

**Lindås kommune**

**Føresegner til reguleringsplan bustadfelt, Kløve Nord, gnr 29 bnr 3 mfl  
Revidert 19.03.09. Stadfesta 23.04.09.**

**Generelt:**

Føresegnene er juridisk bindande og gir nærare detaljering av arealbruken på plankartet.

Det vert elles generelt vist til anna lovverk og forskrifter som kan være aktuelle i enkeltsaker, som Forureiningslova, Veglov, krav om tilgjenge for funksjonshemma o.l.

**§ 1.  
GENERELT**

Det regulerte området er i planen vist med stipla line på kart i målestokk 1:1000.  
Arealbruken i planområdet er delt i følgjande reguleringsformål med underformål  
(Jf. plan- og bygningslova § 25):

**1. BYGGEOMRÅDE**

Områder for oppføring av frittliggjande småhus (Småhusbebyggelse).  
Konsentrert bygging av småhus (Konsentrert småhusbebyggelse).

**2. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDE**

Gate med fortau  
Anna trafikkområde

**3. SPESIALOMRÅDE**

Privat veg  
Friluftsområde  
Område for kommunalteknisk verksemd.  
Frisiktsone  
Anna spesialområde

**4. FELLESOMRÅDE**

Felles avkjørsel  
Felles gangareal  
Felles leikeareal for barn  
Anna fellesareal for fleire eigedomar

## § 2

### FELLESFØRESEGNER

#### 2.1 Plankrav

Søknad om løyve til tiltak skal innehalde ein detaljert, kotesett situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser bygningsvolum, terrengbehandling, avkjørsler, plassering av garasjar, parkeringsplassar, interne gangvegar, leikeareal og søppelanordning. Materialet skal også innehalde terrengsnitt som viser bygningsvolum, nye og eksisterande. Føresegnene i reguleringsplanen skal leggjast til grunn for detaljering.

Søknad om løyve til tiltak skal vise grad av tomteutnytting og mengde uteareal med dei kvalitetar som er skildra i § 2.4.

Ved handsaming av byggesaka skal kommunen sjå til at bygningar og utomhusanlegg får ei god form og god materialbruk, er tilpassa terrenget og at nye bygningar harmonerer i volum, form og fasadar med utbygginga i området elles.

#### 2.2 Utbyggingsrekkefølge

##### 2.2.1 Krav til felles leikeplass

FS1 og FS2 skal gis igangsettingsløyve under føresetnad av at felles leikeplass 1 vert opparbeidd og ferdigstilt samtidig med bustadane.

KS 1 og KS2 skal gis igangsettingsløyve under føresetnad av at felles leikeplass 2 vert opparbeidd og ferdigstilt samtidig med bustadane.

##### 2.2.2 Rammeplan for vann og avløp

FS1, FS2, FS3, KS1 og KS2 skal ikkje gjevast igangsettingsløyve før det ligg føre godkjent rammeplan for vatn og avløp. Rammeplanen skal ta med sanering av avløp frå eksisterande byggeområde innanfor planområdet.

##### 2.2.3 Godkjenning av avløp

I område FS1, FS2, FS3, KS1 og KS2 kan det ikkje gjevast bruksløyve for bustader før det ligg føre godkjent ordning for avløp fram til kommunalt påkoplingspunkt .

##### 2.2.4 Opparbeiding av fortau

I område FS1, FS2, FS3, KS1 og KS2 kan det ikkje gjevast bruksløyve for bustader før det ligg føre ferdig opparbeidd fortau slik reguleringsplanen viser.

##### 2.2.5 Fortetting i FS4 og FS5

Det skal ikkje gjevast igangsettingsløyve til oppføring av nye, sjølvstendige bueiningar i område FS4 og FS5 før gjeldande tomt er tilknytt offentleg vatn- og avløp, og heller ikkje før tomtene er knytt til ny felles avkøyrse over bnr 3. Igangsettingsløyve for eventuelle nye bustader skal gis under føresetnad av at felles leikeplass 3 vert opparbeidd og ferdigstilt samtidig med bustadane. For område FS5 kan kommunen krevje at støyvurdering blir gjennomført før eventuell søknad om byggeløyve blir vurdert.

### 2.3. Landskapsmessige kvalitetar

Eksisterande vegetasjon, tre og markdekke bør i størst mogeleg grad søkjast bevart.

