

§ 1 - Generelt

1.1 - Gyldighetsområde:

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innenfor disse grensene skal areala brukes slik som planen (plankartet og bestemmelsene) fastsetter.

1.2 - Andre lover og vedtekter:

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og gjeldende bygningsvedtekter for Lindås kommune.

1.3 - Unntak:

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er gjort gjeldende, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med disse.

Unntak fra plan og reguleringsbestemmelser kan, der særlige grunner taler for det, tillates av kommunen.

§ 2 - Reguleringsformål

Arealene innenfor planens begrensninglinjer er regulert til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5, nr. 1)

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (B)
- Boligbebyggelse - lavblokkbebyggelse (BB)
- Øvrig kommunalteknisk anlegg (K)
- Lekeplass, felles (f_L)
- Lekeplass, offentlig (o_L)
- Naturlekeplass, felles (f_NL)

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

- Veg, offentlig (o_V)
- Veg, felles (f_V)

3. Grønnstruktur (pbl. §12-5, nr.3)

- Friområde, offentlig (o_F)

4. Landbruks-, natur- og friluftformål (pbl. §12-5, nr. 5)

- Friluftformål (o_FLF)

5. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone(pbl. §12-5, nr. 6)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag (o_S)

6. Hensynssoner (pbl. §12-6)

- Frisikt – H140
- Båndlegging etter lov om kulturminner – H730
- Bevaring kulturmiljø – H570

- Bestemmelsesområde - #1

§ 3 - Fellesbestemmelser

3.1- Plassering og definisjoner:

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Tillatt bebygd areal (BYA) defineres etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal. Parkering på bakkenivå regnes med i utnyttingen. Gesims- og mønehøyde beregnes i henhold til TEK §5.9 og §6.2, og regnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

Plassering av fremtidige garasjer/carporter skal vise på situasjonskart. Garasjer og carporter skal tilpasses hovedhuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

3.2 – Terrengbehandling:

Ikke bebygd del av tomte skal utformes tiltalende. Dersom prosjekteringa viser at det er behov for forstøtningsmurer mot nabetomt eller veg, skal disse byggesøkes samtidig med tiltaket.

Ingen tomter kan tilplantes med bukser eller tre som virker sjenerende for offentlig ferdsel.

3.3 - Høyde på terreng, gjerde m.v. mot offentlig veg og grøntarealer:

Terreng, gjerde, hekker, murer o.l. i formålgrensa langs offentlige veger skal ikke være høyere enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkjørsler, jf. kommunens normer. Se ellers bestemmelsene vedrørende frisisiktsone.

3.4 - Kommunaltekniske anlegg:

Innenfor byggeområdene kan oppføres trafokiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske innretninger hvor dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av kommunen.

3.5 - Automatisk fredede kulturminner:

Dersom man under arbeid i området kommer over noe som kan være automatisk fredet kulturminne, plikter man å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

3.6 – Tiltak på sjø

Alle tiltak på sjø skal godkjennes av Bergen og Omland Havnevesen.

§ 4 - Bebyggelse og anlegg

Ved innsending av byggesøknad skal det utarbeides situasjonsplan og profiler som viser bolig og evt. garasje sett ifht. naboeiendommene. Bygningene skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt i plankartet. Plassering av adkomst til tomtene i plankartet bestemmes ved byggesøknad.

4.1 - Frittliggende småhusbebyggelse (B):

Innenfor områdene skal det bygges frittliggende småhus med inntil 2 (to) boenheter. I B5 tillates kun oppført en boenhet pr. tomt.

Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m for bygninger med møne, og mønehøgd ikke over 9,0 m. Maks. gesimshøyde for arker/takoppløft og bygninger med pulttak, settes til 8,0 m. Gesimshøyde for bygninger med flatt tak settes til 7,0 m. Trappeoppbygg/loftsstue med grunnflate på maks. 30 m² og inntil 9,0 m gesimshøyde kan tillates.

Graden av utnytting skal ikke overstige %-BYA=40.
Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være 100m².

Det skal avsettes 2 parkeringsplasser for hver boenhet.

Garasje kan, innafor reglene i plan- og bygningslova, oppføres i nabogrense, og sammen med nabogarasje under ett tak. Plassering av garasje skal vises på situasjonsplan som følger byggemeldinga, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med bolighuset.

4.2 - Lavblokkbebyggelse (BB)

I området kan det etableres blokkbebyggelse, helst terrassert, med parkeringskjeller.

Høgder skal kotesettes på situasjonsplanen. Terrenngrep og høgder skal vises i terrengsnitt.

Graden av utnytting settes til maks. %-BYA=60. Byggehøyder skal ikke overstige kote 35.

4.3 – Øvrig kommunalteknisk anlegg (K)

I området kan det etableres kommunalteknisk anlegg.

4.4 - Leikeplass, felles (f L):

Felles leikeplass f_L1 skal være felles for eiendommene innenfor felt B1, B2 og B3.

Felles leikeplass f_L2 skal være felles for eiendommene innenfor felt B5.

