

**Lindås kommune
Sundeheim_Nygård
PLAN 1263-201103**

Dato sist revidert: 26.06.2017 (Adm. iflg vedtak)

**Reguleringsføresegner for planID 1263-201103.
Gnr 137 bnr 120m.fl. Sundeheim_Nygård,
Lindås kommune (pbl §12-7)**

Føremålet med planframlegget er å regulere området til bustadområde med tilhørende infrastruktur.

§ 1 GENERELT

§ 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:500, dagsett 21.06.2017

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

1. Busetnad og anlegg (PBL § 12-5, ledd nr 1)
 - Frittliggjande småhus
 - Konsentrert småhus
 - Andre særskilte bygg og anlegg
 - Uteopphaldsareal
 - Leikeplass
2. Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, ledd nr 2)
 - Kjøreveg
 - Gangveg/gangareal
 - Anna veggrunn – grøntareal
 - Parkeringsplass
3. Omsynssone (Pbl § 12-6, jf. § 11-8)
 - Frisiktssone ved veg
 - Raud sone
 - Gul sone

§ 2 FELLESFØRESEGNER

§ 2.1 Byggegrenser

- 2.1.1 Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa.
- 2.1.2 Tiltak som nemnt i Pbl § 29-4 b i tillegg til støttemurar og parkering, kan plasserast nærare nabogrensa enn regulerte byggegrenser.
- 2.1.3 Der ikkje anna er oppgitt i plankartet, går byggegrensa i formålslinja.

§ 2.2 Dokumentasjon til byggemelding

- 2.2.1 Ved innsending av rammesøknad skal det leggjast ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profiler og situasjonsplan i målestokk 1:500 der det vert gjort greie for avkøyrslar, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, forholdet til nabobygg, eventuelle murar, trappar, gjerder og uteopphaldsareal.

- 2.2.2 Det skal føreligge utanomhusplan som synes kva som er felles og kva som er privat areal.
- 2.2.3 Bustader skal byggast og plasserast på ein måte som gjer at radonverdiar i innemiljøet ikkje overskrider nedre tiltaksgrense på 100 Bq/m³ luft. Ved innsending av byggesøknad skal dette dokumenterast og eventuelle tiltak gjerast greie for.

§ 2.3 Rekkefølge

- 2.3.1 Utbyggingstakt skal vere i samsvar med det til ein kvar tid gjeldande bustadbyggingprogram for Lindås kommune.
- 2.3.2 Vegar innanfor planområdet skal vere dimensjonert som vist i planen. Veg o_KV01 og f_KV06 skal vere på plass før det vert gjeve bruksløyve til bustadområda f_BK02, f_BK03 og f_BK04. Veg o_KV02 og veg f_KV08 skal vere på plass før det vert gjeve bruksløyve til bustadområdet f_BK05. Veg f_KV04 og f_KV05 skal vere på plass før det vert gjeve bruksløyve for bustadområdet f_BK01. Veg f_KV07 skal vere på plass før det vert gjeve bruksløyve til bustadområdet f_BK06.
- 2.3.3 Gangveg/gangareal f_G01 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for f_BK01. Gangveg/gangareal f_G02 skal vere ferdig opparbeidd for det vert gjeve bruksløyve for f_BK02 og f_BK03. Gangveg/gangareal f_G03 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for f_BK04. Gangveg/gangareal f_G04 og f_G07 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for f_BK05. Gangveg/gangareal f_G06 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for f_BK06.
- 2.3.4 Vegskjeringar mot byggeområde (FV 565), uteopphaldsareal og anna fellesareal må vere sikra med gjerde før det vert gjeve bruksløyve.
- 2.3.5 Leikeplass f_LEIK01 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for bustadområdet f_BK01. Leikeplass o_LEIK02 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til bustadområda f_BK02, f_BK03, f_BK04 og f_BK05. Leikeplass f_LEIK03 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til bustadområdet f_BK06.

- 2.3.6 Parkeringsplass f_PP01 skal vere på plass før det vert gjeve bruksløyve for bustadområdet f_BK01. Parkeringsplass f_PP02 skal vere på plass før det vert gjeve bruksløyve for bustadområda f_BK02, f_BK03 og f_BK04. Parkeringsplass f_PP03 skal vere på plass før det vert gjeve bruksløyve for bustadområdet f_BK05. Parkeringsplass f_PP04 skal vere på plass før det vert gjeve bruksløyve for f_BK06.
- 2.3.7 Fortau o_FT01 og o_FT02 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for f_BK01, f_BK02, f_BK03 og f_BK04. Fortau o_FT03 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for f_BK05.

§ 2.4 Utbyggingsavtale

- 2.4.1 Det skal godkjennast utbyggingsavtale med Lindås kommune for etablering av tiltak i samband med teknisk infrastruktur som veg, vatn og avløp. Det kan ikkje gjevast rammeløyve før det ligg føre slik avtale.
- 2.4.2 Det skal utarbeidast ein VA-rammeplan som gjer greie for vass- /avløpshøve og overvasshandsaming innanfor planområdet. Denne skal godkjennast av Lindås kommune før det vert gjeve byggeløyve. og overvasshandsaming innanfor planområdet. Denne skal godkjennast av Lindås kommune før det vert gjeve byggeløyve.

