



LINDÅS KOMMUNE  
Felles postmottak, Kvernhusmyrane 20  
5914 ISDALSTØ

Referanser:

Dykkar:

Vår: 14/6323 - 14/21958

Saksbehandlar:

Trude Langedal

trude.langedal@lindas.kommune.no

Dato:

30.09.2014

## Høyring mindre reguleringsendring

HØYRING Rissundet planID 1263-28091977

I medhald av plan- og bygningslova § 12-14, vert framlegg til mindre endring av reguleringsplan for Rissundet, plan-ID 1263-28091977 sendt ut på høyring.

Bakgrunn for endringa er at Bustad og Eigedom AS ynskjer å byggje tomannsbustader på fleire tomter i feltet. I gjeldande plan manglar utnyttingsgrad i plankart og føresegner for bustadområdet. Byggjesak kan ikkje handsame byggjesøknadane før det er gitt ei utnytting av bustadtomtene i reguleringsplanen.

Formålet med reguleringsendringa er å endre reguleringsføresegnene slik at dei er i samsvar med dagens lover og forskrifter. Reguleringsplan for bustadområdet på Rissundet vart vedteken i 1977. Området er i dag delvis bygd ut, men det er fleire ledige tomter i feltet.

I føresegnene er det ikkje gitt grad av utnytting for bustadfeltet og planen vil med dette ikkje ha rettsleg verknad som grunnlag for utbygging. For å kunne bygge ut resten av feltet er føresegnene for bustadfeltet endra. Det er gitt ei utnytting av bustadtomtene på 40% BRA, med ei maksimal utnytting på 400 m<sup>2</sup> BRA pr. tomt. Mindre reguleringsendring frå 2008 vedr. bustadtyper og byggehøgder er og innarbeidd i føresegnene. Krav om MUA iht med kommuneplanen sine føresegner er og teke med.

Størrelsen på tomtene i feltet varierer mellom Ca 500 – 1400 m<sup>2</sup>, tomteutnyttinga er og svært varierende, grovt estimert er den på mellom 13-46% BRA. Hovudtyngda av utbygginga i feltet er einestader, men der er en del tomannsbustader og to firemannsbustader. Med ei utnytting på 40% BRA og med krav til minste uteoppholdsareal på 200 m<sup>2</sup> pr. hovudbueining vil ei vidare utbygging av feltet samsvare godt med eksisterande utbyggingstettleik. Målet med endringa er å gje rammer for ei forutsigbar utbygging for resten av bustadfeltet, med ei utnyttingsgrad og bustadtypar som er i tråd med eksisterande busetnad.



## FRAMLEGG TIL PLAN

Gjeldande planen gjeld føremåla bustad og offentlige bygg, barnehage, og har planID 1263-28091977. Planområdet omfattar delar av gbnr 123/ 65, 66, 67, 68, 69 mfl. Føremålet med endringa er å revidere føresegnene slik at dei er i samsvar med dagens lover og forskrifter med omsyn til å fastsetje utnytting for byggjeområda.

Plandokument;

1. Planomtale, datert 26.09.2014
2. Framlegg til endra føresegner, datert 26.09.2014
3. Plankart, gjeldande reguleringsplan, datert 26.01.1977
4. Illustrasjonsplan, datert 26.01.1977

Framlegg til endring av plan er kunngjort i avisa Nordhordaland og på kommunen si heimeside. Grunneigarar, lag og organisasjonar og offentlege instansar er direkte tilskrive. Reguleringsendringa ligg ute høyring i 3 veker frå 01.10.2014 til 22.10.2014 på rådhuset i Lindås kommune. Planen er også å finne på braPLAN: <http://www.geoweb.no/braplan/>. Søk på plan-ID 1263-28091977

Me ber om at merknader til planframlegget sendast **innan 22. oktober 2014** til:

*Lindås kommune, plan- og miljøutvalet, Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø, på elektronisk merknadsskjema via heimesidene til kommunen, eller til [postmottak@lindas.kommune.no](mailto:postmottak@lindas.kommune.no).*

Med helsing

Trude Langedal  
rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Vedlegg:** Framlegg til endra reguleringsføresegner

