

## LINDÅS KOMMUNE

### DETALJREGULERING - REGULERINGSFØRESEGNEN FOR jf plan- og bygningslova (pbl) § 12-7.

### gnr. 188, bnr. 772, 775, 776, m.fl. LANGHEIANE B8 OG B9

Saksnummer: 16/371  
Plan id.: 1263\_201602  
Dato sist revidert: 15.09.2016  
Godkjent i kommunestyret:

#### INTENSJON MED PLANEN

Føremålet med planen er å gjera området tilrettelagt for bustadutbygging med tilhørande infrastruktur, i tråd med områdeplan 1263\_25092003 for Knarvik Aust.

#### § 1 FELLESFØRESEGNEN

##### 1.1 Byggjegranser

1.1.1 Tiltak som parkeringsplasser, trappar, støttemurar og mindre liknande tiltak kan plasserast utanfor regulerte byggjegranser. Sjå unntak i § 6.3.1.

##### 1.2 Terrenghandsaming og vegetasjon

1.2.1 Alle terrenginggrep skal skje mest mogleg skånsamt.

1.2.2 Eksisterande vegetasjon, tre og markdekke som ikkje vert direkte råka av gjennomføring av tiltaka i planen skal takast vare på.

1.2.3 Skjeringar og fyllingar skal settast i stand med vegetasjon og/eller murar der det er naturlig. Murar skal ikkje vere høgare enn 1,5 meter utan at desse vert avtrappa og beplanta. For murar inn mot fjellskjeringar, kan det etablerast høgare murar utan avtrapping. Skjeringar mot aust innanfor område BBB skal der det er mogleg beplantast med planter som er dekkande og eigna for å motverke lang etterklangsløyd. Areala skal handsamast og ferdigstillast med estetisk tiltalende form og materialbruk.

#### § 2 UTFYLLANDE PLANAR OG DOKUMENTASJON

##### 2.1 Utomhusplan

2.1.1 Ved innsending av rammesøknad skal det leggast ved utomhusplan i målestokk

1:500 der det vert gjort greie for parkering, avkjørsel, kva av eksisterande terreng, trær og markdekke som skal takast vare på, framtidig terreng, vegetasjon, forholdet til nabobygg, eventuelle murar, trappar, gjerder og uteopphaldsareal. Oppstillingsplassar for brannbil skal også gå fram av utomhusplanen.

2.1.2 Utomhusplanen skal vise at prosjektet oppnår tilstrekkeleg differensiering mellom privat og felles uteopphaldsareal.

2.1.3 Utomhusplanen skal vise korleis krav til minste uteopphaldsareal (MUA) skal oppfyllest.

##### 2.2 VA-rammeplan

2.2.1 Ved innsending av rammesøknad skal det føreliggje godkjend rammeplan for vassforsynings-/ overvatns- og spillvatnsystemet, samt uttak for brannsløkking.

##### 2.3 Universell utforming

2.3.1 Prinsippa for universell utforming skal leggast til grunn. Minimum 70 % av bueningane skal vere universelt utforma.

2.3.2 Området mellom tilrettelagt parkeringsplass og hovudinngang og mellom hovudinngang og areal for utandørs opphaldsareal, skal vera trinnfritt og ha stigning som ikkje er brattare enn 1:20.

##### 2.4 Massehandtering

2.4.1 Massar skal i størst mogleg grad plasserast på tomten. Det skal utarbeidast ein plan for handtering av massar. Plan for massehandtering skal vere godkjent av kommunen, seinast ved løyve til igangsetting (IG). Massar skal verta deponert til godkjent mottak.

#### § 3 REKKEFØLGJEKRAV

##### 3.1 Utanfor planområdet

3.1.1 Før det vert gjeve midlertidig bruksløyve/ferdigattest for BKS1-3 og BBB skal følgjande tiltak vera ferdig opparbeidd:

- Oppheva kryssingspunkt over Lonsvegen, tilknytt o\_SF2. Dei asfalterte punkta i rabatten på sørsida av Lonsvegen må fjernast, og det må etablerast ein koplign i rabatten som

