

FØRESEGN

REGULERINGSPLAN FOR NEDRE BERGÅS BUSTADFELT, MYKSVOLL

DEL AV GNR 63 BNR 3 OG 10 MED FLEIRE

PLAN ID: 1263-20201404 Lindås kommune

Oppdragsgjevar : Aina Bergås og Vidar Seim

Planarbeid er utført av :

ADU Ingeniør Atle D. Utkilen

5953 Fønnes

Heimmeside: www.adu.no

v/Atle Utkilen

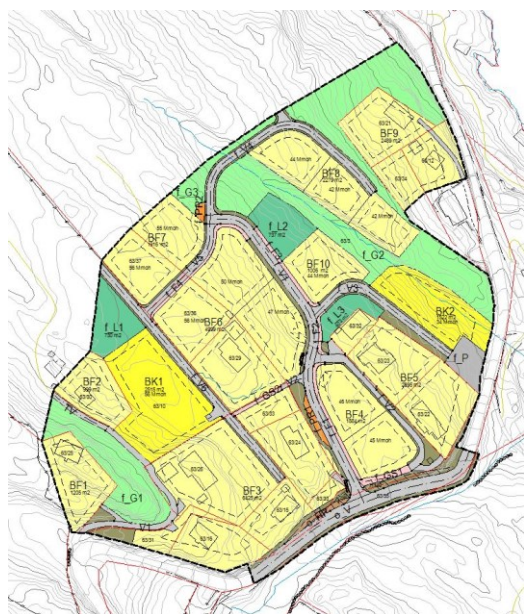
DOKUMENT I SAKEN:

A	Planskildring m/ landskapsanalyse	09.08.2017
B	Føresegn	09.08.2017 (dette dokument)
C	Plankart	15.11.2016
D	Vedlegg -innkomne merknad	
E	Illustrasjon	22.04.2016
	Illustrasjonskart	01.10.2016

ORIENTERING

Dette dokument inneheld føresegn som gjeld innan for planområdet.

Det er utarbeida ei planskildring m/ landskapsanalyse som danner grunnlaget for føresegn og plankart.



Figur 1 Plankart - sjå Dokument C

REGULERINGSFØRESEGN

0 GENERELT

0.1 PLANOMRÅDE

Føresegn gjeld for område som er avgrensa med plangrense på vedlagte kart

- teikning nr 901 (dokument C).

0.2 TOMTEGRENSER I PLANKARTET

Ved endeleg utsetjing av tomtegrensar for bustadtomter, skal det være opning for mindre justeringar knytt til behov for betre plassering av hus og tomtar. Tomtar for einebustadar skal ikkje vere mindre enn 650 m², og tomtar for tomannsbustadar skal ikkje vere mindre enn 1 000 m².

0.3 REGULERINGSFØREMÅL

Område er regulert til følgjande føremål (tekst i samsvar med plankart):

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
 - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
 - Øvrige kommunaltekniske anlegg
 - Lekeplass
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Veg
 - Fortau
 - Gang-/sykkelveg
 - Annen veggrunn - grøntareal
 - Parkeringsplasser
- Grønstruktur
 - grønstruktur
- Hensynssoner
 - Fri sikt

0.3 REKKJEFØLGJE FOR UTBYGGING

0.3.1 Infrastruktur

- Teknisk plan (veg, vatn og avlaup) for området skal vera godkjent av kommunen før det vert søkt om byggjeløyve innanfor område BF4, BF5, BF6, BF7, BF8, BF9, BF10, BK1 og BK2, samt alle vegar. Kapasitet på vann til sløkking og handtering av overvatn skal gå fram av den tekniske planen. Masseutskifting innanfor planområde kan utførast før teknisk plan er godkjent, men må byggesøkjast.
- Veganlegg skal byggjast ut i etappar avhengig av kva område som vert bygd ut. Før det kan gjevast bruksløyve på nye bustadar, må vegen fram til bustaden ha mellombels bruksløyve.
- VA-anlegg skal byggjast ut i etappar avhengig av kva område som vert bygd ut. Før det vert gjeve bruksløyve på nye bustadar skal VA-anlegget som er knytt til bustaden vera ferdigstilt.

