

LINDÅS KOMMUNE

DETALJREGULERING - REGULERINGSFØRESEGNER FOR jf plan- og bygningslova (pbl) § 12-7.

Gnr. 202 bnr.42, 44 og 75 m.fl. HELLESNESET, HJELMÅS

Saksnummer: 14/7786
Plan id.: 1263 - 201410
Dato sist revidert: 08.05.2017
Godkjent i kommunestyret:

INTENSJON MED PLANEN

Føremålet med planen er å utvide kaiområdet, fornye bustadmassen og betre tilkomsten til planområdet. I tillegg legg planen til rette for at naustet i nord vert regulert i samsvar med dagens bruk.

§ 1 FELLESFØRESEGNER

§ 1.1 Byggjeregner

1.1.1 Frittliggende uthus og liknande mindre tiltak, samt parkeringsplasser, trappar og støttemurar kan plasserast utanfor regulerte byggjeregner. Der det ikkje er vist byggjeregner går byggjeregna i føremålsgrensa.

§ 1.2 Dokumentasjon til byggjesøknad

- 1.2.1 Ved innsending av rammesøknad skal det leggest ved utomhusplan i målestokk 1:500 der det vert gjort greie for parkering, avkøyrsel, eksisterande og framtidig terreng, murar, trappar, gjerder, kai, fargebruk, utforming, estetikk, utomhusmøblering, materialbruk, plantning og landskapstilpassing og omsyn til vind.
- 1.2.2 Behov for eventuell VA-rammeplan skal vere avklart og godkjent før innsending av rammesøknad.
- 1.2.3 Ved nye tiltak skal planlegging og utbygging vurderast avbøtande tiltak slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av høg vasstand.
- 1.2.4 Ved innsending av rammesøknad skal det utarbeidast rutinar som sikrar handtering av oljer og anna miljøfarleg avfall.
- 1.2.5 Tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø, samt andre tiltak som kan påverke sikkerheita eller framkjømda i sjøområdet krev tillating frå Bergen og omland

- 1.2.6 havnevesen (BOH). Søknad må sendast i god tid før iverksetting av tiltak. Kaien skal ha naudsynt sløkkjereiskap for brann, i høve til gjeldande reglar. Dette skal dokumenterast i søknad om byggeløyve. Dersom det vert utarbeida ein VA-rammeplan, jamfør § 1.2.2, skal sløkkjereiskap for brann bør vere ein del av vurderinga i VA-rammeplanen.
- 1.2.7 Kommunale anlegg og kapasitet på vassleidning skal avklarast i VA-rammeplan.
- 1.2.8 Ved byggesøknad skal det dokumenterast at konstruksjonen innanfor BN er tilfredsstillande sikra mot naturpåkjenningar som høg vasstand, bølger etc.

§ 1.3 Rekkefølge

- 1.3.1 Før det vert gjeve bruksløyve eller ferdigattest for kai skal følgjande vere etablert, uavhengig av byggjetrinn:
- Plass for avfallskonteinrar. Det skal vere ein konteinrar for restavfall og ein for farleg avfall.
 - SKV3, SPP1 og SPP2

§ 1.4 Støy

- 1.4.1 Ved byggjesøknad skal det dokumenterast korleis ein skal oppnå nivå under gjeldande grenseverdier for innandørs- og utandørsstøy.
- 1.4.2 Miljøverndepartementet sine retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2012 skal følgjast, også i bygg- og anleggsperioden.

§ 2 BYGNINGAR OG ANLEGG (Pbl § 12-5 ledd nr 1)

§ 2.1 Bustader- frittliggjande- småhus

- 2.1.1 Innanfor BFS er det ein eksisterande bustad. Det er tillate med ei buening innanfor BFS. Grad av utnytting innanfor BFS skal ikkje overstiga %-BYA=15%. Maksimal mønehøgde er 9m.

§ 2.2 Næringsbygningar

- 2.2.1 Innanfor BN er det tillate med verkstad, lager, kontor, fellesrom og fasilitetar for verksemd og fartøy i området.
- 2.2.2 Grad av utnytting innanfor BN skal ikkje overstiga %-BYA=30%. Maksimal mønehøgde er k+16.0m. Høgdeavgrensing gjeld ikkje for kranar og liknande installasjonar.
- 2.2.3 Planeringshøgde er sett til minimum k+2.0. Under k+2.5 kan det berre etablerast rom for lager og verkstad.

