

planID 1263-201603

arkivID xx/yy

-----  
Ordfører

# Lindås kommune

## Reguleringsplan

*Nystøltunet*

*gnr 214 bnr 41 m.fl*

### Reguleringsføresegner

(jf plan- og bygningslova § 12-7)

Utval	Utarbeid	Sak	Godkjent	Endringsvedtak	ArkivID
PMU	14.9.2018				16/413

## § 1 Generelt

Føremål for planen er å leggja til rette for ny bustadbygging på Fyllingsnes, og å leggja til rette for bruksendring frå fritidsbustad til bustad, samt å leggja til rette for eit erstatnings naust, etter makebytte av tomt til friluftsføremål.

Bustadene skal også gje eit tilbod til både eldre, unge i etableringsfasen og andre husstandar med få i personar slik at ein legg til rette minska fråflytting frå bygda, og at større familiehus og einbustadar vert i bruk for familiar og husstandar med fleire.

DEFINISJON: Nystøltunet er eit samla ord for bustadene i BKS1, 2, 3 og 4 med dei anlegg som høyrer til.

§ 1.1 Det regulerte området er synt på plankart i mål 1:1000, datert 11.5.2018 (NY DATO 9/8), med tilhørende føresegner og planskildring

### § 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

1. Busetnad og anlegg (pbl § 12-5, nr 1)
  - a. Bustadar frittliggjande småhus
  - b. Bustadar konsentrert småhus
  - c. Andre kommunaltekniske anlegg
  - d. Uthus / naust / badehus
  - e. Uteoppfallsareal
  - f. Leikeplass
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr 2)
  - a. Veg
  - b. Fortau
  - c. Gangveg / gangareal
  - d. Annan veggrunn – tekniske anlegg
  - e. Annan veggrunn – grønt areal
  - f. Parkeringsplassar
3. Grøntstruktur (pbl § 12-5, nr 3)
  - a. Grøntstruktur
4. Landbruk –, natur– og friluftsføremål (pbl § 12-5, nr 5)
  - a. LNFR-areal
5. Sjø, vassdrag og strandsone (pbl § 12-5, nr 6)
  - a. Bruk og vern av sjø og vassdrag
6. Omsynssoner (pbl § 12-6)
  - a. Frisiktsone veg
  - b. Ras- og skredfare
7. Bestemmelsesområde (pbl § 12-x)
  - a. Fotgjengerfelt(?)

## § 2 Fellesføresegner

### § 2.1 Byggjegerenser

1. For område BKS1-4 går byggelinjen i formålsgrensen
2. For område BFS1-2 er byggjegerense vist i plankartet
3. For område BUN sjå pkt. 4.4

### § 2.2 Dokumentasjon til byggemelding

1. Ved innsending av rammesøknad skal det leggest ved teikningar av plan, snitt og fasadar, i målestokk 1:100, profiler og situasjonsplan i målestokk 1:500, der det vert gjort greie for avkjørsler, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, forholdet til nabobygg, eventuelle murar, trappar, gjerder og uteopphaldsareal
2. Ved søknad om løyve til tiltak må støynivå dokumenterast og tiltak vurderast:
  - Støynivå på utandørs opphaldsareal for bustad skal ikkje overskride 55 dBA krav
  - Ingen bustad skal ha høgare lydnivå framfor ein av fasadane på meir enn 65 dBA
  - Støy frå vegtrafikk til innvendige opphaldsrom skal ikkje overstige 30 dBA
3. Ved søknad om løyve til tiltak skal det ligge føre brannteknisk dokumentasjon av planlagde tiltak
4. Ved planen ligg illustrasjonsplan for Nystøltunet, dagsett 11.05.2018 (NY DATO 9/8). Denne gjev retning, men er ikkje juridisk bindande for utbygginga

### § 2.3 Krav om rekkjefølgje

#### Før rammesøknad ? INGEN PUNKTER UTGÅR

1. m
2. m

#### Før tillatelse om igangsetting

1. Før det vert gitt løyve til å setje i gang bygging av fyrste nye bustadbygg i Nystøltunet skal det liggje føre ein plan for (disponering av jordressursen) massehandtering for heile eigedommen eller for dei tiltak som utløses for å realisere det aktuelle byggetrinnet.

