

# 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 14.09.2016

#### PLANEN SIN INTENSJON

Planen sin intensjon er å leggje til rette for etablering av 22 frittliggjande einebustader. 10 av dess kan etablerast med sekundæreining. Planen legg òg opp til 3 tomannsbustader.

#### § 1

##### FELLES FØRESEGNER

#### 1.1 Byggjegranser

1.1.1 Nye byggverk skal plasserast innanfor byggjegransa. 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 tomtegranser mot anna vegggrunn. For alle byggjegranser som ikkje ligg parallelt med tilkomstveger, o\_SV3 og o\_SV4 kan tiltak som nemnt over plasserast inntil 1,0 meter frå regulerte tomtegranser. Tiltak utanfor byggjegransene skal ikkje kome i konflikt med friskt for trafikkareal.

#### 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 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 tilplantast for å dempe fjernverknad av muren.

1.2.5 I opphavleg terreng som er brattare enn 1:3, skal det veljast ein hustype som tar opp nivåskilnadar i terrenget.

#### 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 uteopphaldsareal.

#### 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.

Tiltak innanfor planområdet skal ikkje føre med seg ulemper vedr. overvatn og liknande for nærområda.

### § 3 REKKEFØLGEKRAV

- 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 midlertidig bruksløyve/ferdigattest til tiltak innanfor 10 bustadtomtar innanfor planområdet før rekkjefølgjekrava i § 3.1 trer i kraft. Med tiltak meinast bustadeining, hovud- og sekundærbustadeining, garasje og/eller andre tiltak knytt til bustadføreålet.
- 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.
- 3.4** 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.
- 3.5** 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.
- 3.6** Før det kan gjevast midlertidig bruksløyve/ferdigattest til bustader BFS9-12, skal f\_BLK4 vere ferdig opparbeidd med sittegruppe og leikapparat.
- 3.7** Før det kan gjevast midlertidig bruksløyve/ferdigattest til bustader innanfor BFS11-12 skal f\_SV1 vere ferdig opparbeidd.
- 3.8** Før det kan gjevast midlertidig bruksløyve/ferdigattest til bustader innanfor BFS9-10 skal f\_SV2 vere ferdig opparbeidd.

- 3.9** Før det kan gjevast midlertidig bruksløyve/ferdigattest til bustader innanfor BFS3 - 6 med tilkomst frå o\_SV3, skal o\_SF5 og heile o\_SV3, inkludert snuhammar, vere ferdig opparbeidd.
- 3.10** Før det kan gjevast midlertidig bruksløyve/ferdigattest til bustader med tilkomst frå o\_SV4, skal o\_SF4, o\_SV3 fram til o\_SV4 og heile o\_SV4, inkludert snuhammar, vere ferdig opparbeidd.
- 3.11** Før det kan gjevast midlertidig bruksløyve/ferdigattest til bustader innanfor BFS7 og 8, skal o\_SV3 fram til og med avkøyrse 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
- 3.12** f\_SGG1 skal vere opparbeidd før det kan gjevast midlertidig bruksløyve/ferdigattest til BFS1-6.
- 3.13** f\_SGG2, fram til f\_BLK4, samt heile f\_SGG3 og 4 skal vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast midlertidig bruksløyve/ferdigattest til BFS10-12.
- 3.14** GT1 og f\_GT2 skal sikrast opparbeidd i tråd med krav i § 6.2.1 før det kan gjevast midlertidig bruksløyve/ferdigattest til bustader innanfor BFS1- BFS8.
- 3.15** 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 - BFS12 er 30 % BYA. Parkering for sekundærbustader skal ikkje reknast med i % BYA..
- 4.1.2** Maksimal mønehøgde for BFS1 - BFS12 er 10 meter. Høgden målast frå overkant golv i kjellar eller 1. etasje.
- 4.1.3** Innanfor BFS1 kan det etablerast ein einbustad.

