Lindås kommune
felt 7 del II, Hilland vest

Reguleringsplan: Felt 7 del II, Hilland Vest
Plan id.: 1263-200821
Dato sist revidert: 17.04.2013 (Adm.)

Handsamingar:
1. gangs handsaming: 31.10.2012, sak 175/12
2. gangs handsaming: 06.03.2013, sak 32/13
Vedtak godkjend plan: 21.03.2013, sak 31/13

Reguleringsføresegner for felt 7 del II, Hilland Vest gnr. 134, bnr. 4, Lindås kommune (pbl § 12-7)

§ 1 Generelt

§ 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:000, dagsett 8.10.2012

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

1. Busetnad og anlegg
   (PBL-08 § 12-5 ledd nr. 1)
   - Bustader konsentrert småhus
   - Avløpsanlegg
   - Andre kommunaltekniske anlegg
   - Uthus/naust/badehus
   - Uteopphaldsareal
   - Leikeplass
2. Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur
   (PBL-08 § 12-5,ledd nr. 2)
   - Veg
   - Kjøreveg
   - Fortau
   - Gangveg/gangareal
   - Anna veggrunn - grøntareal
   - Kai
   - Parkeringsplassar
3. Grønstruktur
   (PBL-08 § 12-5 ledd nr. 3)
   - Naturområde
4. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone
   (PBL-08 12-5 nr. 6)
   - Småbåthamn
   - Friluftsområde
5. Omsynssone
   (PBL § 12-6 jf. § 11-8)
   Sikrings-, støy og faresonar
   - Frisiktsone ved veg

§ 2 Fellesføresegner

§ 2.1 Byggegrenser

2.1.1 Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa. Endeleg plassering av bygningar vert fastsett av kommunen.

§ 2.2 Dokumentasjon til byggemelding

2.2.1 Ved innsending av rammesøknad skal det leggast 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 uteopphaldsareal.

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^3 luft. Ved innsending av byggesøknad skal dette dokumenterast og eventuelle tiltak gjerast greie for.

§ 2.3 Rekkefølgje

2.3.1 Før byggeløyve kan gjevast skal det føreliggje underskriven utbyggingsavtale mellom Lindås kommune og tiltakshavar.

2.3.2 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.

2.3.3 Hovudveg med fortau og veglys må vere ferdig opparbeidd, godkjent og overteke av Lindås kommune fram til og med rundkøyringa før det kan setjast i gang tiltak innanfor planområdet.

2.3.4 Uteoppholdsareala f_UA01-04 skal vere ferdig opparbeida før det vert gjeve bruksløyve til f_BK02.

2.3.5 Leikeplassen f_LEIK01 skal vere ferdig opparbeida før det vert gjeve bruksløyve til f_BK01-02.

2.3.6 Etter Lov om hamner og farvatn m.m. § 27, 1. ledd, skal alle eventuelle tiltak i sjø godkjennast av Bergen og Omland hamnevesen.

2.3.7 f_SH01 må sikrast med påkravd sikringsutstyr, som til dømes livbøye.

2.3.8 Før det vert gjeve bruksløyve til naustet/båtlageretf_UN01, må oljeutskiljar for avrenning og rutinar for avfallshandtering vere etablert.

2.3.9 Før småbåthamna vert teke i bruk skal parkeringsplass o_PP03 og o_PP04, veg o_KV05, kai o_KAI01 med båtopptrekk vera ferdigstilt og overteke av kommunen.

2.3.10 Det skal etablerast fotgjengarovergang og fartsreduserande tiltak knytt til gangveg mellom felt 4 og felt 6 (GV 1 i bebyggelsesplan for Felt 6) før det kan setjast i gang tiltak innanfor planområdet.

2.3.11 Overflatearbeid i felt 6 med kumlokk og hovudleidningstrasé ned til slamavskiljar må vere ferdigstilt, godkjent og overtatt av Lindås kommune før oppstart av tiltak innanfor planområdet.

2.3.12 Før det vert sett i gang tiltak innanfor planområdet, må slamavskiljar for området utvidast, alternativt må det gjerast ein avtale med Lindås kommune om eit bidrag som kan brukast til ei løysing med pumpestasjon i Alverstraumen og silanlegg ut i Radfjorden.

2.3.13 Gjennomgåande gangveg (vist som GV1 i bebyggelsesplan for Felt 6) skal vere opparbeidd eller sikra opparbeidd gjennom utbyggingsavtale med kommunen før det vert gjeve midlertidig bruksløyve eller ferdigattest for bustader i f_BK01 og f_BK02.

