

Lindås kommune

Reguleringsføresegner for:

Jf plan- og bygningslova (pbl) § 12-7

Nilshøyen - gnr. 172 bnr. 10 og 66 (Plan-id 1263-201101)

Datert: 16.03.2012

Generelt

Føremål i planen:

Pbl § 12-5 nr. 1

Bygningar og anlegg

- Bustader – frittliggande småhus
- Leikeplass

Pbl § 12-5 nr. 2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Køyreveg
- Fortau

Pbl § 12-5 nr. 3

Grøntstruktur

- Grøntstruktur
- Turdrag
- Vegetasjonsskjerm

Pbl § 11-8, jf § 12-6)

Sikringssoner

- Frisikt

§1

GRENSE FOR DETALJREGULERING

1.1 Planen si avgrensing

1.1.1 Gnr. 172, bnr 10, 16 og 66

1.1.2 Grense for området er vist i plankart datert 7.10.2011.

§2

FELLES FØRESEGNER

- 2.1 Det kan ikkje gjerast avtalar, eigedomsdeling og liknande som er i strid med reguleringsplanen.
- 2.2 Det skal etablerast eit areal på minimum 25 m² felles leik per hovudbueining. Uteopphaldsareal og leikeplassar skal ha gode solforhold, vera skjerma mot vind og sikra mot støy, strålefare, forureining, trafikkfare og annan helsefare.
- 2.3 Bygningane skal ha radonsperre mot grunn.
- 2.4 I anleggsperioden må det setjast i verk tiltak som hindrar avrenning av partiklar til Seimsbekken.
- 2.5 Ved innsending av byggjesøknad skal det leggjast ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profilar og situasjonsplan i målestokk 1:500. Det skal det gjerast greie for avkjørslar, plassering av garasje, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, tilhøve til nabobygg, murer, trapper, gjerder og uteopphaldareal.
- 2.6 Ved funn av automatisk freda kulturminner, gjenstandar o.l. under gravearbeid eller tiltak i grunnen skal alt arbeid stansast og kulturmyndighetene varslast jf. Lov om kulturminner.
- 2.7 Støynivå må tilfredsstillast krava i "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging" T-1442.
- 2.8 Avfallshandtering skal skje på to felles samlingsplassar for dunkar. Her skal også felles postkassestativ plasserast.

2.9 **Rekkefølgekrav**

- 2.9.1 Høgspenlinja som kryssar planområdet i aust må leggjast om eller i kabel før tomt 11, 12, 14 og 15 med tilhøyrande leikeplass kan byggast ut.
- 2.9.2 Leikeplass f_LEK1 skal vera ferdig opparbeidd og sikra med gjerde mot køyreveg og parkeringsplass før bustadanepå tomt 1 – 10 og 13 vert teken i bruk. Leikeplass f_LEK2 skal vera ferdig opparbeidd før bustadane på tomt 11, 12, 14 og 15 vert teken i bruk.
- 2.9.3 Før det kan gjevast byggeløyve på tomt 2, 3 og 4 må det gjerast ei støyfagleg utgreiing og eventuelle avbøtande tiltak må gjennomførast for å sikre tilfredstillande støy-nivå.
- 2.9.4 Det skal etablerast fortau i samsvar med godkjent reguleringsplan for Seim skule med fylkesveg 402 (Plan ID nr. 1263-201007), frå den austlege avkøyringa ned til feltet og til fram til Seim skule før bustader kan få igangsettingsløyve.

2.10 **Universell utforming**

(Pbl § 12-7 nr. 4 og 5)

- 2.10.1 Prinsippa for universell utforming skal leggjast til grunn ved utbygging så langt det er føremålsteneleg i høve til store terrenginngrep. Minst 50 % av einebustadane skal tilretteleggjast for universell utforming, og ha universell tilkomst frå eigen parkeringsplass.

- 2.10.2 Leikeplassane skal tilfredstilla krava til universell utforming og tilkomst frå felles vegar.

2.11 **Terrengbehandling**

- 2.11.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Ubygde område skal gjevast ei estetisk tiltalende form og behandling. Murar skal ikkje vera høgare enn 1,5 meter. Desse skal plasserast meir enn 2 meter frå fellesvegar/ fortauskant og nabogrenser. Fellesmurar kan gå heilt i grenselinje.