- 4.1.4 Innanfor BFS2 kan det etablerast to einebustader.
- 4.1.5 Innanfor BFS3 kan det etablerast sju einebustader. Det kan etablerast maksimalt ein sekundæreining per bustadtomt innanfor BFS3.
- 4.1.6 Innanfor BFS4 kan det etablerast ein einebustad.
- 4.1.7 Innanfor BFS5 kan det etablerast to einebustader.
- 4.1.8 Innanfor BFS6 kan det etablerast tre einebustader. Det kan etablerast maksimalt ein sekundæreining per bustadtomt innanfor BFS6. Pil som markerer plassering av avkøyrsløse til særleg tomt innanfor BFS6 er retningsgjevande med eit slingringsmonn på opp til to meter i kvar retning.
- 4.1.9 Innanfor BFS7 kan det etablerast ein einebustad. Avkøyrsløse til BFS7 skal etablerast frå o\_SV3.
- 4.1.10 Innanfor BFS8 kan det etablerast ein einebustad. Avkøyrsløse til BFS8 skal etablerast frå o\_SV3.
- 4.1.11 Innanfor BFS9 kan det etablerast to einebustader. Avkøyrsløse til BFS9 skal etablerast frå f\_SV2.
- 4.1.12 Innanfor BFS10 kan det etablerast to einebustader. Avkøyrsløse til BFS10 skal etablerast frå f\_SV2.
- 4.1.13 Innanfor BFS11 kan det etablerast to tomannsbustader. Avkøyrsløse til BFS9 skal etablerast frå f\_SV1.
- 4.1.14 Innanfor BFS12 kan det etablerast ein tomannsbustad. Avkøyrsløse til BFS9 skal etablerast frå f\_SV1.
- 4.1.15 Det kan førast opp maksimalt ein garasje eller ein carport pr. bustadeining. Garasje/carport skal tilpassast bustadhusa i form, materialval og fargebruk.
- 4.1.16 Minimum privat uteopphaldsareal per bustadeining er 200 m<sup>2</sup> for hovudbustadeiningar og minimum 50 m<sup>2</sup> for sekundæreiningar.
- 4.1.17 Det kan maksimalt etablerast ein avkøyrsløse for kvar bustadeining med breidde på maksimalt 5 meter. Dersom det er mogleg og ynskjeleg kan det etablerast felles avkøyrsløse.
- 4.1.18 Nedsenka fortau skal nyttast for å etablere avkøyrsløse over/gjennom fortau f\_SF4 og f\_SF5 for tilkomst til aktuelle tomter innanfor BFS3, BFS4 og BFS5.
- 4.1.19 9 av tomtane innanfor planområdet skal etablerast med bustadeiningar som følg prinsippa om universell utforming. Dette gjeld dei tre nordaustlegaste tomtane innanfor BFS3, dei to austlegaste tomtane innanfor BFS6, astleg tomt innanfor BFS9 og tomtane innanfor BFS11 og BFS12.
- ## 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 tilretteleggast 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.
- 4.2.6 Del av leikeplassar og del av leikeområde innanfor f\_BUT1 som grensar mot trafikkareal og anna vegareal skal sikrast med gjerde.
- ## 4.3 Uteopphaldsareal
- 4.3.1 f\_BUT1 er areal satt til uteopphald. Innanfor eit område på minst 450 m<sup>2</sup> av f\_BUT1 skal det leggast til rette for opphald og naturleik. Eksempel på tiltak som kan etablerast her er gapahuk, bålpluss, benkar/sittegrupper, slengdisse, klatrenett, balansestokkar m.m.

#### 4.4. Kommunaltekniske anlegg

- 4.4.1 Innanfor f\_BKT1 - f\_BKT7 kan det etablerast areal for oppstilling av avfallsdunker og postkassestativ. Det kan først opp skjermvegg for avfallsdunker innanfor områda.

### § 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 ein møteplass. o\_SV4 skal ha fast dekke.
- 5.1.5 o\_SV5 er eksisterande tilkomstveg til bustader nord for Eidavegen.
- 5.1.6 Snuhammar innanfor o\_SV3 og o\_SV4 skal utformast som vist i plankartet, og skal skiltast med «parkering forbode». Tilkomst til tilgrensande bustadtomter skal ikkje plasserast innanfor snuhammaren.

#### 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, overvasshandtering og liknande.

#### 5.4 Parkeringsplassar

- 5.4.1 Det skal setjast av minimum to og maksimum tre parkeringsplasser per hovudbustadeining og minimum to parkeringsplasser per sekundæreining. Parkering og snuareal for bil skal løysast på kvar einiskild tomt.

### § 6 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5 nr. 3)

#### 6.1 Naturområde - grønnstruktur

- 6.1.1 GN er eksisterande grøne strukturer innanfor planområdet. Det kan etablerast stiar og liknande element innanfor føremålet. GN kan nyttast som til handtering av overvatn.

#### 6.2 Turveg

- 6.2.1 GT1, f\_GT2 og GT3 er eksisterande turveger innanfor planområdet. GT1 og f\_GT2 skal sikrast opparbeidd med 2 meters breidde i tillegg til 0,5 meter grøft på kvar side. Toppdekke skal vere grus eller liknande.

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.