

## REGULERINGSPLAN FOR BUSTADFELT LOMELDE

### REGULERINGSENDRING

#### **Føresegner (endring vedtatt 08.11.2023 er markert i blå tekst)**

*Desse føresegnene med tilhøyrande plankart inneber ei mindre endring av reguleringsplan for bustadfelt Lomelde, vedteken av plan og forvaltningsutvalet 16.03.2021, sak 16/21.*

Føresegnene er knytte til plankartet teikn.525829.001, sist revidert 16.03.2021, og gjeld for det området som er vist med plangrense. Dei er redigerte slik, i samsvar med inndelinga i §§12-5 og 12-6 i plan- og bygningslova:

1. Bebyggelse og anlegg
2. Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur
5. Landbruks- natur og friluftsområde
- §12-6 Omsynssoner

#### 0.0 GENERELT

a. Terrenginngrep m.v.

Terrenginngrep skal skje varsamt. Vegskjeringar/fyllingar og liknande skal tilplantast eller tilstellast på annan tiltalende måte og murar skal ha ei god utforming – tilpassa eit naturleg uttrykk.

b. Inngrep knytt til veganlegg

Mindre inngrep (t.d. grøft, skjering, fylling) som trengst ved bygging av felles avkøyrslé/tun eller offentleg veg, kan utførast i tilgrensande område med anna arealbruksføremål.

c. Tiltak i sjø

Tiltak i sjø (kai, molo, utfylling av flytebyggjer, leidn. i sjø) krev løyve av hamnemynde – jf. hamne- og farvasslova.

d. Rekkjefølgjeføresegn

Busslomme og løysingane for fotgjengartrafikk langs og over riksvegen, inkl. naudsynt frisiktfelt, skal opparbeidast samstundes med bustadfeltet og vera ferdig tilrettelagt før bygging av bustader tek til.

Felles nærleikeplass i område «Leik» skal vera ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til bustader.

## 12-5.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### B1 – B4 BUSTADER

Områda skal nyttast til småhus og tilhøyrande anlegg i tett utnytting.

Planområdet er organisert i tre tungrupper:

- B1 med tilhøyrande fellestun/gardsplass FT1
- B2
- B3/B4 med tilhøyrande fellestun/gardsplass FT2

Garasjar kan, der det er tenleg, plasserast i andre byggjeområde (B1 – B4) enn det dei i utgangspunktet er knytt til.

#### a. Plankrav

Før det kan gjevast igangsetjingsløyve for nye bustad(ar) skal det leggjast fram ein samla tomteplan for det aktuelle feltet. Planen skal syna m.a. alle tomter, eksisterande og byggesøkte bygningar, garasje/biloppstilling, eksisterande terreng og terrengendring som følgje av det aktuelle tiltaket. Høgde på topp grunnmur skal først på planen.

Grensa mellom byggjeområde (B) og fellestun/gardsplass (FT) kan justerast noko i samband med utarbeiding av søknad/situasjonsplan.

Tomteplan skal også vise korleis feltet og kommande tomter kan realiserast i tråd med utnyttingsgrad i føresegn d.

#### b. Plassering av bygningar

Bygningane skal plasserast innafor byggjegranser i samsvar med plankartet. Der slike grenser manglar, gjeld føremålsgrensa for byggjeområde som byggjegrense.

#### c. Spesielle reglar for plassering av garasjar:

Innafor råma av lov/forskrift (utforming m.o.t. branntyggleik m.v.), kan garasjar plasserast 1m frå regulert «anna vegareal», men min. 15 m frå senterlina i Rv.55.

#### d. Tillate bebygd areal, BYA:

Bebygd areal (BYA) skal vera maksimalt 2600 m<sup>2</sup> for alle byggjeområda B1 – B5 til saman – fordelt slik på tungrupper:

B1 – 380 m<sup>2</sup>

B2 – 1035 m<sup>2</sup>

B3 og B4 til saman – 1185 m<sup>2</sup>

Etter samla plan og vurdering, kan samla BYA (2600 m<sup>2</sup>) likevel fordelast annleis mellom tungruppene.

