



Reguleringsføresegner for Bruvoll, bustader Gnr. 55 bnr. 1, 2 mfl.

Lovheimel: Plan- og bygningslova § 12-7

Kommunens saksnummer:

Plan-ID: 1201 xxxxxxxx

Revideringar:

Dato:

Plankonsulent Weglo Design, plan og landskap AS

Administrasjonen Lindås kommune

Handsamingar:

1. gangs handsaming plan- og miljoutvalet:

2. gangs handsaming plan- og miljoutvalet:

Godkjent plan i kommunestyret:



FØRESEGNER

(pbl § 12-7)

PLANENS INTESJON

Det skal leggjast til rette for bustader med tilhørande anlegg på gnr. 55, bnr. 1 og 2.

§ 1 FELLES FØRESEGNER

1.1 Fjernverkand og terrenginngrep

1.1.1 BSF, BSK skal byggas ut slik at det oppnåas ein god funksjonell og arkitektonisk heilhet i forhold til eksisterande omgjeva og fjernverknad.

1.1.2 Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Ein skal avgrensa bruk av støttemurar, fyllingar og sprengingar. Skråningar skal ikkje være brattare enn 1:1,5. Murar skal ikkje være høgare enn 3 meter. Skjeringar gis typisk heilning mellom 5:1 og 10:1 i godt fjell. Det kan være nødvendig å sikre skråningar med fast nett for å unngå steinsprang.

1.2 Estetikk

1.2.1 Bustader skal gis ein god materialbruk og ein utforming med høy arkitektonisk kvalitet som gjenspeglar dagens bygningsteknologi og arkitektur.

1.3 Byggegrenser

Bustader skal plasserast innanfor byggegrensa som vist i plankartet. Der byggegrensar ikkje er vist er byggegrensa i formålsgrensa.

1.4 Universell utforming

1.4.1 Prinsippa om universell utforming skal leggjast til grunn i planområdet i samsvar med gjeldande kommuneplan.

1.5 Gangsti

Det tillates etablert turstiar. Løysning vist i illustrasjonsplan datert 20.12.2018 skal være retningsgivande.

1.6 Energi

Ved søknad om rammeløyve skal det utredas for tiltakets energibruk. Lavenergi- eller passivhus løysningar skal vurderas for bygningane og det skal utredas for vurderingane i forbindelse med søknad om rammeløyve.

1.7 Kulturminne

Dersom det blir funnet automatisk freda kulturminner innanfor det regulerte området i forbindelse med arbeid i terreng, skal arbeid straks stanses, i den grad det rører kulturminna eller deira sikringssone på 5 meter, jf. Kulturminnelovens § 8. Melding skal straks sendes kulturvern myndighetane i Hordaland Fylkeskommune.

§ 2 UTFYLLANDE PLANAR OG DOKUMENTASJON

2.1 Illustrasjonsplan

2.1.1 Illustrasjonsplan dagsett 20.12.2018 vert retningsgivande for disponering av planområdet.

2.2 Utomhusplan

Ved innsending av rammesøknaden skal det leggest ved utomhusplan, 1:200. utomhusareal skal utformast etter prinsipp om universell utforming.

Planen skal vise samanheng med tilstøytande areal og mellom areal inne i planområdet.

Utomhusplan skal vise materialbruk, møblering, murar, rekkverk, trapper, belysning, overvatns handterings, beplanting, terrengforming, koter, avkjørslar, stiar. Planen skal også vise at siktforhold ved avkjørsel blir ivaretatt.

2.3 Støy

Kartlegging av støy i planområdet skal dokumenterast. Utreiing og plan med avbøtande tiltak skal utarbeidas i forbindelse med rammesøknad.

2.4 VA-rammeplan

I forkant av innsending av søknad om rammeløyve skal det foreligge godkjent rammeplan for vannforsynings- /overvanns- og spillvannssystemet, samt uttak for brannsløkking. VA-etaten i Lindås kommune er godkjennende myndighet.

2.5 Tekniske vegplaner

Det skal utarbeidas tekniske detalj tekninger/byggeplaner i tråd med håndbok 017 og vegnorm for Lindås kommune som skal sendes inn sammen med søknad om igangsettingstillatelse.

Planene skal godkjennes av rette vegmyndighet.

2.6 Skredfare

Det skal gjennomførast geologisk undersøking i planområdet og utarbeidast skredfarevurdering . Om skredfarevurderinga viser at det må setjast inn sikringstiltak skal det utarbeidast geoteknisk plan for skredsikring. Skredfarevurderinga og eventuelt sikringsplan skal ligge ved søknad om rammeløyve for tiltak.

2.7 Overvatns handtering

Overvatns handtering skal løysas i henhald til VA-norm for Lindås kommune.

2.8 Massehandtering

Før utsprenging må inngrep i terreng dokumenteras. Massebalanse dokumenteras og eventuelle over – eller underskot opp gis i m3.

Det skal utarbeidas plan for handtering og deponering av massar som skal sendes inn samen med søknad om igangsettingsløyve. Deponering av masser kan skjer til grunneigar og til godkjent mottak .

