



Reguleringsføresegner for Fonnebost småbåthamn, Vabø Gbnr 106/12, m.fl.

Lovheimel: Plan- og bygningslova § 12-7

Kommunens saksnummer: 2012/448, 2013/670 og 14/1859

Plan-ID: 1263-201205

Revideringar:

	Dato:
Plankonsulent Weglo Design, plan og landskap AS	30.01.2013
Administrasjonen Lindås kommune	07.04.2013
Plankonsulent Weglo Design, plan og landskap AS	21.06.2013
Administrasjonen Lindås kommune	11.03.2014

Handsamingar:

1. gangs handsaming plan- og miljøutvalet:	05.06.2013
2. gangs handsaming plan- og miljøutvalet:	03.09.2014
Godkjent plan i kommunestyret:	18.09.2014



LINDÅS KOMMUNE

DETALJREGULERING - REGULERINGSFØRESEGNER FOR:

Jf. plan- og bygningslova (pbl) § 12-7

Fonnebost, Vabø, gnr. 106, bnr. 12.mfl.
Plan-ID: 1263-201205

Saksnummer: 2012/448 og 2013/670

Dato sist revidert: 11.03.2014

Planens intensjon

Det skal leggjast til rette for bustader, småbåthamn, hytter, naust, kai, servicebygg, camping, parkering og promenade på gnr. 106, bnr. 12.

Overordna mål for planområdet

1. Området skal stå fram som eit heilskapleg område.
2. Småbåthamna skal tilpassast strandsona og vera tilgjengeleg for allmennheita.

§ 1

FELLES FØRESEGNER

§1.1 Utfyllande planer

- 1.1.1 Illustrasjonsplan
Illustrasjonsplanar dagsett 21.06.2013 vert retningsgivande for disponering av planområdet.

§1.2 Detaljplan og dokumentasjon ved søknad om tiltak.

- 1.2.1 Ved innsending av rammesøknaden skal det leggjast ved teikningar av plan, snitt og fasadar og situasjonsplan i målestokk 1:500. Der skal det gjerast greie for avkjørsler, plassering av garasjar, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, forhold til nabobygg, strandsona, murer, trapper, gjerder og uteopphaldsareal.
- 1.2.2 For å illustrera nær- og fjernverknad kan kommunen krevja at planlagde bygningar og terrenginngrep vert vist i 3D modell.
- 1.2.3 Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Ein skal ha avgrensa bruk av støttemurar, fyllingar og sprengingar.

- 1.2.4 ROS - tiltaksplanar
Avbøtande tiltak i forhold til risiko og sårbarheit vert vurdert og utført, i hht. kommuneplan og anna lovverk
- 1.2.3 Tilgjengelegheit
Prinsippet om universell utforming skal leggjast til grunn i heile planområdet.
- 1.2.4 Automatisk freda kulturminne
Dersom funn, gjenstandar eller konstruksjonar vert oppdaga i samband med gravearbeida, skal arbeidet stansast omgåande og fylkeskonservatoren underrettast, jf. Lov om kulturminne § 8, 2. ledd.
- 1.2.6 Tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø, samt andre tiltak som kan påverke sikkerheit eller framkommelegheit i sjøområdet krev løyve frå BOH, jfr. Havnl. § 27, første ledd.
- 1.2.7 Byggegrenser
Bustader og naust skal plasserast innanfor byggegrense som vist i plankartet. Der byggegrenser ikkje er vist er byggegrensa i formålsgrensa.
- 1.2.9 Det inngås kontrakt med grunneigar for leige av båt plass.
- 1.2.10 Det skal utarbeidast ein VA-rammeplan som gjer greie for vass-/avlaupstilhøve og overvasshandsaming innanfor planområdet. Planen skal godkjennast av Lindås kommune før det vert gjeve rammeløyve for bustader eller campingfasilitetar.
- §1.3 **Rekkefølgekrav**
1.3.1 Følgjande tiltak må vera utført og ferdigstilt før det kan gis midlertidig bruksløyve / ferdigattest for småbåthamn, campingplass, naust og hytter.
- Kjøreveg 2 (K-2) vert oppjustert til 4 meter inkl. skulder frå kai til siste utkjøring ved Kolåsvika.
 - Kjøreveg 1 (K-1) skal rustast opp med ny møteplass og vegutvidelse i sving mellom BF-1 og BK-5 som vist på plankartet.
 - P-plassar P1 og P2 må være ferdig opparbeidd.
 - Det skal setjast opp varselskilt knytt til gardsdrift / driving av dyr

