



Reguleringsføresegner

for

Helleåsen

Lovheimel: Plan- og bygningslova § 12-7

Kommunens saksnummer: 2011/129 og 14/1917

Plan-ID: 1263-19032007

Revideringar:	Dato:	Dato plankart:
Administrasjonen, Lindås kommune	10.02.2010	06.09.2010
Administrasjonen, Lindås kommune	09.07.2013	06.09.2010
Administrasjonen, Lindås kommune	15.04.2015	06.09.2010
Administrasjonen, Lindås kommune	24.05.2016	24.05.2016

Handsamingar:	Dato:	Sak:
1. gangs handsaming plan- og miljøutvalet:		
2. gangs handsaming plan- og miljøutvalet:		
Godkjent plan i kommunestyret:	10.02.2010	5/11
Mindre endring, kommunestyret:	20.06.2013	51/13
Mindre endring, Plan- og miljøutvalet:	29.04.2015	44/15
Mindre endring, Plan- og miljøutvalet	08.06.2016	077/16



REGULERINGSFØRESEGNER (REF. PBL § 12)

§ 0 GENERELT

§ 0.1 PLANOMRÅDET

Føresegner gjeld for området som er avgrensa med plangrenser på vedlagt kart

- vedlegg 1- teikning nr 101 – Føremål (+ reguleringsplan 1:2000) oversiktskart og
- vedlegg 2 – teikning 100-rev H – REGULERINGSPLAN (reguleringsplan 1:1000).

§ 0.2 REGULERINGSFØREMÅL (AREALFØREMÅL PBL § 12-5)

Området er regulert til slikt føremål:

- Byggeområde og anlegg (plb§12-5, nr 1)
 - Frittliggjande småhus¹ med utleigedel/sekundærleilighet.
 - Konsentrert småhus (2- og 4-mannsbustader)
 - Vatn og avlaupsanlegg
 - Leikeplassar
- Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr 2)
 - Veg
 - Gang-/sykkelveg/fortau
 - Parkeringsplassar
 - Annan veggrunn – Grøntareal (vegskråning m.v)
 - Kollektivhaldeplass (busstopp)
- Grønstruktur (pbl § 12-5, nr 3)
 - Kombinert grønstruktur
- LNFR (pbl § 12-5, nr 5)
 - Landbruk-, natur- og friluftsområde samt reinsdrift. (Reisdrift uaktuelt)
 -

§ 0.3 REKKEFØLGJE FOR UTBYGGING (PBL § 12-7)

§ 0.3.1 Tilkomst til leikeareal

Tilkomst til leikeareal skal etablerast samstundes med utbygging av veg- og VA-anlegg. Leikeareal skal vera ferdig opparbeid før det vert gjeve bruksløye på nye hus.

§ 0.3.2 Rekkefølgekrav - Tal bueingar som kan byggjast før utbetring av Fylkesveg.

Jfr § 2.1.1.1 i føresegnene

§ 0.4 TERRENGHANDSAMING

Alle terrengingrep skal skje mest mogeleg skånsamt, herunder skal større tre og annan verdfull vegetasjon i størst mogeleg grad takast vare på. Dersom det er eksisterande steingardar, eldre

¹Eksisterandefritidsbustadar er i planen omgjort til frittliggjande småhus

vegar/stiar, bakkemurar og tufter i område, skal desse så langt som praktisk mogeleg skånast for inngrep. Overvatn skal i størst mogeleg grad førast i eksisterande bekkar.

Det er ikkje løyve til å fylle opp i terrenget med meir enn 1,2 meter over eksisterande terreng (omfattar også byggegrop).

Inngrep /tilpassingar i terreng skal ivareta universell utforming. Kravet omfattar utforming av tomta og tilpassingar til bustad.

Krav mønehøgde – sjå dei enkelte byggjeområda § 1.

