

(kommunevåpen leggjast inn ved vedtatt plan)

# LINDÅS KOMMUNE

## REGULERINGSFØRESEGNER FOR: VESLEHEIMEN

jf. plan- og bygningslovens (pbl) § 12-7

**VESLEHEIMEN,  
GNR. 137 BNR. 63 M. FL.**

Saknr. / dok.nr. ....  
Nasjonal arealplanID 1263\_.....  
Vedtatt dd.mm.åå  
Sist revidert 07.02.2014

### PLANEN SIN INTENSJON

Planen sin intensjon er å leggje til rette for etablering av bustader.

### § 1 FELLES FØRESEGNER

- 1.1 Byggjegranser**
  - 1.1.1 Nye bygg kan plasserast innanfor byggjegransa. Eksakt plassering blir godkjend av kommunen som ein del av byggjesaksbehandlinga.
  - 1.1.2 Tiltak nemd i Pbl § 29-4 b samt forstøtningsmurar kan plasserast nærare nabogrensa enn regulerte byggjegranser.
- 1.2 Terrengbehandling og murar**
  - 1.2.1 Ny utbygging skal tilpassast eksisterande terreng.
  - 1.2.2 Ved utarbeiding av utomhusplanar skal det leggjast vekt på miljømessige kvalitetar i val av material, vegetasjon og belysning.
  - 1.2.3 Alle terrenginngrep skal skjånsamt. Større trær og anna verdifull vegetasjon skal søkjast bevart.
- 1.3 Støy**
  - 1.3.1 Ved byggjesøknad skal det dokumenterast korleis ein skal oppnå nivå under gjeldande grenseverdiar for innandørs- og utandørsstøy.
  - 1.3.2 Miljøverndepartementet sine retningsliner for støy i arealplanlegging, T - 1442/2012 skal følgjast, også i bygg- og anleggsperioden.

### 1.4 Kulturminner

- 1.4.1 Dersom funn, gjenstandar eller konstruksjonar blir oppdaga i samband med gravearbeid, skal arbeidet stansast omgåande og fylkeskonservator underrettast, jf. Lov om kulturminne § 8, 2. ledd.

### 1.5 Universell utforming

- 1.5.1 Prinsippet om universell utforming skal leggjast til grunn for alt arbeid i planområdet. Med søknad om tiltak etter plan - og bygningsloven skal det gjerast greie for korleis omsynet til universell utforming er ivaretatt. Utomhusplan (jf. 2.1) skal visualisere korleis ein har tenkt å gjennomføre prinsippet.

### 1.6 Energi

- 1.6.1 Ved søknad om rammeløyve skal det gjerast greie for tiltaket sin energibruk. Lågenergi- eller passivhusløsinger skal vurderast. Nye bygg skal ha eit berekna energibehov på maksimalt 155 kwh/m<sup>2</sup>.

### 1.7 Tilkomst uttrykingskøyrety

- 1.7.1 Det skal sikrast tilfredsstillande tilkomst for alle uttrykingskøyrety.

### 1.8 Utforming / bygningestetikk og materialbruk

- 1.8.1 Dei nye bustadene i planområdet skal ha god materialbruk og gjevast ei utforming med høy arkitektonisk kvalitet.
- 1.8.2 Ved utarbeiding av byggeplaner skal det leggast vekt på miljømessige kvalitetar i val av materiale, vegetasjon og belysning.

### § 2

### UTFYLLANDE PLANAR OG DOKUMENTASJON

#### 2.1 Utomhusplan

- 2.1.1 Det skal leverast inn utomhusplan i samband med søknad om rammetilating. Utomhusareala skal utformast etter prinsipp om universell utforming.
- 2.1.2 Utomhusplan skal være i målestokk 1:500 og det skal gjerast greie for avkøyrslar, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, forholdet til nabobygg,

- eventuelle murar, trapper, gjerder og uteopphaldsareal.
- 2.1.3 Utomhusplanen skal vise at prosjektet oppnår tilstrekkeleg differensiering mellom privat og felles uteopphaldsareal.
- 2.1.4 Saman med utomhusplanen skal det innleverast skriftleg utgreiing for korleis føresegnene sine krav er oppfylt.

