

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

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

Risøy hyttefelt

Nasjonal arealplan-ID 1263_201604

Saksnummer	16/828
Siste revisjonsdato føresegner	24.05.2018
Vedtatt av kommunestyret	13.09.2018

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

FØRESEGNER

(pbl § 12-7)

PLANENS INTENSJON

§1 **GENERELT**

- 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:1000, dagsett 14.05.2018.
- 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål: fritidsbusetnad med tilhøyrande infrastruktur, naust og småbåtanlegg.

§ 2. **FELLES FØRESEGNER**

2.1 **Byggegrenser (PBL § 12-7 nr. 2)**

- 2.1.1 Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa. Tiltak som nemnt i Pbl §29-4, terrassar og støttemurar kan plasserast nærare nabogrensa enn regulerte byggegrenser.

2.2 **Dokumentasjon til byggemelding**

- 2.2.1 Ved innsending av byggesøknad skal det leggjast 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, gjerde og uteopphaldsareal.

2.3 **Automatisk freda kulturminne**

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

2.4 Lyssetjing

2.4.1 Bygg, hytter, naust og anlegg i planområdet kor det vert lyssett skal ta omsyn til ferdsle i strandsona og trafikk i fellesareala på land i planområdet. I strandsona er det ikkje tillate lyssetjing som kan blende eller vere til ulempe for ferdsle i sjø. I gangareal skal lyssetjing i hovudsak være indirekte (lyse nedover), og ikkje vere til sjenanse eller skape lysforureining for naboar.

2.5 Rekkefølgjekrav

2.5.1 Dersom fartsgrensa eller reell fart på f_SV1 er høgare enn 30 km/t, skal det gjennomførast fartsreducerande tiltak før nye tiltak vert tillate.

2.5.2 Før det vert gjeve løyve til nye tiltak, skal krav til frisiktsoner i kryss mellom planområdet og Risøyvegen vere i høve til krav frå Statens vegvesen.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5 nr.1)

3.1 Fritidsbustader (1120)

3.1.1 Maksimal storleik på fritidsbustader er 120 m².

- a. Anneks og uthus er tillate som frittliggjande bygg med maksimal storleik på inntil 20 m².
- b. Det er tillate med overbygd terrasse på inntil 20 m².
- c. Anneks, uthus og overbygd terrasse vert rekna utanom den maksimale storleiken på fritidsbustader i § 3.1.1.
- d. Maksimal tomteutnytting for BFR 01-35 er BYA=20%.

3.1.2 Fritidsbustadane skal utformast som frittliggjande småhus.

3.1.3 Maksimal gesimshøgde er 6,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgdene vert målt frå lågaste terrengpunkt.

3.1.4 All busetnad skal ha en stadtilpassa arkitektur til området og området byggeskikk. Busetnaden skal tilpassast landskapet.

3.2 Naust/badehus (1589)

3.2.1 Naust skal vere bygg i éin etasje med bruksareal (BRA) inntil 40 m², og kan byggjast enkeltstående eller i rekke.

3.2.2 Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av bruksarealet (BRA). Altan eller utkraging er ikkje tillate.

3.2.3 Naust skal utformast i samsvar med lokal byggeskikk med variasjon og oppdeling som ein finn i tradisjonelle naustmiljø i regionen.

3.2.4 Der skal nyttast farger som òg skal være tilpassa lokal byggeskikk.

3.2.5 Der kan byggast kaianlegg, og leggest til rette for flytebrygger i småbåthamn i sjø.

3.2.6 I naustområde skal kaier, brygger og andre tiltak som går ut i sjø ha godkjennast etter hamne- og farvannslova før tiltak kan settast i gong.

3.3 Leikeplass (1610)

- 3.3.1 Leikeareal f_BLK er felles for fritidsbustadane planområdet.
- 3.3.2 f_BLK skal utformast med ballplass og leikeapparat, sitjegruppe og liknande.

§ 4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5 nr. 2)

4.1 Veg (2010)

- 4.1.1 Vegar i området er felles for fritidsbustadane i planområdet. Vegane har varierende breidde, og skal nyttast for køyring til parkeringsplassar og snuplassar, og for mjuke trafikantar.

4.2 Gangveg/Gangareal (2016)

- 4.2.1 Gangvegar skal ha ei maksimal breidde på 1,5 meter.

4.3 Parkering

- 4.3.1 Det skal for kvar fritidsbustad leggest til rette for to parkeringsplassar.
- 4.3.2 f_SPP er felles parkering for planområdet. For f_SPP kan det leggest til rette for bod og reiskapsskur for oppbevaring av reiskap for vedlikehald av fellesareal og veget.

4.4 Kai (2041)

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

§ 5. GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5 nr. 3)

5.1 Friområde

- 5.1.1 Felles friområde f_GF er til felles bruk til leik og uteopphald for heile planområdet.
- 5.2.1 I friområde kan det plasserast tekniske anlegg.

§ 6. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (pbl § 12-5 nr. 5)

6.1 LNFR areal for spreidde fritidsbustader

- 6.1.1 Gjeld tilkomst på land. Det er ikkje tillate å oppføre stengsler som hindrar ålmenta og fri ferdsel.

§ 7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (pbl § 12-5 nr. 6)

7.1 Farleier (6200)

- 7.1.1 Ferdslø i sjø for småbåtar innanfor planområdet.

7.2 Småbåthamn (6230)

- 7.2.1 I områda tillatast bryggjeanlegg og flytebryggje for mindre båtar

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

7.3.1 Området er felles for fri ferdsle i sjø.

7.3.2 I friluftsområde i sjø er det ikkje tillate for motorisert båttrafikk, ellar bøye til fast fortøying.

§ 8. OMSYNSSONER

(pbl § 12-6)

8.1 Faresone – 370 Høgspenningsanlegg

(pbl § 11-8 a)

8.1.1 Det er ikkje tillate bygg for varig opphald i faresone for høgspenningsanlegg.