



Reguleringsføresegner

for

Jydalen - Fammestad

Gnr. 24 bnr. 4 m.fl.

Lovheimel: Plan- og bygningslova § 12-7

Kommunens saksnummer: 2015/2611

Plan-ID: 1263-201510

Revideringar:	Dato:

Handsamingar:	Dato:	Saksnummer:
1. gangs handsaming plan- og miljøutvalet:	25.05.2016	061/16
2. gangs handsaming plan- og miljøutvalet:	22.02.2017	008/17
3. gangs handsaming plan- og miljøutvalet:	-	-
Godkjent plan i kommunestyret:	09.03.2017	008/17



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 09.03.2017

Sist revidert 23.03.2017

PLANEN SIN INTENSJON

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

§ 1

FELLES FØRESEGNER

1.1 Byggjegranser

- 1.1.1 Nye byggverk skal plasserast innanfor byggjegrensa. Eksakt plassering blir godkjend av kommunen som ein del av byggjesaksbehandlinga.
- 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 tomtegranser mot veg f_SVG1. For alle byggegranser som ikkje ligg parallelt med veg f_SVG1, kan tiltak som nemnt over plasserast inntil 1,0 meter frå regulerte tomtegranser.

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

1.3 Tilkomst utrykkingskøyretøy

- 1.3.1 Det skal sikrast tilfredsstillande tilkomst for alle utrykkingskøyretøy.

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.
- 2.1.3 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 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 BFS2 og BFS3;
- Veg, f_SV1
 - Leikeplass, f_BLK skal vere ferdig opparbeidd med sittegrupper og leikapparat før det kan gjevast bruksløyve til bustader innanfor BFS2 og BFS3.
 - Kommunaltekniske anlegg skal vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve til BFS2 og BFS3.
 - Snuhammar innanfor f_SV1 skal skiltast med «parkering forbode».

§ 4

BYGG OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr.1)

- 4.1 Bustader - frittliggjande småhus**
- 4.1.1 Maksimal utnytting for BFS1, BFS2 og BFS3 er 25 % BYA inkludert parkering.
- 4.1.2 Maksimal mønehøgde for BFS1, BFS2 og BFS3 er 10 meter. Maksimal gesimshøgde for bygg

utan møne er 7,0 meter.

Høgdene vert målt frå overkant golv i lågaste etasje.

- 4.1.3 Innanfor BFS1 kan det førast opp inntil 2 bustadeiningar.
- 4.1.4 Innanfor BFS2 kan det førast opp inntil 6 bueiningar; enten 3 tomannsbustader, 3 einebustader med inntil 1 sekundærbueining i kvar einebustad, eller ein kombinasjon av eine- og tomannsbustadar.
- 4.1.5 Innanfor BFS3 kan det førast opp inntil 4 einebustader med inntil 1 sekundærbueining i kvar einebustad, Areal til parkering og leik må dimensjonerast tilsvarande 8 bueiningar i planområdet.
- 4.1.6 Det kan førast opp maksimalt ein garasje eller ein carport pr. bustadeining. Garasje/carport skal tilpassast bustadhusa i form, materialval og fargebruk.
- 4.1.7 Minimum privat uteoppfallsareal per hovudbustadeining er 200 m². Minimum privat uteoppfallsareal per sekundærbustad er 50 m².
- 4.1.8 Det kan maksimalt etablerast ein avkøyrsløse for kvar tomt med breidde på maksimalt 5 meter. Dersom det er ynskjeleg kan det etablerast felles avkøyrsløse
- 4.1.9 Minimum 40 % av bustadeiningane innanfor planområdet skal ha universell utforming.
- 4.2 Leikeplass**
- 4.2.1 Leikeareala skal ha solrik plassering og vere skjerna mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare. Maksimal utandørs ekvivalent støynivå skal vere under 55 dBA. Areala 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.
- 4.2.2 Innanfor areal satt til leik skal det opparbeidast ein gangveg med minimum 1,4 meter breidde og stigning på maks 1:20. Gangvegen skal ende i eit planert areal på minimum 50 m². Både gangvegen og det planerte arealet skal ha fast og sklisikkert dekke.

4.3 Kommunaltekniske anlegg

- 4.3.1 Innanfor f_BKT1 skal det etablerast for oppstilling av avfallsdunker og postkassestativ for BFS2 og BFS3.

§ 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 Snuhammar innanfor f_SV1 skal utformast som vist i plankartet, og skal skiltast med «parkering forbode»
- 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 Avkøyrslar 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 veggrunn - 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 parkeringsplasser 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 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 02.06.2016