0.3.2 Leikeareal

Leikeareal skal byggjast ut i etappar tilsvarande som bustadbygging. Ved etappevis utbygging skal leikeplass som høyrer til området vera opparbeid før det vert gjeve bruksløyve på bustadar.

- f_L1 skal vera ferdig før det vert gjeve bruksløyve på bustad i område BK1.
- f_L2 og f_L3 skal vera ferdig opparbeid samtidig med veg f_V1.
 - Det vert ikkje gjeve bruksløyve på BF10 før f_L2 er ferdig opparbeidd.
 - Det vert ikkje gjeve bruksløyve på BK2 før f_L3 er ferdig opparbeidd.

0.4 TERRENG HANDSAMING

Alle terrenginngrep skal skje mest mogeleg skånsamt.

Ved sprenging skal skjeringar vere minst mogeleg synleg.

Dersom det er eksisterande steingardar i område, skal desse skånast for inngrep.

Overvatn skal i størst mogeleg grad førast til eksisterande bekkar.

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 plantast til for å dempe fjernverknad av muren. Alle murar innanfor planområdet skal vere natursteinsmurar.

0.5 AUTOMATISK FREDA KULTURMINNE

Dersom gjenstandar eller konstruksjonar vert oppdaga i samband med gravearbeid, skal arbeidet stansast omgåande og fylkeskonservatoren underrettast, jf. Lov om kulturminne § 8.2. ledd.

1 BYGGEOMRÅDET (PBL § 12-5, NR. 1)

1.1 FELLES FØRESEGN/GENERELLE KRAV

1.1 Krav til byggesøknad for alle områder og alle tiltak.

Situasjonsplan i målestokk min 1:200/500. Kartet skal vise bygningar på tomta og korleis tomta blir planert og utnytta inkl. garasje/biloppstillingsplassar. Eventuell framtidig garasje skal også gå fram av byggesøknaden for bustadhuset, sjølv om garasjen ikkje vert bygd samstundes med bustadhuset. Alle murar/avsatsar over 0,5 meter skal visast.

Terrengprofil med påført hus/bygningar for eigen og nabotomter.

Avkjørsel til tomta skal visast på situasjonsplanen og godkjennast saman med byggesøknaden.

For tomter med brattare terreng en 1:3 er det krav til underetasje eller anna god tilpassing til terreng. Illustrasjon av løysing skal følgje byggesøknaden.

1.2 BUSTAD - FRITTLIGGANDE SMÅHUS

1.2.1 Felles for alle bustad – Frittliggjande småhus (nye og eksisterande)

Maks samla tal sekundærbueiningar for områda, definert til Bustad – Frittliggjande Småhus (eksisterande og nye), er 5 stk.

Følgjande gjeld for nye og eksisterande bustadar:

- Maks BYA pr. tomt 30 % frittliggjande einebustader.

- Maks BYA for 2-mannsbustader (BF10) er 35 %.
- Byggegrenser:
 - mot midten av offentlig veg minimum 15 meter.
 - mot felles/privat veg minimum 5 meter.
 - mot nabogrense minimum 4 meter.
- Kvar tomt skal minimum ha 2 parkeringsplassar, eller garasje/carport + 1 parkeringsplass. Garasje/carport skal vere tilpassa bustadhuset i form, materialval og fargebruk, og kan førast opp i inntil 1 etasje.
- Det skal vera mogeleg å snu på eigen tomt.
- Minimum privat uteopphaldsareal pr. hovudbustadeining er 200 m². Minimum privat uteopphaldsareal pr. eventuell sekundærbustad er 50 m².

1.2.2 Nye bustadar (BF4, BF6, BF7, BF8 og BF10)

Samla tal hovudbueiningar (nye og eksisterande) for områda er 13 stk. Tal sekundærbueiningar kfr pkt § 1.2.1.

- Innanfor BF4 kan det førast opp 2 einebustad med tomtestorleik på ca 880 m².
- Innanfor BF6 kan det førast opp 3 einebustad med tomtestorleik på ca 900 m², i tillegg til den eksisterande bustaden på gbnr 63/29.
- Innanfor BF7 kan det førast opp 2 einebustad med tomtestorleik på ca 900 m².
- Innanfor BF8 kan det førast opp 3 einebustad med tomtestorleik på ca 700 m².
- Innanfor BF10 kan det førast opp 1 tomannsbustad med tomtestorleik ca 1000 m².

