



Reguleringsføresegner for Gnr. 10 bnr. 16 mfl.

Lovheimel: Plan- og bygningslova § 12-7

Kommunens saksnummer:

Plan-ID: 1201 xxxxxxxx

Revideringar:

Dato:

Plankonsulent Weglo Design, Plan og Landskap AS

Administrasjonen Lindås kommune

Handsamingar:

1. gangs handsaming plan- og miljøutvalet:

2. gangs handsaming plan- og miljøutvalet:

Godkjent plan i kommunestyret:



FØRESEGNER

(pbl § 12-7)

PLANENS INTESJON

Det skal leggjast til rette for ein ny bustad, 10 nye naust, 5 nye robuar, parkeringsplass og kai med tilhøyrande anlegg på gnr. 10, bnr. 16 mfl.

§ 1 FELLES FØRESEGNER

1.1 Fjernverkand og terrenginngrep

1.1.1 Bustader, naust og robuar skal byggas ut slik at det oppnåas ein god funksjonell og arkitektonisk heilhet i forhold til eksisterande omgjeva og fjernverknad.

1.1.2 Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Ein skal avgrensa bruk av støttemurar, fyllingar og sprengingar. Skråningar skal ikkje være brattare enn 1:1,5. Murar skal ikkje være høgare enn 3 meter.

1.2 Estetikk

1.2.1 Bustader, naust og robuar skal gis ein god materialbruk og ein utforming med høy arkitektonisk kvalitet som gjenspeglar dagens bygningsteknologi og arkitektur.

1.3 Byggegrenser

Bustader, naust og robuar skal plasserast innanfor byggegrensa som vist i plankartet. Der byggegrensar ikkje er vist er byggegrensa i formålsgrensa.

1.4 Universell utforming

1.4.1 Prinsippa om universell utforming skal leggjast til grunn i planområdet i samsvar med gjeldande kommuneplan.

1.5 Kulturminner

Dersom det blir funnet automatisk freda kulturminner innanfor det regulerte området i forbindelse med arbeid i terreng, skal arbeid straks stanses, i den grad det rører kulturminna eller deira sikringssone på 5 meter, jf. Kulturminnelovens § 8. Melding skal straks sendes kulturvern myndighetane i Hordaland Fylkeskommune

§ 2 UTFYLLANDE PLANAR OG DOKUMENTASJON

2.1 Illustrasjonsplan

2.1.1 Illustrasjonsplan dagsett 10.08.2017 vert retningsgivande for disponering av planområdet.

2.2 Utomhusplan

Ved innsending av rammesøknaden skal det leggest ved utomhusplan, 1:500.

Planen skal vise samanheng med tilstøytane areal og mellom areal inne i planområdet.

Utomhusplan skal vise murar, rekkverk, trappar, terrengforming, koter, adkomstvegar og stiar. Planen skal også vise at siktforhold ved avgjørsele blir ivaretatt.

2.3 Massehandtering

Før utsprenging må inngrep i terreng dokumenteras. Massebalanse dokumenteras og eventuelle over – eller underskot opp gis i m³.

Det skal utarbeidas plan for handtering og deponering av massar som skal sendes inn saman med søknad om igangsettingsløyve. Deponering av masser kan skjer til grunneigar og til godkjent mottaksdeponi.

2.4 Renovasjonsteknisk avfallsplan

Det skal utarbeidas renovasjonsteknisk avfallsplan(RTP) som skal godkjennas av NGIR og leveras som vedlegg til søknad om rammeløyve.

§ 3 REKKEFØLGEKRAV

3.1 Følgjande tiltak må være utført før det kan gis midlertidig bruksløyve eller ferdigattest for naust, robuar og bustader i felt BFS1, BNU1, BNU2, BNU3, BNU4, BFK1 :

- Det skal være etablert løysing for avfallshandtering og post.
- Ferdigstilling av vatn- og avløpsnett i samsvar med rammeplan for VA
- Ferdigløyve av f_SV1 og f_SV4 for BFS1
- Ferdigløyve av f_Sv2 og f_Sv3 for BUN1, BUN2, BUN3, BUN4 og BFK1
- Det er tillat å etablere trapper, støttemurar for framføring av veg frem til byggegrensen for BUN1, BUN2, BUN3, BUN4 , BFK1 og BFS1.