## 2.2 Massehandtering

Det skal utarbeidast plan for handtering og deponering av masser. Deponering av masser skal skje til godkjend mottak.

## 2.3 VA-rammeplan

I forkant av innsending av søknad om rammetillating skal det føreliggje godkjend rammeplan for vassforsynings-/ overvatns- og spillvatnssystemet, samt uttak for brannslukking.

### § 3 REKKEFØLGEKRAV

- 3.1 Følgande tiltak skal vere utført før det kan gjevast midlertidig brukstillating/ferdigattest til BBB1-BBB3;
- Uteopphald, f\_BUT
  - Leikeplass, f\_BLK1-f\_BLK3

### § 4 BYGG OG ANLEGG (pbl § 12-5 nr.1)

- #### 4.1 Bustader - frittliggjande småhus
- 4.1.1 BFS inneheld eksisterande einebustad og har ei utnytting på 30 % BYA.
- #### 4.2 Bustader - blokk
- 4.2.1 Maks byggehøgde for BBB1-BBB3 er 10 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- 4.2.2 Innanfor BBB1 er det tillate med oppføring av 4 leilegheiter med ei utnyttingsgrad på 40 % BYA.
- 4.2.3 Innanfor BBB2 er det tillate med oppføring av 9 leilegheiter med ei utnyttingsgrad på 35 % BYA.
- 4.2.4 Innanfor BBB3 er det tillate med oppføring av 5 leilegheiter med ei utnyttingsgrad på 40 % BYA.

## 4.3 Kommunaltekniske anlegg

- 4.3.1 f\_BKT er området avsett til søppelhandtering for BBB1-BBB3.

## 4.4 Uteopphald

- 4.4.1 Uteopphaldsarealet skal plasserast solvendt, ha ei funksjonell form og skjermast mot vêt og vind.
- 4.4.2 Uteopphaldsarealet skal opparbeidast og plantast til. Det er tillete å setje opp benkar og liknande.

## 4.5 Leikeplass

- 4.5.1 Leikeareala skal ha solrik plassering og vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare.
- 4.5.2 Leikeareala skal ha eit utandørs ekvivalent støynivå under 55 dBA
- 4.5.3 Leikeareala skal ikkje vere brattare enn 1:3.
- 4.5.4 Leikeareala skal utstyrast med godkjente sittegrupper og leikeapparat, t.d. sandkasse, huskestativ og sklie.
- 4.5.5 På leikeareala skal eksisterande terreng og vegetasjon søkjast bevart for å få eit variert leikeområde.

### § 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5 nr. 2)

#### 5.1 Veg

- 5.1.1 f\_SV1 er tilkomst til området for BBB1-BBB3, f\_SPP3 og 137/85, 47, 155, 181, 457, 692, 762, 763, 764.
- 5.1.2 f\_SV2 er tilkomst for BBB1, BBB3, f\_SPP1 og 137/692.
- 5.1.3 f\_SV3 er tilkomst for 137/47, 762, 763, 764.

#### 5.2 Fortau

- 5.2.1 o\_SF1 og o\_SF2 er offentleg fortau som går langs Isdalstøbakken.

#### 5.3 Anna vegg grunn - grøntareal

- 5.3.1 f\_SVG1, o\_SVG3 og o\_SVG4 blir råka av frisktsona. Innanfor desse områda må det sørgjast for at vegetasjon og eventuelle andre tiltak ikkje kjem i konflikt med frisktsona.

## 5.4 Parkeringsplassar

- 5.4.1 f\_SPP1 er felles parkering for BBB1-BBB3.
- 5.4.2 f\_SPP2 er felles parkering for BBB2.
- 5.4.3 Det skal setjast av 1,5 parkeringsplass per leilegheit.
- 5.4.4 Minimum 10 % av parkeringsplassane skal vere utforma for rørslehemma.

### § 6

#### GRØNTSTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 3)

## 6.1 Naturområde

- 6.1.1 GN er område avsett til naturområde.

### § 7

#### OMSYNSSONER

(pbl § 12-6)

## 7.1 Frisiktsone ved veg (pbl § 11-8 a)

- 7.1.1 I området med frisiktsline og veg, frisiktssone, skal det ved avkøyrslar vere fri sikt i ei høgd av 0,5 meter over tilgrensande veg sitt plan.

forslag