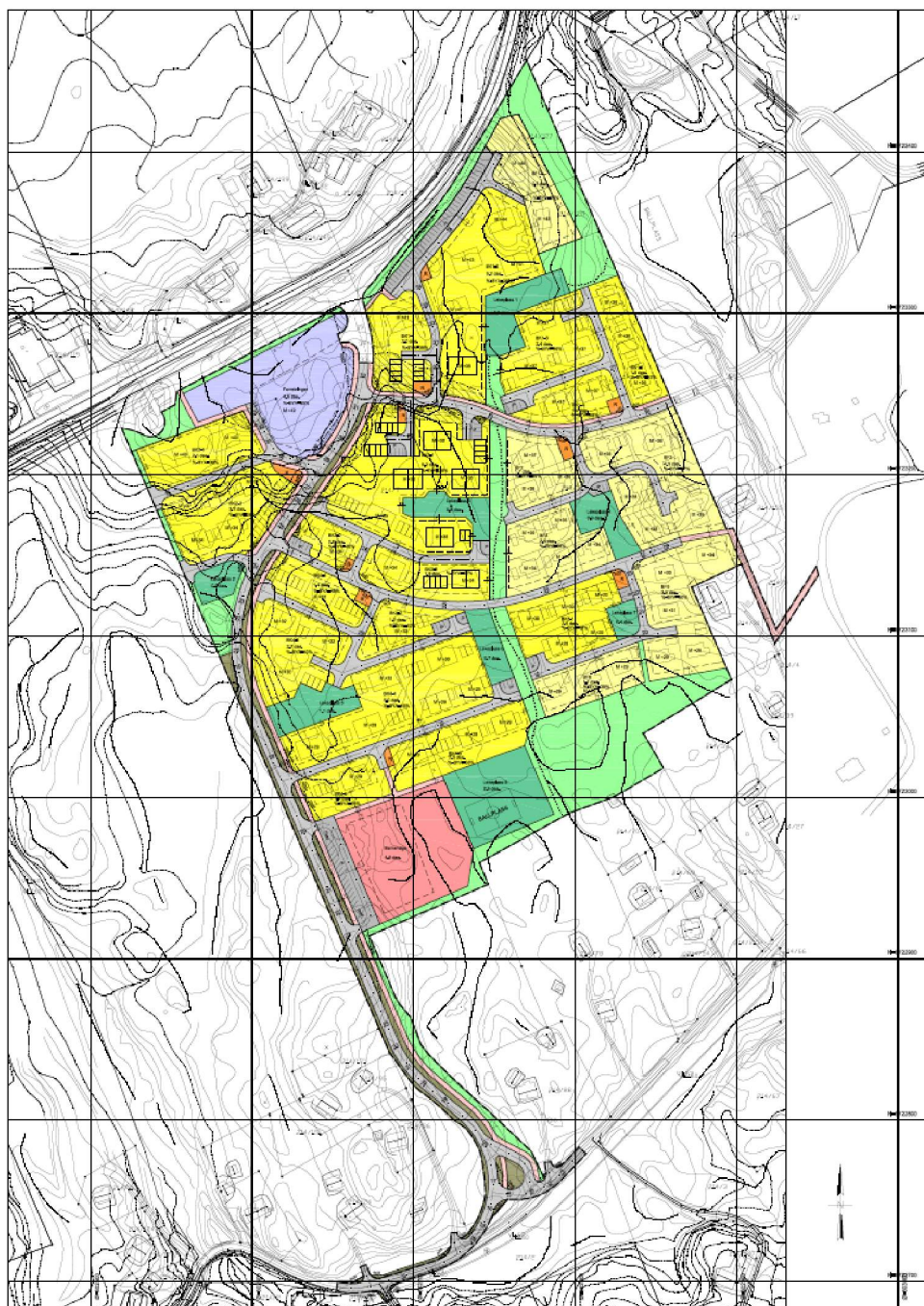


REGULERINGSPLAN FYLLINGSNES Gnr. 214 bnr. 7, 17, 213 m.fl. LINDÅS KOMMUNE



FØRESEGNER

Januar 2011

§1.0 GENERELT

§ 1.1 **Det regulerte området er synt med grenseliner på plan datert 02.06.2008 og revidert 26.02.2010.**

