

## LINDÅS KOMMUNE

### DETALJREGULERING - REGULERINGSFØRESEGNER FOR jf plan- og bygningslova (pbl) § 12-7.

### Gnr. 202 bnr.42, 44 og 75 m.fl. HELLESNESET, HJELMÅS

Saksnummer: 2013/1879  
Plan id.: 1263 -  
Dato sist revidert: 04.07.2016  
Godkjent i kommunestyret:

#### INTENSJON MED PLANEN

Føremålet med planen er å utvide kaiområdet, fornye bustadmassen og betre tilkomsten til planområdet. I tillegg legg planen til rette for at det kan etablerast eit nytt naust sør i planområdet, og at naustet i nord vert regulert i samsvar med dagens bruk.

#### § 1 FELLESFØRESEGNER

##### § 1.1 Byggjegranser

1.1.1 Frittliggande uthus og liknande mindre tiltak, samt parkeringsplasser, trappar og støttemurar kan plasserast utanfor regulerte byggjegranser.

##### § 1.2 Dokumentasjon til byggjesøknad

- 1.2.1 Ved innsending av rammesøknad skal det leggest ved utomhusplan i målestokk 1:500 der det vert gjort greie for parkering, avkjørsel, eksisterande og framtidig terreng, murar, trappar, gjerder, kai, fargebruk, utforming, estetikk, utomhusmøblering, materialbruk, plantning og landskapstilpassing og omsyn til vind.
- 1.2.2 Behov for eventuell VA-rammeplan skal vere avklart og godkjent før innsending av rammesøknad.
- 1.2.3 Ved nye tiltak skal planlegging og utbygging vurderast avbøtande tiltak slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av høg vasstand.
- 1.2.4 Ved innsending av rammesøknad skal det utarbeidast rutinar som sikrar handtering av oljer og anna miljøfarleg avfall.
- 1.2.5 Tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø, samt andre tiltak som kan påverke sikkerheita eller framkjømda i sjøområdet krev tillating frå Bergen og omland

- 1.2.6 havnevesen (BOH). Søknad må sendast i god tid før iverksetting av tiltak. Kaien skal ha naudsynt sløkkjereiskap for brann, i høve til gjeldande reglar. Dette skal dokumenterast i søknad om byggeløyve. Dersom det vert utarbeida ein VA-rammeplan, jamfør § 1.2.2, skal sløkkjereiskap for brann bør vere ein del av vurderinga i VA-rammeplanen.
- 1.2.7 Kommunale anlegg og kapasitet på vassleidning skal avklarast i VA-rammeplan.

#### § 1.3 Rekkefølge

- 1.3.1 Før det vert gjeve bruksløyve eller ferdigattest for kai skal følgjande vere etablert, uavhengig av byggjetrinn:  
- Plass for avfallskonteinrar. Det skal vere ein konteinrar for restavfall og ein for farleg avfall.  
- SKV3, SPP1 og SPP2

#### § 1.4 Støy

- 1.4.1 Ved byggjesøknad skal det dokumenterast korleis ein skal oppnå nivå under gjeldande grenseverdier for innandørs- og utandørsstøy.
- 1.4.2 Miljøverndepartementet sine retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2012 skal følgjast, også i bygg- og anleggsperioden.

#### § 2 BYGNINGAR OG ANLEGG

(Pbl § 12-5 ledd nr 1 )

##### § 2.1 Bustader- frittliggjande- småhus

- 2.1.1 Innanfor BFS er det ein eksisterande bustad. Grad av utnytting innanfor BFS skal ikkje overstiga %-BYA=25%. Maksimal mønehøgde er 9m.

