



Detaljplan

Langheiane B8 og B9

gnr 188 bnr 772 m.fl

Føresegner
(jf plan- og bygningslova § 12-7)

planID 1263-201602
arkivID 16/371 og 20/2356

Utval	Utarbeid	Sak	Godkjent	Endringsvedtak	ArkivID
PMU			31.8.2016		16/371
PMU			31.5.2017		
KS			21.6.2017		
Delegert			27.3.2020	DS 183/20	20/2356





§ 1 Generelt

Føremålet med planen er å gjera området tilrettelagt for bustadutbygging med tilhøyrande infrastruktur, i tråd med områdeplan Knarvik Aust (planID 1263-25092003).

§ 1.1 Det regulerte området er synt på plankart i mål 1:1000 i A2-format, datert 13.5.2019 med tilhørende føresegner (27.3.2020) og planskildring (22.9.2016).

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

1. Busetnad og anlegg (pbl § 12-5, nr 1)
 - a. Bustadar - Konsentrerte (BKS)
 - b. Bustadar – Blokkar (BBB)
 - c. Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT)
 - d. Uteopphaldsareal (BUT)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr 2)
 - a. Veg (SV)
 - b. Køyreveg (SKV)
 - c. Fortau (SF)
 - d. Gangveg/gangareal (SGG)
 - e. Annan veggrunn – Tekniske anlegg (SVT)
3. Grøntstruktur (pbl § 12-5, nr 3)
 - a. Turveg (GT)
 - b. Friområde (GF)
4. Omsynssoner (pbl § 12-6)
 - a. Frisiktsone veg (H140)
 - b. Ras- og skredfarde (H310)
 - c. Høgspenningsanlegg (370)
5. Føresegnsområde (pbl § 12-6)
 - a. Føresegnsområde #1-3



§ 2 Felles føresegn

2.1 Byggjegrenser

- 2.1.1 Tiltak som parkeringsplasser, trappar, støttemurar og mindre liknande tiltak kan plasserast utanfor regulerte byggjegrenser. Sjå unntak i § 7.3.1.

2.2 Terrenghandsaming og vegetasjon

- 2.2.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt.
- 2.2.2 Eksisterande vegetasjon, tre og markdekke som ikkje vert direkte råka av gjennomføring av tiltaka i planen skal takast vare på.
- 2.2.3 Skjerigar og fyllingar skal settast i stand med vegetasjon og/eller murar der det er naturleg. Murar skal ikkje vere høgare enn 1,5m utan at desse vert avtrappa og beplanta. Kvar avsats/terrasse skal vere min. 1,0m djup. For murar inn mot fjellskjerigar, kan det etablerast murar opp mot 2m utan avtrapping. Skjerigar mot aust innanfor område BBB skal beplantast med planter som er dekkande og eigna for å motverke lang etterklangslid. Areal skal handsamast og ferdigstillast med estetisk tiltalande form og materialbruk.

§ 3 Utfyllande planar og dokumentasjon

3.1 Utomhusplan

- 3.1.1 Ved innsending av rammesøknad skal det leggjast ved utomhusplan i målestokk 1:500 der det vert gjort greie for parkering, avkjørsel, kva av eksisterande terreng, trær og markdekke som skal takast vare på, framtidig terreng, vegetasjon, forholdet til nabobygg, eventuelle murar, trappar, gjerder og uteopphaldsareal. Oppstillingsplassar for brannbil skal også gå fram av utomhusplanen.
- 3.1.2 Utomhusplanen skal vise at prosjektet oppnår tilstrekkeleg differensiering mellom privat og felles uteopphaldsareal.
- 3.1.3 Utomhusplanen skal vise korleis krav til minste uteopphaldsareal (MUA) skal oppfyllest.

3.2 VA-rammeplan

- 3.2.1 Ved innsending av rammesøknad skal det føreliggje godkjend rammeplan for vassforsynings-/ overvatns- og spillvatnsystemet, samt uttak for brannsløkking.

3.3 Universell utforming

- 3.3.1 Prinsippa for universell utforming skal leggjast til grunn. Minimum 70% av bueiningane skal vere universelt utforma.
- 3.3.2 Området mellom tilrettelagt parkeringsplass og hovudinngang og mellom hovudinngang og areal for utandørs opphaldsareal, skal vera trinnfritt og ha stigning som ikkje er brattare enn 1:20.

3.4 Massehandtering

- 3.4.1 Massar skal i størst mogleg grad plasserast på tomten. Det skal utarbeidast ein plan for handtering av massar. Plan for massehandtering skal vere godkjent av kommunen, seinast ved løyve til igangsetting (IG). Massar skal verta deponert til godkjent mottak.

