



Reguleringsføresegner for

Bustadområde på Alver, gbnr 137/188

Lovheimel: Plan- og bygningslova § 12-7

Kommunens saksnummer: 2011/129 og 2013/661

Plan-ID: 1263-201111

Revideringar:	Dato:
Plankonsulent Vidar Mjøs	27.09.2012
Administrasjonen Lindås kommune	30.11.2012
Administrasjonen Lindås kommune	24.11.2013

Handsamingar:	Møtedato:	Sak:
1. gangs handsaming plan- og miljøutvalet:	12.12.2012	203/12
2. gangs handsaming plan- og miljøutvalet:	02.10.2013	152/13
Ny 2. gangs handsaming plan- og miljøutvalet:	04.12.2013	169/13
Godkjent plan i kommunestyret:	12.12.2013	102/13



§ 1 GENERELT

1.1 **Planområdet er avgrensa med stipla line på plankart i mål 1:1000, datert 16.04.2011, sist revidert 19.11.2013**

1.2 **Areala i planområdet er regulert til desse føremåla:**

- Bygg og anlegg
 - o bustader
 - o leikeplass
 - o henteplass for post og boss
- Infrastruktur
 - o gatetun / kjørbare gangvegar
 - o parkeringsplassar
- Vegetasjonsskjerm (mot hovudveg og nabo)
- Støyskjerm, mot hovudveg
- Omsynssoner
 - o frisiktsoner

1.3 **Kulturminne**

Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden, jfr. Kulturminnelova §8, 2. ledd.

1.4 **Rekkefølgekrav**

- 1.4.1 Leikeplassen skal vera ferdigstilt samtidig med anna infrastruktur som vegar, vatn og avlaup før det kan gjevast midlertidig bruksløyve eller ferdigattest på bustader.
- 1.4.2 Utbyggingstakt skal vere i samsvar med det til ein kvar tid gjeldande bustadbyggingsprogram for Lindås kommune.
- 1.4.3 Gatetun / køyrbar gangveg skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve midlertidig bruksløyve / ferdigattest for bustadane.
- 1.4.4 Parkeringsplass knytt til B1 og B2 (inkludert gjesteparkering) skal vere ferdigstilt før det vert gjeve midlertidig bruksløyve / ferdigattest til bustadene i B1 og B2.
- 1.4.5 Tiltak mot støy (støyskjerm) skal vere ferdigstilt før det vert gjeve midlertidig bruksløyve / ferdigattest for bustadene i B1 og B2.
- 1.4.6 I høve masseutskifting i planområdet skal også massane fram til eksisterande tilkomstveg i vest masseutskiftast til ein tilfredsstillande standard for framtidig vegutbetring i høve reguleringsplan for Ikenberget. Det skal masseutskiftast minimum fram til og med dagens plassering av postkassestativ. Endeleg omfang av masseutskiftinga vert gjort i samråd med teknisk drift i kommunen.
- 1.4.7 ”Før masseutskifting vert sett i gang skal det sikrast geotekniske undersøkingar av området og eventuelle sikringstiltak for å forhindre bevegelse i tilliggjande masser skal setjast på plass.

1.5 **Utbyggingsavtale**

- 1.5.1 Det skal godkjennast utbyggingsavtale med Lindås kommune for etablering av tiltak i samband med teknisk infrastruktur som veg, vatn og avløp. Det kan ikkje gjevast rammeløyve før det ligg føre slik avtale.
- 1.5.2 Det skal liggje føre godkjent VA-rammeplan som gjer greie for vass-/avlaupshøve og overvasshandtering før rammesøknad kan godkjennast.

1.6 **Eigarforhold**

- Parkeringsplass nord i planområdet er felles for bustadene i B1 og B2. Minimum 5 gjesteparkeringsplassar er felles for alle bustadene innanfor planområdet.
- Gatetun / kjørbar gangveg sør i planområdet er felles for bustadene i B3.
- Gatetun / kjørbar gangveg nord i planområdet er felles for bustadene i B1 og B2.
- Område sett av til post/boss er felles for alle bustadane i planområdet.
- Område sett av til leik er felles for alle bustadene i planområdet.

§ 2 **FELLES FØRESEGNAR**

2.1 **Dokumentasjon til byggemelding**

- 2.2.1 Ved innsending av rammesøknad skal det leggast ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profiler og situasjonsplan i målestokk 1:500 der det vert gjort greie for avkjørsler, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, forholdet til nabobygg, eventuelle murar, trappar, gjerder og uteopphaldsareal.
- 2.2.2 Det skal føreligge detaljert utomhusplan som syner korleis felles leikeareal, gatetun / køyrbar gangveg, vegetasjonsskjermar, område for boss/post og parkeringsplass skal utformast. Møblering for leikeplass skal visast i planen.
- 2.2.3 Bustader skal byggast og plasserast på ein måte som gjer at radonverdiar i innemiljøet ikkje overskrider nedre tiltaksgrense på 100 Bq/m³ luft. Ved innsending av byggesøknad skal dette dokumenterast og eventuelle tiltak gjerast greie for.

2.2 **Plassering av bygg**

Bygningane skal plasserast innafor føremålet for bustadområde eller innanfor spesielle byggjegransar der det er innteikna på plankartet.

2.3 **Ubebyggt areal**

Ingen tomtar kan tilplantast med busker eller tre som kan verka sjenerande for offentleg ferdsel. Dei ubebygde delane av tomtane må gjevast ei tiltalande form og handsaming.

