

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

**Detaljregulering for Børøy, Lygra
gnr. 58, bnr. 15 mfl.**

Nasjonal arealplan-ID 46312021008

Saksnummer

21/7814

Siste revisjonsdato føreseigna

09.06.2023

Vedtatt av kommunestyret

dd.mm.åååå

Det bekreftes at føreseigna er i samsvar med kommunestyrets vedtak.

avdelingsleiar

REGULERINGSFØRESEGN

(pbl § 12-7)

§ 1 Planens hensikt

§ 1.1 Føremålet med detaljreguleringa

- § 1.1.1 Det skal leggjast til rette for etablering av fritidsbustader med tilhøyrande infrastruktur som parkeringsplassar, renovasjonsløyising, naturområde og LNFR-areal. Det leggjast til rette for at ein i framtida kan utbetre eksisterande fylkesveg som går gjennom planområdet.

§ 1.2 Areala innanfor planområdet skal nyttast til følgjande arealføremål:

Bygningar og anlegg

Fritidsbusetnad – frittliggjande (FBF)

Andre kommunaltekniske anlegg (ØK)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg (V)

Gangveg/gangareal/gågate (GG)

Annan vegg grunn – grøntareal (AVG)

Parkeringsplassar (PP)

Landbruks-, natur- og friluftsføremål

LNFR (LNFR)

Naturformål (N)

§ 2 Fellesføresegn for heile planområdet

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

§ 2.1 Estetisk utforming

- § 2.1.1 Bygg og anlegg skal vere utforma i samspel med omgjevnadane og ha ein heilskapleg form og volumoppbygging som fremjar kontakt med omgjevnadane.
- § 2.1.2 Ved utarbeiding av tiltak skal det leggjast vekt på bruk av miljøvenlege kvalitetar i materialval, vegetasjon, belysning og vurderer miljøverknadar frå bygg og anlegg.
- § 2.1.3 Fargebruk på bygningar skal tilpassast jordfargeskala som ikkje skil seg ut eller gjev dominerande fjernverknad av planområdet.

§ 2.2 Terrenghandsaming

- § 2.2.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Unødvendig utsprenging eller oppfylling skal unngåast. Stadeigen vegetasjon skal så langt som råd er takast vare på.
- § 2.2.2 Fyllingar og skjeringar skal tilpassast tilgrensande terreng og såast/plantast til, og skal plasserast innanfor byggegrense. Det skal ikkje førast opp murar høgare enn 1,5 meter utan at dei terrasserast.
- § 2.2.3 Masser som ikkje nyttast innan planområdet må transporterast bort og deponerast på forsvarleg måte etter gjeldande normer og forskrifter.
- § 2.2.4 Dersom masser inneheld rot- og stengelbitar av fremmedartar skal disse ikkje spreiaast til andre områder, men deponerast på varig på godkjent mottak eller behandlast på en måte som frigjer jorda frå levedyktige planterestar.

§ 2.3 Overvasshandsaming

- § 2.3.1 VA-rammeplan datert 22.03.2023, skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og byggesakshandsaming.
- § 2.3.2 Overvann skal ledast bort frå utbygde deler av tomten på en slik måte at det ikkje fører til ulempe eller skade for andre.

§ 2.4 Verneverdiar kulturmiljø/naturmangfald (§ 12-7 nr. 6)

- § 2.4.1 Dersom det dukkar opp freda kulturminne ved utbygginga skal Vestland fylkeskommune, kultur og idrettsavdelinga ved arkeologane, straks varslast. Arbeid skal vidare stansast til lokaliteten er vurdert av fylkeskommunen (jf. kulturminnelova § 8 2. ledd).
- § 2.4.2 Ved funn av kulturminne som skipsvrak, keramikk eller andre maritime kulturminne, skal eventuelt arbeid stansast og Bergen sjøfartsmuseum skal varslast. Arbeid kan ikkje takast opp igjen før sjøfartsmuseet har undersøkt og frigjeve området.

§ 2.5 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

- § 2.5.1 Byggegrenser er vist i plankartet. Der den ikkje er vist i plankartet, går byggegrensen i føremåls grensen.
- § 2.5.2 Byggegrense mot fylkesveg FV5476 er 15 m frå midtlinja til fylkesvegen.

§ 2.6 Samfunnstryggleik (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

§ 2.6.1 Rigg og sikringsbehov skal gjennomgåast for hele anleggsperioden for alle byggetiltak og tiltak skal fortløpande gjennomførast.

§ 2.7 Tiltak mot forureining av Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområde

§ 2.7.1 Ved søknad om rammeløyve skal det leggjast ved tiltaksplan for å sikre at det ikkje skjer negativ påverking og uynskt avrenning og forureining til Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområde i bygge- og anleggsfasen. Tiltaksplanen skal innehalde følgjande:

- (i) Kor overflatevatn skal leiast før det når fjorden, her meint vurdering av naudsynte avbøtande tiltak
- (ii) Kor massar kan mellomagrast

§ 2.7.2 Tiltaksplanen skal utarbeidast av fagkyndige. Gjennomførte tiltak skal dokumenterast.

