

Mal for reguleringsbestemmelser, revidert 29.01.16
Farget tekst representerer hjelpetekst (skal slettes) og valg

(Kommunelogo legges inn her etter planvedtak, bruk anbefalt logo)

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

LINDÅS kommune. gnr. 81 bnr. 10, 11 og 49 mfl.

Risøy hyttefelt

Nasjonal arealplan-ID 1263_201604

Saksnummer

Siste revisjonsdato føresegner

06.03.2017

Vedteke av kommunestyret

Det vert stadfesta at føresegnene er i samsvar med kommunestyret sitt vedtak

seksjonsleiar

FØRESEGNER

(pbl § 12-7)

PLANENS INTENSJON

Føremålet med planarbeidet er å leggja til rette for fritidsbusetnad, vidare naust, kai, badeplass med tilhøyrande infrastruktur og grønt område. Føremåla er i samsvar med kommunedelplan

For utfyllande opplysningar vert det vist til planskildringa datert 08.07.2016

§1 *GENERELT*

- 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:1000, dagsett 08.07.2016
- 1.2 Planområdet skal nyttast til fylgjande føremål: fritidsbustader med tilhøyrande infrastruktur, samt anneks, naust og småbåtanlegg.

§ 2. *FELLES FØRESSEGNER*

2.1 Byggegrenser (PBL § 12-7 nr. 2)

- 2.1.1 Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa. Tiltak som oppføring av mindre tiltak som trappar og støttemurar kan plasserast nærare nabogrensa enn regulerte byggegrenser.
- 2.1.2 For tiltak innanfor BUN1-8 går byggegrensa i føremålsgrensa.

2.2 Dokumentasjon til byggjemelding

Ved innsending av byggjesøknad skal det leggest ved naudsynte teikningar av plan, snitt og fasadar og situasjonsplan i hensiktsmessig målestokk der det vert gjort greie for eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, forholdet til nabobygg, belysning, eventuelle murar, trappar, gjerder og uteopphaldsareal.

2.3 Automatisk freda kulturminne

Dersom det under anleggsarbeid vert oppdaga automatisk freda kulturminne, i form av til dømes helleristningar, flint, brent leire, keramikk, groper med trekol og/eller brent stein etc., skal arbeidet stoppast og Hordaland fylkeskommune skal underrettast, jf. Lov om kulturminne av 1978, §8,2. ledd.

2.4 Belysning

2.4.1 Bygningar hytter, naust og anlegg i planområdet der det vert montert belysning skal ta omsyn til ferdsle i sjø/strandsona og trafikk i fellesareal på land i planområdet.

2.4.2 I strandsona vert det ikkje tillete med belysning som kan blende eller være til ulempe for ferdsel i sjø.

2.4.3 I gangareal skal belysninga i hovudsak være indirekte (nedoverslåande) som ikkje skal være sjenerande eller skape lysforureining for naboar.

§3. Rekkjefylgjekrav

3.1 Leikeplass f_BLK og f_SV5 skal være skal vera ferdig opparbeidd og sikra mot køyreveg og parkeringsplass f_SPP1 før igangsettjingsløyve til fritidsbustader.

3.2 Fartsgrensa på kommunalveg, adkomstveg Risøyvegen til Revatangene er 30 km/t. Privat veg Revatangene til planområdet er 50 km/t og skal senkast til 30 km/t før igangsettjingsløyve til fritidsbustader. Siktlinjer i vegkryss Risøyvegen og Revatangene skal leggjast til rette.

§ 4 BYGNINGAR OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr.1)

4.1 Fritidsbustader (1120)

Fritidsbustadene BFR01-15 og BFR17-35 er i hovudsak ekisterande hytter innanfor planområdet.

4.1.1 Maksimal tomteutnytting for BFR 01-35 er BYA=20%

4.1.2 Maksimal gesimshøgd er 6,0 m. Maksimal mønehøgd er 9,0 m. Høgdene vert målt frå lågaste terrengpunkt på bygninga.

4.1.3 Maksimal storleik på fritidsbustader er 120 m² BRA. I tillegg er det tillete for maks. 20 m² overbygd terrasse innanfor byggjegrense. Overbygd uteopphaldsareal som ikkje er bygget inn, vert ikkje rekna med i BRA. Overbygd uteopphaldsareal som er bygget inn, vert rekna med i BRA. Eitt anneks på inntil 20 m² vert ikkje rekna med i BRA.

4.1.4 Anneks/uthus er tillete sjølvstendig bygning innanfor tomtegrenser med maks storleik 20 m².

- 4.1.5 Fritidsbustadane kan ha hems eller loft som ikkje overstig 50% av grunnflata.
- 4.1.6 Alle bygningar skal ha en arkitektur tilpassa til området og området sin byggeskikk.