Føresegner Rissundet\_29.09.2014

**Mottakarar:**

RAUGSTAD WILLIAM KNARVIK	STORHAUGEN 21	5955	LINDÅS
	B		
RIAN ROLF JOHANNES	STORHAUGEN 23	5955	LINDÅS
	A		
RISNES ANNE MARIT	RISSUNDET 5	5955	LINDÅS
RISØY ARNVALD AUDUN	STORHAUGEN 48	5955	LINDÅS
ROLFSNES EIENDOM AS	Hollundsdaalen 59	5430	BREMNES
ROLLAND OLE	RISASJØVEGEN	5955	LINDÅS
	284		
RONGEVÆR ANDREAS	STORNESVIKA 3 B	5955	LINDÅS
ROSNES ARVID	STORHAUGEN 8	5955	LINDÅS
ROSNES RUNE MAGNE	STORHAUGEN 58	5955	LINDÅS
ROSNES THOMAS	STORHAUGEN 17	5955	LINDÅS
	B		
SANDE LEIF AUDUN	STORHAUGEN 13	5955	LINDÅS
SANDNES FREDDY	STORHAUGEN 10	5955	LINDÅS
	A		
SCHUMANN OLSEN TOR	SAUDALEN 93	5124	MORVIK
SKJERVE SILJE SEIM	STORHAUGEN 23	5955	LINDÅS
	A		
SOLHEIM JOHN EILERT	STORNESVIKA 25	5955	LINDÅS
Skyss AS	Serviceboks 7900	5020	BERGEN
KVALVÅGNES RANDI KRISTIN	STORNESVIKA 7	5955	LINDÅS
LARSEN HARALD ANDREAS	STORHAUGEN 46	5955	LINDÅS
Kystverket	Postboks 1502	6025	ÅLESUND
LEKNES ATLE	STORNESVIKA 23	5955	LINDÅS
LEKNES ODDRUNN	STORNESVIKA 23	5955	LINDÅS
LIE THORE	STORHAUGEN 31	5955	LINDÅS
	A		
LINDÅS KOMMUNE	Felles	5914	ISDALSTØ
	postmottak,Kvern		
	husmyrane 20		
Bergen og Omland Hamnevesen	Postboks 6040	5892	BERGEN
LINDÅS TOMTESELSKAP AS	Hagellia 4	5914	ISDALSTØ
MELLINGEN FRANK	STORHAUGEN 14	5955	LINDÅS
	C		
MENGS EBERHARD MATTHIAS	STORHAUGEN 19	5955	LINDÅS
	B		
MENGS KAROLA ADELHEID	STORHAUGEN 19	5955	LINDÅS
	B		
MOGEN VEGARD	STORHAUGEN 16	5955	LINDÅS
	B		
MONGSTAD DAG UNNAR	STORHAUGEN 49	5955	LINDÅS
MONGSTAD LILLIAN VABØ	STORHAUGEN 49	5955	LINDÅS
MONSTAD TOMAS	IBSENS GATE 18	5053	BERGEN
MORARI ANA	STORHAUGEN 23	5955	LINDÅS
	B		

**Mottakrar:**

NORDPOLL GRETE JOHANNE	MATHOPSVEIEN 53	5173	LODDEFJORD
NÆVDAL TOR-FREDRIK	STORHAUGEN 25 A	5955	LINDÅS
OLDERVOLL KJELL	STORHAUGEN 27 B	5955	LINDÅS
POLDEN THOMAS	STORHAUGEN 19 A	5955	LINDÅS
RAKNES HELGE	TORVBAKKEN 40	5122	MORVIK
RAMBJØRG LENI FANEUST	STORNESVIKA 1 A	5955	LINDÅS
RAMBJØRG TOMMY FANEUST	STORNESVIKA 1 A	5955	LINDÅS
HALLAND ARVE JOHAN	NESET 3	5955	LINDÅS
HANSEN SOLGUNN	STORHAUGEN 14 A	5955	LINDÅS
HERA EIENDOM AS	Stølen 37	5911	ALVERSUND
HERNES MARIT TRÅ	NORDRE KNAPPEN 6	5355	KNARREVIK
HJELMELAND TOMMY-ANDRÉ	STORHAUGEN 14 B	5955	LINDÅS
HOLMEFJORD SYNNE	STORHAUGEN 14 D	5955	LINDÅS
HOPE STEFFEN	STORHAUGEN 67 A	5955	LINDÅS
JACOBSEN ANDERS ROLLAND	SPJOTØYVEGEN 430	5955	LINDÅS
JENSSEN RANDI	SVARTNESVEGEN 140	2337	TANGEN
JOHNSEN ROBERT	STORNESVIKA 11	5955	LINDÅS
JUL-RASMUSSEN JAN BLOM	STORNESVIKA 16	5955	LINDÅS
JUL-RASMUSSEN JEANETT F	STORNESVIKA 16	5955	LINDÅS
KAF EIENDOM AS	Askvegen 49	5306	ERDAL
KALAND LEVI ODDMAR	STORNESVIKA 3 A	5955	LINDÅS
KJEILEN MAGNAR GUDVIN	STORHAUGEN 42	5955	LINDÅS
KNAPPSKOG TONE	NESET 8	5955	LINDÅS
KNARVIK ANITA I LERVÅG	RISSUNDET 7	5955	LINDÅS
KNARVIK GEIR NORMANN	RISSUNDET 7	5955	LINDÅS
KNARVIK GEIR NORMANN	RISSUNDET 7	5955	LINDÅS
KNARVIK ROALD	RISSUNDET 2	5955	LINDÅS
KOLAAS JAN ÅKE	STORHAUGEN 14 D	5955	LINDÅS
KROSSØY ANNE LINN LØVSETH	STORNESVIKA 9	5955	LINDÅS
KROSSØY RAKEL M LØVSETH	STORHAUGEN 10 B	5955	LINDÅS
KROSSØY REIDAR EGON	STORNESVIKA 9	5955	LINDÅS
KVALHEIM ANDRÉ	RISSUNDET 4	5955	LINDÅS
KVALHEIM BJARTE	STORHAUGEN 11	5955	LINDÅS
KVALHEIM ØYSTEIN	STORHAUGEN 9	5955	LINDÅS



