



LINDÅS KOMMUNE

## Reguleringsføresegner

for

## Hillesvåg

Gbnr 196/2/1 og 202/1-4 m.fl.

Lovheimel: Plan- og bygningslova § 12-7

Kommunens saksnummer:

Plan-ID: 1263-201210

| Revideringar:                            | Dato:      |
|--|------------|
| ADU as                                   | 08.03.2017 |
|  |            |
|  |            |
| Administasjonen                          |            |
| Administrasjonen, jf. kommunestyrevedtak |            |

| Handsamingar:                              | Dato: | Saksnummer: |
|--|-------|-------------|
| 1. gangs handsaming plan- og miljøutvalet: |       |             |
| 2. gangs handsaming plan- og miljøutvalet: |       |             |
| 3. gangs handsaming plan- og miljøutvalet: |       |             |
| Godkjent plan i kommunestyret:             |       |             |

DER DRAUMAR BLIR RØYNDOM



# DETALJREGULERING FOR HILLESVÅG.

PlanID nr. 1263 - 201210

## INNHALD

|  |   |
|--|---|
| .....  | 1 |
| Detaljregulering for Hillesvåg.....  | 2 |
| 1. § 1 - Generelt.....   | 3 |
| 1.1 Planområde .....   | 3 |
| 2. Bygg og anlegg (pbl § 12-5 nr 1).....   | 3 |
| 2.0 Fellesbestemmelser.....  | 3 |
| 2.1 Bygg og anlegg – Næringsbygg (pbl § 12-5 nr 1) – Område N1 og N2 .....             | 4 |
| 2.2 Bygg og anlegg – Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (pbl § 12-5 nr 1) – Område S ..... | 5 |
| 2.3 Bygg og anlegg – Uthus/naust/badehus (pbl § 12-5 nr 1) – Område N .....            | 5 |
| 3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr 2) .....                  | 6 |
| 3.1 Veg.....   | 6 |
| 3.2 Kai .....  | 6 |
| 3.3 Oppsamling miljøfarlege stoff- vaskepass.....                                      | 6 |
| 4. Grønstruktur (pbl § 12-5 nr 3).....   | 6 |
| 4.1 Grønstruktur.....  | 6 |
| 5. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (pbl § 12-5 nr 6).....   | 7 |
| 5.1 Ferdsel .....  | 7 |
| 5.2 Kast- og låssettingsplassar - KL.....  | 7 |
| 5.3 Badeområde - B.....  | 7 |
| 6. Omsynssoner (pbl § 12-6) .....  | 7 |
| 6.1 Sikringssone – frisikt.....  | 7 |
| 6.2 Angitt Omsynssoner – omsyn friluftsliv .....                                       | 8 |
| 7. Rekkjefølgje krav (pbl § 12-7 nr 10) .....  | 8 |

## 1. § 1 - GENERELT

### 1.1 Planområde

Føresegn gjeld for område som er avgrensa med plangrense på vedlagte plankart

- teikning nr 901 (dokument C).

#### 1.1.2 Reguleringsføremål

Område er regulert til følgjande føremål (tekst i samsvar med språkform i plankart):

- Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr 1)
  - Næringsbebyggelse
  - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
  - Uthus/naust/badehus
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl 12-5, nr 2)
  - Veg
  - Fortau
  - Anne veggrunn - grøntareal
  - Kai
- Grønnstruktur (pbl § 12-5, nr.3)
  - Grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone ( pbl § 12-5, nr 6)
  - Ferdsl
  - Kaste- og låssettingsplasser
  - Badeområde
- Hensynssoner (pbl § 12-6)
  - Hensyn friluftsliv
  - Frisikt

#### 1.1.3 Automatisk freda kulturminne

Dersom gjenstandar eller konstruksjonar vert oppdaga i samband med gravearbeid, skal arbeidet stansast omgåande og fylkeskonservatoren underrettes, jf. Lov om kulturminne § 8.2. ledd.

#### 1.1.4 Geolog rapport (Geolog AS, datert 27.09.2015)

For tiltak i aktuelle områder, skal funna i rapporten verta følgde opp.

