

Dette dokumentet er ein mal som viser oppbygging av føresegner i reguleringsplanar.

(kommunevåpen skal leggjast inn ved vedteken plan)

LINDÅS KOMMUNE

DETALJREGULERING – REGULERINGSFØRESEGNER FOR KUBBALEITET GNR.137, BNR 38,66,69,77,477,487,185, 521 M.FL LINDÅS jf plan- og bygningslova (pbl) § 12-7.

Saksnr.
Nasjonal arealplan-ID
Vedteken dd.mm.åå
Sist revidert dd.mm.åå
Dato: 15.05.14

Reguleringsendringar (skal leggjast inn om naudsynt)

Saksnr.	Endringsnr.	Vedteken	Sist revidert
		dd.mm.åå	dd.mm.åå

§ 1 INTENSJONAR I PLANEN

Føremålet med planarbeidet er å leggja til rette for varierende typar bustadar, frå konsentrert busetnad til område for småhus og frittliggande einbustadar, vidare naust, kai, badeplass med tilhørande infrastruktur og grønt område. Føremål som er i samsvar med kommunedelplan.

§ 2 FELLESFØRESEGNER (pbl § 12-7)

2.1 Dokumentasjon ved søknad om tiltak

2.1.1 Utomhusplan

Dersom det samla vert utarbeidd fleire enn 3 bustadar innanfor område for frittliggande småhus BF4, BF7, BF11 skal det ved søknad om tiltak leggjast ved utomhusplan i målestokk 1:500 som syner avkjøring, opparbeiding av terreng, eksisterande og framtidig terreng, tilhøve til nabobygg, murar og trappar. Illustrasjonsplan datert 13.05.14 skal vere retningsgivande.

2.1.2 For område for konsentrert bustader BB1, BB2, BB3, BB4, BB5, BB6, BK1 og BK2 skal det ved søknad om tiltak for kvart av desse felta sendast inn ein utomhusplan i målestokk 1:500 som syner avkjøring, opparbeiding av terreng, eksisterande og framtidig terreng, tilhøve til nabobygg, murar og trappar og

illustrasjonar som viser fjernverknad og tilpassing til terreng. Illustrasjonsplan datert 13.05.14 skal vere retningsgivande.

2.1.3 Krav til søknad for teknisk opparbeiding av infrastruktur. Det skal leggjast ved prosjekteringsunderlag for kjøreveg og godkjent VA rammeplan.

2.1.4 Ved opparbeiding av gangvegar skal tilhøve til terreng og landskap alltid vurderast i høve til universell utforming.

2.2 VA-rammeplan

Det er i samband med reguleringsplan utarbeida ein VA – rammeplan for planområdet. Opparbeiding av VA – anlegget skal fylgje utbyggingstakten for planområdet. Ved søknad om tiltak skal det visast korleis høve til vann og avløp er løyst. Det skal også dokumenterast tilstrekkeleg vassforsyning, samt at avlaupsanlegga tilfredsstillar krava til bortleiing/reinsing.

2.3 Avfallshandtering og massehandtering

Avfall og overskotsmassar skal transporterast bort til godkjend fyllplass.

2.4 Arkitektur, estetikk og kvalitet

2.4.1 Tiltak skal plasserast og utformast slik at området får ein god arkitektonisk og funksjonell heilskap i høve til eksisterande omgjevnader. Tiltak skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon, og følgje kommunen sine estetiske retningslinjer. Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt.

2.5 Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale kan nyttas for å innfri rekkefylgjekrav om å opparbeide eller sikre opparbeiding av teknisk infrastruktur innan planområde.

Rekkefylgjekrav knytt til tiltak som alternativt kan vere « sikra opparbeid» ansjåast oppfylt dersom tiltakshavar/grunneigar har inngått utbyggingsavtale med Lindås kommune, og oppfylt sine forpliktingar til gjennomføringa av tiltaket iht.avtalen.

2.6 Universell utforming/tilgjenge

2.6.1 Prinsippa om universell utforming skal leggjast til grunn for alle inne- og utemiljø, leikeområde og inngangsparti.

2.7.2 Utrykkingskøyrety skal ha tilfredstillande tilkomst til alle bygg.

2.7.3 Minimum 2.5% av parkeringsplassane i f_P1 og f_P3 skal settast av til rørslehemma. Desse plassane skal plasserast i nær tilknytning til utgang.

f_P2 og f_P4 er parkeringsplassar for rørslehemma. Desse plassane skal plasserast i nær tilknytning til utgang.

