



Reguleringsføresegner for Sjurneset, Gnr. 10 bnr. 16 mfl.

Lovheimel: Plan- og bygningslova § 12-7

Kommunens saksnummer: 15/194

Plan-ID: 1263-201501

Revideringar:

Plankonsulent Weglo Design, Plan og Landskap AS

Administrasjonen Lindås kommune

Dato:

31.08.2018

04.10.2018

Handsamingar:

1. gangs handsaming plan- og miljoutvalet:

18.10.2017

2. gangs handsaming plan- og miljoutvalet:

Godkjent plan i kommunestyret:



FØRESEGNER

(pbl § 12-7)

PLANENS INTESJON

Det skal leggjast til rette for tre nye bustader, 10 nye naust, 5 nye rorbuer, parkeringsplass og kai med tilhøyrande anlegg på gnr. 10, bnr. 16 mfl.

§ 1 FELLES FØRESEGNER

1.1 Fjernverkand og terrenginngrep

1.1.1 Bustader, naust og rorbuer skal byggas ut slik at det oppnåas ein god funksjonell og arkitektonisk heilhet i forhold til eksisterande omgjeva og fjernverknad.

1.1.2 Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Ein skal avgrensa bruk av støttemurar, fyllingar og sprengingar. Skråningar skal ikkje være brattare enn 1:1,5. Murar skal ikkje være høgare enn 3 meter. Skjæringer gis typisk helning mellom 5:1 og 10:1 i godt fjell. Det kan være nødvendig å sikre skråningen med fast nett for å unngå steinsprang.

1.2 Estetikk

1.2.1 Bustader, naust og rorbuer skal gis ein god materialbruk og ein utforming med høy arkitektonisk kvalitet som gjenspeglar dagens bygningsteknologi og arkitektur.

1.3 Byggegrenser

Bustader, naust og rorbuer skal plasserast innanfor byggegrensa som vist i plankartet. Der byggegrensar ikkje er vist er byggegrensa i formålgrensa. Utanfor byggegrensa kan terrengtrapper og støttemurar etablerast og andre mindre tiltak. For garasje, sjå § 4.2.2».

1.4 Eigedomsgrensa

Der det ikkje er vist eigedomsgrense og eigartilhøve for føremålet ikkje er omtalt i føresegnene, kan ny eigedomsgrense gå i føremålgrensa.

1.5 Universell utforming

1.5.1 Prinsippa om universell utforming skal leggjast til grunn i planområdet i samsvar med gjeldande kommuneplan.

1.6 Kulturminner

Dersom det blir funnet automatisk freda kulturminner innanfor det regulerte området i forbindelse med arbeid i terreng, skal arbeid straks stanses, i den grad det rører kulturminna eller deira sikringssone på 5 meter, jf. Kulturminnelovens § 8. Melding skal straks sendes kulturvern myndighetane i Hordaland Fylkeskommune

1.7 Søknadsplikt etter hamne- og farvasslova

Tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø, samt andre tiltak som kan påverke sikkerheita eller framkommelegheit i i sjøområdet krev løyve frå Bergen og Omland Hamnevesen. Søknad må sendast i godt tid før iverksetting av tiltak. Tiltak må prosjekterast og dimensjonerast slik at dei toler den påkjenninga dei kan verte påført av farvatnet.

§ 2 UTFYLLANDE PLANAR OG DOKUMENTASJON

2.1 Illustrasjonsplan

2.1.1 Illustrasjonsplan dagsett 28.08.2018 vert retningsgivande for disponering av planområdet.

2.2 Utomhusplan

Ved innsending av rammesøknaden skal det leggest ved utomhusplan, 1:500. Planen skal vise samanheng med tilstøytane areal og mellom areal inne i planområdet. Utomhusplan skal vise murar, gjerder, rekkverk, trappar, terrengforming, koter, adkomstvegar og stiar. Planen skal også vise at siktforhold ved avgjørsele blir ivaretatt.

2.3 Massehandtering

Før utsprenging må inngrep i terreng dokumenteras. Massebalanse dokumenteras og eventuelle over – eller underskot opp gis i m³.

Det skal utarbeidas plan for handtering og deponering av massar som skal sendes inn saman med søknad om igangsettingsløyve. Deponering av masser kan skjer til grunneigar og til godkjent mottaksdeponi.

