



# Reguleringsplan

*Sjøvold*

*gnr 172 bnr 6 m.fl*

## Føresegner

(jf plan- og bygningslova § 12-7)

planID            1263-201514  
arkivID           15/3883

Utval		Sak	Godkjent	Endra	ArkivID
PMU	1.g.handsaming	116/16	06.10.2016		15/3883
PMU	2.g. handsaming	007/17	22.02.2017		
Kommunestyret	Godkjent	006/17	09.03.2017		
Delegert	Endring	Xx/YYY	xx.yy.2019	21.02.2019	18/3666



## § 1 Generelt

### § 1.1 Om planen

1. Disse reguleringsføresegner gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innanfor disse grensene skal areala brukast slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset
2. Reguleringsføresegnene kjem i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og gjeldande bygningsvedtekter for Lindås kommune
3. Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtaler som er i strid med disse.

### § 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

1. Busetnad og anlegg (pbl § 12-5, nr 1)
  - a. Bustadar (B)
  - b. Bustadar frittliggjande småhus (BF)
  - c. Bustadar konsentrert småhus (BK)
  - d. Renovasjonsanlegg – felles
  - e. Leikeplass – felles (f\_L)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr 2)
  - a. Kjøreveg – felles
  - b. Fortau (F)
  - c. Annan veggrunn – tekniske anlegg
  - d. Parkeringsplassar til naust
3. Omsynssoner (pbl § 12-6)
  - a. Frisiktsone veg (H140)

## § 2 Fellesføresegner

### § 2.1 Plassering og definisjonar

1. Bygningar skal plasserast innanfor dei regulerte byggjegransene. Garasjar som vert plassert parallelt med veg kan stå inntil 1m frå føremålslinja
2. **For delområde BF1 og BF4 er byggjegransa mot sjø (nordøst) i plangrensa**
3. Det er tillate oppført murar, gjerder, hekkar, parkeringsplassar og liknande utanfor angitt byggjegransa inntil 1m frå føremålslinja mot regulert vegareal. Desse skal visast på situasjonsplan ved byggesøknad. Støttemurar skal omsøkast
4. Tiltak som vert etablert utanfor byggjegranser skal ikkje kome i konflikt med frisiktsonar
5. 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
6. Plassering av framtidig garasje/carport skal vise på situasjonskart. Garasje og carport skal tilpassast hovudhuset med omsyn til materialval, form og farge.

### § 2.2 Dokumentasjon til byggjemelding

1. 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 byggjegranser 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
2. **I byggjeområder med regulerte byggjegranser med avstand 4m mot nabotomt, kan utkragede bygningsdeler overskride byggjegransen med inntil 1m i tråd med § 4.3 i t-1459 – Grad av utnytting**

### **§ 2.3 Terrenghandsaming**

1. Ingen tomter kan plantast til med busker eller tre som verker sjenerande for offentlig ferdsel
2. Bruk av støttemurar, skjeringar og fyllingar skal avgrensast. Der terrenget tilseier det skal bygningane byggast med underetasje
3. Det skal ikkje settast opp murar høgare enn 1,5m utan at dei vert terrassert. Terrasse/avsats skal ha min. djupne på 1m
4. Kvar avsats skal beplantast for å dempe fjernverknaden av muren. I opphavleg terreng som er brattare enn 1:3, skal det veljast ein hustype som tar opp nivåforskjellar i terrenget.

### **§ 2.4 Kommunaltekniske anlegg**

1. Innanfor planområdet kan det oppførast trafokioskar, pumpestasjoner eller andre tekniske innretningar der dette er nødvendig
2. Frittstående bygg skal tilpassast stadens bygningar med omsyn til form og farge. Slike innretningar skal godkjennast av kommunen
3. Ved etablering av eventuell utsleppsleidning skal denne ikkje leggast i nærleiken av låssettingsplass som er regulert i kommuneplanen

### **§ 2.5 Automatisk freda kulturminner**

1. Dersom ein under arbeid i området kjem over noko 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.

### **§ 2.6 Overvatn**

1. Det må sikrast tilstrekkeleg handtering av overvatn innanfor planområdet. Nye tiltak som følgje av planen skal ikkje føre til endra tilhøve nedstraums for tiltaket.