2.11.2 Felles plikter

Alle nye bustadtomter skal ha tinglyst plikt til å delta i fellesskapsplikter knytt til drift av leikeplassar og felles grøntareal. Organisering og driftsform skal vera på plass når tomter vert selt frå utbyggjar si side.

2.11.3 Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale mellom Lindås kommune og utbyggjar skal sikra at området kan utviklast i samsvar med plan.

§ 3

BYGNINGAR OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr.1)

3.1 **Bustadbygging – frittliggande einebustader**

- 3.1.1 Område kan nyttast til føremål bustadbygging – og berre for frittliggande einebustader. På kvar tomt 1 – 13 kan det etablerast ein sekundær bueining på inntil 65 m² bruksareal (BRA). Denne kan ikkje seksjonerast ut.

- 3.1.2 Det vert tillete maks 27 nye bueiningar totalt i planområdet inkludert sekundære bueiningar. (14 nye einebustader og 13 sekundære bueiningar).

Eksisterande einebustad i BF6 kan byggjast ut/ utnyttast med ein bueining og ein sekundær bueining på inntil 65 m2.

- 3.1.3 Maksimal % BYA er sett til 35 for tomt 1 - 13. For tomt 14 og 15 er maksimal % BYA er sett til 25. For BF6 er utnyttingsgraden sett til 35%.

- 3.1.4 For tomt 1 – 13 og BF6 er maksimal gesimshøgde 6 meter, maksimal mønehøgde 9 meter -målt frå planert terreng. For tomt 14 – 15 er maksimal gesimshøgde 6 meter, mønehøgde 7 meter.

- 3.1.5 Bygg inkludert garasjar skal plasserast innanfor byggegrensene slik dei er vist i plankartet. Maksimum høgdeplassering av bygningar er vist som kotesett planeringshøgde på plankartet.

- 3.1.6 Garasjer kan maks. ha 50 m2 bruksareal, og skal berre ha ein etasje. Maksimal mønehøgde er 5,0 meter.

3.2 Barnehageføremål

- 3.2.1 Området skal nyttast til føremål barnehage. Maksimal % BYA er sett til 40 % og maksimal mønehøgde er sett til 9 meter. Det kan byggjast inntil 20 parkeringsplassar på området.

§ 4

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 2)

3.3 Køyreveg

- 3.3.1 Veg- og frisktsonar skal utformast i samsvar med plankart og etter gjeldande vegnormaler angitt av Statens Vegvesen (handbok 017).
- 3.3.2 Sideveg inn til tomt 1,2,3,4,5,6 og 7 skal vera felles privat veg for desse tomtene.
- 3.3.3 Vegskråningar og fyllingar skal såast til, og terrenginngrep skal gjerast mest mogeleg varsame.

3.4 Fortau

- 3.4.1 Fortau skal tilfredsstillе krava etter Statens Vegvesen sin vegnormal (handbok 017).

3.5 Parkeringsplassar

- 3.5.1 Det kan etablerast tre parkeringsplassar per bustad for tomt 1 - 13. For tomt 14 og 15 kan det etablerast to parkeringsplassar. All parkering skal skje på eigen tom. Det skal vera minimum to parkeringsplassar pr einebustad og minimum ein ekstra der det er sekundær bueining.
- 3.5.2 Parkeringsplassar og garasje skal plasserast slik at bilar kan snu på eigen grunn.
- 3.5.3 Parkeringsplassar i område f_P1 er felles for planområdet.

3.6 Renovasjon

- 3.6.1 Sjøppeldunker skal fraktes til felles renovasjonspunkt f_RA1 og f_RA2.

§ 5
SIKRINGSSONER
(pbl § 11-8 a, jf § 12-6)

5.1 Frisikt

- 5.1.1 I desse områda skal det ikkje oppførast eller gjerast tiltak som er til hinder for frisikt i ei høgde over 0,5 m frå høgde på vegbana.

§ 6
GRØNTSTRUKTUR
(pbl §12-5 nr. 3)

6.2 Grønstruktur

- 6.1.1 I område for grønstruktur skal naturleg vegetasjon oppretthaldast. Tynning er tillat.
- 6.1.2 Turdraget skal ryddast for å sikre tilkomst til leikeplass. Det kan opparbeidast inntil 2 meter brei grusa sti i området.
- 6.1.3 Det skal etablerast låg vegetasjonsskjerm (maksimum 2 meter høg) mot naboeigedomar ved tomt 5 og 14 for å skjerme mot støy og innsyn.