Området skal nyttes til nærleikeplass og sosialt samlings- og aktivitetsområde. Terrenget skal ha en utforming og en opparbeidelse som gir mulighet for opphold, rekreasjon, lek og spill på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr, bord og benker som alle kan bruke.

4.5 – Annet uteoppholdsareal (f_NL):

Området skal nyttes til nærleikeplass og sosialt samlings- og aktivitetsområde, spesielt tiltenkt område BB. Terrengnet skal ha en utforming og en opparbeidelse som gir mulighet for opphold, rekreasjon, lek og spill på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr, bord og benker som alle kan bruke. En mindre del av området kan planeres i en høyde som sikrer at lekearealet kan nås med en stigningsgrad på 1:20. I det planerte område skal det etableres sandkasse på minimum 3x3 meter samt et lekeapparat og 2 sett med bord og benker.

4.6 – Områdelekeplass, offentlig (o_L)

Området skal brukes til områdelekeplass. Friområdet skal fungere som fullverdige rekreasjons- og lekeområde for alle beboergrupper, inkludert funksjonshemmede barn og voksne. Det skal legges vekt på universell utforming, dvs. at apparater og anlegg i området skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig. I området kan oppføres bygninger/anlegg som har direkte tilknytning til områdets bruk som områdeleikeplass, slik som sitteplasser, belysning, evt. liten ballplass.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 - Veg, offentlig (o_V)

I offentlige trafikkområde skal det bygges kjøreveger med tilhørende grøfter, skjæringer og fyllinger. I tillegg til vist areal kommer nødvendig areal til vegskjæringer og -fyllinger.

Det er tillatt å legge rør og kabler i veggrunnen etter nærmere avtale med kommunen.

5.2 - Veg, felles (f_V):

f_V1 skal være felles avkjørsel for de tomter i B2 som har sin adkomst fra vegen.

f_V2 skal være felles avkjørsel for området B5. I tillegg til vist areal kommer nødvendig areal til eventuelle vegskjæringer og vegfyllinger.

Det er tillatt å legge rør og kabler i veggrunnen etter nærmere avtale med kommunen.

§ 6 - Grønnstruktur

6.1 - Friområde – offentlig (o_F)

Friområdet skal benyttes til turveger og leik. Anlegg for dette formålet, som ikke er til hinder for bruken av området som friområde, kan oppføres etter godkjenning av kommunen.

§ 7 - Landbruks-, natur- og friluftsmål

7.1 – Friluftsmål - offentlig (o_FLF)

Skjøtsel av skog og annet vedlikehold må utføres på en skånsom måte og slik at en ikke reduserer områdets verdi som grønt område med allmenn ferdselsrett etter friluftlova.

§ 8 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

8.1 - Friluftsområde i sjø og vassdrag - offentlig (o_S1)

Friluftsområde i sjø skal sikre allmennheten tilgang for rekreasjon og friluftsliv. Det tillates ikke permanente installasjoner som brygger, flytebrygger.

§ 9 - Hensynssoner

9.1 - Frisiktsoner:

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensende vegers nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjoner som kan hindre sikten er ikke tillatt. Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen, dersom de ikke hindrer fri sikt. Parkeringsplasser kan ikke etableres i frisiktsonene. Kommunen kan kreve at sikthindrende vegetasjon og gjenstander blir fjernet.

9.2 – Båndlegging etter lov om kulturminner – H-730:

Område H-730 (i friområde o_F1) inneholder et automatisk freda kulturminne (steinalderboplass). Ingen tiltak tillates innenfor området.

9.3 – Bevaring kulturmiljø – H-570:

Området rundt H-730 (i friområde o_F1) er avsatt som sikkerhetssone på 5 meter for det automatisk freda kulturminne (steinalderboplass). Ingen tiltak tillates innenfor området. Ved etablering av strandsti/promenade innenfor området o_F1, skal området H_570 inngjerdes for å sikre at området ikke berøres av anleggsarbeidet. Inngjerdingen skal fjernes etter at anleggsarbeidet er avsluttet.

9.4 - Bestemmelsesområde: Innenfor sonen kan det etableres en strandsti/promenade med bredde inntil 2,5 meter i trasé hovedsakelig parallelt med strandlinje. I tillegg kan det etableres tilkomst til strandsti/promenade tilkoblet offentlig veg i nordøst i tilsvarende standard som strandsti/promenade.

§ 10 – Rekkefølgekrav

10.1 – Før det kan gis brukstillatelse for boenheter på område BB, skal f_NL, felles naturlekeplass være ferdig opparbeidet og inngjerdet ved at en mindre del av området skal

planeres i en høyde som sikrer at lekearealet kan nås med en stigningsgrad på 1:20. I det planerte området skal det etableres sandkasse på minimum 3x3 meter samt et lekeapparat og 2 sett med bord og benker.

10.2 - Før det kan gis tillatelse til igangsetting for opparbeiding av strandsti/promenade, skal det etableres gjerde rundt området H-570.

10.3 - Før det kan gis ferdigattest for strandsti/promenade skal gjerde rundt H-570 fjernes.

Ålesund, 06.01.15

Leite og Howden AS