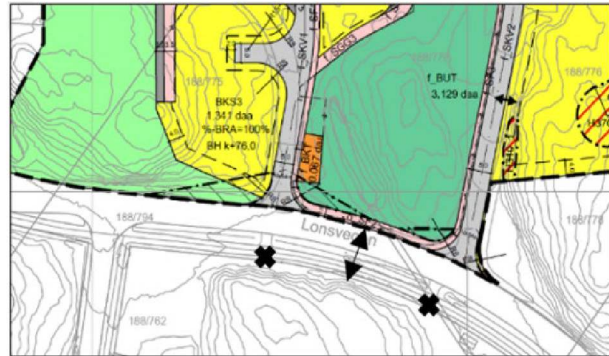


§ 4 Krav om rekkjefølgje

4.1 Utanfor planområdet

4.1.1 Før det vert gjeve midlertidig bruksløyve/ferdigattest for BKS1-3 og BBB skal følgjande tiltak vera ferdig opparbeidd:

- Oppheva kryssingspunkt over Lonsvegen, tilknytt o_SF2
- Dei asfalterte punkta i rabatten på sørsida av Lonsvegen må fjernast
- Det må etablerast ein kopling i rabatten som samsvarar med det nye kryssingspunktet



4.2 Innanfor planområdet

4.2.1 Før det blir gjeve midlertidig bruksløyve/ferdigattest for bustadar i planområdet skal følgjande tiltak vera ferdig opparbeidd:

- Turvegar innanfor o_GF1, jmfør §§ 7.2.1 og 7.2.2
- Fortau o_SF2
- Renovasjonsanlegg + post
- Parkering for bil og sykkel
- Uteopphaldsareal f_BUT

Ved ei trinnvis utbygging skal det setjast av og opparbeidast eit felles areal for lek og uteopphald for kvart område. Dette vert som følgjer:

- BKS1: eit areal på min. 200 m² innan for f_BUT
- BKS2: eit areal på min. 700 m² innan for BKS2
- BKS3: eit areal på min. 200 m² innan for f_BUT
- BBB: eit areal på 500 m² for kvar 20. bustadeining innanfor f_BUT
- Gjerde og sikring mot farlege skrentar, jf. § 5.3.1

4.2.2 Før det blir gjeve midlertidig bruksløyve/ferdigattest for BKS 1-3 skal følgjande tiltak vera ferdig opparbeidd:

- Teknisk infrastruktur: f_SKV1, f_SF1, f_SGG1-3 og f_SVT1-4
- Ein kopling for gåande frå BKS1, og til friområdet o_GF1 i nord. Plassering kan avklarast i detaljprosjektering
- Opparbeiding av tunareal innanfor BKS2, i tråd med utomhusplanen



- 4.2.3 Før det vert gjeve midlertidig bruksløyve/ferdigattest for byggjetrinn 1 innan for BBB skal følgjande tiltak vera ferdig opparbeidd:
- Teknisk infrastruktur: f_SKV2 og f_SF3 og f_SV
 - Turveg o_GT
 - Høgspenkabel innanfor H370_1 skal vere lagt i jordkabel
 - Tryggingstiltak mot ras- og skredfare
 - Fortau f_SF4
 - Etablering av ei tydeleg, permanent markering av fotgjengarane i overflatedekket innanfor f_SV. Markeringa skal strekke seg frå f_SF4 til dei fire hovudinngangspartia på austsida av bygga innanfor BBB. Markeringa kan vere inntil 2,0m brei
- 4.2.4 Før det vert gjeve midlertidig bruksløyve/ferdigattest for byggetrinn 2 innan for BBB skal følgjande tiltak vera ferdig opparbeidd:
- Resterande del av teknisk infrastruktur, f_SKV2, f_SF3 og f_SV
 - Turveg o_GT
- 4.2.5 Ved ferdigstilling av siste byggjetrinn skal følgjande tiltak vera ferdig opparbeidd:
- Sti innanfor #1 som skal kolpe seg på sti o_GV2 innan for felt B7 i plan 1263-201003

§ 5 Eigarform

5.1 Offentlege arealføremål

5.1.1 Følgjande areal skal vere offentlege:

- o_SF2, o_GF1-2 og o_GT

5.2 Felles arealføremål

5.2.1 Følgjande areal skal vere felles for angjevne eigedomar:

- f_SF1, f_SGG1-3, f_SKV1, f_BKT og f_SVT1-4 skal vere felles for BKS1-3
- f_SF3, f_SKV2 og f_SV skal vere felles for BBB
- f_BUT skal vere felles for BKS1-3 og BBB

§ 6 Busetnad og anlegg (pbl § 12-5 nr.1)

6.1 Bustadar – Konsentrert (BKS)

6.1.1 Maksimal utnytting for BKS1 er 110 % BRA, for BKS2 120 % og for BKS3 100 %. Areal for parkering under dekke skal ikkje medrekнас.