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande formål:

1. Bygningar og anlegg
 - Bustader frittliggjande - Einebustader
 - Bustader konsentrert - Fleirmannsbustader
 - Forretningar
 - Barnehage
 - Renovasjonsanlegg
 - Leikeplass
2. Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur
 - Køyreveg
 - Gang-/sykkelveg
 - Anna veggrunn - grøntareal
 - Parkeringsplassar
3. Grønstruktur
 - Friområde
4. Omsynssoner
 - Frisikt
 - Støysone – gul sone iht. T-1442

§ 1.3 Etter at denne planen med tilhøyrande føresegner er endeleg godkjent kan det ikkje gjerast gjeldande privatrettslege avtaler som er i strid med planen og føresegnene.

§ 1.4 Innanfor ramma av plan- og bygningslova med forskrifter kan kommunen gjera mindre unntak frå reguleringsføresegnene i tråd med lova.

§ 1.5 Ved sidan av desse reguleringsføresegnene gjeld plan- og bygningslova, kommunen sine vedtekter til denne lova og departementet sine byggeforskrifter.

§ 2.0 FELLES FØRESEGNER

§ 2.1 **Rekkefølgjekrav**

Utbyggingsavtale mellom Lindås kommune og utbyggjar må vera godkjent av kommunestyret før utbygging kan skje.

Følgjande tiltak må vere på plass før ein kan få rammeløyve til oppføring av bustader/bygningar:

- Flytting av E39 langs planområdet inklusive gang- og sykkelveg frå plangrense i vest fram til Eikanger bru, jf. godkjent reguleringsplan for ny E39 Eikanger-Vikane.
- Nytt kryss og avkøyring frå E39 og veg inn i feltet.
- Busshaldeplass på begge sider av E39.
- Overgang over E39.

Støyskjerming må vera på plass før det kan gjevast bruksløyve til bustader i delfelta nærmast. Støyskjermingstiltak skal utførast i tråd med støyrapporten som følgjande:

- Støyskjermer 1 skal etablerast nord for BK1-1 og langs E39 som jordvoll ev. kombinert med tett vegg og ei høgd 2 m over senterlinja på E39
- Støyskjermer 2 skal etablerast vest langs BK1-1 som tett vegg og ei høgd 2 m over senterlinja på tilgrensande veg
- Støyskjermer 3 skal etablerast nord og vest for BK2-1 som tett vegg og ei høgd på kote +36,5 mot nord og kote +34,5 mot vest.

Vegsambandet til Fyllingsnes skal byggjast ut i 2 trinn.

I første byggetrinn skal vegen etablerast fram til barnehagetomta og vere ferdig opparbeid før det kan gjevast bruksløyve til bustadane.

Framdrift for vidare utbygging skal gå fram av eigen utbyggingsavtale med Lindås kommune.

Det skal utarbeidast tekniske planar (veg, veglys, vatn og avlaup) for heile området, som må godkjennast av kommunen før ein kan starte bygging.

Utbygging av infrastruktur vil skje i etapper.

Frisiktsoner, nærleikeplassar, avkjørsler, parkering, vegar og gangvegar skal vera ferdig opparbeid for kvart delområde før bustadane kan takast i bruk. Utbyggjar har ansvar for opparbeiding av disse areala.

Områdeleikeplass i sør skal vere ferdig opparbeid seinast når 25 bueiningar har fått bruksløyve.

Utbyggingstakten skal vera i samsvar til ei kvar tid gjeldande bustadbyggjeprogram for Lindås kommune.

§ 2.2 **Terrenghandsaming**

Alle terrenginngrep skal skje mest mogeleg skånsamt. Større trær og annan verdifull vegetasjon skal i størst mogeleg grad takast vare på.

§ 2.3 **Universell utforming**

Minst 50 % av bustadane skal ha universell utforming.

Offentlege 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.

Minimum 5 % av parkeringsplassane skal vera dimensjonert for rørslehemma.

