

LINDÅS KOMMUNE**DETALJREGULERING -
REGULERINGSFØRESEGNEN FOR
jf plan- og bygningslova (pbl) § 12-7.****gnr. 188, bnr. 772, 775, 776, m.fl.
LANGHEIANE B8 OG B9**

Saksnummer: 16/371
Plan id.: 1263_201602
Dato sist revidert: 01.06.2016
Godkjent i kommunestyret:

INTENSJON MED PLANEN

Føremålet med planen er å gjera området tilrettelagt for bustadutbygging med tilhøyrande infrastruktur, i tråd med områdeplan 1263_25092003 for Knarvik Aust.

§ 1 FELLESFØRESEGNEN**1.1 Byggjeregner**

1.1.1 Tiltak som nemnt i Pbl §29-4 b samt parkeringsplasser, trappar og støttemurar kan plasserast utanfor regulerte byggjeregner.

1.2 Terrenghandsaming og vegetasjon

1.2.1 Alle terrengingrep skal skje mest mogleg skånsamt.

1.2.2 Eksisterande vegetasjon, tre og markdekke som ikkje vert direkte råka av gjennomføring av tiltaka i planen skal takast vare på.

1.2.3 Skjeringar og fyllingar skal settast i stand med vegetasjon og/eller murar der det er naturleg.

1.2.4 Ubygde områder skal handsamast og ferdigstillast med estetisk taltalende form og materialbruk.

**§ 2 UTFYLLANDE PLANAR OG
DOKUMENTASJON****2.1 Utomhusplan**

2.1.1 Ved innsending av rammesøknad skal det leggjast ved situasjonsplan i målestokk 1:500 der det vert gjort greie for parkering, avkørsel, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, forholdet til nabobygg, eventuelle murar, trappar, gjerder og uteopphaldsareal.

2.1.2 Utomhusplanen skal vise at prosjektet oppnår tilstrekkeleg differensiering mellom privat og felles uteopphaldsareal.

2.1.3 Utomhusplanen skal vise korleis krav til minste uteopphaldsareal (MUA) skal oppfyllest.

2.2 VA-rammeplan

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

2.3 Universell utforming

2.3.1 Prinsippa for universell utforming skal leggjast til grunn. Minimum 70 % av bustadane skal vere universelt utforma.

2.3.2 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.

2.4 Massehandtering

2.4.1 Massar skal i størst mogleg grad plasserast på tomten. Det skal utarbeidast ein plan for handtering av massar. Massar skal verta deponert til godkjent mottak.

§ 3 REKKEFØLGJEKRAV**3.1 Utanfor planområdet**

3.1.1 Før det vert gjeve midlertidig bruksløyve/ferdigattest for BKS1-3 og BBB skal følgjande tiltak vera etablert::

- Oppheva kryssingspunkt over Lonsvegen, tilknytt o_SF2

3.2 Innanfor planområdet

3.2.1 Før det blir gjeve midlertidig bruksløyve/ferdigattest for bustadar i planområdet skal følgjande tiltak vera etablert:

- Turveg innanfor o_GF1, jamfør § 7.2.1
- Turveg o_GT
- o_SF2
- Renovasjonsanlegg
- Parkering
- f_BUT
- Tilstrekkeleg leike- og uteopphaldsareal, jamfør. § 5.3

