

VEDTEKTER/FØRESEGN

REGULERINGSPLAN FOR KEILEN VEST

DEL AV GNR 125 BNR 6

PLAN ID: 1263-201107 Lindås kommune



Oppdragsgjevar : Geir Kjeilen

Planarbeid er utført av :

ADU Ingeniør Atle D. Utkilen

5953 Fonnes

Heimmeside: www.adu.no

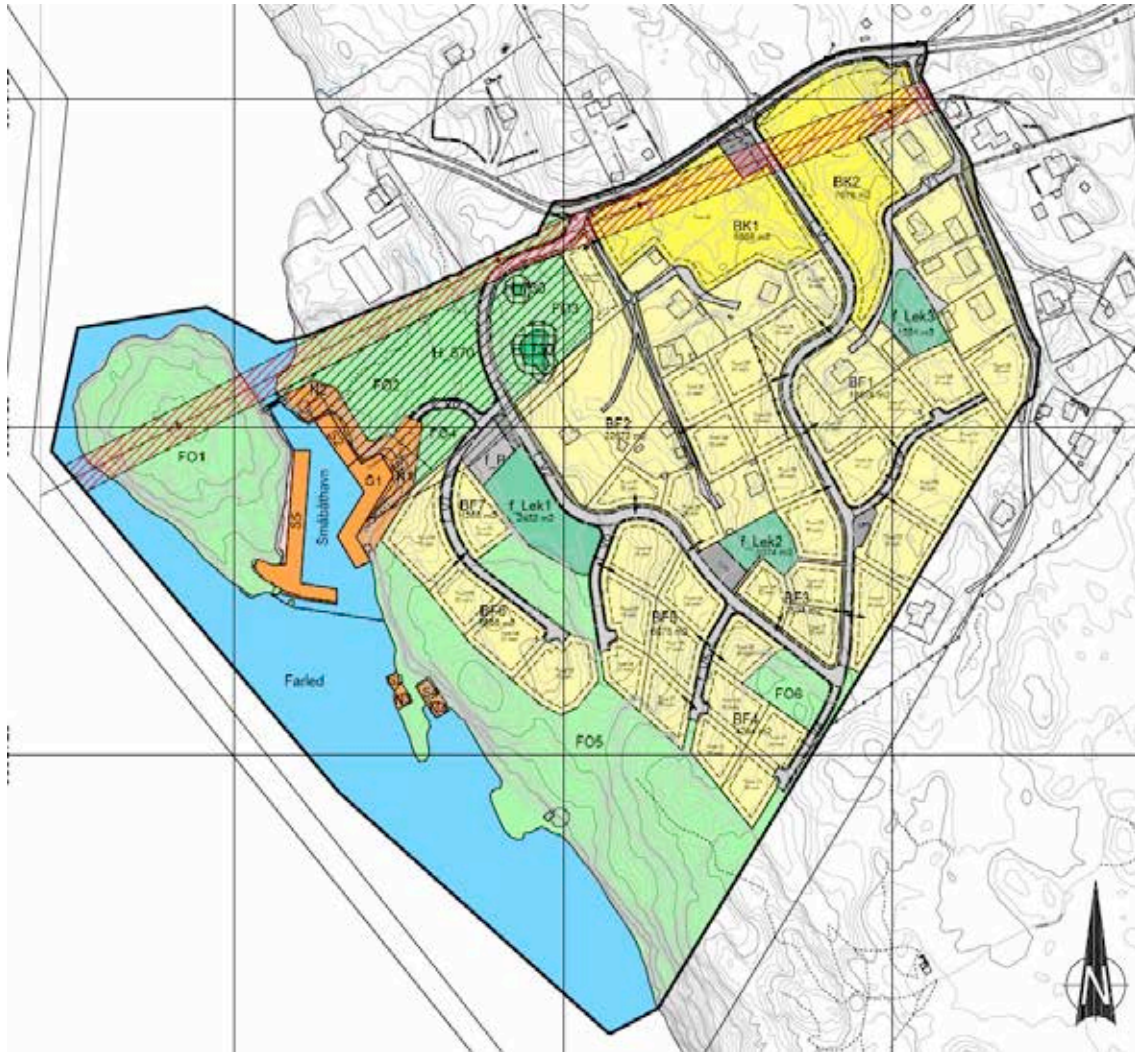
v/Atle Utkilen

DOKUMENTER I SAKEN:

A	Planskildring	19.09.2014	
A2	Illustrasjon	19.09.2014	
B	Vedtekter	19.09.2014	(dette dokument)
C	Plankart	03.09.2014	
D	Vedlegg	31.10.2013	

ORIENTERING

Dette dokument inneheld vedtekter/føresegn som gjeld innafor planområdet. Det er utarbeida ein planskildring (dok A og A2 - Illustrasjonar) med vedlegg (dok D) som dannar grunnlaget for føresegn og plankartet (dok C). Det vert vist til planskildring og Illustrasjonar A2 for nærmare orientering og informasjon om området.



