

## **Lindås Kommune**

### **Reguleringsbestemmelser plan ID 1263 – 201603**

#### **Nystøltunet – Fyllingsnes**

**Sist revidert 23.03.2017**

Kommunalt saksnummer:

Vedtatt Kommunestyret:

#### **Planbestemmelser (pbl §12,7)**

##### **PLANENS FORMÅL**

Formålet med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse på Fyllingsnes, samt å muliggjøre bruksendring fra fritidsbolig til bolig for et område hvor flere slike endringer allerede har funnet sted, samt å legge til rette for bygging av et erstatnings nøst, etter frigivelse av tomt til friluftsførmål.

Boligtypene skal inneholde et tilbud til både etablerere og andre husstander med få i husstanden, slik at en legger til rette for at det blir mindre fraflytting fra bygden, og at større familiehus og eneboliger kan fristilles for familier og husstander med flere.

##### **§ 1 – FELLES BESTEMMELSER**

Planen består av plankart datert 23.03.2017 og disse bestemmelser som er juridisk bindende.

##### **§ 2 – UTFYLLENDE PLANER OG DOKUMENTASJON**

Ved planen følger situasjonsplan for del av bebyggelsen, omfattende ny bebyggelse på Nystøltunet, datert 23.03.2017. Denne er retningsgivende, men ikke juridisk bindende for utbyggingen.

##### **§ 3 – REKKEFØLGEKRAV**

###### **3.1 FØR IGANGSETTINGSTILLATELSE**

###### **3.1.1**

Før det gis tillatelse til å igangsette bygging av første nye boligbygg i Nystøltunet skal det foreligge en plan for disponering av jordressursen for hele eiendommen eller for de tiltak som utløses for å realisere det aktuelle

byggetrinnet. Jordressursen skal vise konkret omplassering til prosjektets egne hageanlegg, til tilstøtende landbruksanlegg og til eventuelt eksterne aktører i prioritert rekkefølge.

### 3.1.2

Før det gis tillatelse til igangsetting av første nye boligbygg skal det foreligge plan for vann og avløp.

### 3.1.3

Før det gis tillatelse til igangsetting av første nye boligbygg i Nystøltunet skal det være avklart med kommunen hvor slukke hydrant skal plasseres.

## 3.2 FØR MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST

### 3.2.1

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for mer enn 10 nye boliger skal hydrant for Brannslukning være etablert i planområdet

### 3.2.2

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boliger i Nystøltunet skal f\_BUT1 være opparbeidet.

### 3.2.3

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for mer enn 10 nye boliger i Nystøltunet skal f\_BUT7 være opparbeidet

### 3.2.4

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger i BKS1 skal f\_BUT2 og f\_SGG1 være ferdig opparbeidet.

### 3.2.5

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger i BKS2 skal f\_BUT3 og f\_SGG2 være etablert.

### 3.2.6

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger i BKS3 skal f\_BUT5 og f\_SGG3 og f\_SGG4 være etablert.

### 3.2.7

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger i BAA skal f\_SGG4 og f\_BUT5 være etablert.

### 3.2.8

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boliger skal minimum 1,5 parkeringsplass pr bolig være etablert.

## § 4 – EIERSKAP

### 4.1 OFFENTLIG EIERSKAP

#### 4.1.1

o\_SVV1 og o\_SVT skal eies av den offentlige veieieren, ved vedtak Lindås Kommune.

### 4.2 FELLES EIERSKAP

#### 4.2.1 FELLES UTEOPPHOLDSAREALER NYSTØLTUNET

Uteoppholdsarealer på Nystøltunet f-BUT 1,2,3,4,5,6 og 7 er felles for alle boligene i BAA, BKS 1, BKS 2 og BKS 3.

#### 4.2.2 FELLES PARKERING NYSTØLTUNET

Parkeringsplassene f\_SPP1 og f\_SPP2 er felles for alle boligene i BAA, BKS 1, BKS 2 og BKS 3. Hver bolig kan tildeles 1 eksklusiv parkeringsplass av disse, mens gjesteparkering, herunder plassene med HC bredde skal alltid være felles.

