(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.

Saksnr. / 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 Byggjegrenser

1.1.1 Nye bygg kan plasserast innanfor byggjegrensa. 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 byggjegrenser.

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 skje skånsamt. 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 passivhusløysinger skal vurderast. Nye bygg skal ha eit berekna energibehov på maksimalt 155 kwh/m2.

1.7 Tilkomst utrykkingskøyrety

1.7.1 Det skal sikrast tilfredsstillande tilkomst for alle utrykkingskøyrety.

1.8 Utforming / bygningsestetikk 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 rammetillating. 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,

forslag

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 brannslokking.

§ 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 vêr 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 veggrunn - grøntareal

5.3.1 f_SVG1, o_SVG3 og o_SVG4 blir råka av frisiktsona. Innanfor desse områda må det sørgjast for at vegetasjon og eventuelle andre tiltak ikkje kjem i konflikt med frisiktsona.

forslag

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