



Reguleringsføresegner for Gnr. 10 bnr. 16 mfl.

Lovheimel: Plan- og bygningslova § 12-7

Kommunens saksnummer:

Plan-ID: 1201 xxxxxxxx

Revideringar:

Dato:

Plankonsulent Weglo Design, plan og landskap AS

Administrasjonen Lindås kommune

Handsamingar:

1. gangs handsaming plan- og miljøutvalet:

2. gangs handsaming plan- og miljøutvalet:

Godkjent plan i kommunestyret:



FØRESEGNER

(pbl § 12-7)

PLANENS INTESJON

Det skal leggjast til rette for bustader, naust, robuar, parkeringsplass og kai med tilhøyrande anlegg på gnr. 10, bnr. 16 mfl.

§ 1 FELLES FØRESEGNER

1.1 Fjernverkand og terrenginngrep

1.1.1 Bustader, naust og robuar skal byggas ut slik at det oppnåas ein god funksjonell og arkitektonisk heilhet i forhold til eksisterande omgjeva og fjernverknad.

1.1.2 Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Ein skal avgrensa bruk av støttemurar, fyllingar og sprengingar. Skråningar skal ikkje være brattare enn 1:1,5. Murar skal ikkje være høgare enn 2 meter.

1.2 Estetikk

1.2.1 Bustader, naust og robuar skal gis ein god materialbruk og ein utforming med høy arkitektonisk kvalitet som gjenspeglar dagens bygningsteknologi og arkitektur.

1.3 Byggegrenser

Bustader, naust og robuar skal plasserast innanfor byggegrensa som vist i plankartet. Der byggegrensar ikkje er vist er byggegrensa i formålgrensa.

1.4 Universell utforming

1.4.1 Prinsippa om universell utforming skal leggjast til grunn i planområdet i samsvar med gjeldande kommuneplan.

1.5 Kulturminner

Dersom det blir funnet automatisk freda kulturminner innanfor det regulerte området i forbindelse med arbeid i terreng, skal arbeid straks stanses, i den grad det rører kulturminna eller deira sikringssone på 5 meter, jf. Kulturminnelovens § 8. Melding skal straks sendes kulturvern myndighetane i Hordaland Fylkeskommune

§ 2 UTFYLLANDE PLANAR OG DOKUMENTASJON

2.1 Illustrasjonsplan

2.1.1 Illustrasjonsplan dagsett 03.04.2017 vert retningsgivande for disponering av planområdet.

2.2 Utomhusplan

Ved innsending av rammesøknaden skal det leggest ved utomhusplan, 1:500

Planen skal vise samanheng med tilstøytande areal og mellom areal inne i planområdet

Utomhusplan skal vise murar, rekkverk, trapper, terrengforming, koter, adkomstvegar, stiar.

Planen skal også vise at siktforhold ved avgjørsele blir ivaretatt.

2.3 Massehandtering

Før utsprenging må inngrep i terreng dokumenteras. Massebalanse dokumenteras og eventuelle over – eller underskot opp gis i m³.

Det skal utarbeidas plan for handtering og deponering av massar som skal sendes inn samen med søknad om igangsettingsløyve. Deponering av masser kan skjer til grunneigar og til godkjent mottak .

2.4 Renovasjonsteknisk avfallsplan

Det skal utarbeidas renovasjonsteknisk avfallsplan(RTP) som skal godkjennas av NGIR og leveras som vedlegg til søknad om rammeløyve.

§ 3 REKKEFØLGEKRAV

3.1 Følgjande tiltak må være utført før det kan gis midlertidig bruksløyve eller ferdigattest for bustader i felt BFS1, BNU1, BNU2, BNU3, BNU4, BNU5 :

- Det skal være etablert løysing for avfallshandtering og post.
- Ferdigløyve av f_SV1 og f_SV4 for BFS1
- Ferdigløyve av f_Sv2 og f_Sv3 for BUN1, BUN2, BUN3, BUN4 og BUN5

3.2 Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442 skal følgjas i bygg- og anleggsperioden.

§ 4 **EIERFORM**

4.1 Felles arealformål

4.1.1 Følgjande areal vert felles for:

- Veg- f_SV1 , f_SV2, f_SV3, f_SV4
- Parkering -f_SPA
- Kai f_SK1

§ 5 BUSTADER OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr.1)

5.1 Frittliggjande bueininger (BFS)

5.1.1 Krav til felles uteopphaldsareal jf. § 5.5.1 går foran grad av utnytting.

5.1.2 Det skal etableras minimum 7 m2 privat uteopphaldsareal per eining.

5.1.3 Bustader skal ha parkeringsdekning på 2 bilar pr. eining på eigen tomt.

5.1.4 Garasje inntil 50 m² kan plasserast uavhengig av byggegrense, minimum 1 meter frå tomtegrensa og minimum 2 meter frå veg. Garasje kan førast opp i inntil 1 etasje. Biloppstillingsplass og plassering av garasje skal visast i situasjonsplan i samband med byggjesøknad. Parkeringsplass og garasje skal utformast slik at bil kan snu på eigen grunn.