## § 5 – BEBYGGELSE OG ANLEGG pbl § 12-5 nr 1

For alle mønehøyder under dette punktet kan tekniske installasjoner som ventilasjons hetter og pipe stikke over mønehøyden. Dette er begrenset til å kunne gjelde for 10 % av takflaten.

### 5.1 BFS1

Boliger frittliggende småhus.

Innenfor BFS1 kan det bygges enebolig, enebolig med utleiedel eller tomannsbolig.

Maksimal utnyttingsgrad er % BRA 40, der parkering/krav til parkering skal medregnes.

Maksimal gesimshøyde er 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng og maksimal mønehøyde er 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

## 5.2 BFS2

Boliger frittliggende småhus.

Innenfor BFS2 kan det bygges enebolig, enebolig med utleiedel eller tomannsbolig.

Maksimal utnyttingsgrad er % BRA 40, der parkering/krav til parkering skal medregnes.

Maksimal gesimshøyde er 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng og maksimal mønehøyde er 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

## 5.3 BAA

Angitt bygge og anleggsformål sammen med annet hovedformål.

Maksimal BRA er 1599 m<sup>2</sup>, inklusiv boligens andel av parkeringsarealet på felles parkeringsplasser. Næringsdelen er en garasje/lager med kjøreporter der biloppstillingsplass er dekket innvendig.

Innenfor BAA kan det etableres følgende kombinerte formål.

I første etasje (sokkel) kan det etableres Lager og Garasje til næringsformål til erstatning for dagens lager og garasje i området. Dersom slikt formål ikke etableres i etasjen kan dette erstattes av bolig, dog slik at en da må tilfredsstille nødvendige krav til parkering og uteoppholdsareal for disse boligene.

På taket av sokkeletasjen kan det etableres inntil 4 boliger i kjede med tilhørende atkomst og privat uteoppholdsareal. Boligene kan etableres med en full etasje og loft.

Maksimal gesimshøyde på næringsetasjen i første etasje er på kote pluss 21 meter.

Maksimal mønehøyde på boligbygget er på cote pluss 29 meter.

#### 5.4 BKS1

Boliger – konsentrert småhusbebyggelse

Maksimal BRA er 723 m<sup>2</sup> inklusiv boligernes andel av felles parkeringsplasser.

Innenfor BKS1 kan det bygges 3 boliger i kjede, med en full etasje og loft.

Maksimal mønehøyde er på kote 25 meter pluss.

#### 5.5 BKS2

Boliger – konsentrert småhusbebyggelse

Maksimal BRA er 1422 m<sup>2</sup> inklusiv boligernes andel av felles parkeringsplasser.

Innenfor BKS2 kan det bygges 6 boliger i kjede, med tilhørende svalgang. I første etasje er det 3 boliger med en full etasje. I andre etasje er det 3 boliger med en full etasje og loft.

Maksimal mønehøyde er på kote 30 meter pluss.

#### 5.6 BKS3

Boliger – konsentrert småhusbebyggelse

Maksimal BRA er 1568 m<sup>2</sup> inklusiv boligernes andel av felles parkeringsplasser.

Innenfor BKS3 kan det bygges 6 boliger i kjede. I første etasje er det 3 boliger med en full etasje. I andre etasje er det 3 boliger med en full etasje og loft. I tillegg kan det bygges svalgang, et trappehus, samt en bro/svalgang som knytter gatenivået ved BKS 3 til svalgangen i andre etasje i BKS 2.

Maksimal mønehøyde er på kote 33 meter pluss.

#### 5.7 f\_BUT1

Felles uteoppholdsareal.

Innenfor f-BUT1 kan det etableres stier, trapper og hensiktsmessige nivåer med tilhørende mindre forstøtningsmurer, samt installasjoner/møbler for uteoppholds lek og opphold. Stier kan gjøres som kjørbare gangveger av hensyn til transport og beredskap.

