

# LINDÅS KOMMUNE

## REGULERINGSFØRESEGNER FOR: JYDALEN, FAMMESTAD

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

### JYDALEN, FAMMESTAD, GNR. 24 BNR. 4 M. FL.

Saksnr. / dok.nr.: 15/2611  
Nasjonal arealplanID: 1263-201510  
Vedtatt dd.mm.åå  
Sist revidert .12.4.2016

#### PLANEN SIN INTENSJON

Planen sin intensjon er å leggje til rette for etablering av frittliggjande einebustader og tomannsbustader.

#### § 1

##### FELLES FØRESEGNER

- 1.1 **Byggjeregner**
  - 1.1.1 Nye byggverk skal plasserast innanfor byggjeregnera. Eksakt plassering blir godkjend av kommunen som ein del av byggjesaksbehandlinga.
  - 1.1.2 Parkeringsplassar og garasjar/carporter som er plassert parallelt med f\_SV1, forstøtningsmurar, gjerde, hekk o.l kan plasserast inntil 2,0 meter frå regulerte tomtegrenser mot veg f\_SVG1. For alle byggegrenser som ikkje ligg parallelt med veg f\_SVG1, kan tiltak som nemnt over plasserast inntil 1,0 meter frå regulerte tomtegrenser. .
- 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.
  - 1.2.4 Fyllingar og skjeringar skal tilpassast tilgjengsande terreng og såast/plantast til. Det skal ikkje førast opp murar høgare enn 1,5 meter utan at dei terrasserast. Terrasse/avsats skal ha minimum djupne 1,0 meter og kvar avsats skal beplantast for å dempe fjernverknad av muren. Alle

murar innanfor planområdet bør vere natursteinsmurar.

- 1.3 **Tilkømt uttrykingskøyrety**
  - 1.3.1 Det skal sikrast tilfredsstillande tilkømt for alle uttrykingskøyrety.
- 1.4 **Utforming / bygningestetikk og materialbruk**
  - 1.4.1 Dei nye bustadene i planområdet skal ha god materialbruk og gjevast ei utforming med høy arkitektonisk kvalitet. Det skal takast omsyn til kringliggjande landskap og bygg. Flate tak tillatast ikkje.
  - 1.4.2 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 rammeløyve. 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 **VA-rammeplan**

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

#### § 3

##### REKKEFØLGEKRAV

- 3.1 Følgande tiltak skal vere utført før det kan gjevast midlertidig bruksløyve/ferdigattest til sørleg og vestleg del av BFS1 og heile BFS2;
  - Veg, f\_SV1
  - Leikeplass, f\_BLK skal vere ferdig opparbeidd med sittegrupper og leikapparat før det kan gjevast bruksløyve til bustader innanfor BFS1 og BFS2.

- Kommunaltekniske anlegg skal vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve til BFS1 og BFS2.

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

- 4.1 Bustader - frittliggjande småhus**
- 4.1.1 Maksimal utnytting for BFS1 og BFS2 er 25 % BYA inkludert parkering.
- 4.1.2 Maksimal gesimshøgde for BFS1 og BFS2 er 6 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Maksimal mønehøgde for BFS1 og BFS2 er 9 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- 4.1.3 Innanfor BFS1 kan det etablerast tre einbustader eller tre tomannsbustader.
- 4.1.4 Innanfor BFS2 kan det etablerast fire einbustader.
- 4.1.5 Det kan førast opp maksimalt ein garasje eller ein carport pr. bustadeining. Garasje/carport skal tilpassast bustadhusa i form, materialval og fargebruk.
- 4.1.6 Minimum privat uteopphaldsareal per hovubustadeining er 200 m<sup>2</sup>.
- 4.1.7 Det kan maksimalt etablerast ein avkøyrsløp for kvar tomt med breidde på maksimalt 5 meter. Dersom det er ynskjeleg kan det etablerast felles avkøyrsløp.
- 4.1.8 Minimum 40 % av bustadeiningane innanfor planområdet skal ha universell utforming.
- 4.2 Leikeplass**
- 4.2.1 Leikeareala skal ha solrik plassering og vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare. Maksimal utandørs ekvivalent støynivå skal vere under 55 dBA. Areal skal ikkje vere brattare enn 1:3 og eksisterande terreng og vegetasjon skal søkjast bevart for å få eit variert leikeområde. Leikeareala skal utstyrt med godkjente sittegrupper og leikeapparat, t.d. sandkasse, huskestativ og sklie.
- 4.3 Kommunaltekniske anlegg**
- 4.3.1 Innanfor f\_BKT1 skal det etablerast for oppstilling av avfallsdunker og postkassestativ for BFS1 og BFS2.

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

- 5.1 Veg**
- 5.1.1 f\_SV1 er delvis eksisterande og delvis ny tilkomstveg. f\_SV1 gjev tilkomst til alle dei nye bustadtomtane innanfor planområdet og er regulert til ei breidde på 3,5 meter. f\_SV1 skal opparbeidast med fast toppdekke.
- 5.1.2 f\_SV2 er del av eksisterande tilkomstveg til eksisterande einbustader og regulert med ei breidde på 3,5 meter.
- 5.1.3 Avkøyrsløp til kvar einskild tomt kan slåast saman dersom det er ynskjeleg og dersom det lar seg gjere.
- 5.2 Køyreveg**
- 5.2.1 o\_SKV er Fylkesveg 397, Mykingvegen. o\_SKV er regulert, etter eksisterande situasjon, med ei breidde på 6,5 meter.
- 5.3 Anna vegg grunn - grøntareal**
- 5.3.1 o\_SVG og f\_SVG skal nyttast til grøfter, skjæringar, murar, teknisk infrastruktur og liknande.
- 5.4 Parkeringsplassar**
- 5.4.1 Det skal setjast av minimum to og maksimum tre parkeringsplassar per bustadeining. Parkering skal løysast på kvar einskild tomt.

#### § 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL SAMT REINDRIFT (pbl § 12-5 nr. 5)

- 6.1 Landbruk**
- 6.1.1 LL er eksisterande landbruksareal og er avsett til landbruk.
- 6.2 Naturføremål**
- 6.2.1 LNA er eksisterande naturføremål og er avsett til naturføremål.

#### § 7 OMSYNSSONER (pbl § 12-6)

- 7.1 Frisiktzone ved veg (pbl § 11-8 a)**
- 7.1.1 I området med frisiktline og veg, frisiktssone, skal det ved avkøyrsløp vere fri sikt i ei høgd av 0,5 meter over tilgrensande veg sitt plan.

#### VEDLEGG

**A. RETNINGSGJEVANDE**

**1. Illustrasjonsplan og snitt, datert xxx**