3.2 Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442 skal følgjas i bygg- og anleggsperioden.

§ 4 **EIERFORM**

4.1 Felles arealformål

4.1.1 Følgjande areal vert felles for:

- Veg- f_SV1 , f_SV2, f_SV3, f_SV4
- Parkering -f_SPA1
- Kai f_SK1

§ 5 BUSTADER OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr.1)

5.1 Frittliggjande bueininger (BFS)

5.1.1 Krav til felles uteopphaldsareal jf. § 5.1.5 går foran grad av utnytting.

5.1.2 Det skal etableras minimum 7 m2 privat uteopphaldsareal per eining.

5.1.3 Bustader skal ha parkeringsdekning på 2 bilar pr. eining på eigen tomt.

5.1.4 Garasje inntil 50 m² kan plasserast uavhengig av byggegrense, minimum 1 meter frå tomtegrensa og minimum 2 meter frå veg. Garasje kan først opp i inntil 1 etasje. Biloppstillingsplass og plassering av garasje skal visast i situasjonsplan i samband med byggjesøknad. Parkeringsplass og garasje skal utformast slik at bil kan snu på eigen grunn.

5.1.5 Etter utbygging skal det vere att eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m² per bueining.

5.1.6 Maksimal byggehøgde er 11 meter. Høgdena vert målt frå det lågaste terrengpunktet på bygningen. Høgste tillatne byggehøgde for kvar tomt er vist i plankart som BH.

5.1.7 Formål

Område satt av til frittliggjande bustader (BFS1, BFS2, BFS3, BFS4 og BFS5) .
Fire eksisterande bustader (BFS2, BFS3, BFS4, BFS5) og ein ny bustad (BFS1).

5.1.8 Byggehøgder og utnyttingsgrad:

Felt	Max byggehøgde (BH)	Utnyttingsgrad
BFS1	BH = k +32	% BRA = 10%
BFS2	BH = k+27	% BRA = 21%
BFS3	BH = k+25	% BRA = 15 %
BFS4	BH = k+33 , k+21,	% BRA = 20 %
BFS5	BH = k +10, k +6,5 og k +5 k +19, k+9	% BRA = 20 %

5.1.9 Største tillatne BRA per bustadtomt er vist som % i plankartet. Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m² for bygging av frittstående garasje.

§5.2 Naust/robuar (BUN/BFK)

5.2.1 Område satt av til naust (BUN₁, BUN₂, BUN₃, BUN₄) og robuar (BFK₁).
Et eksisterande naust (BUN₄) 10 nye naust (BUN₁, BUN₂, BUN₃) og 5 nye robuar (BFK₁).
I tilknytning til desse vert det satt av tilkomstveg , f_SV1, f_SV2 og f_Sv3.

5.2.2 Byggehøgder og utnyttingsgrad:

Felt	Max byggehøyde (Mb)	Utnyttelsesgrad
BUN1	BH= k +7,5	% BRA = 73 %
BUN2	BH= k+7,5	% BRA = 64 %
BUN3	MB= k+7,5	% BRA = 84 %
BUN4	MB= k+7,5	% BRA = 35 %
BFK1	MB= k+10,5	% BRA =124 %

5.2.3 Robuar og naust skal ha tradisjonell utforming og saltak med ein takvinkel mellom 35 og 45 grader. Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av hovudplanet sitt bruksareal.

5.2.4 Byggehøgde for robuar skal være maksimal 8 meter frå topp golv/brygge.

5.2.5 Byggehøgde for naust skal være maksimal 5 meter frå topp golv/brygge. Knevegg på loft er ikkje tillate.

§5.3 Fritidsbusetnad (BFF)

5.3.1 Område satt av til fritidsbusetnad (BFF₁). BFF₁ er eksisterande hytte. I tilknytning til BFF₁ vert det satt av tilkomstveg f_SV1, f_SV2, og f_SV1 .

