

Reguleringsplan, detaljregulering for:

jf. plan- og bygningslovens (pbl) kap.12

LINDÅS kommune. gnr. 81 bnr. 10, 11 og 49 mfl.

Risøy hyttefelt

Nasjonal arealplan-ID 1263_201604

Saksnummer	
Siste revisjonsdato føresegner	19.08.2018
Vedtatt av kommunestyret	

Det vert stadfesta at føresegnene er i samsvar med kommunestyret sitt vedtak _____

Rådmann

FØRESEGNER

(pbl § 12-7)

PLANENS INTENSJON

§1 **GENERELT**

- 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:1000, dagsett 14.05.2018.
- 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål: fritidsbusetnad med tilhøyrande infrastruktur, naust og småbåtanlegg.

§ 2. **FELLES FØRESEGNER**

2.1 **Byggegrenser (PBL § 12-7 nr. 2)**

- 2.1.1 Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa. Tiltak som nemnt i Pbl §29-4, terrassar og støttemurar kan plasserast nærare nabogrensa enn regulerte byggegrenser.

2.2 **Dokumentasjon til byggemelding**

- 2.2.1 Ved innsending av byggesøknad skal det leggjast ved naudsynte teikningar av plan, snitt og fasadar og situasjonsplan i hensiktsmessig målestokk der det vert gjort greie for eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, forholdet til nabobygg, belysning, eventuelle murar, trappar, gjerde og uteopphaldsareal.

2.3 **Automatisk freda kulturminne**

- 2.3.1 Dersom det under anleggsarbeid vert oppdaga automatisk freda kulturminne, i form av til dømes helleristningar, flint, brent leire, keramikk, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet stoppast og Hordaland fylkeskommune skal underrettast, jf. Lov om kulturminne av 1978, §8,2. ledd.

2.4 Lyssetjing

- 2.4.1 Bygg, hytter, naust og anlegg i planområdet kor det vert lyssett skal ta omsyn til ferdsle i strandsona og trafikk i fellesareala på land i planområdet. I strandsona er det ikkje tillate lyssetjing som kan blende eller vere til ulempe for ferdsle i sjø. I gangareal skal lyssetjing i hovudsak være indirekte (lyse nedover), og ikkje vere til sjenanse eller skape lysforureining for naboar.

2.5 Rekkefølgjekrav

- 2.5.1 Dersom fartsgrensa eller reell fart på f_SV1 er høgare enn 30 km/t, skal det gjennomførast fartsreducerande tiltak før nye tiltak vert tillate.
- 2.5.2 Før det vert gitt løyve til nye tiltak, skal frisiktsoner i kryss mellom planområdet og Risøyvegen vere utbetra i høve gjeldande retningsliner for kommuneveg i Lindås kommune og godkjent av vegavdelinga i kommunen.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5 nr.1)

3.1 Fritidsbustader (1120)

- 3.1.1 Maksimal storleik på fritidsbustader er 120 m².
- Anneks og uthus er tillate som frittliggjande bygg med maksimal storleik på inntil 20 m².
 - Det er tillate med overbygd terrasse på inntil 20 m².
 - Eitt anneks, uthus og overbygd terrasse vert rekna utanom den maksimale storleiken på fritidsbustader i § 3.1.1.
 - Maksimal tomteutnytting for BFR 01-35 er BYA=20%.
- 3.1.2 Fritidsbustadane skal utformast som frittliggjande småhus.
- 3.1.3 Maksimal gesimshøgde er 6,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgdene vert målt frå lågaste terrengpunkt.
- 3.1.4 All busetnad skal ha en stadtilpassa arkitektur til området og områdets byggeskikk. Busetnaden skal tilpassast landskapet.

3.2 Naust/badehus (1589)

- 3.2.1 Naust skal vere bygg i éin etasje med bruksareal (BRA) inntil 40 m², og kan byggjast enkeltstående eller i rekke.
- 3.2.2 Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av bruksarealet (BRA). Altan eller utkraging er ikkje tillate.
- 3.2.3 Naust skal utformast i samsvar med lokal byggeskikk med variasjon og oppdeling som ein finn i tradisjonelle naustmiljø i regionen.
- 3.2.4 Der skal nyttast farger som òg skal være tilpassa lokal byggeskikk.
- 3.2.5 Der kan byggast kaianlegg, og leggjast til rette for flytebrygger i småbåthamn i sjø.
- 3.2.6 I naustområde skal kaier, brygger og andre tiltak som går ut i sjø ha godkjennast etter hamne- og farvannslova før tiltak kan settast i gong.

3.3 Leikeplass (1610)

- 3.3.1 Leikeareal f_BLK er felles for fritidsbustadane planområdet.
- 3.3.2 f_BLK skal utformast med ballplass og leikeapparat, sitjegruppe og liknande.

§ 4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5 nr. 2)

4.1 Veg (2010)

- 4.1.1 Vegar i området er felles for fritidsbustadane i planområdet. Vegane har varierende breidde, og skal nyttast for køyring til parkeringsplassar og snuplassar, og for mjuke trafikantar.

4.2 Gangveg/Gangareal (2016)

- 4.2.1 Gangvegar skal ha ei maksimal breidde på 1,5 meter.

4.3 Parkering

- 4.3.1 Det skal for kvar fritidsbustad leggst til rette for to parkeringsplassar.
- 4.3.2 f_SPP er felles parkering for planområdet. For f_SPP kan det leggst til rette for bod og reiskapsskur for oppbevaring av reiskap for vedlikehald av fellesareal og veger.

4.4 Kai (2041)

- 4.4.1 f_SK er felles kaiområde med slipp for mindre båtar.

§ 5. GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5 nr. 3)

5.1 Friområde

- 5.1.1 Felles friområde f_GF er til felles bruk til lek og uteopphald for heile planområdet.
- 5.1.2 I friområde kan det plasserast tekniske anlegg.
- 5.1.3 Delar av friområda kan nyttast til landbruksføremål.

§ 6. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (pbl § 12-5 nr. 5)

6.1 LNFR areal

- 6.1.1 Gjeld tilkomst på land. Det er ikkje tillate å oppføre stengsler som hindrar ålmenta og fri ferdsel.

§ 7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (pbl § 12-5 nr. 6)

7.1 Farleier (6200)

- 7.1.1 Ferdsle i sjø for småbåtar innanfor planområdet.

7.2 Småbåthamn (6230)

- 7.2.1 I områda tillatast bryggjeanlegg og flytebryggje for mindre båtar

7.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6720)

7.3.1 Området er felles for fri ferdsle i sjø.

7.3.2 I friluftsområde i sjø er det ikkje tillate for motorisert båttrafikk, ellar bøye til fast fortøying.

§ 8. OMSYNSSONER

(pbl § 12-6)

8.1 Faresone – 370 Høgspenningsanlegg

(pbl § 11-8 a)

8.1.1 Det er ikkje tillate bygg for varig opphald i faresone for høgspenningsanlegg.