§ 0.5 AUTOMATISK FREDA KULTURMINNE

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

§ 0.6 UTBYGGINGSAVTALE

Dersom utbyggjar ynskjer at kommunen skal overta kommunaltekniske anlegg for drift og vedlikehald, skal det lagast ei eiga utbyggingsavtale mellom utbyggjar og kommune.

§ 1 BYGGJEOMRÅDE OG ANLEGG (PLB§12-5, NR 1)

§ 1.1 FELLES FØRESEGN/ GENERELLE FØRESEGN

I byggjeområde for bustader skal det i samband med byggjemelding vedleggjast situasjonsplan i målestokk min. 1 : 500 som viser korleis den ubygde del av tomta skal planerast og utnyttast. På kartet skal det ev. støttemurar, gjerde, areal for parkering, samt den terrengmessige handsaming med høgdemarkering vera vist. Estetiske omsyn skal særleg vektleggjast, og plan for estetikk i Lindås kommune (sjå 5 +5 hovudprinsipp for bygnings- og utemiljø) skal nyttast ved utforming av tomt og busetnad.

Leidningsanlegg vert i prinsipp lagt i vegtracear eller annan vegrunn. Dersom det viser seg naudsyn av omsyn til fallforhold, fornuftig traceval og liknande kan det likevel leggjast VA - ledingar og andre grøfter (el-/tele) i alle områder. Det vert ikkje gjeve kompensasjon for at det eventuelt ligg anlegg over tomtane. Det skal vidare vera fri tilkomst til alle anlegga for tilsyn og reparasjon.

§ 1.1.2 Parkeringsplassar, garasjeanlegg samt garasje på eigen tomt.

Nøyaktig plassering og utforming av avkjørsle til den einskilde tomt, samt plassering og utforming av parkeringsplassar og garasje, skal visast på situasjonsplan i samband med byggjemelding. Trygg avkjørsel skal ivaretakas frå falle tomtar. Siktlinje skal vera del av teikning.

§ 1.1.3 Tilknytning VA- anlegg for eksisterande bygningar

Eksisterande bustader i område kan knytta seg til nytt VA-anlegg på lik linje med nye bustader. Dersom det i byggjeløyve for eksisterande bustadar er lagt til grunn at dei skal knytta seg til framtidig fellesanlegg, pliktar dei kopla seg til anlegget. Same gjeld dersom avløp frå eksisterande bygningar er til sjenanse for feltet.

§ 1.1.4 Oppgradering av hytter til heilårsbustader.

Eksisterande hytter i området kan oppgraderast/gjerast om til heilårsbustader. Det er då ein føresetnad at dei koplar seg til veg og VA- anlegget i området.

Kostnad ved kjøp av tomtegrunn(frådelling frå eksisterande tomtar) for vegen fram til gnr 202 bnr 76 og 86 har eigar av bnr 76 og 86 ansvar for.

Ved konvertering til heilårsbustader gjeld same krav som for nye bustader (sjå etterfølgjande punkt). Eigedommane kan ikkje konvertast tilbake til fritidseigedomar.

§ 1.2. BUSTADAR FRITTLIGGJANDE

Innanfor området som er avsett til frittliggande småhus, kan det i tillegg til eksisterande bebygde tomtar (6 bustadeiningar), førast opp 16 einebustadar² med utleigedel/sekundærleilighet. Maksimalt 32 nye bueiningar og 6 eksisterande totalt 38.

For tomt 4 – 13 kan ein , dersom tomten er egna, byggja kjellar- / sokkel etasje.