§ 2.4 Krav til utforming

2.4.1 Ny utbygging skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon, og fylgje Lindås kommune sine estetiske retningsliner.

2.4.2 Ved utarbeiding av situasjonsplanar skal det leggjast vekt på miljømessige kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning.

2.4.3 Bruk at varmepumpe til bustadane skal vurderast.

2.4.4 Skjeringar og fyllingar skal dekkast og såast til.

§ 2.5 Universell utforming

2.5.1 Ved detaljplanlegging av bustadområda sine inne- og utemiljø skal prinsippa om universell utforming leggjast til grunn. Universell utforming skal dokumenterast i situasjonsplan og i søknad om byggeløyve.

2.5.2 Minimum 100% av bustadeiningane i f_BK02 skal ha universell utforming. Minimum 50 % av bustadeiningane i f_BK01 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.

2.6.2 Dersom detvert oppdaga marine kulturminne under arbeid i sjø skal arbeidet stansast og Bergen sjøfartsmuseum varslast.

§ 3 Busetnad og anlegg

(PBL-08 § 12-5 ledd nr 1)

§ 3.1 Konsentrert småhusbusetnad f_BK1

3.1.1 I området avsett til konsentrert småhusbusetnad f_BK01, er fire bustadeiningar med tilhøyrande anlegg tillata.

3.1.2 Maksimal tomteutnytting for f_BK01er BYA=40 %.

3.1.3 Maksimum mønehøgde for f_BK01 er kote +27 for bygning i nordvest og kote +26 for bygning i søraust.

3.1.4 Det skal vere minimum 50 m^{2}uteopphaldsareal per bustadeining. Areala skal ha solrik plassering, ikkje vera brattare enn 1:3, ha ei funksjonell form, og skjermast mot ver, vind, støy og trafikk.

3.1.5 Inngjerding ogplanting skal ikkje vere sjenerande for naboar og ålmenn ferdsel. Ubygd areal skal gjevast ei tiltalande utforming.

3.1.6 Bustadeiningane skal ha parkeringsdekning på minst to bilar.

§ 3.2 Konsentrert småhusbusetnad f_BK02

3.2.1 I området avsett til konsentrert småhusbusetnad f_BK02, er 14 bustadeiningar med tilhøyrande anlegg tillata.

3.2.2 Maksimal tomteutnytting for f_BK02 er BYA=40 %.

3.2.3 Maksimum mønehøgde for f_BK02 er kote +20 for vestre bygning, kote +20 for midtre bygning og kote +17 for austre bygning.

3.2.4 På kote 7 skal det etablerast parkeringsanlegg med 24 parkeringsplassar i samsvar med plankart. Det skal leggjast til rette for lading av el-bilar i parkeringsanlegget.

3.2.5 Det skal vere minimum 100 m^{2}uteopphaldsareal per bustadeining. . Areala skal ha solrik plassering, ikkje vera brattare enn 1:3, ha ei funksjonell form, og skjermast mot ver, vind, støy og trafikk.

3.2.6 Inngjerding og planting skal ikkje vere sjenerande for naboar og ålmenn ferdsel. Ubygd areal skal gjevast ei tiltalande utforming.

3.2.7 Bustadeiningane skal ha parkeringsdekning på minst to bilar.

§3.3 Avløpsanlegg

3.3.1 o_AA01 er offentleg avløpsanlegg (slamavskiljar).

§ 3.4 Andre kommunaltekniske anlegg

3.4.1 f_ØK01 er oppstillingsplass for bosspann og post og er felles for f_BK01.

3.4.2 f_ØK02 er oppstillingsplass for bosspann og post og er felles for f_BK02.

§ 3.5 Uthus/naust/badehus

3.5.1 f_UN01 er felles for alle i planområdet Hilland vest

3.5.2 f_UN01 skal nyttes til aktivitetar knytt til båt, vedlikehald og vinteropplag av båt, og sjøaktivtetar elles.

3.5.3 Det skal nyttast materialar som tåler stormflo.

§3.6 Uteopphaldsareal

3.6.1 Uteopphaldsareal, f_UA01-02 er avsett for f_BK02.

3.6.2 Det er ikkje tillata etablert tiltak innanfor uteopphaldsareala som ikkje er knytt til den generelle bruken av områda.

3.6.4 Uteopphaldsareala skal gjevast ein hensiktsmessig form, dei skal ikkje vere brattare en 1:3 og skjermast mot vêr, vind, støy og trafikk.