## 2. BYGG OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR 1)

### 2.0 Fellesbestemmelser

Utlegging av flytebrygger, bygging, graving, utfylling i sjø og andre tiltak som kan verke inn på tryggleik og tilgjenge i sjøområdet, krev løyve frå BOH (Bergen og omland havnevesen), jf. Havnl. § 27, første ledd.

Landområdet, inkludert kai og båtopptrekk, skal vere ope og tilgjengeleg for ålmenta, og at det ikkje er tillate å gjerde inn området.

Det kan setjast opp inngjerding/avstenging av sjølv flytebrygga.

Det skal utarbeidast utomhusplan ved innsending av byggesøknad.

## 2.1 Bygg og anlegg – Næringsbygg (pbl § 12-5 nr 1) – Område N1 og N2

### 2.1.1 Generelt om dei enkelte områda

Området er delt i 2 næringsområder N1 og N2.

Brann- og eksplosjons farleg industri/lager er ikkje tillate i noko del av næringsområda. Områda skal ha fast dekke, t.d. asfalt.

#### Område N1

Innafor området N1 kan det førast opp bygningar for kontor, lettare industri, lager, garasje og utsal i tillegg til eksisterande bygningar. Areal for parkering - kfr pkt. 3.1.3.

Eksisterande bustad kan nyttast til same føremål – dvs. ingen endring i bruk. Her kan det settast opp garasje og gjere mindre endringar/tilbygg på bustaden.

#### Område N2

Innafor området kan det førast opp bygningar knytt til kontor, lettare industri, lager, utsal, servicebygg og overnatting. I tillegg kan det førast opp servicebygg for aktiviteter i heile planområdet. Mot sjøen (ut mot område S og F1) kan det etablerast kai/kaifront. Areal for parkering - kfr pkt. 3.1.3.

### 2.1.2. Universell utforming

Uteområdet skal så lang som mogeleg ha universell utforming.

Servicebygg, under N2, skal ha tilfredstillande tilgjenge til alle hovudfunksjonar på hovudplan ( 1.etg.) .

Ved alle byggingar skal ein så langt mogeleg vektleggja best mogeleg universell utforming.

### 2.1.3. Krav til ute-opphald-areal

Uteareal i heile område, som ikkje er nytta til bygningar og parkering, kan brukast til opphaldsareal/rekreasjon. Det kan setjast opp bord, benkar, grillar, plantar i kassar m.m.

Elva som renn gjennom området i grensa mellom N og N2, skal leggjast i ein open eller lukka kanal.

Ved open kanal kan det etablerast skråningar eller byggjast trappeavsatsar.

### 2.1.4. Utnytting

#### N1 og N2

Tillate BYA 40%. Areal for parkeringsplasser er ikkje tatt med i krav til BYA.

### 2.1.5. Høgde

Bygningane si maksimale mønehøgde er rekna frå gjennomsnitt planert terreng.

#### N1

Ved endring av eksisterande bygningar er maks mønehøgde lik eksisterande mønehøgde på det enkelte bygget.

Nye bygg skal ha maks mønehøgde 18 m.

#### N2

Bygningane skal ikkje ha underetasje.

Nye bygg skal ha maks mønehøgde 12 meter.

### 2.1.6. Terrengepassing

Ved byggjemelding skal det leggjast fram snitt som syner bygningar, planert terreng og havnivå.

Ved sprenging skal skjeringar vera minst mogeleg synleg.

Nye områder skal ha ei planeringshøgde på min. kote 2,2 meter.

Byggegrøp til nye bygg skal ha planeringshøgde kote +2,5 m. Ved høgdeplassing under kote +2,5 meter, skal det ved byggesøknad leggest ved dokumentasjon på at alle bygg og anlegg vil verte utført slik at dei toler både spring- og stormflod.

## 2.1.7. Murar

Det skal ikkje førast opp murar høgare enn 1,5 meter utan at dei terrasserast. Dei skal ikkje ha ei brattare helling enn 3:1. Terrasse/avsats skal ha minimum djupne 1,0 meter og kvar avsats skal plantast til for å dempe fjernverknad av muren.

## 2.1.8. Estetiske forhold

Bygningar med saltak skal ha takvinkel mellom 21 og 45 grader.

