

1 GENERELLE FØRESEGNER OG RETNINGSLINER, PBL § 11-9

- 1.1 Areal sett av til bygg og anlegg etter pbl § 11-7 nr. 1 og samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl § 11-7 nr. 2, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl §§ 20-1 og 20-2 vert tillate, med mindre anna er sagt under det enkelte føremål. Reguleringsplanen skal vise plassering av bygningar og anlegg, planerings- og bygningshøgder samt terrenghandsaming. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 1.
- 1.2 Følgjande byggeområde skal inngå i områderegulering før eventuell detaljregulering kan vedtakast:
Ostereidet: Område T1, T3, B2 og B3.
Lindås: Område B20, G2, G3, B21, A8, A7, G1 og T6.
- Områdereguleringa skal avklare og detaljere arealbruken innafor områda, avklare behov for parkering, vurdere behov for etablering og oppgradering av gang- og sykkelveg, setje av naudsynt areal for kollektivtransport, medverke til å finne felles løysingar for infrastruktur m.m. og skal danne grunnlag for vidare detaljregulering. Heimel: Pbl §§ 11-9 nr. 1.
- 1.3 Områda nemnt under skal inngå i felles reguleringsplan. Heimel: Pbl § 11-9 nr.1.
- | | |
|------------------------------|---------------------------------|
| Område S21, K5 og N9 (Feste) | Område S13, FB7 og FB8 (Myking) |
| Område S20 og AN12 (Nesse) | Område S11 og S12 (Kløve) |
| Område AN9 og S7 (Hindenes) | |
- 1.4 Utbyggingsavtalar skal utformast i samsvar med til ei kvar tid gjeldande retningslinjer for bruk av utbyggingsavtalar i Lindås kommune. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 2.
- 1.5 Nye byggverk i konsesjonsområde for fjernvarme skal knytast til fjernvarmeanlegget. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 3.
- 1.6 Byggjegrænse mot FV 57, FV 570 og FV 569 er 50 m frå vegmidte. Mot dei andre fylkesvegane i kommunen er byggjegrænse 15 m frå vegmidte. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 3.
- 1.7 Det er ikkje krav om vegtilkomst til hytter i kommunen. Det kan krevjast tilknytingsplikt til offentleg vatn og avlaup for hytter. Heimel: Pbl §§ 11-9 nr. 3 og 30-6.
- 1.8 Avkøyrslar til private vegar skal tilfredsstille dei same tekniske krav til utforming som er sett for avkøyrslar til offentlege vegar. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.
- 1.9 For areal sett av til bygg og anlegg etter pbl § 11-7 nr. 1, skal infrastruktur for veg, vatn, overvatn og avlaup sjåast i samanheng med eksisterande og framtidig utbygging i området, slik at det vert etablert gode, heilskaplege løysingar. Der kommunen finn det naudsynt, skal det utarbeidast felles planar for slik infrastruktur. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 4.
- 1.10 I byggeområde og område for spreidd utbygging, er det i plankartet sett ei byggjegrænse mot sjøen som erstattar den generelle byggjeforbodssona på 100 meter. Der det er fastsett byggjegrænse mot sjø over tidlegare regulerte område, gjeld denne framfor reguleringsplanen. Heimel: Pbl § 11-9, nr. 5, jf. § 1-8, 3. ledd.
- 1.11 Måla om universell utforming skal leggst til grunn for reguleringsplanar slik det går fram av retningslinjene i samfunnsdelen av kommuneplanen. Fellesareal og offentleg areal, under dette gangveg/fortau, skal så langt som mogleg ha universell utforming. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5 og nr. 8.

- 1.12 Det er ikkje tillate å etablere eller utvide kjøpesenter slik at det samla bruksarealet vert meir enn 3000 m², unntatt i område sett av til byggeområde for sentrumsføremål. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.
- 1.13 I heile kommunen gjeld at skilt, reklamearrangement og liknande berre kan førast opp etter samtykke frå kommunen. Ved handsaming i kommunen gjeld §§ 20-1 og 20-2 tilsvarande. Samtykke kan berre gjevast inntil vidare eller for eit avgrensa tidsrom. Ved utarbeiding av reguleringsplan skal skilt og reklame avklarast. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5 og 8.
- 1.14 Ved regulering av områda nemnt under, skal det gjennomførast ei barnetrakkregistrering som grunnlag for vurdering av arealbruken. Areal av stor verdi for born og unge skal vernast om og setjast av til fellesareal i reguleringsplanen, eventuelt må det skaffast fullverdig erstatningsareal. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5 og 8.