### 2.4. Areal for uteopphald

For nye bustadtomter gjeld følgjande kvalitetskrav areal på tomten som kan reknast som område for leik og opphald ute med trafikksikker lokalisering. Arealkrav er min 50m<sup>2</sup> per bustad.

- gode lokalklimatiske forhold, mellom anna solrik plassering på min. 50% av arealet
- støynivået skal ikkje overstige 55 dBA
- skjerma frå forureining
- hensiktsmessig form og samanhengande areal
- tilgjengeleg utan kryssing av bilveg med årsdøgntrafikk (ÅDT) over 100
- areal brattare enn 1:3 skal ikkje reknast med
- Minimum 50% eller 100m<sup>2</sup> av fellesarealet skal gis universell utforming og tilkomst. Alt privatareal for universelt utforma bueningar vert gjeve universell utforming.

### 2.5 Parkering

Det skal opparbeidast oppstillingsplass og/eller garasje for den einstilte buening. For FS1, FS2, FS3, KS1 og KS2 vert det sett krav om minimum 2 oppstillingsplassar for bil pr. buening.

### 2.6 Anna

2.6.1 Støttemurar med høgd over 1 meter skal mot offentlig veg/ felles veg sikrast med gjerde.

2.6.2 Planting må ikkje gjerast slik at den etter kommunen sin meining er til hinder eller ulempe for offentlig ferdsel eller vedlikehald.

2.6.3 All distribusjon av straum, telefon, kabel-TV o.l. i planområdet skal skje via kabelanlegg nedgrave i bakken. Luftstrekk vert ikkje tillete.

2.6.4 Alle tiltak bør legge tilhøva tilrette for orienteringshemma.

2.6.5 Dei til ein kvar tid gjeldande forskrifter om universell utforming skal leggjast til grunn ved handsaming av søknad om tiltak.

2.6.6 Unntak frå reglar om byggegrense: Bygning (garasje) på inntil 50 m<sup>2</sup> kan tillatast oppført utanfor fastlagde byggegrenser, inntil 1 meter frå nabogrense, dersom føresegnene vedrørande, fareområde/ siktforhold og/eller gangtrafikk blir ivaretekne. Unntaket gjeld ikkje for byggegrense mot offentlig veg.

### § 3 BYGGJEOMRÅDE

#### **3.1 Område for frittliggjande småhusbygg (småhusbebyggelse) (FS1, FS2, FS3, FS4, FS5)**

3.1.1 Innanfor områda skal det ikkje tillatast annan verksemd enn bustadføremål. Det kan berre tillatast bruksendringar til bustadføremål.

3.1.2 Innanfor områda kan det oppførast småhusbebyggelse .

FS1, maksimalt 5 bueiningar, maksimal BYA= 20 %.

FS2, maksimalt 2 bueiningar, maksimal BYA= 20 %.

FS3, maksimalt 1 bueiningar, maksimal BYA= 20 %.

FS4, maksimalt 4 bueiningar, to bueiningar pr eigedom, maksimal BYA= 20 %.

FS5, maksimalt 6 bueiningar, to bueiningar pr eigedom, maksimal BYA= 20 %.

3.1.3 Areal for uteopphald, med kvalitetskrav som spesifisert i § 2.4, skal være minimum 50m<sup>2</sup> på kvar tomt.

3.1.4 Bustadane skal plasserast innanfor byggegrenser som vist på plankartet. Illustrasjonsplanen skal være retningsgjevande for plasseringa.

3.1.5 På flatt terreng kan det tillatast bygd 1,5 etasjes bygning med maksimal mønehøgde på 7,5 meter og ei maksimal gesimshøgde på 4,5 meter. I skrått terreng kan det tillatast bygd ein etasjes bygning med sokkeletasje, maksimal gesimshøgde på bygningen si nedside skal være 6,5 meter og på bygningens overside 3,5 meter og maksimal mønehøgde, målt frå terreng på oversida av bygningen skal være 6,5 meter.

3.1.6 Bygningane skal ha saltak med takvinkel mellom 18 og 30 grader.

#### **3.2 Område for konsentrert småhusbebyggelse (KS1 og KS2)**

3.2.1 Innanfor området kan det ikkje tillatast anna verksemd enn bustadformål. Det kan berre tillatast bruksendringar til bustadformål. I området kan det oppførast tomannsbustader eventuelt einbustader dersom ein tar i bruk to tomter til same bygg.

