

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Detaljregulering for Børøy, Lygra gnr. 58, bnr. 15 mfl.

Nasjonal arealplan-ID 46312021008

Saksnummer	21/7814 og 2023/10596
Siste revisjonsdato føresegna	25.06.2025
Vedtatt av kommunestyret	dd.mm.åååå

REGULERINGSFØRESEGNER

(pbl § 12-7)

§ 1 Planens hensikt

§ 1.1 Føremålet med detaljreguleringa

§ 1.1.1 Det skal leggjast til rette for etablering av fritidsbustader med tilhøyrande infrastruktur som gangtilkomst og parkeringsplassar, og regulering av naturområde og LNFR-areal. Det leggjast til rette for at ein i framtida kan utbetre eksisterande fylkesveg som går gjennom planområdet.

§ 1.2 Areala innanfor planområdet skal nyttast til følgjande arealføremål:

Bygningar og anlegg

Fritidsbusetnad – frittliggjande (FBF)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg (V)

Gangveg/gangareal/gågate (GG)

Annan veggrunn – grøntareal (AVG)

Parkeringsplassar (PP)

Landbruks-, natur- og friluftsføremål

LNFR (LNFR)

Naturføremål (N)

Omsynssoner

Frisikt (H140)

Høgspenningsanlegg (H370)

Føresegnområder

Midlertidig bygge- og anleggsområde (#)

Føresegnområde (#)

§ 2 Fellesføresegn for heile planområdet

§ 2.1 Estetisk utforming

§ 2.1.1 Bygg og anlegg skal tilpassast eksisterande terreng og ha ein heilskapleg form og volumoppbygging.

§ 2.1.2 Fargebruk på bygningar skal tilpassast jordfargeskala som ikkje skil seg ut eller gjev dominerande fjernverknad av planområdet.

§ 2.2 Terrenghandsaming

§ 2.2.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt og det skal vektleggast å ivareta mest mogleg av eksisterande vegetasjon. Unødvendig utsprenging eller oppfylling skal unngåast.

§ 2.2.2 Fyllingar og skjeringar skal tilpassast tilgrensande terreng og såast/plantast til. Det skal ikkje førast opp murar høgare enn 1,5 meter utan at dei terrasserast.

§ 2.3 Vatn, avlaup og overvatn

§ 2.3.1 VA-rammeplan datert 09.11.2023, skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og byggesakshandsaming.

§ 2.3.2 Reinseanlegg og brønn kan plasserast innanfor FBF1-7, f_GG1, GG2, f_N1, N2 og f_N3, men ikkje innanfor tryggleikssona til fylkesvegen.

§ 2.3.3 Overvatn skal ledast bort frå utbygde deler av tomte på ein slik måte at det ikkje fører til ulempe eller skade for andre.

§ 2.4 Verneverdiar kulturmiljø/naturmangfald

§ 2.4.1 Dersom det dukkar opp freda kulturminne ved utbygginga skal Vestland fylkeskommune, kultur og idrettsavdelinga ved arkeologane, straks varslast. Arbeid skal vidare stansast til lokaliteten er vurdert av fylkeskommunen (jf. kulturminnelova § 8, 2. ledd).

§ 2.5 Byggegrenser

§ 2.5.1 Det kan tillatast trapper, gangareal, murer, uteareal og andre mindre tiltak utanfor byggegrensa, jf. Plan- og bygningsloven § 29-4 b. Det er ikkje tillate med brennbare tiltak utanfor byggegrensa.

§ 2.5.2 Der byggegrensa ikkje er synleg på plankartet er den samanfallande med føremålsgrensa.

§ 2.6 Renovasjon

§ 2.6.1 Fritidsbustadar innanfor planområdet skal nytte eksisterande renovasjonsløyising for fritidsbustadar langs Lurevegen, sør for planområdet.

§ 2.7 Samfunnstryggleik

§ 2.7.1 Rigg og sikringsbehov skal gjennomgåast for hele anleggsperioden for alle byggetiltak og tiltak skal fortløpande gjennomførast.

§ 2.8 Tiltak mot forureining av Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområde

§ 2.8.1 Det skal ikkje utførast tiltak i strid med *Forskrift om vern av Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområde i Alver og Austrheim kommunar, Vestland fylke*.

§ 2.9 Miljøkvalitet

§ 2.9.1 Grenseverdiar gitt i tabell 2 i T-1442/2021 skal leggjast til grunn for gjennomføring av reguleringsplan. For støykjenslege bygg som i støyutgreiing får høgare støynivå enn tilrådde grenseverdiar i tabell 2 skal det gjennomførast tiltak som sikrar at grenseverdiane vert oppnådd.