5.3.2 Byggehøgder og utnyttingsgrad:

Felt	Max byggehøyde (Mb)	Utnyttelsesgrad
BFF1	MB= +32	% BRA =19 %

§5.4 Renovasjonsanlegg (BRE)

5.4.1 Innanfor formålet skal det etablerast løysningar f_BRE1 for felles avfalls plass for bueiningar, hytte, robuar og naust. Endeleg utforming avklarast i byggesaka.

5.5 Energianlegg og reinseanlegg

5.5.1 Innanfor grøntområde G2 og VS kan det avsettast eit areal til reinseanlegg og pumpestasjon.

**§ 6
SAMFERDSELSANLEGG OG
TEKNISK INFRASTRUKTUR
(pbl § 12-5, ledd nr 2)**

§6.1 Veg (f_SV)

6.1.1 Adkomstvegar f_SV1, f_SV2, f_Sv3 og f_SV4 til eigedomar vert som vist på plankartet. Mindre avvik opptil 0,5 meter kan aksepteras.

6.1.2 Vegar f_SV1, f_SV2, f_Sv3 og f_SV4 er regulert med breidde 3,0 meter og 3,5 meter .

6.1.3 Avkøyrslar er vist med pil i kartet. Små justeringar på 1 meter kan tillatast.

6.1.4 Terrenginngrep i forbindelse med vegar skal gjerast mest mogleg forsiktig.

6.1.5 SVG5 er eksisterande veg.

§6.2 Kai (SK)

6.2.1 f_SK2 er felles kaiområde for planområdet.

6.2.2 I f_SK2 kan det opparbeidast kai, badestige og liknande tiltak for å leggje til rette for ålmenn ferdsle og bruk.

6.2.3 Ålmenta skal ha tilgang til kaiområdet.

6.2.4 SK1 er privat eksisterande kaiområde for BFS5 og BUN1.

§6.3 Anna veggrunn- grøntareal (SVG)

6.3.1 Areal SVG2 og SVG3 er satt av til anna veggrunn grøntareal.

6.3.2 Areal SVG1 er satt av til anna veggrunn grøntareal-utkøyring frå garasje.

**§ 7
GRØNSTRUKTUR
(pbl § 12-5, ledd nr 3)**

7.1 Grønstruktur (G)

7.1.1 Formålet vidareførast som grønstruktur G1 og G2.

§ 8

LANDBRUK-, NATUR-OG FRILUFTSOMRÅDE

(pbl § 12-5, ledd nr 5)

8.1 Friluftsmål (LF)

- 8.1.1 LF1 område med særskilt fokus på friluftsliv. Eksisterande vegetasjon skal takast vare på i friluftsområdet og område skal være ope for ålmenn ferdsle og bruk.

§ 9

BRUK OG VERN AV SJØ

(pbl § 12-5, ledd nr 4)

9.1 Småbåthamn (VS)

- 9.1.1 VS er område for fortøying, båt opptrekk, lunnar og andre mindre tiltak som har ein direkte og naturleg tilknytning til arealføremåla naust og robuar og kai på land.
- 9.1.2 VS skal vere open for ålmenn ferdsle.

9.2 Friluftsområde i sjø (VfV)

- 9.2.1 VfV er område for ferdsle og friluftsliv i sjø.
- 9.2.2 De kan ikkje etablerast tiltak i område

§ 10

OMSYNSSONE

(pbl § 12-6)

§10.1 Sikringssone

- 10.1.1 I området mellom frisiktline og vei (frisiktssone) skal det ved avkjørsler være fri sikt i ein høgde av 0,5 m over tilgrensande veg sitt plan, jf. vedtektene i veglovens § 31.

**Rådmannen
Lindås Kommune**