

Lindås kommune

Reguleringsføresegner for:

Jf plan- og bygningslova (pbl) § 12-7

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

Datert: 4.1.2013

Rev. i mindre endring utført av proESS AS
04.06.2019

Generelt

Føremål i planen:

Pbl § 12-5 nr. 1

Bygninger og anlegg

- Bustader – frittliggende småhus
- Leikeplass
- Barnehage
- Renovasjonsanlegg

Pbl § 12-5 nr. 2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Køyreveg
- Fortau
- Annan veggrunn
- Parkeringsplasser

Pbl § 12-5 nr. 3

Grøntstruktur

- Grøntstruktur
- Turdrag
- Vegetasjonsskjerm

Pbl § 11-8, jf § 12-6)

Sikringssoner

- Frisikt

Pbl § 11-8 a nr. 2

Støysone

- Gul støysone

§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.

§2 FELLES FØRESEGNER

2.1 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.

2.2 Bygningane skal ha radonsperre mot grunn.

2.3 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 uteopphaldsareal.

2.4 Ved funn av automatisk freda kulturminne, gjenstandar o.l. under gravearbeid eller tiltak i grunnen skal alt arbeid stansast og kulturmyndigheitene varslast jf. Lov om kulturminner.

2.5 Støynivå må tilfredsstillende krava i "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging" T-1442.

2.6 Avfallshandtering skal skje på to felles samlingsplassar for dunkar.
Her skal også felles postkassestativ plasserast.

2.7 Avkjøyselspiler i plankart angir ikkje eksakt plassering av avkjøysel, men tyder frå kva veg avkjøysel til kvar enkelt tomt skal skje ifrå.

2.8 Rekkefølgjekrav

- 2.8.1 Høgspentlinja som kryssar planområdet i aust må leggast om eller i kabel før tomt 11, 12, 14 og 15 med tilhøyrande leikeplass kan byggast ut.
- 2.8.2 Leikeplass f_LEK1 skal vera ferdig opparbeidd og sikra med gjerde mot køyreveg og parkeringsplass før bustadane på 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.
- 2.8.3 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.
- 2.8.4 I anleggsperioden må det setjast i verk tiltak som hindrar avrenning til Seimsbekken.

2.9 Universell utforming

(Pbl § 12-7 nr. 4 og 5)

- 2.9.1 Prinsippa for universell utforming skal leggast til grunn ved utbygging så langt det er føremålstenleg i høve til store terrenginngrep. Minst 20 % av bustadane skal tilretteleggast for universell utforming, og ha universell tilkomst frå eigen parkeringsplass.

2.9.2 Leikeplassane skal tilfredstille krava til universell utforming og tilkomst frå felles vegar.

2.10 Terrengbehandling

- 2.10.1 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. Fellesmurar kan gå heilt i grenselinje.
- 2.10.2 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.
- 2.10.3 Utbyggingsavtale
Utbyggingsavtale mellom Lindås kommune og utbyggjar skal sikre at området kan utviklast i samsvar med plan.

§ 3 BYGNINGAR OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr.1)

3.1 Bustadbygging – frittliggande småhus

- 3.1.1 Område kan nyttast til føremål bustadbygging. På kvar tomt 1 – 13 kan det etablerast bygning med inntil to
- 3.1.2 Det vert tillate maks 28 nye bueiningar totalt i planområdet. (13 bygningar med moglegheit for 2 bueiningar, samt 2 einebustader utan moglegheit for sekundær bueining på tomt nr. 14 og 15). Eksisterande einebustad i BF6 kan byggast 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 sett til 25. For BF6 er utnyttingsgraden sett til 35%.

3.1.4 For tomt 1 – 13 og BF6 er maksimal gesimshøgde 6,5 meter, maksimal mønehøgde 9 meter -målt frå planert terreng.

Maks. gesimshøgde for arker/takoppløft og bygningar med pulttak, settast til 8,0 m.

Gesimshøgde for bygningar med flatt tak settast til 7,0 m.

Trappeoppbygg/loftsstue med grunnflate på maks. 30 m² og inntil 9,0 m gesimshøgde kan tillatast.

For tomt 14 – 15 er maksimal gesimshøgde 6 meter, mønehøgde 7 meter.

3.1.5 Bygg skal plasserast innanfor byggegrensene slik dei er vist i plankartet. For tomt 15 ligg byggegrensa mot grøntstruktur i nord i formålsgrensa. Garasje kan, innanfor reglane i plan- og bygningslova, oppførast utanfor regulert byggegrense, i 1 meter avstand til regulert vegareal dersom innkjøring er parallelt med vegen, i nabogrense, og saman med nabogarasje under eit tak. Plassering av garasje skal visast på situasjonsplan som følger byggemeldinga, sjølv om garasjen ikkje skal oppførast samtidig med bustadhuset. 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. Parkeringsplassane kan vere overdekt.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 2)

4.1 Køyreveg

4.1.1 Veg- og frisktsonar skal utformast i samsvar med plankart og etter gjeldande vegnormaler angitt av Statens Vegvesen (handbok 017). Høgde på støttemur langs vegkant skal unntakast frå føresegna i §2.10.1, og kan byggast i nødvendig høgde for å gi tilfredsstillande adkomst og uteopphaldsareal for tomtene som grenser til vegen. Skjeringar og murar over 2 meter skal sikrast med gjerde og naudsynt rassikring skal utførast.

4.1.2 Sideveg inn til tomt 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 7 skal vera felles privat veg for desse tomtene.

4.1.3 Vegskråningar og fyllingar skal såast til, og terrenginngrep skal gjerast mest mogeleg varsame.

4.2 Fortau

4.2.1 Fortau skal tilfredsstillast krava etter Statens Vegvesen sin vegnormal (handbok 017).

4.3 Parkeringsplassar

- 4.3.1 All parkering skal skje på eigen tomt. Det skal vera minimum to parkeringsplassar pr. bueining.
- 4.3.2 Parkeringsplassar og garasje skal plasserast slik at bilar kan snu på eigen grunn.
- 4.3.3 Parkeringsplassar i område f_P1 er felles for planområdet.

4.4 Renovasjon

- 4.4.1 Sjøppeldunkar 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)

6.1 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.

§ 7 OMSYNSSONE - STØYSONE

(pbl § 11 – 8 a nr. 2, jf § 12-6)

7.1 Gul sone ihht. T-1442

- 7.1.1 Det skal innanfor område med angitt særlig omsyn sikrast at bustader og tilhøyrande uteområde tilfredstiller støykrava i T-1442 jmf. Støyfagleg rapport datert 14.11.2012. Dette skal gjerast før bustader kan takast i bruk.