- 2.2.4 Miljøfarleg materiale skal ikkje oppbevarast under k+2.5.
2.2.5 Innanfor BN skal det etablerast avfallsløysing i tilknytning snuareal på parkering.

- 3.2.2 I områda mot SPP1 og SPP2 skal det innanfor f_SVG1 og f_SVG3 setjast av areal til svingradius for store køyretøy.

§ 2.3 Uthus/naust/badehus

- 2.3.1 BUN er område for naust. Det kan etablerast eitt naust innanfor område.
2.3.2 Nausta kan nyttast til oppbevaring av reiskapar, utstyr, småbåtar og anna. Naust skal ikkje vere innreia eller brukt til varig opphald som bustad eller fritidsbustad.
2.3.3 Endeleg plassering av naust vert fastsett i utomhusplan.
2.3.4 Naust skal vere bygg/uthus i ein etasje med bruksareal (BRA) inntil 40 m², og kan byggjast enkeltstående eller i rekke. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Knevegg på loft er ikkje tillate. Mønehøgda skal vere under 5 meter målt frå topp ferdig golv. Vindaugsarealet si dagslysflete skal ikkje overstige 3 prosent av bruksarealet (BRA). Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate. Naust skal ha saltak med ein takvinkel mellom 35° og 45°.

Naust skal utformast i samsvar med lokal byggeskikk med variasjon og oppdeling som ein finn i tradisjonelle naustmiljø i regionen.

Utbygging av naustområde skal ta omsyn til friluftsiinteressene og landskapet. Badeplassar og stiar/tilkomstvegar til sjøen skal ikkje byggjast ned. Det skal setjast av areal som sikrar passasje for allmenta i naustområda.

§ 3 SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
(Pbl § 12-5,ledd nr 2)

§ 3.1 Veg

- 3.1.1 f_SKV1 er felles for SPP1-2, BN, BUN1, BFS, og eigedomar utanfor planområdet som har tilkomst frå vegen.
3.1.2 f_SKV2 er tilkomst til BFS, BUN2 og eigedom utanfor planområdet som har tilkomst frå vegen.
3.1.3 SKV3 er tilkomst til SPP1-2, BN, SK og BUN1. Snuplassen skal merkast for å unngå parkering som hindrar store køyretøy.

§ 3.2 Anna veggrunn

- 3.2.1 f_SVG1-3 og SVG4 er areal for grøfter, fyllingar, skjeringar og liknande.

§ 3.3 Parkeringsplassar

3.3.1

	Minimumskrav etter kommuneplan	Maksimumskrav etter kommuneplanen	Mengde	Totalt (min-maks)
Næringsbygning				
Lager	1 plass per 300m ² BRA	1 plass per 200m ² BRA	316,7m ² BRA	2
Industri/ Verksted	1 plass per 100m ² BRA	1 plass per 50m ² BRA	251,5 m ² BRA	3-4
Kontor m/ fellesrom og fasilitetar	1 plass per 30m ² BRA	1 plass per 20m ² BRA	97,9 m ² BRA	4-5
Totalt				9-11

- 3.3.2 Ved etablering av parkeringsplassar, skal minimum 10 % vere utforma for rørslehemma.
3.3.3 Det skal vere ein eller fleire trinnfrie tilkomststar frå SPP1-2 til BN.
3.3.4 SPP1-2 skal planerast på k+ 9.0.
3.3.5 SPP1-2 skal ha fast dekke.

§ 3.4 Kai

- 3.4.1 SK er kaiområde. Her tillatast det å etablere kai med pæler.

§ 4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE
(PBL § 12-5 nr.6)

§ 4.1 Hamneområde i sjø

- 4.1.1 Innanfor VHS er det tilkomst til kai og næringsbygningar.
4.1.2 Det er tillate med tiltak som bølgedempar/-brytar og liknande, innanfor VHS. Utforming som sikrar god vass-sirkulasjon skal prioriterast.
4.1.3 Evt. krav til merking av bølgedempar og krav til utforming skal godkjennast av hamnevesenet.

§ 5 OMSYNSZONE

(Pbl § 12-6 JF.§11-8)

§ 5.1 Frisiktsone ved veg

- 5.1.1 Innføre sona er det ikkje tillate med tiltak som er høgare enn 0,5 meter over tilstøytandes vegar plan.

TEKNISKE TENESTER
Rådmannen
Lindås kommune