

Lindås kommune
Sundeheim_Nygård
PLAN 1263-201103

Dato sist revidert: 23.11.2017 (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 tilhøyrande 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
 - Uteoppfallsareal
 - 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 leggast 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 uteoppfallsareal.

- 2.2.2 Det skal føreligge utanomhusplan som syner kva som er felles og kva som er privat areal.

§ 2.3 Rekkefølge

- 2.3.1 Feltet kan byggjast ut trinnvis og utbyggingstakt skal vere i samsvar med det til ein kvar tid gjeldande bustadbyggingsprogram for Lindås kommune.

- 2.3.2 Før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest til BK01 skal følgjande vere ferdig opparbeidd:
 - Veg f_KV04 og f_KV05
 - Gangareal f_G01
 - Fortau o_FT01
 - Parkeringsplass PP01
 - Leikeareal f_LEIK01
 - Aktuell del av uteareal f_UA01
 - Kommunalteknisk anlegg f_ØK01

- 2.3.3 Før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest til BK02 skal følgjande vere ferdig opparbeidd:
 - Veg o_KV01 og f_KV06
 - Gangareal f_G02
 - Fortau o_FT01 og o_FT02
 - Parkeringsplass PP02
 - Leikeareal o_LEIK02
 - Uteareal f_UA02 og aktuell del av f_UA01
 - Kommunalteknisk anlegg f_ØK02

- 2.3.4 Før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest til BK03 skal følgjande vere ferdig opparbeidd:
 - Veg o_KV01 og f_KV06
 - Gangareal f_G02
 - Fortau o_FT01 og o_FT02
 - Parkeringsplass PP02
 - Leikeareal o_LEIK02
 - Uteareal f_UA03, f_UA04 og aktuell del av f_UA01
 - Kommunalteknisk anlegg f_ØK02

- 2.3.5 Før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest til BK04 skal følgjande vere ferdig opparbeidd:
 - Veg o_KV01 og f_KV06
 - Gangareal f_G02 og f_G03
 - Fortau o_FT01 og o_FT02
 - Parkeringsplass PP02
 - Leikeareal o_LEIK02
 - Aktuell del av f_UA01
 - Kommunalteknisk anlegg f_ØK02

- 2.3.6 Før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest til BK05 skal følgjande vere ferdig opparbeidd:
 - Veg o_KV02, o_KV01 og veg f_KV08
 - Gangareal f_G04 og f_G07
 - Fortau o_FT02 og o_FT03
 - Parkeringsplass PP03
 - Leikeareal o_LEIK02
 - Uteareal f_UA05, f_UA06 og f_UA07
 - Kommunalteknisk anlegg f_ØK03

- 2.3.6 Før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest til BK06 skal følgjande vere ferdig opparbeidd:
 - Veg o_KV01, o_KV02 og f_KV07

- Gangareal f_G06
- Fortau o_FT02 og o_FT03
- Parkeringsplass PP04
- Leikeareal f_LEIK03
- Uteareal f_UA08 og f_UA09
- Kommunalteknisk anlegg f_ØK03

2.3.7 Før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest til BF01 skal følgjande vere ferdig opparbeidd:

- Veg o_KV01 og o_KV02

2.3.8 Vegskjeringar mot byggeområde (FV 565), uteopphaldsareal og anna fellesareal må vere sikra med gjerde før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest.

§ 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- /avlaupshøve og overvasshandsaming innanfor planområdet. Denne skal godkjennast av Lindås kommune før det vert gjeve rammeløyve.

§ 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 estetiske 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 Minimum 50% av bustadeiningane i BK01 – BK04 og BK06 skal ha trinnfri adkomst og 100% av bustadeiningane i BK05.

2.6.2 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.

2.6.3 Det skal sikrast universell tilkomst mellom felles parkeringsplassar og tilhøyrande bustadområde.

2.6.4 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 stogkast og Hordaland fylkeskommune skal underrettast, 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. bueining på eigen tomt.

3.1.4 Det skal vere minimum 50 m² uteopphalds- og leikeareal pr. kvar bueining.

3.1.5 Maksimum byggjehøgdd er 9 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

§ 3.2 Konsentrert småhus

3.2.1 Maksimal tomteutnytting eksklusiv parkering for konsentrert småhusbustader er vist på plankart.

3.2.2 Det vert ikkje tillat med sekundær bueining.

3.2.3 Bustadene skal ha parkeringsdekning på 1,5 bil pr. bueining 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. bueining.

3.2.5 Det skal vere minimum 50 m² uteopphalds- og leikeareal pr bueining. Areal skal ha solrik 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 ferdsl. Ubygd areal skal gjevast ei god utforming.

3.2.7 Maksimum byggjehøgdd er 9 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

3.2.8 Følgjande tal på bueiningar pr. bustadområde gjeld for planen:

- Områda f_BK01 og f_BK05 skal ha inntil 8 bueiningar kvar.
- Områda f_BK03 og f_BK04 skal ha inntil 6

- bueiningar kvart.
- Områda f_BK02 og f_BK06 skal ha inntil 4 bueiningar kvar.
- 3.2.9 Det kan ved behov etablerast parkering i kjeller for bustadområdet f_BK05. Ved etablering av parkeringskjellar skal PP03 reduserast tilsvarende antal p-plassar etablert i parkeringskjellar.
- 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 Uteoppfallsareal

- 3.4.1 Uteoppfallsareal, 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 Uteareala skal opparbeidast/tilplantast med ei estetisk tiltalende form. Det er ikkje løyve til å etablere tiltak innanfor uteoppfallsareala 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 minimum 2 leikeapparat og 2 benkar. Leikeareala skal elles ha 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 og skal opparbeidast med ballplass på minimum 11 x 22 m.

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

§ 4.1 Køyreveg

- 4.1.1 Køyreveg o_KV01 er offentleg og er veg inn i planområdet.
- 4.1.2 Køyreveg o_KV02 er offentleg og er veg gjennom planområdet og gir tilgang til BF01.
- 4.1.3 Køyreveg 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 Køyreveg 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 Køyreveg f_KV05 er felles og er eksisterande veg inn i planområdet knytt til vedtatt reguleringsplan for Kupeleitet bustadområde.
- 4.1.6 Køyreveg f_KV06 er felles og tilkomst til f_PP02.
- 4.1.7 Køyreveg f_KV07 er felles og tilkomst til f_PP04.
- 4.1.8 Køyreveg f_KV08 er felles og tilkomst til f_PP03.
- 4.1.9 Køyreveg 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 Køyreveg 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 i kvart parkeringsfelt 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 avkøyrslere 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