§ 2.9.2 For støy frå byggje- og anleggsverksemd skal grenseverdiar gitt i T-1442/2021 kapittel 6, tabell 4 og 5, gjelde. Ved overskridingar av grenseverdiane skal det varslast og gjennomførast avbøtande tiltak i samsvar med retningslinje T-1442/2021. Seinast ved anleggsstart skal det ligge føre ein plan for handtering av byggje- og anleggsstøy ved eventuelle overskridingar av grenseverdiane, i samsvar med retningslinje T- 1442/2021 kapittel 6.2. Det skal utarbeidast ein plan for å ivareta bygge- og anleggsstøy jf. ein kvar tid gjeldande versjon av T-1442, og korleis støv frå denne perioden skal handterast i byggeperioden.

§ 2.9.3 Handtering av massar skal skje i samsvar med massehandteringsplan datert 05.12.2024. Masser som ikkje nyttast innan planområdet må transporterast bort og deponerast på forsvarleg måte etter gjeldande normer og forskrifter.

§ 2.9.4 Dersom masser inneheld rot- og stengelbitar av framande artar skal disse ikkje spreidast til andre områder, men deponerast på godkjent mottak eller behandlast på en måte som frigjer jorda frå levedyktige planterestar.

§ 2.9.5 Anleggsarbeid som kan forstyrre hekkande fuglar skal ikkje skje i hekkesesongen for grønfink og granmeis (april til juni).

§ 2.9.6 Ved utarbeiding av tiltak skal det leggjast vekt på bruk av miljøvenlege kvalitetar i materialval, vegetasjon og belysning. Det skal gjerast greie for miljøverknadar frå bygg og anlegg.

§ 3 Føresegn til arealføremål

§ 3.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr.1)

§ 3.1.1 Fritidsbusetnad – frittliggjande (felt FBF)

§ 3.1.1.1 Type bygningar

§ 3.1.1.1.a Innanfor felt FBF3-7 er det tillate å etablere nye fritidsbustader.

§ 3.1.1.2 Byggehogde

§ 3.1.1.2.a Maks mønehøgde for FBF1-7 er 6 meter.

§ 3.1.1.3 Grad av utnytting

§ 3.1.1.3.a Parkeringsareal vert ikkje medrekna i berekning om maksimal utnyttingsgrad BRA.

§ 3.1.1.4 Utforming

§ 3.1.1.4.a Nye fritidsbustadar skal etablerast med saltak.

§ 3.1.1.5 Materialbruk

§ 3.1.1.5.a Nye fritidsbustadar skal etablerast i materiale av tre.

§ 3.1.1.5.b Taktekking skal ikkje vera av blanke eller skinande materialar og bruk av utelys skal avgrensast.

§ 3.1.1.6 Parkering

§ 3.1.1.6.a Det skal etablerast minimum 2 parkeringsplassar pr. fritidsbustad i felles parkeringsareal f_PP.

§ 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

§ 3.2.1 Veg (felt V)

§ 3.2.1.1 Veg f_V2 skal opparbeidast med fast dekke og med breidde og kurvatur som vist på plankartet.

§ 3.2.2 Gangveg/gangareal/gågate (felt GG)

§ 3.2.2.1 Det skal ikkje nyttast fast dekke i opparbeiding av f_GG1 og GG2.

§ 3.2.2.2 Innanfor f_GG3 er det ikkje tillate med parkering. Arealet kan nyttast som oppstillingsplass for varelevering og utrykkingskøyretøy.

§ 3.2.2.3 Trappeforbindelsane i felt GG skal ha god intern samanheng både i utforming og materialbruk, og tilpassast forventa ferdsel.

§ 3.2.3 Parkeringsplassar (felt PP)

§ 3.2.3.1 f_PP er avsett til felles parkeringsplass for FBF1-7, samt Lurevegen nr. 1240 og 1242.

§ 3.2.3.2 10 % av parkeringsplassane innanfor f_PP skal etablerast som HC-parkering.

§ 3.2.3.3 Det er tillate å etablere ladestasjon for el-bil innanfor f_PP.

§ 3.2.4 Om området/områdene skal vere offentlege eller felles (§ 12-7 nr. 14)

§ 3.2.4.1 Veg f_V2 og f_PP skal vere felles for FBF1-7 og Lurevegen nr. 1240 og 1242.

§ 3.2.4.2 f_GG1 skal vere felles for FBF3-7.

§ 3.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål (§ 12-5 nr. 5)

§ 3.3.1 LNFR (felt LNFR)

§ 3.3.1.1 Det er ikkje tillate med nye tiltak innanfor LNFR1-3 med unntak av skjeringar og fyllingar i tilknytning til opparbeiding av f_PP. Eksisterande gangtilkomst frå o_V1 til FBF1-2 tillatast vidareført.

§ 3.3.2 Naturføremål (felt N)

§ 3.3.2.1 f_N1, N2 og f_N3 er areal som vert omregulert frå fritidsbustad til naturføremål.

