

LINDÅS KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER FOR: EIKHOVDEN, OSTEREIDET

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

EIKHOVDEN, OSTEREIDET GNR. 233 BNR. 6 M. FL.

Saksnr. / dok.nr.: 15/2610

Nasjonal arealplanID: 1263-201511

Vedtatt dd.mm.åå

Sist revidert 03.6.2016

PLANEN SIN INTENSJON

Planen sin intensjon er å leggje til rette for etablering av 22 frittliggjande einestader og 3 tomannsbustader.

§ 1

FELLES FØRESEGNER

1.1 Byggjeregner

- 1.1.1 Nye byggverk skal plasserast innanfor byggjeregna. Eksakt plassering blir godkjend av kommunen som ein del av byggjesaksbehandlinga.
- 1.1.2 Parkeringsplassar og garasjar/carporter som er plassert parallelt med tilkomstveger, o_SV3 og o_SV4, forstøtningsmurar, gjerde, hekk o.l kan plasserast inntil 2,0 meter frå regulerte tomtegrenser mot anna veggrunn. For alle byggjeregner som ikkje ligg parallelt med tilkomstveger, o_SV3 og o_SV4 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 leggast vekt på miljømessige kvalitetar i val av material, vegetasjon og belysning.
- 1.2.3 Alle terrenngrep 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 tilplantast for å dempe fjernverknad av muren.

1.3 Tilkomst utrykkingskøyrety

- 1.3.1 Det skal sikrast tilfredsstillande tilkomst for alle utrykkingskøyrety.

1.4 Utforming / bygningsestetikk 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.
- 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.
- ##### 2.2 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

REKKEFØLGJEKRAV

- 3.1 Følgande tiltak skal vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast midlertidig bruksløyve/ferdigattest til bustader innanfor BFS1-BFS12;
- o_SKV
- Fortau, o_SF1-3
- 3.2 Det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest til 10 einingar innanfor planområdet før rekkjefølgjekrava i § 3.1 trer i kraft.
- 3.3 Før det kan gjevast midlertidig bruksløyve/ferdigattest til bustader innanfor BFS1, BFS2 og dei tre

nordlegaste tomtane innanfor BFS3 med tilkomst frå o_SV4, skal f_BLK1 vere ferdig opparbeidd med sittegruppe og leikapparat.

- 3.3 Før det kan gjevast midlertidig bruksløyve/ferdigattest til bustader innanfor dei tre tomtane med tilkomst frå o_SV3 innanfor BFS3, BFS4 og BFS5 skal f_BLK2 vere ferdig opparbeidd med sittegruppe og leikapparat.
- 3.4 Før det kan gjevast midlertidig bruksløyve/ferdigattest til bustader innanfor den austlegaste bustaden innanfor BFS3, BFS6, BFS7 og BFS8, skal f_BLK3 vere ferdig opparbeidd med sittegruppe og leikapparat.
- 3.5 Før det kan gjevast midlertidig bruksløyve/ferdigattest til bustader BFS9-12, skal f_BLK4 vere ferdig opparbeidd med sittegruppe og leikapparat.
- 3.6 Før det kan gjevast midlertidig bruksløyve/ferdigattest til bustader innanfor BFS11-12 skal f_SV1 vere ferdig opparbeidd.
- 3.7 Før det kan gjevast midlertidig bruksløyve/ferdigattest til bustader innanfor BFS9-10 skal f_SV2 vere ferdig opparbeidd.
- 3.8 Før det kan gjevast midlertidig bruksløyve/ferdigattest til bustader innanfor BFS3 - 6 med tilkomst frå o_SV3, skal heile o_SV3, inkludert snuhammar, vere ferdig opparbeidd.
- 3.9 Før det kan gjevast midlertidig bruksløyve/ferdigattest til bustader med tilkomst frå o_SV4, skal o_SV3 fram til o_SV4 og heile o_SV4, inkludert snuhammar, vere ferdig opparbeidd.
- 3.10 Før det kan gjevast midlertidig bruksløyve/ferdigattest til bustader innanfor BFS7 og 8, skal o_SV3 fram til og med avkøyrsløye til o_SV4 vere ferdig opparbeidd. I tillegg skal stor nok del av o_SV3 og o_SV4 til at ein lastebil kan nytte krysset mellom o_SV3 og 4 som snuhammar, vere ferdig opparbeidd
- 3.10 f_SGG1 skal vere opparbeidd før det kan gjevast midlertidig bruksløyve/ferdigattest til BFS1-6.

3.11 f_SGG2, fram til f_BLK4, samt heile f_SGG3 og 4 skal vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast midlertidig bruksløyve/ferdigattest til BFS9-12.

3.12 Kommunaltekniske anlegg på føremålstenleg areal skal vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve til bustader innanfor planområdet.

