

§ 1 - Generelt

1.1 - Gyldighetsområde:

Disse reguleringsføresegner gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innanfor disse grensene skal areala brukast slik som planen (plankartet og bestemmelsene) fastset.

1.2 - Andre lover og vedtekter:

Reguleringsføresegnene kjem i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og gjeldande bygningsvedtekter for Lindås kommune.

1.3 - Unntak:

Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtaler som er i strid med disse.

1.4 – Byggegrenser:

Der det ikkje er vist byggegrense, går byggegrensa i føremålsgrensa.

§ 2 - Reguleringsføresmål

Areala innanfor planens avgrensingslinjer er regulert til følgjande føremål:

1. Bygningar og anlegg (pbl. §12-5, nr. 1)

- Bustadar - frittliggande småhus (B)
- Bustadar - lavblokk (BB)
- Kommunaltekniske anlegg (K)
- Leikeplass, felles (f_L)
- Leikeplass, offentleg (o_L)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)

- Veg, offentleg (o_V)
- Veg, felles (f_V)

3. Grøntstruktur (pbl. §12-5, nr.3)

- Friområde, offentleg (o_F)

4. Landbruks-, natur- og friluftsføresmål (pbl. §12-5, nr. 5)

- Friluftsføresmål (o_FLF)

5. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (pbl. §12-5, nr. 6)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag (o_S)

6. Hensynssoner (pbl. §12-6)

- Frisikt – H140
- Bandlegging etter lov om kulturminner – H730
- Bevaring kulturmiljø – H570
- Bestemmelsesområde - #1

§ 3 - Fellesføresegner

3.1- Plassering og definisjonar:

Bygningar skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrensene. Garasjar som vert plassert parallelt med veg kan stå inntil 2 meter frå føremålslinja. Det vert tillate oppført murar og parkeringsplassar utanfor angitt byggegrense inntil 1,5 meter frå føremålslinja mot veg, og desse skal visast på situasjonsplan ved innsending av byggesøknad. Støttemurar skal omsøkast.

Tillaten bygd areal (BYA) definerast etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillaten bygd areal i prosent av tomta sitt nettoareal. Parkering på bakkenivå reknast med i utnyttinga. Gesims- og mønehøgde bereknast i samsvar med TEK §5.9 og §6.2, og reknast i forhold til gjennomsnittleg planert terreng.

Plassering av framtidig garasje/carport skal vise på situasjonskart. Garasje og carport skal tilpassast hovudhuset med omsyn til materialval, form og farge.

3.2 – Terrenghandsaming:

Ingen tomter kan plantast til med bukser eller tre som verker sjenerande for offentlig ferdsel. Bruk av støttemurar, skjeringar og fyllingar skal avgrensast. Der terrenget tilseier det skal bygningane byggast med underetasje. Det skal ikkje settast opp murar høgare enn 1,5 meter utan at dei vert terrassert. Terrasse/avsats skal ha minimum djupne på 1,5 meter. Kvar avsats skal beplantast for å dempe fjernverknaden av muren.

3.3 - Kommunaltekniske anlegg:

Innanfor planområdet kan det oppførast trafokiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske innretningar der dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpassast stadens bygningar med omsyn til form og farge. Slike innretningar skal godkjennast av kommunen.

3.4 - Automatisk freda kulturminner:

Dersom ein under arbeid i området kommer over noe som kan være automatisk freda kulturminne, plikter ein å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

3.5 – Tiltak på sjø

Alle tiltak på sjø skal godkjennast av Bergen og Omland Havnevesen.

§ 4 - Bebyggelse og anlegg

Ved innsending av byggesøknad skal det utarbeidast situasjonsplan og profiler som viser bustad og eventuelt garasje sett i forhold til naboeigedommane. Bygningane skal plasserast innanfor byggegrenser som angitt i plankartet. Søknad om avkjørsle skal godkjennast av vegmynde. MUA skal opparbeidast i høve kvalitetskrav satt i kommuneplanen og skal dokumenterast ved søknad.

4.1 - Frittliggande småhus (B):

Innanfor områda skal det byggast frittliggande småhus med inntil 2 (to) bueiningar. I B5 tillatast oppført ein bueining pr. tomt.

Gesimshøgda skal ikkje overstige 6,5 m for bygningar med møne, og mønehøgd ikkje over 9,0 m. Maks. gesimshøgde for arker/tak-oppløft og bygningar med pulttak, settast til 8,0 m. Gesimshøgde for bygningar med flatt tak settast til 7,0 m. Trappeoppbygg/loftsstue med grunnflate på maks. 30 m² og inntil 9,0 m gesimshøgde kan tillatast.