Utnyttingsgrad (BYA) for overflateparkering er medrekna i BYA for B2, B3 og B4 . For felt B1 er det lagt til grunn at overflateparkering vert løyst innanfor felt FT1.

#### **e. Takform, møneretning og bygningshøgd**

For kvar einskild tungruppe skal det vere eit heilskapleg og samanhengande uttrykk i utforming av bygningar og fargeval.

Det er tillatt med pulttak, saltak eller flatt tak. Ved val av bygningsform skal ein ivareta at bygningen tek omsyn til sol og utsyn for naboeigedommar. Fargebruken innanfor det aktuelle feltet skal vere samstemt.

Til kvar einskild byggjesøknad skal det følgje ei skriftleg vurdering / grunngjeving for bustaden sin utforming og fargebruk, med særskild omsyn til tungruppa som heilskap og tilgrensande leike- og uteopphaldsareal.

**Retningslinje:** for samstemt fargebruk legg ein til grunn ein variasjon i fargebruk der dei ulike fargane vert opplevd å fungere både med form og stil på huset, men også i miljøet som huset er ein del av. Frittliggjande garasjar skal ha gesimshøgd maks. 3 m (4,5 m ved løysing med kjellar). Bustadhus skal ha gesimshøgd maks 5,5 m.

#### **f. Avkøyrsler**

Avkøyrsler skal utformast trafikktrygt, med gode siktilhøve og med god nok avflating i avkøyrlepunktet. Til B2 skal det vera felles avkøyrsler – plassert om lag som markert på plankartet.

#### **g. Biloppstilling**

**Det kan etablerast inntil 2 biloppstillingsplassar pr. husvære (inkl. plassar i garasje/carport) For ev. hyblel/bihusvære med to rom eller mindre, kan det etablerast inntil 1 biloppstillingsplass.**

**Biloppstilling/garasje kan leggjast til rette i bustadområde eller i felles tunområde/gardsplass(FT) i samsvar med reglane under desse føremåla.**

#### **h. Felles tun/gardsplass i B2**

I B2 skal det leggjast til rette felles tun – knytt til felles avkøyrsler (sjå pkt. f over) I tunet skal det vera høve til å snu for personbil – utan at det krevst rygging ut i offentleg veg.

#### **K – RENOVASJONSANLEGG**

Området skal nyttast til innretningar for kjeldesortering og andre miljøtiltak. Tiltaka må ikkje koma i konflikt med frisiktfeltet mot riksvegen.

#### **FG – UTEOPPHALDSAREAL (FELLES)**

Området er felles for alle bustadgruppene i planområdet. Det skal i størst mogleg grad takast vare på terreng og vegetasjon og det skal leggjast til rette felles opphaldsareal mv.

Det skal byggjast intern sambindingssti («landevegen»), som tilfredsstillar krav til universell utforming. Det kan og byggjast andre gangstiar, og dessutan mindre uthus (t.d. buer, drivhus). I området kan det og opparbeidast anlegg for vassforsyning og avlaup. BYA for tiltaka i FG kjem i tillegg til tillate maks BYA for bustadområda.

Innanfor føremålet kan det med utgangspunkt i eksisterande traktorvegtrasé opparbeidast tilkomst til kaiområde, samt tilkomst til anlegg for vassforsyning og avlaup. Tilkomsten kan ha breidde inntil 3 meter og fast dekke og skal vere felles for alle tomtene i planområdet.

#### **Leik – NÆRLEIKEPLOSS (FELLES)**

Området er felles for alle bustadgruppene i planområdet. Tilrettelagt leikeareal skal vera minimum 200m<sup>2</sup> med min. breidde 10 meter, og det skal opparbeidast fast dekke, benk og minimum fire apparat. Leikeplassen skal vera universelt utforma.