§ 2.4 Energi

Ved utforming av nye bygg innafor planen skal det tilretteleggast for alternativ energi. Alternativ energi er: biobrensel, varmepumper, jordvarme, bruk av solenergi.

§ 2.5 Pumpestasjonar, transformator kioskar, kabelskap o.l. kan oppførast i området i samsvar med teknisk plan.

§ 2.6 Tiltakshavar har aktsomheits- og meldeplikt, jf. lov om kulturminne av 1976, §8, 2.ledd, som seier at arbeidet skal stoppast og kulturvernmynde varslast om tiltakshavar under arbeidet oppdagar gjenstandar eller andre spor etter tidlegare menneskeleg aktivitet.

§ 2.7 Området skal støyskjermast i samsvar med T-1442: Retningslinjer for handsaming av støy i arealplanlegging. Ved utbygging av felt BK1-1, BK1-2, BK2-1, BK2-2, BK3-1 og BF-1 må det ved søknad om rammeløyve dokumenterast at støykravet er ivareteke.

§ 3.0 BYGNINGAR OG ANLEGG

§ 3.1 Bustader frittliggjande einebustader

§ 3.1.1 Området omfattar delområda BF1 til BF6.
Innan området skal det førast opp frittliggjande einebustader.
Einebustader kan ha sekundære bueiningar under 65 m² BRA for utleige.
Desse kan ikkje seksjonerast ut.

Tal bueiningar for kvart delområde er som fylgjande:

BF1	-	2	bueiningar
BF2	-	3	bueiningar
BF3	-	6	bueiningar
BF4	-	5	bueiningar
BF5	-	5	bueiningar
BF6	-	3	bueiningar

Tal kan aukast ved etablering av sekundære bueiningar.

§ 3.1.2 Maksimale tillete bygd areal er BYA = 37 %.
Maksimale tillete bygd areal BYA for kvar delområde er vist på plankartet.
Maks mønehøgde er 9 meter målt frå gjennomsnittleg målt terreng.
Maks mønehøgde / kotehøgde (moh) er vist på plankart.

§ 3.1.3 Inngjerding og tilplanting skal ikkje vera sjenerande for naboar eller ålmann ferdsel.
Ubygt areal skal gjevast ei tiltalende utforming.

§ 3.1.4 På tomtene skal det opparbeidast plass til min. 2 biloppstillingsplassar.
For bustader inntil 65 m² BRA skal det vere plass til 1 biloppstillingsplass pr. bustadeining. For større bustader skal det vere 2 biloppstillingsplassar pr. bustadeining.

Ved utbygd garasje/carport skal det vere opparbeid minst 1 biloppstillingsplass i tillegg.

Garasje/carport og parkeringsplassar må plasserast slik at biler kan snu på eigen tomt.

§ 3.2 Bustader konsentrert - fleirmannsbustader

- § 3.2.1 Området omfattar delområda BK1-1 til BK1-5, BK2-1, BK2-2, BK3-1 til BK3-3, BK4-1 til BK4-6 og BK 5-1.
Innan området skal det førast opp fleirmannsbustader i form av 2-, 3- eller 4-mannsbustader anten frittliggjande eller i rekkje.

Tal bueiningar for kvart delområde er som følgjande:

BK1-1	-	4	bueiningar
BK1-2	-	20	bueiningar
BK1-3	-	12	bueiningar
BK1-4	-	4	bueiningar
BK1-5	-	6	bueiningar
BK2-1	-	8	bueiningar
BK2-2	-	10	bueiningar
BK3-1	-	20	bueiningar
BK3-2	-	4	bueiningar
BK3-3	-	8	bueiningar
BK4-1	-	4	bueiningar
BK4-2	-	4	bueiningar
BK4-3	-	12	bueiningar
BK4-4	-	20	bueiningar
BK4-5	-	4	bueiningar
BK4-6	-	8	bueiningar
BK5-1	-	10	bueiningar

- § 3.2.2 I samband med utbygging av kvart delområde skal det utarbeidast detaljert situasjonsplan som skal følgje byggesøknaden. Det skal og utarbeidast utomhusplan som i detalj viser arealbruken rundt bygningane. Denne skal godkjennast av kommunen seinast i samband med rammesøknad.