§ 3 Føresegn til arealføremål

§ 3.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

§ 3.1.1 Fellesføresegn for bygningar og anlegg

§ 3.1.1.1 Grad av utnytting (§ 12-7 nr. 1)

§ 3.1.1.1.a Maksimal utnyttingsgrad (%-BYA) og maksimale byggehøgde (k+) er angitt på plankartet.

§ 3.1.1.2 Renovasjon – Øvrige kommunaltekniske anlegg (ØK)

§ 3.1.1.2.a Plassering og utforming av infrastruktur skal følgje dei til ein kvar tid gjeldande reglar frå renovasjonsselskap.

§ 3.1.1.2.b Det skal nyttast hyttecontainerar for restavfall og papp/papir/plast. Konteinarane skal vere open og tilgjengeleg for alle hytteeigarar i området.

§ 3.1.1.2.c Skjerming/inngjerding av avfallscontainerane skal vurderast. Skjerminga/inngjerdinga må ikkje vera til hinder for renovasjonsbilen.

§ 3.1.2 Fritidsbusetnad – frittliggjande (felt FBF)

§ 3.1.2.1 Type bygningar

§ 3.1.2.1.a FBF1-FBF2 er eksisterande fritidsbustader som skal vidareførast.

§ 3.1.2.1.b Innan felt FBF3-BFB8 skal det etablerast fritidsbustader.

§ 3.1.2.2 Grad av utnytting

§ 3.1.2.2.a Maksimal utnytting (%-BRA/BYA) og maksimal kotehøgde (k+) er angitt på plankartet og i tabell under.

Felt	Maksimal kotehøgde (BH)	Utnytting (%-BYA)
FBF1	+ 25	20% BYA
FBF2	+ 29	20% BYA
FBF3	+ 29	20% BYA
FBF4	+ 35	20% BYA

FBF5	+ 37	20% BYA
FBF6	+ 35,5	20% BYA
FBF7	+ 30,8	20% BYA
FBF8	+ 22,5	20% BYA

§ 3.1.2.2.b Fritidsbustadene skal ha ein maksimal storleik på 120 m² (BRA) jf. føresegna til kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra, Lurefjorden.

§ 3.1.2.3 Plassering

§ 3.1.2.3.a Illustrasjonsplan er retningsgivende for plassering av bebyggelse i planområdet.

§ 3.1.2.3.b Nye bygningar skal plasserast innanfor byggegrensene for felta.

§ 3.1.2.4 Byggehøgde

§ 3.1.2.4.a Byggehøgder er oppgitt på plankart med maksimale kotehøgder.

§ 3.1.2.4.b I tråd med føresegna til kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra, Lurefjorden vert det stilt følgjande føringar for byggehøgder (målt frå planert terreng):

- (i) Maksimal gesimshøgde er 6,0 m
- (ii) Maksimal mønehøgde er 9,0 m

§ 3.1.2.5 Materialbruk

§ 3.1.2.5.a Fritidsbustadene skal etablerast i materiale av tre.

§ 3.1.2.6 Parkering

§ 3.1.2.6.a Det skal etablerast minimum 2 parkeringsplassar pr. fritidsbustad jf. føresegna til kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra, Lurefjorden. Parkeringsplassane skal etablerast innan f_PP.

§ 3.1.2.7 Om området/områdene skal vere offentlege eller felles (§ 12-7 nr. 14)

§ 3.1.2.7.a Alle felta FBF1-8 skal vere private.

§ 3.1.2.7.b Felt f_ØK skal vere felles.

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

§ 3.2.1 Fellesføresegn for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt V, GG, AVG, PP)

§ 3.2.1.1 Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.1.1.a Utforming av vegar, gangveg/gangareal/gågate og anna veggrunn skal skje med bakgrunn i detaljerte tekniske planar godkjent av rette vegmynde.

§ 3.2.1.2 Veg (felt V)

§ 3.2.1.2.a Veg o_V1 skal opparbeidast med fast dekke og med bredde og kurvatur som vist på plankartet.

§ 3.2.1.2.b Veg f_V2 skal opparbeidast med fast dekke og med bredde og kurvatur som vist på plankartet.

§ 3.2.1.3 Gangveg/gangareal/gågate (felt GG)

§ 3.2.1.3.a Gangveg/gangareal/gågate GG skal opparbeidast med bredde og kurvatur som vist på plankartet.

§ 3.2.1.3.b Det tillatast skjeringar og fyllingar i tilknytning til opparbeiding av f_GG1.

