



# Reguleringsføresegner for Eidsnesstraumen, bustader Gnr. 212 bnr. 41, 32

Lovheimel: Plan- og bygningslova § 12-7

Kommunens saksnummer:

Plan-ID: 1263 201507

**Revideringar:**

**Dato:**

Plankonsulent Weglo Design, plan og landskap AS  
Administrasjonen Lindås kommune

**Handsamingar:**

1. gangs handsaming plan- og miljøutvalet:  
2. gangs handsaming plan- og miljøutvalet:  
Godkjent plan i kommunestyret:



# FØRESEGNER

(pbl § 12-7)

## PLANENS INTENSJON

Det skal leggjast til rette for bustader med tilhøyrande anlegg på gnr. 212, bnr. 41, 32 mfl.

### § 1 FELLES FØRESEGNER

#### 1.1 Fjernverkand og terrenginngrep

1.1.1 BFs1, BFs2 , BFs3, BFs4 skal byggast ut slik at det oppnåast ein god funksjonell og arkitektonisk heilheit i høve til eksisterande omgjevnad og fjernverknad. Bustader skal følgje terrenget.

1.1.2 Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Ein skal avgrensa bruk av støttemurar, fyllingar og sprengingar. Skråningar skal ikkje være brattare enn 1:1,5. Murar skal ikkje vere høgare enn 2 meter.

1.1.3 I terreng som opphavleg er brattare enn 1:3, skal det veljast ein hustype som tar opp nivåforskjellar i terrenget.

1.1.4 Fyllingar og skjeringar skal tilpassast tilgrensande terreng og såast/plantast til. Murar skal ikkje vere høgare enn 2 meter utan at dei vert terrassert. Terrasse/avsats skal ha minimum 1,0 meter djupne, og kvar avsats skal plantast til for å dempe fjernverknaden av muren. Alle murar innanfor planområdet bør vere av natursteinsmurar.

#### 1.2 Estetikk

Bueiningar skal gjevast ein god materialbruk og ei utforming med høg arkitektonisk kvalitet som gjenspeglar dagens bygningsteknologi og arkitektur.

#### 1.3 Byggegrenser

Bustader skal plasserast innanfor byggegrensa som vist i plankartet. Der byggegrensar ikkje er vist er byggegrensa i formålsgrensa.

#### 1.4 Universell utforming

Prinsippa om universell utforming skal leggjast til grunn i planområdet i samsvar med gjeldande kommuneplan. På grunn av terrenget er det berre mogeleg å tilpasse BFs1 og BFs2 med universell utforming.

#### 1.5 Energi

Ved søknad om rammeløyve skal det utgreiast tiltakets energibruk. Lav energi- eller passivhus løysningar kan vurderas for bygningane.

#### 1.6 Kulturminner

Dersom det blir funne automatisk freda kulturminner innanfor det regulerte området i forbindelse med arbeid i terreng, skal arbeid straks stansast. I den grad det rører kulturminna eller deira sikringssone på 5 meter, jf. Kulturminnelovens § 8, skal melding straks sendast kulturvernmyndigheitene i Hordaland Fylkeskommune

## § 2 UTFYLLANDE PLANAR OG DOKUMENTASJON

### 2.1 Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan dagsett 18.03.2017 vert retningsgivande for disponering av planområdet.

### 2.2 Utomhusplan

Ved innsending av rammesøknaden skal det leggjast ved utomhusplan, 1:200. Utomhusareal skal utformast etter prinsipp om universell utforming.

Planen skal vise samanheng med tilstøytande areal og mellom areal inne i planområdet. Utomhusplan skal vise materialbruk, møblering, murar, rekkverk, trapper, overvatns handterings, beplanting, terrengforming, koter, avkjørslar, stiar.

### 2.3 Støy

Viser til vedlagt støyrapport frå Sweco. Utgreiing og plan med avbøtande tiltak skal utarbeidast i forbindelse med rammesøknad.

Støytiltak skal være ferdigstilt for søknad om midlertidig brukstillatelse

### 2.4 VA-rammeplan

I forkant av innsending av søknad om rammeløyve skal det foreligge godkjent rammeplan for vassforsynings- /overvatn- og spillvatnsystemet. VA-etaten i Lindås kommune er godkjennande myndigheit.

### 2.5 Overvatns handtering

Overvatns handtering skal løysas i medhald til VA-norm for Lindås kommune.

### 2.6 Massehandtering

Før utsprenging må inngrep i terreng dokumenterast. Massebalangse dokumenterast og eventuelle over – eller underskot skal dokumenterast.

## § 3 REKKEFØLGEKRAV

3.1 Følgjande tiltak må være utført før det kan gjevast mellombels bruksløyve eller ferdigattest for bustader i felt BFS1, BFS2, BFS3, BFS4 :

- Ferdigstilling av vatn- og avløpsnett i samsvar med rammeplan for VA.
- Leikeplass f\_BKL1 for BFS1, BFS2, BFS3 skal være ferdig opparbeida.
- Ferdigløyve av f\_SV2 for BFS1, BFS2, BFS3
- Støytiltak skal være ferdigstilt for søknad om midlertidig bruksløyve.

3.2 Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442 skal følgjas i bygg- og anleggsperioden.