§ 3.3.2.2 Innanfor f_N1, N2 og f_N3 tillatast skjeringar og fyllingar i tilknytning til opparbeiding av f_GG1 og GG2. Fyllingar og terrengskjeringar som følgje av framføring av gangvegar skal utformast med stabile skråningar som gir grunnlag for attgroing med vegetasjon. Nødvendige støttemurar vert ført opp i naturstein.

§ 3.3.3 **Om område/områdene skal vere offentlege eller felles (§12-7 nr. 14)**

§ 3.3.3.1 f_N1 og f_N3 er felles for FBF1-7.

§ 4 **Føresegn til omsynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

§ 4.1 **Frisikt (H140)**

§ 4.1.1 Omsynssone H140 er frisiktsone for alle regulerte avkøyrslar. Innanfor H140 skal det ikkje vere vegetasjon eller hindringar høgare enn 0,5 m som hindrar siktforhalda i avkøyrslane.

§ 4.2 **Høgspenningsanlegg (H370)**

§ 4.2.1 Omsynssone H370 er område for eksisterande høgspenningsanlegg inkludert høgspenkablar.

§ 4.2.2 Det kan ikkje oppførast bygningar, gjennomførast graving, utfylling eller andre tiltak i det klausulerte beltet utan tillating frå rette mynde. Etablering av parkeringsplass er tillat.

§ 5 **Føresegnområde (§12-7)**

§ 5.1 **Midlertidig bygge- og anleggsområde #1-2**

§ 5.1.1 Innanfor føresegnområde #1-2 er det tillate med naudsynte tiltak for opparbeiding av gangveg f_GG1 og GG2, t.d. oppføring av støttemurar og fyllingar. Etter ferdigstilling av f_GG1 og GG2 skal føresegnområda opphøyra.

§ 5.2 **Føresegnområde #3**

§ 5.2.1 Innanfor føresegnområde #3 er eksisterande gangtilkomst for FBF1 og FBF2.

§ 6 **Rekkjefølgjeføresegn (§ 12-7 nr. 10)**

§ 6.1 **Før rammeløyve vert gitt**

§ 6.1.1 Ved søknad om rammeløyve skal det leggst fram godkjent dispensasjon frå verneforskrifta for marint vern av Lindåsosane og Lurefjorden.

§ 6.1.2 Ved søknad om rammeløyve skal det leggst ved eit brannkonsept utarbeida av fagkyndige, som reiegjer for sløkking av brann og i tillegg tilkomst og oppstilling for brannbil. Brannkonsept skal utarbeidast i dialog med NGIB.

§ 6.1.3 Ved søknad om rammeløyve for fritidsbustadar innanfor gul eller raud støysone skal det ligge føre ei støyfagleg utgreiing i samsvar med § 2.9.1.

§ 6.1.4 Ved søknad om rammeløyve skal det leggst ved utomhusplan som viser korleis krav i føresegnene er følgt opp. Utomhusplanen skal vise:

- Omriss av alle planlagde bygg
- Høgde på eksisterande og planlagt terreng
- Skjeringar, fyllingar, murer og gjerder
- Gang- og trappeforbindingar til, gjennom og internt i utbyggingsområdet inkl. materialbruk.
- Evt. nettstasjon
- Reinseanlegg og brønn

§ 6.1.5 Ved søknad om rammeløyve skal det leggst ved teknisk plan for veg, vatn og avløp. Kommunen og rette vegmynde skal godkjenne dei tekniske planane.

§ 6.2 Før igangsettingsløyve vert gitt

§ 6.2.1 f_V2 med tilhøyrande siktsonar og f_PP skal vere ferdig opparbeida før det vert gjeve igangsettingsløyve for FBF3-7.

§ 6.2.2 Saman med søknad om igangsettingsløyve for tiltak innanfor planområdet skal det leverast ein plan for korleis trafikk skal sikrast ferdsel langs fylkesvegen gjennom planområdet under bygge- og anleggsperioden. Planen skal godkjennast av kommunen. Vestland Fylkeskommune skal ha moglegheit til å gje uttale til planen.

§ 6.2.3 Fri sikt i frisikoene H140 skal vere sikra før det vert gjeve igangsettingsløyve for FBF3-FBF7.

§ 6.3 Før bruksløyve vert gitt

§ 6.3.1 Løysingar i VA-rammeplan datert 09.11.2023 skal vere ferdig opparbeida før det vert gjeve bruksløyve for FBF3-FBF7.

§ 6.3.2 f_GG1 og f_GG3 skal vere ferdig opparbeida før det vert gjeve bruksløyve for FBF3-FBF7.

§ 6.3.3 GG2 skal vere ferdig opparbeida før det vert gjeve bruksløyve for FBF7.

Dokument som gis juridisk virkning gjennom henvisning i føresegna

- Plankart dagsett 14.05.2025
- VA-rammeplan dagsett 09.11.2023