

## 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 FELLESEFØRESEGNER

##### § 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 tilkomstar 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