

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: **04.02.2016**

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 leggjast 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.
- 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 Saman med utomhusplanen skal det innleverast skriftleg utgreiing for korleis føresegnene sine krav er oppfylt.
- 2.1.4 **Illustrasjonsplan datert 22.12.2015 er rettleiande for utforming av uteområda.**

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

REKKEFØLGKRAV

- 3.1 Følgande tiltak skal vere utført før det kan gjevast midlertidig bruksløyve/ferdigattest til BBB1, BBB2 og BBB3;
 - Leikeplass, f_BLK1 og f_BLK2
 - Gardsplass, f_BGP1 og f_BGP2
 - Veg, f_SV1-f_SV3, SV4, SV5 og f_SV6.
 - Fortau, f_SF4
 - Parkeringsplassar, f_SPP1 og f_SPP2.
 - 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 maksimal utnyttning på 30 % BYA og maks byggehøgde på 8 meter. Det tillatast éin ein bustad innanfor BFS1.

Totalt 1 bueining.

4.1.2 BFS2 har ei maksimal utnyttning på 30 % BYA og maks byggehøgde på 8 meter. Det er mogleg å leggje til rette for inntil to ein bustader innanfor BFS2. **Totalt 2 bueiningar.**

4.1.3 BFS3 har ei maksimal utnyttning på 30 % BYA og maks byggehøgde på 8 meter. Det tillatast éin ein bustad innanfor BFS3.

Totalt 1 bueining.

4.1.4 Parkeringsplassar og garasjar skal utarbeidast slik at det er mogleg å snu på eigen tomt.

4.2 Bustader - blokk

4.2.1 BBB1

- Det kan etablerast inntil fire **bueiningar**.
- Maksimal tomteutnyttning er 40% BYA.
- Maksimal byggehøgde er 8m, og skal ikkje vere høgare enn regulert høgde k+53,0.

4.2.2 BBB2

- Det kan etablerast inntil ni **bueiningar**.
- Maksimal tomteutnyttning er 55% BYA.
- Maksimal byggehøgde er 11m, og skal ikkje vere høgare enn regulert høgde k+51,0.
- Det skal ikkje etablerast altanar mot BFS2.

4.2.3 BBB3

- Det kan etablerast inntil seks **bueiningar**.
- Maksimal tomteutnyttning er 90% BYA.
- Maksimal byggehøgde er 9m, og skal ikkje vere høgare enn regulert høgde k+51,5.
- Nedre etasje skal vere felles parkeringsanlegg for BBB1, BBB2 og BBB3.

4.3 Kommunaltekniske anlegg

4.3.1 f_BKT er område avsett til søppelhandtering, post o.l. for BBB1-BBB3.

4.4 Uteopphald

4.4.1 Tiltak i uteopphaldsarealet f_BUT skal utformast med minst mogleg inngrep i terreng. Vegetasjonen skal ivaretakast.

Det kan etablerast stiar gjennom området, 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 utstyrast med godkjente sittegrupper og leikeapparat, t.d. sandkasse, huskestativ og sklie.

4.5.4 På leikeareala skal eksisterande terreng og vegetasjon søkjast bevart for å få eit variert leikeområde.

4.5.5 f_BLK1 skal opparbeidast med plass for ballspel og leikeapparat for større barn og ungdom. Leikeplassen skal bevarast med grønt preg og det skal takast vare på eigna vegetasjon. Det skal plantast tuntre på leikeplassen i høve til plankart.

4.5.6 f_BLK2 skal opparbeidast for funksjonar for fellesskapen i bustadområdet som til dømes akebakke, bål-/grillplass, parsellhagar, frukthagar og liknande. Eksisterande kirsebærtre skal ivaretakast. Anna eigna vegetasjon skal så langt som råd ivaretakast for å sikre eit grønt preg på området.

4.6 Gardsplass

4.6.1 f_BGP1 skal utformast som eit fleirbrukstun. Det skal innehalde ein leikeplass for småborn og eit tuntre (eksisterande eller nytt). Tunet skal gjevast eit grønt preg, og det skal nyttast organiske materialar. Asfalt er ikkje tillata.

4.6.2 f_BGP2 skal utformast som ein allé. Alleen kan etablerast med nye trær, og eksisterande trær kan ivaretakast der det er mogleg.

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

5.1 Veg

5.1.1 Alle køyreveggar skal etablerast med køyresterkt dekke i høve til reguleringsplankart. Regulerte veghøgder kan tilpassast eksisterande avkøyrslø og andre forhold der det er hensiktsmessig.

5.2 Fortau

5.2.1 Fortau skal etablerast med fast dekke i høve til reguleringsplankart.

5.3 Anna veggrunn - teknisk anlegg

5.3.1 o_SVT1-o_SVT4 og f_SVT5-f_SVT9 er avsett til grøftar, teknisk infrastruktur og liknade.

5.4 Parkeringsplassar

5.4.1 Det skal setjast av 1,5 parkeringsplass per bustad. Minimum 10 % av parkeringsplassane skal vere utforma for rørslehemma.

5.4.2 f_SPP1 er felles parkering for BBB1 og BBB3.

5.4.3 f_SPP2 er felles parkering for BBB2.

5.4.4 I BBB3 skal det etablerast parkeringsanlegg med inntil 19 parkeringsplassar felles for BBB1, BBB2 og BBB3. **Det skal leggjast til rette for lading av køyrety i parkeringsanlegget.**

5.5 Overvatn

5.5.1 **Det må visast tilstrekkeleg overvasshandtering i VA-rammeplan og utbygging etter reguleringsplanen skal ikkje føre til endring i overvassituasjonen nedstrøms for tiltaket.**

§ 6

GRØNTSTRUKTUR (pbl § 12-5 nr. 3)

6.1 Naturområde

6.1.1 GN er område avsett til naturområde. Vegetasjon skal ivaretakast, og inngrep i terreng er berre tillata veg etablering av veg og fortau. Inngrep skal tilsåast og gjevast ei god utforming

§ 7

OMSYNSSONER (pbl § 12-6)

7.1 Frisiktsone ved veg

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

7.2 Omsynssone grønstruktur

7.2.1 I området med omsynssone grønstruktur skal vegetasjon ivaretakast.

§ 8

JURIDISKE PUNKTSYMBOL

8.1 Regulert avkøyrslar

8.1.1 Regulert avkøyrslar **epil** kan justerast for tilpassing til prosjekt i byggesaka.

8.2 Regulert nytt tre

8.2.1 Plassering av regulert nytt tre er veileidande i plankartet, og kan tilpassast prosjektet og omsyn til jord og vesktilhøve på staden.

