

## Lindås kommune Breimyra

Reguleringsplan: Breimyra

Plan id.: 1263-201207

Dato sist revidert: ~~15.01.2015~~ **30.10.2017**

Godkjent i kommunestyret: 19.02.2015

**Reguleringsføresegner for Breimyra, gnr. 137,  
bnr. 109 og 144 m. fl., Lindås kommune  
(pbl § 12-7)**

<u>Reguleringsendringar</u> <u>jf. pbl § 12-14</u>		
<u>Saks-</u> <u>nummer</u>	<u>Revisjonsdato</u> <u>Føresegner</u>	<u>Vedtatt</u>
	<u>30.10.2017</u>	

### § 1 Generelt

§ 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:500, dagsett 30.07.2014

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

1. Busetnad og anlegg (PBL-08 § 12-5 ledd nr. 1)
  - Bustader - blokk
  - Energianlegg
  - Leikeplass
2. Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur (PBL-08 § 12-5, ledd nr. 2)
  - Kjøreveg
  - Fortau
  - Gangveg/gangareal
  - Anna veggrunn - grøntareal
  - Haldeplass
3. Grønstruktur (PBL-08 § 12-5 ledd nr. 3)
  - Naturområde
4. Landbruk-, natur- og friluftsområder (PBL-08 § 12-5 nr. 5)
  - Naturføremål av LNFR
5. Omsynssone (PBL § 12-6 jf. § 11-8)
 

Sikrings-, støy og faresonar

  - Frisiktsone ved veg
  - Faresone høgspantanlegg

### § 1.3 Eigarform:

#### 1.3.1 Offentlege areal

Følgjande areal er offentlege:

- Køyreveg o\_KV1 og o\_KV3
- Fortau o\_FT1 - o\_FT5
- Anna veggrunn grøntareal o\_AVG1- o\_AVG4
- Haldeplass o\_HP1

#### 1.3.2 Felles areal

Følgjande areal er felles for bustader i BB1:

- Leikeplass f\_LP1
- Anna veggrunn grøntareal f\_AVG6
- Anna veggrunn tekniske anlegg f\_AVT1
- Gangveg f\_GV1

Følgjande areal er felles for bustader i BB1 og 137/197:

- Køyreveg f\_KV4

Følgjande areal er felles for 137/19, 25, 109, 145, 292, 325, 445, 469, 474, 505 og 557:

- Køyreveg f\_KV6

## § 2 Fellesføresegner

### § 2.1 Byggegrenser

2.1.1 Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa. Der det ikkje er byggegrenser gjeld føremålsgrensa som byggegrense.

### § 2.2 Dokumentasjon til byggemelding

2.2.1 Ved innsending av rammesøknad skal det leggest ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profiler og situasjonsplan i målestokk 1:500 der det vert gjort greie for avkjørsler, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, forholdet til nabobygg, eventuelle murar, trappar, gjerder og uteoppfallsareal.

2.2.2 Bustader skal byggast og plasserast på ein måte som gjer at radonverdiar i innemiljøet ikkje overskrider nedre tiltaksgrense på 100 Bq/m<sup>3</sup> luft. Ved innsending av byggesøknad skal dette dokumenterast og eventuelle tiltak gjerast greie for.

### § 2.3 Rekkefølge

2.3.1 Det skal utarbeidast ein VA-rammeplan som gjer greie for vass- og avlaupshøve innafor planområdet. Denne skal godkjennast av VA-etaten ved Lindås kommune før det vert gjeve byggeløyve. o\_KV1 (frem til f\_KV4), KV2, o\_KV3, o\_FT~~2-4~~1 skal være ferdig opparbeidd før igangsettingstillatelse til bustader i BB1 vert gjeve.

2.3.3 f\_GV1 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve ferdigattest til bustader i BB1.

