



# Reguleringsføresegner

for

## Bustadområde på Rissundet, gbnr 123/65, 66, 67, 68, 69 mfl

Lovheimel: Plan- og bygningslova § 12-14

Kommunens saksnummer: 14/6323

Plan-ID: 1263-28091977

| Revideringar:    | Dato:      | Dato plankart: |
|------------------|------------|----------------|
| Administrasjonen | 29.09.2014 | 26.01.1977     |
|                  |            |                |
|                  |            |                |

| Handsamingar:   | Dato:      |
|---|------------|
| Mindre reguleringsendring handsama i Plan – og miljøutvalet | 10.12.2014 |
|   |            |
|   |            |



# Lindås kommune

## Reguleringsføresegner for:

Jf plan- og bygningslova (pbl) § 12-7

Rissundet gbnr 123/ 65,67,69  
mfl.

### Plan-id: 1263- 28091977

Dato 26.01.1977

Revidert 26.09.2014(gjeld §2 bygningar og anlegg, bustadbygging – frittliggande småhus)

## § 1 GENERELT

### § 1.1

Det regulerte området som er synt på planen er nytta til:

A: Byggeområde for busetnad (inkl. fellesanlegg og interne fellesareal)

B: Byggeområde for offentlig føremål

C: Trafikkområde

F: Friområde

## § 2

### BYGNINGAR OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr.1)

### Bustadbygging – frittliggande småhus

§ 2.1 Arealet skal byggjast ut med frittliggande einebustadar og kjedehus.

§ 2.2 Tomannsbustader er tillate innanfor dei avgrensingar av bygningstypar som planen set, men ikkje vertikal-eller horisontaldelte bustadbygg med fleire enn to einingar, som ikkje kan definerast som kjedehus.

§ 2.3 Bustadane kan oppførast i 1 høgd. Kommunen kan i visse høve gje løyve til 1 høgd + loftsetasje. Der terrengforhold tilseier det, kan det oppførast bygningar i 1 høgd + underetasje. Bustad med ein etasje pluss innreidd loft kan ha mønehøgd opp til 8,5 m

og gesimshøgd opp til 4,5 m. Bustad med ein etasje pluss underetasje delvis under terreng kan ha mønehøgd opp til 6,5 m og gesimshøgd opp til 4,5 m. Høgdene skal være målt frå gjennomsnittleg planert terreng.

§ 2.4 Bygningane skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrensene

§ 2.5 Det skal setjast av areal for leik og opphald som tilsvarar MUA = 200 m<sup>2</sup> pr hovudbueining. Kvalitetskrav for MUA er:

- Gode solforhold. Dei mest skjerma og solfylte areala skal nyttast til leik og opphald.
- Som hovudregel ikkje vere brattare enn 1:3.
- Verken køyreveg eller parkeringsareal kan reknast som MUA.
- Skal vere på bakkeplan.

Krava til uteopphaldsareal går føre utnyttingsgrad.

§ 2.6 Kvar frittliggjande einebustad skal ha plass for minst 1 garasje, og i tillegg til denne 1 biloppstillingsplass på eigen grunn.

§ 2.7 For grupper av bustader som vert førde opp under eitt, skal det utarbeidas ein felles plan for opparbeiding av terreng og fellesareal. Her krevst 1,5 biloppstillingsplassar pr. bustad.

§ 2.8 Ved kryss og avkøyrslar skal det i området mellom frisiktlinja og tilstøytande vegar (frisiktssone) vera fri sikt over 0,5 m høgde.

§ 2.9 Tiltaka i planområdet skal tilpassast landskapet. Dei skal og ha ei god arkitektonisk utforming. Bygg som høyrer saman i ei gruppe skal ha ei harmonerande utforming (byggningsformer, takformer, materialbruk og fargesetjing).

§ 2.10 Tilkøyst til bustadar, fellesareal, leikeplassar og parkering skal vera universelt utforma i samsvar med Tek 10.

**§ 2.11** I samband med søknad om rammeløyve skal det visast 2 terrengsnitt; eitt lengdesnitt og eitt tverrsnitt. Snitta skal vise ny(e) bustad(er) og eksisterande nabohus/ naboatomt. Det skal setjast kotehøgde på terreng og møner på bygga. Nytt og eksisterande terreng skal visast.

**§ 2.12** Skjæringer og fyllinger skal settjast istand med vegetasjon og/eller murer der det er naturleg. Høgde på terrengmurer skal ikke overstige 1,5 m.

**§ 2.13** Utnyttingsgrad(% BRA) for bustadtomtene skal ikkje overstige 40 %.

**§ 2.14** Bruksarealet pr. tomt skal ikkje overstige 400 m<sup>2</sup> BRA.

### **§ 3 BYGGJEOMRÅDE FOR OFFENTLEG FØREMÅL**

**§ 3.1** Utsjånaden av anlegget skal godkjennast av bygningsrådet, likeins avkøyring, parkering, terrengbehandling, planting, innhegning ol.

**§ 3.2** Bygningar kan oppførast i inntil 1 ½ høgde.

**§ 3.3** Utnyttingsgraden skal ikkje overstige 25 %.

### **§ 4 FRIOMRÅDE**

**§ 4.1** Friområde skal opparbeidas etter ein samla plan som skal godkjennast av bygningsrådet. Planen skal syna båthamn, badeplass og eventuell opplagsplass for båtar.

**§ 4.2** I friområde kan det plasserast tekniske anlegg som slamavskiljar og høgdebasseng.

### **§ 5 FELLESEGENNER**

**§ 5.1** Ved sida av desse reguleringsføresegnene gjeld plan- og bygningslova, kommunen sine vedtekter til

denne lova og departementet sine byggjeføreskrifter

**§ 5.2** Etter at desse føresegnene er gjort gjeldande, er det ikkje høve til ved privat servitut å oppretta tilhøve som strir mot føresegnene.

**§ 5.3** Innafor ramma av plan- og bygningslova, kommunen sine vedtekter til denne og departementet sine byggjeføreskrifter, kan bygningsrådet gjera unntak frå desse føresegnene i høve der særlege grunnar taler for det.