

Lindås kommune
Areal- og Miljøeininga, Arealplan
Postmottak
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Telefon
+47 56 57 00 70
Fax
+47 56 57 00 71
E-postadresse
post@abo-ark.no
Webadresse
www.abo-ark.no
Postadresse
Postboks 291, 5203 Os
Besøksadresse
Hamnevegen 53, 5200 Os

Os, den 08.02.2016

**Søknad om mindre endring i gjeldande reguleringsføresegner for planID. 1263_21031975.
Lindås kommune – Kløve bustadfelt, del av gnr. 24, bnr. 1**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-14 vert det søkt om mindre endring av gjeldande reguleringsføresegner for Kløve bustadfelt, gnr. 24, bnr. 1, Lindås kommune.

I dei gjeldande føresegnene er det ikkje lagt inn maks BRA og BYA, dette er no lagt inn i føresegnene. Eldre føresegner som ikkje lenger er i tråd med dagens reglar er òg endra eller fjerna. Føresegnene har samstundes blitt oppdatert til gjeldande malar for reguleringsføresegner.

I vedlagte forslag til reguleringsføresegnene er følgjande paragrafar i føresegnene fjerna:
Fellesføresegner:

§6: Tørkestativ skal plasserast slik at dei vert til minst mogleg ulempe for grannar. Plasseringa skal godkjennast av bygningsrådet.

§7: Plassering av søppelspann skal godkjennast av kommunen sin tekniske etat.

§10: Butikkar og kontor kan ikkje etablerast i bustadområdet utan bygningsrådet sitt samtykke.

Område for frittliggjande småhus:

§14: Garasje skal berre førast opp i ei høgde med største grunnflate på 25 m².

Område for kjedehus og eller rekkehus:

§16: Bygningsrådet kan forlanga ein utbyggingsplan for heile området eller del av dette med angjeving av adkomst, garasje, parkering og felles areal.

§17: Arealet skal bebyggast med 6 til 8 husvære i form av rekkehus eller kjedehus.

§18: Bygningane skal ha mønetak eller flatt tak. Takoppbygg og nedskjæring i takflata vert ikkje tillete.

Andre føresegner:

§28: Mindre unnatak frå desse føresegnene kan tillatas av bygningsrådet når særlege grunnar talar for det, men berre innanfor ramma av bygningslova og dei generelle bygningsvedtekter for Lindås kommune.

I vedlagde forslag til reguleringsføresegnene er følgjande paragrafar i føresegnene erstatta/endra:

Fellesføresegner:

§2: Bygningane skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrensene og med møneretning som synt på planen. Bygningsrådet skal sjå til at plasseringa fell naturleg inn i lendet med omsyn til utsikt og soltilhøve, og dei lokale terrengtilhøve og fasaderetningar tilpassa ein naturleg del av bebyggelsen.

- **Endra – 2.1.1**

Vist plassering av hus i plankartet er retningsgjevande, men bygningane skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrensene og med møneretning som synt på planen.

Bygningsrådet skal sjå til at plasseringa fell naturleg inn i lendet med omsyn til utsikt og soltilhøve, og dei lokale terrengtilhøve og fasaderetningar tilpassa ein naturleg del av busetnaden.

§3: Bygningane skal byggjast i ei høgd, men bygningsrådet kan tillata underetasje der dette fell naturleg inn i lendet.

- **Erstatta av 2.1.2:**

Bygningane kan byggast med ein etasje, med loft eller underetasje der dette fell naturleg inn i terrenget. Maksimal gesimshøgde er 6 meter og maksimal mønehøgde er 9 m, målt frå planert terreng.

§4: Bygningsrådet skal sjå til at bygningane får god form og materialhandsaming. Farge på husa skal godkjennast av bygningsrådet.

- **Endra – 2.1.3**

Bygningsrådet skal sjå til at bygningane får god form og materialhandsaming.

§11: Opparbeiding av leikeplassane skal meldast til og godkjennast av bygningsrådet.

- **Erstatta av 2.1.8:**

Det skal setjast av areal for leik og opphald som svarar til MUA = 200 m² per hovudbueining. Kvalitetskrav for MUA er:

- Gode solforhold. Dei mest skjerna og solfylte areala skal nyttast til leik og opphald.
- Som hovudregel ikkje vere brattare enn 1:3.
- Verken køyreveg eller parkeringsareal kan reknast som MUA.
- Skal vere på bakkeplan. Krava til uteoppfallsareal går føre utnyttingsgrad.

Område for frittliggjande småhus og område for kjedehus og eller rekkehus:

§12: Bygningane skal ha mønetak eller valmtak med takvinkel på 20° - 25°. Takoppbygg og nedskjæring i takflata vert ikkje tillete.

- **Endra – 2.2.1**

Bygningane skal ha mønetak eller valmtak med takvinkel på 20° - 25°.

§13: For kvar bustad skal det, utanom garasje eller parkeringstak, vera oppstillingsplass for minst ein bil på eigen grunn.

og

§19: Kvar husvære skal ha areal for garasje, og for parkering skal det avsetjast areal for kvar andre husvære.

- **Erstatta av 5.1.1:**

Areal for parkering skal avsetjast i samsvar med kommuneplanen.

Trafikkområde:

§25: Tomtegrensa skal gå inntil regulert veg- og gangvegline. Ytterkant, kantstein og mur kan plasserast langs denne lina.

- **Endra – 5.4.1.**

Tomtegrensa skal gå inntil regulert veg- og gangvegline. Ytterkant, kantstein og mur kan plasserast langs denne lina. Det skal setjast av 0,5 meter til grøft/snøopplag langs vegane.

I vedlagde forslag til reguleringsføresegnene er følgjande punktatar i føresegnene *lagt til*:

Område for frittliggjande småhus:

2.2.3

Utnyttingsgrad (%BRA) for bustadtomtene skal ikkje overstige 40%.

2.2.4

Samla bruksareal for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400 m² BRA. Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla BRA reserverast minst 36 m² for bygging av frittstående garasje.

2.1.7

Minste tomteareal for einebustader er 650 m².

Område for kjedehus eller rekkehus:

2.3.1.

Der det ligg til rette for det kan det etablerast kjede- eller rekkehus.

2.3.2

Minste tomteareal for tomannsbustader er 1000 m² (500 m² per bueining).

Trafikkområde:

5.2.1

Ved kryss og avkjørsler skal det i områda mellom frisiktlinja og tilstøytande vegar (frisiktzone) vera fri sikt over 0,5 m høgde.

Forslag til føresegner var sendt inn til kommunen august 2015 for førehandsuttale. Det vart i tilbakemeldinga stilt spørsmål om det er naustsynt å ha med punkt 2.3.1: «*Der det ligg til rette for det kan det etablerast kjede- eller rekkehus.*». Dette vart begrunna med at områda der desse var tenkt utbygd allereie er bygd ut med einebustader og at det er lite areal att til dette føremålet. Vi meiner at nokre av tomtane kan liggje til rette for dette og vi ønskjer difor å halde på dette punktet.

Nabovarsling:

Det vert gjennomført nabovarsling i samband med søknad om endring.

Med vennlig hilsen

ABO Plan & Arkitektur AS

Arne Kristian Kolstad

Vedlegg 1: Framlegg til reguleringsføresegner.

Vedlegg 2: Gjeldande reguleringsføresegner.