- samsvarar med det nye kryssingspunktet.
- 3.2 Innanfor planområdet**
- 3.2.1 Før det blir gjeve midlertidig bruksløyve/ferdigattest for bustadar i planområdet skal følgjande tiltak vera ferdig opparbeidd:**
- Turveg innanfor o\_GF1, jamfør § 7.2.1
  - Turveg o\_GT
  - o\_SF2
  - Renovasjonsanlegg
  - Parkering for bil og sykkel
  - f\_BUT
  - Tilstrekkeleg leike- og uteopphaldsareal, jamfør. § 5.3
- 3.2.2 Før det blir gjeve midlertidig bruksløyve/ferdigattest for BKS1-3 skal følgjande tiltak vera ferdig opparbeidd:**
- Teknisk infrastruktur: f\_SKV1, f\_SF1, f\_SGG1-3 og f\_SVT1-4.
  - Ein kopling for gåande frå BKS1, og til friområdet o\_GF1 i nord. Plassering kan avklarast i detaljprosjektering.
- 3.2.3 Før det vert gjeve midlertidig bruksløyve/ferdigattest for BBB skal følgjande tiltak vera ferdig opparbeidd:**
- Teknisk infrastruktur: f\_SKV2, f\_SF3 og f\_SV.
  - Høgspenkabel innanfor H370\_1 skal vere lagt i jordkabel.
- § 4 EIGARFORM**
- 4.1 Offentlege arealføremål**
- 4.1.1 Følgande areal skal vere offentlege:**
- o\_SF2
  - o\_GF1-2
  - o\_GT
- 4.2 Felles arealføremål**
- 4.2.1 Følgande areal skal vere felles for angjevne eigedomar:**
- f\_SF1, f\_SGG1-3, f\_SKV1, f\_BKT og f\_SVT1-4 skal vere felles for BKS1-3.
  - f\_SF3, f\_SKV2 og f\_SV skal vere felles for BBB.
  - f\_BUT skal vere felles for BKS1-3 og BBB.
- § 5 BYGNINGAR OG ANLEGG**  
(Pbl § 12-5 ledd nr 1 )
- 5.1 Bustader - konsentrer**
- 5.1.1** Maksimal utnytting for BKS1 er 110 % BRA, for BKS2 120 % og for BKS3 100 %. Areal for parkering under dekke skal ikkje medreknas.
- 5.1.2** Byggehøgde for BKS1 kan ikkje overstiga kote +80,0 m. Byggehøgde for BKS2 kan ikkje overstiga kote +80,0 m. Byggehøgde for BKS3 kan ikkje overstiga kote +76,0 m.
- 5.1.3** Innanfor BKS1-3 kan det etablerast maksimalt 50 bustadeiningar.
- 5.1.4** For BKS1-3 skal det etablerast 2 sykkelparkeringsplassar per bustad. Plassane kan avsettast utvendig innanfor BKS1-3. Minimum 1 plass per bustad skal vere på fast dekke. Maksimalt 1 plass per bustad kan vere på grusa område.
- 5.2 Bustader - blokk**
- 5.2.1** Maksimal utnytting for BBB er 115 %. Areal for parkering under bakken skal ikkje medreknas.
- 5.2.2** Byggehøgde for BBB kan ikkje overstiga kote + 88,0 m.
- 5.2.3** Innanfor BBB kan det etablerast maksimalt 90 bustadeiningar.
- 5.2.4** For BBB skal det etablerast 2 sykkelparkeringsplassar per 100 m<sup>2</sup> BRA bustad. Plassane kan avsettast utvendig både føre og bak bygga. Minimum 1 plass per bustad skal vere på fast dekke.
- 5.3 Uteopphaldsareal**
- 5.3.1** Felt f\_BUT skal vere felles for BKS1-3 og BBB, og skal sikrast med gjerde mot trafikk og farlege skrentar.
- 5.3.2** Bekk innanfor f\_BUT kan justerast og steinsettast.
- 5.3.3** Minste uteopphaldsareal (MUA) per bustadeining er 25 m<sup>2</sup> og skal løysast innanfor BKS1-3, BBB og f\_BUT, samt innanfor areal utfor planområdet som det i områdeplanen for Knarvik Aust er sagt at skal vere felles for B8 og B9.
- 5.3.4** Krav til MUA går føre utnyttingsgrad.
- 5.3.5** Delar av areala for uteopphaldsareal skal opparbeidast med utstyr for leik. Det skal minimum opparbeidast tre leikeareal på minimum 100 m<sup>2</sup> kvar innanfor planområdet. Illustrasjonsplanane er retningsgivande for plasseringa av desse leikeareala (justeringar kan førekomma).
- 5.4 Renovasjon og post**
- 5.4.1** Avfallshandtering og postkasseløysing skal etablerast innanfor f\_BKT og BBB.

