

# LINDÅS KOMMUNE

## REGULERINGSFØRESEGNER FOR: JYDALEN, FAMMESTAD

jf. plan- og bygningslovens (pbl) § 12-7

### JYDALEN, FAMMESTAD, GNR. 24 BNR. 4 M. FL.

Saknr. / dok.nr.: 15/2611  
Nasjonal arealplanID: 1263-201510  
Vedtatt dd.mm.åå  
Sist revidert 12.1.2016

#### PLANEN SIN INTENSJON

Planen sin intensjon er å leggje til rette for etablering av bustader.

#### § 1 FELLES FØRESEGNER

- 1.1 **Byggjegranser**
  - 1.1.1 Nye byggverk skal plasserast innanfor byggjegransa. Eksakt plassering blir godkjend av kommunen som ein del av byggjesaksbehandlinga.
  - 1.1.2 Tiltak nemd i Pbl § 29-4 b samt forstøtningsmurar kan plasserast nærare nabogrensa enn regulerte byggjegranser.
- 1.2 **Terrengbehandling og murar**
  - 1.2.1 Ny utbygging skal tilpassast eksisterande terreng.
  - 1.2.2 Ved utarbeiding av utomhusplanar skal det leggast vekt på miljømessige kvalitetar i val av material, vegetasjon og belysning.
  - 1.2.3 Alle terrengingrep skal skje skånsamt. Større trær og anna verdifull vegetasjon skal søkjast bevart.
- 1.3 **Tilkomst utrykkingskøyrety**
  - 1.3.1 Det skal sikrast tilfredsstillande tilkomst for alle utrykkingskøyrety.
- 1.4 **Utforming / bygningsestetikk og materialbruk**
  - 1.4.1 Dei nye bustadene i planområdet skal ha god materialbruk og gjevast ei utforming med høy arkitektonisk kvalitet.
  - 1.4.2 Ved utarbeiding av byggeplaner skal det leggast vekt på miljømessige kvalitetar i val av materiale, vegetasjon og belysning.

#### § 2

#### UTFYLLANDE PLANAR OG DOKUMENTASJON

- 2.1 **Utomhusplan**
  - 2.1.1 Det skal leverast inn utomhusplan i samband med søknad om rammeløyve. Utomhusareala skal utformast etter prinsipp om universell utforming.
  - 2.1.2 Utomhusplan skal være i målestokk 1:500 og det skal gjerast greie for avkøyrslar, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, forholdet til nabobygg, eventuelle murar, trapper, gjerder og uteopphaldsareal.
  - 2.1.3 Utomhusplanen skal vise at prosjektet oppnår tilstrekkeleg differensiering mellom privat og felles uteopphaldsareal.
  - 2.1.4 Saman med utomhusplanen skal det innleverast skriftleg utgreiing for korleis føresegnene sine krav er oppfylt.
- 2.2 **VA-rammeplan**

I forkant av innsending av søknad om rammeløyve skal det føreliggje godkjend rammeplan for vassforsynings-/ overvats- og spillvatnssystemet, samt uttak for brannsløkking.

#### § 3

#### REKKEFØLGEKRAV

- 3.1 Følgande tiltak skal vere utført før det kan gjevast midlertidig bruksløyve/ferdigattest til sørleg og vestleg del av BFS1 og heile BFS2;  
- Veg, f\_SV1

#### § 4

#### BYGG OG ANLEGG (pbl § 12-5 nr.1)

- 4.1 **Bustader - frittliggjande småhus**
  - 4.1.1 Maksimal utnytting for BFS1 og BFS2 er 25 % BYA inkludert parkering.
  - 4.1.2 Maksimal gesimshøgde for BFS1 og BFS2 er 6 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Maksimal mønehøgde for BFS1 og BFS2 er 9 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

#### § 5

#### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5 nr. 2)

- 5.1 **Veg**
  - 5.1.1 f\_SV1 er delvis eksisterande og delvis ny tilkomstveg. f\_SV1 gjev tilkomst til alle dei nye bustadtomtane innanfor planområdet og er regulert til ei breidde

på 3,5 meter. f\_SV1 skal opparbeidast med fast toppdekke.

- 5.1.2 f\_SV2 er del av eksisterande tilkomstveg til eksisterande einebustader og regulert med ei breidde på 3,5 meter.

## 5.2 Køyreveg

- 5.2.1 o\_SKV er Fylkesveg 397, Mykingvegen. o\_SKV er regulert, etter eksisterande situasjon, med ei breidde på 6,5 meter.

## 5.3 Anna veggrunn - grøntareal

- 5.3.1 o\_SVG og f\_SVG skal nyttast til grøfter, skjæringer, murar, teknisk infrastruktur og liknande.

## 5.4 Parkeringsplassar

- 5.4.1 Det skal setjast av minimum to og maksimum tre parkeringsplasser per bustadeining. Parkering skal løysast på kvar einskild tomt.

## § 6

### LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL SAMT REINDRIFT (pbl § 12-5 nr. 5)

#### 6.1 Landbruk

- 6.1.1 LL er eksisterande landbruksareal og er avsett til landbruk.

#### 6.2 Naturføremål

- 6.2.1 LNA er eksisterande naturføremål og er avsett til naturføremål.

## § 7

### OMSYNSSONER (pbl § 12-6)

#### 7.1 Frisiktsone ved veg (pbl § 11-8 a)

- 7.1.1 I området med frisiktsline og veg, frisiktssone, skal det ved avkøyrslar vere fri sikt i ei høgd av 0,5 meter over tilgrensande veg sitt plan.