

Vindkallen Lindås kommune

Reguleringsføresegner for Vindkallen, gnr 134, del av bnr 6 og 7 m.fl.

Planid: 09062006

Saksnummer: 2007/450

Dato sist revidert: 22.09.2011

1. gangs handsaming plan- og miljøutvalet:
11.05.2011, sak 90/11

2. gangs handsaming plan- og miljøutvalet:
14.09.2011, sak 180/11

Vedtatt i kommunestyret: 22.09.2011, sak
102/11

Intensjonen med reguleringsplanen og tilhøyrande føresegner er å legge til rette for bustadområde, barnehage og tilhøyrande infrastruktur.

- Bygningar og anlegg (§2)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§3)
- Landbruk-, natur-, og friluftsmål (§ 4)
- Omsynssoner (§5)

§ 1 FELLESFØRESEGNER (pbl § 12-7)

Dokumentasjon ved søknad om tiltak

§ 1.1 Intensjonen med reguleringsplanen

I søknad om tiltak etter pbl § 20-1 skal det gjerast greie for aktuelle tilhøve som skal vise at intensjonen med reguleringsplanens plankart og føresegner vert oppfylt.

§ 1.2 Krav til opplysningar ved rammesøknad

Ein detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 skal sendast inn som eigen søknad i tillegg til byggjesøknad. Utomhusplanen skal vise utforming av leikeplassar, murar, stiar, sikringsgjerde, terrassering, planering, beplanting, søppeloppbevaring, private kjøre- og gangveggar og oppstilling for kjøretøy og sykklar. Det vert stilt krav til levering av snitt og vegplan for å sikre god terrengtilpassing.

Terrassar skal omsøkast samla for kvart av delområda for å sikre heilskaplege løysingar.

Alle eigedomane skal ha tinglysningsplikt til å delta i fellesskapsplikter knytt til drift av leikeplassar og fellesareal. Organisering og driftsform må avtalast nærmare i utbyggingsavtalen.

§ 1.3 Rekkefølgekrav

Utbyggingstakten skal vera i samsvar med det til kvar tid gjeldande bustadbyggeprogrammet til Lindås kommune.

Det vert tillate at utbygginga i planområdet vert delt opp i tre etappar / delområder:

- Område 1: Einebustadområde, delfelt BF3-BF9
- Område 2: Konsentrert småhus, delfelt BF1-2 og BK1-11.
- Område 3: Konsentrert småhus, delfelt BK12-21.

Område 2 kan byggast ut i løpet av ein 3-års periode. Område 3 kan byggast ut i ein 3-års periode etter at område 2 er ferdigstilt. Utbyggingstakten vil bli fastsett i bustadbyggeprogrammet til Lindås kommune.

Kvart delfelt skal vere ferdig opparbeidd før bygging av neste delfelt kan igangsettast. Alternativt kan det utarbeidast etappeplan for området, som skal godkjennast av kommunen.

Sti 1 skal ferdigstillast i samband med opparbeiding av f_AU2.

Sti 2 frå leik 9 til og med leik 8 skal etablerast i samband opparbeiding av fellesveg 7. Sti 2 frå leik 8 til og med leik 4 skal etablerast i samband med opparbeiding av fellesveg 2.

Sti 3 og 5 skal ferdigstillast i samband med opparbeiding av f_leik 11.

f_AU2 skal opparbeidast seinast ved ferdigstilling av dei 20 første bueiningane i planområdet.

Før rammeløyve vert gitt skal utbyggingsavtale mellom Lindås kommune og utbyggjarane vere på plass.

Før rammeløyve vert gitt skal det utarbeidast VA-plan som skal godkjennast av kommunen. I tillegg må det framleggast ein eigen overvassrapport som foreslår førebyggjande tiltak for å hindre forureinande avrenning mot Hillandsvatnet ved anleggsarbeid.

Før rammeløyve vert gitt skal eksisterande ukanaliserte T-kryss mellom RV-565 og avkøyringa til Hilland vere ombygd til rundkjøring etter planar frå Statens vegvesen. I tillegg skal det opparbeidast gang- og sykkelveg langsmed heile O_V1.

