



LINDÅS KOMMUNE

**Reguleringsføresegner  
for  
Hellesvåg  
Gbnr 196/2/1 og 202/1-4 m.fl.**

**Lovheimel: Plan- og bygningslova § 12-7**

**Kommunens saksnummer:**

**Plan-ID: 1263-201210**

Revideringar:	Dato:
<u>Administrasjonen</u>	
Administrasjonen, jf. kommunestyrevedtak	

Handsamingar:	Dato:	Saksnummer:
1. gangs handsaming plan- og miljøutvalet:		
2. gangs handsaming plan- og miljøutvalet:		
3. gangs handsaming plan- og miljøutvalet:		
Godkjent plan i kommunestyret:		



## DETALJREGULERING FOR HILLESVÅG.

PlanID nr. 1263 - 201210

### INNHALD

Detaljregulering for Hillesvåg.....	1
1. § 1 - Generelt.....	3
1.1 Planområde .....	3
2. Bygg og anlegg (pbl § 12-5 nr 1).....	3
2.0 Fellesbestemmelser .....	3
2.1 Bygg og anlegg – Næringsbygg (pbl § 12-5 nr 1) – Område N1 og N2 .....	3
2.2 Bygg og anlegg – Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (pbl § 12-5 nr 1) – Område S.....	5
2.3 Bygg og anlegg – Uthus/naust/badehus (pbl § 12-5 nr 1) – Område N.....	5
3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr 2) .....	5
3.1 Veg .....	5
3.2 Kai.....	6
4. Landbruks- natur- og friluftsmål samt reindrift (pbl § 12-5 nr 5) .....	6
4.1 Friluftområder .....	6
5. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5 nr 6).....	6
5.1 Ferdsel .....	6
5.2 Kast- og låssettingsplassar - KL.....	6
5.3 Badeområde - FB .....	6
6. Omsynssoner (pbl § 12-6) .....	7
6.1 Sikringsone – frisikt.....	7
6.2 Angitt Omsynssoner – omsyn friluftsliv .....	7
7. Rekkjefølgje krav (pbl § 12-7 nr 10).....	7

## 1. § 1 - GENERELT

### 1.1 Planområde

Føresegn gjeld for område som er avgrensa med plangrense på vedlagte plankart

- teikning nr 901 (dokument C).

#### 1.1.2 Reguleringsføremål

Område er regulert til følgjande føremål (tekst i samsvar med språkform i plankart):

- Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr 1)
  - o Næringsbebyggelse
  - o Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
  - o Uthus/naust/badehus
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur ( pbl 12-5, nr 2)
  - o Veg
  - o Anne veggrunn - grøntareal
  - o Kai
- Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift ( pbl § 12-5)
  - o Friluftsmål
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone ( pbl)
  - o Ferdsel
  - o Kaste- og låssettingsplasser
  - o Badeområde
- Hensynssoner
  - o Hensyn friluftsliv

#### 1.1.3 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.

## 2. BYGG OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR 1)

### 2.0 Fellesbestemmelser

Utlegging av flytebrygger, bygging, graving, utfylling i sjø og andre tiltak som kan verke inn på tryggleik og tilgjenge i sjøområdet, krev løyve frå BOH (Bergen og omland havnevesen), jf. Havnl. § 27, første ledd.

### 2.1 Bygg og anlegg – Næringsbygg (pbl § 12-5 nr 1) – Område N1 og N2

#### 2.1.1 Generelt om dei enkelte områda

Området er delt i 2 næringsområder N1 og N2.

Brann- og eksplosjons farleg industri/lager er ikkje tillate i noko del av næringsområda.

##### Område N1

Innafor området N1 kan det først opp bygningar for kontor, lettare industri, lager, garasje og utsal i tillegg til eksisterande bygningar. Areal for parkering - kfr pkt. 3.1.3.

Eksisterande bustad kan nyttast til same føremål – dvs. ingen endring i bruk. Her kan det settast opp garasje og gjere mindre endringar/tilbygg på bustaden.

## Område N2

Innafor området kan det først opp bygningar knytt til kontor, lettare industri, lager, utsal, servicebygg og overnatting. I tillegg kan det først opp servicebygg for aktiviteter i heile planområdet. Mot sjøen (ut mot område S og F1) kan det etablerast kai/kaifront. Areal for parkering - kfr pkt. 3.1.3.

