

**REGULERINGSFØRESEGN FOR HILLAND VEST FELT 4, DEL II**

Plan ID: 1264-200507\_01

Vedtaksdato:

Forslag til reguleringsføresegn datert 11.04.22

**§ 1 PLANFORMÅL**

- 1.1 Formålet med planen er oppføring av boliger med tilhørende arealer og infrastruktur.
- 1.2 Det regulerte området er synt med stipla linje som reguleringsgrense på kart i mål 1:500
- 1.3 Areala i området skal nyttast til følgende formål
  - Bygningar og anlegg
    - o Bustader (1110)
  - Samferdselsanlegg
    - o Køyreveg, felles (2011)
  - Grønstruktur
    - o GT Turveg (3031)
    - o GT Friområde (3040)
  - Omsynssone
    - o H140 Frisikt (140)

**§ 2 FELLESFØRESEGN****2 DOKUMENTASJONSKRAV**

- 2.1 Til byggesøknad skal det utarbeidast situasjonsplan som syner kotehøgde, avkøyrslar, plassering av garasjar, parkeringsplassar, uteoppholdsareal, søppelordningar og terrengbehandling.

Born og unges interesser skal vere retningsgivande for utforming bustadfeltet.

Alle bygg skal tilpassast terrenget og naboeigedom.

**2.2 BYGGEGRENSER**

- 2.2.1 Byggegrenser går fram av plankart.

2.2.2 Der det ikkje er synt byggegrense går byggegrensa i formålsgrensa.

### § 3 KOMMUNEDELPLAN KNARVIK – AVERSUND MED ALVERSTRÅUMEN (KDP KAA)

#### 3 KOMMUNEDELPLAN FOR KNARVIK – ALVERSUND MED ALVERSTRÅUMEN (KDP KAA)

3.1 Mindre endring av reguleringsplan for Hilland Vest felt 4 inngår i kommunedelplan for Knarvik – Alversund med Alverstraumen.

3.2 Mindre endring av reguleringsplan for Hilland Vest felt 4 del II er utarbeida etter føresegn og retningslinjer gitt i KPA KAA punkt 2.9.1.

3.3 KPA KAA supplerer reguleringsplanen for tema som ikkje inngår i reguleringsplan for Hilland Vest felt 4 del II.

3.4 Følgande føresegn i KPA KAA gjer seg gjeldande for reguleringsplan for Hilland Vest felt 4 del II.

3.4.1 Punkt 2.4.1: Generelle krav til nærare angitt løysingar for vassforsyning, avløp, veg og anna. *For areal sett av til bygg og anlegg etter pbl. § 11-7 nr. 1, skal infrastruktur for veg, vatn, overvatn, sløkkevatn og avlaup sjåast i samanheng med eksisterande og framtidig utbygging i området, slik at det vert etablert gode, heilskaplege løysingar. Der kommunen finn det naudsynt, skal det utarbeidast felles planar for slik infrastruktur. Den til ein kvar tid gjeldande VA-norm for Lindås kommune skal leggest til grunn for all utbygging av hovudvatn og avløpsanlegg. Område der det allereie er etablert infrastruktur skal prioriterast utbygd, og nye tiltak skal så langt som råd knytast til eksisterande vegnett og avkøyrsløp. Veg-, vatn- og avløpsanlegg som skal overtakast av kommunen skal dimensjonast og byggjast i samsvar med gjeldande norm og skal ha førehandsgodkjenning frå kommunen.*

3.4.2 Punkt 2.4.2 Veg og transport

*Tilkomstveg til bygning skal vere planlagt og utført med omsyn til samfunnstryggleik og sivilt beredskap, og i samsvar med krav sett i teknisk forskrift. Veg skal ikkje ha stigning på meir enn 1:8 og ikkje mindre enn 3 meter breidde på køyrebana. Snuhammar skal vere utforma slik at utrykningskøyretøy og renovasjonsbil skal kunne snu. Tilkomstveg til renovasjonsplass skal ha breidde på minimum tre meter og vere dimensjonert for renovasjonsbil.*

*Renovasjonsbil skal kunne vere operativ og snu utan hinder av anna ferdsel.*

*Parkeringsplass og garasje skal vera plassert og utforma slik at bil kan snu på eigen grunn. Avkøyrsløp til private vegar skal tilfredsstille dei same tekniske krav til utforming og fri sikt som er sett for avkøyrsløp til offentlege vegar.*

3.4.3 Punkt 2.5.1 Generelle krav til rekkefølgekrav

*Løyve til igangsetting vert ikkje gjeve før teknisk plan for veg, vatn og avløp og utomhusplan er godkjent av kommunen/aktuell vegmynde. Gjeld i regulerte område eller der det er krav om det ved handsaming av søknad.*

