesveg

4.1.2 VEG 3 er offentlege og skal leggjast som vist på plankartet.

4.1.3 VEG 2 er privat og er tilkomst til BF1, BF2, F1, F2 og FTF2. VEG 2 skal også nyttast som tilkomst til U/N/B1 – U/N/B2.

4.1.4 VEG3 er offentleg og går til BF2 og parkeringsplass P1.

4.1.5 VEG 4 er privat og er tilkomst til gnr/bnr 139/27.

4.1.6 VEG 5 er offentleg og er tilkomst til parkeringsplass P8.

4.1.7 VEG 6 er offentleg og er tilkomst til GVEG6 og P4 og P5. Ved påkjørselen frå VEG6 til VEG1 skal det etablerast ferist.

4.1.8 VEG 7 er offentleg og er den kommunale vegen over Erstadfjellet.

4.1.9 VEG 8 er privat og er tilkomst til parkeringsplass P7 og gnr 141 bnr 7.

§ 4.2 **Gangveg**

4.2.1 Gangvegane GVEG1-GVEG5 er offentlege og er fortau langs riksveg .

4.2.2 GVEG6 er offentleg og køyrande frå VEG6 til P6.

4.2.3 GVEG7 er offentleg og er gangveg frå VEG 8 til P6.

4.2.4 GVEG8 er privat for FTF4 og vert regulert til gangbreidde 1,8 m og stigning maks. 1:10 for å sikre universell utforming fram til overnattingsstaden.

4.2.5 GVEG9 er privat for FTF2 og vert regulert til gangbreidde 1,2 m. Opparbeiding skal gjerast skånsamt i høve landskapet i strandsona.

§ 4.3 **Anna vegareal – grøntareal**

4.4.1 Anna vegareal, AV1-AV6 er skjering og fylling langs offentlege kjøreveg. Fyllinga skal dekkast med jord og tilplantast.

§ 4.4 **Parkeringsplass**

4.4.1 Parkeringsplassen, P1, P3-P6 og P8 er offentleg og er parkeringsplass for friluftsområda FO1-FO3. FTF2 – FTF5 har parkeringsplass P3.

4.4.2 Parkeringsplass P2 er privat og er parkeringsplass for F1, F2 , U/N/B1 og U/N/B2. P2 skal tilretteleggast av desse.

4.4.3 Parkeringsplass P7 er privat og er parkerings- plass for FTF1 og bustadhuset på gnr.141/7. P7 skal tilretteleggast av desse.

4.4.4 Parkeringsplass P6 er avsett for bruk av funksjonshemma.

4.4.5 Parkeringsplass P4 og P5 skal tilretteleggast som grøne parkeringsplassar. Dekket skal såast til.

P4 og P5 skal gjerdast inn for å gje ei klar avgrensing mot snuhammar og landbruksareal.

§ 5 **Grønnstruktur**
(PBL-08 §12-5, ledd nr 3)

§ 5.1 **Friområde**

5.1.1 Ved tilrettelegging av friområda FO1 og FO2 skal det takast omsyn til bruken i dag. Mest mogleg av opphavleg vegetasjon og terreng skal takast vare på. Innanfor FO1 kan det etablerast tiltak som er direkte knytt til bade- og fritidsaktivitetar.

5.1.2.1 Det skal i FO1 tilretteleggast for grillplass med stasjonære grillar. Av omsyn til asmatikarar og allergikarar bør det ikkje tilretteleggast for eingangsgrillar.

§ 6 Landbruks-, natur og friluftsområde
(PBL-08 §12-5, ledd nr 5)

§ 6.1 **Landbruksføremål**

6.1.1 Føremåla L1-L15 skal nyttast til landbruksføremål.

6.1.2 Avsett prinsipptrasé for sti kan nyttast av ålmenta som tilkomst til FO1-FO4.

§ 6.2 **Friluftsføremål**

6.2.1 Friluftsføremål er områda langs elv og strand for bevaring av kulturminne og grønstruktur langs denne. Innanfor friluftsområda FR1 – FR10 skal ålmenta ha tilgjenge.

§ 7 **Bruk og vern av sjø og vassdrag**
(PBL-08 12-5 ledd nr 6)

§ 7.1 **Ferdsel**

7.1.1 Ferdsel gjev tilkomst for båt tilSBH1 og SBH2 samt naustområda U/N/B1-U/N/B6.

§ 7.2 **Småbåthamn**

7.2.1 Småbåthamn SBH1 er knytt til turist- og friluftsføremål FTF2-FTF5. Det kan tilrette-

leggast for båtfest for 10 småbåtar innan for føremålet.

7.2.2 Småbåthamn SBH2 er knytt til U/N/B3 - U/N/B6. Det kan tilretteleggast for båtfeste for 20 småbåtar innanfor føremålet. Før etablering av småbåt - anlegg skal det etablerast parkeringsplass for kvar andre småbåtplass.

7.2.3 Båtplassane på innsida av den kommunale flytebrygga i SBH2 er avsett til gbnr. 141/1, 141/2, 142/1,142/2, 142/3,142/4 og 141/54. Båtplassar på utsida av den kommunale flytebrygga skal stå til rådvelde for gjestar til friluftsområdet. Fortøying/opphald på gjesteplassane utover 24 timer samanhengande er ikkje tillete.

§ 7.3 **Uthus/Naust/Badehus**

7.3.1 U/N/B1-U/N/B6 er utbygde nausttomter. Det vert ikkje gjeve løyve for vidare utbygging av desse.

7.3.2 Innanfor U/N/B3 vert det gjeve løyve til etablering av eit naust i tillegg til det som alt er etablert. Eit nytt naust i naustrekkja må ha utforming, grunnflate (BYA) og mønehøgd som tilsvarar dei eksisterande nausta i rekkja. Maksimal størrelse for naustet er BYA 40m2. Maksimal byggehøgd 5.5 m.

7.3.3 Utnyttingsgraden for naustområda U/N/B1, 2, 4, 5 og 6 vert sett lik dagens.

§ 7.4 **Badeområde**

§ 7.4.2 Badeområdet BO1 skal kunne tilretteleggjast for bading primært for dei minste borna

§ 8 **Omsynssone**
(Pbl §12-65)

§ 8.1 **Frisiktsone veg**

8.1.1 I området med frisiktline og veg, frisiktsone H140, skal det ved avkøyrsler vere fri sikt i ei høgd av 0,5 over til-grensande veg sitt plan.

§ 8.2 **Faresone – Ras- og skredfare**

8.2.1 Faresone H310 er område påvist av geolog som rasfare.

§ 8.3 **Faresone – Høgspenningsanlegg**

8.3.1 Faresone H370 er sikkerheitssone langs høgspenttraseen gjennom deler av planområdet.

§ 8.4 **Naturmiljø**

8.4.1 I delar av L14 og L15 er det eit våtmarks-område med ulik fauna. Området er avsett som naturmiljø med omsynsstatus – H560.

§ 8.5 **Kulturminne**

8.5.1 I delar av FO1 er det registrert kulturminne som er avsett til bevaring H570. Innanfor området kan eksisterande bygningar takast i bruk til føremål knytt til friområdet.

8.5.2 Nye bygningar innanfor FO1 kan etablerast om det legg til rette for bade- og fritidsaktivitetar.

TEKNISKE TENESTER
Rådmannen
Lindås kommune