2.7 Tilrettelegging for bosshandtering
Det skal etablerast tilstrekkeleg med miljøstasjonar for boss, papir m.m.

2.8 Støy
Uteopphaldsareal og leikeplassar skal ha støynivå under 55 dB. Bustader som har støynivå over 55 dB ved fasade skal vere gjennomgåande med støyfølsame rom lengst bort frå støykjelda.

2.9 Byggegrenser
Nye tiltak skal plasserast innanfor byggegrensene. Tiltak nemnd i Pbl § 29-4, samt støttemurar, garasje og parkeringsplassar kan plasserast minimum ein meter frå føremåls- og/eller nabogrensa.

2.10 Byggehøgder
Regulerte byggehøgder i BB1 – BB6 som er angitt i reguleringsplankart datert 15.05.14 er absolutte maksimalhøgder. For nye bustader i BF3, BF4, BF5, BF7, BF8, BF11 samt BK1 og BK2 er det oppgitt maksimal gesismhøgd.

Innanfor felt BK1, BK2, og BF3- BF11 kan tak utformast som saltak med vinkel mellom 35°-45°.

Tekniske installasjonar skal integrerast i bygningskroppen. Det er ikkje tillate med takoppbygg over maksimal byggehøgde med unntak av piper og nødvendige heisoppbygg som kan vere inntil 1.5m over takhøgda.

2.11 Illustrasjonsplan
Illustrasjonsplan datert 15.05.14 skal vere retningsgivande for utforming av bustadar og uteopphaldsareal.

2.12 Grad av utnytting
Maksimal utnyttingsgrad er angitt i plankartet som % BYA for kvart enkelt felt. Utnyttingsgrad bereknast i samsvar med byggeteknisk forskrift TEK10. Utandørs parkering inngår i utrekning av % BYA. Parkeringsanlegg under bakken inngår ikkje i grunnlag for berekning av grad av utnytting.

2.13 Uteopphaldsareal for bustadar
f_U1 inngår saman med f_L1 –f_L13 som uteopphaldsareal/ leikeplass for bebuarane i planområdet. f_U1 ligg innanfor funksjonell strandsone. Det skal ikkje leggest til rette for større fysiske tilrettelegging utanom kysstien i dette området. Leikeareala f_L1-f_L13 skal liggja solvendt, vera skjerma for sterk vind, forureining, elektromagnetiske felt, trafikkfare samt støy. Områdeleikeplass skal ikkje vere lenger unna nokon av bustadene enn 200m.

2.14 Parkering
Tall parkeringsplassar per bueining skal vere i samsvar med gjeldande parkeringsnorm for Lindås kommune.

2.15 Avkøyrslar
Plassering av avkøyringspilane er ikkje juridisk bindande. Plassering av avkøyrslar skal takast stilling til ved søknad om byggeløyve.

2.16 Energibruk
I samband med byggesøknad skal det vurderast alternative energikjelder.

2.17 Veg- og stirettar
Eigar av gnr 137 bnr 487 skal kunne nytta seg av sti som går ned til naustområde N3 som ligg på gnr 137 bnr 521.

§ 3

REKKEFØLGJEKRAV

- 3.1 Utbygging av VA – anlegget skal fylgje utbyggingstakta for planområdet. VA – rammeplan skal ferdigstillast i henhold til utbyggingsavtale med kommunen.
- 3.2 Parkeringsplassar i f_P1 skal vere ferdigstilt før det blir gjeve bruksløyve i BB1.
- 3.3 Parkeringsplassar i f_P3 skal vere ferdigstilt før det blir gjeve bruksløyve i BB2.
- 3.4 Kjøreveg o_V3 skal vera ferdig opparbeid fram til f_P1 før det blir gitt bruksløyve i BF3.
- 3.5 Kjøreveg o_V4 skal vere opparbeid fram til BB1 og BB3 før det vert gitt bruksløyve for BB1 og BB3.
- 3.6 Kjøreveg o_V4 skal vere ferdig opparbeid fram til BB4 før det vert gitt bruksløyve for BB4.
- 3.7 Kjøreveg o_V4 skal vere ferdig opparbeidd fram til BB2 før det vert gitt bruksløyve for BB2.
- 3.8 Kjøreveg o_V4 skal vere ferdig opparbeid fram til BB5 før det vert gitt bruksløyve for BB5.
- 3.9 Eksisterande bustadar i BF5, BF6, BF9 kan nytta seg av f_V11.
- 3.10 Kjøreveg f_V6 skal vere ferdig opparbeid før det vert gitt bruksløyve til nytt hus BF5.
- 3.11 Kjøreveg f_V7 skal vere ferdig opparbeid fram til BB6 før det vert gitt bruksløyve for BB6.
- 3.12 Kjøreveg f_V7 skal vere ferdig opparbeid fram til BF11 før det vert gitt bruksløyve i BF11.
- 3.13 Kjøreveg f_V8 skal vere ferdig opparbeid før det vert gitt bruksløyve for nytt hus i BF5.
- 3.14 Kjøreveg f_V9 skal vere ferdig opparbeid fram til BF 8 før det vert gitt bruksløyve i BF8.
- 3.15 Kjøreveg f_V10 skal vere ferdig opparbeid fram til BF7 før det vert gitt bruksløyve i BF7.
- 3.16 Fortau o_F1-o_F5 fram til BB1 og BB3 skal vere ferdig opparbeid før det vert gitt bruksløyve for BB1 og BB3.