Område med krav til barnetrakkregistrering:

- Område B20 (utviding av Kolåsfeltet)
- Område B21 (nedanfor Westland hotell)
- Område A7, G1, T6 (Lindås senter)
- Område T5 (Myking skule)
- Område T1 (Ostereidet skular)

- 1.15 Ved nye byggetiltak gjeld følgjande krav til personbilparkering, heimla i pbl § 11-9 nr. 5:

Tiltak	Minimumskrav	Maksimumskrav
Hus med inntil 4 bueiningar	2 plassar per bueining	3 plassar per bueining
Hus med 5 eller fleire bueiningar:	1,5 plassar per bueining	2 plassar per bueining
Hybel/hybelhus*:	0,5 plassar per hybel	1 plass per hybel
Fritidsbustad:	2 plassar per hytteeining	3 plassar per hytteeining
Naust med eige bnr./seksjonsnr.:	1 plass per nausteining	1 plass per nausteining
Småbåtanlegg:	1 plass per 4. båt plass	1 plass per 3. båt plass
Forretning/kontor/service:	1 plass per 30 m ² BRA	1 plass per 20 m ² BRA
Industri/verkstad:	1 plass per 100 m ² BRA	1 plass per 50 m ² BRA
Lager:	1 plass per 300 m ² BRA	2 plass per 200 m ² BRA
Forsamlingslokale/servering:	1 plass per 30 m ² BRA	1 plass per 20 m ² BRA
Hotell/overnatting:	0,5 plassar per soverom	1 plass per soverom
Barnehage:	1 plass per 5. barn	1 plass per 3. barn
Barne- og ungdomsskule:	1 plass per årsverk	
Omsorgsbustader:	1 plass per bueining	
Sjukeheim:	1 plass per årsverk og 0,3 plassar per sengeplass	
Vidaregåande skule:	1 plass per årsverk og 1 plass per 10. elev	

** Gjeld både når hybelen er utleigedel av ordinær bustad og når den er del av eige hybelhus.*

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal minimum 10 prosent av parkeringsplassane vere utforma og reservert for rørslehemma når det vert etablert 8 parkeringsplassar eller fleire.

Ved utarbeiding av reguleringsplan, kan føresegnene om parkering avvikast når det ligg føre ein parkeringsanalyse som dokumenterer tilfredsstillande parkeringsløyising.

- 1.16 Parkeringsplass og garasje skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen grunn. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.
- 1.17 Ved planlegging av konsentrert bustadbygging skal det leggjast til rette for sykkelparkering. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.
- 1.18 Det er ikkje tillate å ankra opp flytande konstruksjonar som husbåtar og lekterar lenger enn 2 månader utan løyve frå kommunen. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6.