Takflata kan ha ark og den/desse skal ha god tilpassing til resten av bygget.

Ved flate tak skal bygga være godt tilpassa terrenget og andre bygg i planområdet.

## 2.1.9. Tekniske installasjonar

Tekniske installasjonar skal inngå i bygget sitt volum og tak form.

## 2.2 Bygg og anlegg – Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (pbl § 12-5 nr 1) – Område S

Innanfor området S skal det leggjast ut småbåtanlegg i sjø. Utbygginga kan skje gradvis alt etter behovet for båt plassar. Maks båt plassar er 100 stk.. Det er tillate å leggja ut bølgebrytar innan område S.

## 2.3 Bygg og anlegg – Uthus/naust/badepus (pbl § 12-5 nr 1) – Område N

Innanfor området N kan det førast opp maks 12 naust. Naust skal ikkje brukast til varig opphald eller overnatting. Nausta kan byggast i 2 – 3 grupper. Ei naustgruppe kan nytast til lager/servicebygg. Endeleg plassering og form ved byggesøknad. Areal for parkering – kfr. pkt. 3.1.3.

Mot sjøen kan det etablerast kai/kaifront og båttopprekk. Naustområdet skal ha fast dekke t.d. asfalt.

### 2.3.1. Utnytting i N

Maks areal for alle nausta 480 BYA.

Krav til enkelt naust (del av naustrekke):

- BYA pr. naust skal ikkje overstige 40 m<sup>2</sup>.
- Garnloft skal ikkje ha målbart areal.
- Areal vindauge/dagslysflate skal ikkje overstige 3 % av BRA.
- Det skal etablerast minimum 4 bodar i kvart naust.
- Takvinkel mellom 35 og 45 grader.

### 2.3.2. Høgde

Mønehøgde skal være maks 5 m frå topp ferdig golv. Knevegg på loft er ikkje tillate.

### 2.3.3. Terrengetilpassing

Ved byggjemelding skal det leggjast fram snitt som syner naust/naustrekke, planert terreng og havnivå.

Rørslehemma skal kunne bevege seg trinnfritt på og mellom kaiområdet og flytebygga.

### 2.3.4. Estetiske forhold

Nausta skal ha saltak med takvinkel mellom 35 og 45 grader. Garnloft kan ha vindauge og ark. Altan er ikkje tillate. Naust kan variere i form og farge.

## 3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR 2)

Det skal utarbeidast teknisk plan for området. Planen skal visa naudsynt tilknytning til eksisterande VA-nett. Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring og oppsamling av farlege miljøstoff.

### 3.1 Veg

Avkøyrse til den kommunale vegen o\_V skal godkjennast av vegmynde i kommunen før opparbeiding.

#### 3.1.1 Bruk av veggrunn, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

- Veg V er privat veg til eigedom utanfor planområdet.
- Veg o\_V er kommunal veg som går inn og ut av området. Denne kan utvidast til veg bredde på 5 m.
- Fortau skal ha ei bredde på 1,5 - 2,5 m og ha fast dekke.

#### 3.1.2 Anna veggrunn

Areal kan nyttast ved vegutviding, og til bruk for tekniske installasjonar.

#### 3.1.3 Trafikkregulerande tiltak jf. pbl § 12-7 nr. 7.

Parkeringsplassane skal vere felles for alle brukarar av områda. Parkeringsplassar skal vera vist i felles plan for heile området. Det skal sikrast at brannbil, bil med båthengar og liknande kan snu på føremålstenleg plass i planområdet.

Tal parkeringsplassar skal følgje kravet til den aktiviteten som treng flest plassar.

- Tal parkeringsplassar minimum 30 stk., maks 50 stk.
- Minimum 10 % av parkeringsplassane skal vere utforma og reservert rørslehemma.

| Parkering                   | min                      | maks                     |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Småbåtanlegg                | 1 plass pr. 4. båt plass | 1 plass pr. 3. båt plass |
| Forretning/kontor/service   | 1 plass pr. 30 m2 BRA    | 1 plass pr. 20 m2 BRA    |
| Industri/verksemd           | 1 plass pr. 100 m2 BRA   | 1 plass pr. 50 m2 BRA    |
| Lager                       | 1 plass pr. 300 m2 BRA   | 2 plass pr. 200 m2 BRA   |
| Forsamlingslokale/servering | 1 plass pr. 30 m2 BYA    | 1 plass pr. 20 m2 BRA    |

### 3.2 Kai

Kai K er ein privat kai som tilhøyrar gnr. 196 bnr. 31. Her er det ingen endring.