§ 2.5 Krav til utforming

- 2.5.1 Ny utbygging skal tilpassast eksisterande terreng, vegetasjon, retning på eksisterande tak og vere tilpassa nærområdet, og fylgje Lindås kommune sine etiske retningslinjer.
- 2.5.2 Ved utarbeiding av byggeplanar skal det leggjast vekt på miljømessige kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning.
- 2.5.3 Skjeringar og fyllingar skal dekkast og såast til.

§ 2.6 Universell utforming

- 2.6.1 Ved detaljplanlegging av bustadområda sitt inne- og utemiljø, skal prinsippa om universell utforming leggjast til grunn. Universell utforming skal dokumenterast i situasjonsplan og i søknad om byggeløyve.
- 2.6.2 Det skal sikrast universell tilkomst mellom felles parkeringsplassar og tilhøyrande bustadområde.
- 2.6.3 For gangveg f_G07 blir det ikkje lagt ned krav om universell utforming.

§ 2.7 Automatisk freda kulturminne

- 2.7.1 Dersom det under anleggsarbeid vert treft på automatisk freda kulturminne, i form av til dømes helleristningar, flint, brent leire, keramikk, groper med trekull og/eller anna brent stein osv, skal arbeid stogast og Hordaland fylkeskommune skal underretast, jf. Lov om kulturminne §8, 2. ledd.

§ 3 Busetnad og anlegg (PBL § 12-5 ledd nr 1)

§ 3.1 Frittliggjande småhus

- 3.1.1 Maksimal tomteutnytting for frittliggjande småhusbustad er %BYA = 30% inklusiv parkering.
- 3.1.2 Det vert tillat med ei sekundær bueining på maks 65 m².
- 3.1.3 Bustadene skal ha parkeringsdekning på 2 bil pr. eining på eigen tomt.
- 3.1.4 Det skal vere minimum 50 m² uteopphalds- og leikeareal pr. kvar eining.
- 3.1.5 Maksimum mønehøgde er 9 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

§ 3.2 Konsentrert småhus

- 3.2.1 Maksimal tomteutnytting eksklusiv parkering for konsentrert småhusbustader %BYA = 90%.
- 3.2.2 Det vert ikkje tillat med sekundær bueining.
- 3.2.3 Bustadene skal ha parkeringsdekning på 1,5 bil pr. eining på felles parkeringsplass.
- 3.2.4 Carport kan etablerast i fellesskap på avsette parkeringsplassar innanfor f_PP02 og f_PP03 i retning leikeplass o_LEIK02. 1 carport pr. eining.
- 3.2.5 Det skal vere minimum 50 m² uteopphalds- og leikeareal på tomte. Areal skal ha solrikk plassering, ikkje vera brattare enn 1:3, ha ei funksjonell form, og skjermast mot ver, vind, støy og trafikk.
- 3.2.6 Inngjerding og tilplanting skal ikkje vere sjenerande for naboar og ålmann ferdsel. Ubygd areal skal gjevast ei god utforming.
- 3.2.7 Maksimum mønehøgde er 9 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- 3.2.8 Følgjande tal på einingar pr. bustadområde gjeld for planen:
Områda f_BK01 og f_BK05 skal ha inntil 8 einingar kvar.
Områda f_BK03 og f_BK04 skal ha inntil 6 einingar kvar.
Områda f_BK02 og f_BK06 skal ha inntil 4 einingar kvar.
- 3.2.9 Det kan ved behov etablerast parkering i kjeller for bustadområdet f_BK05.
- 3.2.10 For bustadområdet f_BK05 kan det etablerast takterrasse.

§3.3 Andre særskilte bygningar og anlegg

- 3.3.1 f_ØK01 er område avsett til post/boss for vedtatt reguleringsplan for Kupeleitet og bustadene innanfor planområdet.
- 3.3.2 f_ØK02 og f_ØK03 er område avsett til post/boss for planområdet.
- 3.3.3 o_ØK04 er område avsett til trafokiosk.

§3.4 Uteopphaldsareal

- 3.4.1 Uteopphaldsareal, f_UA01 – f_UA09 er avsett for busetnaden innanfor planområdet.
- 3.4.2 f_UA01 høyrer til f_BK01, f_BK03 og f_BK04.
- 3.4.3 f_UA02 høyrer til f_BK02.
- 3.4.4 f_UA03 – f_UA04 høyrer til f_BK03.
- 3.4.5 f_UA05 – f_UA07 høyrer til f_BK05.
- 3.4.6 f_UA08 og f_UA09 høyrer til f_BK06.
- 3.4.7 Det er ikkje løyve til å etablera tiltak innanfor uteopphaldsareala som ikkje er knytt til den generelle bruken av områda.

