

Lindås kommune  
Juvikstølen, Knarvik

## reguleringsføresegner

27.09.2001

Revidert 12.02.2002

Revidert 22.10.2020

### §1 GENERELT

1.1 Planområdet er avgrensa med stipla line på plankart i mål 1:1000, datert 27.09.01.

1.2 Areala i planområdet er regulert til følgjande føremål:

- byggeområde for bustader
- offentlig område (kraftline m.v.)
- offentlege trafikkområde – kjørevege og fortau
- friområde
- felles vegareal
- felles areal for leik og opphald
- friluftsområde

### §2 FELLES FØRESEGNER

#### 1 2.1 Plankrav

2.1.1 For utbyggingsfelt (B3, B10, B12 og B15) skal det utarbeidast utbyggingsplan etter § 28-2 i plan – og bygningslova.

#### 2.2 Bygningane

2.2.1 Bygningane skal plasserast innafor generelle byggjegranser mot naboeigedom gitt i plan – og bygningslova eller spesielle byggjegranser innteikna på plankartet.

2.2.2 Med mindre det står noko anna på plankartet, kan bygningane oppførast i to etasjar. Bygning i ein etasje eller ein etasje pluss underetasje kan ha loft i tillegg. Der tilhøva ligg til rette med omsyn til terreng, nabohus og rømningsvegar kan bygningar oppførast i to etasjar pluss underetasje eller to underetasjar pluss loft.

2.2.3 Mønehøgda – målt frå gjennomsnittleg terrengnivå – skal ikkje vera større enn

- 6,5 meter for 1-etasjes bygg
- 8,5 meter for 2 etasjes bygg

#### 2.3 Tilkomst og parkering

2.3.1 Der tilkomst til tomt ikkje er vist på plankartet vert den eksakte plasseringa fastlagt av bygningsrådet i situasjonsplan ved byggjemelding.

2.3.2 Parkeringsareal skal opparbeidast etter gjeldande parkeringsnormer for Lindås kommune. Minste tal parkeringsplassar for kvar bustadeining er (besøksparkering i parentes):

- |                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| - Småhus med felles parkering      | 1,3 (0,2) |
| - Småhus med individuell parkering | 2,0       |

2.3.3 Garasje kan, innafor reglane i byggforskriftene, oppførast i nabogrense, og saman med nabogarasje under eitt tak. Plasseringa av garasje skal visast på situasjonsplan som følgjer byggjemeldinga, sjølv om garasjen ikkje skal oppførast samtidig med bustadhuset.

---

**2.4. Ubebygd areal.**

- 2.4.1 Ingen tomter kan tilplantast med busker eller tre som etter bygningsrådets skjønn kan verka sjenerande for offentlig ferdsel. Dei ubebygde områda må gjevast ei tiltalende form og handsaming. Eksisterande vegetasjon bør takast vare på så langt råd er.

**§ 3 BYGGJEOMRÅDE****3.1 Bustader**

- 3.1.1. Områda skal nyttast til bustader med tilhøyrande anlegg.
- 3.1.2. Bygningane skal utførast små småhus, her definert som einebustader, verikaldelte tomannsbustader eller rekkjehus / kjedehus.
- 3.1.3. Tilleten tomteutnytting TU, rekna som bruksareal i prosent av tomteareal er for øvrige områder utanom B15<sup>1</sup>, 30 % for enkelttomter og 40 % for utbyggingsfelt<sup>2</sup>. For bueiningar innanfor B15 er TU 30% for enkelttomter og 60 % for utbyggingsfelt<sup>2</sup>.
- 3.1.4. Minste uteopphaldsareal pr. bueining (MUA) for øvrige områder utanom B15<sup>3</sup> skal vera 150 m<sup>2</sup>. av dette minst 50 m<sup>2</sup> på eigen grunn ved inngang. For bueiningar innanfor B15 er krava til minste uteopphaldsareal pr. bueining (MUA) 100 m<sup>2</sup>, av dette minst 25m<sup>2</sup> på eigen grunn ved inngang<sup>4</sup>.
- 3.1.5. Det tilhøva ligg til rette kan einebustader eller tomannsbustader også delast horisontalt.
- 3.1.6. Tomter og felt skal utbyggjast slik at støybelastninga på bustadene ikkje vert høgare enn planleggingsmålet i Miljødepartementets retningslinjer.

**3.2 Leikeplass i B15**

- 3.2.1 Prinsippa om universell utforming skal leggst til grunn for leikeplass i B15<sup>5</sup>.

**§ 4 FRIOMRÅDE**

- 4.1 Friområda skal nyttast til turvegar og leik. Nødvendige anlegg for dette formålet, som ikkje er til hinder for bruken av området som friområde, kan oppførast etter godkjenning av bygningsrådet.

**§ 5 SPESIALOMRÅDE****5.2 Friluftsområde**

- 5.1.1. Skjøtsel av skog og anna vedlikehald må utførast på ein skånsam måte og slik at ein ikkje reduserer området verdi som grønt område med almen ferdselsrette etter friluftlova.

**5.2 Frisiktsoner**

- 5.2.1. Ved kryss og avkjørslar skal det i området mellom frisiktslinja og tilstøytande veger (frisiktsone) vera fri sikt i 0,5 m høgde.

**§ 6 FELLESOMRÅDE**

- 6.1 Fellesområda (felles vegareal, fellesareal for leik og opphald) skal vera felles for dei eigedomane som naturleg grensar opp til, har bruksrett til, eller har eigarandel i områda.
- 6.2 FV1 er felles for tomtane 1,2,3 og 4 i felt B1  
FV4 er felles for B8 og B9  
FV6 er felles for tomtane 1 og 2 i felt B14

**§ 7 REKKJEFØLGJEFØRESEGN**

Leikeplass i B15 skal vere ferdig opparbeidd i tråd med universell utforming som synt i illustrasjonsplan datert 19.10.2020 før det kan gjevast løyve til tiltak på bustadene i B15<sup>6</sup>.

---

1 Endra 22.10.20.

2 Endra 22.10.20. Skal berre gjelde felt B15.

3 Endra 22.10.20.

4 Endra 22.10.20. Skal berre gjelde felt B15.

5 Endra 22.10.20. Skal berre gjelde felt B15.

6 Endra 22.10.20. Skal berre gjelde felt B15.