- 3.17 Fortau o_F6 og o_F7 fram til BB2 og BB4 skal vere ferdig opparbeid før det vert gitt bruksløyve i BB2 og BB4.
- 3.18 Fortau o_F7 fram til BB5 skal vere ferdig opparbeid før det vert gitt bruksløyve i BB5.
- 3.19 Felles leikeplass f_L1 skal vere ferdig opparbeid før det vert gitt bruksløyve i BF4.
- 3.20 Felles leikeplass f_L2 skal vere ferdig opparbeid før det vert gitt bruksløyve i BF3, BK1 og BB3.
- 3.21 Felles leikeplass f_L3 skal vere ferdigstilt før det blir gitt bruksløyve i BB1.
- 3.22 Felles leikeplass f_L4 og f_L8 skal vere ferdigstilt før det blir gitt bruksløyve i BB2.
- 3.23 Felles leikeplass f_L5 og f_L4 skal vere ferdigstilt før det blir gitt bruksløyve i BB3.
- 3.24 Felles leikeplass f_L6 og f_L5 og f_L4 skal vere ferdigstilt før det vert gitt bruksløyve i BB4.
- 3.25 Felles leikeplass f_L9 , f_L4, f_L7 skal vere ferdigstilt før det blir gitt bruksløyve i BB5.
- 3.26 Felles leikeplass f_L13 skal vere ferdigstilt før det vert gitt bruksløyve for nye bustadar i BF7 og BF8.
- 3.27 Felles leikeplass f_L12 og f_L11 skal vere ferdigstilt før det vert gitt bruksløyve for BB6.
- 3.28 Felles leikeplass f_L10 skal vere ferdigstilt før det vert gitt bruksløyve i BF10.
- 3.29 Felles kommunalteknisk f_TB1 må vere opparbeida i samsvar med VA –rammeplan.

§ 4

FIGARFORM

4.1 Offentlige arealformål

- 4.1.1 Følgjande areal skal vere offentlege:
- o_V2, o_V3, o_V4 er offentleg køyreveg.
 - o_F1- o_F7 er offentleg fortau.
 - o_GV1 – o_GV2 er offentleg gangveg.
 - o_Na1 er offentleg naturføremål.
 - o_FO1 er offentleg friluftsområde i sjø og vassdrag
 - Annan veggrunn som grensar til offentleg veg er offentleg.

4.2 Felles arealformål

- 4.2.1 Eigartilhøve andre kommunaltekniske anlegg:
- Felles kommunalteknisk anlegg er f_TB1 er felles for BB1, BB2, BB3, BB4, BB5, BK1, BF3, BF4, BF5.
 - Felles renovasjonsanlegg f_R1 er felles for BF og BK1.
 - Felles renovasjonsanlegg f_R2 er felles for BB6, BF5, BF6, BF7, BF8, og BF11.
- 4.2.2 Eigartilhøve leikeplassar:
- f_L1 er felles for BF4.
 - f_L2, f_L3, f_L4, f_L5, f_L6, f_L7, f_L8, f_L9 og f_L10 vert felleseige for BK1, BF2, BB1,

BB2, BB3, BB4 og BB5, men kan verte nytta av alle innanfor planen.

- f_L11, f_L12 er felles for BF11 og BB6.
- f_L13 er felles for BF5, BF6, BF7, BF8 og BF9 og BK2.

4.2.3 Eigartilhøve uteoppfallsareal:

- f_U1 er felles uteoppfallsareal for alle innanfor planområde og for ålmenta.

4.2.4 Eigartilhøve køyrevegar:

- f_V1 er felles for dei eigedomar som naturleg grensar til denne vegen
- f_V5-f_V12 er felles for dei eigedomar som naturleg grensar til desse vegane.
- f_P1 er felles parkering for BB1.
- I f_P1 skal det settast av 2 parkeringsplassar som skal kunne nyttast av BF3
- f_P2 og f_P5 er handikapparkering for BB4
- f_P3 er felles parkering for BB2.
- I f_P3 skal det settast av 2 parkeringsplassar som skal kunne nyttast av grunneigar gnr137 bnr 487.
- Annen veggrunn som grensar til fellesveg er felles for dei eigedomane som vegen er felles for.

