

(Kommunelogo legges inn her etter planvedtak, bruk anbefalt logo)

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

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

Risøy hyttelag

Nasjonal arealplan-ID 1263_201604

Saksnummer

Siste revisjonsdato bestemmelser

Vedtatt av kommunestyret

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak _____
seksjonsleder

FØRESEGNER

(pbl § 12-7)

PLANENS INTENSJON

Føremålet med planarbeidet er å leggja til rette for fritidsbusetnad, vidare naust, kai, badeplass med tilhørende infrastruktur og grønt område. Føremåla er i samsvar med kommunedelplan

For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen datert XX.06.2016

§1 GENERELT

1.1 Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:1000, dagsett XX.06.2016

1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål: fritidsbustader med tilhøyrande infrastruktur, samt anneks, naust og småbåtanlegg.

§ 2. FELLES BESTEMMELSER

2.1 Byggegrenser (PBL § 12-7 nr. 2)

2.1.2 Nye bygg skal plasserast innanfor byggrensa. Tiltak som nemnt i Pbl §29-4 b samt parkeringsplasser og støttemurar kan plasserast nærare nabogrensa enn regulerte byggegrenser.

2.2 Dokumentasjon til byggemelding

2.2.1 Ved innsending av byggesøknad skal det leggest 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, eventuelle murar, trappar, gjerder 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 **Hyttelag/velforening**

- 2.4.1 Det er i dag opprettet et hyttelag/velforening for planområdet og det er pliktig for alle tomteeiere å være medlem av hyttelaget/velforeningen enten om tomten er bebygd eller ei.
- 2.4.2 Velforeningen/hyttelaget skal ivareta alle felles interesser innenfor planområdet slik som felles adkomstveger og friluftsområder på land og sjø.
- 2.4.3 Alle tomteeiere har felles vedlikeholdsplikt for hovudadkomst med like store kostnader på hver og generelt vedlikehold for fellesarealer.

§ 3. **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

(pbl § 12-5 nr.1)

3.1 **Fritidsbustader (1120)**

Fritidsbustadene BFR01-15 og BFR17-35 er i hovudsak eksterande hyttar innanfor planområdet.

- 3.1.1 Maksimal gesimshøgde er 6,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgdene vert målt frå planert terreng.
- 3.1.2 Maksimal storleik på fritidsbustader er 120 m² BRA. I tillegg er det tillatt for maks. 20 m² overbygd terrasse innanfor byggegrense.
- 3.1.3 Anneks/uthus er tillatt selvstendig bygning innanfor tomtegrenser med maks storleik 20 m².
- 3.1.3 Maksimal tomteutnytting for BFR 01-35 er BYA=20%
- 3.1.4 Fritidsbustadane kan ha hems eller loft som ikkje overstig 50% av grunnflata.
- 3.1.5 All bebyggelse skal ha en stedstilpasset arkitektur til området og områdets byggeskikk.

3.2 **Naust/badehus (1589)**

- 3.2.1 Naust skal vere bygg i ein 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. Naust skal ha saltak med ein takvinkel mellom 35° og 45°.
- 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 brukes farger som også skal være tilpasset den lokale byggeskikk.
- 3.2.5 Der kan bygges kaianlegg, og der kan tilrettelegges for flytebrygger i småbåthamn i sjø.
- 3.2.6 I naustområder skal kaier, brygger og andre tiltak som går ut i sjø ha godkjent tilating etter hamne- og farvannsloven, før tiltak kan igangsettast.

3.2.7 Hvert nausteområde skal identifiseres i planen og anvises med enten gårds- og bruksnummer eller med seksjonsnr. Skal naust evt. seksjoneres må det naustområdet som gjelder skilles ut med eget gnr/gnr.

3.3 *Leikeplass (1610)*

3.3.1 Leikeareal f_BLK1 er felles leikeareal/ballbane for planområdet

3.4 *Energianlegg (1510)*

3.4.1 Eksisterende transformatoriosk i øst skal beholdes med adkomst fra hovudadkomstvei.

§ 4. *SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR*

(pbl § 12-5 nr. 2)

4.1 *Veg (2010)*

4.1.1 f_SV1 er eksisterende veg som går gjennom planområdet til respektive felles parkeringsanlegg med ei bredde på 3,5 – 4,0 meter.

5.1.2 f_SV2-X er tilkomstvegar til fritidsbustadene med ei bredde på 3,5 meter.

5.1.3 f_SVX-X er sti/tilkomstvegar til fritidsbustadene med ei bredde på 2,5 meter.

4.2 *Gangveg/Gangareal (2016)*

4.2.1 f_SGG skal ha ei breidde på maksimalt 1,5 meter.

4.3 *Annen veggrunn – Grønt areal (2019)*

5.3.1 f_AVG1 – f_AVGX er eksisterende grøft og skjeringar langs veg i planområdet.

4.4 *Parkering*

4.4.1 Det skal for kvar fritidsbustad opparbeidast/tilrettelegges 2 parkeringsplassar, hvorav en biloppstillingsplass pr hytte skal anvises.

4.4.2 f_SPP er felles parkering for planområdet. For f_SPP kan det tilrettelegges bod/redskapsskur for oppbevaring av redskap for vedlikehold av felles areal og veier.

4.5 *Kai (2041)*

4.5.1 f_SK er felles kaiområde med slipp for mindre båter.

§ 5. *GRØNNSTRUKTUR*

(pbl § 12-5 nr. 3)

5.1 *Friområde*

5.1.1 Felles frimområde f_GF er til felles bruk til leik og uteopphold for beboere i hele planområdet.

5.2.1 I friområde kan det plasserast tekniske anlegg.

§ 6. *LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL*

(pbl § 12-5 nr. 5)

6.1 *LNFR areal for spreidde fritidsbustader*

8.1.1 Gjeld tilkomst på land. Det er ikkje tillate å oppføre stengsler som hindrar allmeininga 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 Ferdsel i sjø for småbåter innenfor planområdet.

7.2 Småbåthamn (6230)

7.2.1 I områda tillatast bryggeanlegg og flytebrygge for mindre båtar

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

7.3.1 Området er felles for fri ferdsle i sjø.

7.3.2 I friluftsområde i sjø skal det ikke foregå motorisert båttrafikk – og her er det ikke tillatt med boyeutlegg til fast fortøyning.

§ 8. HENSYNSSONER

(pbl § 12-6)

8.1 Faresone – 370 Høgspenningsanlegg

(pbl § 11-8 a)

8.1.1 Høgspenlinje er anvist i planen med eksisterende master og med byggegrense mot eksisterende høgspenlinje.

VEDLEGG

(Oversikt over illustrasjoner, rapporter o.l. som det refereres til i bestemmelsene)

A. JURIDISK BINDENDE

1. @

B. RETNINGSGIVENDE

1. @