Følgjande gjeld:

- Takvinkel skal vera mellom 27 – 45 grader. Det er berre tillate med sal - /valm- tak på husa.
- Kotehøgde på kart/etterfølgjande tabell er referert til topp golv 1.etasje/hovudetasje³ . Kotehøgde skal vera retningsgjevande, men kan fråvikast dersom ein kan dokumenter at endra høgde ikkje er negativt for tilstøytande tomtar, eller for den estetiske utforminga.
- Biloppstillingsplass/garasje (eigen, utleigedel (dersom aktuelt) og gjesteparkering), skal takast med på tomtane og vera vist på situasjonsplan ved innsending av byggjesøknad.
- Husa skal plasserast innanfor byggjegrensa på tomten. Plassering av husa og høgde OK grunnmur skal godkjennast av kommunen. Reguleringsplan viser anbefalt plassering av hus.
- Byggjegrense er 4 meter frå tomtegrense.
- Det vert gjort særskild merksam på at det **skal** leverast inn minimum 2 terrengprofil (minimum gjennom tomt framfor og tomt bak gjeldande tomt) og perspektiv av bygningar plassert i terrenget ved byggesøknad. Situasjonsplan og illustrasjonar skal vise terrengutforming, eventuell universell utforming (der det er krav) , naturinngrep og konsekvensar for naboar (utsikt, sol/skygg mv). Dokumentasjonen skal danne grunnlag for vurdering/ godkjenning frå kommunen.

²Tomt 1 – 13 + tomt 16 + gnr 202/ bnr 128 og 129

³ Kotereferanse er basert på kartkoter – ikkje innmåling i terreng. Dersom innmåling gjev andre kotereferanser, er det innmålte koter som skal nyttast)

Frittliggjande småhus:	Ca Areal :	Ca kote OK gulv 1. etg.	Max mønehøgd Målt frå eksisterande terreng	% BYA
Tomt 1	1000 m2	kote 57	7,5 m	20
Tomt 2	1239 m2	kote 58	7,5 m	20
Tomt 3	1000 m2	kote 62,5	7,5 m	20
Tomt 4	1590 m2	kote 60	7,5 m	15
Tomt 5	1372 m2	kote 55,5	7,5 m	15
Tomt 6	1400 m2	kote 55,5	7,5 m	15
Tomt 7	1600 m2	kote 55,5	7,5 m	15
Tomt 8	1022 m2	kote 66	7,5 m	20
Tomt 9	1233 m2	kote 56	7,5 m	20
Tomt 10	1000 m2	kote 64	7,5 m	20
Tomt 11	1200 m2	kote 56,5	7,5 m	20
Tomt 12	1297 m2	kote 56,5	7,5 m	15
Tomt 13	1575 m2	kote 64	7,5 m	15
Tomt 16	1086 m2	kote 53	7,5 m	20
Tomt - 202/128 eks. tomt	1530 m2	kote 68	7,5 m	20
Tomt - 202/129 eks. tomt	1530 m2	kote 68	7,5 m	20

§ 1.2.2 KONSENTRERT SMÅHUS (GJELD TOMTANE 14 OG 15)

Totalt 20 bueiningar fordelt på 2- og 4- mannsbustadar.

Følgjande gjeld:

- Takvinkel skal vera mellom 27 – 45 grader.
- Kotehøgde på kart er referert til topp ringmur⁴ (dvs - ferdig golv 1.etasje vil liggja om lag 20 cm over kotehøgde)
- Biloppstillingsplass/garasje/carport (eigen og gjesteparkering) skal takast med på tomtane og vera vist på situasjonsplan ved innsending av byggjesøknad. sa skal plasserast innanfor byggjegransa på tomtane Plassering av husa og høgde ok golv 1.etasje/hovudetasje skal godkjennast av kommunen. Reguleringsplan viser anbefalt plassering av husa.
- Byggjegrænse er 4 meter frå tomtegrænse.
- Det vert gjort særskild merksam på at det **skal** leverast inn profil (minimum gjennom tomt framfor og bak gjeldande tomt) og perspektiv av bygningar plassert i terrenget ved byggesøknad. Illustrasjonar skal vise naturinngrep og konsekvensar for naboar (utsikt, sol/skygg mv) og skal danne grunnlag for

⁴ Kotereferanse er basert på kartkoter – ikkje innmåling i terreng. Dersom innmåling gjev andre kotereferanser, er det innmålte koter som skal nyttast)

vurdering/ godkjenning frå kommunen.