§3.5 Leikeplass

- 3.5.1 Leikeplass f_LEIK01 og f_LEIK03 er felles leikeplassar for bustadeiningane innanfor planområdet. Leikeareala skal opparbeidast med god kvalitet og på ein måte som gjev varierte leikemoglegheiter. Tilkomst til leikeplassar skal vere universelt utforma.
- 3.5.2 Leikeplass o_LEIK02 er avsett som offentleg ballplass.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, ledd nr 2)

§ 4.1 Kjøreveg

- 4.1.1 Kjøreveg o_KV01 er offentleg og er veg inn i planområdet.
- 4.1.2 Kjøreveg o_KV02 er offentleg og er veg gjennom planområdet og gir tilgang til BF01.
- 4.1.3 Kjøreveg f_KV03 er felles eksisterande veg ut av planområdet og gir tilgang til gnr/bnr 137/3, 88,105, 118, 119, 152, 206, 239, 242, 243, 245, 265 m.fl.
- 4.1.4 Kjøreveg f_KV04 er felles og vert knytt til eksisterande veg inn i planområdet knytt til vedtatt reguleringsplan for Kupeleitet bustadområde og f_PP01.
- 4.1.5 Kjøreveg f_KV05 er felles og er eksisterande veg inn i planområdet knytt til vedtatt reguleringsplan for Kupeleitet bustadområde.
- 4.1.6 Kjøreveg f_KV06 er felles og tilkomst til f_PP02.
- 4.1.7 Kjøreveg f_KV07 er felles og tilkomst til f_PP04.
- 4.1.8 Kjøreveg f_KV08 er felles og tilkomst til f_PP03.
- 4.1.9 Kjøreveg f_KV09 er felles og del av vegsystemet knytt til o_KV02 og eksisterande vegsystem søraust for

planområdet og gjev tilkomst til gnr 137 og bnr 223.

- 4.1.10 Kjøreveg f_KV10 er privat og knytt til f_KV09 og del av eksisterande vegsystem søraust for planområdet og gjev tilkomst til gnr 137 og bnr 223.

§ 4.2 Fortau

- 4.2.1 Fortau o_FT01 – o_FT03 er offentlege og går langs etter o_KV01 og o_KV02. Desse fortaua er igjen knytt saman med gangvegssystemet som er planlagt mellom dei ulike bustadeiningane.

§ 4.3 Gangveg/gangareal

- 4.3.1 Gangveg f_G01 er felles og er gangveg frå tilkomstveg i planen for Kupeleitet bustadområde og parkeringsplass f_PP01, f_BK01.
- 4.3.2 Gangveg f_G02 er felles og er gangveg frå o_FT02 til f_BK02 og f_BK03.
- 4.3.3 Gangveg f_G03 er felles og er gangveg frå f_PP02 til f_BK04.
- 4.3.4 Gangveg f_G04 er felles og er gangveg frå f_PP03 til f_BK05.
- 4.3.5 Gangveg f_G05 er offentleg og er gangveg frå f_KV01 til offentleg gangvegssystem langs FV 565.
- 4.3.6 Gangveg f_G06 er felles og er gangveg frå f_PP04 til f_BK06.
- 4.3.7 Gangveg f_G07 er felles og er gangveg mellom f_G03 og f_G04. Ved behov kan det etablerast trapp på området f_G07.

§ 4.4 Anna veggrunn – grøntareal

- 4.4.1 Anna veggrunn o_AVG01 er grøntareal langs veg o_KV01, o_KV02 og f_KV09. Arealet skal dekkast med jord og tilplantast.

§ 4.5 Parkeringsplass

- 4.5.1 Parkeringsplass f_PP01 er felles og er parkeringsplass for f_BK01.
- 4.5.2 Parkeringsplass f_PP02 er felles og er parkeringsplass for f_BK02, f_BK03, og f_BK04.
- 4.5.3 Parkeringsplass f_PP03 er felles og er parkeringsplass for f_BK05.
- 4.5.4 Parkeringsplass f_PP04 er felles og er parkeringsplass for f_BK06.
- 4.5.5 5% av parkeringsarealet skal setjast av til handikapparkering.

§ 5 OMSYNSSONER (Pbl §12-6, jf. §11-8).

§ 5.1 Frisiktssone veg

- 5.1.1 I området med frisiktline og veg, frisiktssone H140, skal det ved avkøyrslar vere fri sikt i ei høgd av 0,5 over tilgrensande veg sitt plan.

§ 5.2 Støysone – Raud H 210

- 5.2.1 I område med støysone Raud H 210 skal det ikkje vere noko etablering i det heile utover det 4.4.1 gjev høve til.

§ 5.3 Støysone – Gul H 220

- 5.3.1 I område med støysone Gul H 220 skal det ikkje etablerast bustadhus.

TEKNISKE TENESTER
Rådmannen
Lindås kommune

Framlegg