

LINDÅS KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER FOR: VESLEHEIMEN

jf. plan- og bygningslovens (pbl) § 12-7

VESLEHEIMEN, GNR. 137 BNR. 63 M. FL.

Saksnr. / dok.nr. 2013/440
Nasjonal arealplanID 1263_201303
Vedtatt dd.mm.åå
Sist revidert 02.09.2015

PLANEN SIN INTENSJON

Planen sin intensjon er å leggje til rette for etablering av bustader.

§ 1

FELLES FØRESEGNER

1.1 Byggjegranser

- 1.1.1 Nye byggverk skal plasserast innanfor byggjegransa. Eksakt plassering blir godkjend av kommunen som ein del av byggjesaksbehandlinga.
- 1.1.2 Tiltak nemd i Pbl § 29-4 b samt forstøtningsmurar kan plasserast nærare nabogrensa enn regulerte byggjegranser.

1.2 Terrengbehandling og murar

- 1.2.1 Ny utbygging skal tilpassast eksisterande terreng.
- 1.2.2 Ved utarbeiding av utomhusplanar skal det leggast vekt på miljømessige kvalitetar i val av material, vegetasjon og belysning.
- 1.2.3 Alle terrenginngrep skal skje skånsamt. Større trær og anna verdifull vegetasjon skal søkjast bevart.

1.7 Tilkomst utrykkingskøyrety

- 1.7.1 Det skal sikrast tilfredsstillande tilkomst for alle utrykkingskøyrety.

1.8 Utforming / bygningsestetikk og materialbruk

- 1.8.1 Dei nye bustadene i planområdet skal ha god materialbruk og gjevast ei utforming med høy arkitektonisk kvalitet.
- 1.8.2 Ved utarbeiding av byggeplaner skal det leggast vekt på miljømessige kvalitetar i val av materiale, vegetasjon og belysning.

§ 2

UTFYLLANDE PLANAR OG DOKUMENTASJON

2.1 Utomhusplan

- 2.1.1 Det skal leverast inn utomhusplan i samband med søknad om rammeløyve. Utomhusareala skal utformast etter prinsipp om universell utforming.
- 2.1.2 Utomhusplan skal være i målestokk 1:500 og det skal gjerast greie for avkøyrslar, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, forholdet til nabobygg, eventuelle murar, trapper, gjerder og uteopphaldsareal.
- 2.1.3 Utomhusplanen skal vise at prosjektet oppnår tilstrekkeleg differensiering mellom privat og felles uteopphaldsareal.
- 2.1.4 Saman med utomhusplanen skal det innleverast skriftleg utgreiing for korleis føresegnene sine krav er oppfylt.

2.2 Massehandtering

Det skal utarbeidast plan for handtering og deponering av masser. Deponering av masser skal skje til godkjend mottak.

2.3 VA-rammeplan

I forkant av innsending av søknad om rammeløyve skal det føreliggje godkjend rammeplan for vassforsynings- / overvatns- og spillvatnssystemet, samt uttak for brannsløkking.

§ 3

REKKEFØLGEKRAV

- 3.1 Følgande tiltak skal vere utført før det kan gjevast midlertidig bruksløyve/ferdigattest til BBB1;
 - Leikeplass, f_BLK1.
 - Veg, f_SV1-f_SV3, SV4, SV5.
 - Parkeringsplassar, f_SPP1.
 - Kommunaltekniske anlegg, f_BKT.
 - VA-anlegg.

- 3.2** Følgande tiltak skal vere utført før det kan gjevast midlertidig bruksløyve/ferdigattest til BBB2;
- Leikeplass, f_BLK2.
 - Veg, f_SV1-f_SV3, SV4,SV5 og f_SV6.
 - Parkeringsplassar, f_SPP2.
 - Kommunaltekniske anlegg, f_BKT.
 - VA-anlegg.
- 3.3** Følgande tiltak skal vere utført før det kan gjevast midlertidig bruksløyve/ferdigattest til BBB3;
- Leikeplass, f_BLK3.
 - Veg, f_SV1-f_SV3, SV4, SV5.
 - Parkeringsplassar, f_SPP1.
 - Kommunaltekniske anlegg, f_BKT.
 - VA-anlegg.