Figur 1 Plankart - sjå Dokument C

REGULERINGSFØRESEGN

§ 0 GENERELT

§ 0.1 PLANOMRÅDE

Vedteker 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)
 - o Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
 - o Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
 - o Øvrige kommunaltekniske anlegg
 - o Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
 - o Uthus/naust/badeplass
 - o Lekeplass
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr 2)
 - o Veg
 - o Gangveg/gangareal
 - o Annen veggrunn – teknisk anlegg
 - o Annen veggrunn - grøntareal
 - o Parkeringsplasser - generealisert
 - o
- Grønnstruktur (pbl § 12-5, nr 3)
 - o friområde
- Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (pbl§12-5, nr 5)
 - o Vern av kulturmiljø eller kulturminne
- Bruk av vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl§ 12-5, nr 6)
 - o Farled
 - o Småbåthavn

§ 0.3 REKKJEFØLGJE FOR UTBYGGING

§ 0.3.1. Småbåtanlegg og naustområde

Ved byggesøknad 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 veganlegg

Veganlegg kan 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 adkomstveg/blindveg (ein av f_V3- f_V7) til bustad vera ferdigstilt.

§ 0.3.3 Leikeareal

Leikeareal kan 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 bruksløyve på bustadar.

§ 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

§ 0.5.1. Tiltak i friområde FO2, FO3 og FO4

Det er gjort funn av kulturminne i H_730. Omliggjande omsynssone er definert som H_570.

Tiltak i omsynssone H_570 (friområda merka FO2 - FO4) utover det som er vist i planen, skal godkjennast av fylkesarkeolog.

§0.5.2 Nye funn

Dersom fleir funn, gjenstandar eller konstruksjonar vert oppdaga i samband med gravearbeid, skal arbeidet stansast omgåande og fylkeskonservatoren underrettes, jfr. 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 UTBYGGINGSAVTALE

Det skal lagast eigen utbyggingsavtale mellom kommunen og utbyggjar.

§ 0.8 OPEN FOR FRI FERDSEL

Heile området med unntak av naust og dei enkelte eigedomane er opne for fri ferdsel heile året.

§ 1 BYGGJE OMRÅDET

§ 1.1 FELLES FØRESEGN/GENERELLE KRAV

§.1 -Krav til byggjesøknad for alle områder og alle tiltak.

I samband med byggjemelding skal det leggjast ved situasjonsplan i målestokk min 1:200. Situasjonskartet skal vise bygningar på tomta og korleis tomta blir planert og utnytta inkl garasje/biloppstillingsplassar. Alle murar/ avsatsar over 0,5 meter skal visast. Vidare skal det leggjast ved perspektiv av bygningar plassert i terrenget samt illustrasjonar som viser naturinngrep og konsekvensar for naboar (utsikt, sol tilhøve mv). I tillegg skal det leverast terrengprofil med påført hus/bygningar for eigen og tilstøytande tomtar.

Anbefalt avkjørsel til tomtane er vist i plankart. Det er opning for å flytte avkjørsel dersom dette gjev ein betre tilpassing til terreng og ein får ein betre utnytting av tomta.

Tiltak skal ha god tilpassing til terreng og bygde omgjevnader med arkitektoniske kvalitetar utført i varige materialer.

I vurdering/ godkjenning skal det leggjast vekt på god tilpassing til terreng og estetiske omsyn, slik at tiltaket er i samsvar med reguleringsplanen og at det er tatt omsyn til

tilstøytande naboar og mot sjøsida.

Der søknaden gjeld tiltak ved sjøen, skal situasjonsplan også omhandle tilhøyrande sjøområde (landanlegg, flytebrygger m.v).