- 1.19 Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det leggjast vekt på terrengtilpassing av tiltaka, slik at ein i størst mogleg grad unngår skjeringar og fyllingar. Det skal vere ein heilskapleg arkitektur innafor kvar reguleringsplan/delfelt. Det skal vere ein mest mogleg samanhengande grønstruktur. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6.
- 1.20 Nye tiltak skal innordne seg og tilpassast eksisterande bygg på eigedomen. Mindre tiltak skal ha same takvinkel og takform som hovudbygget. Det må vera tillate med knevegg ved yttervegg i bygg som ikkje skal nyttast til varig opphald. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6.
- 1.21 Passivhusstandard skal vurderast for offentlege bygg som ikkje vert knytt til fjernvarmenettet. Heimel: Pbl § 11-9 nr 6.
- 1.22 Nye tiltak må ikkje skjemme verneverdige kulturminne eller kulturlandskap. Dersom kulturminne vert råka av tiltaket, skal saka leggjast fram for kulturminnestyresmaktene. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 7.
- 1.23 Verneverdige enkeltbygningar, kulturmiljø og andre kulturminne skal i størst mogleg grad takast vare på som bruksressursar og setjast i stand. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 7.
- 1.24 Ved utarbeiding av reguleringsplanar og ved søknad om tiltak, skal eventuelle kulturminne og kulturmiljø skildrast, og det skal visast korleis ein har søkt å ta omsyn til desse. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 7 og 8.
- 1.25 Ved utarbeiding av reguleringsplan for områda B20, B21, N2, N3, N4, N5, N8, N10, G2, A4, A7, P2, P3 og I3 skal det sikrast tilstrekkeleg handtering av overvatn, slik at bygg og anlegg ikkje tek skade ved ekstremnedbør, jf. ROS-analysen. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 8.
- 1.26 Ved utarbeiding av reguleringsplan for områda B38 på Monstad og A4 på Eikefet skal risikoen for flaum vurderast, jf. ROS-analysen. Naudsynte førebyggjande tiltak for å få risikoen ned på eit akseptabelt nivå skal planleggjast og sikrast gjennom rekkefølgjekrav. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 8.
- 1.27 Ved utarbeiding av reguleringsplan for bustadområde B20, næringsområde N9 og småbåthamnene S2, S4, S5, S6, S8, S9, S10, S12, S13, S14, S15, S16, S17, S18, S21, S22, S23, S26 og S27 skal det gjerast ei særskild vurdering av vindtilhøva, jf. ROS-analysen. Det skal planleggjast slik at bygg og anlegg ikkje tek unødig skade av sterk vind. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 8.
- 1.28 Reguleringsplanar skal utarbeidast med utgangspunkt i ein landskapsanalyse. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 8.
- 1.29 I samband med regulering av byggjeområde skal det for planområdet utarbeidast energiutgreiing som gjer greie for valde løysingar for fornybar energiforsyning og lavt energiforbruk. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 8.
- 1.30 Planlegging og utbygging skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av høg vasstand (2,5–3 meter). Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.

1.31 *Regulerings- og utbyggingsplanar bør utformast i samsvar med Lindås kommune si startpakke for private reguleringsplanar.*

- 1.32 *Den funksjonelle strandsona er avgrensa med ei stipla line som går fram av temakart til planen. Den viser kva som etter kommunen si vurdering er den mest verdfulle strandsona og er retningsgjevande for all sakshandsaming etter plan- og bygningslova. Dette gjeld der det ikkje er definert byggjegrænse mot sjø i plankartet, jf. punkt 1.10 over.*
- 1.33 *BKK Nett AS bør kontaktast på eit tidleg tidspunkt i reguleringsprosessar. Dette for å sikre at det vert teke tilstrekkeleg omsyn til høgspennings kraftnett der linene kryssar byggjeområde og for å avklare behov for nytt eller forsterka distribusjonsnett. I reguleringsplanar bør det setjast av naudsynt areal til nettstasjonar, line- og kabelnett.*