Bustadområdene kan byggjast ut i etappar i samsvar med godkjent utbyggingsavtale.

- § 3.2.3 Bygningar som høyrer saman skal ha harmonerande fargesetting og takform. Taktarrassar er ikkje tillete.

- § 3.2.4 Maksimalt tillete bygd areal er $BYA = 47\%$.
Maksimalt tillete bygd areal BYA for kvar delområde er vist på plankartet.
Maks mønehøgde er 9 meter målt frå gjennomsnittleg målt terreng.
Maks mønehøgde / kotehøgde (moh) er vist på plankart.

- § 3.2.5 Mot utmark og tilstøytande jordbruksareal skal det setjast opp gjerde med maks. høgde 100 cm.

Inngjerding og tilplanting skal ikkje vera sjenerande for naboar eller ålmann ferdsel.

Ubyggt areal skal gjevast ei tiltalande utforming.

- § 3.2.6 For bustader inntil 65 m² BRA skal det vere plass til 1 biloppstillingsplass pr. bustadeining. For større bustader skal det vere 1,5 biloppstillingsplassar pr. bustadeining. Ved utbygd garasje/carport skal det vere opparbeid minst 1 biloppstillingsplass i tillegg.

§ 3.3 Forretningar

- § 3.3.1 Området skal nyttast til service- og/eller daglegvarehandel med tilhøyrande anlegg. Maks BRA er 3000m².
- § 3.3.2 Maksimalt tillete bygd areal er BYA = 55 %. Maks mønehøgde er 11 meter. Maks mønehøgde / kotehøgde (moh) er vist på plankart.
- § 3.3.3 Før området vert utbygd skal det utarbeidast ein illustrasjonsplan, som må godkjennast av kommunen. Planen skal vise plassering av bygningane, vegar og parkeringstilhøve, grøntanlegg m.m.
- § 3.3.4 Bygningar som høyrer saman skal ha harmoniserande fargesetting og takform. Utvendige farger skal godkjennast av kommunen.

§ 3.4 Barnehage

- § 3.4.1 Området kan nyttast til barnehage. Det må lagast utanomhusplan, som kommunen må godkjenne, seinast i samband med rammesøknad.
- § 3.4.2 Lindås kommune tar nærare stilling til utforming og utbyggingstidspunkt. Dette må avklarast med Lindås kommune i eigen avtale.

§ 3.5 Renovasjonsanlegg

- § 3.5.1 Området kan nyttast til bygging av pumpestasjon for avløpsvatn, trafokioskar, og miljøstasjonar for plassering av bosspann.
- § 3.5.2 Detaljplanar for områda skal godkjennast av kommunen.
- § 3.5.3 Detaljutforming av området for miljøstasjonen skal godkjennast av Nordhordland og Gulen Interkommunale Renovasjonsselskap IKS (NGIR).

§ 3.6 Leikeplass

- § 3.6.1 Området skal nyttast til leik og fritidsaktivitet. Områda skal driftast og vera felles for heile planområdet.
- § 3.6.2 Det skal opparbeidast sitteplassar, sandkassar, leikeapparat etc. innan området, etter nærare godkjende utomhusplanar.
- § 3.6.3 Området skal vere ferdig opparbeid for kvar delområdet før bustadane kan takast i bruk.

- § 3.6.4 Det skal leggjast vekt på universell utforming ved opparbeiding av området.
- § 3.6.5 Leikeplassen aust for barnehagetomta skal opparbeidast med ballbane på minimum 40 x 20 meter. Eigen søknad må sendast inn og godkjennast av kommunen. Bana skal møblerast med 2 fotballmål og nett (minimum 4 meter) rundt. Det skal også vere høve til å legge til rette for annan type leik i dette området.
- § 3.6.6 Leikeplassane 2, 4, 5 og 7 må sikrast med gjerde mot kjøreveg.
- § 3.6.7 Leikeplassane må opparbeidast slik at dei tilfredstillar fylgjande krav:
- minst 50 m² leikeareal pr bustad (inkludert ev. sekundær bueining) og 25 m² i konsentrert busetnad
 - leikeareal skal vera solrikt og skjerma, ikkje brattare enn 1:3 eller smalare enn 10 m og med støynivå under 55 dB