3.2.2 Innanfor området kan det oppførast småhusbebyggelse .

KS1, maksimalt 6 bueiningar, maksimal BYA= 20 %.

KS2, maksimalt 8 bueiningar, maksimal BYA= 20 %.

3.2.3 Areal for uteopphald, med kvalitetskrav som spesifisert i § 2.4, skal være minimum 50m<sup>2</sup> på kvar tomt.

3.2.4 Bustadane skal plasserast innanfor byggegrenser som vist på plankartet. Illustrasjonsplanen skal være retningsgjevande for plasseringa.

3.2.5 Bygningane kan ha to etasjar + loft. I skrått terreng skal 1. etasje sprengjast inn i terrenget slik at 2 etasje har kontakt med uteplass på terreng på oppsida av bygget og 1. etasje har kontakt med felles vei. Det skal tillast ei maksimal mønehøgde på 9,5 meter og ei maksimal gesimshøgde på 6,5 meter målt frå terreng på bygningen si nedsida.

3.2.6 Bygningane skal ha saltak med takvinkel mellom 18 og 30 grader.

#### § 4

### OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDE

**4.1** Trafikkområdet skal opparbeidast med den inndelinga av dei respektive formåla som er vist på planen. På plankartet er trafikktilhøva forklart. I trafikkområdet skal det byggjast køyreveg og fortau.

**4.2** Terrenginngrep i samband med veganlegg skal gjennomførast mest mogeleg skånsamt. Skjeringar og fyllingar skal handsamast på ein tiltalende måte, til dømes med tilplanting. Eksisterande vegetasjon, større tre, må vernast i størst mogleg grad.

#### § 5

### SPECIALOMRÅDE

#### **5.1 Privat veg**

Eksisterande avkjørsler til eigedomar langs hovudvegen skal vere privat tilkomst til eigedomane.

#### **5.2 Spesialområde, Friluftsområde**

Friluftsområda skal sikre allmenta sin bruk og ferdsel i og gjennom området. Parkområda skal ikkje brukast for mellomlagring av massar eller som rigg-plass. Det er heller ikkje tillete med kvistdeponi i området.

#### **5.3 Spesialområde, Område for kommunalteknisk verksemd**

Områda skal nyttast til nettstasjon og til privat kloakkpumpestasjon.

#### **5.4 Spesialområde, Frisiktsone**

Det er i planen vist minimum grense for fri sikt i kryss. Innanfor desse grensene, i frisiktsona, skal det ikkje plantast, fyllast eller plasserast noko på ein slik måte at fri sikt over 0,5 m blir hindra.

#### **5.5 Anna spesialområde**

Områda skal nyttast til oppstilling av boss-spenn ved henting av avfall.

## § 6 FELLESOMRÅDE

### 6.1 Felles avkjørsel

Felles avkjørsel er felles privat kjøretilkomst for dei eigedomane som har avkjøring via denne vegen. Heimelshavarane til eigedomane som kjørevegen er felles for har ansvar for drift og vedlikehald.

### 6.2 Felles gangareal

Felles gangareal skal være felles gangveg for eigedomane innanfor områda FS1-FS5. Gangvegen skal stengjast med bom der det er vist på reguleringsplankartet. Gangvegen skal vere kjøretilkomst til eksisterande garasjar som i dag har tilkomst frå denne vegen. Heimelshavarane til eigedomane som gangvegen er felles for har ansvar for drift og vedlikehald.

### 6.3 Felles leikeareal for barn

Områda skal opparbeidast som område for rekreasjon og lek. Områda skal vere tilgjengeleg for allmenn bruk. Områda kan gjerdast inn og det kan oppførast konstruksjonar som skal nyttast for barn sin lek. Arealet Leikeplass 1 er felles for heimelshavarane i FS1 og FS2. Arealet Leikeplass 2 er felles for heimelshavarane i FS3, KS1 og KS2. Arealet Leikeplass 3 er felles for heimelshavarane i FS4 og FS5. Heimelshavarane til eigedomane som leikeplassane er felles for har ansvar for drift og vedlikehald.

### 6.4 Anna fellesareal for fleire eigedomar

Arealet skal nyttast til veggrøft/ skjering/ fylling/ oppsetting av vegmur. Området er felles for dei eigedomane som har avkjøring via felles køyreveg. Heimelshavarane til eigedomane som arealet er felles for har ansvar for drift og vedlikehald.