**§ 4
BYGG OG ANLEGG**
(pbl § 12-5 nr.1)

4.1 Bustader - frittliggjande småhus

- 4.1.1** BFS1 har ei utnytting på 30 % BYA og maks byggehøgde på 8 meter. Det tillatas ein ein bustad innanfor BFS1
- 4.1.2** BFS2 har ei utnytting på 30 % BYA og maks byggehøgde på 8 meter. Det er mogleg å leggje til rette for 2 ein bustader innanfor BFS2. Altaner innanfor BBB2 kan berre vere sørvestvendte og ikkje vende mot nabo innanfor BFS2.

- 4.1.1** BFS1 har ei utnytting på 30 % BYA og maks byggehøgde på 8 meter. Det tillatas ein ein bustad innanfor BFS3.

4.2 Bustader - blokk

- 4.2.1** Maks byggehøgde for BBB1 og BBB3 er 8 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- 4.2.1** Maks byggehøgde for BBB2 er 11 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- 4.2.2** Innanfor BBB1 er det tillate med oppføring av 4 leilegheiter med ei utnyttingsgrad på 40 % BYA.
- 4.2.3** Innanfor BBB2 er det tillate med oppføring av 9 leilegheiter med ei utnyttingsgrad på 35 % BYA.
- 4.2.4** Innanfor BBB3 er det tillate med oppføring av 5 leilegheiter med ei utnyttingsgrad på 40 % BYA.

4.3 Kommunaltekniske anlegg

- 4.3.1** f_BKT er området avsett til søppelhandtering for BBB1-BBB3.

4.4 Uteopphald

- 4.4.1** Uteopphaldsarealet skal plasserast solvendt, ha ei funksjonell form og skjermast mot vør og vind.
- 4.4.2** Uteopphaldsarealet skal opparbeidast og plantast til. Det er tillate å setje opp benkar og liknande.

4.5 Leikeplass

- 4.5.1** Leikeareala skal ha solrik plassering og vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare.
- 4.5.2** Leikeareala skal ha eit utandørs ekvivalent støynivå under 55 dBA
- 4.5.3** Leikeareala skal ikkje vere brattare enn 1:3.
- 4.5.4** Leikeareala skal utstyrast med godkjente sittegrupper og leikeapparat, t.d. sandkasse, huskestativ og sklie.
- 4.5.5** På leikeareala skal eksisterande terreng og vegetasjon søkjast bevart for å få eit variert leikeområde.

**§ 5
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK
INFRASTRUKTUR**
(pbl § 12-5 nr. 2)

5.1 Veg

- 5.1.1** f_SV1 og f_SV2 er regulert med ei breidde på 3,5 meter.
- 5.1.2** f_SV3 er tilkomst for 137/47,762,763,764.
- 5.1.3** SV4 er tilkomst for BFS3.
- 5.1.4** SV5 er tilkomst for BFS2.
- 5.1.5** f_SV6 er tilkomst til f_SPP2.

5.2 Fortau

- 5.2.1** o_SF1 og o_SF2 er regulert med ei breidde på 2,5 meter. o_SF3 er regulert med ei breidde på 2,5 meter og 3 meter.

5.3 Anna veggrunn - teknisk anlegg

- 5.3.1** o_SVT1-o_SVT4 og f_SVT5-f_SVT9 er restareal langs veg, avsett til grøftar og liknade.

5.4 Parkeringsplassar

- 5.4.1 f_SPP1 er felles parkering for BBB1-BBB3.
- 5.4.2 f_SPP2 er felles parkering for BBB2.
- 5.4.3 Det skal setjast av 1,5 parkeringsplass per leilegheit.
- 5.4.4 Minimum 10 % av parkeringsplassane skal vere utforma for rørslehemma.

§ 6

GRØNTSTRUKTUR (pbl § 12-5 nr. 3)

6.1 Naturområde

- 6.1.1 GN er område avsett til naturområde.

§ 7

OMSYNSSONER (pbl § 12-6)

7.1 Frisiktsone ved veg (pbl § 11-8 a)

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