

Lindås Kommune  
v/ Lars Johans Haukås  
Rådhuset  
5914 Isdalstø

Vedlegg Q2  
(1 av 3)

### Bebyggelsesplan Hilland Vest felt 6- del av gnr 134 bnr 4.

Vi oversender her bebyggelsesplan for delfelt 6, Hilland Vest, i henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser datert 6.4.2005- § 2.1.1. om utarbeidelse av bebyggelsesplan i henhold til Pbl 28-2.

#### **Kunngjøring – Nabovarsling.**

Igangsetting av arbeid med bebyggelsesplan ble kunngjort i avisa Norhordaland 9. april 2003. Nabovarsel ble sendt parallelt. Det er kommet tilbakemelding med ingen merknader fra Fylkesmannen i Hordaland, Miljøvernavdelinga. Videre er det innkommet merknad fra Paal R. Jørs med presisering av eiendomsgrense i søndre del av felt 7.

#### **Utbyggingsavtale.**

Det er utarbeidet en utbyggingsavtale datert 30.10.1998 mellom Lindås Kommune og Hilland Vest as. I henhold til gjeldende avtale er det planlagt en utbyggingstakt på 10-20 boliger pr. år. Vi har vurdert utbyggingstakten og tilrettelagt en fremdriftsplan som viser planlagt prosjektering og utbygging av Hilland Vest Boligfelt. Det planlegges en videre utbygging med totalt 70-82 boenheter, med 8 boliger i 2007, 16 boliger i 2008, 18 boliger i 2009, 14-28 boliger i 2010 og 14 boliger i 2011. Det legges opp til en total ferdigstilling av Hilland Vest Boligfelt ved utgangen av 2011. Utbyggingstakten er i tråd med gjeldende utbyggingsavtale.

#### **Planområdet.**

Totalt areal innenfor planområdet er ca 17.5 daa. Herav er det avsatt ca 13.5 daa til boligformål. Planområdet for bolig innenfor felt 6 er noe redusert som følge av utvidelse av felt 4 samt ekspropriasjon av veitilkomst til Hillandfeltet.

#### **Regulering – ekspropriasjon.**

I grense mellom felt 4 og 6 er ca 540 m<sup>2</sup> boligareal ekspropriert til offentlig vei og gangvei for tilkomst til boliger innenfor eksisterende Hilland boligfelt. Vi har inntegnet reguleringsendringen i vårt planutkast. Vi ønsker imidlertid informasjon omkring kostnader og tidspunkt for ferdigstilling av nevnte veitilkomst.

### **Grad av utnytting.**

Areal avsatt til boligformål innenfor felt 6 er ca 13.5 daa og kan utbygges med en TU på ca 35%. Dette tilsier et totalt bruksareal på ca 4700 m<sup>2</sup>. Vårt planutkast viser et bruksareal for boligene på ca 4600 m<sup>2</sup>- TU ca 34%. Vi ser det som hensiktsmessig å ha noe areal tilgjengelig for eventuelle søppelskur, fellesboder osv. Vi har beregnet 50% bruksareal for kjelleretasjer inn i terreng. Øvrige etasjer er beregnet med 100%. Parkeringskjellere er i sin helhet planlag tilfylt inn i terreng og er følgelig ikke medtatt i det totale bruksarealet for eiendommen. Vi viser til vedlagte beregning av grad av utnytting.

### **Veianlegg.**

Veianlegg er bestående av offentlig hovedvei, offentlig veitilkomst til Hillandfeltet samt to private fellesveier. Hovedvei tilrettelegges med 5 meter kjørebane og 2 meter fortau. Offentlig tilkomstvei og private fellesveier tilrettelegges med veibredde 3,5 meter. Veier er utarbeidet i tråd med gjeldende reguleringsplan med noen mindre justeringer.

### **Parkering.**

Det er tilrettelagt parkering i henhold til bestemmelser med to biloppstillingsplasser pr boenhet. Parkering er i hovedsak tilrettelagt som felles parkeringshus under terreng. Utvendig parkering er forsøkt begrenset til et minimum. Parkeringshus planlegges med utvendig trappehus med tilkomst til flere nivå.

### **Private uteoppholdssoner.**

Det er i planutkastet tilrettelagt solrike private uteoppholdssoner til den enkelte bolig. Det planlegges private soner på gatenivå og altaner / terrasser.

### **Felles gangareal.**

Felles gangareal går som en hovedakse fra syd til nord i planutkastet. Gangsonen er tenkt parkmessig opparbeidet som et samlende og positivt element i tillegg til funksjon som kommunikasjonslinje mellom parkering, bolig og grøntareal.

### **Felles grønt areal.**

Bebyggelsesplanen er utarbeidet med fokus på gode og sammenhengende felles grøntarealer. Gangveier og grøntsoner er satt i forbindelse for å gi en helhetlig og funksjonell grøntstruktur. Det legges opp til at beboerne beplanter og disponerer felles soner til lek og rekreasjon. Fellesarealene gir tilkomst og bevegelsesmuligheter til og fra alle deler av området. Arealene innehar gode kvaliteter tilknyttet tilgjengelighet, brukbarhet, sol og utsiktsforhold.

### **Felles lekeareal.**

Det er avsatt felles lekeareal for eiendommene i henhold til gjeldende reguleringsplan. Det er ikke tilrettelagt ytterligere felles lekearealer. Det forutsettes at felles grønt areal også opparbeides med fokus på barn og unges interesser.



## Felles oppstillingsplass for post og søppel.

Det er avsatt totalt 6 soner for fellesanlegg til post og søppel. Områdene opparbeides og tilrettelegges for en funksjonell avfallshåndtering. Ved behov kan det tilrettelegges fellesanlegg som søppelskur og postkassestativ.

Vedlegg Q2 (3 av 3)

## Boligtyper

Det legges opp til konsentrert rekkehusbebyggelse i to etasjer. Boligene er lagt terrassert for at flest mulig boliger skal få del i områdets gode sol og utsiktsforhold. Bolig 35 – 46 er planlagt med mulighet for variasjon mellom toetasjes rekkehus og leiligheter i 1. og 2. etasje.

## Illustrasjoner.

Det er utarbeidet 3d illustrasjoner for å vise utbyggingsområdets hovedtanker og bygningsmassens volum. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at bygningsarkitektur vist i illustrasjoner kun er av retningsgivende karakter og endelig utforming først vil foreligge ved søknad om tillatelse til tiltak.

Vi håper utarbeidet planforslag med tilhørende materiell er tilfredsstillende og at saken snarest mulig kan legges ut til offentlig ettersyn.

Med vennlig hilsen

  
Gro Johnsen Borkner

Vedlegg:

- Kunngjøringsannonse
- Nabovarsel
- Varslingsliste naboer
- Tilbakemelding fra Miljøvern avdelingen
- Merknad fra Paal R. Jørs
- Vedtak datert 4.6.97 – Framlegg til reguleringsplan Hilland Vest Bustadfelt
- Gjeldende reguleringsplan datert 21.4.97
- Gjeldende reguleringsbestemmelser datert 6.4.05
- Reguleringsplan nabo 22.2.07
- Utbyggingsavtale datert 30.10.98
- Fremdriftsplan prosjektering og utbygging Hilland Vest
- Beregning av grad av utnyttning - TU
- Nedkopiert plankart
- Illustrasjoner
- Profiloversikt
- Profiler
- Solstudier
- Plankart bebyggelsesplan 1:500