



Reguleringsføresegner for Stølshaugane bustadområde del av gbnr 141/1 og 141/3 m.fl.

Lovheimel: Plan- og bygningslova § 12-7

Kommunens saksnummer: 14/1898

Plan-ID: 1263-201302

Revideringar:	Dato:

Handsamingar:	Dato:
1. gangs handsaming plan- og miljøutvalet:	02.09.2015
2. gangs handsaming plan- og miljøutvalet:	
Godkjent plan i kommunestyret:	



FØRESEGNER FOR STØLSHAUGANE, GNR 141, BNR 1,3 m. fl.

LINDÅS KOMMUNE

Det regulerte området er synt med grenseliner på plankart datert 10.12.2015

1 Areal i planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

*Byggjeområde og anlegg:
PBL §12-5 pkt 1*

Frittliggjande småhusutbygging.
Konsentrert småhusutbygging
Leikeplass
Øvrige kommunaltekniske anlegg

*Samferdsel og teknisk infrastruktur:
PBL §12-5 pkt 2*

Køyreveg
Gang- og sykkelveg
Anna veggrunn – tekniske anlegg
Anna veggrunn – grøntareal

*Landbruks-, Natur- og Friluftsføremål:
PBL §12-5 pkt 5*

Landbruksføremål
Friluftsområde

*Omsynssone
PBL §12-6, JF PBL § 11-8, a) og d)*

Frisiktsone
Støysone
Faresone, høgs pent

2 FELLES FØRESEGNER

2.1 Rekkjefølgekrav

- 2.1.1 Veg o_KV02 med fortau o_GV3 og o_GV4 skal vera ferdig opparbeid før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader i planområdet.
- 2.1.2 Veg f_KV03, f_KV04 og f_GV5 skal vera dimensjonert og ferdig opparbeidd i samsvar med detaljplan før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader i planområdet.
- 2.1.3 Felles leikeplass f_LEIK01 skal ferdigstillast samstundes med felt BKS1 og 2.
- 2.1.4 Felles leikeplass f_LEIK02 skal ferdigstillast samstundes med felt BE1 – BE14.
- 2.1.6 Det skal utarbeidast VA-rammeplan som gjer greie for vass- /avlaupshøve og overvass-handsaming innanfor planområdet. Denne skal godkjennast av Lindås kommune før det vert gjeve byggeløyve til bustader.
- 2.1.7 Eksisterande høgspenlline over planområdet skal leggjast i kabel/i jord før det vert gjeve igangsettingsløyve for bustader innan planområdet.
- 2.1.8 Gangtilkomst mellom LEIK2 og f_KV04 skal sikrast med trapp og ei god utforming. Gangvegen skal vere ferdig opparbeidd før igangsettingsløyve for BE14.

2.2 Terrenghandsaming

- 2.2.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mogeleg skånsamt. Dei områda som ikkje vert bygd ut skal sikrast ei tiltalande form og handsaming. Fyllingar skal avrundast og tilpassast tilgrensande terreng og såast/plantast til.
- 2.2.2 Bruk av støttemurar, skjeringar og fyllingar skal avgrensast. Det skal ikkje setjast opp høgare murar enn 2 meter utan at dei terrasserast. Terrasse/avsats skal ha minimum djupne 1,5 meter. Kvar avsats skal beplantast for å dempe fjernverknaden av muren.

2.3 Universell utforming

- 2.3.1 Det skal leggjast til rette slik at flest mogleg bustader får trinnfri tilkomst for rørslehemma. Trafikkområde og leikeplassar skal vera utforma slik at alle skal kunne nytta dei på ein likestilt måte så langt råd er utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.

2.4 Energi

- 2.4.1 Ved utforming av nye bygg innafor planen skal det tilretteleggjast for alternativ energi. Alternativ energi er blant anna: biobrensel, varmepumper, jordvarme, bruk av solenergi.

3 BYGNINGAR OG ANLEGG

3.1 Frittliggande eine,- og tomannsbustader

- 3.1.1 Innan området kan det førast opp 10 frittliggjande einebustader og 4 tomannsbustader i tillegg til eksisterande bustad.
- 3.1.2 Det skal vere minimum 200 m² MUA pr. bustadeining. For eventuell sekundær bueining skal det vere 200 m² MUA i tillegg.
- 3.1.3 Maksimal utnyttingsgrad og byggjehøgde (kote) er vist på plankart.
- 3.1.4 Maks byggjehøgde for BE1 – BE11 er 9 m frå gjennomsnittleg planert terreng.
- 3.1.5 Følgjande einebustadtomter kan ha ein (1) sekundær bueining under 65 m² BRA for utleige.
- BE5
 - BE10
 - BE11
- 3.1.6 Følgjande tomter skal ha underetasje og maks mønehøgde 8 m frå gjennomsnittleg planert terreng;
- BE12
 - BE13
 - BE14
- 3.1.7 Det skal vere 2 parkeringsplassar pr. bueining i område BE1- BE14.
- 3.1.8 Det kan førast opp tomannsbustader på BE1, BE5, BE6 og BE9. Tomannsbustader kan oppførast i to etasjar med loft.

