

Lindås kommune
Gnr. 214 Fyllingsnes, del av bnr. 1 og
del av 1-8,17

Stemmemyra
bustadområde, Fyllingsnes

reguleringsføresegner

framlegg

01. november 2006

sist revidert 13. november 2008

(rekkefølgevilkår, pkt. 1.6 og 1.7)

§ 1 GENERELT

- 1.1 Planområdet er avgrensa med stipla line på plankart i mål 1 : 1 000, datert 06. oktober 2006, sist revidert.....
- 1.2 Areala i planområdet er regulert til desse føremåla :
- byggeområde
 - bustader
 - offentlig barnehage
 - trafikkområde
 - kjøreveg, dels med fortau
 - spesialområde
 - friluftsområde
 - teknisk anlegg
 - fellesområde
 - felles veg
 - fellesareal for leik og opphald
- 1.3 Prinsippa for Universell utforming skal leggjast inn i all utforming av ute- og inneareal. Eventuelle avvik skal vera dokumentert og grunngjeve, og krev særskilt grunngjeving
- 1.4 Tiltak i sjø som fell inn under havne- og farvannslova sine bestemmelsar skal godkjennast av Bergen og Omland havnevesen.
- 1.5 Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden, jfr. Kulturminnelova §8, 2. ledd.

- 1.6 Trafikksikringstiltak på Fyllingsnesvegen som går fram av notat av 07. 09. 07 skal gjennomførast før det vert gjeve løyve til bygging av bustader og barnehage i området.
- 1.7 Berre halvdelen av dei 36 regulerte bueningane kan byggjast ut med tilkomst frå Fyllingsnesvegen.

§ 2 FELLES FØRESEGNER

- 2.2 Bygningane
- 2.2.1 Bygningane skal plasserast innfor generelle byggjegranser mot naboeigedom gitt i plan- og bygningslova eller spesielle byggjegranser innteikna på plankartet.
- 2.2.2 Maksimalt tilletne mønehøgder er påført plankartet.
- 2.3 Tilkomst og parkering
- 2.3.1 Der tilkomst til tomt ikkje er vist på plankartet vert framlegg til plassering vist i byggjemeldinga
- 2.3.2 Parkeringsareal skal opparbeidast etter gjeldande parkeringsnormer i kommunen
- 2.3.3 Garasje kan, innfor reglane i plan- og bygningslova, oppførast i nabogrense, og saman med nabogarasje under eitt tak. Plassering av garasje skal visast på situasjonsplan som følgjer byggjemeldinga, sjølv om garasjen ikkje skal oppførast samtidig med bustadhuset.
- 2.4 Ubebygd areal.
- 2.4.1 Ingen tomter kan tilplantast med busker eller tre som kan verka sjenerande for offentlig ferdsel. Dei ubebygde delane av tomtane må gjevast ei tiltalende form og handsaming.
- 2.4.2 Konstruksjonar langs vegane (rekkverk, murar, gjerde og liknande) skal tilpassast tilsvarande tiltak på naboeigedomar og utformast med auge for den heilskaplege verknaden sett frå vegen.

§ 3 BYGGJEOMRÅDE**3.1 Bustader**

- 3.1.1. Områda skal nyttast til bustader med tilhøyrande anlegg.
 - 3.1.2. Bygningane skal utførast som frittliggjande einebustader (14 stk).
 - 3.1.3. Tomtar der dette er illustrert kan nyttast til vertikaldelte tomannsbustader (7 stk)
 - 3.1.4. Tomtar der dette er illustrert kan nyttast til horisontal- og vertikaldelte firemannsbustader. (2 stk)
 - 3.1.5. I einebustadene kan det også innreist ei buening nr. 2 med bruksareal inntil 75 m².
 - 3.1.6. Tilleten tomteutnytting TU, rekna som bruksareal (BRA) i prosent av tomtearealet, er 40%.
 - 3.1.7. For underetasje, dvs. etasje med delvis tilfylt yttervegg, kan BRA ved utrekning av TU reduserast, tilsvarende graden av oppfylling over golvplan.
 - 3.1.8. Minste uteopphaldsareal pr. buening (MUA) skal vera 150 m²
- 3.2 Offentleg barnehage**
- 3.2.1 Tilleten utnytting TU = 20%

§ 4 SPESIALOMRÅDE**4.1 Friluftsområde**

Skjøtsel av skog og anna vedlikehald må utførast på ein skånsam måte og slik at ein ikkje reduserer området verdi som grønt område med almen ferdselsrett etter friluftlova. Tre som er til vesentleg ulempe for bustadtomtane med tanke på utsikt og solinnfall, eller som kan representera fære, skal fjernast.

4.2 Frisiktsoner

Ved kryss og avkjørslar skal det i området mellom frisiktlinja og tilstøytande vegar tilstøytande vegar (frisiktsonene) vera fri sikt i 0,5 m høgde.

§ 5 FELLESOMRÅDE

- 5.1 Felles vegar og plassar skal vera felles for aktuelle brukarar
- 5.2 Felles areal for leik og opphald skal vera felles for alle tomtane i bustadfeltet