2.9 Renovasjonsteknisk avfallsplan

Det skal utarbeidas renovasjonsteknisk avfallsplan(RTP) som skal godkjennas av NGIR og leveras som vedlegg til søknad om rammeløyve.

2.10 Høgspenteleidningar- BKK

Dersom reguleringsplan skal fortsette omlegging av eksisterande høgspenteleidning, må det settas av plass til nye trasear for leidningar og/eller kablar og areal for nettstasjon. Utbygger må sjølv ta kostnaden for dette. BKK vil krevje full kostnadsdekning.

§ 3 REKKEFØLGEKRAV

3.1 Følgjande tiltak må være utført før det kan gis midlertidig bruksløyve med ferdigattest for bustader i felt BKS og BFS:

- Det skal være etablert løysing for avfallshandtering og post for BKS.
- Ferdigstilling av vatn- og avløpsnett i samsvar med rammeplan for VA.
- f_BKL2 skal være ferdig opparbeida for BKS5 og BFS1-5.
- f_BKL1 skal være ferdig opparbeida for BKS1-4.
- Ferdigløyve av o_SKV2 og f_SKV3 for BKS1-4.
- Ferdigløyve av o_SKV2, f_SKV5 og f_SF3 for BKS5 og BFS1-5.
- Ferdigløyve av o_SF1 og o_SF2 for BKS5 og BFS1-5.
- Ferdigløyve av stier vist i Illustrasjonsplan dagsett 20.12.2018 for BKS5 og BFS1-5.
- Opparbeiding av f_SPA1 for BKS2.
- Rass sikringstiltak skal være utført i henhold til skredvurderings notat.
- Støytiltak skal være ferdig stilt for søknad om midlertidig bruksløyve.
 1. Leikeplassen kan skjermas med støyskjerm eller voll mot Fv 57.
 2. Altanar i andre etasje på dei støyutsette bustadane, aust for fylkesvegen, må skjermast med tette rekkverk for å få tilfredsstillande støynivå på utearealet, høgder på rekkverka må detaljerast i seinare fase
 3. Private uteareala på bakkeplan må også få tette rekkverk mot veg for å få tilfredsstillande støynivå
 4. Det stillast krav om vidare støyfagleg vurdering ved byggesak i område BK1, BK2, BF1, BF2, BF3, BF4 og BF5.

3.2 Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442 skal følgjas i bygg- og anleggsperioden.

§ 4 BUSTADER OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr.1)

4.1 Frittliggjande bustader (BSF) og Konsentrert bustader (BKS) -felles føresegner

- 4.1.1 Krav til felles uteopphaldsareal jf. § 5.5.1 går foran grad av utnytting.
- 4.1.2 Det skal etablerast minimum 7 m2 privat uteopphaldsareal per eining.
- 4.1.3 Avkøyrslar er vist med pil i kartet. Justeringar kan tillatast.
- 4.1.4 Materialbruk skal i hovudsak være av tre og naturstein og fargesetjing skal være jord og bergfarger (brun-raudlig til grålige farge nyanser).
- 4.1.5 Tomtegrensar er vist på plankartet. Mindre justeringar av tomte grensar kan tillatast etter søknad til kommunen.
- 4.1.6 Høgdena vert målt frå planert terreng. Høgste tillatne byggehøgde (BH) for kvar tomt er vist i plankart .

§4.2 Frittliggjande bustader (BSF)

4.2.1 Formål

Område satt av til frittliggjande bustader BFS1, BFS2, BFS3, BFS4 og BFS5 med tilhøyrande anlegg.

4.2.2 Byggehøgder og utnyttingsgrad:

Felt	Max byggehøgde	Utnyttingsgrad
BFS1	k= +66	% BRA = 45 %
BFS2	k= +73	% BRA = 45 %
BFS3	k=+76	% BRA = 45 %
BFS4	k= +77	% BRA = 45 %
BFS5	k= +83	% BRA = 45 %

4.2.3 Det kan tillatast inntil ei sekundær bueining på opptil 50 m² BRA i områda for frittliggjande bustad.

4.2.4 Bustader skal ha parkeringsdekning på 2 bilar pr. eining på eigen tomt.

4.2.5 Garasje inntil 50 m² kan plasserast uavhengig av byggegrense, minimum 1 meter frå tomtegrensa og minimum 2 meter frå veg. Garasje kan først opp i inntil 1 etasje. Biloppstillingsplass og plassering av garasje skal visast i situasjonsplan i samband med byggesøknad. Parkeringsplass og garasje skal utformast slik at bil kan snu på eigen grunn.