Det kan etableres søppelhåndtering og mindre kommunaltekniske anlegg med tilhørende mindre bygg. Det kan etableres hydrant.

#### 5.8 f\_BUT2

Felles uteoppholdsareal.

Innenfor f-BUT2 kan det etableres stier, trapper og hensiktsmessige nivåer med tilhørende mindre forstøtningsmurer, samt installasjoner/møbler for uteoppholds lek og opphold. Stier kan gjøres som kjørbare gangveger av hensyn til transport og beredskap.

#### 5.9 f\_BUT3

Felles uteoppholdsareal.

Innenfor f-BUT3 kan det etableres stier, trapper og hensiktsmessige nivåer med tilhørende mindre forstøtningsmurer, samt installasjoner/møbler for uteoppholds lek og opphold. Stier kan gjøres som kjørbare gangveger av hensyn til transport og beredskap.

#### 5.10 f\_BUT4

Felles uteoppholdsareal.

Innenfor f-BUT4 kan det etableres stier, trapper og hensiktsmessige nivåer med tilhørende mindre forstøtningsmurer, samt installasjoner/møbler for uteoppholds lek og opphold. Stier kan gjøres som kjørbare gangveger av hensyn til transport og beredskap.

#### 5.11 f\_BUT5

Felles uteoppholdsareal.

Innenfor f-BUT5 kan det etableres stier, trapper og hensiktsmessige nivåer med tilhørende mindre forstøtningsmurer, samt installasjoner/møbler for uteoppholds lek og opphold. Stier kan gjøres som kjørbare gangveger av hensyn til transport og beredskap.

#### 5.12 f\_BUT6

Felles uteoppholdsareal.

Innenfor f-BUT6 kan det etableres stier, trapper og hensiktsmessige nivåer med tilhørende mindre forstøtningsmurer, samt installasjoner/møbler for uteoppholds lek og opphold. Stier kan gjøres som kjørbare gangveger av hensyn til transport og beredskap.

#### 5.13 F\_BUT7

Felles uteoppholdsareal.

Innenfor f-BUT7 kan det etableres stier, trapper og hensiktsmessige nivåer med tilhørende mindre forstøtningsmurer, samt installasjoner/møbler for uteoppholds lek og opphold. Stier kan gjøres som kjørbare gangveger av hensyn til transport og beredskap.

#### 5.14 BUN

Uthus, Naust, Badehus

På BUN er det 3 eksisterende naust. Disse kan gjenoppbygges i sin nåværende form om de skulle bli ødelagt.

I tillegg kan det bygges et naust på tildelt erstatningstomt for gård 214 bruk 64. Dette naustet kommer i en naustrekke med de to naustene nord for seg i BUN. Det skal i hovedsak følge intensjonene i Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune sin publikasjon «Råd om planlegging og forvaltning av strandsonen i Hordaland (2007)». Naustet skal maksimalt være i en etasje og ha maksimalt areal 40 m<sup>2</sup> fortrinnsvis ca 5X8 meter for å samsvare i hovedform med naustrekken. Maksimal mønehøgde er 5 meter over planert terreng og naustet kan ikke ha

vindusflater som overstiger 3 % av 40 m<sup>2</sup>. Til naustet kan det bygges opptrekk og plattning mot sjø.

## § 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR pbl § 12-5 nr 2

### 6.1 f\_SGG1

Felles gangveg gangareal.

På f\_SGG1 kan det etableres gangveg. Denne kan gjøres kjørbare, slik at utryknings og nyttetransport til tunet i Nystøltunet og til boligene i BKS1 sikres.

### 6.2 f\_SGG2

Felles gangveg og gangareal.

På f\_SGG2 kan det etableres gangveg. Denne kan gjøres kjørbare, slik at utryknings og nyttetransport til boligene i BKS2 sikres.