Konsentrert småhus:	Ca Areal :	Ca kote OK gulv 1. etg.	Max mønehøgd Målt frå eksisterande terreng	% BYA
Tomt 14 (2 stk 2 mannsbustad)	2840 m2	14 A - kote 45,5 14 B - kote 47	8 m	16
Tomt 15 (4 stk 4- mannsbustad)	4686 m2	kote 50 – alle 4	8 m	30

§ 1.3 OMRÅDE FOR VATN OG AVLAUP

I område avsett til vatn og avlaup kan det byggjast pumpestasjon og slamavskiljar. Bygget skal utformast med saltak og takvinkel 30 grader. Størrelse skal tilpassast pumpeanlegget som er naudsynt for området. Dersom det vert stilt krav om eigen slamavskiljar for området, eller pga manglande kapasitet på offentleg anlegg, kan det etablerast slamavskiljar på tomten eller i naturområdet nedanfor tomten (*avmerka på kart som evt.utvidet VA-anlegg*).

§1.4 LEIKEPLASSAR

Det er i planen avsett areal for felles leikeplassar – 2 områder – samla areal om lag 2500 m2 (minimumskrav 2400 m2).

Områda skal utformast i samsvar med Rikspolitiske retningslinjer for leikeareal.

Områda er felles for heile feltet.

Sjå også - § 0.3 rekkefølge utbygging.

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

§ 2.1 VEG - FYLKESVEG

§ 2.1.1 - Generelt fylkesveg

Det kan iverksetjast fartsreducerande tiltak langs vegen som ligg innanfor det regulerte området. Tiltak/ endeleg utforming skal vurderast/godkjennast av Statens Vegvesen.

Eventuelle justeringar (flytting av busskur og liknande) skal utførast etter avtale med Statens Vegvesen / kommunen.

§2.1.1.1 - Rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav for utbygging (Plan-og bygningslova §12-7) Fylkesveg 391 skal vera utbetra etter § 2.1.2 i føresegna.

Utbyggjar får byggja ut dei 8 første bueiningane før rekkefølgekravet gjeve i føresegnene § 2.1.1.1 vert gjort gjeldande. Ved bygging i område sett av til einestader vil det i tillegg vera høve til å byggja sekundærbustad innanfor rekkefølgekravet.

Fylkesvegen skal vera ferdig før det vert gjeve rammeløyve for oppføring av nye husvære utover det som det er gjev løyve til av husvære før rekkefølgekravet slår inn.

§ 2.1.2 Fylkesveg – standard -Einfelts veg med møteplass og gang og sykkelveg/fortau

Dele av Fylkesveg 391 (utstrekning som vist på reguleringskart) skal utformast som Einfeltsveg med møteplass og gang og sykkelveg (fortau).

Krav til veg (frå utsida til innside):

- Fylling
- Rekkverk
- Skulder 0,5 meter
- Vegbredde 3 meter
- Fortaukant 0,25 meter
- Fortau 2,5 meter
- Grøft mot terreng /skjæring 0,5 meter
- Skjæring

Samla minimumsbredde 7 meter.

Minimum møteplass kvar 200 meter eller tetter der naudsynt pga sikt.

Endeleg utforming og detaljer skal godkjennast av Statens Vegvesen.

§ 2.1.3 Fylkesveg – eksisterande veg utan tiltak i vegbane – utviding med fortau

Dele av Fylkesveg 391 (utstrekning som vist på reguleringskart) der det ikkje vert gjort endringar, skal ha same standard som i dag. Langs vegen skal det etablerast gang og sykkelveg/fortau. Same krav til utforming av gang og sykkelveg som under §2.1.2.