Følgjande gjeld innanfor området:

- Maks mønehøgd (x Mmoh) for kvar tomt er definert i plankart.
- Maksimal mønehøgd er 9,0 m. Høgdene vert målt frå det lågaste terrengpunktet på bygningen.
- Min 50% av einebustadene skal ha universell tilkomst og alle hovudfunksjonar på inngangsplanet.
- Nye bygningar skal innordne seg eksisterande volumer.

1.2.3 Eksisterande bustadar

Områda BF1, BF2, BF3, BF5 og BF9 er i dag bygd med til saman 10 bustadar, og innanfor desse områda er det ikkje tillate å føre opp fleire bustadhus. Tal sekundærbueiningar kfr pkt § 1.2.1. For gbnr. 63/32 gjeld fotavtrykk for den eksisterande bygninga som byggegrense.

Følgjande gjeld ved nye tiltak på eksisterande bustadtomter (også gnr/bnr 63/29):

- Maks mønehøgd skal ikkje overstige eksisterande mønehøgde på tomten.
- Maksimal mønehøgd er 9,0 m. Høgdene vert målt frå det lågaste terrengpunktet på bygningen.

1.3 BUSTAD - KONSENTRERT SMÅHUS (REKKEHUS)

Det skal leverast samla plan for dei enkelte områda ved byggesøknad.

- Innanfor BK1 kan det førast opp bustad med maks 4 bueningar. Her skal det også etablerast ein gangveg mellom V1 og f_V6.
- Innanfor BK2 kan det førast opp bustad med maks 4 bueningar.

Følgjande gjeld innan for områda:

- Maks BYA pr. område 35%.
- Maks mønehøgd (x Mmoh) for kvar område er definert i plankart.
- Maksimal mønehøgd er 9,0 m. Høgdena vert målt frå det lågaste terrengpunktet på bygningen.
- Byggegrenser:
 - mot midten av offentlig veg minimum 15 meter.
 - mot felles/privat veg minimum 5 meter.
 - mot nabogrense minimum 4 meter.
- Kvar bueining skal minimum ha 2 parkeringsplassar. Eventuell garasje/carport skal vere tilpassa bustadhuset i form, materialval og fargebruk, og kan førast opp i inntil 1 etasje.
- Minimum privat uteopphaldsareal pr. bueining er 50 m².
- Nye bygningar skal innordne seg eksisterande volumer.

I BK1 skal det etablerast gangveg som knyt saman V1 og f_GS2 via f_V6. Gangveg skal vera del av sams plan for BK1.

1.4 ØVRIGE KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

Området f_PR1 og f_PR2 skal opparbeidast med planert og fast dekke. Arealet skal nyttast til bosspann og poststativ, og teknisk infrastruktur inkl. el og tele.

1.5 LEIKEOMRÅDE

Det er stilt rekkjefølgjekrav - sjå § 0.3.2.

Områda skal utformast i samsvar med rikspolitiske retningslinjer. I leikeområde f_L1 skal det settast opp gjerde mot veg f_V6, i område f_L2 skal det settast opp gjerde mot f_V1, og i område f_L3 skal det settast opp gjerde mot f_V1 og f_V3.

Areala skal ikkje vere brattare enn 1:3 og eksisterande terreng og vegetasjon skal søkjast bevart for å få eit variert leikeområde. (Om Leikeareala skal utstyrast med godkjente sitjegrupper og leikeapparat, t.d. sandkasse, huskestativ og sklie.

2 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, NR. 2)

2.1 VEG

Grøfter for VA- el og tele kan leggjast i alle vegar.

Vegbreidde:

- f_V1 = 5 m
- f_V2, 3, 4, 5 og 6 = 4 m
- o_V varierer frå 7 – 7,5 m
- f_GS1 er ca. 3 m (eksisterande veg)
- f_GS2 = 2 m
- f_F1, 2 og 3 = 2 m
- f_F4 = 1,5 m

2.1.1 Fylkesveg (o_V)

Uendra bruk.