*Før det vert gjeve mellombels bruksløyve/ferdigattest må kommunaltekniske anlegg, vassforsyning, sløkkevassløyving og avløp, el-forsyning og trafikkikker tilkomst for køyrande, syklande og gåande vere etablert.*

*Før det vert gjeve mellombels bruksløyve/ferdigattest skal areal for leik og uteopphaldsareal, fellesareal og gangveggar med fortau vere opparbeidd i samsvar med godkjent teknisk plan / utomhusplan.*

#### 3.4.4 Punkt 2.6.2: Byggegrenser mot anna infrastruktur

*Byggjegrænse for eksisterande og nye nettstasjonar til tiltak med brennbare overflater er 5 meter.*

*Det må ikkje iverksettast tiltak under eller nært luftleidningar eller anlegg som er i strid med Forskrift om elektriske forsyningsanlegg. Ved gjennomføring av bygging, graving, utfylling, sprenging eller andre tiltak må det ligga føre samtykke frå anleggseigar.*

#### 3.4.5 Punkt 2.6.4: Krav til uteopphaldsareal (MUA) og leikeplass

a) Kvalitets- og funksjonskrav til leike og uteopphaldsareal:

Lokalisering - Ved utarbeiding av reguleringsplan skal eigna areal for barn og unge ha prioritet og lokalisertast før bustader og veggar vert plassert. Der tilhøva ligg særleg til rette kan kommunen i reguleringsplan akseptere at deler av arealet for MUA vert kompensert av nærliggjande grøntareal. Ved bymessig utbygging med gatestruktur, eller ved etablering av blokker over 3 etasjar, kan høvet mellom privat og felles MUA endrast i reguleringsplan.  
Helling – Som hovudregel skal areal ikkje vere brattare enn 1:3 og ikkje smalare enn 10 meter. Brattare eller smalare areal må ha særskilde kvalitetar, som t.d. vere eigna til akebakke.

Helse, miljø og sikkerheit - Areal skal ha trafikkikker plassering og tilkomst, og skal skjermast mot støy (<55dB), rasfare, stråling, forureining og anna helsefare.

Form og struktur - Areal skal ha tenleg form, storleik og plassering. Restareal reknast ikkje med. Minimum 50% skal ligge samla og sentralt i bustadområdet og knytast mot anna grøntområde. Areal som ligg inn til køyreveg eller parkeringsplass skal ha fysisk skilje mot desse.

Lokalklima - Areal skal ha ei plassering og opparbeiding som best mogleg utnyttar sola og lokalklima. Areal skal skjermast mot framherskande vindretning.

*Minste areal for uteopphald og leik i byggeområde:*

*Område for eine- og tomannsbustader med inntil 4 hovudeiningar:*

- 200 m<sup>2</sup> MUA per hovudbueining for privat leik og opphald
- 50 m<sup>2</sup> per sekundærleilighet

*Område for eine- og tomannsbustader med fleire enn 4 hovudeiningar*

- 200 m<sup>2</sup> MUA samla for privat leik og opphald per hovudbueining
- 25 m<sup>2</sup> per hovudbueining for felles leik

*Område for konsentrert busetnad*

- 50 m<sup>2</sup> MUA per bueining for privat opphald
- 50 m<sup>2</sup> per bueining for felles leik.

- Områdeleikeplass på 250 m<sup>2</sup> per 10. bueining. Områdeleikeklassen skal vere minst 250 m<sup>2</sup>, ikkje ligge lengre unna bustadene enn 200 meter og vera opparbeida med ballbane eller liknande.

*b) Minsteareal i LNF spreidd bustad*

*For bustader i LNF-spreidd bustad skal MUA vere 200 m<sup>2</sup> per hovudbueining.*

3.4.6 Punkt 2.6.5 om parkering.

Parkeringsnorm i KDP skal bli lagt til grunn for parkeringskrav til føremål for bustad.

3.4.7 Punkt 2.7.1 Landskap

*Det skal leggjast vekt på å ta vare på åsprofilar og landskapsilhuetar. Som hovudregel skal bygningar og andre tiltak tilpassast terrengkotene og ikkje bryte horisonten. Det skal leggast vekt på minimale terrenginngrep og optimal massebalanse innanfor plan- og byggeområde.*

3.4.8 Punkt 2.7.2 Estetikk

*Byggetiltak og reguleringsplanar skal gjevast ei heilskapleg og bevisst utforming med høg arkitektonisk kvalitet. Funksjonane skal ivareta omkringliggande landskap og omgjevnadene sin karakter og form, og tilføre staden gode kvalitetar.*

*Det skal leggast vekt på god terrengtilpassing. Dette inneber minimale terrenginngrep med liten bruk av skjeringar, fyllingar og murar.*