Før mellombels bruksløyve/ferdigattest vert gitt skal ferdig

avlaupsanlegg i samsvar med VA-rammeplan vera ferdig opparbeidd, godkjent og i drift.

Før mellombels bruksløyve/ferdigattest vert gitt skal felles køyreveg, felles gang- og sykkelveg, felles parkeringsareal, felles leikeplassar og felles uteopphaldsareal til dei aktuelle eigartilhøve, som definert i 1.8 vere ferdig opparbeida for kvart delfelt.

Det er krav om radonsperre. Før bruksløyve vert gjeve skal det vurderast om ytterlegare tiltak skal verta gjennomført.

§ 1.4 Terrenghandsaming

Terrengingrep i samband med veganlegg skal gjerast mest mogleg varsamt. Vegskjeringar og fyllingar skal plantast til eller handsamast på annan tiltalende måte.

Frå bustadområda si side skal det settast opp gjerde, hekk, buskrekke, steinrekke eller annen avgrensing mot friområde og felles grøntområde som synleggjer grensa for privat eigedom. Avgrensinga skal ikkje føre til at plass til ferdsel i friområde eller felles grøntområde innskrenkast nemneverdig. Avgrensinga må stå ferdig seinast i første vekstsesong etter innflytting.

§ 1.5 Tilgjenge/universell utforming

Minimum 50% av einingane i kvart delfelt skal leggast til rette for universell tilkomst, med unntak av BK16, BK17, BK21 og BF9.

Minimum 50 % av einingane i delfelt BK18, BK19, BF2, BF3 og BF4 skal tilretteleggast for universell utforming på inngangsplanet.

Minimum 5 % av parkeringsplassane skal leggjast til rette for røslehemma.

§ 1.6 Kulturminne

Automatisk freda kulturminne

Dersom gjenstander, konstruksjonar eller andre funn vert oppdaga i samband med gravearbeid, skal arbeidet stoppast omgåande og kulturminnemynde skal underrettast, jf Lov om kulturminne § 8,2. ledd.

§ 1.7 Arkitektur, estetikk og kvalitet

Nye bygningar skal ha god materialbruk og ei utforming med høg arkitektonisk kvalitet.

Ny busetnad skal, når det gjeld volum, materialbruk og fargar, utformast på ein slik måte at området samla står fram med eit godt heilskapleg preg.

Einebustadane i delfelta BF3-8 skal ha saltak, med takvinkel mellom 30-45 grader.

§ 1.8 Eigartilhøve

1.8.1 Eigartilhøve – Øvrige

kommunaltekniske anlegg,

- f_KA1 er felles for BF3 og barnehage.

- f_KA2 er felles for BF3 og BF4.
- f_KA3 er felles for BK4, BK2 og BF2.
- f_KA4 er felles for BK1 og BK3.
- f_KA5 er felles for BK5 og BK6.
- f_KA6 er felles for BK9 og BK10.
- f_KA7 er felles for BK11 og BK8.
- f_KA8 er felles for BK7.
- f_KA9 er felles for BK12, BK13, BK16 og BK17.
- f_KA10 er felles for BK14, BK15, BK18 og BK19.
- f_KA11 er felles for BK20 og BK21.
- f_KA12 er felles for BF9.

1.8.2 Eigartilhøve – Leik

- f_Leik1 er felles for BK1, BK2 og BK3.
- f_Leik2 er felles for BK4.
- f_Leik3 er felles for BK5.
- f_Leik4, er felles for BK7.
- f_Leik5 er felles for BK6.
- f_Leik6 er felles for BK8.
- f_Leik7 er felles for BK9, BK10, BK16, BK17, BK20, BK21.
- f_Leik8 er felles for BK12, BK13.
- f_Leik9 er felles for BK14, BK15.
- f_Leik10 er felles for BK14, BK15, BK18 og BF19.
- f_Leik11 er felles for BK18 og BK19.