6.1.2 Byggjehøgda for:

- BKS1 kan ikkje overstiga kote +80,0m
- BKS2 kan ikkje overstiga kote +80,0m
- BKS3 kan ikkje overstiga kote +76,0 m

6.1.3 Innanfor BKS1-3 kan det etablerast maksimalt 50 bustadeiningar

6.1.4 For BKS1-3 skal det etablerast 2 sykkelparkeringsplassar per bustad. Plassane kan avsettast utvendig innanfor BKS1-3. Minimum 1 plass per bustad skal vere på fast dekke. Maksimalt 1 plass per bustad kan vere på grusa område.

6.1.5 Bygga innanfor BKS2 skal plasserast slik at ein får eit tun mellom dei.



6.2 Bustader – Blokk (BBB)

- 6.2.1 Maksimal utnyttning for BBB er 125%. Areal for parkering i felles parkeringskjellar skal ikkje medreknaast.
- 6.2.2 Byggjehøgda for:
 - BBB kan ikkje overstiga kote + 88,0m.
- 6.2.3 Innanfor BBB kan det etablerast maksimalt 90 bustadeiningar.
- 6.2.4 For BBB skal det etablerast 2 sykkelparkeringsplassar per 100m² BRA bustad. Plassane kan avsettast utvendig både føre og bak bygga. Minimum 1 plass per bustad skal vere på fast dekke

6.3 Uteopphaldsareal (BUT)

- 6.3.1 Felt f_BUT skal vere felles for BKS1-3 og BBB, og skal sikrast med gjerde mot trafikk og farlege skrentar.
- 6.3.2 Bekk innanfor f_BUT skal haldast open og steinsettast.
- 6.3.3 Det skal setjast av 25m² felles uteopphaldsareal per eining. Uteopphaldsareala skal løysast innanfor BKS1-3, BBB og f_BUT, samt innanfor FL3 og FGA2 i tilgrensande plan for Knarvik Aust (planID 1263-25092003). FL3 er på 2 daa og FGA2 er på 0,9 daa. Det skal vidare setjast av min. 7m² til privat uteareal per bueinig. Dette vil bli dekkja ved altanar/balkongar/privat sone på bakkeplan.
- 6.3.4 Krav til MUA går føre utnyttingsgrad.
- 6.3.5 Delar av areala for uteopphaldsareal skal opparbeidast med utstyr for leik, dette gjeld også for f_BUT. Det skal i tillegg minimum opparbeidast tre leikeareal på min. 100m² kvar innanfor heile planområdet. Illustrasjonsplanane er retningsgivande for plasseringa av desse leikeareala (justeringar kan førekoma).
- 6.3.6 Dekker som skal nyttast til uteopphald må dimensjonerast med den jorddybde som trengs for den vegetasjonen som skal nyttast. På dei områda der ein skal plante tre og buskar skal jorddybden min. vere 80cm. Ved å ha tilstrekkeleg jorddybde vil dette gje rom for å plante buskar og større tre slik at ein kan skape rom i rommet, tilretteleggje for ulike typar grøntkvalitetar og gje meir robuste driftsløysingar.
- 6.3.7 f_BUT skal nyttast både til organisert og uorganisert leik og der terrenget ligg til rette for det skal det opparbeidast akebakke. Myrområde skal masseutskiftast. Naturelement skal sikrast som naturområde og skal ikkje opparbeidast.

6.4 Renovasjon og post (BKT)

- 6.4.1 Avfallshandtering og postkasseløysing skal etablerast innanfor f_BKT og BBB. Avfallsløysinga kan vere nedgravd. Om det ikkje vert nytta nedgravd avfallsløysing, skal avfallsløysinga liggje på planert og fast dekke.
- 6.4.2 Renovasjon og post skal ligga utfor frisktsonar.

6.5 Parkering

- 6.5.1 Det skal min. etablerast 1 parkeringsplass under bygg/tak eller dekke/terreng per bustadeining. I tillegg skal det etablerast 0,4 plassar per 100m² BRA som kan leggjast på terreng. Bodareal inngår i BRA-rekneskapet for parkeringsutrekning. Min. 10% av parkeringsplassane skal vere øyremerka for rørslehemma, dette gjeld òg for gjesteparkering. Veg-/parkeringsareal og fellesareal i tilknytning til garasje går ikkje inn i BRA som grunnlag for utrekning av parkeringskrav.
- 6.5.2 Sykkelparkeringsplassar skal etablerast i høve til §§ 5.1.4 og 5.2.4.



6.6 Nettstasjon

- 6.6.1 Nettstasjon/-ar kan etablerast innanfor BKS1-3, BBB og f_BKT, enten som frittliggande nettstasjonar eller integrert i bygg.
- 6.6.2 Ved etablering av frittliggande nettstasjon, skal det vere min. 1m tilkomst rundt nettstasjonen og min. 1m til vegkant.