3.2 Konsentrert småhusutbygging

- 3.2.1 Det kan førast opp 2 firemannsmannsbustader på BKS1 og BKS2. Firemannsbustader skal oppførast i to etasjar og kan ha loft. Maksimal utnyttingsgrad og byggjehøgde er vist på plankart. Maks byggjehøgde er 10 m frå gjennomsnittleg planert terreng.
- 3.2.2 Det skal vere minimum 50 m² MUA pr. bustadeining.
- 3.2.3 Det skal vere 1,5 parkeringsplassar pr. bueining i område BKS1 og BKS2.

3.1 For alle byggjeområda

- 3.1.1 Inngjerding og tilplanting skal ikkje vera sjenerande for naboar eller ålmenn ferdsel. Ubygd areal skal gjevast ei tiltalande utforming.
- 3.1.2 Bilar skal kunne snu inne på kvar tomt.
- 3.1.3 Tiltakshavar har aktsomheits - og meldeplikt, jf. lov om kulturminne av 1976, §8, 2.ledd, som seier at arbeidet skal stoppast og kulturvernmyndigheitene varslast om tiltakshavar under arbeidet oppdagar gjenstandar eller andre spor etter tidlegare menneskeleg aktivitet.

3.2 Leikeplass

- 3.2.1 LEIK01 og LEIK02 skal nyttast til leik og fritidsaktivitet. Området skal driftast og vere felles for tilhøyrande bustader innan planområdet.
- 3.2.2 LEIK01 skal opparbeidast med leikeapparat som sklie, huske og sandkasse.
- 3.2.3 I LEIK02 skal det opparbeidast eit universelt utforma areal på maksimum 100 m² med sklie, huske og sandkasse.
- 3.2.4 Det kan opparbeidast sitteplassar, benkar og andre leikeapparat innan områda.
- 3.2.5 Ved innsending av byggjesøknad skal det innsendast detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for leikeareala.
- 3.2.6 Utomhusplanen skal utformast etter prinsipp for tilgjenge for alle.

3.3 Øvrig kommunalteknisk anlegg

- 3.3.1 Oppstillingsplasser for buss og postkasser er felles for felta og skal vera ferdig opparbeidd samtidig med køyreveg f_KV03.

4 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

4.1 Veg

- 4.1.1 Veg o_KV01, o_KV02 og o_KV05 er offentleg køyreveg.
- 4.1.2 Veg f_KV03 og 4 er felles for busetnad innan planområdet.
- 4.1.3 V1 er privat tilkomstveg til BE16.
- 4.1.4 Vegbredder er vist på plankart.

4.2 Fortau

4.2.1 Fortau o_GV1 - o_GV4 er offentlig fortau langs o_KV01 og o_KV02.

4.2.2 Fortau f_GV5 er felles fortau langs f_KV03.

4.3 Anna veggrunn – teknisk/grøntareal

4.3.1 AVT/AVG kan nyttast til vegutviding, grøftar, skråningar, skjeringar samt anlegg for overvasshandtering.

5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL

5.1 Landbruksføremål

I område for LNFR kan vanlig drift og skjøtsel tillatast.

5.2 Friluftsområde

Friluftsområde skal vera ålment tilgjengeleg og kan nyttast til leik og fritidsaktivitet. Vegetasjon og landskap skal i størst mogeleg grad ivaretakast, men vanleg skjøtsel og tynning/hogst av større tre kan gjerast.

6 OMSYNSSONER

6.1 Frisiktsone, H140

Arealet vil i planen vera kombinert med andre føremål. Innan området skal eventuelle sikthinder ikkje vere høgare enn 0,5 m over vegplanet på tilstøytande veg. Enkeltstående trær, stolper og liknande kan stå i sikttrekanten, men krav til tryggleik-sikkerheitssoner i handbok 231 Rekkverk må vere tilfredsstilt. Areal som ligg høgare skal planerast ned til 0,5 m over veg.

6.2 Støysone

Innafor skravert område er det støysone og skal tas omsyn til støy frå Fv 404.

6.3 Faresone – høgspenst, H370

Innanfor faresonene for høgspenst tillatast ikkje nokon form for bygningsmessig aktivitet før høgspenstline er lagt i kabel/jord. Det er sikringssone med bredde på 30 meter under høgspenstline i felt H370.