§ 1.2 BUSTAD - FRITTLIGGANDE SMÅHUS

§1.2.1 Nye bustadar

Innafor områda (BF1 - BF7) kan det byggjast opp til 39 frittliggjande småhus/einebustadar.

Det kan stillast spesielle krav til dei einskilde av husa slik at dei får ein best mogeleg tilpassing til terrenget og i forhold til naboar ref §1.1.

Samla øvre BYA for enkeltomtår er satt til 25 % av tomt. Maks mønehøgde (kotehøgde) pr tomt er definert i plankart.

Følgjande gjeld i tillegg til generelle krav:

- Husa skal plasserast innafor byggjereansa til tomten.
- Byggjereansa er 5 meter frå felles veg, 15 meter frå kommunal veg og 4 meter frå tomtegrense.
- Fargekart som viser kva farge som kan nyttast på husa skal utarbeidast og godkjennast av kommunen.
- Det skal etablerast 2 stk. parkeringsplassar (evt garasje + 1 parkeringsplass) pr tomt og det skal vera mogeleg å snu på eigen tomt.
- For område BF6 er det berre lov til å føra opp bygning i 1.etasje.

§1.2.2 Eksisterande bustadar

Innanfor området er det i dag 10 stk. eksisterande bustadar og ein fritidsbustad.

For tomten som står som fritidsbustad (før regulering) gjeld følgjande:

- Det er krav til reguleringsendring dersom området/tomten skal delast opp i fleire tomtar.
- Eksisterande hytte kan oppgraderast/gjerast om til heilårsbustad. Det er då ein føresetnad at ein knyter seg veg og VA- anlegget i området og tar del i felleskostnad. Ved konvertering til heilårsbustader gjeld same krav som for nye bustader. Eigedommane kan ikkje konverterast tilbake til fritidseigedomar.

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.
- Ved ombygging, tilbygg og påbygg av eksisterande bygningar, gjeld same krav som for nye bustadar inkl. øvre grense BYA basert på tomtestorleik 1daa.

§ 1.3 BUSTAD - KONSENTRERT SMÅHUS

Innafor området BK1 og BK 2, avsett til konsentrert småhus, kan det byggjast tre stk. 4-mannsbuenheter - totalt 12 bueiningar. Dersom kraftlinja (høgspenn 22kV), kan leggjast i grøft, kan det byggjast 1 stk ekstra 4-mannsbustad. Samla øvre BYA for område er satt til 25 % av området.

Det kan stillast spesielle krav til den einskilde av husa slik at ein får ein best mogeleg

tilpassing til terrenget og i forhold til naboar ref. §1.1.

Følgjande gjeld:

- Husa skal plasserast innafor byggjegrensa til tomten.
- Byggjegrense er 5 meter frå felles veg, 15 meter frå kommunal veg og 4 meter frå tomtegrense.
- Fargekart som viser kva farge som kan nyttast på husa skal utarbeidast og godkjennast av kommunen.
- det skal etablerast 2 stk. parkeringsplassar (evt. garasje + 1 parkeringsplass) pr bueining.
-

§ 1.4 ØVRIG KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

Areal for boss, 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 flytebryggjer, flytebryggjer med utliggjarar og etablerast båtopptrekk i samsvar med det som er tatt med under dei enkelte områda.

Alle tiltak inkl båtplassering 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. Slike enkelttiltak kan etablerast uavhengig av fellesløyisingar. Ved fellesløyisingar, må enkelttiltak pr grunneigar vike dersom konflikt.

Det kan ikkje etablerast tilleggs plasser for utleige under det enkelte bruk. Utleigeplassar kan berre etablerast som del av fellesanlegg / båtföreining.

S1

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

S2

I områder avsett til formålet kan det byggjast kaier, leggjast ut flytebryggjer 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 flytebryggjer 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/nausttrekkjer er ikkje vist. Omhandlar områda N1 - N4. Det vert vist til § 0.3.1 knytt til krav om fellesplanar.

§1.5.1 Felleskrav

Innanfor området kan det byggjast enkeltnaust i samsvar med til ei kvar tid gjeldande krav til naust i kommuneplan/kommunedelsplan. Ved enkelttiltak, som er i samsvar med fellesplan for delområde, kan den enkelte grunneigar byggja eit (1) naust eller vedlikehalde/ erstatte eksisterande naust.