2 BYGG OG ANLEGG, PBL § 11-7 NR. 1

Bustadområde

- 2.1 Føremålet gjeld byggjeområde sett av til bustader med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal, jf. pbl § 11-7. nr. 1.
- 2.2 Langs FV57 og E39 skal det setjast av areal til infrastruktur til kollektivtransport i samband med regulering av nye bustadområde. Det skal etablerast gode interne gang- og sykkelvegnett og godt samband til busstopp. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 3.
- 2.3 I område der eine- og tomannsbustader dominerer, skal det som hovudregel ikkje byggast hus med fleire enn to bueiningar. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.
- 2.4 Minste tomteareal for einebustader er 650 m² og for tomannsbustader 1000 m² (500 m² per bueining). For eine- og tomannsbustader gjeld følgjande: Største gesimshøgde er 6,0 m og største mønehøgde er 9,0 m, begge målt frå planert terreng. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.
- 2.5 I område for eine- og tomannsbustader skal det setjast av areal for leik og uteopphald som tilsvarer MUA = 200 m² per hovudbueining, og når det samla vert bygd fleire enn 4 hovudbueiningar, skal i tillegg minst 25 m² per hovudbueining setjast av til felles leik. I område for konsentrert busetnad, skal det setjast av eit areal for uteopphald som tilsvarer MUA = 50 m² per bueining og i tillegg eit areal på minst 50 m² per bueining for felles leik. For kvar 10. hovudbueining skal det i alle bustadområde i tillegg setjast av eit areal på 250 m² til områdeleikeplass, som skal tilretteleggast med ballbane el.l. og ikkje vere lenger unna nokon av bustadene enn 200 m. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.
- 2.6 Ved utarbeiding av reguleringsplan skal eigna areal for barn og unge lokaliserast før bustader og vegar vert plassert. Areal for felles leik skal ha solrik plassering og vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare. Areal skal ha eit utandørs ekvivalent støynivå under 55 dB(A), og areal brattare enn 1:3 og smalare enn 10 meter skal ikkje reknast med. Felles leikeareal skal vere opparbeidd før bustadane kan takast i bruk. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5 og 8.
- 2.7 Før utbygging av B2, B3, B4, B5, B6 og B31 på Ostereidet skal gang- og sykkelveg mellom Ostereidet senter og Ostereidet skule fullførast langs heile strekninga. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 4.
- 2.8 Før utbygging av B21 på Lindås skal det byggjast nytt vegsamband mellom FV 57 og FV 415 og gang- og sykkelveg. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 4.
- 2.9 Før utbygging av B28 og B29 på Fosse skal vegen utbetrast og det skal byggjast gang- og sykkelveg. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 4.

- 2.10 Før utbygging av B 22 på Seim skal det byggast gang- og sykkelveg fram til skulen. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 4.
- 2.11 Før utbygging av B18 på Fanebust skal det gjennomførast trafikksikringstiltak langs FV 400. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 4.
- 2.12 I samband med regulering av B17 på Vabø skal det vurderast trafikksikringstiltak langs KV 79. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 8.
- 2.13 Ved regulering av område B40 på Myking skal det takast særleg omsyn til tilgjenge for allmenta. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 8.
- 2.14 Det kan utan reguleringsplan gjevast løyve til mindre tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a på eksisterande bustadeigedomar når samla utbygging er innafør dei grensene som er fastsett nedanfor. Det vert ikkje opna nye bueiningar eller næringsbygg på eigedom. Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400 m². 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. Etter utbygging skal det vere igjen eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m² per hovudbueining. Maksimal gesimshøgde er 6,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgdena vert målt frå planert terreng. Det kan gjevast løyve til tilleggsareal opptil 200 m² etter pbl § 20-1 bokstav m) utan krav om reguleringsplan, dersom dette ikkje er til hinder for framtidig regulering. Heimel: Pbl § 11-10 nr. 1.

- 2.15 *Leikeplassar bør i størst mogleg grad plasserast og utformast slik at dei er eigna for leik og opphald heile året, kan nyttast av ulike aldersgrupper og legg til rette for samhandling mellom born, unge og vaksne. Leikeplassane bør vere lett tilgjengelege, det vil sei at dei bør plasserast sentralt i høve til flest mogleg bustader og andre grøntområde og at tilkomstvegar bør vere universelt utforma.*
- 2.16 *Tilleggsareal bør samanførast med hovudeigedom. Tilleggsareal til eigedomar som er bygd på, reknast som bygd eigedom i samband med søknad om mindre tiltak etter punkt 2.14.*
- 2.17 *Kommunen sitt bustadbyggjeprogram vert lagt til grunn ved utbygging av regulerte bustadområde, slik at det er sikra tilstrekkeleg skulekapasitet for nye bustader.*

Fritidsbusetnad

- 2.18 Føremålet gjeld byggeområde sett av til fritidsbusetnad med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal, jf. pbl § 11-7 nr. 1.
- 2.19 Før utbygging av H3 på Sundsbø skal det gjennomførast trafikksikringstiltak langs FV 400. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 4.
- 2.20 Fritidsbustader skal ha ein maksimal storleik på 120 m² bruksareal (BRA), tomtene skal ikkje vere større enn 1,5 dekar og bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. Dersom parkeringa skjer inne på tomten, skal parkeringsareal ikkje reknast med i BRA, men inngår likevel i BYA. Maksimal gesimshøgde er 6,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgdena vert målt frå planert terreng. Heimel: Pbl §§ 11-9 nr. 5.