

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: 13.07.2017
Godkjent i kommunestyret:02.11.2017

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 byggjeregnera i føremålsgransa.

§ 1.2 Dokumentasjon til byggesøknad

- 1.2.1 Ved innsending av rammesøknad skal det leggest ved utomhusplan i målestokk 1:500 der det vert gjort greie for parkering, avkjørsel, 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 Rekkefølgje

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

§ 1.5 Anleggsfase

- 1.5.1 I gyteperioden for kysttorsk, februar-april, skal det ikkje gjevast løyve til byggjetiltak i sjø, som for eksempel bygging av kaiområde.

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

2.1 Næringsbygningar

- 2.1.1 Innanfor BN er det tillate med verkstad, lager, kontor, fellesrom og fasilitetar for verksemd og fartøy i området.
- 2.1.2 Grad av utnytting innanfor BN skal ikkje overstiga %-BYA=30%. Maksimal mønehøgde er k+16.0m. Høgdeavgrensing gjeld ikkje for kranar og liknande installasjonar.

- 2.1.3 Planeringshøgde er sett til minimum k+2.0. Under k+2.5 kan det berre etablerast rom for lager og verkstad.
- 2.1.4 Miljøfarleg materiale skal ikkje oppbevarast under k+2.5.
- 2.1.5 Innanfor BN skal det etablerast avfallsløysing i tilknytning snuareal på parkering.

§ 2.2 Uthus/naust/badehus

- 2.2.1 BUN er område for naust. Det kan etablerast eitt naust innanfor område.
- 2.2.2 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.
- 2.2.3 Endeleg plassering av naust vert fastsett i utomhusplan.
- 2.2.4 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 dagslysflate 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 friluftinteressene 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 SAMFERDSELSANLEGG 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 eigeidomar utanfor planområdet som har tilkomst frå vegen.
- 3.1.2 f_SKV2 er tilkomst til BFS, BUN2 og eigeidom 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.
- 3.2.2 I områda mot SPP1 og SPP2 skal det innanfor f_SVG1 og f_SVG3 setjast av areal til svingradius for store køyretøy.

§ 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