### 6.3 f\_SGG3

Felles gangveg og gangareal

På f\_SGG3 kan det etableres gangveg. Denne kan gjøres kjørbare, slik at utryknings og nyttetransport til boligene i BAA, BKS2 og BKS 3 sikres, samt til det landbruksland på gård 214 brukene 22 og 165 som har eksisterende traktoratkomst der.

### 6.4 SGG4

Gangveg Gangareal

På SGG4 kan det etableres gangveg. Denne kan gjøres kjørbare for å dekke utrykningskjøretøy og eksisterende traktoratkomst til landbruksland på gård 214, brukene 22 og 165. Nyttetransport til boliger tillates ikke på SGG4.

### 6.5 f\_SPP1



## Felles parkeringsplasser

På f\_SPP1 kan det etableres parkeringsplasser. Det kan godkjennes garasje- garasjer med en plass pr. bolig i Nystøltunet, innenfor den BRA m2 som er beregnet for de boliger som får denne som erstatning for parkering ute. Gjesteparkering, herunder HC plasser, skal være lett tilgjengelig for alle også om det bygges garasjer.

### 6.6 f\_SPP2

## Felles parkeringsplasser

På f\_SPP2 kan det etableres parkeringsplasser. Det kan godkjennes garasje med en plass pr. tilstøtende bolig i Nystøltunet, innenfor den BRA m2 som er beregnet for de boliger som får denne som erstatning for parkering ute.

### 6.7 o\_SV1

## Offentlig veg

På o\_SV1 kan det bygges offentlig veg (eksisterende).

### 6.8 SV2

## Veg

På SV2 kan det bygges privat veg (eksisterende)

### 6.9 f\_SV3

## Felles veg

På f\_SV3 kan det bygges privat veg (eksisterende)

### 6.10 f\_SV4

## Felles veg.

På f\_SV4 kan det etableres privat veg.

### 6.11 SV5

## Veg

På SV 5 kan det etableres veg/atkomst (eksisterende) til næringsareal

### 6.12 SVG1

Annen veggrunn grønn.

På SVG1 kan det etableres skulder/randsone for veg med grøntstruktur.

#### 6.13 SVG2

Annen veggrunn grønn.

På SVG2 kan det etableres skulder/randsone for veg med grøntstruktur.

#### 6.14 SVG3

Annen veggrunn grønn.

På SVG3 kan det etableres skulder/randsone for veg med grøntstruktur.

Det kan etableres en hydrant på denne, samt miljøstasjon.

#### 6.15 SVG4

Annen veggrunn grønn.

På SVG4 kan det etableres skulder/randsone for veg med grøntstruktur.

#### 6.16 SVG5

Annen veggrunn grønn.

På SVG5 kan det etableres skulder/randsone for veg med grøntstruktur.

#### 6.17 o\_SVT

Offentlig annen veggrunn – teknisk anlegg

På o\_SVT kan det etableres veg, avkjørsel, holdeplass for buss eller miljøstasjon. Det kan etableres hydrant.

§ 7 GRØNT STRUKTUR pbl 12-5 nr 3.

#### 7.1 G

Grøntstruktur

G sikrer grøntarealet mot strandsonen, mot Friluftsområdet og mot naustmiljøet i BUN.

## §8 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER pbl § 12-5 nr 5

### 8.1 L1

Landbruk.

I L1 kan det drives landbruk med tilhørende infrastruktur og installasjoner nødvendig for driften.

### 8.2 L2

I L2 kan det drives landbruk med tilhørende infrastruktur og installasjoner nødvendig for driften.

## §9 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG pbl § 12-5 nr 6

### 9.1 o\_V

Offentlig – bruk og vern av vassdrag med tilhørende strandsone.

Strandsonen i o\_V skal være offentlig tilgjengelig. Ut fra Naust i BUN kan det etableres opptrekk for båt, kaikant og anlegg for fortøyning.

## §10 HENSYNSSONER pbl §12-6

### 10.1 Sikringssoner Frisikt pbl § 11-8 a

I frisiktsonene skal det hele tiden være fri sikt i 0,5 meters høyde over tilstøtende veiens plan.