Graden av utnytting skal ikkje overstige %-BYA=40.
Minste uteopphaldsareal (MUA) skal være 100m².

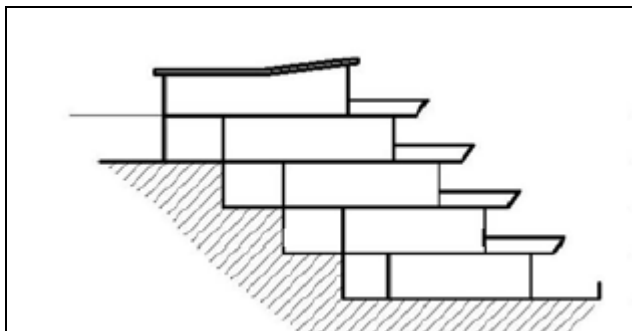
Det skal avsettast 2 parkeringsplasser for kvar bueining.

Garasje kan, innafor reglene i plan- og bygningslova, oppførast i nabogrense, og saman med nabogarasje under eit tak. Plassering av garasje skal vises på situasjonsplan som følger byggemeldinga, sjølv om garasjen ikkje skal oppførast samtidig med bustadhuset.

Terrasse og balkong vert rekna med i uteopphaldsarealet.

4.2 - Lavblokkbebyggelse (BB)

I området skal det etablerast terrassert blokkbusetnad i inntil 4 etasjar, med parkeringskjellar i tillegg. Det kan etablerast inntil 12 bueiningar innanfor området. Blokka skal terrasserast slik at det vert danna terrassar på minimum 2,5 meter på kvart horisontalplan, både i forkant og bakkant. Eventuell toppetasje kan unntakast terrassering mot terreng. Prinsippskissa vist under skal nyttast som rettleiing knytt til utforming av bygg.



Kvar bueining skal ha eit privat uteopphaldsareal i form av balkong/terrasse på minimum 8 m². Det kan etablerast takterrasse innanfor BB. Område f_L3 er uteopphaldsareal for BB.

Det skal etablerast minimum 1,5 parkeringsplassar per bueining. Minimum 5 % av plassane skal tilpassast rørslehemma. Det skal leggjast til rette for lading av kjørety i parkeringshuset.

Høgder skal kotesettast på situasjonsplanen. Terrenginngrep og høgder skal visast i terrengsnitt.

Graden av utnytting settast til maks. %-BYA=60. Byggehøgder skal ikkje overstige kote 35.

4.3 - Kommunaltekniske anlegg (K)

I området kan det etablerast kommunalteknisk anlegg.

4.4 - Leikeplass, felles (f L):

Felles leikeplass f_L1 skal være felles for eigedomane innanfor felt B1, B2 og B3.

Felles leikeplass f_L2 skal være felles for eigedomane innanfor felt B5.

Felles leikeplass f_L3 skal være felles for heile planområdet og fungere som møteplass for bebuarane i området.

f_L3 er del av uteoppfallsareal for BB.

Områda skal nyttast til nær-leikeplass og sosialt samlings- og aktivitetsområde. Terrenget skal ha ei utforming og ei opparbeiding som gir mogeligheit for opphald, rekreasjon, leik og spill på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr, bord og benker som alle kan bruke.

f_L3 skal nyttast til nærleikeplass og sosialt samlings- og aktivitetsområde, spesielt tiltenkt område BB. Terrenget skal ha ei utforming og ei opparbeiding som gir mogeligheit for opphald, rekreasjon, leik og spill på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr, bord og benker som alle kan bruke. Området skal leggjast til rette for at rørslehemma skal kunne nytte funksjonane i området.

Det skal setjast av areal til, eller etablerast kyststi gjennom området f_L3.

4.5 – Områdeleikeplass, offentleg (o L)

Området skal brukast til områdeleikeplass. Friområdet skal fungere som fullverdig rekreasjons- og leikeområde for alle bebuargrupper, inkludert funksjonshemma barn og vaksne. Det skal leggast vekt på universell utforming, dvs. at apparat og anlegg i området skal kunne nyttast på like vilkår av så mange som mulig. I området kan oppførast bygningar/anlegg som har direkte tilknytning til området bruk som områdeleikeplass, slik som sitteplasser, belysning, evt. liten ballplass.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 - Veg, offentlig (o V)

I offentlige trafikkområde skal det byggast kjøreveger med tilhøyrande grøfter, skjeringar og fyllingar. I tillegg til vist areal kjem nødvendig areal til vegskjeringar og -fyllingar.

Det er tillate å legge rør og kablar i veggrunnen etter nærmare avtale med kommunen.