### 2.1.2. Universell utforming

Uteområdet skal så lang som mogeleg ha universell utforming.

Servicebygg, under N2, skal ha tilfredstillande tilgjenge til alle hovudfunksjonar på hovudplan ( 1.etg.) .

Ved alle byggingar skal ein så langt mogeleg vektleggja best mogeleg universell utforming.

### 2.1.3. Krav til ute-opphald-areal

Uteareal i heile område, som ikkje er nytta til bygningar og parkering, kan brukast til opphaldsareal/rekreasjon. Det kan setjast opp bord, benkar, grillar, plantar i kassar m.m.

Elva som renn gjennom området i grensa mellom N og N2, skal leggjast i ein open eller lukka kanal.

Ved open kanal kan det etablerast skråningar eller byggjast trappeavsatsar.

### 2.1.4. Utnytting

#### N1 og N2

Tillate BYA 40%. Areal for parkeringsplasser er ikkje tatt med i krav til BYA.

### 2.1.5. Høgd

Bygningane si maksimale mønehøgd er rekna frå gjennomsnitt planert terreng.

#### N1

Ved endring av eksisterande bygningar er maks mønehøgde lik eksisterande mønehøgd på det enkelte bygget. Nye bygg skal ha maks mønehøgd 18 m.

#### N2

Bygningane skal ikkje ha underetasje.

Nye bygg skal ha maks mønehøgd 12 meter.

### 2.1.6. Terrengepassing

Ved byggjemelding skal det leggjast fram snitt som syner bygningar, planert terreng og havnivå.

Ved sprenging skal skjeringar vera minst mogeleg synleg.

Nye områda skal ha ei planert høgd på min. 2,2 moh (meter over havnivå).

### 2.1.7. Murar

Det skal ikkje først opp murar høgare enn 1,5 meter utan at dei terrasserast. Dei skal ikkje ha ei brattare helling enn 3:1. Terrasse/avsats skal ha minimum djupne 1,0 meter og kvar avsats skal beplantast for å dempe fjernverknad av muren.

### 2.1.8. Estetiske forhold

Bygningar med saltak skal ha takvinkel mellom 21 og 45 grader.

Takflata kan ha ark og den/desse skal ha god tilpassing til resten av bygget.

Ved flate tak skal bygga være godt tilpassa terrenget og andre bygg i planområdet.

## 2.1.9. Tekniske installasjonar

Tekniske installasjonar skal inngå i bygget sitt volum og tak form.

## 2.2 Bygg og anlegg – Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (pbl § 12-5 nr 1) – Område S

Innanfor området S skal det leggjas ut småbåtanlegg i sjø. Utbygginga kan skje gradvis alt etter behovet for båtplassar.

## 2.3 Bygg og anlegg – Uthus/naust/badehus (pbl § 12-5 nr 1) – Område N

Innanfor området N kan det førast opp maks 12 naust. Naust skal ikkje brukast til varig opphald eller overnatting. Nausta kan byggast i 2 – 3 grupper. Ei naustgruppe kan nytast til lager/servicebygg. Endeleg plassering og form ved byggesøknad. Areal for parkering – kfr. pkt. 3.1.3. Mot sjøen kan det etablerast kai/kaifront og båtopptrekk.

### 2.3.1. Utnytting i N

Maks areal for alle nausta 480 BYA.

Krav til enkelt naust (del av naustrekke):

- BYA pr. naust skal ikkje overstige 40 m<sup>2</sup>.
- Garnloft skal ikkje ha målbart areal.
- Areal vindauge/dagslysflate skal ikkje overstige 3 % av BRA.
- Det skal etablerast minimum 4 bodar i kvart naust.
- Takvinkel mellom 35 og 45 grader.

### 2.3.2. Høgd

Mønehøgd skal være maks 5 m frå topp ferdig golv. Knevegg på loft er ikkje tillate.

### 2.3.3. Terrengtilpassing

Ved byggjemelding skal det leggjast fram snitt som syner naust/naustrekke, planert terreng og havnivå. Området N skal ha ei planert høgd på min. 2,2 moh (meter over havnivå).