Nettstasjonen skal vere plassert min. 5m frå bygningar med brennbare bygningsdelar (avstanden gjeld òg til terrassar og liknande utstikk som er direkte knytt til bustaden og som er brennbart), min. 3m frå bygningar med ubrennbare overflater, og min. 1m frå mindre viktig bygning/garasje for inntil 2 bilar når veggen som vendar mot nettstasjonen er ubrennbar og avstand mellom garasje /mindre viktig bygg og viktig bygg er minst 2m.

Nettstasjon kan stå inntil bygg når veggen som vender mot transformatoren er utført i brannteknisk klasse minste REI 60/A2-s1 eller tilsvarende. Nettstasjonen må plasserast utfor siktliner, og det må være mogleg med tilkomst for lastebil med kran slik at transformatoren kan skiftast ved behov.

§ 7 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5,ledd nr 2)

7.1 Gangveg/gangareal (SGG)

- 7.1.1 f_SGG1-3 skal opparbeidast med fast dekke.
- 7.1.2 f_SGG1-2 skal tåla belastning frå utrykkingskøretøy.

7.2 Gangveg/gangareal (SGG)

- 7.2.1 Innanfor f_SVT1 kan det etablerast skjeringar og grøftar.
- 7.2.2 f_SVT2-3 skal tåla belastning frå utrykkingskøretøy.

7.3 Parkeringsplassar

- 7.3.1 Innanfor BKS3 skal det leggst til rette for gjesteparkering for BKS1-3. Parkeringsplassar på terreng skal ikkje etablerast nærmare enn 10m til vegkant langs Lonsvegen.
- 7.3.2 Innanfor BBB skal det leggst til rette for gjesteparkering. Gjesteparkering kan etablerast på baksiden av blokkane som syna på illustrasjonsplanen.
- 7.3.3 Det kan etablerast parkeringsplassar med direkte tilkomst til f_SV og f_SKV1, som syna i illustrasjonsplanane (justeringar kan førekoma).
- 7.3.4 Avkøyringspilane synar tilkomst til parkeringsanlegg under terreng/dekke.

7.4 Avkøyrslar

- 7.4.1 Avkøyrslar som er illustrert med pil i plankartet, visar tilkomst til parkeringskjeller. Den særlegaste avkøyrsla innanfor BBB kan etablerast med eit mindre avvik frå den illustrerte avkøyrlepilen.



§ 8 Grøntstruktur(Pbl § 12-5,ledd nr 3)

8.1 Turveg (GT)

8.1.1 Turvegen o_GT skal etablerast mest mogleg naturleg i terrenget.

8.2 Friområde (GF)

8.2.1 Det skal etablerast ein sti innanfor o_GF1, som koplar saman Lonsvegen og eksisterande sti i nordvest som går inn i o_TD i tilgrensande plan (planID 1263-201003). Stien skal ha tilgjenge for ålmenta og skal ikkje gjerdast inne.

8.2.2 Det skal etablerast ein sti innanfor o_GF1 som koplar seg til B7 aom ligg i tilgrensande plan (planID 1263-201003).

8.2.3 Mindre naudsynte tilpassingar til turveg o_GT er tillate.

8.2.4 Det skal etablerast ei gjennomgåande tilknytting få B7, via B8 til B10, jfr. kravet i områdeplanen for Knarvik Aust (planID 1263-25092003).

8.2.5 Dei aktuelle stiane kan vere inntil 2,0m breie, og skal vurderast grusa.

§ 9 Omsynssone (Pbl § 12-6, jfr § 11-8)

9.1 Frisiktsone ved veg (H170)

9.1.1 Innføre sona er det ikkje tillate med sikthindringar som er høgare enn 0,5m over tilstøytandes vegar plan.

9.2 Ras- og skredfare (H310)

9.2.1 Innanfor omsynssone ras- og skredfare er det fare for steinsprang. Det skal utførast naudsynte tryggingstiltak knytt til skredfare innanfor desse sonene, jfr. rapporten «Skredfarevurdering ved bustadområdet Langheiane B9 i Knarvik, Lindås kommune».

9.2.2 Tryggingstiltak mot ras- og skredfare skal vere utført før det vert gjeve bruksløyve eller ferdigattest til bustader innanfor BBB.

9.3 Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar) (H370)

9.3.1 Innføre sona er det byggjeforbod inntil kabelen er lagt i jordkabel.

§ 10 Føresegnsområde (#)

10.1.1 #1 syner trase for sti. Stien skal ha ei breidde på 1-2m. Der stien ikkje går over fast underlag skal den opparbeidast med grus eller anna materiale som gir den gode kvalitetar, samt gjer den brukarvenleg.

10.1.2 #2 og #3 syner stad der ein kan avslutta f_SKV2, f_SF3 og f_SV i byggetrinn 1 for BBB.