1.8.3 Eigartilhøve – anna uteoppholdsareal

- f_AU1- f_AU7 er felles for BK1- BK21 og BF2-BF4 og BF9.
- f_AU8 er felles for BF5- BF7.

1.8.4 Eigartilhøve – køyreveggar

- f_V1 er felles for BF1 og BK1- BK11.
- f_V2 er felles for BK7 – BK11.
- f_V3 er felles for BK1, BK2 og BK3.
- f_V4 er felles for BK6.
- f_V5 er felles for BK9 og BK10.
- f_V6 er felles for BK11.
- f_V7 er felles for BK12- BK19.
- f_V8 er felles for BK20, BK21 og BF9.
- f_V9 er felles for BF3, BF4, BF6, BF7 og BF8.
- f_V10 er felles for BF3 og BF4.
- f_V11 er felles for B5 og B7.
- f_V12 er felles for eigedomane 134/344, 134/360, 134/336, 134/359, 134/290, 134/140, 134/166 og 134/286.
- F_V13 er felles for BF1.

1.8.5 Eigartilhøve – Gang-/sykkelveg

- f_GS1 - f_GS8 er felles for BK1- BK11 og BF1.
- f_GS9 – f_GS11 er felles for BK12 – BK14 og BK16- BK19.

- f_GS12 er felles for BK20, BK 21 og BF9.
- f_GV1 er felles for BK5 og BF1.
- f_GV2 er felles for BK6.
- f_GV3 er felles for BF2-BF4.
- f_GV4 er felles for BF5- BF7.
- f_GV5 er felles for BK15.

1.8.6 Eigartilhøve – Parkeringsplassar

- f_P1 er felles for BK1, BK2 og BK3.
- f_P2 og BK4.
- f_P3 og BK5.
- f_P4 er felles for BK5.
- f_P5 er felles for BK5 og BK6.
- f_P6 er felles for BK7 og BK8 .
- f_P7 er felles for BK8.
- f_P8 er felles for BK9 og BK10.
- f_P9 er felles for BK11.
- f_P10 er felles for BK12 og BK13.
- f_P11 er felles for BK14 og BK18.
- f_P12 er felles for BK15 og BK19.
- f_P13 er felles for BK16 og BK17.
- f_P14 er felles for BK18 og BK19.
- f_P15 er felles for BK20 og BK21.

1.8.7 Offentlege område

Følgjande areal skal vera offentlege:

- Kjøreveg: O_V1 – O_V4.
- Gangveg: O_GS1-O_GS8.
- O_KA1 og O_KA2.
- Annen veggrunn-grøntareal: O_AVG1-O_AVG10.

§ 2

BYGNINGAR OG ANLEGG

(pbl §§ 12-5 nr. 1 og 12-7)

Formål, byggjegranser, utnytting og byggehøgder

§ 2.1 Einebustader (frittliggjande småhus)

I BF1-BF9 er det tillate med Einebustader. Det tillatast kjellaretasje i felt for einebustader. Sekundære bueiningar tillatast

forutsett at krav til uteoppholdsareal og parkering er løyst. Maksimal storleik på sekundær bueining er 60 m².

Eksisterande busetnad er vist på plankartet som BF1 og BF5 – BF8.

Einbustadene skal plasserast innanfor byggjegrensa, plassering av garasjar skal følgje reglane i veglova.

Maks gesimskotehøgde og mønehøgde er vist på plankart og vert målt frå planert terreng.

Grad av utnytting i kvart delfelt er vist på plankart.

§ 2.2 Bustader-konsentrert-småhus

I BK1-BK21 er det tillate med konsentrert småhus. Bustadene skal plasserast innanfor byggjegrensa. Mindre justering av tomtegrensa vert tillate i samband med rammeløyve.

I delfelt BK16, BK17 og BK21 tillatast det å etablere garasje i kjeller. Det er tillate å oppføre parkeringsplassar og uthus utanfor vist byggjegrense.

Maks gesimskotehøgde er vist på plankart.

Grad av utnytting i kvart delfelt er vist på plankart.