##### § 2.2 Næringsbygningar

- 2.2.1 Innanfor BN er det tillate med verkstad, lager, kontor, fellesrom og fasilitetar for verksemd og fartøy i området.
- 2.2.2 Grad av utnytting innanfor BN skal ikkje overstiga %-BYA=30%. Maksimal mønehøgde er k+16.0m. Høgdeavgrensing gjeld ikkje for kranar og liknande installasjonar.
- 2.2.3 Planeringshøgde er sett til minimum k+1,6. Under k+2.5 kan det berre etablerast rom for lager og verkstad.

##### § 2.3 Uthus/naust/badehus

- 2.3.1 BUN1 og BUN2 er område for naust. Det kan etablerast eitt naust innanfor kvart område.
- 2.3.2 Maksimal storleik for nausta er 40m<sup>2</sup>, og maksimal høgde er 5m.

2.3.3 Nausta kan nyttast til oppbevaring av reiskapar, utstyr, småbåtar og anna. Naust skal ikkje vere innreia eller brukt til varig opphald som bustad eller fritidsbustad.

2.3.4 Endeleg plassering av naust vert fastsett i utomhusplan.

### § 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR ( Pbl § 12-5,ledd nr 2)

#### § 3.1 Veg

3.1.1 f\_SKV1 er felles for SPP1-2, BN, BUN1, BFS, og eigedomar utanfor planområdet som har tilkomst frå vegen.

3.1.2 f\_SKV2 er tilkomst til BFS, BUN2 og eigedom utanfor planområdet som har tilkomst frå vegen.

3.1.3 SKV3 er tilkomst til SPP1-2, BN, SK og BUN1. Snuplassen skal merkast for å unngå parkering som hindrar store køyretøy.

#### § 3.2 Anna veggrunn

3.2.1 f\_SVG1-3 og SVG4 er areal for grøfter, fyllingar, skjeringar og liknande.

3.2.2 I områda mot SPP1 og SPP2 skal det innafor f\_SVG1 og f\_SVG3 setjast av areal til svingradius for store køyretøy.

#### § 3.3 Parkeringsplassar

##### 3.3.1

	Minimumskrav etter kommuneplan	Maksimumskrav etter kommuneplanen	Mengde	Totalt (min-maks)
<b>Næringsbygning</b>				
Lager	1 plass per 300m <sup>2</sup> BRA	1 plass per 200m <sup>2</sup> BRA	316,7m <sup>2</sup> BRA	2
Industri/ Verksted	1 plass per 100m <sup>2</sup> BRA	1 plass per 50m <sup>2</sup> BRA	130 m <sup>2</sup> BRA	2-3
Kontor m/ fellesrom og fasiliteter	1 plass per 30m <sup>2</sup> BRA	1 plass per 20m <sup>2</sup> BRA	97,9 m <sup>2</sup> BRA	4-5
<b>Totalt</b>				8-10

3.3.2 Ved etablering av parkeringsplassar, skal minimum 10 % vere utforma for rørslehemma.

3.3.3 Det skal vere ein eller fleire trinnfrie tilkomststar frå SPP1-2 til BN.

3.3.4 SPP1-2 skal planerast på k+ 8.50.

3.3.5 Innafor SPP1 eller 2 skal det etablerast avfallsløysing.

3.3.6 SPP1-2 skal ha fast dekke.

#### § 3.4 Kai

3.4.1 SK er kaiområde. Her tillatast det å etablere kai med pæler.

### § 4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE (PBL § 12-5 nr.6)

#### § 4.1 Hamneområde i sjø

4.1.1 Innafor VHS er det tilkomst til kai og næringsbygningar.

4.1.2 Det er tillate med tiltak som bølgedempar/-brytar og liknande, innafor VHS. Utforming som sikrar god vass-sirkulasjon skal prioriterast.

### § 5 OMSYNSZONE

(Pbl § 12-6 JF.§11-8)

#### § 5.1 Frisiktsone ved veg

5.1.1 Innføre sona er det ikkje tillate med tiltak som er høgare enn 0,5 meter over tilstøytandes vegar plan.

TEKNISKE TENESTER  
Rådmannen  
Lindås kommune