

Lindås Kommune

Føresegner plan ID 1263 – 201603

Nystøltunet – Fyllingsnes

Sist revidert 11.05.2018

Kommunal sak:

Vedtatt Kommunestyret:

Plan føresegner (pbl. §12,7)

PLANENS FØREMÅL

Føremål for planen er å leggja til rette for ny bustadbygging på Fyllingsnes, og å leggja til rette for bruksendring frå fritidsbustad til bustad, samt å leggja til rette for eit erstatnings naust, etter makebytte av tomt til friluftsføremål.

Bustadene skal også gje eit tilbod til både eldre, unge i etableringsfasen og andre husstandar med få i personar slik at ein legg til rette minska fråflytting frå bygda, og at større familiehus og einebustader vert i bruk for familiar og husstandar med fleire.

DEFINISJON; Nystøltunet er eit samla ord for bustadene i BKS1, 2, 3 og 4 med dei anlegg som høyrer til.

§ 1 – FELLES BESTEMMELSER

Planen inneheld plankart dagsett 11.05.2018 og disse føresegner som er juridisk bindande.

§ 2 – UTFYLLENDE PLANER OG DOKUMENTASJON

Ved planen ligg illustrasjonsplan for Nystøltunet, dagsett 11.05.2018. Denne gir retning, men er ikkje juridisk bindande for utbygginga.

§ 3 – FYLJEKRAV

3.1 FØR IGANGSETTINGSTILLATELSE

3.1.1

Før det vert gitt løyve til å sette i gang bygging av første nye bustadbygg i Nystøltunet skal det ligge føre ein plan for disponering av jordressursen for hele eigendommen eller for dei tiltak som utløses for å realisere det

aktuelle byggetrinnet. Plan for jordressursen skal syne konkret omplassering til prosjektets egne hageanlegg, til tilstøytane landbruksanlegg og til eventuelt eksterne aktørar i prioritert rekkefylje.

3.1.2

Før det gis løyve til å sette i gang bygging av første nye bustadbygg skal det være godkjent plan for vann og avløp.

3.1.3

Før det gis løyve til igangsetting av første nye bustadbygg i Nystøltunet skal det være godkjent av kommunen kvar uttak for vatn til sløkking skal være.

3.2 FØR MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST

3.2.1

Før det vert gitt førebels bruksløyve eller ferdigattest for fleir enn 10 nye bustader skal uttak for vatn til brannsløkking være etablert i planområdet og fortau f_SF1 skal være etablert eller sikra ved utbyggingsavtale.

3.2.2

Før det vert gitt førebels bruksløyve eller ferdigattest for nye bustader i Nystøltunet skal f_BLK1 være opparbeide.

3.2.3

Før det vert gitt førebels bruksløyve eller ferdigattest for fleir enn 10 nye bustader i Nystøltunet skal f_BLK2 være opparbeide

3.2.4

Før det vert gitt førebels bruksløyve eller ferdigattest for bustader i BKS1 skal f_BUT1 være ferdig opparbeide

3.2.5

Før det vert gitt førebels bruksløyve eller ferdigattest for bustader i BKS2 skal f_BUT3 og f_SGG1 være etablert.

3.2.6

Før det gis midlertidig bruksløyve eller ferdigattest for bustader i BKS3 skal f_BUT6, f_SGG2 og SGG3 være etablert.

3.2.7

Før det gis midlertidig bruksløyve eller ferdigattest for bustader i BKS4 skal SGG3 og f_BUT5 være etablert.

3.2.8

Før det gis midlertidig bruksløyve eller ferdigattest for nye bustader skal minimum 1,5 parkeringsplass pr. bustad være etablert og det være maksimalt 2 parkeringsplassar for kvar bustadeining. 10 prosent av parkeringsplassane i Nystøltunet skal ha storleik for rørslehemma.

§ 4 – EIGERSKAP

4.1 OFFENTLIG EIERSKAP

4.1.1

o_SVV1 og o_SVT skal eiges av den offentlege veg-eigaren, ved vedtak Lindås Kommune.