**Mottakarar:**

KVALVÅGNES JORUNN HAUGEN	KVALVÅGNESVEGE 5956 N 681		HUNDVIN
KVALVÅGNES NILS GULLAK	KVALVÅGNESVEGE 5956 N 681		HUNDVIN
AULIE ELISABETH	STORHAUGEN 10 5955 A		LINDÅS
AUSTRHEIM KJERSTI	STORHAUGEN 9 5955		LINDÅS
BERGE TORUNN ODA	STORHAUGEN 11 5955		LINDÅS
BERGEN BOLIGKONSULT AS	Salhusvegen 55		
BERGLUND TOMMY	STORHAUGEN 26 5955		LINDÅS
BILDØE BJØRN TORE	THAULOWS VEI 10 369 A		OSLO
BILDØE JOHN ANDRE SOLHEIM	STORNESVIKA 18 5955		LINDÅS
BILDØE MARIT VIKA	THAULOWS VEI 10 369 A		OSLO
BORLAUG ØYVIND	NESET 6 5955		LINDÅS
DAHL PETTER HELLE	POSTBOX 45 5951		LINDÅS
DELGADO DESIRÉE WANG	STORHAUGEN 17 5955 B		LINDÅS
EIKELAND JOSTEIN	STORHAUGEN 25 5955 B		LINDÅS
EIKEMO ODDVAR MOLLAND	NESET 8 5955		LINDÅS
ENGELAND THOMAS BREKKE	STORHAUGEN 16 5955 A		LINDÅS
FANEUST REIDAR	STORHAUGEN 29 5955		LINDÅS
FESTE EIVIND	STORHAUGEN 36 5955		LINDÅS
FIVELSDAL ANDRE S	STORHAUGEN 33 5955 B		LINDÅS
FIVELSDAL BENTE S	STORHAUGEN 28 5955		LINDÅS
FIVELSDAL HOGNE TORBJØRN	STORHAUGEN 28 5955		LINDÅS
FOLLESØ GEIR	STORNESVIKA 22 5955		LINDÅS
FROTJOLD THOR ARNE	STORHAUGEN 16 5955 A		LINDÅS
FURSETH HUGO	RISASJØVEGEN 5955 286		LINDÅS
GAASSAND VIBEKE	SVEO 40 5200		OS
GRØNBECK ELIN	RISØYVEGEN 33 5955		LINDÅS
GRØNBECK ODD	RISØYVEGEN 33 5955		LINDÅS
GULLAKSEN BIRGITTE	STORNESVIKA 22 5955		LINDÅS
GULLANGER BIRTHE SLEIRE	STORHAUGEN 50 5955		LINDÅS
GULLANGER LEIF ERIK	STORHAUGEN 50 5955		LINDÅS
SOLHEIM JOHN EILERT	STORNESVIKA 25 5955		LINDÅS
SOLTVEIT ESPEN SÆBØ	STORHAUGEN 18 5955 A		LINDÅS
SOLTVEIT MARI-ANNE SÆBØ	STORHAUGEN 67 5955 B		LINDÅS
SUSCA LAUREAN	STORHAUGEN 23 5955		LINDÅS