3.2.2 Før det blir gjeve midlertidig bruksløyve/ferdigattest for BKS1-3 skal følgjande tiltak vera etablert:

- 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.
- 3.2.3 Før det vert gjeve midlertidig bruksløyve/ferdigattest for BBB skal følgjande tiltak vera etablert:
- Teknisk infrastruktur: f_SKV2, f_SF3 og f_SV.
 - Høgspenkabel innanfor H370_1 skal vere lagt i jordkabel.
- § 4 EIGARFORM**
- 4.1 Offentlege arealføremål**
- 4.1.1 Følgande areal skal vere offentlege:
- o_SF2
 - o_GF1-2
 - o_GT
- 4.2 Felles arealføremål**
- 4.2.1 Følgande 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.
- § 5 BYGNINGAR OG ANLEGG**
(Pbl § 12-5 ledd nr 1)
- 5.1 Bustader - konsentrer**
- 5.1.1 Maksimal utnytting for BKS1 er 110 % BRA, for BKS2 120 % og for BKS3 100 %. Areal for parkering under dekke skal ikkje medreknas.
- 5.1.2 Byggehøgde for BKS1 kan ikkje overstiga kote +80,0 m. Byggehøgde for BKS2 kan ikkje overstiga kote +80,0 m. Byggehøgde for BKS3 kan ikkje overstiga kote +76,0 m.
- 5.1.3 Innanfor BKS1-3 kan det etablerast maksimalt 50 bustadeiningar.
- 5.2 Bustader - blokk**
- 5.2.1 Maksimal utnytting for BBB er 100 %. Areal for parkering under bakken og under tak/bygg skal ikkje medreknas.
- 5.2.2 Byggehøgde for BBB kan ikkje overstiga kote + 88,0 m.
- 5.2.3 Innanfor BBB kan det etablerast maksimalt 90 bustadeiningar.
- 5.3 Uteopphaldsareal**
- 5.3.1 Felt f_BUT skal vere felles for BKS1-3 og BBB, og skal sikrast med gjerde mot trafikk og farlege skrentar.
- 5.3.2 Bekk innanfor f_BUT kan justerast og steinsettast.
- 5.3.3 Minste uteopphaldsareal (MUA) per bustadeining er 25 m² og skal løysast innanfor BKS1-3, BBB og f_BUT, samt innanfor areal utfor planområdet som det i områdeplanen for Knarvik Aust er sagt at skal vere felles for B8 og B9.
- 5.3.4 Krav til MUA går føre utnyttingsgrad.
- 5.3.5 Delar av areala for uteopphaldsareal skal opparbeidast med naudsynt utstyr for leik.
- 5.4 Renovasjon og post**
- 5.4.1 Avfallshandtering og postkasseløysing kan etablerast innanfor f_BKT og BBB.
- 5.5 Parkering**
- 5.5.1 Det skal minimum etablerast 1 parkeringsplass under bygg/tak eller dekke/terreng per bustadeining, samt 0,4 plassar per 100 m² BRA som kan leggjast på terreng. 2,5 % av parkeringsplassane skal vere øyremerka for rørslehemma. Veg-/parkeringsareal og fellesareal går ikkje inn i BRA som grunnlag for utrekning av parkeringskrav.
- 5.5.2 Det skal etablerast minimum 0,5 sykkelparkeringsplassar per bustadeining.
- 5.6 Nettstasjon**
- 5.6.1 Nettstasjon/-ar kan etablerast innanfor BKS1-3, BBB og f_BKT, enten som frittliggande nettstasjonar eller integrert i bygg.
- 5.6.2 Ved etablering av frittliggande nettstasjon, skal det vere minimum 1 meter tilkomst rundt nettstasjonen, og den skal vere plassert minimum 5 meter frå brennbare bygningsdelar. Nettstasjonen må plasserast utfor siktliner, og det må være mogleg med tilkomst for lastebil med kran slik at transformatoren kan skiftast ved behov.
- § 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**
(Pbl § 12-5,ledd nr 2)
- 6.1 Gangveg/gangareal**
- 6.1.1 f_SGG1-3 skal opparbeidast med fast dekke.
- 6.1.2 f_SGG1-2 skal tåla belastning frå utrykkingskøretøy.

6.2 Gangveg/gangareal

- 6.2.1 Innafor f_SVT1 kan det etablerast skjeringar og grøftar.
- 6.2.2 f_SVT2-4 skal tåla belastning frå utrykkingskøyretøy.

6.3 Parkeringsplassar

- 6.3.1 Innanfor BKS3 skal det leggest til rette for gjesteparkering for BKS1-3.
- 6.3.2 Innanfor BBB skal det leggest til rette for gjesteparkering. Gjesteparkering kan etablerast på baksiden av blokkane som syna på illustrasjonsplanen, med avkøyrse til f_SV.

6.4 Avkøyrser

- 6.4.1 Kan etablerast med eit mindre avvik frå dei regulerte avkøyrseleilane.

§ 7 GRØNTSTRUKTUR

(Pbl § 12-5,ledd nr 3)

7.1 Turveg

- 7.1.1 Turvegen o_GT skal etablerast mest mogleg naturleg i terrenget.

7.2 Friområde

- 7.2.1 Det skal etablerast ein sti innanfor o_GF1, som koplir saman Lonsvegen og eksisterande sti i nordvest. Stien skal ha tilgjenge for ålmenta og skal ikkje gjerdast inne.
- 7.2.2 Det kan etablerast ein sti innanfor o_GF1 som koplir seg til BKS1. Denne stien kan gi tilkomst til bustadfelt B7 utfor planområdet.
- 7.2.3 Mindre naudsynte tilpassingar til turveg o_GT er tillate.

§ 8 OMSYNSZONE

(Pbl § 12-6 JF.§11-8)

8.1 Frisiktsone ved veg

- 8.1.1 Innføre sona er det ikkje tillate med tiltak som er høgare enn 0,5 meter over tilstøytandes vegar plan.

8.2 Ras- og skredfare

- 8.2.1 Innføre sonene er det fare for steinsprang. Det er krav om sikringstiltak i soner som kjem i konflikt med nybygg. Det skal vurderes sikringstiltak i alle sonene. I vedlagt skredfarevurdering er alternativ for sikringstiltak skissert.

8.3 Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar)

- 8.3.1 Innføre sona er det byggjeforbod inntil kabelen er lagt i jordkabel.

TEKNISKE TENESTER
Rådmannen
Lindås kommune