§ 4.0 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

§ 4.1 Veg

- § 4.1.1 Kjørevegar skal utformast som vist på tekniske planar godkjent av kommunen.
- § 4.1.2 Mindre endringar i vegføringar kan tillatast når tekniske planar gjer det naudsynt.
- § 4.1.3 Det skal gjerast trafikksikringstiltak på vegane der dei vert kryssa av gangstien nord-sør, jf. § 5.1.4.
- § 4.1.4 Hovudvegen frå kryss E39 i retning sør og gjennomkøyringsveg til Stemmemyra skal vere offentlege. Øvrige vegar er private.
- § 4.1.2 Tilkomstvegen til barnehagen skal vere einvegskjørt med innkøyring frå sør og utkøyring frå nord.

§ 4.2 Gang-/sykkelveg

- § 4.2.1 Det skal opparbeidast gang-/sykkelveg som synt på planen.
- § 4.2.2 Mindre endringar i vegføringar kan tillatast når tekniske planar gjer det naudsynt.
- § 4.2.3 Gang- og sykkelveg skal vere ferdig for kvart delområde og tilførsel til område, før bustader kan takast i bruk.
- § 4.2.4 Gang- og sykkelvegane og fortaua langs hovudvegen frå kryss E39 i retning sør og langs gjennomkøyringsveg til Stemmemyra samt langs forretningsområdet fram til overgangen over E39 skal vere offentlege. Øvrige gang- og sykkelvegar og fortau er private.

§ 4.3 Anna veggrunn Grøntareal

§ 4.3.1 Området kan nyttast til vegutviding, grøftar, skråningar, skjeringar og plassering av busstur.

§ 4.4 Parkeringsplassar

§ 4.4.1 Parkeringsplassane skal utformast som vist på tekniske planar godkjent av kommunen.

§ 4.4.2 Minimum 5% av parkeringsarealet skal vere HC-parkering.

§ 4.4.3 Innan området for parkeringsplassar i felt 1 og 2 kan det førast opp carportar.

§ 5.0 GRØNSTRUKTUR

§ 5.1 Friområde

§ 5.1.1 Området skal nyttast til leik og fritidsaktivitet. Vegetasjon og landskap skal i størst mogeleg grad ivaretakast. Ev. inngrep i området må tilbakestillast. Friområda skal vera ålmenn tilgjengelege og skal driftast av fellesskapet i planområdet.

§ 5.1.2 I området kan det ikkje førast opp bygg eller konstruksjonar som er til hinder for fri ferdsel i området.

§ 5.1.3 På området kan det gjerast terrenginngrep for å leggja til rette for gangvegar, trapper og ramper med universell utforming. På arealet som grenser mot E39 kan det også etablerast støyskjermer i form av jordvoll, murar eller skjermveggar.

§ 5.1.4 Det skal etablerast sti gjennom friområdet (nord-sør). Denne kan ikkje stengast.

§ 7.0 OMSYNSSONER

§ 7.1 Frisikt

§ 7.1.1 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 siktretanten, men krav til sikkerheitssoner i handbok 231 Rekkverk må vere tilfredsstillt. Areal som ligg høgare skal planerast ned til 0,5 m over veg.

§ 7.2 Støysone – gul sone iht. T-1442

- § 7.2.1 Arealet vil i planen vera kombinert med andre føremål. Innan området kan det ikkje etablerast bustader eller uteplassar utan ytterlege støyskjermingstiltak som gir tilfredstillande støynivå. Dokumentasjon av skjermingstiltak og støyberekningar skal godkjennast av kommunen seinast i samband med rammesøknad.

8.0 MEDLEMSKAP I VELFOREINING

- § 8.1 Alle eigedomane skal ha tinglyst plikt til å delta i fellesskapsplikter knytt til drift av leikeplassar og fellesareal. Organisering, driftsform må avtalast nærmare i utbyggingsavtalen.

Dato: 05.01.2011