Ved etablering av fellesanlegg i N1 og N2, kan det byggjast nausttrekkjer. Nausta skal utformast i samsvar med ei kvar tid gjeldande krav til naust i kommuneplan /kommunedelsplan. Det skal ved handsaming av nye naust/nausttrekkjer, vera opning for variasjon i utforming og storleik slik at nye naust/sjøhus i form og farge kan innordnast dei opphavlege bygningane i området.

Dei enkelte nausta/naustseksjonane i rekkja får tildelt eige bnr./seksjonsnr. som kan tinglysast.

§ 1.5.2 - N1 og N2

Eksisterande naust, kan dersom det er naudsynt rivast og byggjast oppatt. Dersom ein byggjer nytt naust, kan ein ta omsyn til dagens behov vedrørande krav til kotehøgde, plassering av naust, møneretning og normal høgde pr. etasje. Eksisterande naust som er mindre en arealgrense for nye naust, kan arealjusterast opp til arealgrense for nye naust i kommunedelsplanen.

Nye enkeltnaust og nausttrekkjer kan oppførast i samsvar med gjeldande retningslinjer for naust i Lindås kommune. Det skal ved handsaming av nye naust/nausttrekkjer, vera opning for variasjon i utforming og storleik slik at nye naust/sjøhus i form og farge kan innordnast dei opphavlege bygningane i området.

Nausta/sjøhusa skal i form og farge innordnast dei opphavlege bygningane i området.

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

§ 1.5.3. N3 og N4

Eksisterande naust, kan dersom det er naudsynt rivast og byggjast oppatt. Dersom ein byggjer nytt naust, kan ein ta omsyn til dagens krav til kotehøgde. Nausta skal ha same form og storleik som eksisterande.

§ 1.7 LEIKEOMRÅDE

Omfattar alle leikeområder i planen. Det er stilt rekkjefølgjekrav - sjå § 0.3.3.

Områda skal utformast i samsvar med rikspolitiske retningslinjer. Det kan det setjast gjerde rundt områda.

§ 2 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 2.1 VEG

I ende av kvar blindveg skal det byggjast godkjent snuplass 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

Omhandlar alle fellesvegar i området (f_V1- f_V8)

Alle vegar skal utformast i samsvar med Statens Vegvesen si handbok N100 baser på vegstandard - A1 Atkomstvegar i bustadområde med fartstgrense 30 km/t.

§2.1.3 Private vegar

Omhandlar V1 og V2.

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

Parkeringsplassar primært for gjester i området. Parkeringsplassar skal vere open for fri parkering.

§2.2.2 f Parkering

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 20 parkeringsplassar.

§ 2.3 GANGVEG/GANGAREAL

Gangveg skal ha bredde minimum 2 meter.

Det kan leggjast VA- og el-/teleanlegg i tracèen.

§ 2.4 ANNA VEGGRUNN - TEKNISK ANLEGG

Areal for bosspann, poststativ og tekniske installasjonar som trafo, el- og tele-fordelarskap mv.

§ 2.5 ANNA VEGGRUNN - GRØNTAREAL

Gjeld areal for vegskråningar og eventuell framtidig vegutviding. I prinsipp eit areal i bredde om lag 2 meter frå utside vegkant begge sider + restareal mellom tomter og vegtrace.

Grunneigar/ kommune eller andre som i framtida rår over arealet står fritt til å nytte område til vegutviding, grøfte-tracéar for alle typar leidningar, eller annan felles behov.

Tomteigarar som får arealet som sone mellom eigen tomt og fellesveg, står fritt til å nytta arealet. Dersom eigar /kommune i framtida vel å nytta dette arealet, som opplyst i første avsnitt, vil tomteeigarar ikkje få nokon kompensasjon for eventuelle tiltak som vert gjort i området .

§ 3 GRØNSTRUKTUR

Omhandlar friområda F01 - F06.

Området skal i prinsipp vere slik det er i dag (uendra bruk) naturområde.

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 opent for fri ferdsel.

For område FO2 - FO4 vert det vist til § 0.5.1 og til § 3.1.

§ 4 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRITIDSOMRÅDER SAMT REINSDRIFT

§ 4.1 VERN KULTURMINNE/KULTURMILJØ

I friområde FO3 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, tildekkja, skjule eller på anna vis utilbørlig skjemme det automatisk freda kulturminne, eller framkalle fare for at dette skjer. Det vert også vist til § 0.5.1.

§ 5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 5.1 FARLED

Sjøområdet har uendra bruk og er ope 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.