*Ved mindre tiltak på eksisterande bygg bør det takast omsyn til eksisterande hovudform og proporsjonar.*

3.4.9 Punkt 2.7.3 Grønstruktur

*Areal som er satt av til grønstruktur skal takast vare på og nyttast til grønne korridorar, naturområde, landskap og/eller område for leik, friluftsliv og rekreasjon på lang sikt.*

*Areal som er regulert som friområde skal tene ålmenta i vid forstand og være offentlege. Heimel: § 11-10 nr 3.*

*Tiltak som kan gjennomførast med sikte på å verne om areala og/eller legge til rette areala for den bruk, som tilkomst til, ferdsel langs eller opphald i strandsona ved sjø og vassdrag er tillatt. Heimel: § 11-10 nr 1.*

3.4.10 Punkt 2.7.4 mellombelse og flyttbare konstruksjonar

*Mellombelse bygningar, konstruksjonar eller anlegg, herunder hytte-/husbåtar, lekterar, campingvogner og andre transportable innretningar må ikkje plasserast slik at dei:*

- Kan skapa forureiningsproblem der dei står, eller i sjø og vassdrag.
- Er til hinder eller ulempe for allmenn ferdsle eller friluftsliv, eller på anna måte fører til vesentleg ulempe for omgjevnadane.
- Er til hinder for fiske
- Kjem nærare bygg eller innretningar som campingvogner, telt, salgsboder e.l.
- Ikkje tilfredsstillir reglar om avstand til nabogrense, regulerte byggegrenser, krav til

*estetikk, grunnforhold, rasfare, miljøforhold, tilknytning til offentlig veg og ledningsnett mv.  
- Er i byggeforbodssoener*

*Mellombels deponering av massar, inn til to månader, kan berre skje i område med arealføremål busetnad og anlegg, og samferdsel og teknisk infrastruktur. Mellombels deponering av massar kan likevel ikkje skje i omsynssone, i strandsone eller i område der eksisterande vegetasjon etter planen skal takast vare på. Mellombels deponering av masser må ikkje hindra allmenn ferdsel eller bruk av eit område.*

#### 3.4.11 Punkt 2.7.5 overvasshandtering

I arealplanar skal terreng- og overflateutforming, grønstruktur, vegetasjon og overvasshandtering samordnast i tråd med retningslinjer i KDP KAA punkt 2.7.5

#### 3.4.12 Punkt 2.7.6 Støy

*Miljøverndepartementet si til ei kvar tid gjeldande retningslinje for støy i arealplanlegging (T-1442) skal gjelda for planlegging og ved sakshandsaming av tiltak etter plan- og bygningslova. Ved regulering eller byggesaker der støyforholda går ut over den tilrådde grensa i retningslinja skal det liggja føre dokumentasjon av støyforholda og plan for avbøtande tiltak.*

#### 3.4.13 Punkt 2.9.1 innhald i reguleringsplanar jf. § 3.2.

#### 3.4.14 Punkt 3.1.1 Bustadføremål jf. § 4

#### 3.4.15 Punkt 3.3.2 Friområde jf. § 10

### 3.5 UBYGD AREAL

3.5.1 Ingen tomt må bli planta med busker eller tær som kan verke sjenerande for offentlig ferdsel. Ubygde områder skal bli gitt ei tiltalende form og opparbeiding. Eksisterande vegetasjon skal søkast å bli bevart i størst mogleg utstrekning.

3.5.2 Trær som er høgare enn 5 meter og anna vegetasjon av varig verdi for området må ikkje bli fjerna utan løyve frå kommunen.

3.5.3 Transformator kioskar o. l. kan berre bli oppført etter løyve frå kommunen.

## § 4 OMRÅDE FOR BYGNINGAR OG ANLEGG

### 4 OMRÅDE FOR BUSTADER

4.1 Bygningar i området skal bli oppført til bustadføremål med tilhøyrande anlegg innanfor dei avgrensingar som er angitt i reguleringsføresegna og på plankart.

## 4.2 GRAD AV UTNYTTING

### 4.2.1 Maksimal grad av utnytting er:

BYA = 30% for frittliggjande einebustadtomter

BYA = 30% for småhus / rekkehus i to etasjar.

Samla BRA skal ikkje overstige 400 m<sup>2</sup>.

### 4.2.2 Minste tomteareal for einebustader er 650 m<sup>2</sup>

### 4.2.3 Minste tomteareal for tomannsbustader er 1000 m<sup>2</sup> (500 m<sup>2</sup> per bueining)

### 4.2.4 Minste uteopphaldsareal pr. bueining jf. § 3.4.5:

200 m<sup>2</sup> for frittliggjande einebustadtomter

150 m<sup>2</sup> for småhus / rekkehus i to etasjar

### 4.2.5 Frittliggjande einebustader kan bli oppført med innreia loft- og kjellaretasje kor dersom terrenghøva tilseier tillèt det.

