

## § 1 - Generelt

### 1.1 - Gyldighetsområde:

Disse reguleringsføresegner gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innanfor disse grensene skal areala brukast slik som planen (plankartet og bestemmelsene) fastset.

### 1.2 - Andre lover og vedtekter:

Reguleringsføresegnene kjem i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og gjeldande bygningsvedtekter for Lindås kommune.

### 1.3 - Unntak:

Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtaler som er i strid med disse.

1.4 – Byggegrenser: Der det ikkje er vist byggegrense, går byggegrensa i føremålsgrensa. ~~Utanfor viste byggegrenser vert det ikkje lov å etablere murar, parkering, opplag og liknande.~~

## § 2 - Reguleringsføresmål

Areala innanfor planens avgrensingslinjer er regulert til følgjande føremål:

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

- Bustadar - frittliggande småhus (B)
- Bustadar - lavblokk (BB)
- Kommunaltekniske anlegg (K)
- Leikeplass, felles (f\_L)
- Leikeplass, offentleg (o\_L)
- Naturleikeplass, felles (f\_NL)

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

- Veg, offentleg (o\_V)
- Veg, felles (f\_V)

### 3. Grøntstruktur (pbl. §12-5, nr.3)

- Friområde, offentleg (o\_F)

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

- Friluftsføresmål (o\_FLF)

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

- Friluftsområde i sjø og vassdrag (o\_S)

### 6. Hensynssoner (pbl. §12-6)

- Frisikt – H140
- Bandlegging etter lov om kulturminner – H730

- Bevaring kulturmiljø – H570
- Bestemmelsesområde - #1

### § 3 - Fellesføresegner

#### 3.1- Plassering og definisjonar:

~~Byggverk og anlegg (t.d. murar, parkering m.m)~~ **Bygningar** plasserast innanfor dei regulerte byggegrenser. **Garasjer som plasserast parallelt med vegen kan stå inntil 2m fra formålslinja. Det tillatast oppført murar og parkeringsplasser i formålslinjer, og disse skal visast på situasjonsplan ved innsending av byggesøknad. Støttemurar skal omsøkast.**

Tillaten bygd areal (BYA) definerast etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillaten bygd areal i prosent av tomta sitt nettoareal. Parkering på bakkenivå reknast med i utnyttinga. Gesims- og mønehøgde bereknast i samsvar med TEK §5.9 og §6.2, og reknast i forhold til gjennomsnittleg planert terreng.

Plassering av framtidig garasje/carport skal vise på situasjonskart. Garasje og carport skal tilpassast hovudhuset med omsyn til materialval, form og farge.

#### 3.2 – Terrenghandsaming:

Ingen tomter kan plantast til med bukser eller tre som verker sjenerande for offentlig ferdsel. Bruk av støttemurar, skjeringar og fyllingar skal avgrensast. Der terrenget tilseier det skal bygnignane byggast med underetasje. Det skal ikkje settast opp murar høgare enn 1,5 meter utan at dei vert terrassert. Terrasse/avsats skal ha minimum djupne på 1,5 meter. Kvar avsats skal beplantast for å dempe fjernverknaden av muren.

#### 3.3 - Kommunaltekniske anlegg:

Innanfor planområdet kan det oppførast trafokiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske innretningar der dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpassast stadens bygningar med omsyn til form og farge. Slike innretningar skal godkjennast av kommunen.

#### 3.4 - Automatisk freda kulturminner:

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

#### 3.5 – Tiltak på sjø

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

### § 4 - Bebyggelse og anlegg

Ved innsending av byggesøknad skal det utarbeidast situasjonsplan og profiler som viser bustad og eventuelt garasje sett i forhold til naboeigedommane. Bygningane skal plasserast innanfor byggegrenser som angitt i plankartet. Søknad om avkjørsle skal godkjennast av vegmynde. MUA skal opparbeidast i høve kvalitetskrav satt i kommuneplanen og skal dokumenterast ved søknad.

