

Reguleringsføresegner

for

Breimyra, gbnr 137/109 og 144 m.fl.

Lovheimel: Plan- og bygningslova § 12-7

Kommunens saksnummer: 2014/1891

Plan-ID: 1263-201207

Revideringar:	Dato:	Dato plankart:
Plankonsulent Ard Arealplan	14.10.2014	30.07.2014
Administrasjonen	21.01.2015	15.01.2015

Handsamingar:	Dato:	Sak:
1. gangs handsaming plan- og miljøutvalet:	30.10.2014	132/14
2. gangs handsaming plan- og miljøutvalet:	04.02.2015	019/15
Godkjent plan i kommunestyret:	19.02.2015	008/15



Lindås kommune Breimyra

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

§ 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
 - Frisiktzone 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 føremålsgrrensa 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, støyskjerm og uteopphaldsareal.
- 2.2.2 Bustader skal byggast og plasserast på ein måte som gjer at radonverdiar i innemiljøet ikkje overskrider nedre tiltaksgrænse på 100 Bq/m³ 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.
- 2.3.2 o_KV1 (frem til f_KV4), KV2, o_KV3, o_FT2-4 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 tilfredsstillar 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 leggest til rette for variasjon i storleiken på bustadane i alle etasjar.

- 2.4.3 Ved utarbeiding av situasjonsplanar, snitt og fasadar ved søknad om rammeløyve 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 helleristningar, 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 BYA=60 %.
- 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 30m² 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, gangveggar, 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 offentleg fortau langs o_KV1. Fortaua 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 offentleg 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 tiltalande 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.

TEKNISKE TENESTER
Rådmannen
Lindås kommune