4.2 FELLESEIERSKAP

4.2.1 FELLESEIERSKAP NYSTØLTUNET

Uteoppholdsarealer på Nystøltunet f-BUT 1,2,3,4,5,6 og 7 og f_BLK1 og 2, er felles for alle bustadene i BKS 1, BKS 2, BKS3 og BKS 4.

4.2.2 FELLESEIERSKAP NYSTØLTUNET

Parkeringsplassane f_SPP1 og f_SPP2 er felles for alle bustadene i BAA, BKS 1, BKS 2 og BKS 3. Kvar bustad kan tildelast ein eksklusiv parkeringsplass av disse, mens gjesteparkering, derunder plassane for rørslehemma skal være felles.

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

For alle mønehøgder under dette punktet kan tekniske installasjonar som ventilasjons hetter og pipe stikke over mønehøgda. Dette er avgrensa til å kunne gjelde for 10 % av takflata.

5.1 BFS1 og BFS2

Bustader frittliggjande småhus.

Innanfor BFS1 kan det bryggjes einebustad, einebustad med utleiedel eller tomannsbustad. Det er markert byggjegrense i eigedomane

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

Maksimal høgde for gesims er 6 meter over gjennomsnittleg planert terreng og maksimal høgde for mønet er 10 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

For bygning på grunn med markert skredfare vert det kravd skredvurdering frå kompetent føretak før det kan etablerast bustad/del av bustadbygg.

5.2 BKS1

Bustader – konsentrert småhus

Maksimal BRA er 723 m² inklusiv bustadenes del av felles parkeringsplassar.

Innanfor BKS1 kan det byggas 3 bustader i kjede, med en full etasje og loft.

Maksimal mønehøgde er på kote 25 meter pluss.

5.3 BKS2

Bustader – konsentrert småhus

Maksimal BRA er 1422 m² inklusiv bustadenes del av felles parkeringsplassar.

I BKS2 kan det byggas 6 bustader i kjede, med tilhøyrande svalgang. I første høgda er det 3 bustader med ein full høgda. I andre etasje er det 3 bustader med en full høgda og loft.

Maksimal mønehøgde er på kote 30 meter pluss.

5.4 BKS3

Bustader – konsentrert småhus.

Maksimal BRA er 1568 m² inklusiv bustadenes del av felles parkeringsplassar.

Innanfor BKS3 kan det byggas 6 bustader i kjede. I første høgda er det 3 bustader med en full høgda. I andre høgda er det 3 bustader med en full høgda og loft. I tillegg kan det byggas svalgang, et trappehus, samt en bru/svalgang som bindar saman gatenivået ved BKS 3 til svalgangen i andre høgda i BKS 2.

Maksimal mønehøgde er på kote 33 meter pluss.

5.5 BKS 4

Bustader – konsentrert småhus.

Maksimal BRA er 1649 m², inklusiv bustadenes del av parkeringsarealet på felles parkeringsplassar. Innanfor BAA kan det etablerast følgande kombinerte formål.

I første etasje (sokkel) kan det etablerast bustader og bod areal. Hele eller deler av bod arealet skal kunne sanksjonerast som egen eining.

På taket av sokkeletasjen kan det etablerast inntil 4 bustader i kjede med tilhøyrande åtkomst og privat uteoppholdsareal. Bustadane kan etablerast med en full etasje og loft.

Maksimal mønehøgde på sokkeletasjen er på kote pluss 21 meter.

Maksimal mønehøgde på bustadene på taket av sokkeletasjen er på kote pluss 29 meter.

5.6 f_BUT1, 2, 3, 4, 5 og 6

Felles uteoppholdsareal.

Innanfor dei 6 felles uteoppholdsareala i Nystøltunet, f-BUT1, 2, 3, 4, 5 og 6 kan det etablerast stiar, trapper og hensiktsmessige nivå med tilhøyrande mindre støttemurar, samt installasjonar/møbler for lek og opphald. Stiar kan byggjas som køyrbar gangveg av omsyn til transport og beredskap.

Det kan etablerast mindre kommunaltekniske anlegg med tilhøyrande mindre bygg, derunder uttak for vatn til sløkking av brann.