4.2.5 Eigartilhøve grønstruktur

- f_G1 –f_G3 er felles grøntstruktur innanfor planområdet.

4.3 Private arealformål

Følgjande areal er private:
BF1- BF12, BK1-BK2, BB1-BB6, K1-K6 og N1-N3.

§ 5

BYGG OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr.1)

5.1 Bustader – frittliggjande- småhus

- 5.1.1 Innanfor BF1 er det eksisterande hus . Tillat tomteutnytting er % BYA = 30.
- 5.1.2 Innanfor BF2 er det eksisterande carport.
- 5.1.3 Innanfor BF3 kan det oppførast to einebustadar i 2 etasjar. Tillat tomteutnytting % BYA = 35.
- 5.1.4 Innanfor BF 4 kan det oppførast inntil 4 einebustadar med inntil 3 etasjar. Tillat tomteutnytting er % BYA = 25.
- 5.1.5 Innanfor BF 5 kan det oppførast 2 einebustadar i 2 etasjar. Tillat tomteutnytting er % BYA = 30.
- 5.1.6 Innanfor BF6 er det eksisterande hus . Tillat tomteutnytting er % BYA = 30.
- 5.1.7 Innanfor BF7 kan det oppførast inntil 4 einebustadar. Tillat tomteutnytting er % BYA = 30.

- 5.1.8 Innanfor BF8 kan det oppførast inntil 2 einebustadar . Tillat tomteutnytting er % BYA = 30.
- 5.1.9 Innanfor BF9 er det eksisterande bustad. Tillat tomteutnytting er % BYA = 30.
- 5.1.10 Innanfor BF10 er det eksisterande bustad. Tillat tomteutnytting er % BYA = 30.
- 5.1.11 Innanfor BF11 kan det oppførast 8 einebustadar . Tillat tomteutnytting er % BYA = 30.
- 5.1.12 Innanfor BF12 er det eksisterande bustad. Tillat tomteutnytting er % BYA = 30.

5.2 Bustadar-konsentrert-småhus

- 5.2.1 Innanfor BK1 kan det oppførast to 4 mannbustadar i 2 etasjar. Tillat tomteutnytting er på % BYA = 50.
- 5.2.2 Innanfor BK2 kan det oppførast ein bustadblokk med inntil 6 bueiningar i kvar. Tillat tomteutnytting er % BYA = 50.

5.3 Bustader -blokker

- 5.3.1 BB1 kan det oppførast 2 bustadblokker med 3 etasjar og inntil 10 bueiningar i kvar. Tillat tomteutnytting er % BYA = 50
- 5.3.2 Innanfor BB2 kan det oppførast 3 bustadblokker med 3 etg og inntil 9 bueiningar i kvar. Tillat tomteutnytting er % BYA = 50
- 5.3.3 Innanfor BB3 kan det oppførast 2 bustadblokker med 4 etasjar og inntil 16 bueiningar i kvar. Tillat tomteutnytting er % BYA = 50
- 5.3.4 Innanfor BB4 kan det oppførast 2 bustadblokker med 4 etasjar og inntil 16 bueiningar i kvar. Tillat tomteutnytting er % BYA = 50
- 5.3.5 Innanfor BB5 kan det oppførast ein bustadblokk med 4 etasjar med inntil 16 bueiningar. Tillat tomteutnytting er % BYA = 50
- 5.3.6 Innanfor BB6 kan det oppførast 2 bustadblokker med inntil 5 bueiningar i kvar. Tillat tomteutnytting er % BYA = 50.
- 5.3.7 For felt BB3 –BB5 samt vestre blokk i felt BB2 skal parkering skje i felles parkeringskjeller. Nokon stadar strekker parkeringskjellar seg utover formålsgrensa.

5.4 Renovasjonsanlegg

- 5.4.1 Renovasjonsanlegget skal opparbeidast i samsvar med godkjend reguleringsplan.

5.5 Naust

- 5.5.1 Innan N1 -N3 kan det oppførast naust. Her er byggegrensa samanfallande med føremålsgrensa.
- 5.5.2 Nausta skal ikkje ha utnytting høgare enn BRA = 40m². Maksimalbyggehøgde er 7m over planert terreng. Tillat tomteutnytting er % BYA = 15
- 5.5.3 Nausta skal ikkje nyttast eller innreist til varig opphald.