### **§ 2.7 Krav om rekkjefølgje**

1. Før det vert gjeve bruksløyve for bueiningar på områda BF1 og BK1 skal f\_L1 være ferdig opparbeidd
2. Før det vert gjeve bruksløyve for bueiningar på områda BF2, B og BK2 skal f\_L2 være ferdig opparbeidd
3. Før det vert gjeve bruksløyve for nye bueiningar innanfor BF1, BF2, B, BK1 og BK2 skal regulerte vegar være opparbeida fram til aktuell avkjørsel
4. Før det vert gjeve bruksløyve for nye bueiningar innanfor BF1, BF2, B, BK1 og BK2 skal regulert fortau F1 være opparbeida
5. Før det vert gjeve bruksløyve for nye bueiningar innanfor BF2, B, og BK2 skal regulert fortau F2 og F3 være opparbeida
6. Før det vert gjeve bruksløyve eller ferdigattest til nye bueiningar innanfor BF1, BF2, B, BK1 og BK2 skal renovasjonsanlegg være etablert og klargjort for bruk
7. Før det vert gjeve bruksløyve eller ferdigattest til nye bueiningar innanfor planområdet, skal kryss ut på fylkesveg og sikker kryssing av fylkesvegen for mjuke trafikantar vera etablert eller sikra opparbeidd etter plan som vert utarbeidd i samråd med kommunen og vegvesenet. Rekkjefølgjekravet er vurdert sikra opparbeidd når det ligg føre bindande avtale med anten Lindås kommune eller Statens vegvesen.

## **§ 3 Busetnad og anlegg (pbl § 12-5 ledd nr 1)**

### § 3.1 Bustadar (B)

1. Innanfor områda skal det byggast frittliggande småhus med inntil 2 bueiningar, rekkehus eller eiebustadar i rekke. Gesimshøgda skal ikkje overstige 6,5m for bygningar med møne, og mønehøgd ikkje over 9,0m. Maks. gesimshøgde for arker/tak-oppløft og bygningar med pulttak, settast til 8,0m
2. Gesimshøgde for bygningar med flatt tak settast til 7,0 m. Trappeoppbygg/loftsstue med grunnflate på maks. 30m<sup>2</sup> pr bueining og inntil 9,0m gesimshøgde kan tillatast
3. Graden av utnytting skal ikkje overstige %–BYA=40. Minste uteoppfallsareal (MUA) pr bueining skal være 200m<sup>2</sup>. Det skal avsettast 2 parkeringsplasser for kvar bueining
4. Garasje kan, innanfor reglane i pbl, oppførast utanfor regulert byggegrense, i 1m avstand til regulert vegareal dersom innkjøring er parallelt med vegen, i nabogrense, og saman med nabogarasje under eit tak. Plassering av garasje skal visast på situasjonsplan som følger byggjemeldinga, sjølv om garasjen ikkje skal oppførast samtidig med bustadhuset
5. Terrasse/balkong og eventuelt areal under balkong kan reknast med i uteoppfallsarealet. Det kan frådelast tomter innanfor formålet utan dispensasjon. Området grenser til vegareal og må avgi areal til skjæringar og støttemurar i den grad dette er naudsynt for etablering av trygg veg. Det kan etablerast 2 bueiningar innanfor området. Tomtedeling for B skal omsøkast og fastsettast i samband senest ved første byggesøknad for området.

### § 3.2 Bustadar frittliggande småhus (BF)

1. Innanfor områda skal det byggast frittliggande småhus med inntil 2 bueiningar. Gesimshøgda skal ikkje overstige 6,5m for bygningar med møne, og mønehøgd ikkje over 9,0m. Maks. gesimshøgde for arker/tak-oppløft og bygningar med pulttak, settast til 8,0m
2. Gesimshøgde for bygningar med flatt tak settast til 7,0m. Trappeoppbygg/loftsstue med grunnflate på maks. 30m<sup>2</sup> og inntil 9,0m gesimshøgde kan tillatast
3. BF1 og BF2: Graden av utnytting skal ikkje overstige %–BYA=40
4. BF3 og BF4: Graden av utnytting skal ikkje overstige %–BYA=30
5. Minste uteoppfallsareal (MUA) skal være 200m<sup>2</sup> pr bueining. Det skal avsettast 2 parkeringsplasser for kvar bueining
6. Garasje kan, innanfor reglane i pbl, oppførast utanfor regulert byggegrense, i 1m avstand til regulert vegareal dersom innkjøring er parallelt med vegen, i nabogrense, og saman med nabogarasje under eit tak. Garasje kan etablerast utanfor byggegrense mot nabogrense i en avstand på 1m frå nabogrense. Plassering av garasje skal visast på situasjonsplan som følger byggjemeldinga, sjølv om garasjen ikkje skal oppførast samtidig med bustadhuset
7. Terrasse/balkong og eventuelt areal under balkong kan reknast med i uteoppfallsarealet
8. For område BF1 kan det etablerast 3 bueiningar. Tomtedeling for BF1 skal omsøkast og fastsettast seinast ved første byggesøknad for området. Naudsynte vegrettar skal tinglysast. For område BF2 kan det etablerast ein bueining.