5.1.5 Avkjørslar er vist med pil i kartet. Små justeringar på 1 meter kan tillatast.

5.1.6 Etter utbygging skal det vere att eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m² per bueining.

5.1.7 Maksimal byggehøgde er 11 meter. Høgdena vert målt frå det lågaste terrengpunktet på bygningen. Høgste tillatne byggehøgde for kvar tomt er vist i plankart som BH. Heime: Pbl § 11-11 nr 2.

5.1.8 Formål

Område satt av til frittliggjande bustader BFS1, BFS2, BFS3 og BFS4

5.1.9 Byggehøgder og utnyttingsgrad:

Felt	Max byggehøgde (BH)	Utnyttingsgrad
BFS1	BH =k +32	% BRA = 8%
BFS2	BH = k+27	% BRA = 21%
BFS3	BH = k+25	% BRA = 5 %
BFS4	BH = k+33 og k+21	% BRA = 19 %
BFS5	BH =k +10	% BRA = 19 %

5.1.10 Største tillatne BRA per bustadtomt er vist som % i plankartet. Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m² for bygging av frittstående garasje.

§5.2 Naust/robuar (BUN)

5.2.1 Område satt av til naust (BUN1, BUN2, BUN4, BUN5) og robuar (BUN3) I tilknytning til desse vert det satt av tilkomstveg f_SV2 og f_Sv3.

5.2.2 Byggehøgder og utnyttingsgrad:

Felt	Max byggehøyde (Mb)	Utnyttelsesgrad
BUN1	BH=k +9	% BRA =73 %
BUN2	BH= k+9	% BRA =64 %
BUN3	MB= k+11	% BRA =124 %
BUN4	MB= k+9	% BRA =35 %
BUN5	MB= k+9	% BRA =84 %

§5.3 Fritidsbusetnad (BFF)

5.3.1 Område satt av til fritidsbusetnad (BFF1). I tilknytning til desse vert det satt av tilkomstveg f_SV2 og f_Sv3.

5.3.2 Byggehøgder og utnyttingsgrad:

Felt	Max byggehøyde (Mb)	Utnyttelsesgrad
BFF1	MB= +32	% BRA =19 %

§ 6
SAMFERDSELSANLEGG OG
TEKNISK INFRASTRUKTUR
(pbl § 12-5, ledd nr 2)

§6.1 Veg (f_SV)

6.1.1 Adkomstvegar f_SV1, f_SV2, f_Sv3 og f_SV4 til eigedomar vert som vist på plankartet. Mindre avvik opptil 0,5 meter kan aksepteras.

6.1.2 Vegar er regulert med breidde 3,0 meter og 3,5 meter .

6.1.3 Terrenningrep i forbindelse med kjøreveg skal gjerast mest mogleg forsiktig.

§6.2 Kai (SK)

6.2.1 f_SK2 er felles kaiområde for planområdet.

6.2.2 I f_SK2 kan det opparbeidast kai, badestige og liknande tiltak for å leggje til rette for ålmenn ferdsle og bruk.

6.2.3 SK1 er privat eksisterande kaiområde for BFS5 og BUN1.

§ 7
GRØNSTRUKTUR
(pbl § 12-5, ledd nr 3)

7.1 Grønstruktur (G)

7.1.1 Formålet vidareføres som grønstruktur G1, G2 og G3.

§ 8
BRUK OG VERN AV SJØ
(pbl § 12-5, ledd nr 4)

8.1 Småbåthamn (VS)

8.1.1 f_VS er felles område for fortøying, båt opptrekk, kai frontar, lunnar og andre mindre tiltak som har ein direkte og naturleg tilknytning til arealføremåla naust og robuar og kai på land.

8.1.2 f_VS skal vere open for ålmenn ferdsle.

8.2 Friluftsområde i sjø (VfV)

8.2.1 VfV er område for ferdsle og friluftsliv i sjø.

8.2.2 De kan ikkje etablerast tiltak i område

§ 9
OMSYNSSONE
(pbl § 12-6)

§9.1 Sikringsone

- 9.1.1 I området mellom frisiktline og vei (frisiktzone) skal det ved avkjørsler være fri sikt i ein høgde av 0,5 m over tilgrensande veg sitt plan, jf. vedtektene i veglovens § 31.

Rådmannen
Lindås Kommune