2.4 Renovasjonsteknisk avfallsplan

Det skal utarbeidas renovasjonsteknisk avfallsplan(RTP) som skal godkjennas av NGIR og leveras som vedlegg til søknad om rammeløyve.

§ 3 REKKEFØLGEKRAV

3.1 Følgjande tiltak må være utført før det kan gis midlertidig bruksløyve eller ferdigattest for naust, rorbuer og bustader i felt BFS1,BFS6, BFS7, BNU1, BNU2, BNU3,BNU4,BFK1 :

- Det skal være etablert løysing for avfallshandtering og post.
- Ferdigstilling av vatn- og avløpsnett i samsvar med rammeplan for VA.
- Ferdigløyve av f_SV5 for BFS1, BFS6 og BFS7.
- Ferdigløyve av f_SV2 og f_SV1 for BUN1, BUN2, BUN3, BUN4 og BFK1.

3.2 Før midlertidig bruksløyve eller ferdigattest vert gitt for BFK1, skal f_SK2 vere ferdig opparbeidd frå avkøyrsla til f_SV1 og nordover.

3.3 Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442 skal følgjas i bygg- og anleggsperioden.

§ 4 BUSTADER OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr.1)

4.1 Tiltak utanfor byggegrense

Det er tillate å etablere trapper, støttemurar for framføring av veg frem til byggegrensa for BUN1, BUN2, BUN3, BUN4 , BFK1 og BFS1.

4.2 Frittliggjande bueingar (BFS)

4.2.1 Bustader skal ha parkeringsdekning på 2 bilar pr. eining på eigen tomt.

4.2.2 Garasje inntil 50 m² kan plasserast uavhengig av byggegrense, minimum 1 meter frå tomtegrensa og minimum 2 meter frå veg. Garasje kan først opp i inntil 1 etasje. Biloppstillingsplass og plassering av garasje skal visast i situasjonsplan i samband med byggesøknad. Parkeringsplass og garasje skal utformast slik at bil kan snu på eigen grunn.

4.2.3 Etter utbygging skal det vere att eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m² per bueing.

4.2.4 Maksimal byggehøgde for nye bustader (BFS1, BFS6 og BFS7) vert 8 meter. Høgden vert målt frå det lågaste terrengpunktet på bygningen. Høgste tillatne byggehøgde for kvar tomt er vist i plankart som BH.

4.2.5 Formål

Område satt av til frittliggjande bustader (BFS1, BFS2, BFS3, BFS4 , BFS5, BFS6 og BFS7) . Fire eksisterande bustader (BFS2, BFS3, BFS4, BFS5) og tre ny bustader (BFS1, BFS6, BFS7).

4.2.6 Byggehøgder og utnyttingsgrad:

Felt	Max byggehøgde (BH)	Utnyttingsgrad
BFS1 (ny bustad)	BH = k +31	% BRA = 15%
BFS6 (ny bustad)	BH = k +29	% BRA = 20%
BFS7 (ny bustad)	BH = k +27	% BRA = 30%
BFS2	BH = k+27	% BRA = 25%
BFS3	BH = k+25	% BRA = 25 %

BFS4	BH = k+33 , k+21,	% BRA = 20 %
BFS5	BH = k +10, k +6,5 og k +5 k +19, k+9	% BRA = 20 %

- 4.2.7 Største tillatne BRA per bustadtomt er vist som % i plankartet og i tabell over. Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m² for bygging av frittstående garasje.
- 4.2.8 Nye bustader BFS1, BFS6 og BFS7 får nytt gards og bruksnummer.
- 4.2.9 Eksisterande bustad BFS3 får nytt gards og bruksnummer.

§4.3 Naust/rorbuer (BUN/BFK)

- 4.3.1 Område satt av til naust (BUN1, BUN2, BUN3, BUN4) og rorbuer (BFK1). Eit eksisterande naust (BUN4) 10 nye naust (BUN1, BUN2, BUN3) og 5 nye rorbuer (BFK1). I tilknytning til desse vert det satt av tilkomstveg , f_SV1 og f_SV2.