#### **FT – GARDSPLOSS (FELLES)**

**Desse områda skal nyttast som felles tunområde for tilgrensande byggjeområde:**

**FT1 er felles for bustadene i B1 (men jf.nedanfor om felles garasjeanlegg)**

**FT2 er felles for bustadene i B3, B4 og ev. del av B2.**

**Områda kan nyttast til felles tiltak for dei tilhøyrande bustadene - som mindre uthus/buer, biloppstillingsplassar/garasjar, uteopphaldsareal m.m.**

**I nedre del av FT1 kan det plasserast felles garasjeanlegg/biloppstillingsplassar med byggjegrænse min. 15 meter frå senterlina i Rv.55. Maks BYA for garasjeanlegg/biloppstillingsplassar innanfor FT1 er 290 m<sup>2</sup>.**

**Garasjeanlegg/biloppstillingsplassane kan eigast/nyttast i tilknytning til alle dei fire byggjeområda B1 – B4.**

**FT1 og 2 skal vera køyrbare for trafikk til tilgrensande bustader.**

**I alle områda skal det vera høve til å snu for personbil – utan at det krevst rygging ut i offentleg veg. I område FT2 skal denne snuplassen liggja i vestlegaste enden (utvida areal).**

**BYA for tiltaka i FT1 og 2 kjem i tillegg til maks.BYA for byggjeområda.**

#### **FNK –OMRÅDE FOR NAUST/KAI (FELLES)**

I området kan det oppførast felles kai og felles naust. Naustet skal ha maks grunnflate 60 m<sup>2</sup>. Gesimshøgde skal vera maks. 4 m. Takform skal vera tilpassa bygningsformene elles i området.

Som del av melding om tiltak skal det leggjast fram situasjonsplan som syner m.a. bygning, vegtilkomst/snuplass, kaiutforming og høgde på kai. Eksisterande/planlagd terrengutforming skal gå fram av planen. Høgde på topp grunnmur skal førast på.

I området kan det opparbeidast anlegg for vassforsyning og avlaup – desse må i så fall og gå fram av situasjonsplanen.

## **12-5.2. SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **a. Kryss/avkøyrslar**

Områda skal utformast trafikktrygt, med gode sikttilhøve og med god nok avflating i avkøyrlepunktet. Det skal opparbeidast tilstrekkelege frisiktsoner med fri sikt ned til ei høgde av 0,5 m over tilgrensande vegplan.

**b. Stigningstilhøve på vegar**

Offentleg køyreveg (i senterlina) skal ikkje vera brattare enn 1:9,5 på rettstrekningar og 1:11 i kurver.

**c. Felles veg**

Det kan gjerast mindre justeringar av vegtraséen av omsyn til tilpassing mot tomter, leikeplass og terreng.

**d. Nærare om anna veggrunn/teknisk anlegg**

Området skal nyttast til grøft, skjering/fylling og anna sidearal. Det kan opparbeidast gangstiar der det er naturleg – t.d. knytt til busslommene. Det kan og opparbeidast køyretilkomst til område L.

**e. Nærare om gangsti/fortau (GS)**

I området skal det opparbeidast gangsti ev. fortau i samråd med vegstyresmaktene – med tanke på tryggast mogleg tilkomst til busslommene på begge sider av riksvegen.

## **12-5.5. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE.**

### **L – OMRÅDE FOR SAL AV LANDBRUKSPRODUKT**

I området kan det gjerast enkle tiltak for utadørs sal av landbruksprodukt.

Det kan m.a. planerast for biloppstilling

### **FRILUFTSFORMÅL**

I områda skal eksisterande terreng/vegetasjon takast vare på i størst mogleg grad. Det skal byggjast intern sambindingssti («landevegen»), som tilfredsstillar krav til universell utforming. Det kan og tilretteleggjast andre enkle gangstiar. Det kan vidare opparbeidast anlegg for vassforsyning og avlaup. Innanfor føremålet kan det med utgangspunkt i eksisterande traktorvegtrasé opparbeidast tilkomst til kaiområde, samt tilkomst til anlegg for vassforsyning og avlaup. Tilkomsten kan ha breidde inntil 3 meter og fast dekke og skal vere felles for alle tomtene i planområdet.

## **12-6. OMSYNSSONER**

### **a.1) SIKRINGSSONE FRISIKT**

Det skal opparbeidast soner med fri sikt ned til ei høgde av 0,5 m over tilgrensande vegplan.