§ 3.7 Leikeplass

3.7.1 Leikeplass f_LEIK01 er felles for bustadene innafor planområdet Hilland vest.

3.7.2 Areala for leik og opphald skal ligge solvendt til og vere skjerma for sterk vind, forureining, elektromagnetiske felt og støy og ha ei hensiktsmessig utforming i høve til gjeldande føreskrifter. Born kan fritt nytte alle leikeplassar innafor planområdet Hilland vest.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(PBL-08 § 12-5,ledd nr 2)

§ 4.1 Veg

4.4.1 o_V01 er offentleg. Vegen gjev tilkomst til o_KV04, f_AA01, o_PP04 og o_KAI01.

§ 4.2 Køyreveg

4.2.1 f_KV01er felles for f_BK01 og gjev tilkomst til f_PP01 ved f_BK01

4.2.2 f_KV02 er felles for f_BK02 og gjev tilkomst til f_PP02.

4.2.3 f_KV03 er felles for f_BK02 og gjev tilkomst til parkeringsanlegget under f_BK01.

4.2.4 o_KV04 er offentleg og gjev tilkomst til o_PP03.

§ 4.3 Fortau

4.3.1 Fortau o_FT01 er offentleg og ligg langsmed offentlege veg nord for planområdet.

4.3.2 o_FT02 er offentleg og ligg langsmed offentleg veg nord for planområdet og langs o_V01

§ 4.4 Gangveg

4.4.1 f_G01 er felles gangveg for f_BK02frå o_FT01 til f_BK02.

§ 4.5 Anna veggrunn - grøntareal

4.5.1 f_AVG01 er felles grøntanlegg for f_BK02.

4.5.2 o_AVG02 er offentlig grøntområde.

§ 4.6 Kai

4.6.1 o_KAI01 er offentleg og ligg knytt til f_SH01 og nausta f_UN01.

4.6.2 o_KAI01 skal minimum vere planert på kote +2,5.

4.6.3 Det kan leggjast til rette for båtopptrekk på o_KAI01.

§ 4.7 Parkeringsplass

4.7.1 Parkeringsplass f_PP01 er felles for f_BK01. Her kan det opparbeidast åtte parkeringsplassar. Éin skal dimensjonerast for rørslehemma.

4.7.2 Parkeringsplass f_PP02 erfelles for f_BK02. Her kan det opparbeidast fem parkeringsplassar. To skal dimensjonerast for rørslehemma.

4.7.3 Parkeringsplass o_PP3 er offentleg. Her kan det opparbeidast 2o parkeringsplassar.

4.7.4 Parkeringsplass o_PP4 er offentleg. Her kan det opparbeidast fireparkeringsplassar. To skal dimensjonerast for rørslehemma.

§ 5 Grønstruktur

(PBL-08 § 12-5 ledd nr. 3)

§ 5.1 Naturområde

5.1.1 GN01-02 er private naturområde.

5.1.2 Det tillatast ikkje å stenge området for ålmenta med gjerder o.l. som hindrar fri ferdsle.

5.1.3 Innafor GN01-02 tillatast det ikkje å gjere inngrep eller oppføre konstruksjonar av noko slag.

§ 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone

(PBL-08 12-5 NR. 6)

§ 6.1 Småbåthamn

6.1.1 f_SH01er knytt til o_KAI01 offentleg.

6.1.2 Det tillatast 48 båtplassar på flytebrygger innanfor planområdet.

6.1.3 Minst ti av båtplassane skal vere fristilt som gjestehamn. Bruken av desse plassane skal drøftast i utbyggingsavtalen.

6.1.4 f_SH01 er felles for innbyggjarane innanfor området til Hilland Vest reguleringsplan.

6.1.5 Det skal dannast ei båtforeining med eigne vedtekter som skal administrere småbåthamna.

6.1.6 Tilkomst til flytebrygger skal leggjast til rette med universell utforming.

§ 6.2 **Friluftsområde**

6.2.1 o_FO01 er offentleg friluftsområde i sjø.

6.2.2 Innanfor o_FO01skal det leggast ein bølgjebrytar som skjermar f_SH01 mot bølgjer frå sør-søraust.

6.2.3 Bølgjebrytaren skal etablerast slik at det er minst åtte meter fri ferdselssone mellom denne om konstruksjonar i f_SH01, og minst tre meter frå land.

§ 7 Omsynssone

(PBL § 12-6 jf. § 11-8)

§ 7.1 Frisiktsone ved veg

7.1.1 I området med frisiktsline og veg, frisiktssone H140, skal det ved avkøyrsler vere fri sikt i ei høgd av 0,5 meter overtilgrensande veg sitt plan.

TEKNISKE TENESTER
Rådmannen
Lindås kommune