### 4.2.6 Frittliggjande einebustader kan bli oppført med separat bueining i kjeller eller på loft på inntil 80 m<sup>2</sup>. Separat bueining skal ha minst ein parkeringsplass på tomta.

## 4.3 BYGGEHØGDER

### 4.3.1 Kotehøgde for bygg og etasjetal skal gå fram av situasjonsplan.

### 4.3.2 Maksimal kotehøgde for bygg i formål for bustad er +65 meter.

### 4.3.3 Takvinkel bør ikkje overstige 45 grader.

## 4.4 PARKERING / ADKOMST

### 4.4.1 Garasje og parkeringsplassar kan oppførast som fellesanlegg. Eventuelle felles parkeringsplassar skal gå fram av situasjonsplanen ved byggesøknad.

### 4.4.2 Parkering skal skje på eiga tomt.

### 4.4.3 Garasje kan, innanfor føresegn i byggeforskriftene, bli oppført i nabogrense, og saman med nabogarasje under eitt tak. Plassering av garasje skal vere vist på situasjonsplanen som følger byggesøknaden.

### 4.4.4 Tal parkeringsplassar for dei ulike reguleringsføremål skal reknast og opparbeidast i tråd med gjeldande parkeringsnormer for kommunen.

- 4.4.5 Tilkomst og avkøyrse skal gå frem av situasjonsplan.
- 4.4.6 Alle køyreveggar skal ha fast dekke.
- 4.4.7 For krav til parkeringsdekning for bil gjeld parkeringsnorm i KDP KAA jf. § 3.3.6:
- |                              |   |
|------------------------------|---|
| Einebustad:                  | 2 plassar per eining                          |
| Tomannsbustad:               | 4 plassar per eining                          |
| Tremannsbustad:              | Minimum 4 og maksimalt 5 plassar per eining   |
| Utleigeining i einebustader: | Minimum 1,5 og maksimalt 2 plassar per eining |

## § 5 SAMFERDSELSANLEGG

### 5 SAMFERDSELSANLEGG

5.1 I formål for samferdselsanlegg kan det bli anlagt

\* Felles kjøreveg

5.2 Vegskjering mot byggeområder, friområde og fellesareal skal sikrast.

5.3 Terrengeingrep i forbindelse med veganlegg skal skje så skånsamt som mogleg. Vegskjering og fylling skal søkast planta til eller opparbeidast på annan tiltalande måte. Eksisterande vegetasjon og større trær må i størst mogleg utstrekning bli bevart.

### 6 KJØREVEG

6.1 Vegbreidde for tilkomstveg skal vere 3,5 meter

### 7 AVKJØYRSEL

7.1 Avkøyrse skal opparbeidast som vist på plankart.

7.2 Punktmarkering i plankart er juridisk bindande for plassering av avkøyrse.

7.3 Avkøyrse til bustadformål skal gå fram av situasjonsplan og bli lagt fram ved søknad om byggeløyve.

## § 8 GRØNSTRUKTUR

## 8 FRIOMRÅDE

- 8.1 Friområde skal vere open for allmenn ferdsel og kan nyttast til rekreasjon, uteopphald og friluftsliv.
- 8.2 Det er ikkje høve til å føre opp stengsel i form av gjerde, port eller liknande innanfor formålet.
- 8.3 Innanfor formålet kan det etablerast enkle tilretteleggingstiltak for ålmenta si bruk av området, sti og universelt utforma gangveg i samråd med kommunen. Døme på enkle tilretteleggingstiltak kan vere gapahuk, grillplass, leikeapparat, bord og benkar og enkle toalettbygg. Det er ikkje tillatt med tiltak som kan redusere opplevingsverdiane.

## 9 TURVEG

- 9.1 Turveg GT1 og GT2 skal vere open for allmenn ferdsel.
- 9.2 Turvegen skal bli bevart som den er. Skjer det skade på vegen i forbindelse med utbygging av formål for bustad skal turvegen reetablerast med same kvalitet.
- 9.3 Det er ikkje høve til å føre opp stengsel i form av gjerde, port eller liknande innanfor formålet.

## § 10 OMSYNSSONER

### 10 FRISIKT

- 10.1 Frisikt skal opparbeidast som synt i plankartet
- 10.2 I område for frisikt skal det ikkje vere sikthindrande vegetasjon, gjerder, murar eller andre synshinder med høgde på over 0,5 meter.
- 10.3 Enkeltstående trær, stolpar eller liknande kan tillast oppført.