Massehandteringsplan skal syne konkret omplassering til prosjektets eigne hageanlegg, til tilstøytane landbruksanlegg og til eventuelt eksterne aktørar i prioritert rekkefølge. Om naudsynt må massehandteringsplanen godkjennast av rett mynde før tiltak setjast i gang

2. Avkøyrsløse og sikt (trafikktrygging)  
Før tiltak vert sett i gang i planområdet (BKS1-4 og BFS1-2) må «plan/teikning» for utbetring av avkøyrsløse/kryss mot hovudveg vere godkjent av rett vegmynde og naudsynt arbeid gjennomført.
3. Før det gis løyve til å setje i gang bygging av første nye bustadbygg i BKS1-4 skal det være godkjent detaljplan for vann, avlaup, overvatn og uttak for brannvatn
4. Renovasjon
  - Før det vert sett i gang tiltak i områda BKS1-4 må oppstillingsplass for bosscontainer(-e) «hyttegrenda» sør for planområde vere opparbeida
  - Renovasjonsløyving for BFS1 og BFS2?

VI MENER AT FØRSTE STREKPUNKT IKKJE VERKEN AREALMESSIG ELLER ANSVARSMESSIG HØRER TIL DENNE PLAN - OG AT EN FOR BSF1 OG 2 GÅR INN I DEN EKSISTERENDE LØSNING (MARGINALT UTBYGGINGSPOTENSIALE) DERIMOT BØR DET KANSKJE VÆRE ET PUNKT FOR AT DET SKAL ETABLERES GODKJENT AVFALLSLØSNING FOR nystøltunet - MEN DET ER VEL UNDER FØREBELS BRUKSTILLATELSE.

### **Før mellombels brukstillatelse / ferdigattest (HVA MÅ VÆRE FERDIG FØR FØRSTE HUS?)**

1. Før mellombels bruksløyve eller ferdigattest for nye bustaderi BKS1–4 vert gjeve skal:
  - detaljplan for VA vere gjennomført og uttak for vatn til brannsløkking være etablert
  - fortau f\_SF1–3 skal være etablert
  - f\_BUT1 og f\_BLK1 vere opparbeida
  - f\_BKT vere opparbeida
  - min.1,5 parkeringsplass pr. bustad vere opparbeida og det være maks.2 parkeringsplassar for kvar bustadeining. 10% av parkeringsplassane skal ha storleik for rørslehemma
2. Før mellombels bruksløyve eller ferdigattest for fleir enn 10 nye bustader i BKS1–4 vert gjeve skal:
  - f\_BLK2 være opparbeide
  - ??
3. Før mellombels bruksløyve eller ferdigattest for bustader i BKS2 vert gjeve skal:
  - f\_BUT3 og f\_SGG1 være etablert
4. Før mellombels bruksløyve eller ferdigattest for bustader i BKS3 vert gjeve skal:
  - f\_BUT6, f\_SGG2 og SGG3 være etablert
5. Før mellombels bruksløyve eller ferdigattest for bustader i BKS4 vet gjeve skal:
  - f\_SGG2, SGG3 og f\_BUT5 være etablert

#### **§ 2.4 Om utbyggingsavtale**

1. For gjennomførig av hele /delar
2. Anlegg for offentleg overtaking mm

#### **§ 2.5 Krav til utforming**

1. For alle mønehøgder under § 4 kan tekniske installasjonar som ventilasjonshetter og pipe stikke over mønehøgda. Dette er avgrensa til å kunne gjelde for 10 % av takflata.

#### **§ 2.6 Universell utforming**

1. ØNSKER ME OG HA MED EIGE PUNKT OM DETTE?

### **§ 3 Eigarskap**

#### **§ 3.1 Offentleg eigarskap**

1. o\_SVV1 og o\_SVT skal eiges av den offentlege veg-eigaren, **ved vedtak Lindås Kommune (?)**

#### **§ 3.2 Felles eigarskap**

1. Felles uteopphaldsareal Nystøltunet  
Uteopphaldsarealer på Nystøltunet f\_BUT 1,2,3,4,5,6 og 7 og f\_BLK1 og 2, er felles for alle bustadene i BKS 1, BKS 2, BKS3 og BKS 4
2. Felles parkering Nystøltunet  
Parkeringsplassane f\_SPP1 og f\_SPP2 er felles for alle bustadene i BAA, BKS 1, BKS 2 og BKS 3. Kvar bustad kan tildelast ein eksklusiv parkeringsplass av disse, mens gjesteparkering, derunder plassane for rørslehemma skal være felles.