5.6 Uteoppholdsareal

- 5.6.1 I BK1, BK2, BB1, BB2, BB3, BB4, BB5, BB6 skal det setjast av eit areal for uteoppholdsareal som

tilsvarar MUA=30 m² per bueining og i tillegg eit areal på minst 30 m² per bueining til felles leik. Dette arealet inngår i f_U1 og f_L1-f_L13. For kvar 10.hovudbueining skal det i desse områda i tillegg setjast av eit areal på 125m² til felles områdeleikeplass innanfor planområde.

- 5.6.2 I BF3, BF4, BF5, BF7, BF8 og BF11 skal det på eigen tomt setjast av areal på 100m² for MUA. I tillegg skal for kvar bueining i desse områda setjast av eit areal på 15m² til felles områdeleikeplass innanfor planområde.

5.7 Leikeplass

Leikeareala skal liggja solventt, vera skjerma for sterk vind, forureining, elektromagnetiske felt, trafikkfare og støy.

§ 6

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 2)

6.1 Køyreveg

Offentlege og felles køyvegar skal opparbeidast i samsvar med godkjend reguleringsplan.

6.2 Fortau

Fortau skal opparbeidast i samsvar med godkjend reguleringsplan.

6.3 Gangveg

Gangveg skal opparbeidast i samsvar med godkjend reguleringsplan.

Det er i dag ein snarveg frå gnr 137/bnr 293 mot Ikenberget. Denne skal oppretthaldast. Gangvegen skal ha ein breidd på min 1,5 m og opparbeidast med fast dekke.

6.4 Annan veggrunn

Anna veggrunn kan nyttast til skjeringar og fyllingar samt areal til snømåking. I område for anna veggrunn kan det gjerast naudsynte terrenginngrep for å sikra tilstrekkeleg sikt. Terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt.

6.5 Tekniske bygningar/konstruksjonar

f_TB1 skal nyttast til pumpehus og skal plasserast i samsvar med reguleringsplankart datert 13.05.14

6.6 Kai

Innanfor K1 – K6 kan det opparbeidast kai. Området skal nyttast i samsvar med føremålet.

6.7 Parkeringsplassar

f_P1 er felles parkeringsplassar for BB1. f_P2 og f_P5 er felles HC parkeringsplassar for BB4. f_P3 er felles parkeringsplassar for BB2.

I f_P3 skal det avsettas to parkeringsplassar som skal kunne nyttast av grunneigar av gnr 137 bnr 487.

2 plassar i f_P1 kan nyttast av BF2.

For felt BK1, BK2, BF4, BF5, BF6, BF7, BF8, BF9, BF10, BF11 og BB6 skal parkering løysast på eigen tomt.

§ 7

GRØNSTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 3)

7.1 Grønstruktur

f_G1 – f_G3 er grøntstruktur og skal vere buffer mot dei eigedomane dei grensar mot.

§ 8

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

(pbl § 12-5 nr. 5)

8.1 Naturformål av LNFR

Område o_Na1 inngår i naturområdet ned mot sjøen i planområdet. Vanlig skjøtsel og evt. rassikringstiltak tillatas.

§ 9

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE

(pbl § 12-5 nr. 6)

9.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

o_FO1 inngår i planen som friluftsområde i sjø og vassdrag. Området skal vera allment tilgjengeleg og kan nyttast til bading, fiske og småbåttrafikk.

§10

OMSYNSSONER

Pbl § 12 -6

10.1 Frisikt

Innanfor frisiktsona skal det ikkje oppførast nye sikthindrande gjenstandar høgare enn 0,5 m over tilstøytane vegers planum.

§11

BESTEMMELSESONRÅDER

Pbl § 12 -7

11.1 Villkår for bruk av areal

Område merka #1 kan nyttast som mellombels adkomstveg for eksisterande bebuarar i BF5 og BF6 inntil ny adkomst f_V5, f_V6, f_V8 og f_V9 er ferdigstilt. Etter at adkomstveg f_V5, f_V6, f_V8 og f_V9 er ferdigstilt skal området istandsetjast i samsvar med formål i plankartet.

- Områda merka #2 angir omtrentleg utstrekning av parkeringskjellar i grunnen.

11.2 Mellombels anlegg – og riggområde

Område merka #3 kan i byggeperioden nyttast til mellombels anlegg- og riggområde. Før anlegget igangsetjast skal det utarbeidast planar for bruk av områda i byggeperioden. Planane skal godkjennast av Lindås kommune. Etter avslutta anleggsperiode skal områda istandsetjast i samsvar med formål i plankartet.