4.2 Naust/badehus (1589)

- 4.2.1 Naust skal vere bygg i ein etasje med bruksareal (BRA) inntil 40 m², og kan byggjast enkeltstående eller i rekkje.
- 4.2.2 Planlegging og utbygging av naust skal utførast slik at naust ikkje tek skade av høg vasstand, eller dei skal plasserast minimum 2,5 moh. Ved plassering under 2,5 moh., skal det ved byggesøknad sendast inn materiale som dokumenterer at nausta vil verte utført slik at dei tåler spring- og stormflod.
- 4.2.3 Antall naust innanfor planområdet skal være totalt 35 naust. Naust fordeles innanfor BUN1-7 på følgende måte:

Felt	Maks antall naust
BUN1	5
BUN2	6
BUN3	5
BUN4	1
BUN5	5
BUN6	6
BUN7	6
BUN8	1

- 4.2.4 Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av bruksarealet (BRA). Altan eller utkraging er ikkje tillete.
- 4.2.5 Naust skal utformast i samsvar med lokal byggeskikk med variasjon og oppdeling som ein finn i tradisjonelle naustmiljø i regionen.
- 4.2.6 Der skal nyttast fargar som også skal være tilpassa den lokale byggeskikken.
- 4.2.7 Det kan byggjast kaianlegg, og det kan leggjast til rette for flytebyggjer i småbåthamn i sjø. Kaifront kan maksimalt følgje utstrekninga til nausta, innanfor dei ulike nausteområda.
- 4.2.8 I naustområda skal kaiar, byggjer og andre tiltak som går ut i sjø ha godkjent løyve etter hamne- og farvannsloven, før tiltak kan igangsettjast.
- 4.2.9 Kart naustområde skal identifiserast i planen og visast med enten gards- og bruksnummer eller med seksjonsnr. Skal naust evt. seksjoneres må det naustområdet som det gjeld, skiljast ut med eige gnr/gnr.

4.3 Leikeplass (1610)

- 4.3.1 Leikeareal f_BLK1 er felles leikeareal/ballbane for planområdet

4.4 Energianlegg (1510)

- 4.4.1 Eksisterande transformatoriosk i aust skal behaldast med adkomst frå hovudadkomstveg.

§ 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 2)

5.1 Veg (2010)

- 5.1.1 f_SV1 er eksisterande veg som går gjennom planområdet til respektive felles parkeringsanlegg med ei breidde på 3,5 – 4,0 meter.
- 5.1.2 f_SV2 er tilkomstveggar til fritidsbustadene med ei breidde på 3,5 meter.
- 5.1.3 f_SV3-7 er sti/tilkomstveggar til fritidsbustadene med ei breidde på 2,5 meter.

5.2 Gangveg/gangareal (2016)

- 5.2.1 f_SGG skal ha ei breidde på maksimalt 1,5 meter.

5.3 Parkering

- 5.3.1 Det skal for kvar fritidsbustad opparbeidast/tilretteleggjast 2 parkeringsplassar, der ein biloppstillingsplass pr hytte skal anvisast.
- 5.3.2 f_SPA1-7 er felles parkering for planområdet. Antall parkeringsplassar innanfor planområdet er totalt 70 plasser. Parkeringsplassar fordeles innanfor f_SPA1-7 på følgende måte:

Felt	Maks antall p-plasser
f_SPA1	25
f_SPA2	9
f_SPA3	12
f_SPA4	8
f_SPA5	8
f_SPA6	2
f_SPA7	6

- 5.3.3 Innanfor f_SPA1 kan det verte ført opp maksimalt 1 bod eller reiskapsskur på inntil 20 m² BYA i ein etasje. Boden må ikkje verte plassert i siktsone.

5.4 Kai (2041)

- 5.4.1 f_SK er felles kaiområde med slipp for mindre båtar.

§ 6. GRØNNSTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 3)

6.1 Friområde

- 6.1.1 Felles frimområde f_GF er til felles bruk til leik og uteopphald for bebuarar i heile planområdet.
- 6.2.1 I friområde kan det plasserast tekniske anlegg.

§ 7. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL

(pbl § 12-5 nr. 5)

7.1 LNFR (5100)

- 7.1.1 Gjeld tilkomst på land. Området skal være slik det fremstår i dag. Det er ikkje tillete å føre opp bygg eller stengsel som hindrar ålmenta og fri ferdsle.

§ 8. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE

(pbl § 12-5 nr. 6)

8.1 Farleier (6200)

8.1.1 Ferdsel i sjø for småbåtar innanfor planområdet.

8.2 Småbåthamn (6230)

8.2.1 I områda vert det tillete med bryggjeanlegg og flytebryggje for mindre båtar.

8.2.2 Nye flytebryggjer skal vere felles for naustedområda. Det tillates maks 2 båtplasser per naust.

8.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (6720)

8.3.1 Området er felles for fri ferdsle i sjø.

8.3.2 I friluftsområde i sjø skal det ikke føregå motorisert ferdsle med båt – og her er det ikke tillete med boye-utlegg til fast fortøyning.

§ 9. HENSYNSSONER

(pbl § 12-6)

9.1 Faresone – 370 Høgspenningsanlegg

(pbl § 11-8 a)

9.1.1 Høgspenlinje er anvist i planen med eksisterande master og med byggjegrænse mot eksisterande høgspenlinje.

VEDLEGG

(Oversikt over illustrasjonar, rapportar o.l. som det vert referert til i føresegnene)

A. JURIDISK BINDANDE

1. @

B. RETNINGSGJEVANDE

1. Risøy hyttelag - Vedtekter