

Reguleringsføresegner for

Knarvik Terrasse

Lovheimel: Plan- og bygningslova § 12-7

Kommunens saksnummer: 15/155

Plan-ID: 1263-200203

Revideringar:	Dato:	Dato plankart:
Plankonsulent Opus	28.01.2015	
Administrasjonen	27.05.2015	

Handsamingar:	Dato:	Sak:
1. gangs handsaming plan- og miljøutvalet:		
2. gangs handsaming plan- og miljøutvalet:		
Godkjent plan i kommunestyret:		
Godkjent mindre endring i kommunestyret:	18.06.2015	061/15

Reguleringsføresegner

Lindås kommune, Knarvik terrasse,
gnr 188 bnr 8 m.fl.

Plan-ID: 1263-200203

Dato sist revidert: 27.05.2015

§ 1 GENERELT

1.1 Det regulerte området er vist på planen med stipla linje som reguleringsgrense på kart i målestokk 1:1000

1.2 Areala i planområdet er regulert til følgjande føremål:

- Byggeområde for bustader
- Byggeområde for bustader - blokker
- Byggeområde for offentlege bygg/anlegg
- Byggeområde for naust
- Kaiområde
- Småbåthamn
- Trafikkområde
- Friområde
- Fellesområde

1.3 Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande reguleringsføresegner er sett i kraft, kan det ikkje inngåast privatrettslege avtalar i strid med planen og føresegnene.

- Reguleringsplan 01046.301
- Illustrasjonsplan 01046.302

§ 2 PLANKRAV

2.1 I søknad om tiltak vert det krevd utarbeida plan for husgrupper / bustadblokker i målestokk 1:500. Plan for utbygging skal vise hus, tilkomst til hus, interne vegar, turstiar, parkeringsplassar, garasjeanlegg og avkøyrslar.

2.2 Tiltaket skal ha ei god estetisk utforming ut frå tiltaket sin funksjon, og tilpassing til nærområdet. Fargeforslag på hus og takteking skal godkjennast av kommunen. Innanfor område BBB skal det gjerast tiltak for å bryte opp fasadar og bygningskroppar for hindre at bygga som vert etablert vert for dominerande i høve nabobusetnad.

2.3 Parkeringsareal og leikeplassar for born skal vera opparbeidd i samsvar med kommunen sine vedtekter før overtaking/bruksløyve vert gjeve.

2.4 Tilkomst til utbyggingsområda er vist i forslaget til reguleringsplan og illustrasjonsplan.

2.5 Alle køyrevegar skal ha fast dekke.

2.6 Handtering av overvatn. Lokal overvasshandtering skal leggest til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Gjennomføring av bygningsmessige tiltak skal ikkje gje endring i avrenningssituasjonen nedstrøms frå byggeområde og vegar. Der oppsamla overvatn vert ført ut i terreng eller ned i grunn skal det gjerast på ein slik måte at det ikkje fører til auka flaumfare eller redusert kvalitet på areala nedstrøms for utsleppet.

§3 BYGGEOMRÅDE

3.1 BYGGEOMRÅDE FOR BUSTADER

Bygg i området B1, B2, B3 og B4 skal oppførast til bustadformål med tilhøyrande anlegg innanfor dei avgrensingane som er sagt i reguleringsføresegnene og vist i reguleringsplanen.

Byggeområda B1 og B4 kan ha eit terrassert bygg med tre etasjar og loftsetasje som vist i planen.

Byggeområde B2 kan ha eit terrassert bygg med tre og fire etasjar, felles parkeringsanlegg i underetasje, og loftsetasje som vist i illustrasjonsplan og snitt.

Byggeområde B3 rekkehus/ terrassert bygg med to etasjar og loftsetasje som vist i planen.

Tomteutnytting på TU=40% (for byggeområda B1, B2, B3 og B4)

Ved kvar søknad om tiltak (søknad om byggeløyve) skal det leggst ved korrekt oversyn over den totale utnyttingsgrad for området, iht. vedtak i Kommunestyret 07.02.2002.

Det vert tillate med gesimshøgde på 8,0 meter og mønehøgde på 11,0 meter for byggeområda B1, B3 og B4. For B2 med garasjeanlegg i underetasje, vert det tillate med gesimshøgde på 12,0 meter og mønehøgde på 17, 0 meter.

3.2 BYGGEOMRÅDE FOR BUSTADER - BLOKKER

Bygg i område BBB skal førast opp til bustadferemål med tilhøyrande anlegg med dei avgrensningane som er sagt i reguleringsføresegnene og reguleringsplan.

Tomteutnytting på BRA inntil 225%.

Tillatne byggjehøgder er vist på plankart. Det vert tillate med bygg på 17,0 meter. Det er tillate bustadbygg i fire etasjar i tillegg til parkering under bakkeplan innanfor formålet.

