

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 einestader 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 byggjesaksbehandlingen.

1.1.2 Parkeringsplassar og garasjar/carportar 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 byggjeregner 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 terrengingrep skal skje skånsamt. Større trær og anna verdifull vegetasjon skal søkjast bevart.

1.2.4 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. 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 Tilkomst uttrykkingskøyrety

1.3.1 Det skal sikrast tilfredsstillande tilkomst for alle uttrykkingskøyrety.

1.4 Utforming / bygningestetikk og materialbruk

1.4.1 Dei nye bustadene i planområdet skal ha god materialbruk og gjevast ei utforming med høg 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 uteoppfallsareal.

2.1.3 Utomhusplanen skal vise at prosjektet oppnår tilstrekkeleg differensiering mellom privat og felles uteoppfallsareal.

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 byggjeløyve skal det føreliggje godkjend rammeplan for vassforsynings-/ overvatns- og spillvatnssystemet, samt uttak for brannsløkking.

§ 3

REKKEFØLGKRAV

3.1 Følgande tiltak skal vere utført ferdigstilt før det kan gjevast midlertidig bruksløyve/ferdigattest til sørleg og vestleg del av BFS1 og heile BFS2;
- Veg, f_SV1, inkludert snuhammar.
- 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 **pr. tomt**, 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 einebustader eller tre tomansbustader.
- 4.1.4 Innanfor BFS2 kan det etablerast fire einebustader.
- 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, **og kan førast opp i ein etasje.**
- 4.1.6 Minimum privat uteopphaldsareal per hovubustadeining er 200 m².
- 4.1.7 Det kan maksimalt etablerast ein avkøyrsløse for kvar tomt med breidde på maksimalt 5 meter. ~~Dersom det er ynskjeleg kan det etablerast felles avkøyrsløse~~ **To tomter som ligg inntil kvarandre bør ha ei felles avkøyrsløse. Det skal vere siktzone mellom veg og avkøyrsløse på 3 x 20 meter målt til regulert vegkant, samt svingradius på minimum 3,0 meter. Siktzone skal ikkje nyttast til parkering eller andre sikhindringar høgare enn 0,5 meter over vegplanet på tilstøytande veg. Plassering av avkøyrsløse, siktliner og svingradius skal visast på situasjonsplan ved søknad om byggjeløyve. Det bør leggjast dreneringsrøyr under kvar avkøyrsløse.**
- 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 utstyrast 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. **Arealet skal vere planert og ha fast dekke.**

§ 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 einebustader og regulert med ei breidde på 3,5 meter.
- 5.1.3 ~~Avkøyrsløse til kvar einskild tomt kan slåast saman dersom det er ynskjeleg og dersom det lar seg gjere. To tomter som ligg inntil kvarandre bør ha ei felles avkøyrsløse.~~
- 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 veggrunn - grøntareal**
- 5.3.1 o_SVG og f_SVG skal nyttast til grøfter, skjeringar, murar, teknisk infrastruktur og liknande.
- 5.4 Parkeringsplassar**
- 5.4.1 Det skal setjast av minimum to og maksimum tre parkeringsplasser per bustadeining. Parkering skal løysast på kvar einskild tomt. **Alle bilar skal kunne snu på eigen grunn.**

§ 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 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.

VEDLEGG

A. RETNINGSGJEVANDE

1. Illustrasjonsplan og snitt, datert xxx