2.1.2 Fellesveggar (f_V1 – f_V6)

- Vegane skal utformast i samsvar med Statens Vegvesen si handbok N100 basert på vegstandard - A1 Tilkomstveggar i bustadområde med fartsgrense 30 km/t, med maks stigning 10 %.
- Vegar, gang-/sykkelvegar og fortau skal ha fast dekke.
- I tilknytning til f_V6 er det lagt inn ein snuhammar som går inn i BK1. Denne kan ikkje nyttast til parkering og skal vere fri for objekt til ei kvar tid.

2.1.3 Private vegar (V1 og TV (traktorveg))

Ingen endring i eksisterande rettar og plikter knytt til vegane.

§2.1.3 Private vegar (V2)

Vegen blir felles tilkomst for gnr. 63/bnr. 29 og bnr. 24 (via bnr. 33 som har same eigar som bnr. 24.

2.1.4 Avkøyrslar

Det kan etablerast maksimalt 1 avkøyrslar pr. tomt med bredde på inntil 5,0 meter. Av køyrslar til tomtane skal utformast i samsvar med krav i Handbok 100 jf. pkt. E.1.4.2.

Plassering av avkøyrslar, siktlinjer og svingradius (minimum 3 m) skal visast på situasjonskart ved søknad om byggeløyve.

2.2 PARKERINGSPLASSAR

§2.2.1 Parkering (f_P)

Felles parkering for området BK3. Maks 8 parkeringsplassar.

2.3 FORTAU

Det blir fortau m/ fast dekke på eine sida av disse vegane.

Fortau (f_F1, f_F2 og f_F3) langs f_V1 skal ha ei bredde på 1,5 – 2 m.

Fortau (f_F4) langs f_V5 skal ha ei bredde på minimum 1,5 m.

2.4 GANG-/SYKKELVEG

- Gang-/sykkelvegar skal ha breidde minimum 2 meter.
- f_GS1 kan nyttast som køyreveg for g/bnr 63/22.
- Det kan etablerast ein midlertidig gangveg frå V1 gjennom BK1 til f_V6, som vert knytt saman med f_GS2. Endeleg gangvegtrace er del av BK1. Når denne er bygd, skal mellombels trace fjernast.
- Det kan leggjast VA-, el- og teleanlegg i tracar.

2.5 ANNA VEGGRUNN - GRØNTAREAL

Gjeld areal for vegskråningar og eventuell framtidig vegutviding. I prinsipp eit areal i breidde frå 1-2 meter frå utsida vegkant, restareal mellom tomter og vegtrac. Grunneigar/ kommune eller andre som i framtida rår over arealet står fritt til å nytte området til vegutviding, grøfte-trasear for alle typar leidningar, eller anna felles behov.

3 GRØNSTRUKTUR (PBL 12-5, NR. 3)

Omhandlar områda f_G1 – f_G3. Dette er område som skal liggje att som felles naturområde og nyttast til leik og opphald for dei som bur i området. Området skal i prinsipp vere slik det er i dag (uendra bruk).

Kratt og/eller skog kan fjernast. Skrentar med fare for fall, kan sikrast med gjerde. Etter avtale med grunneigarar kan det etablerast gangstiar, utsiktspunkt, rasteplassar mv i området, utan store terrenginngrep. Gangstiar (maks bredde 1,5 m) må tilpassast terrenget. Området skal være ope for fri ferdsel.

I område f_G2 skal fjellskrenten langs nord-aust sida av bekken bevarast slik den er i dag. Bekkeløpet kan reinskast opp og ordnast til og eventuelt steinsetjast. Murrestane etter gammalt gardflor skal takast vare på. Enkel restaurering til opphavleg utforming og stand kan gjennomførast.

I området f_G3 kan ein etablere traktorveg frå f_V4 og inn i LNF-området som ligg utanfor planområdet.

6 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

6.4 FRISIKT (H140)

Innanfor frisiktsone er det ikkje tillate med sikthindringar – som t.d. murar, gjerder eller vegetasjon – høgare enn 0.5m over tilstøytande vegnivå. Terreng skal ikkje planerast høgare enn tilstøytande vegnivå.