

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

Planarbeid er utført av :

ADU Ingeniør Atle D. Utkilen

5953 Fønnes

Heimmeside: www.adu.no

v/Atle Utkilen

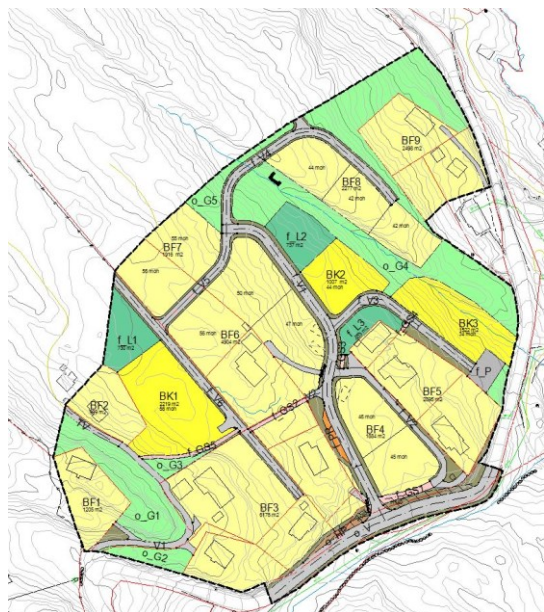
DOKUMENT I SAKEN:

A	Planskildring m/ landskapsanalyse	12.12.2015
B	Føresegn	12.12.2015 (dette dokument)
C	Plankart	12.12.2015
D	Vedlegg -innkomne merknad	

ORIENTERING

Dette dokument inneheld føresegn som gjeld innafør 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 bustadtomtar, skal det være opning for mindre justeringar knytt til behov for betre plassering av hus og tomtar.

§ 0.3 REGULERINGSFØREMÅL

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

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse – frittliggjande småhusbebyggelse
 - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
 - Øvrige kommunaltekniske anlegg
 - Lekeplass
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Veg
 - Gang-/sykkelveg
 - Annen veggrunn - grøntareal
 - Parkeringsplassar - generealisert
- 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 ein kan starte bygging av infrastruktur. 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 ferdigattest på nye bustadar, må vegen fram til bustaden ha midlertidig bruksløyve.
- VA-anlegg skal byggjast ut i etappar avhengig av kva område som vert bygd ut. Før det vert gjeve ferdigattest på nye bustadar skal VA-anlegget som er knytt til bustad 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 ferdigattest på bustadar.

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

- Det vert ikkje gjeve ferdigattest på BK3 før f_L3 er ferdig opparbeid.

§ 0.4 TERRENG HANDSAMING

Alle terrengingrep skal skje mest mogeleg skånsamt.

Ved sprenging skal skjeringar vere minst mogeleg synleg.

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

Overvatn skal i størst mogeleg grad førast til eksisterande bekkar.

§ 0.5 AUTOMATISK FREDA KULTURMINNE

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

§ 1 BYGGJEOMRÅDET (PBL § 12-5, NR. 1)

§ 1.1 FELLES FØRESEGN/GENERELLE KRAV

§ 1.1.1 Krav til byggjesøknad 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. Alle murar/avsatsar over 0,5 meter skal visast.

Terrengprofil med påført hus/bygningar for eigen og tilstøytande tomtar.

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

§ 1.2 BUSTAD - FRITTLIGGANDE SMÅHUS

§ 1.2.1 Nye bustadar (BF4, BF6, BF7 og BF8)

Innenfor BF4 kan det førast opp 2 einebustad med tomtestorleik på ca 880 m².

Innenfor BF6 kan det førast opp 3 einebustad med tomtestorleik på ca 900 m².

Innenfor BF7 kan det førast opp 2 einebustad med tomtestorleik på ca 900 m².

Innenfor BF8 kan det førast opp 3 einebustad med tomtestorleik på ca 700 m².

Følgjande gjeld innan for området:

- Maks 10 stk. nye bustad.
- Maks BYA pr. tomt 30%.
- Maks mønehøgde (x moh) for kvar tomt er definert i plankart.
- Byggjegranser:
 - mot midten av offentleg veg minimum 15 meter.
 - mot felle/privat veg minimum 5 meter.
 - mot nabogrense minimum 4 meter.
- Kvar tomt skal minimum ha 2 parkeringsplassar, eller garasje/carport + 1 parkeringsplass.
- Det skal vera mogeleg å snu på eigen tomt.

§ 1.2.2 Eksisterande bustadar

Områdene BF1, BF2, BF3, BF5 og BF9 er i dag bebygde med til saman 10 bustadar og det er i dag ikkje planlagt nye bustadar. Området BF6 er i dag bebygde med 1 bustad. Her er det planlagt 3 nye bustadar.

Følgjande gjeld ved nye tiltak på eksisterande bustadtomter:

- Maks BYA pr. tomt 30%.
- Maks mønehøgd skal ikkje overstige eksisterande mønehøgde på tomten.
- Byggegrenser:
 - mot midten av offentleg veg minimum 15 meter.
 - mot felle/privat veg minimum 5 meter.
 - mot nabogrense minimum 4 meter.
- Kvar tomt skal minimum ha 2 parkeringsplassar, eller garasje/carport + 1 parkeringsplass.
- Det skal vera mogeleg å snu på eigen tomt.

§ 1.3 BUSTAD - KONSENTRERT SMÅHUS (REKKEHUS)

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

- Innan for BK1 kan det førast opp bustad med maks 4 bueiningar. Her skal det også etablerast ein gangveg mellom V1 og f_V6.
- Innan for BK2 kan det førast opp bustad med maks 2 bueiningar.
- Innan for BK3 kan det førast opp bustad med maks 4 bueiningar.

Følgjande gjeld innan for områda:

- Maks BYA pr. område 35%.
- Maks mønehøgd (x moh) for kvar område er definert i plankart.
- Byggjeregrensar:
 - mot midten av offentleg veg minimum 15 meter.
 - mot felle/privat veg minimum 5 meter.
 - mot nabogrense minimum 4 meter.
- Kvar bueining skal minimum ha 2 parkeringsplassar.

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

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. Det kan setjast gjerde rundt områda.

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

§ 2.1 VEG

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

§2.1.1 Fylkesveg (o V)

Uendra bruk.

§2.1.2 Fellesvegar (f V1 – f V6)

Vegane skal utformast i samsvar med Statens Vegvesen si handbok N100 basert på vegstandard - A1 Atkomstvegar i bustadområde med fartsgrense 30 km/t, med maks stigning 10 %.

§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 adkomst for gnr. 63/bnr. 29 og bnr. 24 (via bnr. 33 som har same eigar som bnr. 24.

§ 2.2 PARKERINGSPLASS – GENEREALISERT

§2.2.1 Parkering (f_P)

Felles parkering for området BK3. Maks 8 parkeringsplassar.

§ 2.3 GANG-/SYKKELVEG

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

§ 2.4 ANNA VEGGRUNN - GRØNTAREAL

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

§ 3 GRØNSTRUKTUR (PBL 12-5, NR. 3)

Omhandlar områda o_G1 – o_G3.

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. Gangstiar (maks bredde 1,5 m) må tilpassast terrenget.

Området skal være open for fri ferdsel.

I området o_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 (H 140)

Innan for frisikt sone er det ikkje tillate med murer, gjerder eller vegetasjon høgare enn 0.5m over tilstøytande vegnivå. Terreng skal ikkje planeras høgare enn tilstøytande vegnivå.