5.2 - Veg, felles (f V):

f_V1 skal være felles avkjørsel for de tomter i B2 som har sin tilkomst frå vegen.

f_V2 skal være felles avkjørsel for området B5. I tillegg til vist areal kjem nødvendig areal til eventuelle vegskjeringar og vegfyllingar.

Det er tillate å legge rør og kablar i veggrunnen etter nærmare avtale med kommunen.

§ 6 - Grøntstruktur

6.1 - Friområde – offentlig (o_F)

Friområdet skal nyttast til turveger og leik. Anlegg for dette formålet, som ikkje er til hinder for bruken av området som friområde, kan oppførast etter godkjenning av kommunen.

§ 7 - Landbruks-, natur- og friluftsmål

7.1 – Friluftsmål - offentlig (o_FLF)

Skjøtsel av skog og anna vedlikehald må utførast på ein skånsam måte og slik at ein ikkje reduserer området verdi som grønt område med allmenn ferdselsrett etter friluftlova.

§ 8 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner

8.1 - Friluftsområde i sjø og vassdrag - offentlig (o_S1)

Friluftsområde i sjø skal sikre allmennheten tilgang for rekreasjon og friluftsliv. Det tillatast ikkje permanente installasjonar som brygger, flytebrygger.

§ 9 - Hensynssoner

9.1 - Frisiktsoner:

Innanfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensande vegars nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikten er ikkje tillate. Høgstamma trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona, dersom dei ikkje hindrar fri sikt. Parkeringsplasser kan ikkje etablerast i frisiktsonene. Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar blir fjerna.

9.2 – Bandlegging etter lov om kulturminner – H-730:

Område H-730 (i friområde o_F1) inneheld eit automatisk freda kulturminne (steinalderbuplass). Ingen tiltak tillatast innanfor området.

9.3 – Bevaring kulturmiljø – H-570:

Området rundt H-730 (i friområde o_F1) er avsett som sikkerheitssone på 5 meter for det automatisk freda kulturminne (steinalderbuplass). Ingen tiltak tillatast innanfor området. Ved etablering av strandsti/promenade innanfor området o_F1, skal området H_570 inngjerda for å sikre at området ikkje blir berørt av anleggsarbeidet. Inngjerdinga skal fjernast etter at anleggsarbeidet er avslutta.

9.4 - Bestemmelsesområde:

Innanfor sona kan det etablerast en strandsti/promenade med bredde inntil 2,5 meter i trasé hovudsakleg parallelt med strandlinje. I tillegg kan det etablerast tilkomst til strandsti/promenade som blir kobla til offentlig veg i nordøst i tilsvarande standard som strandsti/promenade. Stien skal gå på sørsiden av B2, B3 og BB.

§ 10 – Rekkefølgekrav

10.1 - Før det kan gis bruksløyve for bueiningar på område BB, skal f_L3-være ferdig opparbeidd.

10.2 - Før det kan gis løyve til igangsetting for opparbeiding av strandsti/promenade, skal det etablerast gjerde rundt området H-570.

10.3 - Før det kan gis ferdigattest for strandsti/promenade skal gjerde rundt H-570 fjernes.

10.4 - Før det vert gjeve bruksløyve eller ferdigattest til nye bueiningar innanfor B1-B3, skal leikeareal f_L1 vere ferdig opparbeidd.

10.5 - Før det vert gjeve bruksløyve eller ferdigattest til nye bueiningar innanfor B5 skal leikeareal f_L2 vere ferdig opparbeidd.

10.6 - Før det vert gjeve mellombels bruksløyve eller ferdigattest til nye bustader innanfor område BB og B5, skal kryss frå Alvermarka nord ut på fylkesveg 565 vere utbetra, ferdig opparbeidd og endeleg godkjent av Statens vegvesen.

10.7 - Før det vert gjeve mellombels bruksløyve eller ferdigattest til nye bustader innanfor område BB og B5, skal strandsti vere opparbeidd frå område f_L3 og fram til plangrensa, gjennom o_FLF2. Kyststien skal knytast opp mot eksisterande sti mot Alversund, som vist i kommunedelplan for Knarvik-Alversund.

10.8 - Før det vert gjeve mellombels bruksløyve eller ferdigattest til nye bustader innanfor område BB og B5 skal eksisterande kryss mellom nedre og øvre Mangerbua sikrast opparbeidd med tilstrekkelege siktsonar knytt til dagens utforming av krysset.

Ålesund, 06.01.15

Rev. 22.06.2015

Forslag til revisjon frå forslagstiller etter offentlig ettersyn – 23.10.2015.

Revisjon 24.11.2015 før kommunestyrebehandling

Revisjon 08.12.2015 etter kommunestyrebehandling

Revisjon 29.06.2017 etter handsaming i plan- og miljøutvalet (adm)

Leite og Howden AS
proESS AS