4.3.2 Byggehøgder og utnyttingsgrad:

Felt	Max byggehøgde (Mb)	Utnyttingsgrad
BUN1	BH= k +7,5	% BRA = 73 %
BUN2	BH= k+7,5	% BRA = 64 %
BUN3	MB= k+7,5	% BRA = 84 %
BUN4	MB= k+7,5	% BRA = 35 %
BFK1	MB= k+11,0	% BRA = 90 %

- 4.3.3 Byggehøgde for naust (BUN) skal være maksimal 5 meter frå topp golv/brygge. 4Naust (BUN 1, 2, 3) gulvflate/BYA 8 meter x 5 meter. Naust (BUN 4) gulvflate/BYA 8 meter x 6 meter.
- 4.3.4 Naust (BUN) skal vera i ein etasje. Oppdeling naust 2+3+3. Knevegg på loft er ikkje tillate. Det er ikkje tillat med permanent opphald i naust. Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate.
- 4.3.5 Naust (BUN) skal i hovudsak utførast i tre. Fargeval skal tilpassast naturmiljøet. Taktekking skal vera betongtakstein, tegl (takpanner) eller naturstein med matt overflate. Naust skal ha saltak med takvinkel mellom 35 og 45 grader . Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av hovudplanet sitt bruksareal.
- 4.3.6 Det kan leggjast til rette for brygge og opptrekk av båtar til naust (BUN).
- 4.3.7 BUN3 går inn i eigedomen 10/60.
- 4.3.8 BUN1 går inn i eigedomen 10/47.
- 4.3.9 BFK1 går inn i hovudbruket 10/16 og skal seksjonerast.
- 4.3.10 BUN2 går inn i hovudbruket 10/16 og skal seksjonerast.
- 4.3.11 Byggehøgde for rorbuer skal være maksimal 8 meter frå topp golv/brygge. Rorbuer (BFK1) gulvflate/BYA 8 meter x 6 meter.
- 4.3.12 Rorbuer (BFK1) skal vera i to etasjar. Oppdeling rorbuer 3+2.

- 4.3.13 Rorbuer (BFK1) skal i hovudsak utførast i tre. Fargeval skal tilpassast naturmiljøet. Taktekking skal vera betongtakstein, tegl (takpanner) eller naturstein med matt overflate. Rorbuer skal ha saltak med takvinkel mellom 35 og 45 grader .
- 4.3.14 Faste bryggjer kan byggjast i tre, naturstein eller betong. Ein kan ikkje setja opp gjerder i eller rundt rorbuområdet/naustområde eller på andre måtar hindre fri ferdsel i strandsona.
- 4.3.15 Rorbuer (BFK1) skal etablerast på eit nivå minimum 1 meter over kainivå. Rorbuer skal byggast med gjerde/mur rundt uteareal mot kai for å sikre eit tydeleg skilje mellom privat og ålment tilgjengeleg areal.

§4.4 Fritidsbusetnad (BFF)

- 4.4.1 Område satt av til fritidsbusetnad (BFF1). BFF1 er eksisterande hytte. I tilknytning til BFF1 vert det satt av tilkomstveg f_SV1 og f_SV2.

4.4.2 Byggehøgder og utnyttingsgrad:

Maksimal byggehøgde er 6 meter. Høgda vert målt frå det lågaste terrengpunktet på bygningen.

Felt	Max byggehøgde (Mb)	Utnyttingsgrad
BFF1	MB= k+11	% BRA =19 %

§4.5 Renovasjonsanlegg (BRE)

- 4.5.1 Innanfor formålet skal det etablerast løysningar f_BRE1 for felles avfallsplass for bustader, hytte, rorbuer og naust. Endeleg utforming avklarast i byggesaka.

4.6 Energianlegg og reinseanlegg

- 4.6.1 Innanfor grøntområde G2 og VS kan det avsettast eit areal til reinseanlegg og pumpestasjon.

§ 5
SAMFERDSELSANLEGG OG
TEKNISK INFRASTRUKTUR
(pbl § 12-5, ledd nr 2)

§5.1 Veg (f_SV)

- 5.1.1 Adkomstvegar f_SV1, f_SV2 , f_SV3 og f_Sv5 vert som vist på plankartet. Mindre avvik opptil 0,5 meter kan aksepteras.
- 5.1.2 Vegar f_SV1, f_SV2, f_Sv5 er regulert med bredde 3,5 meter.
- 5.1.3 f_SV2 vert felles for alle eigedomane i planområdet.
- 5.1.4 f_SV1 vert felles for BUN1, BUN2 BFK1, BUN3, BUN4 og BFF1
- 5.1.5 f_SV5 vert adkomstveg for BFS1, BFS6 og BFS7.
- 5.1.6 f_SV3 vert adkomstveg for BFS5.
- 5.1.7 f_SV1 går inn i hovudbruket 10/16.
- 5.1.8 Terrenginngrep i forbindelse med vegar skal gjerast mest mogleg forsiktig.

