

Lindås kommune Haghaugen felt B

Reguleringsplan: Haghaugen felt B

Plan id.:

Dato sist revidert: 04.12.2013

Reguleringsføresegner for Haghaugen felt B, gnr. 134, bnr. 466 m. fl., Lindås kommune (pbl § 12-7)

§ 1 Generelt

§ 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:500, dagsett 20.11.2013

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

1. Busetnad og anlegg (PBL-08 § 12-5 ledd nr. 1)
 - Bustader - frittliggande
 - Bustader - blokk
 - Andre kommunaltekniske anlegg
 - Leikeplass
2. Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur (PBL-08 § 12-5, ledd nr. 2)
 - Kjøreveg
 - Fortau
 - Gangveg/gangareal
 - Anna vegg grunn - tekniske anlegg
 - Parkeringsplassar
3. Grønstruktur (PBL-08 § 12-5 ledd nr. 3)
 - Turdrag
4. Landbruk-, natur- og friluftsområder (PBL-08 § 12-5 nr. 5)
 - Friluftføremål av LNFR
5. Omsynssone (PBL § 12-6 jf. § 11-8)
 - Sikrings-, støy og faresonar
 - Faresone ras- og skredfare
 - Faresone høgspantanlegg

§ 2 Fellesføresegner

§ 2.1 Byggegrenser

2.1.1 Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrenser. Der det ikkje er byggegrenser gjeld føremålsgrænser som byggegrenser. Underjordisk parkeringsanlegg kan plasserast utanfor byggegrensa. Endeleg plassering av bygningar vert fastsett av kommunen.

§ 2.2 Dokumentasjon til byggemelding

2.2.1 Ved innsending av rammesøknad skal det leggjast ved naudsynte teikningar av plan,

snitt og fasadar, profiler og situasjonsplan i hensiktsmessig målestokk der det vert gjort greie for avkjørslar, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, forholdet til nabobygg, eventuelle murar, trappar, gjerder og uteoppfallsareal.

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 Rekkefølgje

2.3.1 Før bruksløyve kan gjevast skal rundkøyring ved fylkesveg 565 og Hillandsvegen vere ferdig.

2.3.2 Det skal utarbeidast VA-rammeplan som gjer greie for vass- og avlaupshøve, og handtering av overvann innanfor planområdet. Denne skal godkjennast av VA-etaten ved Lindås kommune før det vert gjeve byggesløyve.

2.3.3 f_KV1, f_FT1 og f_GV1-4 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve ferdigattest til bustader i BB1.

2.3.4 Leikeplassen f_LP1, f_LP2 og f_LP3 skal vere ferdig opparbeida før det vert gjeve bruksløyve til BB1.

2.3.5 Etter utsprengt byggegrupp i BB1, skal det utførast ei geoteknisk undersøking for å kartleggje eventuelt naudsynte sikringstiltak.

2.3.6 Før det vert gjeve bruksløyve til bustader i BB1 skal ras og skredfare kartleggast og tiltak mot fare vere gjennomført.

2.3.7 Rør for bekken skal dimensjonert slik at ein tek høgde for auka nedbørsmengde og som sikrar mot fare for flaum før ferdigattest for BB1 kan gjevast.

2.3.8 Høgspantanlegget skal vere lagt i jordkabel før det vert gjeve midlertidig bruksløyve til bustader i BB1. Det skal føreligge skriftleg avtale om dette med kraftselskap føre igangsettingsløyve vert gjeve.