Heishus og takoppbygg for ventilasjon er tillate over maksimumshøgder som er vist på plankart. Takoppbygga kan utgjere maksimalt 15 % av bygget si grunnflate. Takoppbygga skal ha ei arkitektonisk

utforming slik at dei utgjer ein heilskapleg del av bygget si takform.

Kvar bueining skal ha minimum 7 m² privat uteareal per bueining og minimum 25 m² felles uteareal per 100 m² BRA bustad, ikkje medrekna parkeringsareal. Inntil 3 m² av felles uteareal pr. bueining kan leggst på tak.

Det skal etablerast fortau langs O_SV frå avkøyrsla til B1 og fram til tomtegrense i nord. Fortau skal vera på plass før det vert gjeve bruksløyve til bustader.

3.3 BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLEGE BYGG/ANLEGG

Området er i dag og skal i framtida nyttast til offentleg kloakkreinseanlegg.

3.4 NAUSTOMRÅDE

I naustområdet kan det oppførast frittståande naust/fellesanlegg med tilhøyrande båtplassar. Nausta skal maksimalt ha ei gesimshøgde på 3,0 meter og mønehøgde på maks 5,0 meter. Desse bygga kan ikkje innreist til varig opphald.

3.5 KAIOMRÅDE

Kaiområdet er ein del av naust og småbåthamna, og kan ikkje byggast utanfor avgrensingsområde som vist i reguleringsplanen.

3.6 SMÅBÅTHAMN

Småbåthamn kan etablerast med flytebrygger innanfor reguleringsområde som vist i reguleringsplanen.

§ 4 TRAFIKKOMRÅDET

4.1 I trafikkområdet skal det etablerast:

- Køyreveg med møte-/snuplassar
- Gangveggar
- Parkeringsplassar
- Felles adkomstveg og gangveg skal ha allmenn tilgjenge

Tal på parkeringsplassar er fastsett i planen. Kvar bustad skal tilretteleggast med biloppstillingsplassar og gjesteparkering i samsvar med Lindås kommune sine vedtekter.

For bustadområde BBB gjeld følgande parkeringskrav, per 100 m² BRA, der krav til bilparkering er maksimumskrav og sykkelparkering er minimumskrav: Bil: 1,2. Sykkel: 2.

Minst 5 % av parkeringsplassane (avrunda opp til næraste heile plass) skal leggast til rette for rørslehemma.

Ved etablering av nye parkeringsplassar skal 4 % av plassane leggast til rette for nullutsleppsbilar. Kvar av desse plassane skal leggast til rette med ladestasjon.

Felles parkeringsanlegg med tilgrensande tomter skal vurderast.

4.2 Ved anlegg av trafikkområdet, skal terrenginngrep utførast så skånsamt som mogleg. Alle fyllingar og jordskjeringar skal såast til og eventuelt tilplantast.

4.3 Utkøyringane skal vere oversiktlege og trafikksikre. I frisktsoner skal det ved kryss vere fri sikt i ei høgd av 0,5 meter over vegbana. (Jamfør føresegner i Veglova § 31).

4.4 Avkøyrsløp på BBB er rettleiande. Avkøyrsløp kan justerast med inntil 20 meter. Endeleg plassering vil bli avgjort i byggesak.

§ 5 FRIOMRÅDA

5.1 Friområda kan nyttast til uteaktivitetar. Eksisterande vegetasjon skal takast vare på i den grad dette er ønskeleg.

5.2 I friområda kan kommunen stadfeste at det vert ført opp bygg som har tilknytning til friområdefunksjonen og ålmenta.

5.3 Eksisterande hytte i friområdet mellom bustadområdet og naustområdet er eit felles bygg (grendahus) for Knarvik Terrasse med evig bruksrett.

5.4 Ubebygde delar av området skal i vesentleg grad vere naturtomt utan tekniske inngrep. Det kan etablerast turstiar der dette er tenleg for ferdsla.

§ 6 FELLES FØRESEGNER

6.1 Utbygginga skal skje etter reguleringsplan i målestokk 1:1000. Tegn nr. 01046.301.

Dagsett: 27.8.2001, sist revidert: 12.1.2007.

6.2 Badeplassar og turstiar skal kunne nyttast fritt av ålmenta. Hovudtilkomst til bustader, forretning og kontorområde er offentleg veg.

6.3 Dersom det vert gjort funn av kulturhistoriske verdiar, skal arbeidet stoppast, og Fylkeskonservatoren varslast.

6.4 Mindre vesentlege endringar frå reguleringsplanen m/ føresegner, kan godkjennast av kommunen.

**Det vert stadfesta at føresegnene er i
samsvar med kommunestyret sitt
vedtak**

Seksjonsleiar