### § 3.3 Bustadar konsentrerte småhus (BK)

1. Innanfor områda skal det byggast konsentrerte småhus for inntil 4 bueiningar. Det skal etablerast garasje i underetasje. Innanfor område BK1 kan det etablerast 4 bueiningar. Innanfor område BK2 kan det etablerast 4 bueiningar
2. Gesimshøgda skal ikkje overstige 8,0m for bygningar med møne, og mønehøgd ikkje over 9,0m. Maks. gesimshøgde for arker/tak-oppløft og bygningar med pulttak, settast til 9,0m
3. Gesimshøgde for bygningar med flatt tak settast til 9,0m
4. Graden av utnytting skal ikkje overstige %–BYA=50. Minste uteoppfallsareal (MUA) skal være 50m<sup>2</sup> pr bueining. Det skal avsettast 2 parkeringsplasser for kvar bueining, minst ein p-plass skal plasserast i garasje i underetasjen. Min. 10 % av parkeringsplassane skal utformast for rørslehemma. Det skal leggast til rette for lading av kjørety på parkeringsareal slik at kvar bueining har moglegheit til å etablere ladepunkt
5. Områda grenser til vegareal og må avgi areal til skjæringar/fyllingar og støttemurar i den grad dette er naudsynt for etablering av trygg veg.

### § 3.4 Renovasjonsanlegg

1. I området kan det etablerast kommunalteknisk anlegg. Det er tillate å bygge inn oppstillingsplassen for avfallsdunker med levegger. Konstruksjonen skal omsøkjast til kommunen og dokumenterast med byggesøknadsteikningar

### **§ 3.5 Leikeplass – felles (f\_L)**

1. Felles leikeplass f\_L1 og f\_L2 skal være felles for eigedomane innanfor område B, BK1, BK2, BF1 og BF2
2. Områda skal nyttast til nærleikeplass og sosialt samlings- og aktivitetsområde. Terrenget skal ha ei utforming og ei opparbeiding som gir mogelighet for opphald, rekreasjon, leik og spill på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr, bord og benker som alle kan bruke
3. Gangadkomst til leikeplassar skal etablerast med stigningsgrad 1:20. Det skal etablerast et fast dekke på min. 1,6 x 1,6m i tilknytning til gangadkomsten
4. Leikeområda skal ved etablering sikrast med gjerde mot fylkesveg, gangveg og øvrig trafikkareal, murar og skjæring
5. Sikring av leikemiljøet i samband med trafikk, murar, skjæringar og skråningar, kviler på utbygger/tomteeigar etter plan- og bygningslova
6. f\_L1 skal opparbeidast med universell utforming.

## **§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12–5, nr 2)**

### **§ 4.1 Køyreveg – felles**

1. Felles vegar skal gi tilkomst til dei tomter som grenser til vegen. I tillegg til vist areal kjem nødvendig areal til eventuelle vegskjeringar og vegfyllingar. Terrenningrep i samband med veganlegg skal skje mest mogeleg skånsamt
2. Vegskjeringar og fyllingar skal avrundast, tilsåast eller handsamast på annan tiltalende måte
3. Høgde på støttemur langs vegkant skal unntakast frå føresegna i §2.1 og 2.3, og kan byggast i nødvendig høgde for å gi tilfredsstillande adkomst og uteopphaldsareal for tomtene som grenser til vegen
4. Skjeringar og murar over 2m skal sikrast med gjerde og naudsynt rassikring skal utførast
5. Det er tillate å legge rør og kablar i veggrunnen etter nærmare avtale med kommunen.

### **§ 4.2 Fortau**

1. Fortau skal etablerast i regulert bredde.

### **§ 4.3 Annan veggrunn – tekniske anlegg**

1. Områder avsett til annen veggrunn er sideareal/grøfteareal

### **§ 4.4 Parkeringsplassar til naust**

1. Regulert parkeringsareal skal brukast av personar som har behov for parkeringsplass til naust i nærleiken, men som ikkje bur innanfor planområdet.

## **§ 5 Omsynssoner (pbl § 12–6)**

### **§ 5.1 Frisiktssoner**

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