## § 4 EIGARFORM

### 4.1 Offentlige arealformål

Følgjande areal vert offentlige:

- Anna veggrunn grøntareal – o\_SVG1, o\_SVG2, o\_SVG3

### 4.2 Felles arealformål

Følgjande areal vert felles for:

- Veg- f\_SV1 felles for BFS4 og eksisterande einestader og fritidsbustader.
- Veg- f\_SV2 felles for BFS1, BFS2 og BFS3
- Veg- f\_SV3 felles for BFS1, BFS2, BFS3 og eksisterande bustader.
- Renovasjon – f\_BRE1
- Leikeplass – f\_BLK1

## § 5 BUSTADER OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr.1)

### 5.1 Frittliggjande bueingar (BFS)

#### 5.1.1 Formål

Område sett av til frittliggjande bustader BFS1, BFS2, BFS3 og BFS4.

#### 5.1.2 Byggehøgder og utnytingsgrad:

Felt	Maks byggehøgde (BH)	Maks mønehøgde	Utnyttingsgrad
BFS1	MB = +18	9 meter	% BRA = 45 %
BFS2	MB = +18	9 meter	% BRA = 45 %
BFS3	MB = +23	9 meter	% BRA = 45 %
BFS4	MB = +29	12 meter	% BRA = 35 %

5.1.3 Største tillatne BRA per bustadtomt er vist som % i plankartet. Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m<sup>2</sup> for bygging av frittstående garasje.

5.1.4 Krav til felles uteopphaldsareal jf. § 5.5.1 går framfor grad av utnytting.

5.1.5 Bustader skal ha parkeringsdekning på 2 bilar pr. eining på eigen tomt.

5.1.6 Garasje inntil 50 m<sup>2</sup> kan plasserast uavhengig av byggegrense, minimum 1 meter frå tomtegrensa og minimum 2 meter fra veg. Biloppstillingsplass og plassering av garasje skal visast i situasjonsplan i samband med byggesøknad. Parkeringsplass og garasje skal utformast slik at bil kan snu på eigen grunn.

5.1.7 Avkøyrslar er vist med pil i kartet og er retningsgjevande.

5.1.8 Etter utbygging skal det vere att eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m<sup>2</sup> per bueing.

5.1.9 Høgdena vert målt frå det lågaste terrengpunktet på bygningen. Høgste tillatne byggehøgde for kvar tomt er vist i tabell §5.1.2. Heimel: Pbl § 11-11 nr 2.

### §5.2 Uthus/Bod (BUN)

Område er sett av til bod/uthus (BUN). MB= +12 meter og maks mønehøgde 8 meter.

### §5.3 Felles Leikeplassar (BKL)

5.3.1 Arealet skal opparbeidast og leggast til rette for leik og opphald.

5.3.2 f\_BKL1 er felles for feltet BFS1, BFS2 og BFS3.

5.3.3 Kvalitetskrav

Leikeareal skal ha følgjande kvalitetar:

- Klimatisk skjerma, beskytta mot forureining, stråling og trafikkfare.
- God utforming og materialbruk
- Støynivå skal ikkje overstige 55 dBA
- Alt leikareal skal være på bakkeplan
- Areala skal ha hensiktsmessig form, tilgjengelegheit og plassering.

Minst 100 m<sup>2</sup> av leikeområde skal :

- Tilfredstille krava til universell utforming.
- Ikkje vere brattare enn 1:3. Brattare terreng enn angitt skal ha særskilte kvalitetar, til dømes være egne til akebakke.

5.3.4 Leikeplass skal sikrast mot trafikkareal og skjeringar og skråningar.

Her skal det settas gjerde på min 1,2 meter rundt leikeplassen.

**§5.4 Renovasjonsanlegg (BRE)**

Innanfor formålet skal det etablerast løysningar f\_BRE1 for avfalls handtering for bueiningar i BFS .

**§5.5 Energianlegg og reinseanlegg**

Innanfor grøntområde G1 kan det avsettast eit areal til trafostasjon (Minimum 2,5m x4m) og reinseanlegg.

**§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**  
(pbl § 12-5, ledd nr 2)

**§6.1 Veg (fys)**

6.1.1 Tilkomstvegar f\_SV1, f\_SV2 og f\_Sv3 til eigedomar er vist på plankart

6.1.2 Veg f\_SV2 er regulert med breidde 3,5 meter .

6.1.3 Terrenginngrep i samband med vegar skal gjerast mest mogleg skånsamt.

**§6.2 Anna veggrunn- grøntareal (o\_Av)**

Areal o\_SVG1, o\_SVG2 og o\_SVG3 er satt av til anna veggrunn grøntareal.

**§ 7 GRØNSTRUKTUR**  
(pbl § 12-5, ledd nr 3)

**7.1 Grønstruktur (G)**

Formålet vidare førast som grønstruktur f\_G1, og f\_G2.

**§ 8 OMSYNSSONE**  
(pbl § 12-6)

**§8.1 Sikringsone**

I området mellom frisiktlinje og veg (frisiktzone) skal det ved avkjørsler være fri sikt i en høgde av 0,5 m over tilgrensande veg sitt plan, jf. vedtektene i veglovens § 31.