2.3.4 Leikeplass f\_LP1 skal vere ferdig opparbeida før det vert gjeve ferdigattest til bustader i BB1.

- 2.3.5 Det skal sikrast at uteområda har støynivå under  $L_{den} = 55dB(A)$  og det må dokumenterast at val av løysingar for fasadar og balkongar tilfredstiller krav til innandørs støy, før det vert gjeve ferdigattest til bustader i BB1.
- § 2.4 Krav til utforming**
- 2.4.1 Ny utbygging skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon, og fylgje Lindås kommune sine estetiske retningslinjer.
- 2.4.2 Det skal leggjast til rette for variasjon i storleiken på bustadane i alle etasjar.
- 2.4.3 Ved utarbeiding av situasjonsplanar skal det leggjast vekt på miljømessige kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning.
- 2.4.4 Skjeringar og fyllingar skal dekkast og såast til. Murar og skjeringar skal sikrast.
- 2.4.5 Illustrasjonar i plansaka er retningsgjevande og ikkje juridisk bindande.
- § 2.5 Universell utforming**
- 2.5.1 Ved detaljplanlegging av bustadområda sine inne- og utemiljø skal prinsippa om universell utforming leggjast til grunn. Tilkomst til parkeringskjellaren skal vere universelt utforforma. Universell utforming skal dokumenterast i situasjonsplan og i søknad om byggeløyve.
- 2.5.2 Minimum 70 % av bustadeiningane i planområdet skal ha universell utforming.
- § 2.6 Automatisk freda kulturminne**
- 2.6.1 Dersom det under anleggsarbeid vert oppdaga automatisk freda kulturminne, i form av til dømes helleristingar, flint, brent leire, keramikk, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet stoppast og Hordaland fylkeskommune skal underrettast, jf. Lov om kulturminne av 1978, §8,2. ledd.
- § 3 Busetnad og anlegg**  
(PBL-08 § 12-5 ledd nr 1 )
- § 3.1 Blokk BB1**
- 3.1.1 I området avsett blokk, er det tillate å oppføre 28 bustadeiningar med tilhøyrande anlegg.
- 3.1.2 Maksimal tomteutnytting for BB1 er ~~60~~**70** %.
- 3.1.3 Maksimum mønehøgde for BB1 er:  
- #1: kote +75,0  
- #2: kote +73,0  
- #3: kote +70,0
- 3.1.4 Inngjerding og planting skal ikkje vere sjenerande for naboar og ålmenn ferdsel. Ubygd areal skal gjevast ei tiltalende utforming.
- 3.1.5 Bustadeiningane skal ha parkeringsdekning på 1,5 bilplass og 1 sykkelplass per eining. Minst 2,5 % av plassane skal tilpassast rørslehemma.
- 3.1.6 I bestemmelsesområde #1 og #2 kan det etablerast felles takterrasse.
- 3.1.7 Bygningar i bestemmelsesområde #1 kan vere samanhengande med bygningar i #2, men skal gjevast ei utforming som syner to volum. Mellom #2 og #3 skal det vere opent og bygg kan ikkje henge saman.
- 3.1.8 Det skal opparbeidast minst 30m<sup>2</sup> felles uteopphaldsareal i BB1 per eining. Areal kan etablerast på bakkenivå og som takterrasse i bestemmelsesområde #1 og #2.
- 3.1.9 Takterrasse skal kunne nåast med heis. Konstruksjonar for heis kan etablerast over regulert maksimal mønehøgde.
- § 3.2 Næring**
- 3.2.1 N1 er areal for næring og kan nyttast til industri og lagerverksemd.
- § 3.3 Energianlegg**
- 3.3.1 EA1 er areal for energianlegg.
- § 3.4 Leikeplass**
- 3.4.1 Leikeplass f\_LP1 er felles for bustadar i BB1.
- 3.4.2 Areal skal opparbeidast med leikeapparat, gangvegar, plantar, sitjeplassar og liknande. Arealet skal gjevast ei tiltalende utforming og opparbeidast i ulike soner, og med varig kvalitet.
- 3.4.3 Areal skal ha gode soltilhøve og vere klimatisk skjerma.
- § 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**  
(PBL-08 § 12-5, ledd nr 2)
- § 4.1 Køyreveg**
- 4.1.1 o\_KV1 er offentleg køyreveg. o\_KV1 skal opparbeidast med fast dekke.
- 4.1.2 KV2 tilkomstveg til gnr/ bnr 137/428.
- 4.1.3 o\_KV3 er offentleg køyreveg. o\_KV3 skal opparbeidast med fast dekke.
- 4.1.4 f\_KV4 er tilkomstveg til BB1 og gnr/ bnr 137/197.
- 4.1.5 KV5 er tilkomstveg til gnr/ bnr 137/197.
- § 4.2 Fortau**

4.2.1 Fortau o\_FT1-5 er offentlig fortau langs o\_KV1. Fortau a\_o\_FT1 skal opparbeidast med fast dekke samtidig med o\_KV1.

#### § 4.3 Gangveg

4.3.1 f\_GV1 er felles gangveg mellom bustader i BB1 og busshaldeplass o\_HP1. Gangvegen skal opparbeidast med fast dekke og maksimal stigning på 1:10.

#### § 4.4 Anna veggrunn - grøntareal

4.4.1 o\_AVG1 er offentlig areal.

4.4.2 f\_AVG3 er felles areal for BB1.

4.4.3 Areal for anna veggrunn - grøntareal kan nyttast til infrastruktur. Areal skal tilsåast med stadeigen vegetasjon eller gjevast anna tiltalende utforming.

#### § 4.5 Haldeplass

4.5.1 o\_HP1 er venteareal ved busshaldeplass.

4.5.2 I o\_HP1 er det tillate å sette opp leskur.

#### § 5 Grønstruktur

(PBL-08 § 12-5 ledd nr. 3)

#### § 5.1 Naturområde

5.1.1 NAT1-2 er naturområde. Vegetasjon skal behaldast i området.

#### § 6 Landbruk-, natur- og friluftsområde.

(PBL-08 12-5 NR. 5)

#### § 6.1 Naturføremål av LNFR

6.1.1 LNA1-3 er naturområder.

#### § 7 Omsynssone

(PBL § 12-6 jf. § 11-8)

#### § 7.1 Sikrings-, støy- og faresoner

7.1.1 Frisiktzone ved veg. Frisiktsonene skal ha fri sikt 0,5m over veghøgde ved tilstøytande vegar.

7.1.2 Faresone høgspantanlegg. Bygg og anlegg for varig opphald er ikkje tillate i faresone for høgspantanlegg.