### **§ 4 Busetnad og anlegg (pbl § 12–5 ledd nr 1)**

#### **§ 4.1 Bustadar frittliggjande småhus – BFS1 og BFS2**

1. Innanfor BFS1 og BFS2 kan det byggjast einebustad, einebustad med utleiedel eller tomannsbustad. Maksimal utnyttingsgrad er % BRA 40, der parkering/krav til parkering skal reknast med
2. Maksimal høgde for gesims er 6m over gjennomsnittleg planert terreng og maksimal høgde for mønet er 10m over gjennomsnittleg planert terreng
3. For bygning på grunn med markert skredfare vert det kravd skredvurdering frå kompetent føretak før det kan etablerast bustad/del av bustadbygg.

§ 4.2 Bustadar konsentrert småhus – BKS1 – BKS4

**FOR BKS1 til og med BKS4 går byggegrensen i formålsgrensen.**

1. **BKS1** – Maksimal BRA er 723m<sup>2</sup> inklusiv bustadenes del av felles parkeringsplassar. Innanfor BKS1 kan det byggjast 3 bustader i kjede, med en full etasje og loft. Maksimal mønehøgde er på kote 25m
2. **BKS2** – Maksimal BRA er 1422m<sup>2</sup> inklusiv bustadenes del av felles parkeringsplassar. I BKS2 kan det byggas 6 bustader i kjede, med tilhøyrande svalgang. I første høgda er det 3 bustader med ein full høgde. I andre etasje er det 3 bustader med en full høgde og loft. Maksimal mønehøgde er på kote 30m
3. **BKS3** – Maksimal BRA er 1568m<sup>2</sup> inklusiv bustadenes del av felles parkeringsplassar. Innanfor BKS3 kan det byggas 6 bustader i kjede. I første høgda er det 3 bustader med en full høgde. I andre høgda er det 3 bustader med en full høgde og loft. I tillegg kan det byggas svalgang, et trappehus, samt en bru/svalgang som bindar saman gatenivået ved BKS 3 til svalgangen i andre høgda i BKS 2. Maksimal mønehøgde er på kote 33m.
4. **BKS4** – Maksimal BRA er 1649m<sup>2</sup>, inklusiv bustadenes del av parkeringsarealet på felles parkeringsplassar. Innanfor BKS4 kan det etablerast følgjande kombinerte føremål:
  - I første etasje (sokkel) kan det etablerast bustader og bod areal. Hele eller deler av bod arealet skal kunne seksjonerast som eiga eining
  - På taket av sokkeletasjen kan det etablerast inntil 4 bustader i kjede med tilhøyrande åtkomst og privat uteoppholdsareal. Bustadane kan etablerast med en full etasje og loft. Maksimal mønehøgde på sokkeletasjen er på kote 21m. Maksimal mønehøgde på bustadene på taket av sokkeletasjen er på kote 29m.

§ 4.3 Andre kommunaltekniske anlegg

1. Anlegg for nedgravd/senka renovasjonsordning – f\_BKT (Nystøltunet)
2. Renovasjonsordning for fritidsbustadane?

§ 4.4 Uthus / naust / badehus – BUN

1. På BUN er det 3 eksisterande naust. Disse kan byggjast opp att i sin opphavelige form om dei skulle verte skada.
2. I tillegg kan det byggjes eit naust på tildelt erstatningstomt for gnr 214 br 64. Dette naustet kommer i en naustrekkje med dei to nausta nord for seg i BUN.
3. Det skal ha inntil 40 m<sup>2</sup> BRA. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Knevegg på loft er ikkje tillate. Mønehøgda skal vere under 5m målt frå topp ferdig golv. Vindaugsarealet skal ikkje overstige 3 5 (?) av BRA. Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate. Naust skal ha saltak med takvinkel mellom 35% og 45%.
4. Til naustet kan det byggjast opptrekk ut i sjø. Naustet kan byggjast på synt plass for planlagt bygning

§ 4.5 Uteoppholdsareal – f\_BUT1, 2, 3, 4, 5 og 6

1. Innanfor dei 6 felles uteoppholdsareala i Nystøltunet, f\_BUT1, 2, 3, 4, 5 og 6 kan det etablerast stiar, trapper og hensiktsmessige nivå med tilhøyrande mindre støttemurar, samt installasjonar/møbler for lek og opphald. Stiar kan byggjas som køyrbar gangveg av omsyn til transport og beredskap.
2. Det kan etablerast mindre kommunaltekniske anlegg med tilhøyrande mindre bygg, derunder uttak for vatn til sløkking av brann.
3. Plan for opparbeiding, gjennomføring og ferdigstilling av areal for utaopphald omsøkjast særskilt