- Avfallsløysinga kan vere nedgravd. Om det ikkje vert nytta nedgravd avfallsløysing, skal avfallsløysinga liggje på planert og fast dekke.
- 5.4.2 Renovasjon og post skal ligga utfor frisktsonar.
- 5.5 Parkering**
- 5.5.1 Det skal minimum etablerast 1 parkeringsplass under bygg/tak eller dekke/terreng per bustadeining. I tillegg skal det etablerast 0,4 plassar per 100 m<sup>2</sup> BRA som kan leggjast på terreng. Bodareal inngår i BRA-rekneskapet for parkeringsutrekning. Minimum 10 % av parkeringsplassane skal vere øymerka for rørslehemma, dette gjeld òg for gjesteparkering. Veg-/parkeringsareal, fellesareal og bodareal på terreng og i tilknytning til garasje går ikkje inn i BRA som grunnlag for utrekning av parkeringskrav.
- 5.5.2 Sykkelparkeringsplassar skal etablerast i høve til § 5.1.4 og § 5.2.4.
- 5.6 Nettstasjon**
- 5.6.1 Nettstasjon/-ar kan etablerast innanfor BKS1-3, BBB og f\_BKT, enten som frittliggande nettstasjonar eller integrert i bygg.
- 5.6.2 Ved etablering av frittliggande nettstasjon, skal det vere minimum 1 meter tilkomst rundt nettstasjonen og minimum 1 meter til vegkant. Nettstasjonen skal vere plassert minimum 5 meter frå bygningar med brennbare bygningsdelar (avstanden gjeld òg til terrassar og liknande utstikk som er direkte knytt til bustaden og som er brennbar), minimum 3 meter frå bygningar med ubrennbare overflater, og minimum 1 meter frå mindre viktig bygning/garasje for inntil 2 bilar når veggen som vendar mot nettstasjonen er ubrennbar og avstand mellom garasje /mindre viktig bygg og viktig bygg er minst 2 meter. Nettstasjon kan stå inntil bygg når veggen som vender mot transformatoren er utført i brannteknisk klasse minste REI 60/A2-s1 eller tilsvarende. Nettstasjonen må plasserast utfor siktliner, og det må være mogleg med tilkomst for lastebil med kran slik at transformatoren kan skiftast ved behov.
- § 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**  
( Pbl § 12-5,ledd nr 2)
- 6.1 Gangveg/gangareal**
- 6.1.1 f\_SGG1-3 skal opparbeidast med fast dekke.
- 6.1.2 f\_SGG1-2 skal tåla belastning frå utrykkingskøretøy.
- 6.2 Gangveg/gangareal**
- 6.2.1 Innafor f\_SVT1 kan det etablerast skjeringar og grøftar.
- 6.2.2 f\_SVT2-3 skal tåla belastning frå utrykkingskøretøy.
- 6.3 Parkeringsplassar**
- 6.3.1 Innanfor BKS3 skal det leggjast til rette for gjesteparkering for BKS1-3. Parkeringsplassar på terreng skal ikkje etablerast nærmare enn 10 meter til Lonsvegen.
- 6.3.2 Innanfor BBB skal det leggjast til rette for gjesteparkering. Gjesteparkering kan etablerast på baksiden av blokkane som syna på illustrasjonsplanen.
- 6.3.3 Det kan etablerast parkeringsplassar med direkte tilkomst til f\_SV og f\_SKV1, som syna i illustrasjonsplanane (justeringar kan førekomma).
- 6.3.4 Avkøyringspilane synar tilkomst til parkeringsanlegg under terreng/dekke.
- 6.4 Avkøyrslar**
- 6.4.1 Avkøyrslar som er illustrert med pil i plankartet, visar tilkomst til parkeringskjeller. Den sørlegaste avkøyrsla innanfor BBB kan etablerast med eit mindre avvik frå den illustrerte avkøyrslapilen.
- § 7 GRØNTSTRUKTUR**  
( Pbl § 12-5,ledd nr 3)
- 7.1 Turveg**
- 7.1.1 Turvegen o\_GT skal etablerast mest mogleg naturleg i terrenget.
- 7.2 Friområde**
- 7.2.1 Det skal etablerast ein sti innanfor o\_GF1, som koplar saman Lonsvegen og eksisterande sti i nordvest. Stien skal ha tilgjenge for ålmenta og skal ikkje gjerdast inne.

- 7.2.2 Det kan etablerast ein sti innanfor o\_GF1 som koplar seg til BKS1. Denne stien kan gi tilkomst til bustadfelt B7 utfor planområdet.
- 7.2.3 Mindre naudsynte tilpassingar til turveg o\_GT er tillate.

## **§ 8 OMSYNSZONE** (Pbl § 12-6 JF.§11-8)

### **8.1 Frisiktsone ved veg**

- 8.1.1 Innføre sona er det ikkje tillate med sikthindringar som er høgare enn 0,5 meter over tilstøytandes vegar plan.

### **8.2 Ras- og skredfare**

- 8.2.1 Innanfor omsynssone ras- og skredfare er det fare for steinsprang. Det skal utførast naudsynte tryggingstiltak knytt til skredfare innanfor desse sonene, jf skredfarerapporten for området.
- 8.2.2 Tryggingstiltak mot ras- og skredfare skal vere utført før det vert gjeve bruksløyve eller ferdigattest til bustader innanfor BBB.

### **8.3 Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar)**

- 8.3.1 Innføre sona er det byggjeforbod inntil kabelen er lagt i jordkabel.

TEKNISKE TENESTER  
Rådmannen  
Lindås kommune