2.4 **Universell utforming**

- 2.4.1 Ved detaljplanlegging av bustadområda sitt inne- og utemiljø, skal prinsippa om universell utforming leggast til grunn. Universell utforming skal dokumenterast i søknad om byggeløyve.
- 2.4.2 Minimum 50 % av bustadeiningane i B1 og B2 skal ha universell utforming. I B3 skal det leggast til rette med alle funksjonar på grunnplanet.
- 2.4.3 Det skal sikrast universell tilkomst mellom felles parkeringsplassar og tilhøyrande bustadområde.

2.5 **Energi**

Det vert ikkje tillate med fossile kjelder for oppvarming av bustader innanfor planområdet.

§ 3 **BUSETNAD OG ANLEGG**

3.1 **Bruk av området**

Områda skal nyttast til bustader med tilhøyrande anlegg.

3.2 **Konsentrerte småhus**

- 3.2.1 I områda B1 og B2 skal bygningane utførast som fire- og seksmannsbustader i to etasjar med horisontal og vertikal deling mellom bustadene.
- 3.2.2 I område B1 kan det etablerast 4 bueiningar.
- 3.2.3 I område B2 kan det etablerast 6 bueiningar.
- 3.2.4 2. etasje i B1 og B2 skal ha støyisolert vegg mot hovudveg og balansert ventilasjon. Alle rom mot Fv 565 i B1 og B2 skal tilfredsstillere krav til innandørs støynivå i høve støyforskrifta T-1442.
- 3.2.5 Tillete tomteutnytting er % BYA, rekna som bebygd areal (BYA) i prosent av tomtearealet, som er påført kartet
- 3.2.6 Tillete mønehøgde er 9 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Maks mønekote er påført plankartet.
- 3.2.7 Bustadene skal ha parkeringsdekning på minimum 1,5 bilar pr eining på felles parkeringsplass.

3.3 **Frittliggjande småhus**

- 3.3.1 I område B3 skal bustadene utførast som tomannsbustader i to etasjar med vertikal deling, fordelt på 3 bygg med til saman 6 bueiningar.
- 3.3.2 Tillete tomteutnytting er % BYA, rekna som bebygd areal (BYA) i prosent av tomtearealet, som er påført kartet.
- 3.3.3 Tillete mønehøgde er 9 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Maks mønekote er påført plankartet.
- 3.3.4 Bustadene innanfor B3 skal ha parkeringsdekning på 1,5 plassar per bueining.
- 3.3.5 Bygningane skal ha saltak, med møneretning nord-sør som vist i illustrasjonsmaterialet til planen.

3.4 **Uteopphaldsareal**

Minste samla felles og privat uteopphaldsareal pr. bueining (MUA) skal vera 50 m², med følgjande kvalitetar:

- støynivået skal ikkje overstige 55 dB
- hensiktsmessig form og samanhengande areal
- areal brattare enn 1:3 skal ikkje reknast med
- gode lokalklimatiske tilhøve, solrik plassering på minimum 50 % av arealet

3.5 **Sekundærbustader**

Det vert ikkje tillate med sekundærbustader i planområdet.

3.6 **Andre særskilte bygningar og anlegg**

Område merka "post" og "boss" i plankartet er felles for alle bustadene innanfor planområdet og er avsett til post / boss.

3.7 **Leikeplass**

- 3.7.1 Område avsett til leik er felles leikeplass for bustadeiningane innanfor planområdet. Leikeareala skal opparbeidast med god kvalitet og på ein måte som gjev varierte leikemoglegheiter. Tilkomst til leikeplassen skal vere universelt utforma.
- 3.7.2 Leikeplassen skal sikrast med gjerde mot parkeringsplass og gatetun / køyrbar gangveg, og vere sikra mot forureining og annan helsefare.

3.8 **Frisiktliner mellom bygg**

For bygg i B3 skal det sikrast minimum 5 meter fri sikt mellom bygga, jf. rettleiande illustrasjonsplan datert 24.04.2012. Det vert ikkje tillate tiltak innanfor denne sonen som kjem i konflikt med frie siktliner. Ved anna plassering enn vist i illustrasjonsplanen må det dokumenterast ved første byggesøknad at det er mogleg å plassere 3 bygg innanfor byggegrensene med 5 meter frisiktline.

§ 4 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

4.1 **Gatetun / køyrbar gangveg**

Gatetun / køyrbar gangveg skal ha fast dekke, og skal ikkje gi for stor friksjon eller for store nivåforskjellar for rullestolbrukarar og personar med ganghjelpemidlar. Det skal leggjast opp til høg standard og materialbruk, og leggjast til rette med fartsdempande tiltak. Framlegg til utforming skal visast i utomhusplanen.

4.2 **Parkering**

- 4.2.1 Parkeringsplass P1 er felles for B1 og B2 og kan opparbeidast med felles carportanlegg. Minimum 5 av plassane skal setjast av som gjesteparkering for alle bustadene innanfor planområdet. Det skal leggjast til rette for lading av el-bilar ved etablering av carportanlegg.
- 4.2.2 Parkeringsplass P1 skal ha minimum 5 % parkeringsdekning for rørslehemma.
- 4.2.3 For B3 skal parkering løysast på eiga tomt, eventuelt i carport som forlenging av bygga, mot gatetunet. Etablering av carport føreset at det er mogleg å snu på eiga tomt og at carport ikkje kjem i konflikt med frisiktliner mellom bygga eller byggegrenser.
- 4.2.4 Det vert ikkje tillate med frittstående garasje innanfor B3.

§ 5 **OMSYNSSONER**

- 5.1 Ved kryss og avkøyrslar skal det i området mellom frisiktlina og tilstøytande vegar (frisiktsone) vera fri sikt i 0,5 meter høgde.