4.2.6 Etter utbygging skal det vere att eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m² per bueining.

§4.3 Konsentrert bustader (BKS)

4.3.1 Område satt av til konsentrert bustader (BKS1, BKS2, BKS3, BKS4, BKS5) med tilhøyrande anlegg.

4.3.2 Byggehøgder og utnyttingsgrad:

Felt	Max byggehøyde (Mb)	Utnyttelsesgrad
BKS1	k= +53	% BRA =45 %
BKS2	k =+54	% BRA = 45 %
BKS3	k= +54	% BRA = 45 %
BKS4	K=+53	% BRA = 45 %
BKS5	k= +85, k=+84, k=+89	% BRA = 75 %

4.3.3 Bustader skal ha parkeringsdekning på 2 bilar pr. eining.

§4.4 Felles Leikeplassar (f_BKL1 og f_BKL2)

4.4.1 Arealet skal opparbeidast og leggjast til rette for leik og opphald.

4.4.2 f_BKL1 er felles for feltet BKS1, 2, 3 ,4. f_BKL2 er felles for feltet BFS1, 2, 3, 4, 5 og BKS5 .

4.4.3 Arealkrav

Det skal avsettas minimum 30 m² felles uteopphaldsareal per bueining BKS som tilfredsstiller kvalitetskrava jf. § 4.44 .For BFS er dette kravet 50 m²

4.4.4 Kvalitetskrav

Leikeareal skal ha følgjande kvalitetar:

- Klimatisk skjerma, beskytta mot forureining, stråling og trafikkfare.
- God utforming og materialbruk
- Gode sol tilhøve
- Støynivå skal ikkje overstige 55 dBA
- Alt leikeareal skal være på bakkeplan
- Areal skal ha hensiktsmessig form, tilgjengelegheit og plassering.

Minst 200 m² av leikeområde skal :

- Tilfredstille krava til universell utforming.
- Ikkje vere brattare enn 1:3. Brattare terreng enn angitt skal ha særskilte kvalitetar, til dømes være egna til akebakke.

4.4.5 Det skal setjast opp gjerde på min 1,2 meter rundt heile leikeplassen.

§4.5 Renovasjonsanlegg (BRE)

4.5.1 Innanfor formålet skal det etableras løysningar f_BRE1 og f_BRE2 for avfalls handtering for bueiningar i BKS. Endeleg utforming avklarast i byggesak. Innanfor same areal skal det oppsettas postkasser til bustader. Avfallsløysningen skal tilpassast terreng og etablerast med lukka veggjar i minimum 1,5 meters høgde.

4.5.2 For BFS1, BFS2, BFS3, BF4 og BFS5 opprettast det tospannsløysning.

4.6 Energianlegg

4.6.1 Innanfor grøntområde G1/G2/G5 eller landbruk LL1 og LL2 kan det avsettast eit areal til trafostasjon. Minimum 2,5 meter x 4 meter.

§ 5
SAMFERDSELSANLEGG OG
TEKNISK INFRASTRUKTUR
(pbl § 12-5, ledd nr 2)

§5.1 Veg (f_SV)

- 5.1.1 Avkøyrsla f_SV1 til eigedom 55/1, 55/20, 55/24, 55/35 og avkøyrsla f_SV2 til eigedom 55/17 vert som vist på plankartet. Mindre avvik i plassering kan aksepteras.

§5.2 Kjøreveg (f_SKV)

- 5.2.1 f_SKV1, f_SKV3, f_SKV5 vert som vist på plankart. Mindre avvik i plassering kan aksepteras.

- 5.2.2 Vegar er regulert med breidde 4,0 meter og 5,5 meter.

- 5.2.3 Terrenginngrep i forbindelse med kjøreveg skal gjerast mest mogleg forsiktig.

§5.3 Køyreveg (o_SKV)

- 5.3.1 o_SKV4 er eksisterande og uendra, og o_SVK2 skal opparbeidast som vist på plankart.

§5.4 Fortau (o_SF)

- 5.4.1 Fortau o_SF1 og o_SF2 skal opparbeidast som vist på plankart.

§5.5 Fortau (f_SF)

- 5.5.1 Fortau f_SF3 skal opparbeidast som vist på plankart.

§5.6 Haldeplass (o_SH)

- 5.6.1 Haldeplassar o_SH1 og o_SH2 er eksisterande og uendra.

§5.7 Anna veggrunn- grøntareal (f_SVG)

- 5.7.1 Areal f_SVG1, f_SVG4 er satt av til anna veggrunn grøntareal.

§5.8 Anna veggrunn- grøntareal (o_SVG)

- 5.8.1 Areal o_SVG3, o_SVG2 er satt av til anna veggrunn grøntareal.

§ 6
GRØNSTRUKTUR
(pbl § 12-5, ledd nr 3)

6.1 Grønstruktur (G)

- 6.1.1 Formålet vidareførast som grønstruktur. Det er tillat med alminnelig skjøtsel.
- 6.1.2 Område for grønstruktur med unntak av G4 og G5 kan nyttas som riggområde for byggearbeider.

§ 7
LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT
(pbl § 12-5, ledd nr 3)

§7.1 Landbruksområde

- 7.1.2 Beitemark , dyrkamark og skogsareal.

§ 8
OMSYNSSONE
(pbl § 12-6)

§8.1 Sikringssone

- 8.1.1 I området mellom frisiktline og vei (frisiktsone) skal det ved avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilgrensande veg sitt plan, jf. vedtektene i veglovens § 31.

§8.2 Omsyn teknisk infrastruktur

- 8.2.1 Omsynssone teknisk infrastruktur.

Rådmannen
Lindås Kommune