§ 4 BYGG OG ANLEGG (pbl § 12-5 nr.1)

- 4.1 **Bustader - frittliggjande småhus**
- 4.1.1 Maksimal utnytting for BFS1 - BFS112 er 30 % BYA inkludert parkering.
- 4.1.2 Maksimal gesimshøgde for BFS1 - BFS12 er 6,5 meter. Maksimal gesims for ark/kobbhus er 7,5. Høgden målast frå det lågaste terrengpunktet på bygningen.
- 4.1.3 Maksimal mønehøgde for BFS1 - BFS12 er 10 meter. Høgden målast frå det lågaste terrengpunktet på bygningen.
- 4.1.4 Innanfor BFS1 kan det etablerast ein einebustad.
- 4.1.5 Innanfor BFS2 kan det etablerast to einebustader.
- 4.1.6 Innanfor BFS3 kan det etablerast sju einebustader. Det kan etablerast maksimalt ein sekundæreining per bustadtomt innanfor BFS3.
- 4.1.7 Innanfor BFS4 kan det etablerast ein einebustad.
- 4.1.8 Innanfor BFS5 kan det etablerast to einebustader.
- 4.1.9 Innanfor BFS6 kan det etablerast tre einebustader. Det kan etablerast maksimalt ein sekundæreining per bustadtomt innanfor BFS6.
- 4.1.10 Innanfor BFS7 kan det etablerast ein einebustad.
- 4.1.11 Innanfor BFS8 kan det etablerast ein einebustad.
- 4.1.12 Innanfor BFS9 kan det etablerast to einebustader.

- 4.1.13 Innanfor BFS10 kan det etablerast to einebustader.
- 4.1.14 Innanfor BFS11 kan det etablerast to tomannsbustader.
- 4.1.15 Innanfor BFS12 kan det etablerast ein tomannsbustad.
- 4.1.16 Det kan førast opp maksimalt ein garasje eller ein carport pr. bustadeining. Garasje/carport skal tilpassast bustadhusa i form, materialval og fargebruk.
- 4.1.17 Minimum privat uteopphaldsareal per bustadeining er 200 m² for hovudbustadeiningar og minimum 50 m² for sekundæreiningar.
- 4.1.18 Det kan maksimalt etablerast ein avkøyrsløse for kvar bustadeining med breidde på maksimalt 5 meter. Dersom det er ynskjeleg kan det etablerast felles avkøyrsløse.
- 4.1.19 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.
- 4.2.2 Areal innanfor BLK2 - BLK4 skal ikkje vere brattare enn 1:3 og eksisterande terreng og vegetasjon skal søkjast bevart for å få eit variert leikeområde.
- 4.2.3 I nordleg del av BLK1 skal eksisterande bratt terreng takast i vare for å skape eit variert leikeareal og unngå skjering mot naturområder i nord. f_BLK1 skal gjærast inn og tilkomst til leikeplassen skal ikkje plasserast i snuhammar.
- 4.2.4 f_BLK4 er områdeleikeplass og skal tilretteleggjast for bruk av born i alle aldrar.
- 4.2.5 Alle leikeareala innanfor planområdet skal utstyrast med godkjente sittegrupper og leikeapparat som til dømes sandkasse.

4.3 Kommunaltekniske anlegg

- 4.3.1 Innanfor f_BKT1 - f_BKT7 kan det etablerast areal for oppstilling av avfallsdunker og postkassestativ.

§ 5

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

5.1 Veg

- 5.1.1 f_SV1 er tilkomstveg for dei tre tomannsbustadene innanfor planområdet og skal opparbeidast i tråd med gjeldande plankart. f_SV1 skal ha fast dekke.
- 5.1.2 f_SV2 er tilkomstveg for BFS9 og 10 og skal opparbeidast i tråd med gjeldande plankart. f_SV2 skal ha fast dekke.
- 5.1.3 o_SV3 er tilkomstveg for fleire bustader innanfor planområdet og skal opparbeidast med ein breidde på 3,5 meter, snuhammar og ein møteplass. o_SV3 skal ha fast dekke.
- 5.1.4 o_SV4 er tilkomstveg for fleire bustader innanfor planområdet og skal opparbeidast med ein breidde på 3,5 meter, snuhammar og to møteplasser. o_SV1 skal ha fast dekke.
- 5.1.5 o_SV5 er eksisterande tilkomstveg til bustader nord for Eidavegen.
- 5.1.6 Avkøyrslar kan slåast saman dersom det er ynskjeleg og dersom det lar seg gjere.

5.2 Køyreveg

- 5.2.1 o_SKV er kommunal veg, Eidavegen. o_SKV er regulert med 5 meters breidde.

5.3 Anna veggrunn - grøntareal

- 5.3.1 Areal satt til anna veggrunn 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 hovudbustadeining og minimum ein parkeringsplass per sekundæreining. Parkering skal løysast på kvar einskild tomt.

§ 6
GRØNNSTRUKTUR
(pbl § 12-5 nr. 3)

- 6.1 Naturområde - grønnstruktur**
- 6.1.1 GN er eksisterende grønne strukturer innanfor planområdet. Det kan etablerast stiar og liknande element innanfor føremålet.
- 6.2 Turveg**
- 6.2.1 GT er eksisterende turveg som skal takast i vare. Det kan gjerast inngrep innanfor GT1 - GT3 som byggjer opp under bruken av arealet som turveg.

§ 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.