#### 4.1 - Frittliggende småhus (B):

Innanfor områda skal det byggast frittliggende småhus med inntil 2 (to) bueiningar. I B5 tillatast oppført ein bueining pr. tomt.

Gesimshøgda skal ikkje overstige 6,5 m for bygningar med møne, og mønehøgde ikkje over 9,0 m. Maks. gesimshøgde for arker/tak-oppløft og bygningar med pulttak, settast til 8,0 m. Gesimshøgde for bygningar med flatt tak settast til 7,0 m. Trappeoppbygg/loftsstue med grunnflate på maks. 30 m<sup>2</sup> og inntil 9,0 m gesimshøgde kan tillatast.

Graden av utnytting skal ikkje overstige %-BYA=40.  
Minste uteopphaldsareal (MUA) skal være 100m<sup>2</sup>.

Det skal avsettast 2 parkeringsplasser for kvar bueining.

Garasje kan, innafor reglene i plan- og bygningslova, oppførast i nabogrense, og saman med nabogarasje under eit tak. Plassering av garasje skal visast på situasjonsplan som følger byggemeldinga, sjølv om garasjen ikkje skal oppførast samtidig med bustadhuset.

Terrasse og balkong vert rekna med i uteopphaldsarealet.

#### 4.2 - Lavblokkbebyggelse (BB)

I området skal det etablerast terrassert blokkbusetnad, med parkeringskjellar. Det kan etablerast inntil 12 bueiningar innanfor området.

Kvar bueining skal ha eit privat uteopphaldsareal i form av balkong/terrasse på minimum 8 m<sup>2</sup>. Det kan etablerast takterrasse innanfor BB. Område f\_NL er uteopphaldsareal for BB.

Det skal etablerast minimum 1,5 parkeringsplassar per bueining. Minimum 5 % av plassane skal tilpassast rørslehemma. Det skal leggast til rette for lading av kjørety i parkeringshuset.

Høgder skal kotesettast på situasjonsplanen. Terrenningrep og høgder skal visast i terrengsnitt.

Graden av utnytting settast til maks. %-BYA=60. Byggehøgder skal ikkje overstige kote 35.

#### 4.3 –Kommunaltekniske anlegg (K)

I området kan det etablerast kommunalteknisk anlegg.

#### 4.4 - Leikeplass, felles (f L):

Felles leikeplass f\_L1 skal være felles for eigedommane innanfor felt B1, B2 og B3.

Felles leikeplass f\_L2 skal være felles for eigedommane innanfor felt B5.

Området skal nyttast til nær-leikeplass og sosialt samlings- og aktivitetsområde. Terrenget skal ha ei utforming og ei opparbeiding som gir mogelighet for opphald, rekreasjon, leik og spill på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr, bord og benker som alle kan bruke.

#### 4.5 – Annet uteoppholdsareal (f NL):

Området skal nyttast til nærleikeplass og sosialt samlings- og aktivitetsområde, spesielt tiltenkt område BB. Terrenget skal ha ei utforming og ei opparbeiding som gir mogelighet for opphald, rekreasjon, leik og spill på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr, bord og benker som alle kan bruke. Ein mindre del av området kan planerast i ei høgde som sikrar at leikearealet kan nås med ei stigningsgrad på 1:20. I det planerte området skal det etablerast sandkasse på minimum 3x3 meter samt eit leikeapparat og 2 sett med bord og benker.

Minimum 100 m<sup>2</sup> av området skal planerast i ei høgd som sikrar at leiekarealet kan nåast med ei stigningsgrad på 1:20.

Det skal setjast av areal til, eller etablerast kyststi gjennom området.

#### 4.6 – Områdeleikeplass, offentleg (o L)

Området skal brukast til områdeleikeplass. Friområdet skal fungere som fullverdig rekreasjons- og leikeområde for alle bebuargrupper, inkludert funksjonshemma barn og vaksne. Det skal leggjast vekt på universell utforming, dvs. at apparat og anlegg i området skal kunne nyttast på like vilkår av så mange som mulig. I området kan oppførast bygningar/anlegg som har direkte tilknytning til området 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 byggast kjøreveger med tilhøyrande grøfter, skjeringar og fyllingar. I tillegg til vist areal kjem nødvendig areal til vegskjeringar og -fyllingar.