### 3.3 Oppsamling miljøfarlege stoff- vaskeplass

Område for vedlikehald og vask av båtar skal ha fast dekke (asfalt/betong) og ha godkjent oppsamlingskummer for miljøfarlege stoff. Utforming av anlegget skal vera vist ved byggesøknad av område N.

## 4. GRØNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR 3)

### 4.1 Grønstruktur

#### G1

Innafor friområdet G1 kan det etablerast badeplass med tilhøyrande naudsynt utstyr. Her kan det lagast ein tursti som går inn i badevika innerst i vågen. Turstien skal ha maks bredde på 1,5 m. Den skal ha ei begrensa grad av opparbeiding. Dekke kan bestå av grus, og kavledekke/flaker på dei fuktigaste plassane. Turstiar skal

følgje terrenget og være mest mogeleg skånsam. Søkk som må murast opp, skal utførast i naturstein. Murar og skjeringar høgre enn 0,5 m skal dekkast med jord og plantast med t.d. lyng. Vegetasjon/enkeltrær kan fjernast.

## G2

Området G2 er det ingen endring i bruk. Dei som har eksisterande og godkjente anlegg i dag, kan fortsatt ha dette. Grunneigar som grensar til sjø, kan etablere båtfeste til eige bruk der terrenget eignar seg til dette og ein får løyve av kommunen til tiltaket. Båtar/ båtfeste skal ikkje hindra ferdsel i F2.

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

### 5.1 Ferdsel

#### F1

Området skal vera ope for fri ferdsel og nyttast til båt trafikk inn og ut til småbåtanlegget og til kai i N2. Ingen ankring i området utan løve.

#### F2

Området skal vera ope for fri ferdsel på sjøen og nyttast ved inn- og utkjøring til småbåtanlegget og båt - opptrekk i området N. Det er ikkje lov til å ankre eller etablere båtfeste i sjøen pga. risiko for skade på VA-leidning.

Grunneigarar som grensar til sjøen, F2 fra båttopptrekket og utover, kan etablere eigne brygger langs land, for småbåtar, når desse ikkje er til hinder for trafikken i området – sjå også pkt. 4.1 G2. Båtane skal ligge langs bryggene for ikkje å hindre ferdsel i F2. Maks storleik på bryggene er 2,5 x 6 meter. Båten skal ligge på utsida på langs av bygga. Kun ei brygge pr. bustadtomt. Tiltaket skal byggesøkast.

### 5.2 Kast- og låssettingsplassar - KL

Planen endrar ikkje retten til kast- og låssettingplassar. Området kan nyttast til oppbevaring av fisk i not til den er klar for levering.

### 5.3 Badeområde - B

Her kan det etablerast badebrygge/plattform med maks storleik 25 m 2.

Innerst i vågen er det planlagt ei mindre badevik. Her kan ein tilføra skjelsand. Utlegging og utstrekning med skjelsand, skal godkjennast av Bergen og Omland Havnevesen.

## 6. OMSYNSSONER (PBL § 12-6)

### 6.1 Sikringsone – frisikt

Innanfor frisikt sona er det ikkje tillate med murar, gjerder eller vegetasjon høgre enn 0.5 m over tilstøytande veg sitt nivå. Terreng skal ikkje planerast høgre enn nivået til tilstøytande veg.

## 6.2 Angitt Omsynsoner – omsyn friluftsliv

Sona omfattar område med store lokale eller regionale verdier for friluftsliv. Friluftsliv skal ha særskilt vern innafor sona, og skal takast omsyn til ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innafor områda.

## 7. REKKJEFØLGJE KRAV (PBL § 12-7 NR 10)

Før det vert gjeve løyve til bygging i område N2 skal ras- og fallsikringstiltak vera gjennomført.

Naudsynt tal på parkeringsplassar skal vere opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til småbåthamna og næringsområde.