### 2.3.4. Estetiske forhold

Nausta skal ha saltak med takvinkel mellom 35 og 45 grader. Garnloft kan ha vindauge og ark. Altan er ikkje tillate. Naust kan variere i form og farge.

## 3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR 2)

Det skal utarbeidast teknisk plan for området. Planen skal visa naudsynt tilknytning til eksisterande nett. Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring.

### 3.1 Veg

Krysset mellom fylkesveg 391 og o\_V må oppgraderast slik at det tilfredstiller normalkrava til teknisk utforming i høve til handbok 017.

#### 3.1.1 Bruk av veggrunn, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

- Veg V er privat veg til eigedom utanfor planområdet.
- Veg o\_V er kommunal veg som går inn og ut av området. Denne kan utvidast til vegbreidde på 5 m.

#### 3.1.2 Anna veggrunn

Areal kan nyttast ved vegutviding, og til bruk for tekniske installasjonar.

### 3.1.3 Trafikkregulerande tiltak jf. pbl § 12-7 nr. 7

Parkeringsplassar skal vera vist i felles plan for heile området. Parkeringsplassane kan nyttast av alle brukarar av områda.

- Tal parkeringsplassar minimum 30 stk.
- Tal parkering rørslehemma minimum 3 stk.

## 3.2 Kai

Kai K er ein privat kai som tilhøyrar gnr. 196 bnr. 31. Her er det ingen endring.

## 4. LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5 NR 5)

### 4.1 Friluftområder

#### FR1

Innafor friområdet FR1 kan det etablerast badeplass med tilhøyrande naudsynt utstyr. Der det vert planlagt badevik, kan det fyllast opp med skjelsand. Her kan det lagast turstiar som går inn i badevika innerst i vågen. Turstiane skal ha maks bredde på 1,5 m. Vegetasjon/enkeltrær kan fjernast.

#### FR2

Området FR2 er det ingen endring i bruk. Dei som har eksisterande og godkjente anlegg i dag, kan fortsatt ha dette. Grunneigar som grensar til sjø, kan etablere båtfeste til eige bruk der terrenget eignar seg til dette og ein får løyve av kommunen til tiltaket. Båtar/ båtfeste skal ikkje hindra ferdsel i F2.

## 5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5 NR 6)

### 5.1 Ferdsel

#### F1

Området skal vera ope for fri ferdsel og nyttast til båt trafikk inn og ut til småbåtanlegget og til kai i N2. Ingen ankring i området utan løve.

#### F2

Området skal vera ope for fri ferdsel på sjøen og nyttast ved inn- og utkjøring til småbåtanlegget og båt - opptrekk i området N. Det er ikkje lov til å ankre eller etablere båtfeste i sjøen pga. risiko for skade på VA-leidning.

Grunneigarar som grensar til sjøen i FR2, kan etablere eigne brygger langs land, for småbåtar, når desse ikkje er til hinder for trafikken i området – sjå også pkt. 4.1 FR2. Båtane skal ligge langs bryggene for ikkje å hindre ferdsel i F2. Må byggesøkjast.

### 5.2 Kast- og låssettingsplassar - KL

Planen endrar ikkje retten til kast- og låssettingplassar. Området kan nyttast til oppbevaring av fisk i not til den er klar for levering.

### 5.3 Badeområde - FB

Her kan det etablerast badebrygge og badeplattform. Innerst i vågen kan det leggjast ut skjelsand. Sjå også pkt 4.1 FR1.

## **6. OMSYNSSONER (PBL § 12-6)**

### **6.1 Sikringsone – frisikt**

Innanfor frisikt sona er det ikkje tillate med murar, gjerder eller vegetasjon høgre enn 0.5 m over tilstøytande veg sitt nivå. Terreng skal ikkje planerast høgre enn nivået til tilstøytande veg.

### **6.2 Angitt Omsynsoner – omsyn friluftsliv**

Sona omfattar område med store lokale eller regionale verdiar for friluftsliv. Friluftsliv skal ha særskilt vern innafor sona, og skal takast omsyn til ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innafor områda.

## **7. REKKJEFØLGJE KRAV (PBL § 12-7 NR 10)**

Før det vert gjeve løyve til bygging i område N2 skal ras- og fallsikringstiltak vera gjennomført.