§ 3.2.1.4 Anna veggrunn – grøntareal (felt AVG)

§ 3.2.1.4.a Anna veggrunn skal nyttast til skjeringar, fyllingar, murer, grøfter og sideareal til veganlegget.

§ 3.2.1.4.b Det kan innan arealet plasserast veglys, rekkverk og anna infrastruktur som er ein naturleg del av veganlegget.

§ 3.2.1.5 Parkeringsplassar (felt PP)

§ 3.2.1.5.a f_PP er avsett til felles parkeringsplass for FBF1-FBF8, samt Lurevegen 1240 og 1242.

§ 3.2.1.5.b Det skal etablerast 20 parkeringsplassar, kor 10 % er avsett til HC-parkering.

§ 3.2.1.6 Om området/områdene skal vere offentlege eller felles (§ 12-7 nr. 14)

§ 3.2.1.6.a Veg o_V1, o_AVG1, o_AVG2, o_AVG4 og o_AVG5 skal vere offentlege.

§ 3.2.1.6.b Veg f_V2, o_AVG3, f_GG1, f_GG3 og f_PP skal vere felles.

§ 3.2.1.6.c Felt GG2 skal vere privat.

§ 3.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål (§ 12-5 nr. 5)

§ 3.3.1 Fellesføresegn for landbruks-, natur- og friluftsområde (felt LNFR og N)

§ 3.3.1.1 Felt LNFR

§ 3.3.1.1.a Felta LNFR1-LNFR3 er eksisterande LNFR-areal som vert vidareført. Det er ikkje tillate med nye tiltak innan felta med unntak av skjeringar og fyllingar i tilknytning til opparbeiding av f_GG1 innan LNFR1.

§ 3.3.1.1.b Felt LNFR4-LNFR5 er nye felt som vert omregulert frå fritidsbustad til LNFR. Det er ikkje tillate med nye tiltak innan felta.

§ 3.3.1.2 Naturføremål (felt N)

§ 3.3.1.2.a Felt N1-N2 er areal som vert omregulert frå fritidsbustad til naturføremål. Område kan nyttast som uteopphaldsareal for fritidsbustadene.

§ 3.3.1.3 Om område/områdene skal vere offentlege eller felles (§12-7 nr. 14)

§ 3.3.1.3.a Felt LNFR1-5 og N1-2 skal vere privat.

§ 4 Føresegn til omsynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

§ 4.1 Frisikt (H140)

§ 4.1.1 H140 er frisiktsone for alle regulerte avkøyrslar. Innan H140 skal det ikkje vere vegetasjon eller hindringar høgare enn 0,5 m som hindrar siktforhalda i avkøyrslane.

§ 4.2 Høgspenningsanlegg (H370)

§ 4.2.1 Omsynssone H370 er område for eksisterande høgspenningsanlegg inkludert høgspenkablar.

- § 4.2.2 Det kan ikkje oppførast bygningar, gjennomførast graving, utfylling eller andre tiltak i klausuleringsbeltet utan tillating frå rette mynde.

§ 5 Rekkjefølgjeføresegn (§ 12-7 nr. 10)

§ 5.1 Før rammeløyve

- § 5.1.1 Før det kan gjevast rammeløyve for felt FBF7 og FBF8 må det utarbeidast eigen VA-rammeplan for desse felta for tilkopling til vatn- og avløpsanlegg.
- § 5.1.2 Ved søknad om rammeløyve for FBF3-FBF6 skal det leverast tiltaksplan mot forureining av Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområde, jf. § 2.7.
- § 5.1.3 Ved søknad om rammeløyve for FBF7 og FBF8 skal det leverast tiltaksplan mot forureining av Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområde, jf. § 2.7.

§ 5.2 Før igangsetjingsløyve

- § 5.2.1 For fritidsbustadene innanfor planområdet må det ligge føre ein godkjent plan for massehandtering før det kan gjevast IG.
- § 5.2.2 For fritidsbustadene innanfor planområdet må det ligge føre godkjent teknisk plan for veg, vatn og avløp før det kan gjevast IG. Det er kommunen og rette vegmynde som skal godkjenne dei tekniske planane.

§ 5.3 Før bruksløyve

- § 5.3.1 Løysingar i VA-rammeplan dater 22.03.2023 skal vere ferdig opparbeida før det vert gjeve bruksløyve for FBF3-FBF6.
- § 5.3.2 f_GG1 skal vere ferdig opparbeida før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for FBF3-FBF6.
- § 5.3.3 f_GG3 skal vere ferdig opparbeida før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for FBF7-FBF8.
- § 5.3.4 f_PP skal vere ferdig opparbeida før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for FBF3-FBF8.
- § 5.3.5 NGIR skal kontaktast i samband med tilrettelegging og utplassering av avfallscontainerar.

Dokument som gis juridisk virkning gjennom henvisning i føresegna

- Plankart 20.04.2023
- VA-rammeplan 22.03.2023