**Mottakarakar:**

SÆVERÅS JAN	B POSTBOKS 111	5951	LINDÅS
SØREIDE BYGG AS	Hopsvågen 91	5953	FONNES
TITLAND GUNN KARIN	STORHAUGEN 33	5955	LINDÅS
	A		
TITLAND NILS INGE	STORHAUGEN 33	5955	LINDÅS
	A		
TREDAL CHRISTIAN KNARVIK	STORHAUGEN 21	5955	LINDÅS
	A		
TVEDT ØYSTEIN	RISSUNDET 5	5955	LINDÅS
TVEITEN ØYVIND	STORHAUGEN 43	5955	LINDÅS
VAAGE MONIKA BERGLUND	STORHAUGEN 31	5955	LINDÅS
	B		
VABØ SINDRE	STORHAUGEN 27	5955	LINDÅS
	A		
VALLESTAD HELGE	STORHAUGEN 41	5955	LINDÅS
VETÅS BOLIG & EIENDOM AS	Søre Austmarka 67	5938	SÆBØVÅGEN
VIGESDAL MALENE	STORHAUGEN 21	5955	LINDÅS
	A		
WAAGE SIRI VATLE	STORHAUGEN 35	5955	LINDÅS
BKK Nett A/S	Postboks 7050	5020	BERGEN
Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	BERGEN
Hordaland fylkeskommune, Planseksjonen	Postboks 7900	5020	BERGEN
Nordhordland Lensmannskontor	Postboks 33	5902	Isdalstø
NG Interkommunale	Kjevikdalen	5956	HUNDVIN
Renovasjonsselskap			
Statens vegvesen, region vest	Askedalen 4	6863	LEIKANGER
Telenor IT Service og Installasjon AS	Postboks 7150	5020	Bergen

*Forslag til nye føresegner er markert med kursiv skrift. Gjeldande føresegner som vert foreslått fjerna er stryke over.*

## Lindås kommune

### Reguleringsføresegner for:

Jf plan- og bygningslova (pbl) § 12-7

Rissundet gbnr 123/ 65,67,69  
mfl.

**Plan-id: 1263- 28091977**

Dato 26.01.1977

Revidert 26.09.2014(gjeld §2 bygningar og anlegg, bustadbygging – frittliggande småhus)

### § 1 GENERELT

#### § 1.1

Det regulerte området som er synt på planen er nytta til:

A: Byggjeområde for busetnad (inkl. fellesanlegg og interne fellesareal)

B: Byggjeområde for offentlig føremål

C: Trafikkområde

F: Friområde

### § 2

#### **BYGNINGAR OG ANLEGG**

(pbl § 12-5 nr.1)

#### ***Bustadbygging – frittliggande småhus***

§ 2.1 Arealet skal byggjast ut med frittliggjande einebustadar og kjedehus, til dømes slik som vist på illustrasjonsplanen.

§ 2.2 Tomannsbustader er tillate innanfor dei avgrensingar av bygningstypar som planen set, men ikkje vertikal-eller horisontaldelte bustadbygg med fleire enn to einingar, som ikkje kan definerast som kjedehus. **Ny iht vedtak PMU 17.09.2008**

§ 2.2 Utnytting til lokale til anna enn bustadføremål skal godkjennast av bygningsrådet

§ 2.3 Bustadane kan oppførast i 1 høgd. Kommunen kan i visse høve gje løyve til 1 høgd + loftsetasje. Der terrengforhold tilseier det, kan det oppførast bygningar i 1 høgd + underetasje. Bustad med ein etasje pluss innreidd loft kan ha mønehøgd opp til 8,5 m og gesimshøgd opp til 4,5 m. Bustad med ein etasje pluss underetasje delvis under terreng kan ha mønehøgd opp til 6,5 m og gesimshøgd opp til 4,5 m. Høgdene skal være målt frå gjennomsnittleg planert terreng. **Ny iht vedtak PMU 17.09.2008**

§ 2.4 Bygningane skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrensene lina

§ 2.5 Det skal setjast av areal for leik og opphald som tilsvarar MUA = 200 m2 pr hovudbueining. Kvalitetskrav for MUA er:  
- Gode solforhold. Dei mest skjerma og solfylte areala skal nyttast til leik og opphald.  
- Som hovudregel ikkje vere brattare enn 1:3.  
- Verken køyreveg eller parkeringsareal kan reknast som MUA.  
- Skal vere på bakkeplan.

