

<b>Revideringar:</b>	<b>Dato:</b>
<b>Plankonsulent Weglo Design, plan og landskap AS</b>	30.01.2013
<b>Administrasjonen Lindås kommune</b>	07.04.2013
<b>Plankonsulent Weglo Design, plan og landskap AS</b>	21.06.2013
<b>Administrasjonen Lindås kommune</b>	11.03.2014

<b>Handsamingar:</b>	
<b>1. gangs handsaming plan- og miljøutvalet:</b>	05.06.2013
<b>2. gangs handsaming plan- og miljøutvalet:</b>	
<b>Godkjent plan i kommunestyret:</b>	

## 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 Rekkefølgekrev

- 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 vegetavidelse 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 varselkilt 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 byggjesøknad. 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 m<sup>2</sup> 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 tilfredsstille 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 m<sup>2</sup> 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. Heimele: 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 eigna 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 Avkøyrsler**  
3.7.1 **Avkøyrsler skal etablerast som vist i plankartet. Ved endring av eller utvida bruk av eksisterande avkøyrsler 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 fundamentterast forsvarlig og krages ut i vassdraget.  
6.2.2 Strandsona skal vera tilgjengelig for allmennheita. Det vert ikkje tillatt etablert gjerde / levegg eller andre stengsler 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**