§ 2.3 Tal på einingar

- BK1 skal brukast til bustader-konsentrert-småhus. Maks. tal bueiningar for feltet er 7.
- BK2 skal brukast til bustader-konsentrert-småhus. Maks. tal bueiningar for feltet er 4.
- BK3 skal brukast til bustader-konsentrert-småhus. Maks. tal bueiningar for feltet er 7.

- BK4 skal brukast til bustader-konsentrert-småhus. Maks. tal bueiningar for feltet er 7.
- BK5 skal brukast til bustader-konsentrert-småhus. Maks. tal bueiningar for feltet er 15.
- BK6 skal brukast til bustader-konsentrert-småhus. Maks. tal bueiningar for feltet er 12.
- BK7 skal brukast til bustader-konsentrert-småhus. Maks. tal bueiningar for feltet er 8.
- BK8 skal brukast til bustader-konsentrert-småhus. Maks. tal bueiningar for feltet er 12.
- BK9 skal brukast til bustader-konsentrert-småhus. Maks. tal bueiningar for feltet er 9.
- BK10 skal brukast til bustader-konsentrert-småhus. Maks. tal bueiningar for feltet er 5.
- BK11 skal brukast til bustader-konsentrert-småhus. Maks. tal bueiningar for feltet er 10.
- BK12 skal brukast til bustader-konsentrert-småhus. Maks. tal bueiningar for feltet er 6.
- BK13 skal brukast til bustader-konsentrert-småhus. Maks. tal bueiningar for feltet er 4.
- BK14 skal brukast til bustader-konsentrert-småhus. Maks. tal bueiningar for feltet er 6.
- BK15 skal brukast til bustader-konsentrert-småhus. Maks. tal bueiningar for feltet er 7.
- BK16 skal brukast til bustader-konsentrert-småhus. Maks. tal bueiningar for feltet er 8.
- BK17 skal brukast til bustader-konsentrert-småhus. Maks. tal bueiningar for feltet er 4.
- BK18 skal brukast til bustader-konsentrert-småhus. Maks. tal bueiningar for feltet er 8.
- BK19 skal brukast til bustader-konsentrert-småhus. Maks. tal bueiningar for feltet er 8.
- BK20 skal brukast til bustader-konsentrert-småhus. Maks. tal bueiningar for feltet er 6.
- BK21 skal brukast til bustader-konsentrert-småhus. Maks. tal bueiningar for feltet er 12.
- BF1 skal brukast til einebustader Maks. tal einingar for feltet er 2.
- BF2 skal brukast til einebustader Maks. tal einingar for feltet er 4.
- BF3 skal brukast til einebustader Maks. tal einingar for feltet er 9.
- BF4 skal brukast til einebustader Maks. tal einingar for feltet er 3.
- BF5 skal brukast til einebustader Maks. tal einingar for feltet er 1.
- BF6 skal brukast til einebustader Maks. tal einingar for feltet er 1.
- BF7 skal brukast til einebustader Maks. tal einingar for feltet er 6.
- BF8 skal brukast til einebustader Maks. tal einingar for feltet er 10.
- BF9 skal brukast til einebustader Maks. tal einingar for feltet er 5.

§ 2.4 Barnehage

I området skal det oppførast barnehage. Grad av utnytting, maks gesims/mønehøgde og MUA er vist på plankart. Det skal innanfor føremålet settast av minimum 24m² uteareal per barn over 3 år. Areal skal ha same kvalitet som nemnt i § 2.8.

§2.5 Andre kommunaltekniske anlegg
Område for kommunalteknisk verksemd kan nyttast til pumpestasjon, nettstasjon, oppstillingsplass for buss og post, samt miljøstasjon.

§ 2.6 Leikeplass

Det skal anleggjast leikeplassar som vist på plankartet. Leikeareala skal opparbeidast med god kvalitet og på ein måte som gjev varierte leikemoglegheiter.

§ 2.7 Anna uteopphaldsareal

Minste uteopphaldsareal (MUA) pr. bueining skal være minst 50 m². For sekundærboligar skal MUA være minst 25 m², og kjem i tillegg.