§5.2 Kai (SK)

- 5.2.1 f_SK2 er felles kaiområde for BUN1, BUN2 BFK1, BUN3, BUN4 og BFF1 og går inn i hovudbruket 10/16
- 5.2.2. Kotehøgde kai k+ 2,5. Dette vert utført ved betongfundament og evt. tredekke på topp. Fyllmassar under vert stein/pukk .
- 5.2.3 I f_SK2 kan det opparbeidast kai, badestige og liknande tiltak for å leggje til rette for ålmenn ferdsle og bruk.
- 5.2.4 Ålmenta skal ha tilgang til kaiområdet. Det er ikkje tillate å oppføre konstruksjonar eller andre tiltak som hindrar ålmenta sin tilgang til kaiområdet
- 5.2.5 SK1 er privat eksisterande kaiområde for BUN1.

§5.3 Parkeringsplass (SPA)

- 5.3.1 Det leggst til rette for 20 stk. felles parkeringsplassar for 10 naust (BUN2, BUN3, BUN4) og 5 rorbuer (BFK1). Kravet er 2 stk. parkeringsplassar for rorbuer og 1 stk. parkeringsplass for naust, totalt 20 stk. Parkering for naust (BUN1) løysast på eiga tomt. Minst 10 % av parkeringsplassane på f_SPA1 skal tilretteleggast for rørslehemma.
- 5.3.2 f_SPA1 vert felles parkeringsplass for BUN2, BUN3, BUN4 og BFK1
- 5.3.3 f_SPA1 og går inn i hovudbruket 10/16.
- 5.3.4 Kotehøgder er satt på plankart og avvik på 0,5 meter kan akseptrast, unntatt kai og rorbuer.
- 5.3.5 Skjæring mot parkeringsplass skal ikkje vera høgare enn 3,5 meter .

§5.4 Anna veggrunn- grøntareal (SVG)

- 5.4.1 Areal SVG2 veggrunn grøntareal.
- 5.4.2 SVG3 er satt av til anna veggrunn grøntareal-grøft/vegareal.
- 5.4.3 Areal SVG1 er satt av til anna veggrunn grøntareal-utkøyring frå garasje og inngår i 10/46.
- 5.4.4 Areal SVG4 er satt av til anna veggrunn grøntareal og går inn i hovudbruket 10/16.

§ 6

GRØNSTRUKTUR

(pbl § 12-5, ledd nr 3)

6 Grønstruktur (G)

- 6.1 Formålet vidareførast som grønstruktur G1 og G2 og går inn i hovudbruket 10/16.

§ 7

LANDBRUK-, NATUR-OG FRILUFTSOMRÅDE

(pbl § 12-5, ledd nr 5)

7.1 Friluftsmål (LF)

- 7.1.1 LF1 område med særskilt fokus på friluftsliv. Eksisterande vegetasjon skal takast vare på i friluftsområdet og område skal være ope for ålmenn ferdsle og bruk.

§ 8

BRUK OG VERN AV SJØ

(pbl § 12-5, ledd nr 4)

8.1 Småbåthamn (VS)

- 8.1.1 VS er område for fortøying, båt opptrekk, lunnar og andre mindre tiltak som har ein direkte og naturleg tilknytning til arealføremåla naust og rorbuer og kai på land.
- 8.1.2 VS skal vere open for ålmenn ferdsle.

8.2 Friluftsområde i sjø (VFV)

- 8.2.1 VFV er område for ferdsle og friluftsliv i sjø.
- 8.2.2 De kan ikkje etablerast tiltak i område.

§ 9
OMSYNSSONE
(pbl § 12-6)

9.1 Sikringssone

- 9.1.1 I området mellom frisiktline og vei (frisiktssone) skal det ved avkjørsler være fri sikt i ein høgde av 0,5 m over tilgrensande veg sitt plan, jf. vedtektene i veglovens § 31.

Rådmannen
Lindås Kommune