Endeleg utforming og detaljer skal godkjennast av Statens Vegvesen.

§2.2 VEG (FELLES AVKJØRSEL I BYGGEFELT)

§2.2.1 – Kjøreveg felles

Omfattar felles avkjørsel/hovudveg inn i området. Felles avkjørsel skal utformast som vist på planen med vegbredde 3,5 meter + 0,5 bankett begge sider og veggrøft. Vegen skal utformast iht Statens Vegvesen sine normer.

For stikkveg/blindveg i enden av felles avkjørsel og fram til gnr 202 bnr 86 og bnr 76, kan veg utformast som vist på planen med vegbredde 3 meter og veggrøft.

I enden av veg skal det byggjast godkjent snuplass. I tillegg skal det setjast av plass for poststativ og bossoppstilling (*anbefalt plassering er vist på kart*). Plassering skal avklarast med kommune/posten.

Grøfter for VA- el- og tele kan leggjast i vegen.

§ 2.2.2 Gang og sykkelveg langs felles tilkomstveg til byggjeområdet

Frå avkjørsel og fram til tomt 09 (fram til gangvegen) skal det byggjast fortau med minimumsbredde 2 meter.

Grøfter for VA- el- og tele kan leggjast i vegen.

§ 2.2.3 Parkeringsplass Apalen kapell

Området er avsett til parkeringsplass for Apalen kapell.

Det skal lagast situasjonsplan/detaljplan for området som viser oppstillingsplassar og avkjørsel. Avkjørsel skal ivareta gode siktforhold.

Før plassen kan takast i bruk, skal den vera ferdig opparbeid og ferdig merka med oppstillingsplassar.

§ 2.2.4 Parkering P1 og P2

Område P1

3 parkeringsplassar for personbilar. 2 av plassane er reservert for rettshavarane som framgår i tinglyst avtale datert 01.09.1992.

Område P2

4 parkeringsplassar for personbilar. Plassane er reservert gbnr 202/107 og 202/108.

§ 2.2.5 Anna veggrunn - grøntareal

Gjeld areal for eventuell framtidig vegutviding. I prinsipp eit areal i bredde om lag 2 meter frå utside vegkant begge sider + restareal mellom tomter og vegtrace. Grunneigar/ kommune eller andre som i framtida rår over arealet står fritt til å nytte område til vegutviding, grøfte - tracar for alle typar leidningar, eller annan felles behov.

Tomteigarar som får arealet som sone mellom eigen tomt og fellesveg, står fritt til å nytta arealet. Dersom eigar /kommune i framtida vel å nytta dette arealet, som opplyst i første avsnitt, vil tomteigarar ikkje få nokon kompensasjon for eventuelle tiltak som er gjort i området .

§ 2.3 KOLLEKTIV HALDEPLASS

Området er avsett til haldeplass med venteskur.

Eventuelle justeringar (flytting av busskur og liknande) skal utførast etter avtale med Statens Vegvesen / kommunen.

§ 3 GRØNSTRUKTUR (§ 12 – 5, NR 3)

§ 3.1 KOMBINERT GRØNSTRUKTUR

Området skal i prinsipp vere slik det framstår i dag (uendra bruk) naturområde.

Kratt og/eller skog kan fjernast.

Etter avtale med grunneigarar kan det etablerast gangstiar i området. Utforming må tilpassast terreng. Bredde maks 1,5 meter.

Området skal være opent for fri ferdsel.

§ 4 LNF OMRÅDE (§ 12- 5, NR 5)

§ 2.1 OMRÅDE FOR JORD- OG SKOGBRUK

Området skal være slik det framstår i dag (uendra bruk). Området skal være opent for fri ferdsel.

Grunneigar kan hogge skog i område og nytta området til andre jordbruksformål – t.d. beiting.

Etter avtale med grunneigarar kan det etablerast gangstiar i området. Utforming må tilpassast terreng. Bredde maks 1,5 meter.