5.7 f_BLK1 og f_BLK2

Leikeplassar

På dei to leikeplassane i Nystøltunet skal det etablerast område tilrettelagd for leik.

f_BLK1 skal formast til dei minste bornas behov, kombinert med tun møbler for naturleg opphald av vaksne i same område og tilstøytane i tunet.

f_BLK2 skal formast for dei eldste ungenes behov med enten ein ballbinge eller liknande eller eit meir krevjande leikeområde. I dette høvet kan ein også avvike frå normalen for flatt areal, for å skape eit terreng eller installasjonar med meir utfordringar enn i meir flatt lende..

5.14 BUN

Uthus, Naust, Badehus

På BUN er det 3 eksisterande naust. Disse kan byggjes opp att i sin opphavelige form om dei skulle verte skada.

I tillegg kan det byggjes eit naust på tildelt erstatningstomt for gard 214 bruk 64. Dette nauset kommer i en naustrekkje med dei to nausta nord for seg i BUN. Det skal ha inntil 40 m² BRA. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Knevegg på loft er ikkje tillate. Mønehøgda skal vere under 5 meter målt frå topp ferdig golv. Vindaugsarealet skal ikkje

overstige 3 5 av BRA. Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate. Naust skal ha saltak med takvinkel mellom 35% og 45%. Til naustet kan det byggas opptrekk og platting mot sjø.

Nausta kan byggjast på synt plass, sjølv om den er innanfor illustrert funksjonell strandsone.

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

6.1 f_SGG1, 2 og 3.

Felles gangveg gangareal.

På f_SGG1, 2 og 3, dei tre felles gangvegane i Nystøltunet, kan det etablerast gangveg. Denne kan gjerest køyrbar, slik at uttrykings og nyttetransport til tunet og bustadene i Nystøltunet vert sikra.

På f_SGG2 og 3 skal det leggjast til rette for at eksisterande gjennomkøyring for traktor til gard 214, bruka 22 og 165 vert å halde fram med.

6.5 f_SPP1 og f_SPP2

Felles parkeringsplassar

På f_SPP1 kan det etablerast parkeringsplassar. Det kan godkjennast garasje- garasjar med ein plass pr. bustad i Nystøltunet, innanfor den BRA m2 som er rekna for dei bustader som får denne som erstatning for parkering ute. Gjesteparkering, derunder HC plasser, skal være lett tilgjengeleg for alle også om det bryggjes garasjar.

6.6 o_SV1

Offentleg veg

På o_SV1 kan det bryggjes offentlig veg (eksisterande).

6.7 SV2

Veg

På SV2 kan det bryggjes privat veg (eksisterande)

6.9 f_SV3 og f_SV4

Felles veg

På f_SV3 og 4 kan det bryggjes privat veg (eksisterande)

6.10 SV5

Veg

På SV 5 kan det etablerast veg/åtkomst (eksisterande).

6.11 f_SV6

På f_SV6 kan det etablerast privat veg.

6.12 SVG1, SVG 2, SVG 3 og SVG 4

Anna veggrunn grøntareal.

På SVG1, SVG 2, SVG 3 og SVG 4 kan det etablerast skulder/randsone for veg med grøntstruktur.

6.17 o_SVT

Offentleg anna veggrunn – teknisk anlegg

På o_SVT kan det etablerast veg, avkøyrsel, haldeplass for buss eller miljøstasjon. Det kan etablerast enklare tekniske installasjonar.

§ 7 GRØNT STRUKTUR pbl 12-5 nr 3.

7.1 G

Grøntstruktur

G sikrar grøntarealet mot strandsona, mot Friluftsområdet og mot naustmiljøet i BUN.

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

8.1 L1, L2 og L3

Landbruk.

I L1, L2 og L3 kan det drives landbruk med tilhørende infrastruktur og installasjonar.

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

9.1 o_V

Offentleg – bruk og vern av vassdrag med tilhørende strandsone.

Strandsona i o_V skal være offentleg tilgjengeleg. Ut frå Naust i BUN kan det etablere 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 tida være fri sikt i 0,5 meters høgd over tilstøytane veiers plan.