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

2.4.3 Bruk av varmpumpe 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 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 helleristingar, 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 Frittliggande BF1**
- 3.1.1 I området avsett til frittliggande busetnad er det tillata éin einbustad.
- 3.1.2 Maksimal tomteutnytting for BF1 er BYA=20 %.
- 3.1.3 Maksimum mønehøgde for BF1 er kote +67,5.
- 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 Bustaden skal ha parkeringsdekning for minst to bilar.
- § 3.2 Blokk BB1**
- 3.2.1 I området avsett blokk, er 70 bustadeiningar med tilhørande anlegg tillata.
- 3.2.2 Maksimal tomteutnytting for BB1 er BYA=60 %.
- 3.2.3 Maksimum mønehøgde for BB1 er:
- #1: kote +72,0 for 50 % og +78,0 for 50 %
- #2: kote +72,0 for 50 % og +75,0 for 50 %
- 3.2.4 Inngjerding og planting skal ikkje vere sjenerande for naboar og ålmenn ferdsel. Ubygd areal skal gjevast ei tiltalende utforming.
- 3.2.5 Bustadeiningane skal ha parkeringsdekning på 1,5 bil per eining. Minimum 75 % skal være under tak eller i garasjeanlegg.
- § 3.3 Andre kommunaltekniske anlegg**
- 3.3.1 f_KTA1 er areal for renovasjon, postkassar og andre tekniske anlegg.
- § 3.4 Leikeplass**
- 3.4.1 Leikeplass f_LP1-3 er felles for bustadar i BB1.
- 3.4.2 Areal 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.
- 3.4.3 Leikeplassane skal sikrast med gjerde eller liknande mot trafikkområde. Det skal sikrast god og trafikksikker tilkomst frå BB1 til leikeplassane.
- 3.4.4 Leikeplass f_LP1 skal utformast som naturleikeplass. Areal skal ikkje planerast.
- § 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
(PBL-08 § 12-5, ledd nr 2)
- § 4.1 Køyreveg**
- 4.1.1 f_KV1 er felles for BB1 og gjev tilkomst til f_KV2. f_KV1 skal opparbeidast med fast dekke.
- 4.1.2 f_KV2 er felles for BB1 og gjev tilkomst til parkeringsplassar på f_PP1, og tilkomst til parkeringsanlegg i BB1.
- 4.1.3 f_KV3 er felles tilkomstveg for gnr/bnr 134/220 og 134/221.
- § 4.2 Fortau**
- 4.2.1 Fortau f_FT1 er felles for BB1 og skal opparbeidast med fast dekke samtidig som f_KV1.
- § 4.3 Gangveg**
- 4.3.1 f_GV1 er felles gangveg for BB1. Gangvegen skal opparbeidast med fast dekke og stengast fysisk for bilkøyning ved f_KV3.
- 4.3.2 f_GV2 er felles gangveg for BB1 og skal opparbeidast med fast dekke. Maksimal stigning er 1:10 over maksimalt 10m lengde mellom kvileplan.
- 4.3.3 f_GV3 er felles for BB1 og skal utformast som trapp.
- 4.3.4 f_GV4 er felles for BB1 og skal opparbeidast med fast dekke. Maksimal stigning er 1:20.
- § 4.4 Anna veggrunn - tekniske anlegg**
- 4.4.1 f_AVT1 og f_AVT2 er felles for BB1. Areal skal nyttast til fyllingar, murar og skjeringar langs køyreveg. Areal skal

gjevast høg kvalitet både i materialval, utføring og utsjånad. Areala skal tilsåast med stadeigen vegetasjon.

§ 4.5 Parkeringsplass

- 4.5.1 Parkeringsplass f_PP1 er felles for BB1. 10 % av plassane skal dimensjonerast for rørslehemma.
- 4.5.2 f_PP1 skal opparbeidast med 15 parkeringsplassar, der 3 skal dimensjonerast for rørslehemma.
- 4.5.3 f_PP1 skal opparbeidast med 15 parkeringsplassar.

§ 5 Grønstruktur

(PBL-08 § 12-5 ledd nr. 3)

§ 5.1 Turdrag

- 5.1.1 TD1 og TD2 er areala langs f_GV1. I areala skal vegetasjonen behaldast eller supplerast med stadeigen vegetasjon. Andre tiltak er ikkje tillate i areala.

§ 6 Landbruk-, natur- og friluftsområde.

(PBL-08 12-5 NR. 5)

§ 6.1 Friluftsføremål av LNFR

- 6.1.1 LFF1 og LLF2 er frilufttområder. Vegetasjon og landskal skal bevarast i området.
- 6.1.2 Tiltak i samband med rassikring, murar og skråningar er tillate. Tiltaka skal gjennomførast på ein skånsam måte med omsyn til naturforholda.

§ 7 Omsynssone

(PBL § 12-6 jf. § 11-8)

§ 7.1 Faresoner

- 7.1.1 H310 er faresone for ras- og skredfare.
- 7.1.2 H370 er faresone for høgspantanlegg. Anlegg for varig opphald kan ikkje etablerast i denne sona.

TEKNISKE TENESTER
Rådmannen
Lindås kommune