- på veggen. Skilting må godkjennast av Statens vegvesen.**
- 1.3.2 Følgjande tiltak må vera utført og ferdigstilt før det kan gis midlertidig bruksløyve / ferdigattest for bustader.
- Kjøreveg 1 (K-1) skal rustast opp med **ny møteplass og vegutvidelse i sving mellom BF-1 og BK-5 som vist på plankartet.**
 - Felles leikeareal, renovasjonsanlegg og felles vegar (V-4 og V5).
- 1.3.3 Tiltak som krev søknad eller løyve jf pbl § 20-1 kan ikkje godkjennast før det ligg føre godkjent rammeplan for vassforsyning, overvatn - og spillvatn system, veg og trafikksikring samt uttak for brannsløkking.
- 1.3.4 Arkeologisk registrering for å avgjera om tiltaket kjem i konflikt med hittil ikkje registrerte kulturminne, jf. § 9 i kulturminnelova må gjennomførast før reguleringsplanen kan verte godkjent.
- § 2**
BUSTADER OG ANLEGG
(pbl § 12.5, ledd nr.1)
- §2.1 Bustader**
- 2.1.1 Område satt av til frittliggjande bustader (BF-1, BF-2, BF-3, BF-4). I tilknytning til desse vert det satt av tilkomstvegar V-4 og V-5.
- 2.1.2 Konsentrert bustad er BK-5. I tilknytning til desse bustadene vert det sett av tilkomstveg V-5.
- 2.1.3 Største tillatne BRA per bustadtomt er vist som % i plankartet. Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. 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
- 2.1.4 Bustader skal ha parkeringsdekning på 2 bilar pr. eining på eigen tomt.
- 2.1.5 Garasje inntil 50 m² kan plasserast uavhengig av byggegrense, minimum 1 meter frå tomtegrensa og minimum 2 meter frå veg. **Garasje kan ikkje førast opp nærare enn 15 meter frå midtline på fylkesveg.** Garasje kan førast opp i inntil 1 etasje.
- Biloppstillingplass og plassering av garasje skal visast i situasjonsplan i samband med byggesøknad. Parkeringsplass og garasje skal utformast slik at bil kan snu på eigen grunn.
- 2.1.6 Det kan tillatast inntil ei sekundær bueining på opptil 50 m² BRA i områda for frittliggjande bustad.
- 2.1.7 Eksisterande avkjørsler er vist med pil i kartet. For BF1-4 og BK5 vil eksakt plassering vil bli godkjent av kommunen ved byggesakshandsaminga. Avkjørsler skal tilfredsstillende dei same tekniske krav som til avkjørsler mot offentlege vegar.
- 2.1.8 Tomtegrenser er vist på plankartet. Mindre justeringar av tomtegrensene kan tillatast etter søknad til kommunen.
- 2.1.9 Bustadene skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader som er røsta langs terrenget.
- 2.1.10 Materialbruk skal i hovudsak være av tre og naturstein og fargesetjing skal være jord og bergfarger (brun-raudlig til grålige farge nyanser).
- 2.1.11 Bygningane skal tilpassast inn i eksisterande terreng. Det kan etablerast støttemurar på inntil 1 meter målt frå eksisterande terreng på dei enkelte tomtane.
- 2.1.12 Etter utbygging skal det vere att eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m² per bueining.
- 2.1.13 Maksimal gesimshøgde er 6,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgden vert målt frå planert terreng. Høgste tilletne mønehøgde for kvar tomt er vist i plankart som MOH. Heime: Pbl § 11-11 nr 2.
- 2.1.14 **Minimum 50 % av bustadane skal tilretteleggjast med alle funksjonar på grunnplanet.**
- §2.2 Fritid og turistformål**
- 2.2.1 Servicebygg , S, med felles WC, dusj og vaskerom. **Mønehøgda skal vere under 6 meter målt frå topp ferdig golv. Maks kotehøgde 11 meter.**

§2.3 Utleiehytter

- 2.3.1 2 stk. utleiehytter U-1 og U-2.
- 2.3.2 Største tillate BRA for U1 og U2 er vist som % i plankartet.
- 2.3.3 Biloppstillingsplass for U1 og U2 vert på P1 eller P2.
- 2.3.4 Hyttene skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader som er røsta langs terrenget.
- 2.3.5 Materialbruk skal i hovudsak være av tre og naturstein og fargesetjing skal være jord og bergfarger (brun-raudlig til grålige farge nyanser).

§2.4 Campingplass

- 2.4.1 3 stk. teltplassar.
- 2.4.2 Biloppstilling vert på parkeringsplass P1 og P2.

§2.5 Avløpsanlegg

- 2.5.1 Slamavskiljar , A.

§2.6 Uthus/naust/badehus

- 2.6.1 3 stk. naust, N-1, N-2 og N-3.
- 2.6.2 Største tillate BRA på N-1-N-2 og N3 er på 45%.
- 2.6.3 Biloppstilling vert på parkeringsplass P1 og P2.
- 2.6.4 Materialbruk skal i hovudsak være av tre og naturstein og fargesetjing skal være jord og bergfarger (brun-raudlig til grålige farge nyanser).
- 2.6.5 Naust skal vere enkeltstående bygg/uthus i ein etasje med BRA inntil 40 m². 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 si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av bruksarealet (BRA). Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate. Naust skal ha saltak med ein takvinkel mellom 35° og 45°. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.

§2.7 Uteoppholdsareal

- 2.7.1 Arealet skal opparbeidast og leggjast til rette for felles ute og opphaldsareal.