Uteopphaldsareala for bueiningane for konsentrert småhus skal løysast i områda for felles anna uteopphald og i områda for leik.

Uteopphaldsareala for bueiningane for frittliggjande småhus skal løysast på eigen tomt og i områda for felles anna uteopphald.

Alle bustader skal ha privat uteopphaldsareal. Einebustader, tomannsbustader og rekkehus skal ha minimum 50m² privat uteopphaldsareal. Leilighetar skal ha minimum 8m² privat uteopphaldsareal.

I f_AU2 skal det tilretteleggast for felles uteopphaldsareal og leik. I området skal det etablerast ein ballplass på minimum 20x25 meter, samt bord og benker for uteopphald.

Det tillatast etablert stiar og gangstiar i formålet.

Det tillatast etablert pumpestasjon for avløpsanlegg i formålet.

§ 2.8 Kvalitetskrav til uteopphaldsareal medregna i MUA

Areala skal leggst til rette for rekreasjon og leik. Areala skal ha ein hensiktsmessig form og trafikkisikker lokalisering.

Støynivå skal ikkje overstige 55 dBA og arealet skal være skjerma for forureining og strålefare.

Areala skal ha sollys på minimum 50 % kl.15.00 ved vårjamdøgn.

Terrenget skal ikkje være brattare enn 1:3.

Hovudfunksjonane i F_AU2 skal ha universell utforming og tilkomst. Sti 1 gjennom F_AU2 og F_AU3, sti 2 gjennom F_AU5 og sti 3 gjennom F_AU6 skal ha universell utforming.

Tilkomst til leikeplassar skal vere universelt utforma.

§3

SAMERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5, nr. 2)

§ 3.1 Veg

1.3.1 Køyreveg

Vegarealet skal opparbeidast med den inndeling som er vist på plankartet.

1.3.2 Gang/sykkelveg

Gang/sykkelvegar skal opparbeidast med den inndeling som er vist på plankartet.

1.3.3 Gangveg

Gangvegar skal opparbeidast med den inndeling som er vist på plankartet.

§ 3.2 Annan veggrunn - Grøntareal

f_AVG1-f_AVG25 og til o_AVG1-o_AVG10 skal tilplantast eller handterast på annan tiltalande måte.

§ 3.3 Parkering

For einebustader skal det settjast av 2 biloppstillingsplassar pr eining på eigen tomt. Parkerte bilar skal ha plass til å snu inne på eiga tomt, innafor tomtgrensa. Der det er

sekundær buening skal det vere 1 parkeringsplass i tillegg.

For bustader-konsentrert-småhus skal det skal det settast av 1,5 biloppstillingsplassar på felles parkeringsplassar som definert i 1.8.6. I BK16, BK17 og BK21 er det tillate med parkering på eigen tomt.

Parkeringsdekning for barnehagen skal vera minimum 0,2 parkeringsplass per barn, og minimum 0,5 plass for tilsette.

Minimum 5 % av plassane skal imøtekomme krava til universell utforming.

Det skal vere sikra universell tilkomst mellom felles parkeringsplassar og dei tilhøyrande bustadfelta, med unntak av BK2 og BK3.

§4

LANDBRUK, - NATUR- FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT

(pbl § 12-5 nr. 5)

§ 4.1 FR1

Det kan etablerast sti gjennom området.

§5

OMSYNSSONER

(pbl § 12-6 jf § 11-8)

§ 5.1 Frisiktsone

I frisiktsonene skal det til ei kvar tid vera fri sikt 0,5 m over tilstøytande vegars plan, jf føresegnene i veglova § 31.

§6

OPPARBEIDING AV STI INNANFOR DEFINERTE GRENSER

§ 6.1 Det skal etablerast samanhengande sti på inntil 2 meters breidde innanfor definert grense (rpbestemmelsesgrensen) for **#1, #2, #3** og **#5**. Det er ikkje tillate med utfylling mot friområde FR1. Det skal etablerast sikringsgjerde i parti med bratt terreng.