



# Reguleringsføresegner for Gnr. 10 bnr. 16 mfl.

Lovheimel: Plan- og bygningslova § 12-7

Kommunens saksnummer:

Plan-ID: 1263 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 rorbuer, 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 rorbuer 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 rorbuer skal gis ein god materialbruk og ein utforming med høy arkitektonisk kvalitet som gjenspeglar dagens bygningsteknologi og arkitektur.

#### 1.3 Byggegrenser

Bustader, naust og rorbuer skal plasserast innanfor byggegrensa som vist i plankartet. Der byggegrensar ikkje er vist er byggegrensa i formålsgrensa. Utanfor byggegrensa kan terrengtrapper og støttemurar etablerast.

#### 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 08.09.2017 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, gjerder, 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 m<sup>3</sup>. 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, rorbuer 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> per buening.

5.1.6 Maksimal byggehøgde er 8 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 +29	% 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 m<sup>2</sup> for bygging av frittstående garasje.

**§5.2 Naust/rorbuer (BUN/BFK)**

5.2.1 Område satt av til naust (BUN1, BUN2, BUN3, BUN4) og rorbuer (BFK1).  
Et eksisterande naust (BUN4) 10 nye naust (BUN1, BUN2, BUN3) og 5 nye rorbuer (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 byggehøgde (Mb)	Utnyttingsgrad
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 Bygge høgde for naust (BUN) skal være maksimal 5 meter frå topp golv/brygge.  
Naust (BUN 1, 2, 3) gulvflate/BYA 8 meter x 5 meter. Naust (BUN 4) gulvflate/BYA 8 meter x 6 meter.

5.2.4 Naust (BUN) skal vera i ein etasje. Oppdeling naust 2+3+3. Knevegg på loft er ikkje tillate. Det er ikkje tillat med permanent opphald i naust. Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate.

5.2.5 Naust (BUN) skal i hovudsak utførast i tre. Fargeval skal tilpassast naturmiljøet. Taktekking skal vera betongtakstein, tegl (takpanner) eller naturstein med matt overflate. Naust skal ha saltak med takvinkel mellom 35 og 45 grader . Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av hovudplanet sitt bruksareal.

5.2.6 Det kan retteleggjast for brygge og opptrekk av båtar til naust (BUN).

- 5.2.7 Byggehøgde for rorbuer skal være maksimal 8 meter frå topp golv/brygge. Rorbuer (BFK) gulvflate/BYA 8 meter x 6 meter.
- 5.2.8 Rorbuer (BFK) skal vera i to etasje. Rorbuers 1 etg. skal først opp for oppbevaring av fiskeutstyr og for overnatting i 2.etasje. Oppdeling rorbuer 3+2.
- 5.2.9 Rorbuer (BFK) skal i hovudsak utførast i tre. Fargeval skal tilpassast naturmiljøet. Taktekking skal vera betongtakstein, tegl (takpanner) eller naturstein med matt overflate. Rorbuer skal ha saltak med takvinkel mellom 35 og 45 grader .
- 5.2.10 Det kan til retteleggjast for bryggje i front for rorbuer (BFK).
- 5.2.11 Faste bryggjer kan byggjast i tre, naturstein eller betong. Ein kan ikkje setja opp gjerder i eller rundt rorbuområdet/naustområde eller på andre måtar hindre fri ferdsel i strandsona.

### **§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\_SV3 .
- 5.3.2 Byggehøgder og utnyttingsgrad:  
Maksimal byggehøgde er 6 meter. Høgda vert målt frå det lågaste terrengpunktet på bygningen.

<b>Felt</b>	<b>Max byggehøgde (Mb)</b>	<b>Utnyttingsgrad</b>
BFF1	MB= k+11	% BRA =19 %

### **§5.4 Renovasjonsanlegg (BRE)**

- 5.4.1 Innanfor formålet skal det etablerast løysningar f\_BRE1 for felles avfallsplass for bustader, hytte, rorbuer 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 Kotehøyde kai k+ 2,5.
- 6.2.3 I f\_SK2 kan det opparbeidast kai, badestige og liknande tiltak for å leggje til rette for ålmenn ferdsle og bruk.
- 6.2.4 Ålmenta skal ha tilgang til kaiområdet.
- 6.2.5 SK1 er privat eksisterande kaiområde for BFS5 og BUN1.

**§6.3 Parkeringsplass (SPA)**

- 6.3.1 f\_SPA er felles parkeringsplass for nye naust (BUN2, BUN3) og rorbuer (BFK1).
- 6.3.2 Kotehøgder er satt på plankart og avvik på 0,5 meter kan aksepteras.
- 6.3.3 Skjering mot parkeringsplass skal ikkje vera høgare enn 3,5 meter .

**§6.4 Anna veggrunn- grøntareal (SVG)**

- 6.4.1 Areal SVG2 og SVG3 er satt av til anna veggrunn grøntareal.
- 6.4.2 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 rorbuer 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 Sikringsone**

10.1.1 I området mellom frisiktline og vei (frisiktsone) 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**