§ 4.6 Leikeplass – f\_BLK1 og f\_BLK2

1. På dei to leikeplassane i Nystøltunet skal det etablerast område tilrettelagd for lek.
2. f\_BLK1 skal formast til dei minste bornas behov, kombinert med tun møbler for naturleg opphald av vaksne i same område og tilstøytane i tunet
3. f\_BLK2 skal formast for dei eldste ungenes behov med enten ein ballbinge eller liknande eller eit meir krevjande leikeområde. I dette høvet kan ein også avvike frå normalen for flatt areal, for å skape eit terreng eller installasjonar med meir utfordringar enn i meir flatt lende

## § 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr 2)

### § 5.1 Køyreveg

1. Offentleg veg – o\_SV1  
o\_SV1 er eksisterande offentleg veg
2. Privat veg – SV2  
På SV2 kan det bryggjes privat veg (eksisterande)
3. Felles veg (privat) – f\_SV3 og f\_SV4  
På f\_SV3 og 4 kan det bryggjes privat veg (eksisterande)
4. Felles / Privat – SV5  
På SV 5 kan det etablerast veg/åtkomst (eksisterande)
5. Felles / Privat veg – f\_SV6  
På f\_SV6 kan det etablerast privat veg.

### § 5.2 Fortau

1. Privat fortau – f\_SF1, f\_SF2 og f\_SF3
2. ...

### § 5.3 Gangveg / gangareal

1. Felles gangveg / gangareal – f\_SGG1, f\_SGG2 og f\_SGG3  
På f\_SGG1, 2 og 3 i Nystøltunet, kan det etablerast gangveg. Denne kan gjerast køyrbar, slik at utrykkings og nyttetransport til tunet og bustadane i vert sikra.
2. På f\_SGG2 og 3 skal det leggjast til rette for at eksisterande gjennomkøyring for traktor til gnr 214 br 22 og 165 kan halde fram.

### § 5.4 Annan veggrunn – tekniske anlegg

1. Offentleg anna veggrunn – o\_SVT  
På o\_SVT kan det etablerast veg, avkøyrsel, haldeplass for buss eller miljøstasjon. Det kan etablerast enklare tekniske installasjonar.
2. o\_SVT ligg i omsymssone frisikt for avkøyringa / krysset til Nystøltumet. Det kan ikkje etablerast tiltak/innretning som reduserar siktilhøva

### § 5.5 Annan veggrunn – grønt areal

1. På areala SVG1, SVG 2, SVG 3 og SVG 4 kan det etablerast skulder/randsone for veg med grøntstruktur.

### § 5.6 Parkeringsplass

1. Felles parkeringsplassar – f\_SPP1  
På f\_SPP1 kan det etablerast parkeringsplassar. Det kan byggjast garasje med ein plass pr. bustad i Nystøltunet, innan for den BRA m2 som er rekna for dei bustader som får denne som erstatning for parkering ute.
2. Gjesteparkering, derunder HC plasser, skal være lett tilgjengeleg for alle sjølv om det byggjast garasjar.
3. På f\_SPP2....

**§ 6 Grøntstruktur (pbl § 12-5, nr 3)**

**§ 6.1 Grøntstruktur – G**

1. G sikrar grøntarealet mot strandsona, mot Friluftsområdet og mot naustmiljøet i BUN.

**§ 7 Landbruk-, natur- og friluftsføremål (pbl § 12-6, nr 5)**

**§ 7.1 LNF-områder**

1. Landbruk – L1, L2 og L3  
I L1, L2 og L3 kan det drives landbruk med tilhøyrande infrastruktur og installasjonar.

**§ 8 Sjø, vassdrag og strandsoner (pbl § 12-5, nr 6)**

**§ 8.1 Bruk og vern av vassdrag med tilhøyrande strandsoner**

1. Offentleg sjø / strandsoner – o\_V  
Strandsona i o\_V skal være offentleg tilgjengeleg.
2. Ut frå Naust i BUN (4 stk.) kan det etablerast opptrekk for båt, kaikant og anlegg for fortøying.

**§ 9 Omsynssoner (pbl § 12-6)**

1. Frisikt veg  
I frisiktsonene skal det hele tida være fri sikt i 0,5 meters høgd over tilstøytane vegars plan
2. Ras- og skredfare?

**§ 10 Bestemmelsesområde # (pbl § 12...)?**

1. Fotgjenger felt er illustrert ved #A