§2.8 Leikeplassar

- 2.8.1 Arealet skal opparbeidast og leggjast til rette for leik og opphald.

- 2.8.2 Leik -1 og Leik-2 er felles for alle bustader i planområdet.
- 2.8.5 Felles leikeareal skal være ferdig opparbeidd før bustadene vert tekne i bruk
- 2.8.6 Leikeareal skal ha følgjande kvalitetar:
- Klimatisk skjerma, beskytta mot forureining, stråling og trafikkfare.
 - God utforming og materialbruk
 - Støynivå skal ikkje overstige 55 dBA
 - Ikkje smalare enn 10 meter
 - Alt leikareal skal være på bakkeplan
- 2.8.7 Minst 200 m² av leikeområde skal :
- Tilfredstille krava til universell utforming.
 - Ikkje vere brattare enn 1:3. Brattare terreng enn angitt skal ha særskilte kvalitetar, til dømes være egna til akebakke.
- 2.8.8 Det skal setjast opp gjerde rundt heile leikeplassen.

§2.9 Renovasjonsanlegg

Oppstillingsplassar for boss skal opparbeidast felles for alle eigendommnar innanfor for dette området.

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

§3.1 Veg

- 3.1.1 V- 1, V- 2, V-3, V-4 og V-5 vert som vist på plankartet.
- 3.1.3 Vegar er regulert med breidde 3-4 meter.

§3.2 Kjøreveg

- 3.2.1 **K-2 og K-3 er felles og vert som vist på plankartet.**
- 3.2.2 **K-1 er offentleg og vert som vist på plankartet.**
- 3.2.3 Terrenginngrep i forbindelse med kjøreveg skal gjerast mest mogleg forsiktig.

§3.3 Anna veggrunn- grøntareal

- 3.3.1 Arealet skal ikkje være brattare enn

- 1:1,5.
- §3.4 Kai**
3.4.1 Felles kai.(K)
- §3.5 Rasteplass**
3.5.1 Bobil parkering (B1, B2, B3 og B4).
- §3.6 Parkering**
3.6.1 Felles parkering (P1 og P2).
3.6.2 **P2 skal stengast av med bom eller kjetting, evt skiltast med privat parkering.**
- §3.7 Avkøyrslar**
3.7.1 **Avkøyrslar skal etablerast som vist i plankartet. Ved endring av eller utvida bruk av eksisterande avkøyrslar skal desse godkjennast av Statens vegvesen og bør stette krava i handbok 017.**
- § 4
GRØNSTRUKTUR
(pbl § 12-5, ledd nr 3)**
- §4.1 Naturområde**
4.1.1 Felles naturområde ved sjøen.
- § 5
LANDBRUK, NATUR OG
FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT
(pbl § 12-5, ledd nr 3)**
- §5.1 Landbruksområde**
5.1.1 Beitemark og dyrkamark.
- § 6
BRUK OG VERN AV SJØ OG
VASSDRAG
(pbl § 12-5, ledd nr 2)**
- §6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag**
6.1.1 Felles friluftsområde i sjø.
- §6.2 Småbåthamn**
6.2.1 Fast bryggje skal fundamenterast forsvarlig og krages ut i vassdraget.
6.2.2 Strandsona skal vera tilgjengelig for allmennheita. Det vert ikkje tillatt etablert gjerde / levegg eller andre stengslar i tilknytning til strandsona.
- 6.2.3 Innanfor området vert det tillatt etablert 2 stk. flytebryggjer med opp til 14 og 16 båtplassar som vist på plankartet. Endepunkta av flytebryggene skal vera belyst.
- 6.2.4 Flytebryggjene blir ca. 2 x 24 m, og ca. 4 x 36 m. Det vert montert eigna utliggjarar mellom plassane i brygga. Galvanisert stål og 6 – 12 m lange.
- 6.2.5 Minst 1 av båtplassane innanfor området skal tilfredsstillende krava til universell utforming.
- 6.2.6 Minst 2 av båtplassane vert avsett til gjestebryggjer.
- 6.2.8 Båtplassane vert private.
- 6.2.9 All fortøying skal vera direkte til flytebryggjene.
- 6.2.10 Bosscontainer er plassert på eksisterande kai som ligg innanfor planområdet.
- 6.2.11 Det kan etableras bølgedempar innanfor føremålsgrensa om dette vert naudsynt.
- 6.2.12 Det skal vera universell tilkomst til flytebryggjene.
- 6.2.13 **Det kan etablerast felles promenade/brygge mellom flytebryggene. Denne skal vere tilgjengeleg for ålmenta.**
- § 7
OMSYNSSONE
(pbl § 12-6)**
- §7.1 Sikringssone**
7.1.1 I området mellom frisiktline og vei (frisiktssone) skal det ved avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilgrensande veg sitt plan, jf. vedtektene i veglovens § 31.
- §7.2 Omsyn friluftsliv**
7.2.1 Omsynssone for friluftsliv.

**Rådmannen
Lindås Kommune**