Krava til uteopphaldsareal går føre utnyttingsgrad. **Ny**

§ 2.6 Kvar frittliggjande einebustad skal ha plass for minst 1 garasje, og i tillegg til denne 1 biloppstillingsplass på eigen grunn.

§ 2.7 For grupper av bustader som vert førde opp under eitt, skal det utarbeidas ein felles plan for opparbeiding av terreng og fellesareal. Her krevst 1,5 biloppstillingsplassar pr. bustad.

§ 2.8 Det skal setjast opp gjerde mot køyreveg i ei avstand av minst 1,5 meter frå regulert vegkant. Gjerde må ikkje setjast opp i frisksone. Det skal være port i avkøyringa. Gjerde skal ikkje vera høgare enn 80 cm.



Murar og gjerde skal vera minst mogleg skjemma. Eventuell markering av grense mot nabo skal helst gjerast med planter.

**§ 2.8** Ved kryss og avkøyrer skal det i området mellom frisktlinja og tilstøytande vegar (frisiktzone) vera fri sikt i 0,5 m høgde.  
**Ny**

**§ 2.9** I område mellom veg og frisktlinje, samt veg og gjerde skal beplantning eller andre sikthindringar ikkje vera høgare enn 0,2 m.

**§ 2.10** Bygningsrådet kan krevja at bygningar som høyrer saman i ei gruppe skal ha harmonerande fargesetting og takform. Alle eigedommar skal ha minst mogleg skjemma plassering av TV-antennar, tørkestativ og bostativ.

**§ 2.9** Tiltaka i planområdet skal tilpassast landskapet. Dei skal og ha ei god arkitektonisk utforming. Bygg som høyrer saman i ei gruppe skal ha ei harmonerande utforming (bygningformer, takformer, materialbruk og fargesetting). **Ny**

**§ 2.10** Tilkomst til bustadar, fellesareal, leikeplassar og parkering skal vera universelt utforma i samsvar med Tek 10. **Ny**

**§ 2.11** I samband med søknad om rammeløyve skal det visast 2 terrengsnitt; eitt lengdesnitt og eitt tverrsnitt. Snitta skal vise ny(e) bustad(er) og eksisterande nabohus/ nabolomt. Det skal setjast kotehøgde på terreng og møner på bygga. Nytt og eksisterande terreng skal visast. **Ny**

**§ 2.12** Skjæringer og fyllinger skal settjast istand med vegetasjon og/eller murer der det er naturleg. Høgde på terrengmurer skal ikkje overstige 1,5 m.

**§ 2.13** Utnyttingsgrad (% BRA) for bustadtomtene skal ikkje overstige 40 %. **Ny**

**§ 2.14** Bruksarealet pr. tomt skal ikkje overstige 400 BRA. **Ny**

### **§ 3 BYGGJEOMRÅDE FOR OFFENTLEG FØREMÅL**

**§ 3.1** Utsjånaden av anlegget skal godkjennas av bygningsrådet, likeins avkøyring, parkering, terrengbehandling, planting, innhegning ol.

**§ 3.2** Bygningar kan oppførast i inntil 1 ½ høgde.

**§ 3.3** Utnyttingsgraden skal ikkje overstige 25 %.

### **§ 4 FRIOMRÅDE**

**§ 4.1** Friområde skal opparbeidas etter ein samla plan som skal godkjennast av bygningsrådet. Planen skal syna båthamn, badeplass og eventuell opplagsplass for båtar.

**§ 4.2** I friområde kan det plasserast tekniske anlegg som slamavskiljar og høgdebasseng.

### **§ 5 FELLES FØRESEGNAR**

**§ 5.1** Ved sida av desse reguleringsføresegnene gjeld plan- og bygningslova, kommunen sine vedtekter til denne lova og departementet sine byggjeføreskrifter

**§ 5.2** Etter at desse føresegnene er gjort gjeldande, er det ikkje høve til ved privat servitutt å oppretta tilhøve som strir mot føresegnene.

**§ 5.3** Innafor ramma av plan- og bygningslova, kommunen sine vedtekter til denne og departementet sine byggjeføreskrifter, kan bygningsrådet gjera unntak frå desse føresegnene i høve der særlege grunnar taler for det.