Det er tillate å legge rør og kablar i veggrunnen etter nærmare avtale med kommunen.

### 5.2 - Veg, felles (f V):

f\_V1 skal være felles avkjørsel for de tomter i B2 som har sin tilkomst frå vegen.

f\_V2 skal være felles avkjørsel for området B5. I tillegg til vist areal kjem nødvendig areal til eventuelle vegskjeringar og vegfyllingar.

Det er tillate å legge rør og kablar i veggrunnen etter nærmare avtale med kommunen.

## **§ 6 - Grøntstruktur**

### 6.1 - Friområde – offentleg (o F)

Friområdet skal nyttast til turveger og leik. Anlegg for dette formålet, som ikkje er til hinder for bruken av området som friområde, kan oppførast etter godkjenning av kommunen.

## **§ 7 - Landbruks-, natur- og friluftsmål**

### 7.1 – Friluftsføremål - offentlig (o\_FLF)

Skjøtsel av skog og anna vedlikehald må utførast på ein skånsam måte og slik at ein ikkje reduserer området 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 tillatast ikkje permanente installasjonar som brygger, flytebrygger.

## **§ 9 - Hensynssoner**

### 9.1 - Frisiktsoner:

Innanfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensande vegars nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikten er ikkje tillate. Høgstamma trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona, dersom dei ikkje hindrar fri sikt. Parkeringsplasser kan ikkje etablerast i frisiktsonene. Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar blir fjerna.

### 9.2 – Bandlegging etter lov om kulturminner – H-730:

Område H-730 (i friområde o\_F1) inneheld eit automatisk freda kulturminne (steinalderbuplass). Ingen tiltak tillatast innanfor området.

### 9.3 – Bevaring kulturmiljø – H-570:

Området rundt H-730 (i friområde o\_F1) er avsett som sikkerheitssone på 5 meter for det automatisk freda kulturminne (steinalderbuplass). Ingen tiltak tillatast innanfor området. Ved etablering av strandsti/promenade innanfor området o\_F1, skal området H\_570 inngjerdast for å sikre at området ikkje blir berørt av anleggsarbeidet. Inngjerdinga skal fjernast etter at anleggsarbeidet er avslutta.

9.4 - Bestemmelsesområde: Innanfor sona kan det etablerast en strandsti/promenade med bredde inntil 2,5 meter i trasé hovudsakleg parallelt med strandlinje. I tillegg kan det etablerast tilkomst til strandsti/promenade som blir kobla til offentlig veg i nordøst i tilsvarande standard som strandsti/promenade. Stien skal gå på sørsiden av B2, B3 og BB.

## **§ 10 – Rekkefølgekrav**

10.1 – Før det kan gis bruksløyve for bueiningar på område BB, skal f\_NL, felles naturleikeplass være ferdig opparbeida og gjerda inn ved at en mindre del av området skal planerast i ei høgde som sikrar at leikearealet kan nås med en stigningsgrad på 1:20. I det

planerte området skal det etablerast sandkasse på minimum 3x3 meter samt et leikeapparat og 2 sett med bord og benker.

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

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

10.4 – Før det vert gjeve bruksløyve eller ferdigattest til nye bueiningar innanfor B1-B3, skal leikeareal f\_L1 vere ferdig opparbeidd.

10.5 – Før det vert gjeve bruksløyve eller ferdigattest til nye bueiningar innenfor B5 skal leikeareal f\_L2 vere ferdig opparbeidd.

Ålesund, 06.01.15

Rev. 22.06.2015

Forslag til revisjon frå forslagstillar etter offentlig ettersyn – 23.10.2015.

Leite og Howden AS